राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

# भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

# REPORT ON TREND AND PROGRESS OF HOUSING IN INDIA

# 2022

# भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट –2022

**एस. के. होता**
**प्रबंध निदेशक**

**S. K. Hota**
**Managing Director**

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

**पत्र प्रेषण**

एचओ/एमआरसीपीडी एवं सीसीसी/डाक/2023/00067

30 जनवरी, 2023

वित्त सचिव
भारत सरकार
वित्त मंत्रालय
वित्तीय सेवाएं विभाग
जीवनदीप बिल्डिंग, पार्लियामेंट स्ट्रीट
नई दिल्ली–110 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2022 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस. के. होता)

संलग्नः यथोपरि

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030
ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India
Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030
e-mail : md@nhb.org.in

**"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"**

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

**पत्र प्रेषण**

एचओ/एमआरसीपीडी एवं सीसीसी/डाक/2023/00068

30 जनवरी, 2023

गवर्नर
भारतीय रिजर्व बैंक
18वीं मंजिल, केंद्रीय कार्यालय बिल्डिंग
शहीद भगत सिंह मार्ग
मुम्बई – 400 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2022 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस. के. होता)

संलग्नः यथोपरि

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030
ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India
Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030
e-mail : md@nhb.org.in

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

# विषय सूची


| विवरण | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|
| **अध्याय 1:** | **वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन** | **9** |
| 1.1 | वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य | 10 |
| 1.2 | भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य | 12 |
| 1.3 | महामारी के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा चलनिधि सहायता | 13 |
| 1.4 | भारत में आवास मूल्य | 14 |
| **अध्याय 2:** | **भारत में आवास** | **19** |
| 2.1 | परिचय | 20 |
| 2.2 | वर्ष 2000 से आवासीय नीतियां | 21 |
| 2.3 | आवासीय योजनाओं की प्रगति | 22 |
| 2.4 | राष्ट्रीय आवास बैंक की ''सबके लिए आवास'' मिशन में भूमिका | 29 |
| 2.5 | किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी) | 33 |
| 2.6 | ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज–इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया) | 33 |
| 2.7 | हरित आवास – आगे की राह | 33 |
| 2.8 | भारत में सतत आवासः पहल | 34 |
| 2.9 | राष्ट्रीय आवास बैंक की गो–ग्रीन पहल | 35 |
| 2.10 | सनरेफ किफायती हरित आवास इंडिया कार्यक्रम | 35 |
| **अध्याय 3:** | **आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन और कार्य निष्पादन** | **37** |
| 3.1 | आवास क्षेत्र | 38 |
| 3.2 | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा आवास क्षेत्र को ऋण प्रवाह | 40 |
| 3.3 | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में राज्य–वार कार्य–निष्पादन | 44 |
| 3.4 | वैयक्तिक आवास ऋणों (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य–वार कार्य–निष्पादन | 45 |
| 3.5 | आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन | 48 |
| 3.6 | आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा | 49 |
| 3.7 | आवास वित्त कंपनियों के उधार की प्रोफ़ाइल | 52 |
| 3.8 | आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां | 53 |
| 3.9 | आवास वित्त कंपनियों की संपत्ति प्रोफाइल | 55 |
| 3.10 | आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान | 59 |
| **अध्याय 4:** | **आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण में विकास** | **61** |
| 4.1 | परिचय | 62 |
| 4.2 | पर्यवेक्षण | 62 |
| 4.3 | पर्यवेक्षी परिपत्र | 63 |
| 4.4 | अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय | 63 |
| 4.5 | क्षमता निर्माण कार्यक्रम | 64 |
| 4.6 | प्रगामी पहलें | 64 |
| **अध्याय 5:** | **भावी परिदृश्य** | **67** |
| 5.1 | अर्थव्यवस्था में सुधार | 68 |
| 5.2 | आवास खंड और आवास वित्त की आघात–सहनीयता | 69 |
| 5.3 | परिदृश्य | 70 |

# अनुबंध


| विवरण | | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|---|
| अनुबंध I | : | एनएचबी रेजीडेक्स | 78 |
| अनुबंध II | : | यथा 31 मार्च, 2022 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य–निष्पादन | 81 |
| अनुबंध III | : | आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण | 85 |
| अनुबंध IV | : | एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ | 86 |


# तालिका


| विवरण | | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|---|
| तालिका 2.1 | : | आवास नीतियों के चरण और इसका औचित्य | 21 |
| तालिका 3.1 | : | बैंकों एवं आ.वि.कं. का आवास ऋण पोर्टफोलियो | 39 |
| तालिका 3.2 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण | 40 |
| तालिका 3.3 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण की ग्रामीण संरचना | 41 |
| तालिका 3.4 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण | 42 |
| तालिका 3.5 | : | अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया | 44 |
| तालिका 3.6 | : | अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण | 45 |
| तालिका 3.7 | : | आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक | 49 |
| तालिका 3.8 | : | आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन | 50 |
| तालिका 3.9 | : | सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्यनिष्पादन | 51 |
| तालिका 3.10 | : | अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादन | 52 |
| तालिका 3.11 | : | आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार लेने की प्रवृत्ति | 52 |
| तालिका 3.12 | : | आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति | 55 |
| तालिका 3.13 | : | आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना | 56 |
| तालिका 3.14 | : | आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब–वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति | 57 |
| तालिका 3.15 | : | विगत 3 वर्षों का आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण का प्रयोजन–वार संवितरण | 58 |
| तालिका 3.16 | : | आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति | 59 |
| तालिका 5.1 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आईएचएल का संचयी संवितरण | 70 |


# ग्राफ


| विवरण | | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|---|
| ग्राफ 1.1 | : | रिहायशी संपत्तियों की कीमतों (वर्ष–दर–वर्ष) में (प्रतिशत) बदलाव | 11 |
| ग्राफ 1.2 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का वैयक्तिक आवास ऋण बकाया | 12 |
| ग्राफ 1.3 | : | प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संचयी वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण | 12 |
| ग्राफ 1.4 | : | महामारी के बाद से राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पुनर्वित्त संवितरण | 13 |

| विवरण | | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|---|
| ग्राफ 1.5 | : | 50 शहरों हेतु मिश्रित एचपीआई@आकलन मूल्य में उतार–चढ़ाव | 15 |
| ग्राफ 1.6 | : | 50 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए एचपीआई@बाजार मूल्य में उतार–चढ़ाव | 15 |
| ग्राफ 2.1 | : | पीएएमवाई–जी की वर्षवार प्रगति | 22 |
| ग्राफ 2.2 | : | पीएमएवाई–जी की राज्यवार प्रगति | 23 |
| ग्राफ 2.3 | : | पीएमएवाई–यू की वर्षवार प्रगति | 26 |
| ग्राफ 2.4 | : | पीएमएवाई–यू की राज्यवार प्रगति | 27 |
| ग्राफ 2.5 | : | पीएमएवाई(यू) की प्रगति के कार्यक्षेत्र | 28 |
| ग्राफ 2.6 | : | सीएलएसएस के तहत लाभार्थी और ब्याज सब्सिडी | 28 |
| ग्राफ 2.7 | : | लाभार्थियों की संख्या सीएलएसएस (संचयी) (लाख में) | 29 |
| ग्राफ 2.8 | : | पीएमएवाई सीएलएसएस (यू) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित संचयी सब्सिडी | 30 |
| ग्राफ 2.9 | : | 30 सितंबर 2022 तक रा.आ.बैंक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी सब्सिडी संवितरण के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस का राज्यवार संवितरण | 30 |
| ग्राफ 2.10 | : | 30 सितंबर 2022 तक रा.आ.बैंक द्वारा एमआईजी सब्सिडी संवितरण के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस का राज्यवार संवितरण | 31 |
| ग्राफ 3.1 | : | एससीबी एवं आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण | 39 |
| ग्राफ 3.2 | : | बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच वैयक्तिक आवास ऋण बाजार हिस्सेदारी | 40 |
| ग्राफ 3.3 | : | मार्च 2022 तक सकल राज्य घरेलू उत्पाद हेतु बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का अनुपात (% में) | 43 |
| ग्राफ 3.4 | : | वैयक्तिक के आवास ऋण (आईएचएल) में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के राज्य–वार कार्य–निष्पादन पर हीट मैप – बकाया पोर्टफोलियो एवं संवितरण | 47 |
| ग्राफ 3.5 | : | आवास वित्त कंपनियों की संख्या | 48 |
| ग्राफ 3.6 | : | आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का विगत 2 वर्षों के दौरान राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार संवितरण | 48 |
| ग्राफ 3.7 | : | आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में) | 53 |
| ग्राफ 3.8 | : | विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की आकार–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति | 54 |
| ग्राफ 3.9 | : | विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति | 54 |
| ग्राफ 3.10 | : | विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति | 55 |
| ग्राफ 3.11 | : | आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों तथा निवेशों की प्रवृत्ति | 56 |
| ग्राफ 3.12 | : | वित्त वर्ष 2022 के दौरान आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न | 57 |
| ग्राफ 3.13 | : | वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण में प्रयोजन–वार प्रवृत्ति | 58 |
| ग्राफ 5.1 | : | आवास ऋण संवितरण (तिमाही दर तिमाही) | 69 |


## बॉक्स


| विवरण | | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|---|
| बॉक्स 1.1 | : | आजादी का अमृत महोत्सव के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम | 17 |
| बॉक्स 2.1 | : | ''केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन – पीएमएवाई–जी के संबंध में ग्रामीण विकास क्षेत्र'' पर अध्ययन के निष्कर्ष | 24 |
| बॉक्स 2.2 | : | अमृत और एससीएम की प्रगति और उपलब्धियां | 32 |
| बॉक्स 2.3 | : | राष्ट्रीय आवास बैंक का जलवायु जोखिम एवं सतत वित्त पर सर्वेक्षण | 36 |
| बॉक्स 3.1 | : | पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन | 49 |
| बॉक्स 5.1 | : | भारतीय रिजर्व बैंक का जलवायु जोखिम और धारणीय वित्त पर चर्चा पत्र | 71 |
| बॉक्स 5.2 | : | आवास क्षेत्र पर भारत सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपायों का सारांश | 72 |

# भारत में आवास की प्रवृत्ति और प्रगति पर रिपोर्ट का कार्यकारी सारांश, 2022

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसरण में, बैंक ने भारत में आवास की प्रवृत्ति और प्रगति पर रिपोर्ट, 2022 प्रकाशित की है। रिपोर्ट का पहला अध्याय सकल घरेलू उत्पाद, मुद्रास्फीति और आईएमएफ द्वारा अर्थव्यवस्थाओं में अनुमानित विकास दर के संदर्भ में वैश्विक अर्थव्यवस्था बनाम घरेलू अर्थव्यवस्था में वृद्धि पर ध्यान केंद्रित करता है। यह अध्याय इस अवधि के दौरान वैश्विक आवास मूल्यों और 50 शहरों के कवरेज के साथ भारत में एनएचबी आवास मूल्य सूचकांक के उतार–चढ़ाव पर भी प्रकाश डालता है। साथ ही, रा.आ.बैंक द्वारा चलनिधि समर्थन के साथ–साथ महामारी से आवास क्षेत्र के पुनरुद्धार को तथ्यों और आंकड़ों के साथ प्रदर्शित किया गया है।

वित्तीय वर्ष 2021–22 के दौरान पर्यवेक्षण, पुनर्वित्त और संवर्धन और विकास के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्य निष्पादकता पर भी प्रकाश डाला गया है। यह अध्याय ''जनता से जुड़ना'' विषय के तहत बैंक द्वारा राज्यों में आयोजित लोकसंपर्क कार्यक्रमों का विवरण भी प्रस्तुत करता है।

रिपोर्ट का दूसरा अध्याय भारत में आवास और आवास नीतियों के चरणों और इसके औचित्य और ग्रामीण और शहरी आवास पर आवास तंत्र और योजनाओं के प्रावधान पर अंतर्दृष्टि प्रदान करता है। इस अध्याय में संक्षेप में पीएमएवाई–जी और पीएमएवाई–यू के सभी घटक के तहत आवास योजनाओं के प्रदर्शन का वर्णन किया गया है। सीएलएसएस घटक सबके लिए आवास के महत्वपूर्ण घटकों में से एक है और यह एक केंद्रीय क्षेत्र की योजना है। सीएलएसएस में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग हेतु सीएलएसएस (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस) और मध्यम आय वर्ग हेतु सीएलएसएस (एमआईजी हेतु सीएलएसएस) नामक दो श्रेणियां शामिल हैं।

पीएमएवाई के सीएलएसएस घटक के कार्यान्वयन हेतु भारत सरकार, एमओएचयूए द्वारा रा.आ.बैंक को एक केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में चिन्हित किया गया है। इस अध्याय में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी और एमआईजी के तहत बैंक द्वारा जारी संचयी सब्सिडी के राज्यवार प्रदर्शन पर भी प्रकाश डाला गया है। इसके अतिरिक्त, हरित आवास की आवश्यकता और महत्व पर भी बल दिया गया है।

अध्याय तीन में आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के परिचालन और कार्य निष्पादकता पर प्रकाश डाला गया है। दशकों से जीडीपी अनुपात में आवास ऋण की प्रवृत्ति और विकास के लिए पीएलआई द्वारा निभाई गई भूमिका को भी इस अध्याय में दर्शाया गया है। बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की क्षेत्र–वार हिस्सादारी, राज्य–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण और पीएलआई द्वारा संवितरण को एचएफआर डेटाबेस की मदद से शामिल किया गया है। वैयक्तिक आवास ऋण बकाया, संवितरण, ग्रामीण संरचना और भौगोलिक कवरेज के संदर्भ में आवास क्षेत्र में ऋण प्रवाह की मुख्य विशिष्टताओं को इस अध्याय में प्रस्तुत किया गया है। पिछले तीन वर्षों के लिए आवास वित्त कंपनियों के कार्य निष्पादकता को अध्याय III के तहत सारांशित किया गया है।

रिपोर्ट के चौथे अध्याय में आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण में प्रगतियों को शामिल किया गया है। आ.वि. कं. के पर्यवेक्षण और भविष्योन्मुखी पहलों का विवरण भी दिया गया है।

रिपोर्ट का पाँचवां अध्याय वैश्विक बनाम भारतीय अर्थव्यवस्था के परिदृश्य पर केंद्रित है, और इस अध्याय में पीएलआई द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण के वितरण के तिमाही उतार–चढ़ाव के साथ–साथ आवास और आवास खंड की मजबूती पर प्रकाश डाला गया है। इसके अलावा, हरित प्रमाणित किफायती आवास स्टॉक के निर्माण और आपूर्ति में राज्यों/राज्य एजेंसियों की बढ़ती भागीदारी की आवश्यकता पर भी बल दिया गया है।

*******

# अध्याय

# 1

## वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन

*वैश्विक आर्थिक गतिविधि उच्च मुद्रास्फीति के साथ एक व्यापक और अपेक्षा से तेज मंदी का अनुभव कर रही है। अधिकांश क्षेत्रों में कठिन वित्तीय स्थितियां, वित्तीय बाजार में उतार–चढ़ाव, रूस–यूक्रेन युद्ध, और अभी भी जारी कोविड–19 महामारी वैश्विक विकास को काफी नुकसान पहुंचा रही हैं। अस्थिर वैश्विक माहौल के बावजूद भारतीय अर्थव्यवस्था लगातार बेहतर बनी हुई है। देश ने कोविड–19 के झटकों और यूक्रेन में जारी संघर्ष को झेला है। जुलाई–सितंबर 2022 (वित्त वर्ष 2023 की दूसरी तिमाही) के दौरान सकल घरेलू उत्पाद 6.3 प्रतिशत (वर्ष–दर–वर्ष) की दर से बढ़ा है। 2022 की दूसरी तिमाही में वैश्विक वास्तविक आवास मूल्य में वार्षिक आधार पर कुल मिलाकर 2.2% की वृद्धि हुई। हालांकि, उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं में वास्तविक रिहायशी संपत्ति की कीमतों में मामूली गिरावट आई। इस महामारी ने वैयक्तिक आवास खरीदारों की भावना में बदलाव लाया और अब उनका ध्यान अपना मकान खरीदने पर है। प्रतिबंधों में ढील के साथ, रिहायशी आवास क्षेत्र की रुचि में और उसमें भी सबसे अधिक आसानी से उपलब्ध और किफायती खंड में वृद्धि हुई।*

## 1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

वैश्विक आर्थिक गतिविधि उच्च मुद्रास्फीति के साथ व्यापक और अपेक्षा से तेज मंदी का अनुभव कर रही है। अधिकांश क्षेत्रों में कठिन वित्तीय स्थितियां, वित्तीय बाजार में उतार–चढ़ाव, रूस–यूक्रेन युद्ध, और अभी भी जारी कोविड–19 महामारी वैश्विक विकास को काफी नुकसान पहुंचा रही हैं। रूस–यूक्रेन युद्ध के कारण आपूर्ति में गिरावट वैश्विक प्रदर्शन के लिए प्रमुख जोखिम बना हुआ है और विशेष रूप से ऊर्जा उत्पादों के संबंध में रूस और यूक्रेन के विभिन्न व्यापार और निवेश संबंधों के कारण दुनिया की प्रमुख अर्थव्यवस्थाओं के बीच आर्थिक विकास असमान बना हुआ है। वैश्विक आपूर्ति श्रृंखलाओं में बड़े पैमाने पर व्यवधान देखा गया क्योंकि रूस वैश्विक प्राकृतिक गैस का लगभग पांचवां हिस्सा और तेल की एक महत्वपूर्ण मात्रा का उत्पादन करता है और दुनिया के एल्यूमीनियम और निकल के उत्पादन का दसवां हिस्सा आपूर्ति करता है। साथ ही, अनाज आयात करने वाले देशों ने भी बड़े मुद्रास्फीतिकारी दबावों का अनुभव किया है क्योंकि यूक्रेन अनाज का एक प्रमुख निर्यातक है। मुद्रास्फीति की अत्यधिक उच्च दरों ने केंद्रीय बैंकों को कीमतों पर अंकुश लगाने के लिए मौद्रिक नीति को कठोर करने के लिए मजबूर किया है।

असाधारण वैश्विक परिस्थितियों के कारण बढ़े हुए मुद्रास्फीति के दबावों ने उन्नत अर्थव्यवस्थाओं और उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं दोनों को प्रभावित किया है। इस तरह वैश्विक विकास दर 2021 में 6.0 प्रतिशत से घटकर 2022 में 3.2 प्रतिशत और 2023 में 2.7 प्रतिशत रहने की उम्मीद है। वैश्विक मुद्रास्फीति 2021 के 4.7 प्रतिशत से बढ़कर 2022 में 8.8 प्रतिशत हो गई जोकि 2023 में घटकर 6.5 प्रतिशत और 2024 तक 4.1 प्रतिशत हो जाने की उम्मीद है। ***(स्रोतः आईएफएम वर्ल्ड इकोनॉमिक आउटलुक)***

हालाँकि, भारत के लिए, अर्थव्यवस्था की क्षेत्रीय रचना ने वैश्विक आपूर्ति श्रृंखला व्यवधानों के प्रभाव को कम करने में मदद की है। भारतीय अर्थव्यवस्था में सबसे अधिक हिस्सेदारी सेवा क्षेत्र की है, जिसने योजित सकल मूल्य का

50 प्रतिशत से अधिक योगदान दिया है, जबकि विनिर्माण क्षेत्र ने 20 प्रतिशत से कम योगदान दिया है। चूंकि वैश्विक आपूर्ति श्रृंखला के व्यवधान ने विनिर्माण क्षेत्र को महत्वपूर्ण रूप से प्रभावित किया है, इसलिए इसका अर्थव्यवस्था पर समग्र प्रभाव कम रहा है।

## आवासीय परिदृश्य

दुनिया भर में आर्थिक गतिविधि महामारी के कारण उत्पन्न हुई मंदी से उबर गई है। उच्च बचत दर के साथ राजकोषीय समर्थन से कई उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में घरेलू आय में वृद्धि हुई है और मौद्रिक नीति अत्यधिक उदार रही है। इसके अलावा, वरीयताओं में बदलाव ने जगह की मांग और शहर के केंद्रों से दूर संपत्ति की मांग में वृद्धि की है। इस प्रकार, महामारी के दौरान उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में घरों की कीमतों में भारी वृद्धि हुई। हालांकि, वास्तविक आवास मूल्यों में वैश्विक वृद्धि 2021 की अंतिम तिमाही में कुल मिलाकर वार्षिक आधार पर 4.6% रही, जो पिछली तिमाही में 5.4% थी।

### 1.1.1 वैश्विक आवास मूल्यों में उतार–चढ़ाव

2022 की दूसरी तिमाही में वैश्विक वास्तविक आवास मूल्य में वार्षिक आधार पर कुल मिलाकर 2.2% की वृद्धि हुई *(ग्राफ 1.1)*। वास्तविक आवास मूल्यों में वृद्धि मुख्य क्षेत्रों में अलग–अलग रही। ये उन्नत अर्थव्यवस्थाओं (एई +5.3% वार्षिक) में तेजी से बढ़ रही हैं, जबकि उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं (ईएमई) ने अपनी पहली गिरावट (–0.2%) देखी।

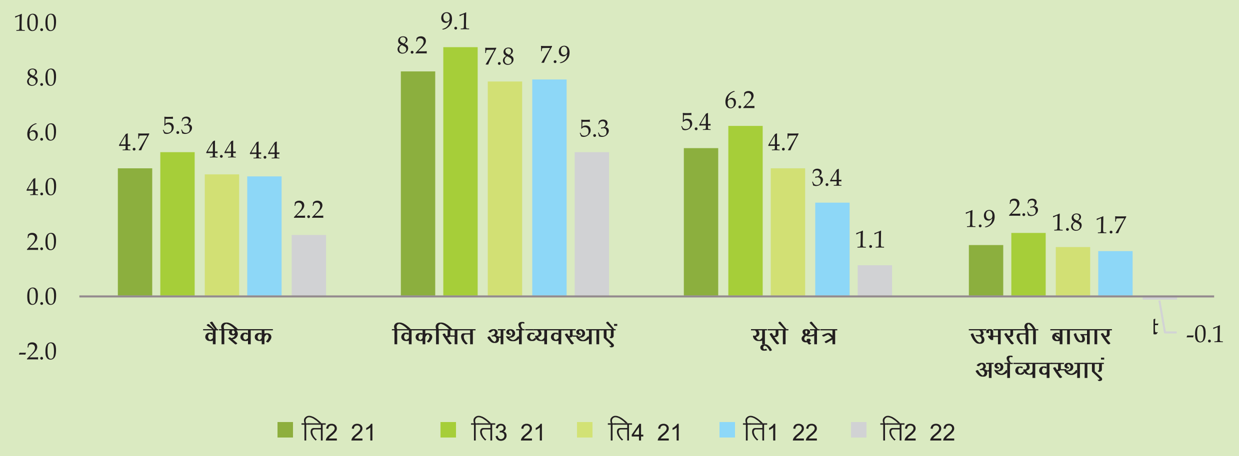
उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में, वास्तविक रिहायशी संपत्ति की कीमत 2022 की दूसरी तिमाही में 5.3% की दर से बढ़ी, जबकि 2022 की पहली तिमाही में यह 7.9% थी। वे कई क्षेत्रों में तेजी से बढ़ीं, जैसे संयुक्त राज्य अमेरिका में 9%, ऑस्ट्रेलिया और कनाडा में 8% और जापान में 7% की दर से बढ़ी। यूनाइटेड किंगडम (+2%) में कीमतें कुछ हद तक बढ़ती रही जबकि न्यूजीलैंड में 2% की गिरावट दर्ज की गई।

यूरो क्षेत्र में कीमतों में 1% की वृद्धि हुई, जहां सदस्य राष्ट्रों के बीच विकास में काफी भिन्नता बनी रही। नीदरलैंड्स (+8%) और पुर्तगाल (+5%) में मजबूत वास्तविक रिहायशी मूल्य वृद्धि बनी रही। जर्मनी (+2%) और फ्रांस (+1%) में कीमतें कुछ हद तक बढ़ती रहीं लेकिन स्पेन (–1%) और इटली (–2%) में गिरावट दर्ज की गईं।

उन्नत अर्थव्यवस्थाओं के विपरीत, 2022 की दूसरी तिमाही के दौरान उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं में वास्तविक रिहायशी संपत्ति की कीमतों में मामूली गिरावट आई, जो कि वार्षिक आधार पर 2022 की पहली तिमाही की 1.7% की वृद्धि की तुलना में 0.2% रही।

कोविड–19 महामारी के प्रकोप के बाद से वैश्विक रिहायशी मूल्यों में उल्लेखनीय वृद्धि देखी गई है।

**ग्राफ 1.1: रिहायशी संपत्तियों की कीमतों (वर्ष–दर–वर्ष) में प्रतिशत बदलाव**




*स्रोतः आवासीय संपत्ति मूल्य सांख्यिकी, अंतर्राष्ट्रीय निपटान बैंक*

## 1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

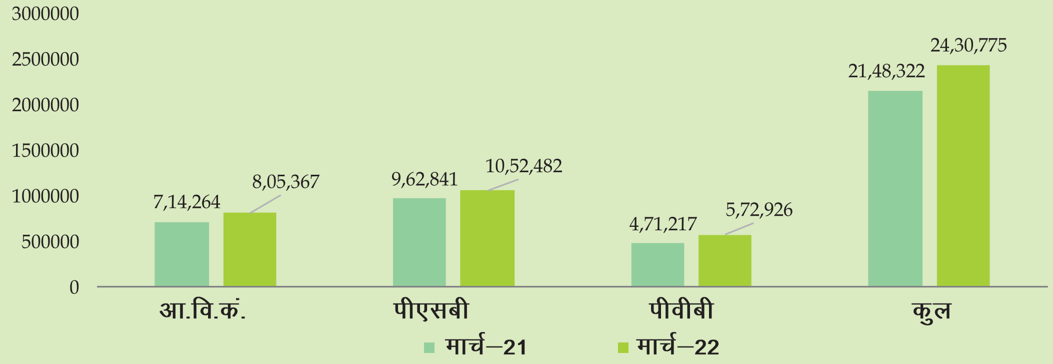
अस्थिर वैश्विक माहौल के बावजूद भारतीय अर्थव्यवस्था लगातार बेहतर बनी हुई है। देश ने कोविड–19 के झटकों और यूक्रेन में जारी संघर्षों का सामना किया है।

जुलाई–सितंबर 2022 (वित्त वर्ष 2023 की दूसरी तिमाही) के दौरान सकल घरेलू उत्पाद 6.3 प्रतिशत (वर्ष–दर–वर्ष) की दर से बढ़ा, जिसे विनिर्माण उत्पादन में गिरावट के बावजूद सेवा क्षेत्र में मजबूत गतिविधि से बल मिला है। योजित सकल मूल्य में 5.6% की वृद्धि हुई। व्यापार, होटल, परिवहन, संचार और प्रसारण से संबंधित सेवाओं के तहत 14.7% की उच्च वृद्धि के कारण कृषि क्षेत्र में 4.6% और सेवा क्षेत्र में 9.3% की वृद्धि दर दर्ज की गई। हालांकि, विनिर्माण और खनन क्षेत्र के उत्पाद में क्रमशः 4.3% और 2.8% की गिरावट आई है।

भारत की सीपीआई मुद्रास्फीति खाद्य और ऊर्जा की कीमतों के उतार–चढ़ाव के साथ उच्च बनी हुई है जिसे वैश्विक अर्थव्यवस्थाओं द्वारा भी अनुभव किया गया है। सबसे उन्नत और उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं के केंद्रीय बैंकों ने मुद्रास्फीति को कम करने के लिए मौद्रिक नीति को सख्त करना जारी रखा है। भारत में, भारतीय रिजर्व बैंक ने विकास में सहयोग करते हुए अप्रैल 2022 (रेपो दर 4%) से दिसंबर 2022 (रेपो दर 6.25%) तक नीतिगत रेपो दर में 225 बीपीएस की वृद्धि की है।

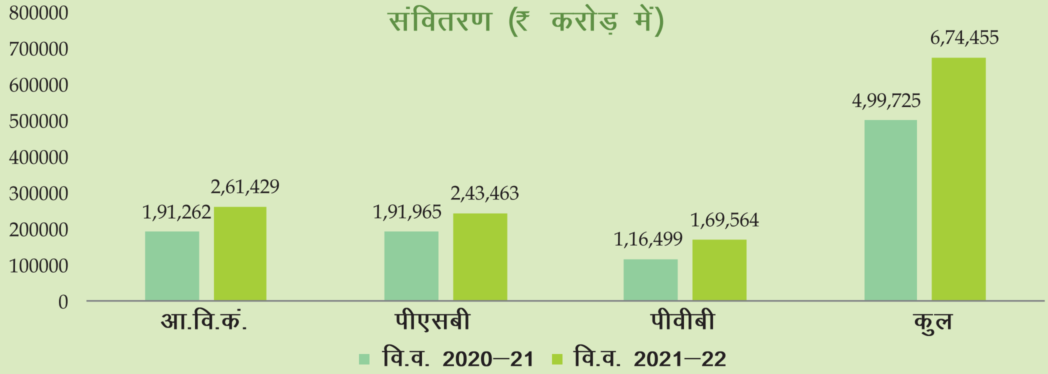
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का गैर–खाद्य ऋण अक्टूबर 2021 के ₹ 10.98 लाख करोड़ से बढ़कर अक्टूबर 2022 में 17% की मजबूत वृद्धि दर के साथ ₹ 12.86 लाख करोड़ हो गया। *(स्रोतः भारतीय रिजर्व बैंक)*। अर्थव्यवस्था में ऋण वृद्धि से स्पष्ट है कि कोविड–19 महामारी के बाद आर्थिक गतिविधियां फिर से सामान्य हो रही हैं।

ग्राफ 1.2: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (₹ करोड़ में)




*स्रोतः एचएफआर*

ग्राफ 1.3 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संचयी वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण (₹ करोड़ में)




*स्रोतः एचएफआर*

### 1.2.1 आवास क्षेत्र – महामारी के बाद सुधार

आवास क्षेत्र धीरे–धीरे अनलॉक और पुनः से गतिविधियां शुरू होने के साथ महामारी के प्रभाव से उबर गया। घर के स्वामित्व की बढ़ती मांग के साथ इस क्षेत्र ने तेज सुधार के रूप में आघात सहनीयता क्षमता का प्रदर्शन किया है। इस महामारी ने वैयक्तिक आवास खरीदारों की भावना में बदलाव लाया और अब उनका ध्यान अपना मकान खरीदने पर है। प्रतिबंधों में ढील के साथ, रिहायशी आवास क्षेत्र में उसमें भी सबसे अधिक आसानी से उपलब्ध और किफायती खंड में रुचि में वृद्धि हुई।

वित्त वर्ष 2021–22 में भी, अप्रैल–मई में कोविड–19 का संक्रमण फिर से शुरू होने के बावजूद, आवास ऋण संवितरण ने एक मजबूत वृद्धि दर्ज करना जारी रखा। यह पीएलआई द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) के संचयी संवितरण और बकाया से स्पष्ट है। *(ग्राफ 1.2 और 1.3)*

वित्त वर्ष 2021–22 के लिए वैयक्तिक आवास ऋण के संचयी संवितरण में 34.97 प्रतिशत की वृद्धि दर दर्ज की गई, जिसमें से आ.वि.कं ने 36.69 प्रतिशत, पीएसबी और पीवीबी ने क्रमशः 26.83 प्रतिशत और 45.55 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की।

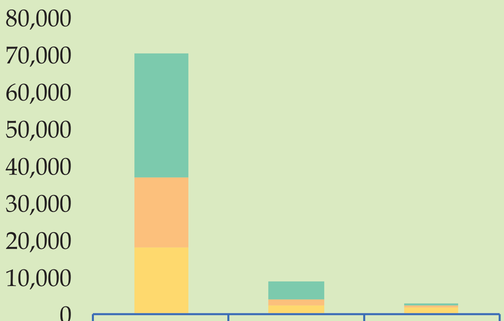
प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में 13.15 प्रतिशत की वृद्धि हुई। जिनमें से, आ.वि.कं ने 12.75 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की, जिसके बाद पीएसबी ने 9.31 प्रतिशत और पीवीबी ने 21.58 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की।

कम ब्याज दरें (बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की भारित औसत उधार दर एससीबी (128 बीपीएस) के लिए मार्च 2020 के 8.62% से घटकर मार्च 2022 में 7.34% और आ.वि.कं. (168 बीपीएस) के लिए 9.69% से 8.01% हो गई **(स्रोतः भा.रि.बैंक और आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत डब्ल्यूएएलआर)**, वहनीयता में सुधार, उच्च बचत दर, और महामारी के कारण जगह प्रतिबंध के कारण अपना घर खरीदने के प्रति फिर से रूचि जागना, फिर से मांग में वृद्धि के प्राथमिक चालक रहे हैं। इसके अलावा, किफायती आवास पर लगातार ध्यान देने और सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा किए गए कई सारे निरंतर उपायों के साथ, इस क्षेत्र ने लगातार सुधार के साथ अधिक संगठित विकास की ओर वापसी की है। इसके अलावा, पीएमएवाई योजना के तहत ब्याज अनुदान ने टियर II और टियर III शहरों में भी किफायती श्रेणी में वृद्धि की है और खरीदारों के लिए घरों को किफायती बनाया है।

## 1.3 महामारी के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा चलनिधि सहायता

पिछले 3 वर्षों के दौरान, रा.आ.बैंक ने आवास वित्त क्षेत्र में चलनिधि के समस्याओं को दूर करने के लिए विभिन्न उपायों को अपनाया है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने चलनिधि अंतर्वेशन सुविधा योजना (लिफ्ट) शुरू करके, आवास वित्त कंपनियों द्वारा सामना की जा रही चलनिधि संबंधी समस्याओं को दूर करने के लिए उन्हें अपना सहयोग प्रदान किया है। कोविड–19 महामारी के दौरान, रा.आ.बैंक ने पीएलआई को ऋणस्थगन प्रदान किया और भा.रि.बैंक द्वारा विशेष चलनिधि सुविधा (एसएलएफ) के अंतर्गत प्रदान की गई ₹ 10,000 करोड़ की राशि और अतिरिक्त विशेष चलनिधि सुविधा (एएसएलएफ) के तहत आवंटित ₹ 5,000 करोड़ की राशि संवितरित करने हेतु विशेष पुनर्वित्त सुविधा (एसआरएफ) नामक एक नई योजना शुरू की। महामारी के बाद से योजनावार और संस्थानवार संवितरण *(ग्राफ 1.4)* में दर्शाया गया।

**ग्राफ 1.4: महामारी के बाद से रा.आ.बैंक द्वारा पुनर्वित्त संवितरण (₹ करोड़ में)**




| | आ. वि.कं | एससीबी | अन्य |
|---|---|---|---|
| एलआरएस | 33,092 | 4,950 | 578 |
| एएचएफ | 19,047 | 1,950 | 739 |
| एसआरएफ / एएसआरएफ | 18,036 | 2,150 | 1,842 |

एसआरएफ / एएसआरएफ  एएचएफ  एलआरएस

बैंक ने मार्च 2020 से यानी कोविड–19 की शुरुआत से 30 जून 2022 तक प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को लगभग 82,400 करोड़ रुपये संवितरित किए। आवास वित्त कंपनी

और बैंकों को यह सहायता लिफ्ट, किफायती आवास निधि, विशेष पुनर्वित्त सुविधा 2020, अतिरिक्त विशेष पुनर्वित्त सुविधा, विशेष पुनर्वित्त सुविधा 2021 के तहत थी। पिछली तीन योजनाएँ भारत सरकार द्वारा घोषित आत्मनिर्भर भारत पैकेज के दायरे में थीं।

₹ 82,400 करोड़ के कुल संवितरण में से ₹ 70,175 करोड़ आवास वित्त कंपनियों को संवितरित किए गए। भारतीय रिजर्व बैंक की विशेष चलनिधि सुविधा और आत्मनिर्भर भारत पैकेज के तहत बैंक ने महामारी की पहली लहर के दौरान ₹ 13,917 करोड़ और महामारी की दूसरी लहर के दौरान ₹ 8,112 करोड़ संवितरित किए इस प्रकार से बैंक ने ₹ 22,000 करोड़ से अधिक की राशि का संवितरण किया।

बैंक ने ~3% की दर से किफायती आवास निधि के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं को ₹ 21,700 करोड़ और रा.आ.बैंक की नियमित पुनर्वित्त सुविधाओं के तहत ₹ 38,600 करोड़ भी संवितरित किए।

बैंक द्वारा किए गए उपायों से आवास ऋण संवितरण के मामले में बेहतर प्रदर्शन के साथ महामारी के बाद आवास वित्त क्षेत्र को त्वरित पुनरुद्धार में मदद मिली है।

## 1.4 भारत में आवास मूल्य

एनएचबी रेजीडेक्स भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) है जोकि वित्तीय वर्ष 2017–18 को आधार वर्ष के रूप में तिमाही आधार पर चुनिंदा 50 शहरों में आवासीय संपत्तियों के मूल्यों में उतार–चढ़ाव को ट्रैक करता है। सूचकांक में संकलित होता है:

**एचपीआई@आकलन मूल्य** प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वित्तपोषित संपत्तियों के मूल्यांकन मूल्य पर आधारित होता है। आकलन मूल्य में निर्माणाधीन, पुनर्विक्रय और पूरी तरह से निर्मित फ्लैट/अपार्टमेंट की कीमतें शामिल हैं, जिन्हें आ. वि.कं. और बैंकों की वैयक्तिक आवास ऋण सुविधा का उपयोग करके बेचा और खरीदा जाता है।

**एचपीआई@बाजार मूल्य** निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए बिना बिके माल (निर्माणाधीन और रेडी टू मूव) फ्लैटों और अपार्टमेंटों के बाजार मूल्य पर आधारित होता है।

### 1.4.1 आवास मूल्य सूचकांक में उतार–चढ़ाव

#### सितंबर, 2022 की तिमाही हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य

- प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से एकत्र किए गए संपत्तियों के मूल्यांकित मूल्यों के आधार पर 50 शहरों के एचपीआई ने सितंबर 2022 की तिमाही में 7.4% की वार्षिक वृद्धि (वर्ष–दर–वर्ष) दर्ज की, जबकि एक साल पहले यह 2.7% थी। *(ग्राफ 1.5)* 50 शहर सूचकांक पिछले कुछ वर्षों में 4.39% सीएजीआर के साथ जून, 2013 में 83 से सितंबर, 2022 में 123.46 बढ़ा है।
- एचपीआई@आकलन मूल्य में वार्षिक परिवर्तन वाले शहरों 20.2% (गांधीनगर) की वृद्धि से लेकर 2.3% (भिवाड़ी) की गिरावट तक, में व्यापक रूप से भिन्नता है।
- 50 शहरों में से 46 शहरों ने सूचकांक में वृद्धि दर्ज की जबकि 4 शहरों ने वार्षिक आधार पर गिरावट दर्ज की। देश के सभी आठ प्रमुख महानगरों अर्थात अहमदाबाद (13.9%), बेंगलुरु (6.0%), चेन्नई (11.6%), दिल्ली (6.7%), हैदराबाद (10.9%), कोलकाता (6.8%), मुंबई (2.4%) और पुणे (5.0%) ने वार्षिक आधार पर सूचकांक में वृद्धि दर्ज की।
- क्रमिक (तिमाही–दर–तिमाही) आधार पर, 50–शहरों के सूचकांक ने जुलाई–सितंबर 2022 में 1.2% का विस्तार दर्ज किया, जबकि पिछली तिमाही में यह 1.7% था। सूचकांक जून–2021 से तिमाही–दर–तिमाही वृद्धि की संभावना दिख रही है।
- जबकि लुधियाना, भिवाड़ी, हावड़ा, तिरुवनंतपुरम, पनवेल और न्यू टाउन कोलकाता ने तिमाही के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य में अनुक्रमिक गिरावट दर्ज की (लुधियाना में 7.3% की अधिकतम गिरावट दर्ज की गई), सूचकांक में 44 शहरों में 7.4% की वृद्धि दर्ज की गई जिसमें कोच्चि ने उच्चतम अनुक्रमिक सुधार दर्ज किया।

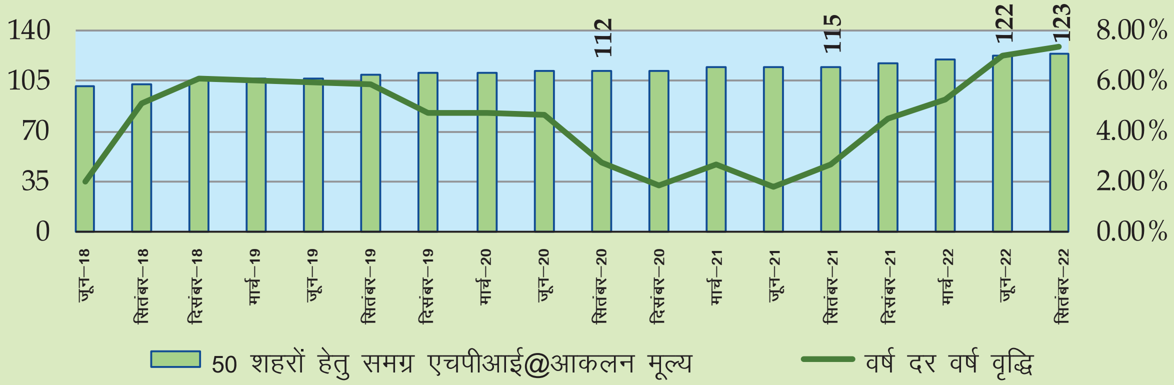
#### निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए एचपीआई@बाजार मूल्य

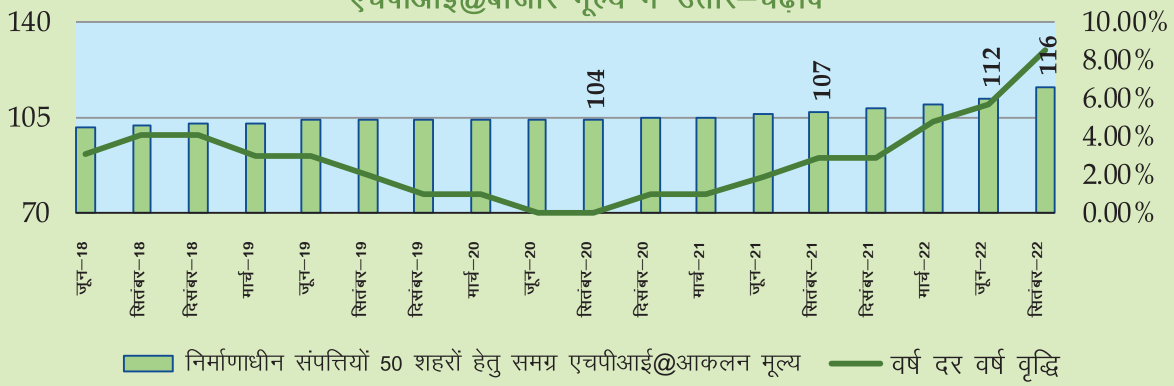
- 50 शहर एचपीआई@निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए बाजार मूल्य, निर्माणाधीन और बिना बिकी संपत्तियों के लिए उद्धृत कीमतों का उपयोग करके गणना की गई, सितंबर 2022 की तिमाही में 8.5% की वार्षिक वृद्धि (वर्ष–दर–वर्ष) दर्ज की गई, जबकि एक साल पहले यह 2.9% थी। *(ग्राफ 1.6)* पिछले कुछ वर्षों में 3.43% के सीजीआर के साथ सूचकांक जून 13 के 85 से सितंबर 2022 के दौरान 116.12 तक बढ़ा है।
- एचपीआई@बाजार मूल्य में वार्षिक भिन्नता 37.7% (भुवनेश्वर) की वृद्धि से लेकर 6.5% (इंदौर) के अंतर तक थी।

- क्रमिक (तिमाही–दर–तिमाही) आधार पर, 50 शहरों के सूचकांक में विगत तिमाही में 1.8% की तुलना में तिमाही के दौरान 3.7% की वृद्धि देखी गई। निर्माण की बढ़ती लागत संपत्ति की मांगी जाने वाली कीमतों पर प्रभाव दिखा रही है।

कोविड–19 के बाद सूचकांकों में निरंतर सकारात्मक वृद्धि हुई है। टीयर II और टीयर III शहरों में सुधार अधिक प्रमुख रहा है और आवास क्रेता के विचार द्वारा समर्थित गति जारी रहने की संभावना है।

जून–सितंबर 2021 से जून–सितंबर 2022 तिमाही तक के एचपीआई@आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए एचपीआई@बाजार मूल्य एचपीआई का विवरण अनुबंध I में दिया गया है।




## 1.5 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत सरकार के तहत एक सांविधिक निकाय, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत 9 जुलाई, 1988 को स्थापित किया गया था। रा.आ.बैंक का मुख्य उद्देश्य स्थानीय और क्षेत्रीय दोनों स्तरों पर आवास वित्त संस्थानों का संवर्धन करना और उपर्युक्त अन्य संस्थानों को वित्तीय सहायता तथा अन्य सहायता प्रदान करने के लिये एक प्रमुख एजेंसी के रूप में कार्य करना है। रा.आ.बैंक के तीन व्यापक कार्य आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का पर्यवेक्षण, वित्त पोषण तथा संवर्धन और विकास हैं।

राष्ट्रीय आवास बैंक का विजन "आवास वित्त बाजार में स्थायित्व सहित सघन विस्तार का संवर्धन" जबकि मिशन "जनसंख्या के सभी वर्गों की आवास आवश्यकताओं को

पूरा करने के लिए निम्न और मध्य आय आवास पर ध्यान देने सहित बाजार संभावनाओं को तलाशना और उसका संवर्धन" है। राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने 1988 में अपनी स्थापना के बाद से प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को आवास ऋण के पुनर्वित्त, नीतिगत हस्तक्षेप और संस्थागत ढांचे को बढ़ावा देने के बहुआयामी दृष्टिकोण के माध्यम से देश में एक सुदृढ़ और सतत आवास वित्त प्रणाली के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। राष्ट्रीय आवास बैंक की उपस्थिति पूरे भारत में है। जून 2022 के अनुसार, बैंक के 10 क्षेत्रीय / क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय हैं।

### 1.5.1 वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान बैंक कार्य–निष्पादन

#### पर्यवेक्षण

- वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान, बैंक ने कैमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 80 आवास वित्त कंपनियों का स्थलीय निरीक्षण किया है, जहां पूंजी पर्याप्तता, परिसंपत्ति गुणवत्ता, प्रबंधन पहलू, आय, चलनिधि और प्रणाली और नियंत्रण की जांच की गई है।
- बैंक तिमाही, अर्धवार्षिक और वार्षिक रिटर्न सहित आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न की निगरानी और जांच करके आवास वित्त कंपनियों की ऑफ–साइट निगरानी करता है। स्थलेतर निगरानी को मजबूत करने के लिए, आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले मौजूदा रिटर्न को मास्टर निदेश–एनबीएफसी–आ.वि.कं (रिज़र्व बैंक)–दिशानिदेश 2021 के आधार पर व्यापक रूप से संशोधित किया गया है।
- प्रभावी पर्यवेक्षी तंत्र सुनिश्चित करने के लिए, बैंक ने पर्यवेक्षण का एक विकेन्द्रीकृत ढांचा पेश किया है जिसमें क्षेत्रीय कार्यालय (आरओ)/क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालयों (आरआरओ) के स्तर पर अधिकारियों को नोडल अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है। वर्तमान में, बैंक ने 26 आवास वित्त कंपनियों के लिए नोडल अधिकारी नामित किए हैं और उन्हें एक विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी मामलों के लिए एकल संपर्क बिंदु (एसपीओसी) माना जाता है और वे निरीक्षण टीमों का हिस्सा हैं।
- बैंक ने अपनी पर्यवेक्षी गतिविधियों को और सुदृढ़ करने के लिए, स्वचालित डेटा प्रवाह प्रणाली (एडीएफ) नामक एक परियोजना शुरू की है।
- **एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (क्रैमिस) का कार्यान्वयन:** वर्ष 2021–22 के दौरान, बैंक ने डेटा सबमिशन में मानकीकरण और एकरूपता के लिए XBRL आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (क्रैमिस) के कार्यान्वयन के लिए एक परामर्शदाता को शामिल किया है।
- बैंक ने वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान निरीक्षण रिपोर्ट जमा करने की प्रक्रिया को डिजिटाइज़ और आसान बनाने के लिए निरीक्षण के लिए एक सॉफ्टवेयर खरीदने का निर्णय लिया है।

#### पुनर्वित्त

- वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान ₹ 22,330 करोड़ का कुल पुनर्वित्त स्वीकृत किया गया था, जिसमें से ₹19,313 करोड़ जून 2022 को समाप्त वर्ष के दौरान संवितरित किए गए थे और शेष राशि सितंबर 2022 को समाप्त पहली तिमाही में संवितरित की गई। वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान संवितरण में ₹ 7,646 करोड़ किफायती आवास निधि में, हरित आवास पुनर्वित्त योजना (पीजीएचआरएस) में ₹ 344 करोड़ और राष्ट्रीय आवास बैंक की नियमित पुनर्वित्त सुविधाओं के तहत ₹10,873 करोड़ शामिल हैं।

#### महामारी के बाद चलनिधि समर्थन

- मार्च 2020 में महामारी के बाद से बैंक ने लगभग ₹82,394 करोड़ का संवितरण किया, जिसमें से ₹70,176 करोड़ आवास वित्त कंपनियों को प्रदान किए गए। इसमें भारतीय रिज़र्व बैंक/आत्मनिर्भर भारत पैकेज : ₹13,917 करोड़ (कोविड–19 की पहली लहर) + ₹8,112 करोड़ (कोविड–19 की दूसरी लहर) कुल मिलाकर लगभग 22,000 करोड़ रुपये की विशेष चलनिधि सुविधा शामिल है। साथ ही, एएचएफ (@ ~3%) के तहत ₹21,736 करोड़ और राष्ट्रीय आवास बैंक की नियमित पुनर्वित्त सुविधाओं के तहत ₹38,629 करोड़ प्रदान किए गए।
- "आज़ादी का अमृत महोत्सव" के भाग के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने महिलाओं, अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति, ट्रांसजेंडर, दिव्यांग वर्ग; ग्रामीण, आकांक्षी जिलों और हरित आवास हेतु आ.वि.कं. और

बैंकों द्वारा दिए गए आवास ऋण के लिए पुनर्वित्त के तहत ब्याज दर में 25/30 आधार अंकों (बीपीएस) की बढ़ी हुई रियायतें प्रदान कर रहा है। ये बढ़ी हुई रियायतें अक्टूबर 2021 से सितंबर 2023 की अवधि के दौरान संवितरित किए गए सभी ऋणों के लिए उपलब्ध हैं।

- इसके अलावा, उत्तर–पूर्वी राज्यों और जम्मू और कश्मीर और लद्दाख में आवास वित्त पर ध्यान केंद्रित करने के लिए दो नई श्रेणियों को 25 बीपीएस की रियायतों के साथ प्रस्तुत किया गया है।

## संवर्धन और विकास

- **पीएमएवाई–सीएलएसएस (यू) के तहत सब्सिडी संवितरण:** केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक ने 13 जनवरी 2023 तक ₹ 44,380 करोड़ की सब्सिडी जारी की है, जिससे लगभग 18.99 लाख से अधिक परिवार (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी 14.36 लाख + एमआईजी 4.63 लाख) लाभान्वित हुए हैं।
- **आरएचआईएसएस योजना के तहत सब्सिडी संवितरण:** 30 सितंबर, 2022 तक राष्ट्रीय आवास बैंक ने सीएनए के रूप में ₹18.13 करोड़ (निवल) की सब्सिडी संवितरित की है, जिससे आरएचआईएसएस योजना के तहत 9,111 ग्रामीण परिवार लाभान्वित हुए हैं।
- 50 चुनिंदा शहरों में आवासीय संपत्तियों की कीमतों में उतार–चढ़ाव को ट्रैक करने के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने सितम्बर 2022 तक तिमाही आधार पर एनएचबी रेजीडेक्स प्रकाशित किया। राष्ट्रीय आवास बैंक ने दिसंबर 2021 को समाप्त तिमाही से राष्ट्रीय आवास बैंक रेजीडेक्स की गणना और प्रकाशन के लिए घरेलू क्षमताओं की स्थापना की है।
- बैंक ने आवास वित्त पर आंकड़ों का एक केंद्रीकृत रिपोजिटरी बनाने के लिए एक कदम आगे बढ़ाया है, जो आवास वित्त रिपोजिटरी (एचएफआर) पोर्टल आवास वित्त पर आंकड़ों की एक केंद्रीकृत रिपोजिटरी बनाने के लिए एक प्रयास है जो प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ आवास वित्त पर आंकड़ों साझा करने का एक सहज तरीका प्रदान करता है।
- "आजादी का अमृत महोत्सव" (एकेएएम) के तत्वावधान में, रा.आ.बैंक ने आखिल भारत के विभिन्न राज्यों में "जनता से जुड़ना– आवास एवं आवास वित्त क्षेत्र" विषय के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम आयोजित किए। इनका उद्देश्य सह–उधार के माध्यम से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी खंड में औपचारिक आवास ऋण प्रवाह को प्रोत्साहित करने के लिए आ.वि.कं, बैंक, भा.रि.बैंक, राज्यों के आवास विभाग और एसएलबीसी को एक मंच पर लाना था।

### बॉक्सः 1.1 आजादी का अमृत महोत्सव के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम

चूंकि भारत, अगस्त 2021 से अगस्त 2023 तक स्वतंत्रता के 75 वर्ष 'आज़ादी का अमृत महोत्सव (एकेएएम)' मना रहा है, इसी उपलक्ष्य पर विभिन्न वित्तीय संस्थानों में आज़ादी का अमृत महोत्सव के अंतर्गत विभिन्न गतिविधियों का आयोजन किया जा रहा है। इस संबंध में, राष्ट्रीय आवास बैंक प्रमुख और गैर–प्रमुख गतिविधियों दौरान भारत के विभिन्न राज्यों में "जनता से जुड़ना" – आवास और आवास वित्त विषय के अंतर्गत वित्तीय सेवाओं के विकास और लोकसंपर्क से संबंधित विभिन्न कार्यक्रमों और गतिविधियों का आयोजन कर रहा है।

इन लोकसंपर्क कार्यक्रम में भाग लेने वाले अधिकारियों में संबंधित राज्यों के शहरी विकास और आवास के संबंधित राज्य सरकार के प्राधिकरण, भारतीय रिजर्व बैंक के क्षेत्रीय निदेशक, एसएलबीसी संयोजक और आवास वित्त कंपनियां शामिल हैं। भारत में आवास और आवास वित्त पर केंद्रित विचार–विमर्श और विशेष रूप से प्रत्येक राज्य के योगदान पर चर्चा की गई। भूमि परिवर्तन, मलिन बस्ती पुनर्विकास और निम्न आय वर्ग के लिए किफायती आवास में त्वरित अनुमोदन पर सरकार द्वारा उठाए गए कदमों पर प्रकाश डाला गया है। इस बात पर भी जोर दिया गया कि बैंकों और आवास वित्त कंपनियों को सभी के लिए, विशेष रूप से समाज के सबसे निचले तबके में, औपचारिक आवास वित्त की उपलब्धता, पहुंच और सामर्थ्य सुनिश्चित करने के लिए ठोस प्रयास करने की आवश्यकता है। भारत के सभी नागरिकों के लिए "सबके लिए आवास" को एक वास्तविकता बनाने के लिए, सभी हितधारकों और प्रतिभागियों ने भारत में आवास और आवास वित्त क्षेत्र में योगदान करने की अपनी प्रतिबद्धता को दर्शाया।

**भोपाल, मध्य प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 29 नवंबर 2021**

इस कार्यक्रम में बैंकों, आवास वित्त कंपनियों, आरआरबी आदि के 50 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया।

**अहमदाबाद में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 14 दिसंबर 2021**

गुजरात राज्य में आयोजित इस लोकसंपर्क कार्यक्रम में बैंकों, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं), आरआरबी, लघु वित्त बैंकों, राज्य आवास नोडल एजेंसियों आदि के 80 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया।

**जयपुर, राजस्थान में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 22 दिसंबर 2021**

राजस्थान राज्य में आयोजित इस लोकसंपर्क कार्यक्रम में बैंकों, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों आदि के 60 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया।

**गुवाहाटी, असम में लोकसंपर्क कार्यक्रम –28 दिसंबर 2021**

प्रतिभागियों में बैंकों, आ.वि.कं., आरआरबी और एसएफबी के वरिष्ठ अधिकारी और क्षेत्रीय प्रमुख शामिल थे।

**इंदौर, मध्य प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 07 जून 2022**

इस कार्यक्रम में सार्वजनिक और निजी क्षेत्र के बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के 70 अधिकारियों ने भाग लिया।

**बेंगलुरु, कर्नाटक में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 10 जून 2022**

इस कार्यक्रम में आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों, निजी क्षेत्र के बैंकों, लघु वित्त बैंकों और क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के 90 से अधिक अधिकारियों की सक्रिय भागीदारी देखी गई।

**हैदराबाद, तेलंगाना में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 15 जुलाई 2022**

इस कार्यक्रम में विभिन्न अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के 120 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया।

**लखनऊ, उत्तर प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 22 जुलाई 2022**

इस कार्यक्रम में विभिन्न अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के 90 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया। उत्तर प्रदेश राज्य और देश में आवास क्षेत्र से संबंधित विभिन्न मुद्दों और चुनौतियों पर चर्चा की गई।

**भुवनेश्वर, ओडिशा में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 29 जुलाई 2022**

इस कार्यक्रम में विभिन्न अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैकों, एसएफबी और आवास वित्त कंपनियों के 60 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया। असेवित क्षेत्र को औपचारिक आवास वित्त की आसान पहुंच सुनिश्चित करने के लिए वित्तीय संस्थानों को एक साथ आने और तालमेल के साथ काम करने की आवश्यकता है। सभी प्रतिभागियों ने देश में आवास और आवास वित्त क्षेत्र में योगदान देने और ''सबके लिए आवास'' को समाज के सभी वर्गों के लिए एक वास्तविकता बनाने के प्रति अपनी प्रतिबद्धता को दोहराया।

**चंडीगढ़, हरियाणा में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 16 दिसंबर 2022**

इस कार्यक्रम में विभिन्न अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैकों, एसएफबी और आवास वित्त कंपनियों के 50 अधिकारियों ने भाग लिया। इसमें हरियाणा राज्य और देश में आवास क्षेत्र से संबंधित विभिन्न मुद्दों और चुनौतियों पर चर्चा की गई।

असेवित क्षेत्र को औपचारिक आवास वित्त की आसान पहुंच सुनिश्चित करने के लिए वित्तीय संस्थानों को एक साथ आने और तालमेल के साथ काम करने की आवश्यकता है। सभी प्रतिभागियों ने देश में आवास और आवास वित्त क्षेत्र में योगदान देने और ''सबके लिए आवास'' को समाज के सभी वर्गों के लिए एक वास्तविकता बनाने के प्रति अपनी प्रतिबद्धता को दोहराया।

उपरोक्त कार्यक्रम और गतिविधियाँ एकेएएम के प्रति व्यापक जागरूकता फैलाने और इसके साथ ही कैसे राष्ट्रीय आवास बैंक ने लोगों के जीवन स्तर में बदलाव लाने के लिए अपने विभिन्न वित्तीय और विकासात्मक उत्पादों के माध्यम से आवास और आवास वित्त क्षेत्र में देश के असेवित क्षेत्रों तक पहुंच हासिल की है, इस हेतु एक मंच के रूप में काम करेंगी।

# अध्याय

# 2

## भारत में आवास

*परिवार की उन्नति में आवास की भूमिका बहुआयामी है क्योंकि आवास बुनियादी ढांचे, रोजगार, स्वास्थ्य, शिक्षा, गरीबी के स्तर और कई अन्य संकेतकों तक पहुंच को प्रभावित करता है। केंद्र सरकार के साथ–साथ राज्य सरकारें विभिन्न प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष वित्तीय विकल्प प्रदान करके आवास की कमी को कम करने के लिए प्रावधान करती हैं। भारत में आवास नीतियों के चरण समाज के सभी वर्गों के एकीकरण, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, आवास वित्त तंत्र के प्रावधान और ग्रामीण और शहरी आवास पर योजनाओं पर केंद्रित रहे हैं। आवास की आवश्यकता पर बेहतर तरीके से ध्यान दिया गया है और यह पीएमएवाई (जी) की प्रगति और पीएमएवाई (यू) के सभी तीन घटकों के तहत प्रदर्शन के माध्यम से स्पष्ट है। सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने सितंबर 2022 तक ₹ 38,976 करोड़ रुपये की सब्सिडी जारी की है, जिससे 16.82 लाख से अधिक परिवार (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी 12.19 लाख + एमआईजी 4.63 लाख) लाभान्वित हुए हैं। कुल ग्रीनहाउस गैसों के उत्सर्जन में लगभग 40% योगदान देने वाले भू–संपदा क्षेत्र के साथ, पक्षों के सम्मेलन (सीओपी26) के 26वें सत्र में भारत द्वारा व्यक्त लक्ष्यों को प्राप्त करने के लिए भवन निर्माण को हरित भवनों की ओर स्थानांतरित करना महत्वपूर्ण है। राष्ट्रीय आवास बैंक सतत पर्यावास के विकास और ऊर्जा दक्षता और अन्य पहलों के माध्यम से पर्यावरण के संवर्धन और संरक्षण की दिशा में निरंतर योगदान करना चाहता है।*

## 2.1 परिचय

आवास क्षेत्र एक मूलभूत आवश्यकता को पूरा करता है। आवास निवेश का एक महत्वपूर्ण घटक है और आवास संपदा का सबसे बड़ा घटक है। पर्याप्त आवास अर्थव्यवस्था के भीतर श्रम गतिशीलता को सुगम बना सकता है और बेहतर तरीके से काम कर रहा आवास क्षेत्र अर्थव्यवस्था के समग्र स्वास्थ्य के लिए महत्वपूर्ण है।

परिवार की उन्नति में आवास की भूमिका बहुआयामी है क्योंकि आवास बुनियादी ढांचे, रोजगार, स्वास्थ्य, शिक्षा, गरीबी के स्तर और कई अन्य संकेतकों तक पहुंच को प्रभावित करता है। आवास में सरकार का हस्तक्षेप मानव अधिकारों से लेकर आवास के संदर्भ में आर्थिक विकास के मूल सिद्धांतों तक कई अलग–अलग औचित्यों से प्रेरित है। आवास के लिए सरकार के सहयोग की सीमा एक व्यापक दृष्टिकोण, जैसे कि सार्वजनिक आवास के व्यापक प्रावधान से लेकर बाज़ार–आधारित गतिविधियों में एक सुविधाजनक भूमिका निभाने के अधिक व्यावहारिक दृष्टिकोण तक है।

केंद्र सरकार, राज्य सरकारें और शहरी सरकारें सभी समावेशी योजना का पालन करके शहरी गरीबों को नियोजित शहर की मुख्यधारा में लाने के लिए प्रयासरत हैं। केंद्र सरकार के साथ–साथ राज्य सरकारें विभिन्न प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष वित्तीय विकल्प प्रदान करके आवास की कमी को कम करने के लिए प्रावधान करती हैं।

2018 (एनएसओ 2019) के दौरान भारत में, लगभग 63.8% शहरी परिवारों के पास अपनी आवासीय इकाईयाँ थीं, लगभग 96% पक्के घरों में रह रहे थे और आवास इकाई का औसत फर्श क्षेत्र लगभग 46 वर्ग मीटर (वर्ग मीटर) था। 12वीं योजना (टीजी–12) के लिए शहरी आवास की कमी पर तकनीकी समूह, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयूए) ने 2012–17 के दौरान लगभग

187.8 लाख शहरी आवास की कमी का अनुमान लगाया था जिसमें से अधिकतर (लगभग 150 लाख) अत्यधिक संकुलन के कारण है।

1950 के दशक से भारत में आवास नीतियों ने एक लंबा सफर तय किया है; प्रारंभ में नीतियां कल्याण केन्द्रित थीं जो बाद में आर्थिक केन्द्रित नीतियां बन गईं। सरकार की भूमिका भी प्रदाता होने के स्थान पर आवास सुविधा प्रदाता के रूप में बदल गई है।

### तालिका 2.1 आवास नीतियों के चरण और इसका औचित्य

| चरण | समयावधि | औचित्य |
|---|---|---|
| पहला चरण | 1950 से 1970 | नीतियां समाज के सभी वर्गों को एकीकृत करने पर केंद्रित थीं |
| दूसरा चरण | 1970 से मध्य 1980 | समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्लूएस) पर केंद्रित थी |
| तीसरा चरण | 1980 से 2000 | आवास के भौतिक प्रावधान के साथ–साथ आवास वित्त तंत्र पर केंद्रित थी। |
| चौथा चरण | 2000 से वर्तमान | आवास हेतु सुविधाप्रदाता के रूप में सरकार की भूमिका |
| पांचवां चरण | 2015 से वर्तमान | "सबके लिए आवास" मिशन, रेरा और जीएसटी के दीर्घकालिक लाभ, किफायती आवास के लिए बुनियादी ढांचे की स्थिति, पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत ब्याज अनुदान, घर खरीदार और विकासकर्ता दोनों हेतु कर लाभ सरकार द्वारा प्रदान किये जा रहे मांग और आपूर्ति पक्ष के प्रमुख लाभ है। |

## 2.2 वर्ष 2000 से आवासीय नीतियां

**जवाहरलाल नेहरू शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम)**, 2005 की शुरुआत के साथ प्रमुख सुधार आया। यह कार्यक्रम शहरों में बुनियादी ढांचे की स्थिति में सुधार के उद्देश्य से शुरू किया गया था। जेएनएनयूआरएम के तहत दो उप–मिशन में से एक है शहरी गरीबों के लिए बुनियादी सेवाएं (बीएसयूपी) जिसे पानी और स्वच्छता, स्वास्थ्य देखभाल और शिक्षा आदि जैसी बुनियादी सुविधाओं तक पहुंच प्रदान करके मलिन बस्तियों की मौजूदा स्थितियों को उन्नत और बेहतर बनाने के लिए डिज़ाइन किया गया है। दूसरा भाग एकीकृत आवास एवं मलिन बस्ती विकास कार्यक्रम (आईएचएसडीपी) है, जिसे 2001 की जनगणना के अनुसार शहरी मलिन बस्ती निवासियों के खराब आवास की समस्या से निपटने के लिए डिज़ाइन किया गया है। मिशन ने अहितकर कानूनों में संशोधन या निरसन के माध्यम से आवास और भूमि बाजारों में कमियों को ठीक करने की भी मांग की।

सतत शहरी विकास के प्रमुख उद्देश्य के रूप में किफायती आवास पर ध्यान देने के साथ **राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (2007)** बनाई गई। इसके बाद से किफायती आवास के लिए विशिष्ट कई कार्यक्रम शामिल किए गए हैं।

**राजीव आवास योजना (आरएवाई)**, 2011 में "मलिन बस्ती मुक्त भारत बनाने" की दृष्टि के साथ शुरू की गई थी। योजना के तहत, नागरिक बुनियादी ढांचे (बाहरी और आंतरिक) की लागत का 25 प्रतिशत तक, जो भी कम हो, केंद्रीय सहायता प्रदान की गई थी। आरएवाई के पहले घटक में मौजूदा मलिन बस्तियों का स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास शामिल है और दूसरा घटक मिलन बस्ती के निर्माण को रोकने के लिए प्रस्तावित है।

**भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी)** आरएवाई के दूसरे घटक का एक हिस्सा है जिसमें किफायती आवास के लिए सार्वजनिक निजी भागीदारी का प्रावधान किया गया है। राज्य की कार्यान्वयन एजेंसियों को यह सुनिश्चित करने का प्रयास करना था कि प्रस्तावित परियोजनाओं के कुल बिल्ट–अप/निर्मित क्षेत्र का कम से कम 25 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी इकाईयों के लिए है। इस क्षेत्र में निजी निवेश को सुगम बनाने के लिए, सरकार ने आवास क्षेत्र में 100% एफडीआई की अनुमति दी थी और बजट (2014–15) में इस दिशा में एक कदम और आगे बढ़ गया और अधिक निजी निवेश को आकर्षित करने के लिए कॉरपोरेट सामाजिक उत्तरदायित्व (सीएसआर) के तहत मलिन बस्ती पुनर्विकास को एक स्वीकृत घटक के रूप में सूचीबद्ध किया गया है।

**"सबके लिए आवास"**, 2015, मिशन का उद्देश्य 2022 तक सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों को घर उपलब्ध कराने के लिए राज्यों और केंद्रशासित प्रदेशों के माध्यम से

कार्यान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करना और चार कार्यक्रम घटकों के माध्यम से मलिन बस्ती निवासियों सहित शहरी गरीबों की आवास आवश्यकता को पूरा करना है। राष्ट्रीय आवास बैंक, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलमेंट कॉरपोरेशन और भारतीय स्टेट बैंक को ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से लाभार्थियों को सब्सिडी देने और प्रगति की निगरानी के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसियों (सीएनए) के रूप में चिन्हित किया गया है।

## 2.3 आवासीय योजनाओं की प्रगति

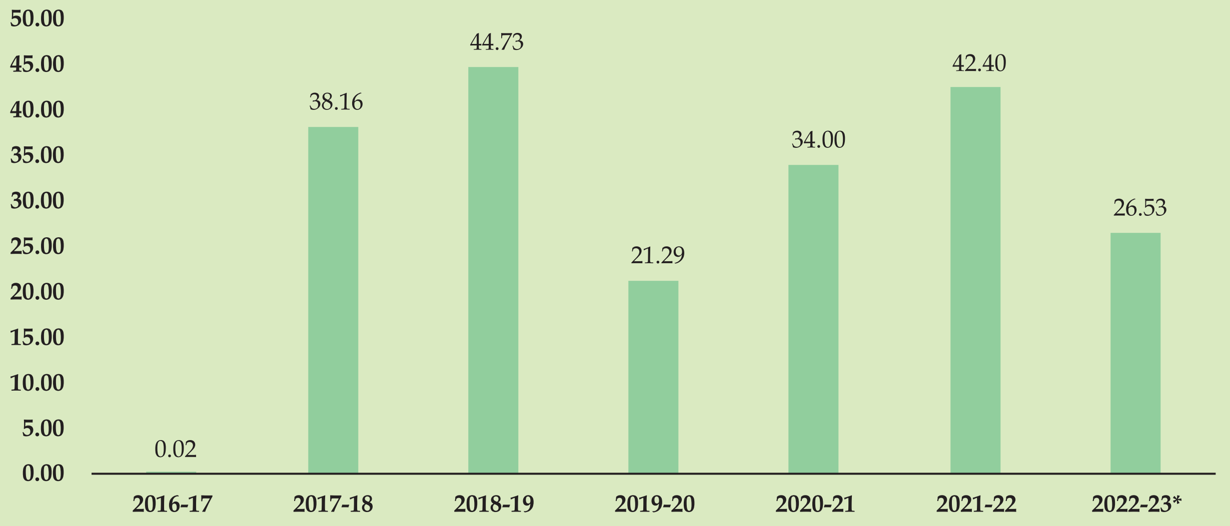
### 2.3.1 प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण और इसकी प्रगति

2024 तक "सबके लिए आवास" प्रदान करने और पिछली आवास योजनाओं की कमियों को दूर करने के लिए सरकार की प्रतिबद्धता के मद्देनजर पूर्व की इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) को प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई–जी) के रूप में पुनर्गठित किया गया। पुनर्गठित योजना प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–जी) 1 अप्रैल 2016 से प्रभावी हुई। पीएमएवाई–जी का उद्देश्य देश के ग्रामीण क्षेत्रों में सभी बेघरों और कच्चे/जर्जर आवासों में रहने वाले परिवारों को बुनियादी सुविधाओं से युक्त पक्का घर उपलब्ध कराना है।

पीएमएवाई–जी के तहत, लाभार्थियों की पहचान सामाजिक–आर्थिक जाति जनगणना – 2011 के अनुसार आवास की कमी मापदंडों पर आधारित है। तदनुसार, पीएमएवाई–जी के अंतर्गत एसईसीसी के अनुसार बहिष्करण मानदंड के अधीन और ग्राम सभा द्वारा विधिवत सत्यापित सभी ग्रामीण बेघर और शून्य, एक या दो कमरे के कच्चे मकानों में रहने वाले परिवारों को आवासों के निर्माण के लिए सहायता प्रदान की जाती है।

निर्माण की गुणवत्ता और समय पर पूरा करने पर विशेष जोर देने के साथ पीएमएवाई–जी की योजना में मजबूत निगरानी तंत्र को शामिल किया गया है। एमआईएस–आवासॉफ्ट के माध्यम से इलेक्ट्रॉनिक रूप से और साथ ही राज्य, जिला और ब्लॉक स्तर पर यात्राओं के माध्यम से भौतिक और वित्तीय प्रगति की बारीकी से निगरानी की जाती है। इसका उद्देश्य सतत और आपदा रोधी मकान बनाना है। तदनुसार, ग्रामीण राजमिस्त्री और प्रमाणन के लिए पीएमएवाई–जी के तहत विशेष जोर दिया गया है। ग्रामीण राजमिस्त्री प्रशिक्षण कार्यक्रम के कार्यान्वयन में ग्रामीण विकास मंत्रालय ने भारतीय निर्माण कौशल विकास परिषद (सीएसडीसीआई) और राष्ट्रीय कौशल विकास निगम (एनएसडीसी) के साथ भागीदारी की है।

ग्राफ 2.1: पीएएमवाई–जी की वर्षवार प्रगति
वित्त वर्ष में पूर्ण हुए आवासों की कुल संख्या (लाख में)




*स्रोतः ग्रामीण विकास मंत्रालय, *05 दिसंबर, 2022 तक*

## ग्राफ 2.2: पीएमएवाई–जी की राज्यवार प्रगति

*स्रोतः ग्रामीण विकास मंत्रालय*

## पीएमएवाई (जी) का विस्तार

केंद्रीय मंत्रिमंडल ने 8 दिसंबर 2021 को हुई अपनी बैठक में 2.95 करोड़ आवासों के लक्ष्य के साथ 'प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)' को मार्च 2021 से मार्च, 2024 तक आगे जारी रखने की मंजूरी दी थी। इस योजना के तहत मार्च 2024 तक कुल 2.95 करोड़ घरों के लक्ष्य को पूरा करने का प्रस्ताव है।

**बॉक्स 2.1** **''केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन – पीएमएवाई–जी के संबंध में ग्रामीण विकास क्षेत्र'' पर अध्ययन के निष्कर्ष**

नीति आयोग के विकास निगरानी और मूल्यांकन कार्यालय (डीएमईओ) द्वारा प्रायोजित मूल्यांकन अध्ययन के तहत, 6 चयनित सीएसएस (केंद्र प्रायोजित योजनाएं) – मनरेगा, पीएमएवाई–जी, एनएसएपी, डीएवाई–एनआरएलएम, पीएमजीएसवाई और एसपीएमआरएम का विस्तृत योजना स्तरीय विश्लेषण किया गया है। इन योजनाओं में से प्रत्येक का मूल्यांकन प्रासंगिकता, प्रभावशीलता, दक्षता, स्थिरता, प्रभाव और इक्विटी पर आरईईएसआई + ई ढांचे का उपयोग करके किया गया है। अध्ययन के तहत, पीएमएवाई–जी के प्रदर्शन का आकलन विभिन्न विषयों जैसे जवाबदेही और पारदर्शिता, लैंगिक समानता, सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग, सुधारों और विनियमों आदि पर किया गया है।

**पीएमएवाई–जी पर अध्ययन के मुख्य निष्कर्षों का सारांश नीचे दिया गया है:**

पीएमएवाई–जी आईएवाई के सुधार के रूप में विकसित किया गया है और इसने लाभार्थियों की पहचान, सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग और निधि प्रवाह की प्रक्रियाओं में प्रासंगिक प्रभाव पैदा किया है। ये सुधार पीएमएवाई–जी की सफलता के लिए फायदेमंद थे। नए अनुभवों के कारण बेहतर सुधार हुए जिससे योजना से अधिक लाभ हुआ।

पीएमएवाई–जी योजना के सुचारू कार्यान्वयन के लिए प्रौद्योगिकी के कुशल उपयोग को सुनिश्चित करने में सक्षम रहा है। मकानों की जियो–टैगिंग, मकान की गुणवत्ता की समीक्षा मॉड्यूल, तकनीक से लैस वित्तीय मॉड्यूल के साथ यह योजना प्रौद्योगिकी का काफी अच्छी तरह से लाभ उठा रही है।

आवासऐप और आवाससॉफ्ट के उपयोग से सीधे लाभार्थी के खातों में समय पर धनराशि का संवितरण किया जा रहा है। पीएमएवाई–जी में एक मजबूत निगरानी तंत्र है। डैशबोर्ड लाभार्थी स्तर पर डेटा रिकॉर्ड करके सभी भौतिक और वित्तीय प्रगति पर नजर रखता है। सभी डेटा नियमित रूप से अद्यतित किए जाते हैं और सार्वजनिक डोमेन में उपलब्ध होते हैं जिससे योजना के भीतर पारदर्शिता सुनिश्चित होती है।

पीएमएवाई–जी ने विभिन्न रचनात्मक और नवोन्मेषी पद्धतियों को अपनाया है जैसे कि समय पर धन संवितरण में आवासऐप और आवाससॉफ्ट का उपयोग, ग्रामीण राजमिस्त्री प्रशिक्षण के माध्यम से वृद्ध और विकलांग लोगों को मकान बनाने में मदद करना, छूट गए लाभार्थियों के वास्तविक मामलों को शामिल करने हेतु आवास+ का उपयोग आदि। यह विभिन्न समस्याओं के लिए लीक से हटकर समाधान का उपयोग करने में पीएमएवाई–जी की प्रतिबद्धता को दर्शाता है।

पीएमएवाई–जी के तहत लैंगिक समानता को सक्रिय रूप से प्रोत्साहित किया जाता है। महिला लाभार्थियों के नाम पर घर उपलब्ध कराना, ट्रांसजेंडर लोगों को घर का आवंटन, आवास मित्र बनने के लिए महिलाओं की क्षमता निर्माण योजना के भीतर लैंगिक समानता में योगदान देता है।

प्रदान की गई महत्वपूर्ण सहायता और समर्थन के साथ, आवेदन प्रक्रिया के प्रति लाभार्थी संतुष्ट रहे हैं। चुनौतियों में समय और धन दोनों के संदर्भ में परिवहन और प्रलेखन संबंधी लागतें शामिल हैं।

विशेष रूप से किस्त के प्रारंभिक चरणों में केन्द्र से राज्यों को निधि संवितरण दर संतोषजनक रही है। लाभार्थी स्तर पर 60 प्रतिशत उत्तरदाताओं को स्वीकृति आदेश जारी होने के 7 दिनों के भीतर किस्त प्राप्त हो गयी।

आवास के निर्माण से लाभार्थियों के जीवन सुगमता में वृद्धि हुई है। इसकी पुष्टि प्राथमिक और द्वितीयक दोनों स्रोतों से होती है। 88 प्रतिशत उत्तरदाताओं ने आवास के निर्माण के साथ जीवन स्तर में सुधार की पुष्टि की।

ग्रामीण विकास विभाग ने जलवायु परिवर्तन को ध्यान में रखते हुए आवास निर्माण हेतु पहल डिजाइनों – जलवायु अनुकूल प्रौद्योगिकियां का सुझाव दिया है। हालांकि, इन डिजाइनों को अपनाने के लिए उचित कार्यान्वयन और लाभार्थियों को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता है।

***स्रोतः वार्षिक रिपोर्ट 2021–22, ग्रामीण विकास मंत्रालय।***

### गरीब कल्याण रोजगार अभियान (जीकेआरए) के तहत पीएमएवाई—जी की प्रगति

गरीब कल्याण रोज़गार अभियान (जीकेआरए) 20 जून 2020 को शुरू किया गया एक अभियान है, जिसका उद्देश्य तत्काल रोजगार और आजीविका प्रदान करने की बहु—आयामी कार्यनीति के माध्यम से वापस लौटने वाले प्रवासी श्रमिकों और इसी तरह कोविड—19 महामारी से प्रभावित ग्रामीण आबादी के समस्याओं को हल करना, आय सृजन गतिविधियों को बढ़ावा देने और दीर्घकालिक आजीविका के अवसरों को बढ़ाने के लिए सार्वजनिक बुनियादी ढांचे और आजीविका संपत्तियों के सृजन से गांवों को परिपूर्ण करना है। योजनान्तर्गत 14,98,534 आवास स्वीकृत करने के लक्ष्य में से 7,70,522 आवास स्वीकृत किये जा चुके हैं। इसके अलावा, 2,83,944 आवासों के पूरा होने के लक्ष्य में से 4,81,210 आवासों का निर्माण पूरा कर लिया गया है। ***(स्रोतः वार्षिक रिपोर्ट 2021—22, ग्रामीण विकास मंत्रालय)***

### 2.3.2. ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)

ग्रामीण विकास मंत्रालय ने 19 जून 2017 से ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) आरंभ की, जिसका उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों में घर के निर्माण या सुधार के लिए आवास ऋण लेने वाले पात्र परिवारों को ब्याज सब्सिडी प्रदान करना है। आरएचआईएसएस के लाभार्थियों में वे सभी ग्रामीण परिवार शामिल हैं जो पीएमएवाई—जी की स्थायी प्रतीक्षा सूची (पीडब्ल्यूएल) में शामिल नहीं हैं। योजना के अंतर्गत, ऋण की मूल राशि पर 3.0 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी प्रदान की जाती है और सब्सिडी 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की पूर्ण अवधि तक, जो भी पहले हो, के लिए पहले 2.00 लाख रुपये की अधिकतम ऋण राशि के लिए स्वीकार्य है।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ऋणदाता संस्थानों को सब्सिडी देने और योजना के कार्यान्वयन की निगरानी करने के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) है। आरएचआईएसएस हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्त कंपनियां, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, सहकारी बैंक, स्मॉल फाइनेंस बैंक और एनबीएफसी—एमएफआई शामिल हैं।

30—09—2022 तक, रा.आ.बैंक ने योजना के कार्यान्वयन हेतु 100 पीएलआई के साथ समझौता ज्ञापन निष्पादित किए हैं और आरएचआईएसएस योजना के तहत 9.1 हजार लाभार्थी परिवारों को ₹18.13 करोड़ (निवल) संवितरित किए हैं।

### 2.3.3 प्रधानमंत्री आवास योजना—शहरी (पीएमएवाई—यू)

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) (पीएमएवाई—यू) जोकि भारत सरकार का एक प्रमुख मिशन है, 2022 तक सबके लिए किफायती आवास प्रदान करने के लिए जून 2015 में शुरू किया गया था। पीएमएवाई—यू का उद्देश्य चार कार्यक्रम घटकों के माध्यम से शहरी गरीबों, बेघर आबादी, और मलिन बस्ती निवासियों सहित सभी वर्गों की आवास आवश्यकताओं को पूरा करना है।

स्व—स्थाने मलिन बस्ती पुनर्वास (आईएसएसआर) घटक के तहत, निजी डेवलपर्स और मलिन बस्ती समुदाय को शामिल करते हुए मलिन बस्ती का पुनर्विकास किया जा रहा है। भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी) घटक में 35% आवासों को आरक्षित करने का प्रावधान है। परियोजना के तहत गरीबों के लिए केंद्र सरकार निजी डेवलपर्स को प्रोत्साहित करने के लिए फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जैसे अन्य लाभों के साथ सब्सिडी (आईएसएसआर के लिए ₹ 1 लाख और एएचपी के लिए ₹ 1.5 लाख) प्रदान करती है। कानूनी भूमि अधिकार वाले गरीब परिवार लाभार्थी आधारित वैयक्तिगत आवास निर्माण/वृद्धि (बीएलसी) घटक के तहत ₹ 1.5 लाख की केंद्र सरकार की सब्सिडी प्राप्त करने के पात्र हैं।

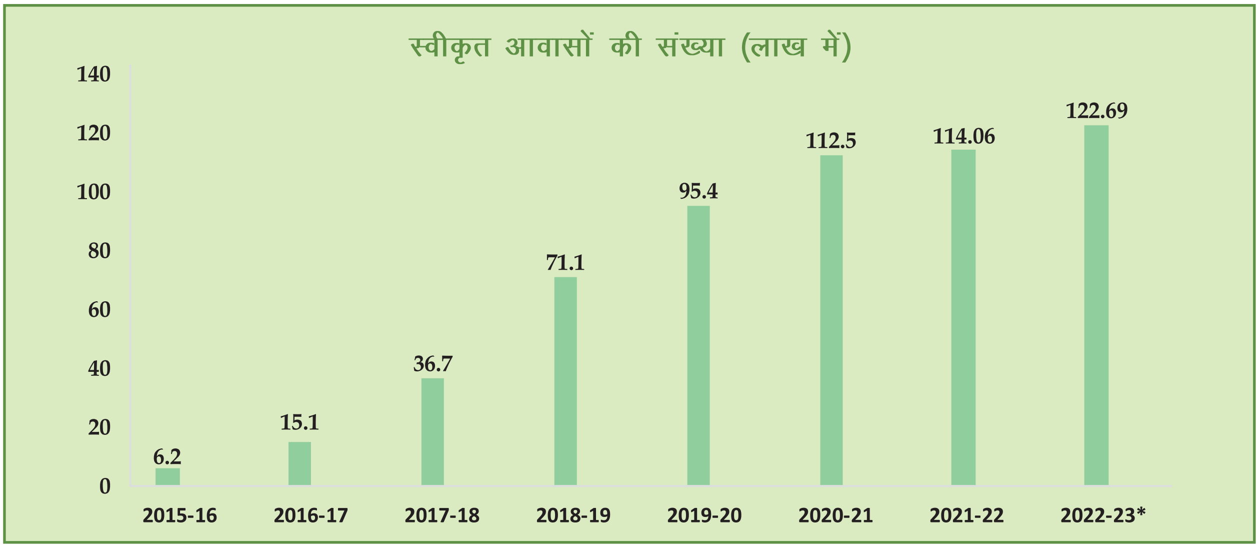
ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस), एक केंद्रीय क्षेत्र की योजना है, जो आय और आवासीय इकाइयों के आकार के आधार पर लाभार्थियों को वर्गीकृत करती है। हालांकि, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के पास स्थानीय जरूरतों के अनुसार वार्षिक आय और आवास के आकार के मानदंडों को पुनः तय करने की छूट है। सीएलएसएस में ₹ 3 लाख तक की आय और 30 वर्ग मीटर के आवास इकाई आकार वाले आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) परिवार और ₹ 3—6 लाख की आय और 60 वर्ग मीटर के आवासीय इकाई आकार वाले निम्न आय समूह (एलआईजी) के परिवार शामिल हैं। ₹ 6—12 लाख

और ₹ 12–18 लाख के वार्षिक घरेलू आय स्लैब वाले परिवारों को क्रमशः एमआईजी–I और एमआईजी–II के रूप में वर्गीकृत किया गया है और इन्हें एमआईजी शीर्ष के तहत कवर किया गया है।

इसके अलावा, शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए किराये के आवास की व्यवस्था करने के लिए पीएमएवाई–यू के तहत एक उप–योजना के रूप में किफायती किराया आवास कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी) योजना शुरू की गई है।

व्यापक पीएमएवाई–यू के दायरे में, एक प्रौद्योगिकी उप–मिशन (टीएसएम) स्थापित किया गया है, जो लागत प्रभावी, तेज और आवासों के गुणवत्तापूर्ण निर्माण के लिए नवोन्मेषी, टिकाऊ, पर्यावरण के अनुकूल और आपदा–प्रतिरोधी प्रौद्योगिकियों और निर्माण सामग्री को अपनाने को सुगम बनाता है।

**ग्राफ 2.3: पीएमएवाई–यू की वर्षवार प्रगति**




*स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, *28 नवंबर, 2022 तक*

**2.3.4 ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस):** के माध्यम से कमजोर वर्गों के लिये किफायती आवास का संवर्धन पीएमएवाई(यू) के तहत चार घटकों में से एक है जिसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी), आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी), सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों (एसएफबी) और गैर–बैंकिंग वित्त कंपनी – सूक्ष्म वित्त संस्थानों (एनबीएफसी–एमएफआई) द्वारा कार्यान्वित किया गया है। प्रधानमंत्री आवास योजना के सीएलएसएस घटक का कार्यान्वयन करने के लिए आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रा.आ.बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर चिन्हित किया गया है। ऋण आधारित सब्सिडी योजना ''सबके लिए आवास मिशन'' के महत्वपूर्ण घटकों में से एक है और यह केन्द्रीय क्षेत्र की योजना है। ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस) और मध्यम आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (एमआईजी के लिए सीएलएसएस) नामक दो श्रेणियां कवर होती हैं।

सीएलएसएस में दो श्रेणियां शामिल हैं:

- **ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस–** यह योजना 17 जून, 2015 को पेश की गई और 31 मार्च, 2022 तक यह कार्यान्वित रहेगी। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) (₹ 3 लाख तक वार्षिक आय) एवं निम्न आय समूह (एलआईजी) (₹ 3 लाख से अधिक और ₹ 6 लाख तक वार्षिक आय) से संबंधित परिवार जो बैंकों, आ.वि.कं. तथा अन्य ऐसे ही अधिसूचित संस्थानों से आवास ऋण लेते हैं वे अधिकतम 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की मूल अवधि (पूर्व 31 दिसम्बर, 2016 तक, अधिकतम

ग्राफ 2.4: पीएमएवाई–यू की राज्यवार प्रगति

# पीएमएवाई (यू) की राज्यवार प्रगति – स्वीकृत आवासों की संख्या

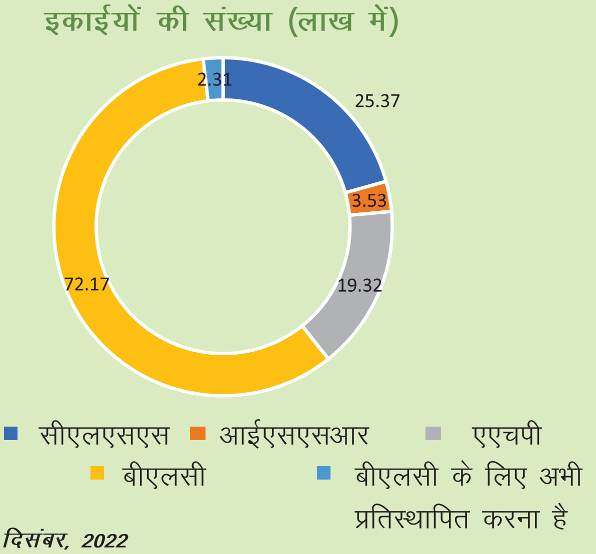
**जेएनएनयूआरएम मिशन अवधि के दौरान पूर्ण (3.41 लाख) / निर्माणाधीन (4.01 लाख) शामिल हैं।

!यथा 31.03.2022 तक स्वीकृत 122.69 लाख आवासों में से, 2.24 लाख शुरु न हुए आवासों को कुछ राज्यों द्वारा कम कर दिया गया जिसके सापेक्ष राज्यों को नए प्रस्ताव दिसंबर, 2022 तक प्रस्तुत करने हैं।"

28 नवंबर, 2022 तक

*स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय*

## ग्राफ 2.5: पीएमएवाई(यू) की प्रगति के कार्यक्षेत्र

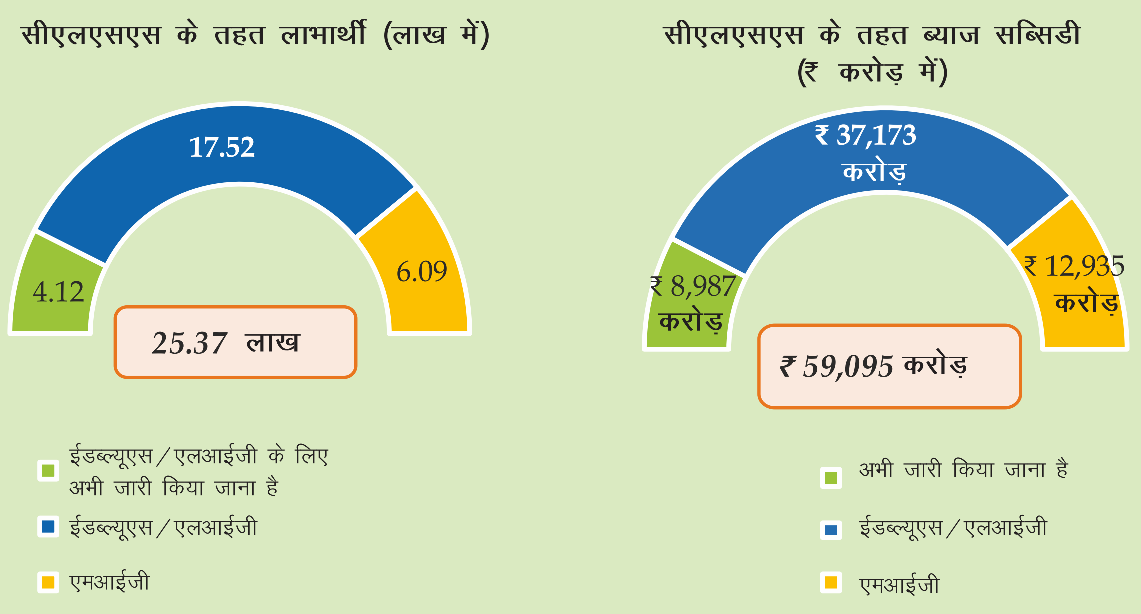



*स्रोत: https://pmaymis.gov.in/ यथा 12 दिसंबर, 2022*

15 वर्ष तक थी), दोनों में से जो भी कम हो, के लिए 6.5% की दर से ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे।

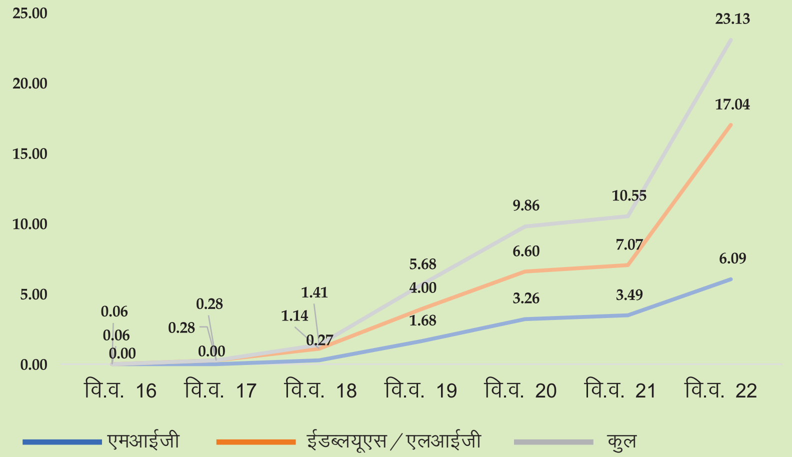
- **एमआईजी के लिये सीएलएसएस:** यह योजना 01 जनवरी, 2017 से 13 मार्च, 2021 तक प्रभावी थी। एमआईजी हेतु सीएलएसएस में दो वार्षिक आय श्रेणी यथा एमआईजी– । के अंतर्गत ₹6 लाख से अधिक एवं ₹12 लाख तक एवं एमआईजी–॥ के अंतर्गत ₹12 लाख से अधिक एवं ₹18 लाख तक आते हैं। एमआईजी–। में, ₹9 लाख तक की ऋण राशि पर 4 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी मिलती है और एमआईजी–॥ को ₹12 लाख तक की ऋण राशि पर 3 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी मिलती है। पूर्व में, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार ने एमआईजी– । हेतु मौजूदा कारपेट एरिया को 90

## ग्राफ 2.6: सीएलएसएस के तहत लाभार्थी और ब्याज सब्सिडी




*स्रोत: https://pmaymis.gov.in/ यथा 12 दिसंबर, 2022*

### ग्राफ 2.7: लाभार्थियों की संख्या सीएलएसएस (संचयी) (लाख में)



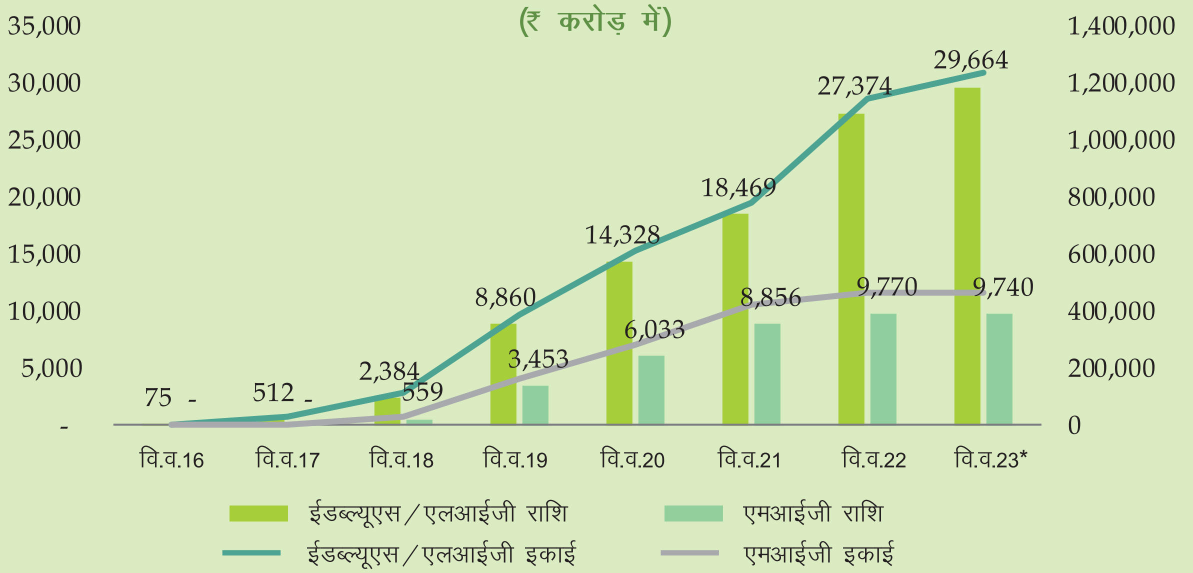

*स्रोत: https://pmaymis.gov.in/ यथा 12 दिसंबर, 2022*

वर्गमीटर से बढ़ाकर 120 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 110 वर्गमीटर से बढ़ाकर 150 वर्गमीटर और आगे उपरोक्त सीमा को बढ़ाकर एमआईजी–I हेतु 120 वर्गमीटर से 160 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 150 वर्गमीटर से 200 वर्गमीटर कर दिया गया।

## 2.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की "सबके लिए आवास" मिशन में भूमिका

पीएमएवाई के सीएलएसएस घटक को कार्यान्वित करने हेतु भारत सरकार, एमओएचयूए द्वारा रा.आ.बैंक को एक केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में चिन्हित किया गया है। सीएलएसएस योजना के तहत, सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने ईडब्ल्यूएस/एलआईजी और एमआईजी हेतु योजना के कार्यान्वयन के लिए भारत सरकार, एमओएचयूए से क्रमशः ₹30,665 करोड़ और ₹9,752.9 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त की है। अब तक (09.12.2022), ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस और एमआईजी हेतु सीएलएसएस के लिए राशि उपयोग की स्थिति क्रमशः 99.99% और 99.86% है।

### ग्राफ 2.8: पीएमएवाई सीएलएसएस (यू) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा वितरित संचयी सब्सिडी (₹ करोड़ में)



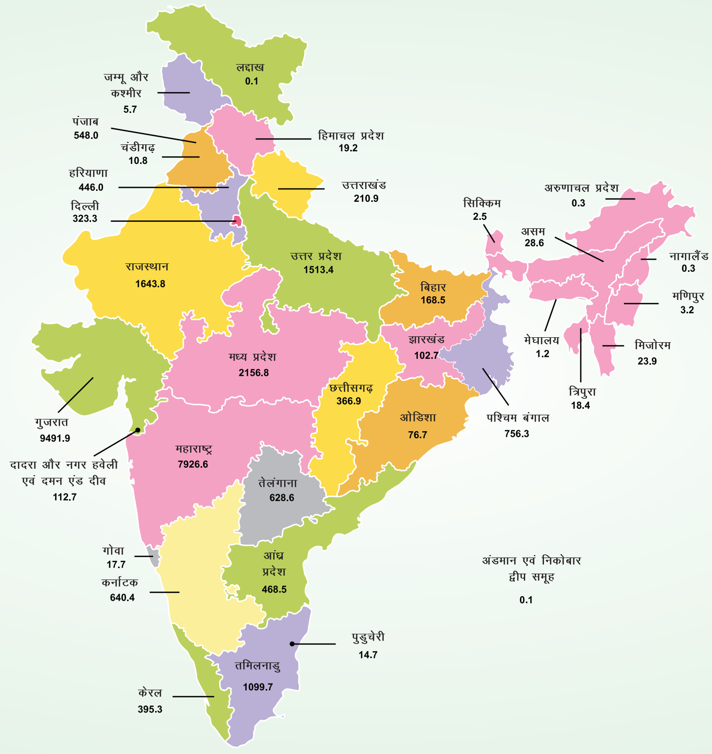

**नवंबर 2022 तक*

सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने सितंबर 2022 तक ₹ 38,976 करोड़ की सब्सिडी जारी की है, जिससे 16.82 लाख से अधिक परिवार (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी 12.19 लाख + एमआईजी 4.63 लाख) लाभान्वित हुए हैं। यह योजना के तहत भारत सरकार द्वारा अब तक जारी कुल सब्सिडी का ~81% है। *(ग्राफ 2.4)*

## रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित कार्य क्षेत्रवार और राज्यवार संचयी सब्सिडी

**2.4.1 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस–** वर्ष 2021–22 (जुलाई–जून) के दौरान, सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने ₹8,874.25 करोड़ संवितरित किये जिससे 3.60 लाख परिवार लाभांवित हुए। 30 जून, 2022 तक, 295 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) जिनमें 96 आ.वि.कं., 9 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, 18 निजी क्षेत्र के बैंक, 33 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, 120 सहकारी बैंक, 10 स्मॉल फाइनेंस बैंक और 9 एनबीएफसी–एमएफआई शामिल थे, ने केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर रा.आ.बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये और योजना के कार्यान्वयन हेतु रा.आ.बैंक को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से ₹29,685 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई। 30 जून, 2022 तक इस निधि और अर्जित ब्याज राशि में से, रा.आ.बैंक ने 12.14 लाख परिवारों के लिये 239 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई)[1] को (वैयक्तिक समामेलन/विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹29,092.2 करोड़ (₹1,42,976.6 करोड़ की राशि का

**ग्राफ 2.9: 30 सितंबर 2022 तक रा.आ.बैंक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी सब्सिडी संवितरण के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस का राज्यवार संवितरण**

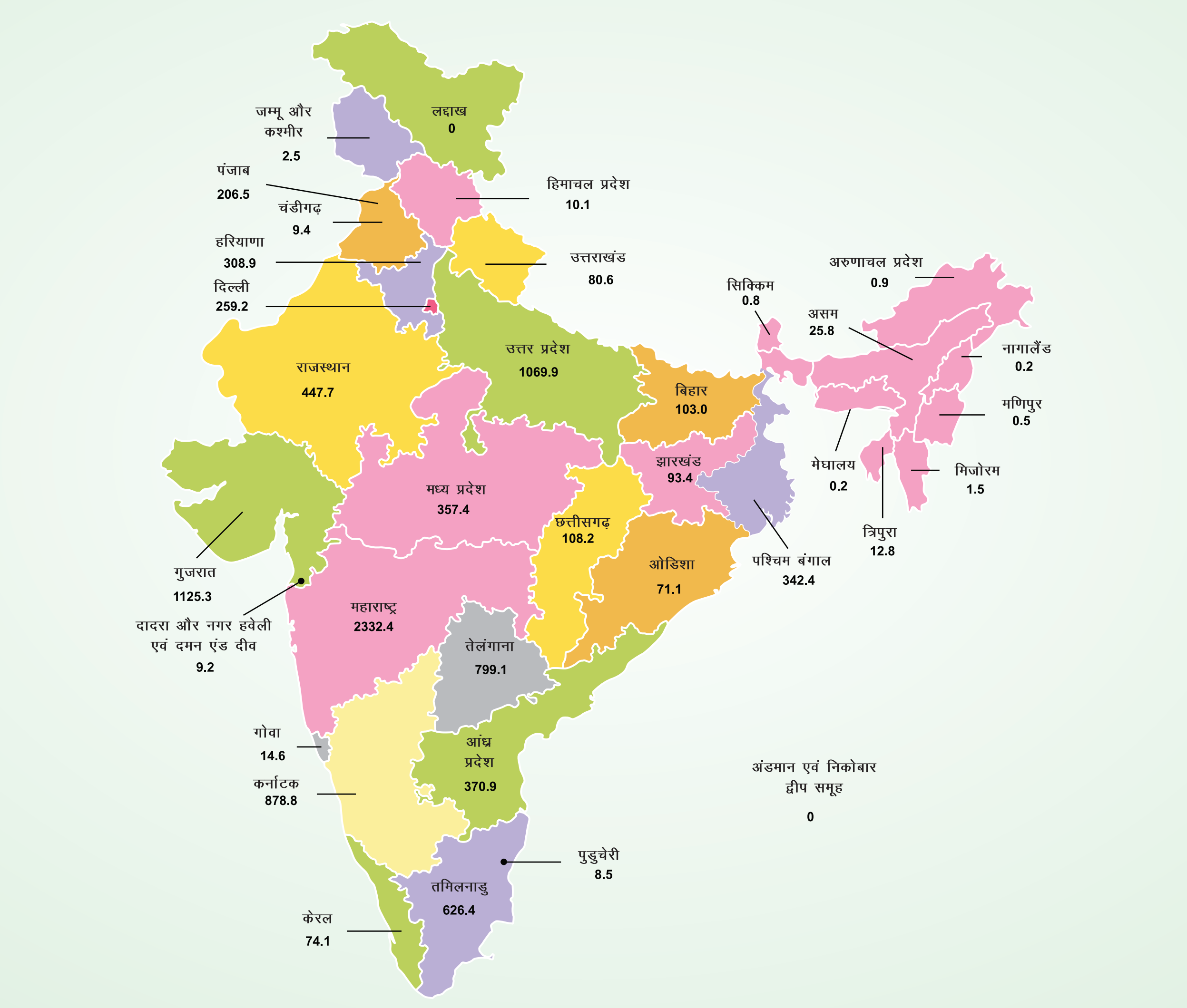



*[1] 11 अप्रैल, 2017 से, स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एंड जयपुर (एसबीबीजे), स्टेट बैंक ऑफ मैसूर (एसबीएम), स्टेट बैंक ऑफ त्रावणकोर (एसबीटी), स्टेट बैंक ऑफ पटियाला (एसबीपी), स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद (एसबीएच) और भारतीय महिला बैंक (बीएमबी) का भारतीय स्टेट बैंक में विलय हो गया। 1 अप्रैल, 2019 से, देना बैंक का बैंक ऑफ बड़ौदा में विलय हो गया। 1 अप्रैल, 2020 से, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया और ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स का पंजाब नेशनल बैंक में विलय हो गया, इलाहाबाद बैंक का इंडियन बैंक में विलय हो गया, सिंडिकेट बैंक का केनरा बैंक में विलय हो गया, और आंध्रा बैंक और कॉर्पोरेशन बैंक का यूनियन बैंक ऑफ इंडिया में विलय हो गया। इसके अतिरिक्त, कुछ आरआरबी का विलय भी कर दिया गया था।*

ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क + सब्सिडी रिफंड) किया। यथा 30 सितंबर, 2022 तक बैंक ने ₹ 29,223.70 करोड़ संवितरित किए है जिससे 12.19 लाख परिवार लाभान्वित हुए है।

**2.4.2 एमआईजी के लिये सीएलएसएस** – 30 जून, 2022 तक, 282 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) जिनमें 94 आवास वित्त कंपनियां, 9 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, 19 निजी क्षेत्र के बैंक, 32 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, 110 सहकारी बैंक, 11 स्मॉल फाइनेंस बैंक और 7 एनबीएफसी–एमएफआई शामिल थे, ने केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर रा.आ.बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये और योजना के कार्यान्वयन हेतु रा.आ.बैंक को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से लगभग ₹9,795 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई। 30 जून, 2022 तक इस निधि में से, रा.आ.बैंक ने 4.63 लाख परिवारों के लिये 191 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) (वैयक्तिक समामेलन/विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹9,765 करोड़ (₹1,01,462.4 करोड़ की राशि का ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी+प्रोसेसिंग शुल्क-सब्सिडी रिफंड) किया। यथा 30 सितंबर, 2022 तक बैंक ने ₹ 9,752.4 करोड़ संवितरित किए है जिससे 4.63

**ग्राफ 2.10: 30 सितंबर 2022 तक रा.आ.बैंक द्वारा एमआईजी सब्सिडी संवितरण के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस का राज्यवार संवितरण**



लाख परिवार लाभान्वित हुए है।

**2.4.3 सीएलएसएस आवास पोर्टल** क्लैप का शुभारंभ 25 नवंबर, 2019 को माननीय राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा किया गया था। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक के पीएमएवाई–सीएलएसएस पोर्टल को एप्लीकेशन का विकास करके संवर्धित किया गया है ताकि दावे में आवेदन आईडी जोड़ना, अनेक आवेदकों के बैच प्रोसेसिंग के संबंध में व्यक्तिगत रिकॉर्ड की सुविधा, पीएलआई को एपीआई के माध्यम से एक से अधिक दावे, सूचना अपलोड करने की अनुमति देना इत्यादि जैसी सुविधाएं शामिल की जा सके। विकास एवं संवर्धन पीएमएवाई–सीएलएसएस एप्लीकेशन डेवलपमेंट वेंडर की सेवाओं का उपयोग करके किया गया

**बॉक्स 2.2** अमृत और एससीएम की प्रगति और उपलब्धियां

### अमृत

कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन (अमृत) को 25 जून 2015 को देश भर के चुनिंदा 500 शहरों और कस्बों में प्रारंभ किया गया था। मिशन जल आपूर्ति; सीवरेज और सेप्टेज प्रबंधन; बरसाती पानी की निकासी; हरित स्थान और पार्क; और गैर–मोटर चालित शहरी परिवहन के क्षेत्रों में, चयनित शहरों और कस्बों में बुनियादी ढांचे के विकास पर केंद्रित है। मिशन में शहरी सुधार और क्षमता निर्माण शामिल किया गया है।

आधार वर्ष 2011 को ध्यान में रखते हुए 139 लाख पानी के कनेक्शन और 145 लाख सीवर कनेक्शन के लक्ष्य के सापेक्ष अमृत मिशन के माध्मय से अब तक 485 अमृत शहरों में, 134 लाख पानी के नल कनेक्शन और 102 लाख सीवर कनेक्शन मल कीचड़ और सेप्टेज प्रबंधन (एफएसएसएम) के माध्यम से कवर किए गए घरों सहित, प्रदान किए गए हैं।

अमृत को अपने उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए विस्तारित किया गया है और 31 मार्च 2023 तक अमृत 2.0 के तहत शामिल किया गया है। राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों को 31 मार्च 2023 तक अमृत परियोजनाओं को पूरा करना है।

इसके अलावा, कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन (अमृत) – 2.0 योजना 1 अक्टूबर 2021 को 05 वर्ष की अवधि के लिए यानी वित्तीय वर्ष 2021–22 से 2025–26 तक शुरू की गई है। अमृत 2.0 देश के सभी अधिसूचित वैधानिक कस्बों और शहरों को ''जल सुरक्षित'' बनाने की परिकल्पना करता है। जल आपूर्ति की गुणवत्ता की निरंतरता परियोजना का एक स्वीकार्य घटक है।

***स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की प्रेस विज्ञप्ति दिनांक 08 दिसंबर 2022***

### एससीएम

स्मार्ट सिटी मिशन 25 जून 2015 को आरंभ किया गया था। यह शहरी कायाकल्प के लिए एक दूरदर्शी एजेंडा का हिस्सा रहा है और इसे शहरों में रहने वाली भारत की 40% आबादी की आकांक्षाओं को पूरा करने के लिए एक बहु–स्तरीय रणनीति के हिस्से के रूप में तैयार किया गया है।

एससीएम एक परिवर्तनकारी मिशन है जिसका उद्देश्य देश में शहरी विकास के व्यवहार में आमूल–चूल परिवर्तन लाना है। एससीएम के तहत कुल प्रस्तावित परियोजनाओं में से, ₹1,93,143 करोड़ (मूल्य के अनुसार 94%) की 7,905 परियोजनाओं के लिए अब तक निविदा जारी की जा चुकी है, करीब ₹1,80,508 करोड़ (मूल्य के अनुसार 88%) की 7,692 परियोजनाओं के लिए कार्य आदेश जारी किए गए हैं। ₹60,919 करोड़ (मूल्य के अनुसार 33%) की 3,830 परियोजनाएँ पूरी तरह से पूरी भी हो चुकी हैं और चालू हैं (10 अप्रैल 2022)।

स्मार्ट सिटी मिशन के अंतर्गत परियोजनाएं बहु–क्षेत्रीय हैं और स्थानीय आबादी की आकांक्षाओं को प्रतिबिंबित करती हैं। देश में अब तक 80 स्मार्ट शहरों ने अपने एकीकृत कमान और नियंत्रण केंद्र (आईसीसीसी) का विकास और संचालन कर दिया है। चालू की गई इन आईसीसीसी ने कोविड प्रबंधन के लिए वार–रूम के रूप में कार्य किया और मिशन के तहत विकसित अन्य स्मार्ट आधारभूत संरचना के साथ सूचना प्रसार, संचार में सुधार, पूर्वानुमान विश्लेषण और प्रभावी प्रबंधन के समर्थन से महामारी से लड़ने में शहरों की मदद की।

***स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की प्रेस विज्ञप्ति दिनांक 18 अप्रैल 2022***

है। आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा यथा सूचित, रा.आ.बैंक के संवर्धित पोर्टल को अन्य सीएनए यथा हडको तथा भारतीय स्टेट बैंक द्वारा उपयोग के अनुकूल बनाया गया है।

## 2.5 किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी)

कोविड–19 महामारी के परिणामस्वरूप देश में शहरी प्रवासियों/गरीबों का अपने घरों की ओर पलायन हुआ है। आवास पर लागत बचाने के लिए शहरी प्रवासी मलिन बस्तियों/अनौपचारिक बस्तियों/अनधिकृत कॉलोनियों/अर्ध–शहरी क्षेत्रों में रहते हैं। उन्हें अपने कार्य स्थलों के आस–पास उचित किराये के आवास की आवश्यकता है। इस जरूरत को पूरा करने के लिए, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू) के तहत एक उप–योजना, किफायती किराये के आवास परिसरों (एआरएचसी) की शुरुआत की है। यह औद्योगिक क्षेत्र के साथ–साथ गैर–औपचारिक शहरी अर्थव्यवस्था के शहरी प्रवासियों/गरीबों को उनके कार्यस्थल के करीब प्रतिष्ठित किफायती किराये के आवास तक पहुंच प्राप्त करने में आसानी प्रदान करता है।

एआरएचसी योजना दो मॉडलों के माध्यम से कार्यान्वित की जाएगी:

1. सार्वजनिक निजी भागीदारी या सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा एआरएचसी में परिवर्तित करने के लिए मौजूदा सरकारी वित्त पोषित खाली आवासों का उपयोग करना।
2. सार्वजनिक/निजी संस्थाओं द्वारा अपनी खाली जमीन पर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव।

एआरएचसी के लाभार्थी ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के शहरी प्रवासी/गरीब हैं। एआरएचसी एक/दो शयनकक्ष वाली रिहायशी इकाइयों और 4/6 बिस्तरों के शयनगृह का मिश्रण है, जिसमें सभी सामान्य सुविधाएं शामिल होंगी, जिनका उपयोग विशेष रूप से 25 साल की न्यूनतम अवधि के लिए किराये के आवास के लिए किया जाएगा।

ये परिसर शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए उनके कार्यस्थलों के करीब सस्ती दरों पर एक सम्मानजनक रहने का वातावरण सुनिश्चित करेंगे। यह मौजूदा खाली आवास स्टॉक के उपयोग का रास्ता खोलेगा और उन्हें शहरी क्षेत्र में उपलब्ध कराएगा। यह एआरएचसी के विकास के लिए उपलब्ध निजी/सार्वजनिक संस्थाओं की खाली भूमि का कुशलतापूर्वक उपयोग करने के लिए इन संस्थानों को प्रोत्साहित करके किराया आवास सेक्टर में निवेश के नए अवसरों को बढ़ावा देगा और उद्यमिता को भी बढ़ावा देगा।

## 2.6 ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज–इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया)

निर्माण क्षेत्र में प्रौद्योगिकी परिवर्तन लाने के लिए एक चुनौती प्रारूप के माध्यम से विश्व स्तर पर सर्वोत्तम उपलब्ध प्रमाणित निर्माण प्रौद्योगिकियों जोकि सतत, पर्यावरण अनुकूल और आपदा रोधी हैं, को चिन्हित करने और उन्हें मुख्यधारा में लाने के उद्देश्य से जनवरी 2019 में ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज– इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया) की शुरुआत की गई।

इंदौर, राजकोट, चेन्नई, रांची, अगरतला और लखनऊ में छह लाइट हाउस परियोजनाओं (एलएचपी) के निर्माण के लिए जीएचटीसी–इंडिया में भाग लेने वाली वैश्विक रूप से सर्वश्रेष्ठ 54 चयनित प्रौद्योगिकियों में से छह विशिष्ट प्रौद्योगिकी का चयन किया गया।

जमीनी स्तर पर नवोन्मेषी निर्माण प्रौद्योगिकियों/प्रणालियों के उपयोग और भारतीय संदर्भ में इन्हें मुख्यधारा में लाने के बारे में व्यापक ज्ञान को बढ़ावा देने के लिए एलएचपी जीवित प्रयोगशालाओं के रूप में कार्य कर रहे हैं। जीएचटीसी–इंडिया के तहत चयनित वैश्विक प्रौद्योगिकी को एएचपी/आईएसएसआर के तहत बहुमंजिला निर्माण और अन्य सरकारी विभागों सहित सार्वजनिक/निजी क्षेत्र की अन्य आवास परियोजनाओं के लिए अपनाया जा रहा है।

## 2.7 हरित आवास – भावी परिदृश्य

यूनाइटेड किंगडम के ग्लासगो में आयोजित जलवायु परिवर्तन पर संयुक्त राष्ट्र फ्रेमवर्क कन्वेंशन (यूएनएफसीसीसी) के पक्षकारों के सम्मेलन (सीओपी26) के 26वें सत्र में, भारत ने भारत की जलवायु कार्रवाई के निम्नलिखित पांच अमृत तत्वों (पंचामृत) को प्रस्तुत किया:

- 2030 तक 500 गीगावॉट गैर–जीवाश्म ऊर्जा क्षमता तक पहुंचना।
- 2030 तक अपनी ऊर्जा आवश्यकताओं का 50 प्रतिशत नवीकरणीय ऊर्जा से पूरा करना।
- अब से 2030 तक कुल अनुमानित कार्बन उत्सर्जन में एक बिलियन टन की कमी।
- 2030 तक अर्थव्यवस्था की कार्बन गहनता में 45 प्रतिशत की कमी यानि 2005 के स्तर तक पहुंचना।
- 2070 तक शुद्ध शून्य उत्सर्जन के लक्ष्य को प्राप्त करना।

वर्ष 2030 तक 50% भवन स्टॉक का निर्माण होने की उम्मीद के साथ, आवासीय और व्यावसायिक भवनों में बिजली की खपत में वृद्धि होना तय है। कुल ग्रीनहाउस गैसों के उत्सर्जन में लगभग 40% योगदान देने वाले भू–संपदा क्षेत्र के साथ, पक्षों के सम्मेलन (सीओपी26) के 26वें सत्र में भारत द्वारा व्यक्त लक्ष्यों को प्राप्त करने के लिए भवन निर्माण को हरित भवनों की ओर स्थानांतरित करना महत्वपूर्ण है। भारत का लक्ष्य 2030 तक अपने सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) की उत्सर्जन तीव्रता को 33 से 35 प्रतिशत तक कम कर वर्ष 2005 के स्तर तक लाना है। इस लक्ष्य को प्राप्त करने का कोई भी प्रयास सभी क्षेत्रों में, विशेष रूप से भवन निर्माण क्षेत्र में ऊर्जा उपयोग की दक्षता में वृद्धि पर निर्भर है। भारत में भवन निर्माण क्षेत्र देश में सालाना खपत होने वाली कुल बिजली का 30% से अधिक खपत करता है और औद्योगिक क्षेत्र के बाद दूसरे स्थान पर है।

हरित आवास, आवास का ही एक प्रकार है जिसे पर्यावरण की दृष्टि से सतत होने के लिए डिज़ाइन किया गया है। हरित आवास ''ऊर्जा, पानी और निर्माण सामग्री'' के कुशल उपयोग पर ध्यान केंद्रित करते हैं। एक हरित आवास में स्थायी रूप से स्रोत किया गया, पर्यावरण के अनुकूल और/या पुनर्चक्रित निर्माण सामग्री का उपयोग किया जा सकता है। हरित आवास लाभों में पर्यावरण, आर्थिक और सामाजिक लाभ शामिल हैं। प्रत्यक्ष लाभों में कम उपयोगिता लागत, एक स्वस्थ आंतरिक परिवेश और बेहतर टिकाऊपन शामिल है। हरित आवास के मूर्त और अमूर्त दोनों तरह के जबरदस्त लाभ हो सकते हैं। सबसे मूर्त लाभ अधिभोग के पहले दिन से ही पानी और ऊर्जा की खपत में कमी है।

20–30% तक ऊर्जा की बचत और लगभग 30–50% तक पानी की बचत हो सकती है। हरित आवास के अमूर्त लाभों में बेहतर वायु गुणवत्ता, उत्कृष्ट दिन की रोशनी, रहने वालों का स्वास्थ्य और सेहत, सुरक्षा लाभ और दुर्लभ प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण शामिल हैं। हरित आवास सबसे महत्वपूर्ण राष्ट्रीय प्राथमिकताओं को संबोधित करते हैं जिनमें जल संरक्षण, उपभोक्ता कचरे का प्रबंधन, ऊर्जा संरक्षण, संसाधनों का संरक्षण, नवीन सामग्री के उपयोग पर कम निर्भरता और रहने वालों के स्वास्थ्य और सेहत शामिल हैं।

हरित आवास खरीदारों के पास गिरवी चूक की संभावना कम होती है। ऐसा इसलिए है क्योंकि वे अपनी उपयोगिता बचत का उपयोग ऋण चुकौती के लिए कर सकते हैं जो उधारदाताओं के ऋण जोखिम को कम करता है जिससे यह उनके लिए एक आकर्षक विकल्प बन जाता है।

## 2.8 भारत में सतत आवास: पहल

ऊर्जा दक्षता ब्यूरो (बीईई) और इसकी राज्य नोडल एजेंसियों, एनर्जी एफिशिएंसी सर्विसेज लिमिटेड (ईईएसएल), सोलर एनर्जी कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड (एसईसीआई) और अन्य के माध्यम से एमओएचयूए, विद्युत मंत्रालय (एमओपी), नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय (एमएनआरई) द्वारा शहरों में ऊर्जा दक्षता विकसित करने और नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों में स्थानांतरित करने के लिए कई कार्यक्रम डिजाइन किए गए हैं। उदाहरण के लिए, एमएनआरई के पास एक सौर शहर कार्यक्रम है जिसे ''नवीकरणीय ऊर्जा शहरों'' या ''सौर शहरों'' में बदलने के लिए रोडमैप तैयार करने हेतु शहरों का सहयोग करने हेतु डिज़ाइन किया गया है।

इसी प्रकार, बीईई के पास नगरपालिका सेवाओं में बिजली की खपत को कम करने, ऊर्जा–दक्ष उपकरणों को बढ़ावा देने और एक हरित भवन स्टार रेटिंग कार्यक्रम के लिए एक नगरपालिका मांग पक्ष प्रबंधन (एमयूडीएसएम) कार्यक्रम है, जिसका लाभ शहर विभिन्न प्रकार की नगरपालिका सेवाएं प्रदान करने में ऊर्जा और लागत बचत प्राप्त करने के लिए उठा सकते हैं। इसी तरह, भवन निर्माण क्षेत्र ने नीतियों और कोडों को लागू किया है, जो आवासीय और वाणिज्यिक भवन क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता पर विस्तार से बताते हैं – मॉडल भवन उपनियम (एमबीबीएल), 2016, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एनबीसी), 2016; ऊर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ईसीबीसी); इको–निवास संहिता, 2018, और बीईई द्वारा नियोजित योजनाएं। 2018 में, रिहायशी भवनों के लिए ईसीबीसी ''इको निवास संहिता 2018'' पेश किया गया था। हालांकि, ईसीबीसी दस्तावेज़ केवल नए निर्माण पर लागू होता है और मौजूदा भवनों और नवीनीकरण परियोजनाओं पर लागू नहीं होता है।

मौजूदा भवनों के लिए, बीईई ने भवनों में ऊर्जा दक्षता बढ़ाने के लिए नींव बनाने के उद्देश्य से ''वाणिज्यिक भवनों की स्टार रेटिंग'' योजना शुरू की है। इसके अलावा, एकीकृत आवास आकलन के लिए हरित रेटिंग (जीआरआईएचए) नए और मौजूदा दोनों भवनों के लिए हरित भवन निर्माण दिशानिर्देशों को निर्धारित करता है।

### हरित रेटिंग के अनुरूप आवासों के लिए विभिन्न सरकारों/संस्थानों द्वारा दिए जाने वाले प्रोत्साहन

विभिन्न सरकारों/संस्थाओं द्वारा दिए जाने वाले कुछ प्रोत्साहन/लाभ इस प्रकार हैं

- अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर)।
- हरित भवन परियोजनाओं के लिए त्वरित पर्यावरण संबंधी मंजूरी।
- हरित रेटिंग भवनों के लिए भारतीय लघु उद्योग विकास बैंक (सिडबी) से रियायती दरों पर वित्तीय सहायता

- प्रमाणन शुल्क और परामर्श शुल्क की प्रतिपूर्ति
- राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा निर्धारित प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के लिए सनरेफ – किफायती हरित आवास इंडिया कार्यक्रम के हिस्से के रूप में प्रतिस्पर्धी ब्याज दर पर पुनर्वित्त
- एक–बारगी भवन कर में कमी, स्टाम्प ड्यूटी और संपत्ति कर में कमी

## 2.9 राष्ट्रीय आवास बैंक की गो–ग्रीन पहल

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) जोकि देश में आवास वित्त हेतु शीर्षस्थ संस्था है, किफायती आवास और आवास वित्त के लिए एक उपयुक्त परिवेश तैयार करने हेतु दृढ़ता से प्रतिबद्ध है जो आबादी के सभी वर्गों की आवश्यकता को पूरा कर सके। साथ ही, रा.आ.बैंक सतत पर्यावास के विकास और ऊर्जा दक्षता और अन्य पहलों के माध्यम से पर्यावरण के संवर्धन और संरक्षण की दिशा में निरंतर योगदान करना चाहता है।

"आज़ादी का अमृत महोत्सव" के भाग के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने कुछ केंद्रित क्षेत्रों जैसे ग्रामीण क्षेत्र, ₹ 10 लाख तक के ऋणों महिलाओं, ट्रांसजेंडर/दिव्यांग वर्ग, आकांक्षी जिलों और अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति को दिए गए आवास ऋण के लिए पुनर्वित्त के तहत ब्याज दरों में रियायतें 10/15 आधार अंकों से बढ़ाकर 25/30 आधार अंक (बीपीएस) कर दिया है। इसके अलावा, सीओपी26 में 2070 तक निवल–शून्य तक पहुंचने की देश की प्रतिबद्धता को ध्यान में रखते हुए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने हरित आवास के अंतर्गत ऋण के लिए 100 आधार अंक रियायत देने का निर्णय लिया है। ये बढ़ी हुई रियायतें 30 सितंबर 2023 की अवधि तक उपलब्ध हैं।

नवोन्मेषी और हरित आवास प्रौद्योगिकियों के साथ किफायती आवास को बढ़ावा देने के अपने प्रयास के हिस्से के रूप में, रा.आ.बैंक ने समय–समय पर केएफडब्ल्यू, जर्मनी; डीएफआईडी, यूके; एएफडी, फ्रांस आदि जैसे विभिन्न संस्थानों के साथ भागीदारी की है।

रा.आ.बैंक ने केएफडब्ल्यू, जर्मनी के साथ सहभागिता में आवास क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को बढ़ावा देना शुरू किया। यह देश में अपनी तरह की पहली पहल थी। बैंक ने 2010–11 में रिहायशी क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऊर्जा दक्ष आवासीय पुनर्वित्त योजना का प्रारंभ किया। इन निधियों का उपयोग विभिन्न पीएलआई द्वारा ₹ 380 करोड़ (अनुमानित) की कुल ऊर्जा दक्ष इकाईयों हेतु 2000 आवास ऋणों हेतु किया गया था।

कार्यक्रम के तहत उपलब्धियां:

- ₹50 मिलियन की संपूर्ण राशि का उपयोग किया गया
- ऋणों की संख्या: 2,065
- प्रमाणित भवनों की सं.: 21,577 रिहायशी इकाईयां (162 टॉवर)
- ऊर्जा बचत: 1,864 एमडब्ल्यूएच प्रति वर्ष
- $CO_2$ में कमी: 32,800 टन प्रति वर्ष

## 2.10 सनरेफ किफायती हरित आवास इंडिया कार्यक्रम

रा.आ.बैंक ने अगस्त 2017 में एएफडी के साथ साझेदारी में और यूरोपीय संघ के समर्थन से रिहायशी क्षेत्र में सनरेफ (प्राकृतिक संसाधन एवं ऊर्जा वित्त का सतत उपयोग) हरित आवास इंडिया कार्यक्रम शुरू किया। इस कार्यक्रम के तहत, रा.आ.बैंक के पास €100 मिलियन का स्वीकृत ऋण और €12 मिलियन का अनुदान है, इस अनुदान में ब्याज लागत में कमी के लिए €9 मिलियन और कार्यक्रम हेतु परामर्श शुल्क की प्रतिपूर्ति के लिए €3 मिलियन शामिल हैं।

कार्यक्रम का उद्देश्य:

- पर्यावरण पर आवास उद्योग के नकारात्मक प्रभाव को कम करना
- कुशल निर्माण सामग्री के उपयोग के साथ हरित रिहायशी आवासों के विकास को प्रोत्साहित करके ऊर्जा और पानी के बिलों में बचत बढ़ाना
- भारत में हरित और किफायती आवास परियोजनाओं को बढ़ाना
- निम्न और मध्यम आय वाले समूहों को हरित किफायती आवास प्रदान करना

**कार्यक्रम के तहत उपलब्धियां:**

- €100 मिलियन की संपूर्ण राशि का उपयोग किया गया
- ऋणों की संख्या: 5,317
- ऊर्जा बचत: 2,914,984 यूनिट प्रति वर्ष
- पानी की खपत में कमी: 1,59,510 घन मीटर प्रति वर्ष
- अपशिष्ट में कमी: 1741 टन
- निवल जीएचजी (ग्रीनहाउस गैसों) का प्रभाव: 2332 $CO_2$ टन प्रति वर्ष

आवास वित्त कंपनियों के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक हरित आवास पुनर्वित्त वित्त वर्ष 2020–21 में ₹225.00 करोड़ रहा और यह वित्त वर्ष 2019–20 के ₹302 करोड़ से बढ़कर वित्त वर्ष 2021–22 में ₹344.03 करोड़ हो गया।

## बॉक्स 2.3 राष्ट्रीय आवास बैंक का जलवायु जोखिम एवं सतत वित्त पर सर्वेक्षण

राष्ट्रीय आवास बैंक ने जलवायु परिवर्तन से उत्पन्न होने वाले जोखिमों एवं ऊर्जा दक्ष आवास के लिए ऋण प्रदान करने में उनके सामने आने वाली चुनौतियों के संबंध में जागरूकता के स्तर को समझने हेतु आवास वित्त कंपनियों के बीच एक प्रश्नावली के माध्यम से सर्वेक्षण किया। यह सर्वेक्षण ₹5,000 करोड़ से अधिक की आस्ति वाली आवास वित्त कंपनियों के साथ किया गया था। यह अभ्यास जलवायु जोखिम और सतत वित्त के क्षेत्र में बैंकों द्वारा की गई प्रचलित प्रथाओं और पहलों को समझने हेतु प्रमुख बैंकों के बीच भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा किए गए सर्वेक्षण के अनुरूप है।

जलवायु जोखिमों के संबंध में जागरूकता बढ़ाने/सततता को बढ़ावा देने/पर्यावरणीय जागरूकता के लिए आवास वित्त कंपनियों द्वारा की गई प्रमुख पहलें नीचे दी गई हैंः

- हरित और सतत ऋण के लिए कुछ आवास वित्त कंपनियों में नीतिगत ढांचा मौजूद है, जिसमें वित्तपोषित की जा रही संपत्ति को हरित रेटिंग दी गई है और/या जो सतत विकास लक्ष्य के तहत विनिर्दिष्ट मानदंडों को पूरा करता है।
- कार्मिकों हेतु पर्यावरण, सामाजिक तथा अभिशासन संबंधी सरोकारों पर प्रशिक्षण एवं जागरूकता कार्यक्रम की व्यवस्था की जा रही है।
- हरित रेटिंग एजेंसियों के साथ क्षमता निर्माण, जागरूकता कार्यशालाओं और जलवायु परिवर्तन पर जागरूकता हेतु गठबंधन किया गया है।
- पर्यावरणीय सततता कॉर्पोरेट सामाजिक उत्तरदायित्व का एक फोकस क्षेत्र है जिसमें पोखर कायाकल्प, सौर विद्युतीकरण, नवीन निर्माण सामग्री और निर्माण तकनीक आदि जैसी विभिन्न परियोजनाओं को वित्तपोषित एवं क्रियान्वित करना शामिल है।
- संचार के आंतरिक और बाहरी इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों में गो–ग्रीन पहलों को बढ़ावा देना।

### सर्वेक्षण से जो प्रमुख सुझाव सामने आए वे इस प्रकार हैंः

- हरित आवास की मानकीकृत परिभाषा एवं हरित भवनों हेतु सरलीकृत प्रमाणन प्रक्रिया की आवश्यकता है।
- हरित आवास के लिए अधिक संख्या में वित्त के वैकल्पिक स्रोतों की आवश्यकता है। हरित परियोजनाओं के निरंतर विकास को सक्षम और समर्थन देने के लिए समग्र रूप से वित्तीय पारिस्थितिकी तंत्र से निधि की उपलब्धता में वृद्धि आवश्यक है।
- विकासकर्ताओं/बिल्डरों के समुदाय के बीच समग्र रूप से हरित आवास/ऊर्जा दक्ष आवास और सततता के संबंध में जागरूकता बढ़ाने हेतु उपायों की आवश्यकता है।
- राज्य स्तर पर सभी हरित किफायती आवास परियोजनाओं के लिए संपत्ति कर में छूट और स्टांप शुल्क में कमी की उपलब्धता।
- वर्तमान में आवास ऋण के भौतिक जोखिम की पहचान करने के लिए कुछ संस्थान आवास ऋण के जियो–टैग स्थानों को इनपुट करने के उत्पाद का प्रस्ताव देते हैं और फिर भूकंप प्रवण क्षेत्र, निचला क्षेत्र आदि होने के जोखिम जैसे विभिन्न मापदंडों के आधार पर स्थान से जुड़े भौतिक जोखिम का मूल्यांकन करते हैं। उपर्युक्त डेटा को आसान पहुंच और साथ ही तुलना हेतु सरकारी एजेंसी द्वारा केंद्रीकृत और सार्वजनिक किया जा सकता है। यह जलवायु संबंधी भौतिक जोखिमों के बेहतर और मानकीकृत आकलन की सुविधा प्रदान करेगा।

# अध्याय

# 3

## आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन और कार्य निष्पादन

*प्राथमिक ऋणदाता संस्थानें (पीएलआई) जिसमें आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक शामिल हैं, ने वर्षों से आवास वित्त उपलब्ध कराने में अपनी उपस्थिति दर्ज कराई है। जीडीपी अनुपात में आवास ऋण की हिस्सेदारी तीन दशकों में 2001–02 के 3.2% से बढ़कर 2021–2022 में 10.6% (अनंतिम) हो गई गई। आवास ऋण का लगभग 35% हिस्सा दक्षिणी क्षेत्र में, 31% पश्चिमी क्षेत्र में, इसके बाद 26% उत्तरी क्षेत्र में रहा है। बकाया आवास ऋणों में पूर्वी क्षेत्र की हिस्सेदारी केवल 6% है। सभी क्षेत्रों में आवास ऋण के संवितरण में इसी तरह की प्रवृत्ति देखी गई है। मार्च 2022 तक ₹25.11 लाख करोड़ के कुल बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो में क्रमशः 32% और 68% की हिस्सेदारी के साथ आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) की एक तिहाई हिस्सेदारी और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की दो तिहाई हिस्सेदारी शामिल हैं। वित्त वर्ष 2022 की समाप्ति पर पीएलआई का आईएचएल बकाया ₹24,30,775 करोड़ था, जबकि वित्त वर्ष 2022 के दौरान पीएलआई द्वारा आईएचएल संवितरण ₹6,74,455 करोड़ था। 2021–22 के दौरान, आ.वि.कं. के आवास ऋणों का 91.2% संवितरण वैयक्तिकों को किया गया।*

## 3.1 आवास क्षेत्र

आवास न केवल मानव विकास और कल्याण के लिए आवश्यक है बल्कि एक निवेश गतिविधि भी है जो उत्पादनत्तोर और उत्पादन–पूर्व सहबद्धताओं के माध्यम से आर्थिक विकास को गति प्रदान करता है। आवास क्षेत्र रोजगार और मांग के सृजन के माध्यम से अर्थव्यवस्था में गुणक प्रभाव को बढ़ावा देगा। आवास विकास आर्थिक और सामुदायिक विकास, आस्ति निर्माण और संपत्ति संचय का एक महत्वपूर्ण संचालक है।

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई), जिनमें आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक सम्मिलित हैं, ने वर्षों से आवास वित्त प्रदान करने में अपनी विशेष छाप छोड़ी है। विगत तीन दशकों में आवास वित्त की वृद्धि में, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) ने बाजार में सक्रियता से कार्य किया है और इस प्रकार, आवास क्षेत्र की वृद्धि में उल्लेखनीय योगदान दिया है।

### बैंकों एवं आ.वि.कं. का आवास ऋण पोर्टफोलियो

पिछले तीन दशकों में वैयक्तिक आवास ऋण के सकल घरेलू उत्पाद के अनुपात में योगदान की गतिविधि नीचे प्रस्तुत की गई है। ***(तालिका 3.1)***

### तलिका 3.1: बैंकों एवं आ.वि.कं. का आवास ऋण पोर्टफोलियो (₹ करोड़ में)

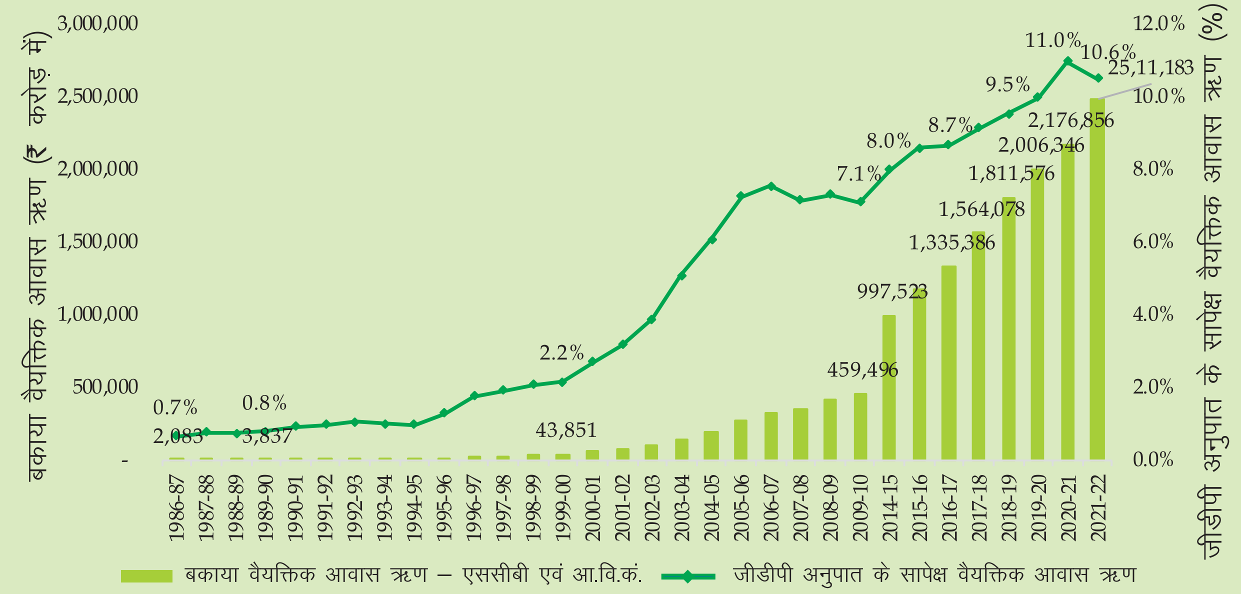
| बैंकों एवं आ.वि.कं. का आवास ऋण पोर्टफोलियो | 2001–2002 | 2011–12 | 2021–2022 |
|---|---|---|---|
| एससीबी एवं आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण : (क + ख) | 74,670 | 5,73,243 | 25,11,183 |
| एससीबी एवं आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण से जीडीपी (% में) | 3.2% | 6.6% | 10.6% |
| एससीबी का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण : क | 32,826 | 3,78,744 | 17,05,816 |
| आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण : ख | 41,844 | 1,94,499 | 8,05,367 |

*स्रोत: रा.आ.बैंक एवं भा.रि.बैंक*

जैसा कि तालिका से पाया गया है, जीडीपी अनुपात में आवास ऋण निवेश तीन दशकों में 2001–02 में 3.2% से बढ़कर 2021–2022 में 10.6% (अनंतिम) हो गया। आवास निवेश में वृद्धि को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा दृढ़ता से समर्थन प्राप्त है। रा.आ.बैंक ने देश में आवास वित्त क्षेत्र के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है, जैसा कि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण से प्रमाणित है, जो वित्त वर्ष 2001–02 में ₹ 74,670 करोड़ था, वित्त वर्ष 2021–2022 के अंत में बढ़कर ₹ 25,11,183 करोड़ हो गया है।

प्रवासन, रोजगार के अवसर, युवा पीढ़ी द्वारा एकल परिवार के गठन आदि के कारण भारत के आवास क्षेत्र में जबरदस्त वृद्धि हुई है। पिछले कुछ वर्षों में सकल घरेलू उत्पाद अनुपात में आवास ऋण निवेश *(ग्राफ 3.1)* दिया गया है।

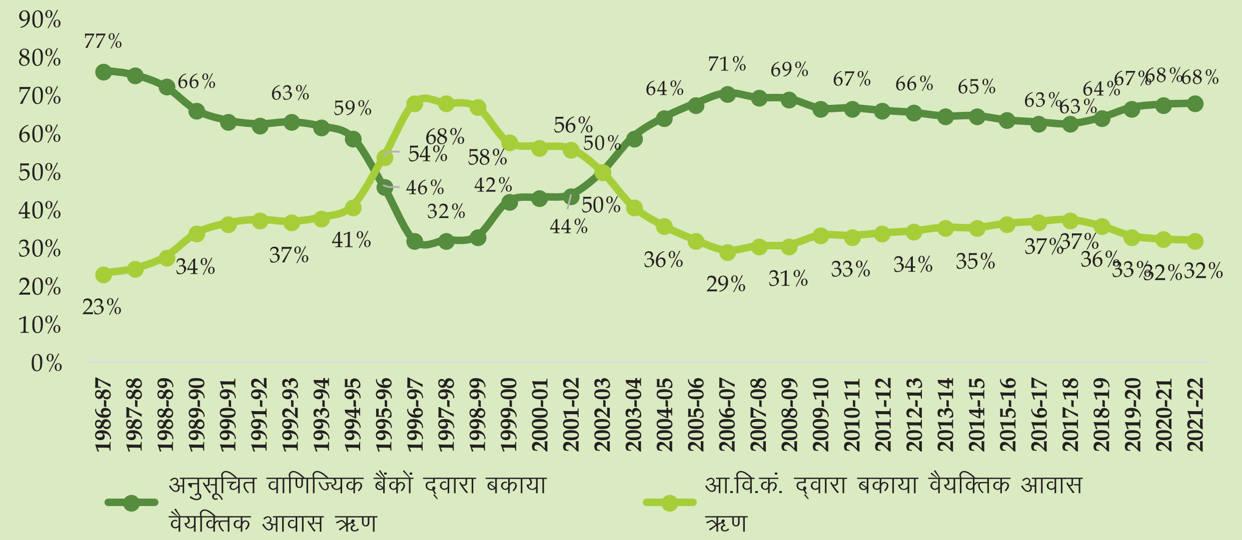
### ग्राफ 3.1: एससीबी एवं आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण




*स्त्रोत: एनएसओ, भा.रि.बैंक और रा.आ.बैंक*

आवास ऋण उद्योग में, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक एवं आवास वित्त कंपनियां महत्वपूर्ण भूमिका निभा रही हैं। मार्च 2022 तक ₹ 25.11 लाख करोड़ के समग्र बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो में क्रमशः 32% और 68% की हिस्सेदारी के साथ आवास वित्त कंपनियों से एक तिहाई और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों से दो तिहाई शामिल हैं। (ग्राफ 3.2)

ग्राफ 3.2: बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच वैयक्तिक आवास ऋण बाजार हिस्सेदारी




*स्रोतः भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक*

## 3.2 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा आवास क्षेत्र को ऋण प्रवाह

**हाउसिंग फाइनेंस रिपॉजिटरी:** विभिन्न आय वर्गों और विभिन्न भौगोलिक क्षेत्रों जैसे विभिन्न राज्यों में ग्रामीण/शहरी के लिए आवास ऋण के समग्र प्रवाह के आकलन की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए, रा.आ. बैंक ने सभी अनुसूचित बैंकों और आवास वित्त कंपनियों से आवास क्षेत्र में ऋण प्रवाह पर मासिक एमआईएस के संग्रह हेतु एक सामान्य टेम्पलेट विकसित किया है। राष्ट्रीय आवास बैंक के एचएफआर पोर्टल में वैयक्तिक आवास ऋण का 95% से अधिक हिस्सा है।

वित्त वर्ष 22–23 की प्रथम छमाही के दौरान आवास क्षेत्र के लिए ऋण प्रवाह की प्रमुख विशेषताएं वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो के संवितरण और बकाया हेतु आंकड़ो का उपयोग करके नीचे प्रस्तुत की गई हैं।

तालिका 3.2: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)

| प्राथमिक ऋणदाता संस्थाएं | वित्त वर्ष 2022–23 की प्रथम छमाही में संचयी संवितरण | वित्त वर्ष 2022–23 को प्रथम छमाही का बकाया |
|---|---|---|
| **आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.)** | **1,50,526** | **8,65,740** |
| *ईडब्ल्यूएस* | *9,129* | *67,714* |
| *एलआईजी* | *27,280* | *2,08,926* |
| *एमआईजी* | *66,200* | *3,71,405* |
| *एचआईजी* | *47,916* | *2,17,694* |
| **सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक** | **1,46,054** | **11,13,799** |
| **निजी क्षेत्र के बैंक** | **86,545** | **6,24,111** |
| **कुल** | **3,83,125** | **26,03,650** |

- 30 सितंबर 2022 को बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) ₹26,03,650 करोड़ है। इसमें आ.वि.कं. की 33% पीएसबी की 43% और पीवीबी की 24% हिस्सेदारी शामिल है।
- बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में तिमाही–दर–तिमाही वृद्धि 3.87% है (30 जून 2022 को ₹25,06,754 करोड़ से 30 सितंबर 2022 तक ₹26,03,650 करोड़)।
- वर्ष–दर–वर्ष आधार पर (बनाम 31 मार्च 2022), वृद्धि 7.11% (यथा 31 मार्च 2022 को ₹24,30,775 करोड़) है।
- वर्ष–दर–वर्ष आधार पर, यथा 30 सितंबर 2022 को बकाया वैयक्तिक आवास ऋण 30 सितंबर 2021 (₹22,33,263 करोड़) की तुलना में 16.59% की वृद्धि दिखा रहा है।
- स्टैंडअलोन आधार पर, सितंबर 2021 की तुलना में आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी की वैयक्तिक आवास ऋण बही में क्रमशः 16.6%, 13.8% और 21.8% की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान संचयी वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) का संवितरण ₹3,83,125 करोड़ है। इसमें आ.वि.कं. की 39%, पीएसबी की 38% और पीवीबी की 23% हिस्सेदारी शामिल है।
- वर्ष–दर–वर्ष आधार पर, वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 22 की प्रथम छमाही (वित्त वर्ष 22 की प्रथम छमाही के दौरान ₹ 2,70,144 करोड़) की तुलना में 41.82% अधिक है।
- आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी द्वारा वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए संचयी संवितरण में विगत वर्ष की प्रथम छमाही की तुलना में 42%, 59% और 21% की वृद्धि हुई।
- क्रमिक (तिमाही–दर–तिमाही) आधार पर, वित्त वर्ष 23 की दूसरी तिमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 23 की प्रथम तिमाही के दौरान संवितरण से 17.71% अधिक है (वित्त वर्ष 23 की प्रथम तिमाही के दौरान ₹1,75,980 करोड़ की तुलना में वित्त वर्ष 23 की दूसरी तिमाही के दौरान ₹ 2,07,145 करोड़)
- चालू वित्त वर्ष की प्रथम छमाही के दौरान संवितरण पिछले वित्तीय वर्ष के पूरे 12 माह के संवितरण (वित्त वर्ष 22 के लिए ₹6,74,455 करोड़ की तुलना में वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए ₹ 3,83,125 करोड़) का 56.81% था, जो वर्ष के दौरान आवास ऋण में सुदृढ़ वृद्धि दर्शाता है।
- एचएफसी के लिए, वित्त वर्ष 2022–23 की प्रथम छमाही के दौरान किए गए संवितरण में ईडब्ल्यूएस–एलआईजी खंड का हिस्सा 24.19% (ईडब्ल्यूएसः 6.06% और एलआईजीः 18.12%) है। हिस्से की संख्या के संदर्भ में, ईडब्ल्यूएस–एलआईजी खंड संवितरित खातों का 48.27% (ईडब्ल्यूएसः 17.73% और एलआईजीः 30.55%) है।

### तालिका 3.3: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण की ग्रामीण संरचना (राशि ₹ करोड़ में)

| प्राथमिक ऋणदाता संस्थाएं | बकाया ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण | | ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण संचयी संवितरण | |
|---|---|---|---|---|
| | सितंबर–21 | सितंबर–22 | सितंबर–21 | सितंबर–22 |
| आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) | 62,855 | 77,464 | 9,050 | 14,090 |
| सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक (पीएसबी) | 64,838 | 85,140 | 5,947 | 11,055 |
| निजी क्षेत्र के बैंक (पीवीबी) | 28,286 | 38,559 | 2,509 | 3,580 |
| **कुल** | **1,55,978** | **2,01,164** | **17,506** | **28,725** |

- यथा 30 सितंबर 2022 को बकाया ग्रामीण आवास ऋण ₹2,01,164 करोड़ (कुल बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का 7.73%) है।
- आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी के संबंध में कुल बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में ग्रामीण आवास ऋण का हिस्सा क्रमशः 8.9%, 7.6% और 6.2% है।
- वर्ष–दर–वर्ष आधार पर, बकाया ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण 30 सितंबर 2021 के ₹1,55,978 करोड़ के स्तर पर 28.97% की वृद्धि हुई है।

- वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान, इसमें 11.79% (यथा 31 मार्च 2022 को ₹ 1,79,947 करोड़ रुपये) की वृद्धि हुई है।
- क्रमिक (तिमाही–दर–तिमाही) आधार पर, 30 सितंबर 2022 को बकाया ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण यथा 30 जून 2022 के स्तर से 6.21% बढ़कर ₹ 1,89,397 करोड़ हो गया।
- इस प्रकार, ग्रामीण आवास ऋण ने 16.59% वर्ष–दर–वर्ष, वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए 7.11% और तिमाही–दर–तिमाही 3.87% की समग्र वैयक्तिक आवास ऋण वृद्धि की तुलना में उच्च वृद्धि प्रदर्शित की है।
- 30 सितंबर 2022 तक ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण ₹ 28,725 करोड़ था (वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए संचयी)। इसमें आ.वि.कं. की 49%, पीएसबी की 38.5% और पीवीबी की 12.5% हिस्सेदारी शामिल है।
- ग्रामीण आवास ऋणों का वर्तमान वर्ष की प्रथम छमाही का संवितरण पिछले वर्ष के पूर्ण 12 माह के संवितरण का 61.08% है (वित्तीय वर्ष 21–22 के दौरान ₹ 47,030 करोड़)
- ग्रामीण आवास ऋण संवितरण का हिस्सा वित्त वर्ष 22 की प्रथम छमाही में 6.48% और वित्त वर्ष 22 (पूर्ण वित्तीय वर्ष) के 6.97% की तुलना में वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का 7.50% तक वृद्धि हुई है।
- प्रथम छमाही के दौरान आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी के संबंध में यह हिस्सा उनके कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का 9.36%, 7.57% और 4.14% है।
- वित्त वर्ष 22–23 की प्रथम छमाही के दौरान ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण ने 64.09% (वित्त वर्ष 22 की प्रथम छमाही के दौरान ₹ 17,506 करोड़) की वर्ष–दर–वर्ष वृद्धि दर्ज की। तिमाही–दर–तिमाही आधार पर, वित्त वर्ष 23 की दूसरी तिमाही (₹ 17,297 करोड़) वित्त वर्ष 23 की प्रथम तिमाही (₹ 11,428 करोड़) की तुलना में 51.36% अधिक है।

### तालिका 3.4: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)

| क्षेत्र | वित्त वर्ष 2022–23 की प्रथम छमाही में संचयी संवितरण | वित्त वर्ष 2022–23 को प्रथम छमाही का बकाया* |
|---|---|---|
| उत्तर | 1,07,307 | 6,75,389 |
| पश्चिम | 1,17,426 | 8,13,060 |
| दक्षिण | 1,32,790 | 9,17,576 |
| पूर्व | 22,525 | 1,57,979 |
| उत्तर–पूर्व | 3,077 | 24,849 |
| **कुल** | **3,83,125** | **25,88,853** |

*₹ 14,798 करोड़ रुपये के पोर्टफोलियो बायआउट को छोड़कर जिसे किसी भी राज्य को आबंटित नहीं किया जा सकता है।*

- वित्तीय वर्ष 2022–23 की पहली छमाही के दौरान, आ.वि.कं. संवितरित राशि का 39% संवितरण करने में शीर्ष पर रही हैं।
- सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की कुल वैयक्तिक आवास ऋण ऋण बही में 43% की हिस्सेदारी उनकी व्यापक उपस्थिति के कारण है।
- पीएलआई स्तर पर, शीर्ष पांच संस्थान, अर्थात् स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, एचडीएफसी लिमिटेड, आईसीआईसीआई बैंक, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस और एक्सिस बैंक, कुल बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का 57% हिस्सा हैं।

### ❖ भौगोलिक विस्तार

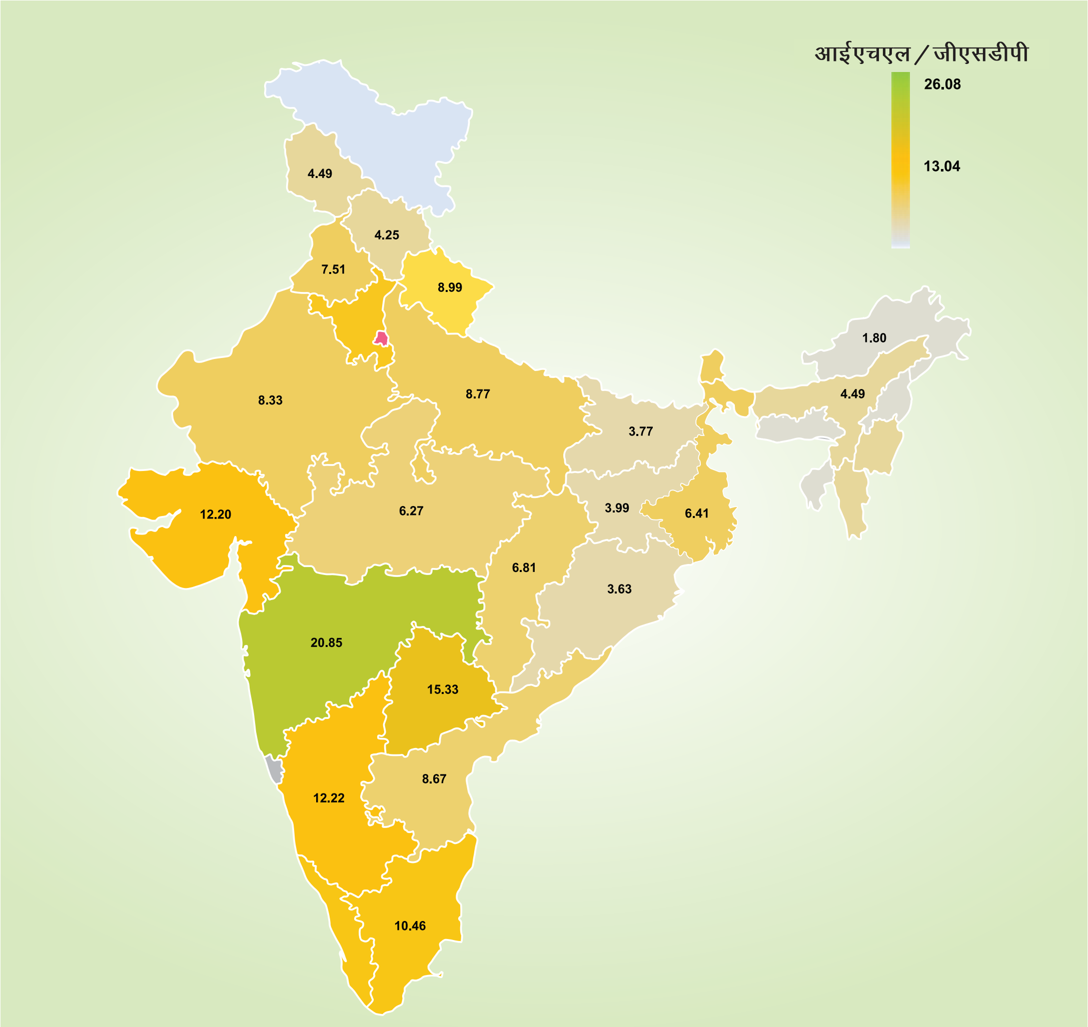
- 13 राज्य (अर्थात् महाराष्ट्र, कर्नाटक, तमिलनाडु, गुजरात, तेलंगाना, उत्तर प्रदेश, आंध्र प्रदेश, केरल, राजस्थान, हरियाणा, दिल्ली, पश्चिम बंगाल और मध्य प्रदेश) बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के संदर्भ में वैयक्तिक आवास वित्त बाजार में लगभग 90% योगदान देते हैं।
- आंकड़ों के क्षेत्रीय विश्लेषण से पता चलता है कि पूर्वी और उत्तर–पूर्वी राज्य कुल वैयक्तिक आवास ऋण बही का केवल 7.02% हिस्सा हैं।
- वित्त वर्ष 2022–23 की प्रथम छमाही के दौरान कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का 0.80% हिस्सा 8 पूर्वोत्तर राज्यों का है (वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान 0.77% से 3 बीपीएस अधिक)
- वित्त वर्ष 2022–23 की प्रथम छमाही के दौरान किए गए कुल संवितरण में देश के पूर्वी राज्यों की हिस्सेदारी 6.68% है।
- 8 उत्तर पूर्वी राज्य (अर्थात् असम, सिक्किम, त्रिपुरा, मणिपुर, मिजोरम, मेघालय, अरुणाचल प्रदेश और नागालैंड) कुल वैयक्तिक आवास वित्त क्षेत्र का केवल 0.96% हिस्सा रखते हैं और वृहद रूप से कम सेवित क्षेत्र है।

- बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में पूर्वी राज्यों का कुल हिस्सा 7.06% है।
- पूर्वी राज्यों का संवितरित खातों में 8.89% और बकाया खातों में 7.99% हिस्सा है।

### ❖ ग्रामीण आवास

- ग्रामीण आवास के संबंध में, 11 आ.वि.कं. के पास अपनी वैयक्तिक आवास ऋण बही का 50% से अधिक ग्रामीण पर केंद्रित है। आ.वि.कं. के कुल खुदरा आवास ऋण का 90% से अधिक का प्रतिनिधित्व करने वाले शीर्ष 20 आ.वि.कं. में, 9 आ.वि.कं. का ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो 10% से 76% के बीच है, जबकि 5 गैर–ग्रामीण खंड में केंद्रित हैं।
- सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों में, ग्रामीण आवास की हिस्सेदारी 6.5% से 13% के बीच है, जिनमें से 1 पीएसबी के पास ग्रामीण क्षेत्र में अपने वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो का 10% से अधिक है।
- निजी क्षेत्र के बैंकों में, वैयक्तिक ग्रामीण आवास से वैयक्तिक आवास ऋण की अधिकतम हिस्सेदारी 58% देखी गई है। जबकि उनमें से 5 की ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण बही 10% से अधिक है, 5 पूरी तरह से गैर–ग्रामीण खंड को पूरा करने पर केंद्रित हैं।

**ग्राफ 3.3: मार्च 2022 तक सकल राज्य घरेलू उत्पाद हेतु बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का अनुपात (% में)**




*स्रोतः एचएफआर, भा.रि.बैंक*

## 3.3 बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य–वार कार्य–निष्पादन

मार्च 2022 और सितंबर 2022 तक सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों, निजी क्षेत्र के बैंकों और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के राज्यवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण नीचे दी गई तालिका में प्रस्तुत किए गए हैं।

### तालिका 3.5: अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया (₹ करोड़ में)

| क्रं. सं. | राज्य / केन्द्र शासित प्रदेश के नाम | वित्तीय वर्ष 22 का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण | | | | वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही में बकाया वैयक्तिक आवास ऋण | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल |
| 1 | आंध्र प्रदेश | 27,746 | 66,373 | 10,089 | 1,04,208 | 30,480 | 71,080 | 11,247 | 1,12,807 |
| 2 | अरुणाचल प्रदेश | 2 | 559 | - | 561 | 2 | 617 | - | 619 |
| 3 | असम | 3,198 | 11,028 | 1,062 | 15,287 | 3,418 | 11,497 | 1,296 | 16,211 |
| 4 | बिहार | 5,348 | 17,535 | 2,578 | 25,461 | 5,789 | 19,321 | 2,891 | 28,001 |
| 5 | छत्तीसगढ़ | 6,842 | 13,409 | 3,616 | 23,867 | 7,326 | 14,168 | 3,873 | 25,367 |
| 6 | गोवा | 1,335 | 5,858 | 1,162 | 8,354 | 1,369 | 6,134 | 1,297 | 8,800 |
| 7 | गुजरात | 56,190 | 59,655 | 83,873 | 1,99,718 | 59,549 | 62,612 | 92,144 | 2,14,306 |
| 8 | हरियाणा | 33,878 | 30,838 | 25,378 | 90,094 | 36,535 | 33,246 | 27,066 | 96,847 |
| 9 | हिमाचल प्रदेश | 298 | 7,029 | 111 | 7,438 | 331 | 7,598 | 136 | 8,065 |
| 10 | झारखंड | 3,527 | 8,948 | 1,216 | 13,691 | 3,751 | 9,533 | 1,341 | 14,625 |
| 11 | कर्नाटक | 84,980 | 1,12,864 | 52,608 | 2,50,452 | 93,103 | 1,20,138 | 57,055 | 2,70,296 |
| 12 | केरल | 21,481 | 57,454 | 20,951 | 99,886 | 22,657 | 60,582 | 22,386 | 1,05,625 |
| 13 | मध्य प्रदेश | 28,017 | 33,248 | 12,007 | 73,272 | 30,234 | 34,769 | 13,247 | 78,250 |
| 14 | महाराष्ट्र | 1,87,433 | 2,06,860 | 1,70,981 | 5,65,275 | 1,96,640 | 2,07,181 | 1,84,498 | 5,88,319 |
| 15 | मणिपुर | 22 | 1,293 | 64 | 1,380 | 23 | 1,413 | 91 | 1,528 |
| 16 | मेघालय | - | 845 | 8 | 853 | - | 885 | 8 | 893 |
| 17 | मिजोरम | - | 903 | 6 | 909 | - | 998 | 8 | 1,006 |
| 18 | नागालैंड | 3 | 354 | 4 | 361 | 2 | 394 | 4 | 401 |
| 19 | ओडिशा | 5,240 | 15,460 | 2,623 | 23,323 | 5,676 | 16,559 | 2,932 | 25,167 |
| 20 | पंजाब | 14,859 | 21,054 | 7,955 | 43,869 | 16,161 | 22,415 | 8,735 | 47,312 |
| 21 | राजस्थान | 35,393 | 48,017 | 16,226 | 99,637 | 38,504 | 49,765 | 17,375 | 1,05,644 |
| 22 | सिक्किम | 1,075 | 1,054 | 6 | 2,134 | 1,074 | 1,210 | 33 | 2,317 |
| 23 | तमिलनाडु | 85,022 | 88,560 | 42,510 | 2,16,093 | 90,139 | 93,523 | 45,732 | 2,29,395 |
| 24 | तेलंगाना | 72,025 | 67,329 | 36,609 | 1,75,962 | 81,562 | 72,099 | 41,396 | 1,95,056 |
| 25 | त्रिपुरा | 184 | 1,448 | 75 | 1,707 | 214 | 1,563 | 98 | 1,874 |
| 26 | उत्तर प्रदेश | 72,318 | 61,286 | 29,782 | 1,63,385 | 77,643 | 65,943 | 31,744 | 1,75,330 |
| 27 | उत्तराखंड | 10,412 | 9,656 | 2,751 | 22,820 | 11,220 | 10,353 | 2,996 | 24,569 |
| 28 | पश्चिम बंगाल | 20,034 | 49,790 | 13,631 | 83,455 | 21,752 | 53,347 | 15,088 | 90,186 |
| | **सभी राज्य कुल – क** | **7,76,863** | **9,98,704** | **5,37,884** | **23,13,451** | **8,35,156** | **10,48,944** | **5,84,718** | **24,68,817** |
| 29 | अंडमान व निकोबार द्वीप समूह | - | 654 | 5 | 659 | - | 676 | 6 | 682 |
| 30 | चंडीगढ़ | 1,611 | 6,193 | 2,553 | 10,357 | 1,577 | 6,451 | 2,745 | 10,773 |
| 31 | दादरा और नगर हवेली तथा दमन और दीव | 519 | 728 | 274 | 1,521 | 541 | 787 | 284 | 1,611 |

| क्र. सं. | राज्य / केंद्र शासित प्रदेश के नाम | वित्तीय वर्ष 22 का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण | | | | वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही में बकाया वैयक्तिक आवास ऋण | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल |
| 32 | दिल्ली | 25,159 | 42,629 | 24,131 | 91,919 | 27,166 | 38,539 | 27,561 | 93,266 |
| 33 | जम्मू और कश्मीर | 162 | 1,708 | 6,889 | 8,759 | 178 | 1,862 | 7,589 | 9,630 |
| 34 | लद्दाख | - | 38 | 253 | 290 | - | 47 | 289 | 336 |
| 35 | लक्षद्वीप | - | 23 | - | 23 | - | 24 | - | 24 |
| 36 | पुडुचेरी | 1,052 | 1,806 | 684 | 3,542 | 1,122 | 1,893 | 699 | 3,714 |
| | **सभी केंद्र शासित प्रदेश कुल – ख** | **28,504** | **53,778** | **34,789** | **1,17,071** | **30,584** | **50,279** | **39,173** | **1,20,036** |
| 37 | किसी भी राज्य को आबंटित नहीं किए गए आवास ऋण* | | - | 254 | 254 | - | 14,576 | 221 | 14,798 |
| | **अखिल भारतीय कुल** | **8,05,367** | **10,52,482** | **5,72,926** | **24,30,775** | **8,65,740** | **11,13,799** | **6,24,111** | **26,03,650** |

**पूल बायआउट आंकड़े जिन्हें किसी विशिष्ट राज्य को आबंटित नहीं किया जा सकता है।*

हालांकि, इस अवधि के दौरान जीडीपी अनुपात में आवास ऋण में सुधार हुआ है, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के राज्यवार आंकड़े विशिष्ट भौगोलिक क्षेत्रों में इस वृद्धि के विषम संवितरण को प्रकट करते हैं। आवास ऋण का लगभग 35 प्रतिशत दक्षिणी क्षेत्र में, 31 प्रतिशत पश्चिमी क्षेत्र में, जिसके बाद उत्तरी क्षेत्र में 26 प्रतिशत था। पूर्वी क्षेत्र बकाया आवास ऋणों का केवल 6 प्रतिशत है *(तालिका 3.4)*। सभी क्षेत्रों में आवास ऋण के संवितरण में समान प्रवृत्ति देखी गई *(तालिका 3.5)*।

संतुलित क्षेत्रीय विकास के उद्देश्य को प्राप्त करने हेतु भारत सरकार ने अविकसित जिलों के प्रभावी परिवर्तन के लिए आकांक्षापूर्ण जिला कार्यक्रम शुरू किया।

इसके अतिरिक्त, कम निवेश वाले क्षेत्रों में औपचारिक आवास ऋण के प्रवाह को बढ़ाने पर ध्यान केंद्रित करने हेतु, राष्ट्रीय आवास बैंक ने उत्तर–पूर्वी राज्यों एवं केंद्र शासित प्रदेश जम्मू–कश्मीर और लद्दाख में बैंकों एवं आ.वि.कं. द्वारा दिए गए आवास ऋण के लिए पुनर्वित्त के संबंध में 25 आधार अंकों की ब्याज दर रियायत की शुरुआत की है।

## 3.4 वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य–वार कार्य–निष्पादन

वित्त वर्ष 2022 और वित्त वर्ष 2023 की प्रथम छमाही के दौरान सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों, निजी क्षेत्र के बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के वैयक्तिक आवास ऋण का राज्यवार संचयी संवितरण नीचे तालिका में प्रस्तुत किया गया है।

**तालिका 3.6: अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण (₹ करोड़ में)**

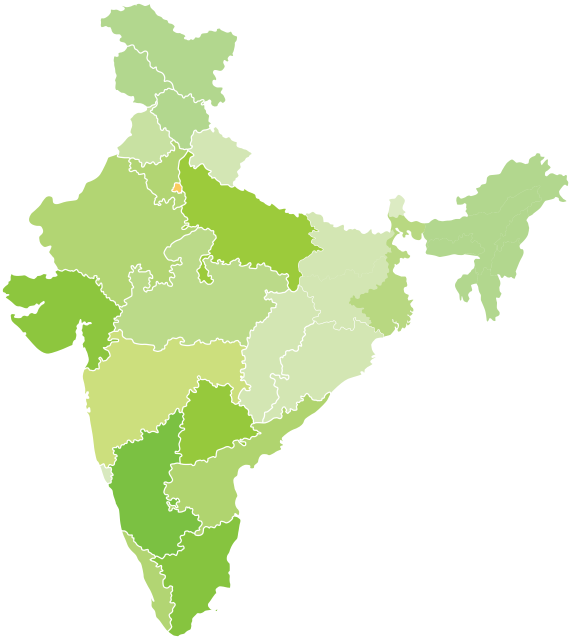
| क्र. सं. | राज्य / केन्द्र शासित प्रदेश के नाम | वित्तीय वर्ष 22 का संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण | | | | वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही में संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल |
| 1 | आंध्र प्रदेश | 9,057 | 13,869 | 2,801 | 25,727 | 5,402 | 8,214 | 1,507 | 15,123 |
| 2 | अरुणाचल प्रदेश | 2 | 150 | - | 151 | - | 82 | - | 82 |
| 3 | असम | 836 | 2,092 | 395 | 3,324 | 454 | 1,174 | 275 | 1,902 |
| 4 | बिहार | 1,386 | 3,966 | 834 | 6,187 | 807 | 2,696 | 463 | 3,966 |
| 5 | छत्तीसगढ़ | 2,236 | 3,151 | 907 | 6,295 | 1,251 | 1,815 | 474 | 3,540 |
| 6 | गोवा | 357 | 1,159 | 376 | 1,892 | 198 | 728 | 187 | 1,113 |
| 7 | गुजरात | 19,821 | 13,259 | 26,453 | 59,533 | 11,143 | 7,364 | 12,736 | 31,243 |

| क्रं. सं. | राज्य / केन्द्र शासित प्रदेश के नाम | वित्तीय वर्ष 22 का संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण | | | | वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही में संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल | आ.वि.कं. | पीएसबी | पीवीबी | कुल |
| 8 | हरियाणा | 12,581 | 8,744 | 9,639 | 30,964 | 7,388 | 5,611 | 4,693 | 17,692 |
| 9 | हिमाचल प्रदेश | 104 | 1,636 | 25 | 1,765 | 67 | 1,006 | 21 | 1,094 |
| 10 | झारखंड | 825 | 2,204 | 396 | 3,425 | 460 | 1,213 | 210 | 1,883 |
| 11 | कर्नाटक | 28,458 | 26,658 | 14,116 | 69,232 | 17,272 | 16,750 | 8,150 | 42,171 |
| 12 | केरल | 5,989 | 11,438 | 4,302 | 21,729 | 3,376 | 6,489 | 2,470 | 12,335 |
| 13 | मध्य प्रदेश | 9,302 | 6,870 | 3,318 | 19,490 | 5,368 | 3,880 | 1,900 | 11,149 |
| 14 | महाराष्ट्र | 57,412 | 52,063 | 52,297 | 1,61,772 | 30,845 | 30,394 | 23,626 | 84,865 |
| 15 | मणिपुर | 4 | 252 | 35 | 291 | 2 | 176 | 35 | 213 |
| 16 | मेघालय | - | 163 | 2 | 165 | - | 94 | 2 | 95 |
| 17 | मिजोरम | - | 238 | 2 | 240 | - | 158 | 2 | 160 |
| 18 | नागालैंड | - | 70 | - | 71 | - | 64 | - | 64 |
| 19 | ओडिशा | 1,720 | 3,696 | 862 | 6,277 | 896 | 2,138 | 507 | 3,541 |
| 20 | पंजाब | 5,318 | 4,902 | 2,061 | 12,281 | 3,187 | 2,751 | 992 | 6,930 |
| 21 | राजस्थान | 11,802 | 10,063 | 4,517 | 26,382 | 6,924 | 5,776 | 2,231 | 14,932 |
| 22 | सिक्किम | 134 | 319 | 1 | 455 | 71 | 210 | 1 | 282 |
| 23 | तमिलनाडु | 23,547 | 19,952 | 9,637 | 53,135 | 13,899 | 11,599 | 5,691 | 31,190 |
| 24 | तेलंगाना | 27,800 | 16,125 | 10,900 | 54,825 | 16,218 | 9,021 | 6,230 | 31,470 |
| 25 | त्रिपुरा | 82 | 396 | 37 | 514 | 42 | 207 | 29 | 278 |
| 26 | उत्तर प्रदेश | 21,699 | 14,135 | 7,800 | 43,634 | 12,841 | 9,122 | 3,975 | 25,938 |
| 27 | उत्तराखंड | 3,285 | 2,066 | 674 | 6,024 | 1,897 | 1,385 | 349 | 3,632 |
| 28 | पश्चिम बंगाल | 6,864 | 11,978 | 4,371 | 23,214 | 3,627 | 7,088 | 2,420 | 13,135 |
| | **सभी राज्य कुल – क** | **2,50,621** | **2,31,615** | **1,56,760** | **6,38,995** | **1,43,636** | **1,37,205** | **79,178** | **3,60,019** |
| 29 | अंडमान व निकोबार द्वीप समूह | - | 120 | - | 120 | - | 61 | 1 | 62 |
| 30 | चंडीगढ़ | 627 | 1,584 | 1,130 | 3,341 | 277 | 961 | 504 | 1,742 |
| 31 | दादरा और नगर हवेली तथा दमन और दीव | 194 | 163 | 33 | 390 | 74 | 111 | 18 | 202 |
| 32 | दिल्ली | 9,672 | 9,174 | 9,950 | 28,795 | 6,339 | 7,221 | 5,643 | 19,203 |
| 33 | जम्मू और कश्मीर | 48 | 437 | 1,494 | 1,979 | 35 | 260 | 1,098 | 1,394 |
| 34 | लद्दाख | - | 11 | 51 | 62 | - | 11 | 50 | 61 |
| 35 | लक्षद्वीप | - | 4 | - | 4 | - | 2 | - | 2 |
| 36 | पुडुचेरी | 267 | 354 | 146 | 768 | 167 | 220 | 53 | 439 |
| | **सभी केंद्र शासित प्रदेश कुल – ख** | **10,808** | **11,847** | **12,804** | **35,460** | **6,890** | **8,848** | **7,367** | **23,106** |
| | **अखिल भारतीय कुल** | **2,61,429** | **2,43,463** | **1,69,564** | **6,74,455** | **1,50,526** | **1,46,054** | **86,545** | **3,83,125** |

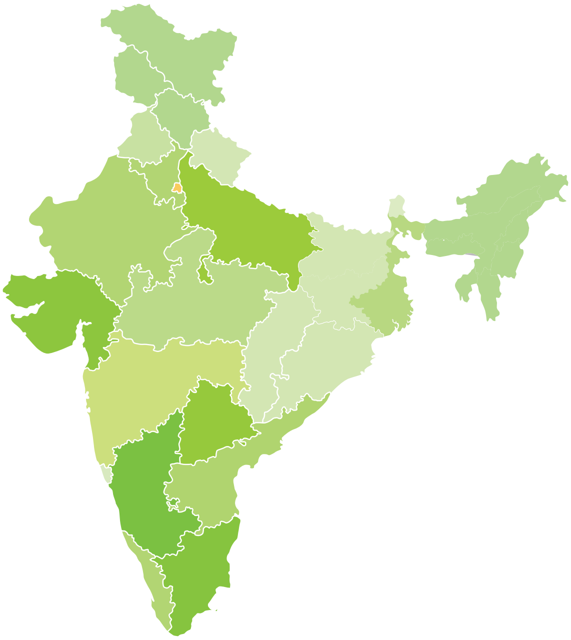
*स्रोतः पीएसबी, (आईडीबीआई सहित) पीवीबी और आ.वि.कं. द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत किए गए आंकड़े। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़े के 90% से अधिक है।*

## ग्राफ 3.4 : वैयक्तिक के आवास ऋण (आईएचएल) में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के राज्य–वार कार्य–निष्पादन पर हीट मैप – बकाया पोर्टफोलियो एवं संवितरण

**बकाया 31.03.2022**

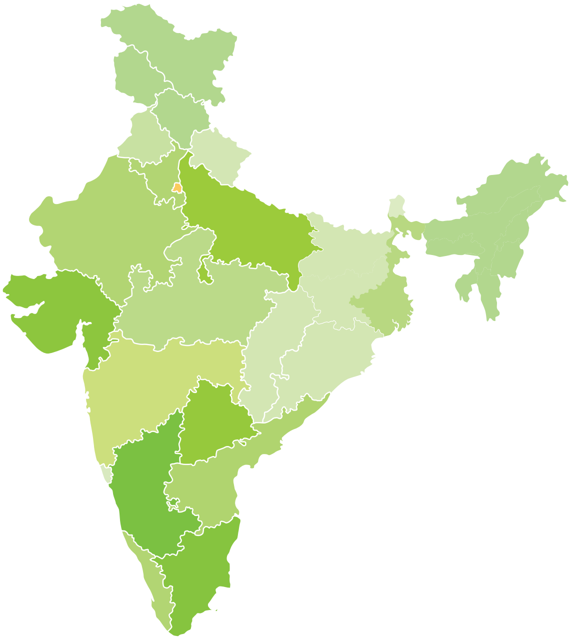



**संवितरण वित्त वर्ष 22**

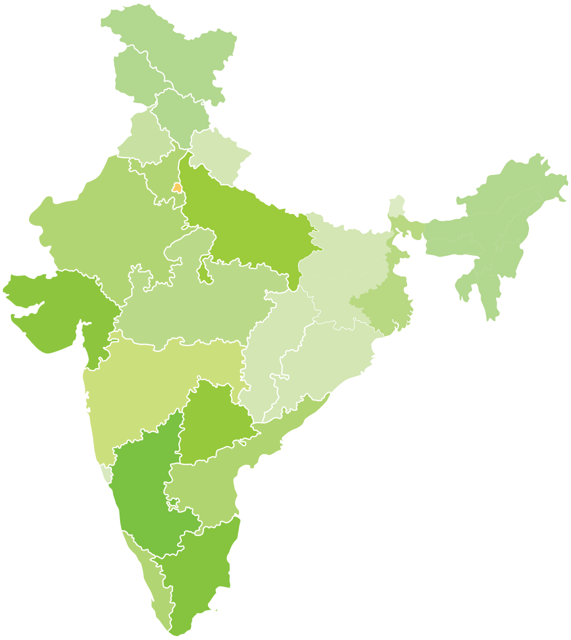



### सितम्बर 2022

**बकाया 30.09.2022**




**संवितरण प्रथम छमाही वित्त वर्ष 23**




*स्रोतः एचएफआर*

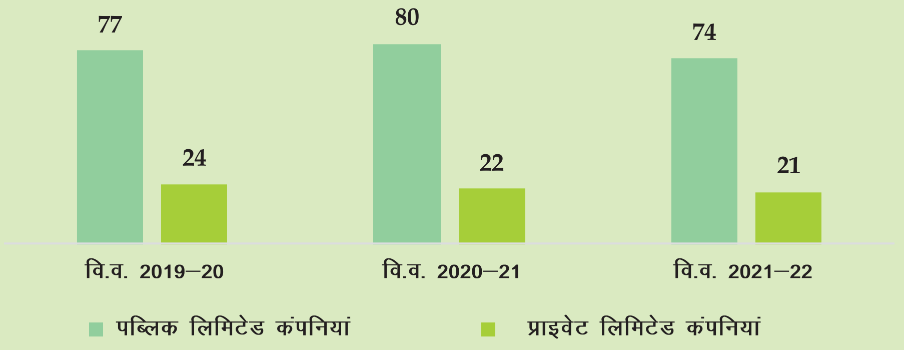
### 3.5 आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन

आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत विशेष संस्थान हैं। 30 जून, 2022 तक, देश भर में फैली 7,302 शाखाओं/कार्यालयों के नेटवर्क के माध्यम से 95 आ.वि.कं. कार्य कर रही हैं। पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां के लिए वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च तक है। इस अध्याय के तहत उपलब्ध कराए गए आंकड़े आ.वि.कं. के वित्तीय वर्ष के अनुसार हैं। पिछले वर्षों की तुलना में मार्च 2022 तक सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य–निष्पादन *अनुबंध II* में दिया गया है।

#### 3.5.1 आवास वित्त कंपनियों का पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के तहत वर्गीकरण

31 मार्च, 2022 की स्थिति के अनुसार, पंजीकृत आ.वि.कं. की कुल संख्या 95 थी, जिनमें से 11 आ.वि.कं. सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार कर रही हैं, शेष 84 आ.वि.कं. सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर रही हैं। 95 आ.वि.कं. में से 74 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां थीं और 21 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां थीं।

ग्राफ 3.5: आवास वित्त कंपनियों की संख्या



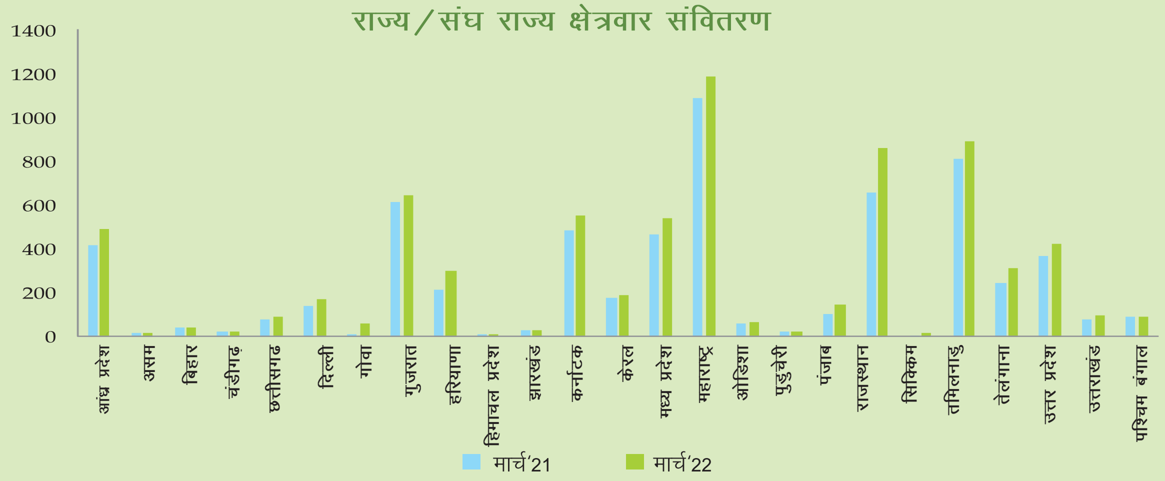

*स्त्रोतः ऑफ–साइट रिटर्न रा.आ.बैंक*

#### 3.5.2 आवास वित्त कंपनियों की शाखाएं/कार्यालय का नेटवक

31 मार्च, 2021 तक आ.वि.कं. 6,272 शाखाओं/कार्यालयों के माध्यम से कार्य कर रही थी, जो 31 मार्च, 2022 को बढ़कर 7,302 शाखाएं/कार्यालय हो गई।

आ.वि.कं. की महाराष्ट्र, तमिलनाडु, राजस्थान, गुजरात,

ग्राफ 3.6: आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का विगत 2 वर्षों के दौरान राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार संवितरण




*स्त्रोतः ऑफ–साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक*

कर्नाटक, मध्य प्रदेश, आंध्र प्रदेश और उत्तर प्रदेश में व्यापक उपस्थिति है।

31 मार्च, 2022 तक, लद्दाख और लक्षद्वीप में आ.वि.कं. की कोई शाखा नहीं है। अरुणाचल प्रदेश, जम्मू और कश्मीर, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड, त्रिपुरा, अंडमान और निकोबार द्वीप समूह, दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव में आ.वि.कं. की 5 से कम शाखाएँ हैं।

## 3.6 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) का वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च तक है। इस अध्याय में उपलब्ध कराए गए आंकड़े 31 मार्च, 2022 तक के हैं। इस अध्याय के तहत प्रदान किया गया डेटा जिसमें एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड (एलएंडटी फाइनेंस के साथ विलय) और इंडी होमफिन प्राइवेट लिमिटेड (पंजीकरण प्रमाण पत्र रद्द) शामिल नहीं है, 31 मार्च, 2022 तक का है।

**बॉक्स 3.1** पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का मुख्य कार्य निष्पादन निम्न प्रकार हैं:

- आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो 31 मार्च, 2021 को ₹12,94,949 करोड़ से 3.6% बढ़कर 31 मार्च, 2022 को ₹13,42,112 करोड़ हो गया, जिसमें से,
    - o 31 मार्च, 2021 को आवास ऋण 5.8% बढ़कर ₹8,85,765 करोड़ से 31 मार्च, 2022 को ₹9,36,937 करोड़ हो गया।
    - o 31 मार्च, 2021 को गैर–आवासीय ऋण 1% कम होकर ₹ 4,09,184 करोड़ से 31 मार्च, 2022 को ₹ 4,05,175 करोड़ हो गया।
- आवास वित्त कंपनी की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 31 मार्च, 2021 को 41% बढ़कर ₹1,45,026 करोड़ से 31 मार्च, 2022 को ₹2,04,466 करोड़ हो गई।
- 31 मार्च, 2022 को आवास वित्त कंपनी (सार्वजनिक जमा सहित) का बकाया उधार 2.8% बढ़कर ₹11,80,454 करोड़ हो गया।
- 31 मार्च, 2022 को बकाया सार्वजनिक जमाराशि ₹1,25,236 करोड़ थी, जिसमें विगत वर्ष की तुलना में 1.2% की गिरावट दर्ज की गई।
- 31 मार्च, 2022 को कुल ऋण और अग्रिम का सकल गैर निष्पादित आस्तियां (जीएनपीए) 3.97% थी।
- 31 मार्च, 2022 को कुल ऋण और अग्रिमों में निवल गैर निष्पादित आस्तियां (एनएनपीए) 1.76% थी।

### तलिका 3.7 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक (राशि ₹ करोड़ में)

| विवरण | बकाया यथा | | | प्रतिशत परिवर्तन (वर्ष–दर–वर्ष) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च–20 | मार्च–21 | मार्च–22 | 2020–21 | 2021–22 |
| प्रदत्त पूंजी | 36,827 | 37,641 | 40,357 | 2.2% | 7.2% |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,57,363 | 1,92,132 | 2,24,698 | 22.1% | 16.9% |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,62,316 | 1,45,026 | 2,04,466 | -10.7% | 41.0% |
| सार्वजनिक जमा | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 5.8% | -1.2% |
| आवास ऋण | 8,27,184 | 8,85,765 | 9,36,937 | 7.1% | 5.8% |
| कुल ऋण और अग्रिम | 12,19,186 | 12,94,949 | 13,42,112 | 6.2% | 3.6% |
| कुल बकाया ऋण में सकल गैर–निष्पादक आस्तियां (जीएनपीए) (%) | 6.50% | 7.60% | 3.97% | - | - |
| कुल ऋण के लिए निवल गैर–निष्पादक आस्तियां (एनएनपीए) (%) | 4.53% | 2.74% | 1.76% | - | - |

आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋण और अग्रिम में वर्ष 2020–21 में 6.2% की वृद्धि की तुलना में वर्ष 2021–22 में 3.6% की वृद्धि हुई। वर्ष 2020–21 में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमा राशि में 5.8% की वृद्धि हुई, लेकिन वर्ष 2020–21 की तुलना में वर्ष 2021–22 में 1.2% की गिरावट आई।

### 3.6.1 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादन संकेतक – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के आधार पर आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण

31 मार्च, 2022 तक, पब्लिक लिमिटेड श्रेणी के तहत 74 आ.वि.कं. और प्राइवेट लिमिटेड श्रेणी के तहत 21 आ.वि.कं. थी। पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानदंड नीचे दिए गए हैं:

**तालिका 3.8: आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन (राशि ₹ करोड़ में)**

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | पब्लिक लिमिटेड | प्राइवेट लिमिटेड | कुल | पब्लिक लिमिटेड | प्राइवेट लिमिटेड | कुल | पब्लिक लिमिटेड | प्राइवेट लिमिटेड | कुल |
| प्रदत्त पूंजी | 35,459 | 1,367 | **36,827** | 36,374 | 1,267 | **37,641** | 38,577 | 1,780 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,56,721 | 641 | **1,57,363** | 1,91,455 | 677 | **1,92,132** | 2,23,670 | 1,028 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,60,497 | 1,820 | **1,62,316** | 1,43,199 | 1,827 | **1,45,026** | 2,01,717 | 2,749 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमा | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 8,24,472 | 2,712 | **8,27,184** | 8,83,377 | 2,388 | **8,85,765** | 9,33,070 | 3,867 | **9,36,937** |

### 3.6.2 सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली और सार्वजनिक जमा न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों के आधार पर आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादन संकेतक

30 जून 2022 की स्थिति के अनुसार, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की कुल संख्या 95 थी, जिनमें से 9 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है; तथा 6 आवास वित्त कंपनियां सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर रही हैं और सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। शेष 80 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा राशि स्वीकार करने की अनुमति नहीं है।

आवास वित्त कंपनियों, जिन्हें आगे सार्वजनिक जमा स्वीकार करने और सार्वजनिक जमाराशि न स्वीकार करने में विभाजित किया गया है, के विगत तीन वर्षों के प्रमुख वित्तीय मानदंड निम्नलिखित तालिका में दिए गए हैं।

### तालिका 3.9: सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन (राशि ₹ करोड़ में)

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | जमा राशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा राशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल | जमा राशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा राशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल | जमा राशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा राशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल |
| प्रदत्त पूंजी | 4,241 | 32,586 | **36,827** | 4,748 | 32,893 | **37,641** | 4,309 | 36,047 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,23,095 | 34,267 | **1,57,363** | 1,53,344 | 38,789 | **1,92,132** | 1,75,126 | 49,572 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,11,578 | 50,739 | **1,62,316** | 95,584 | 49,442 | **1,45,026** | 1,52,462 | 52,004 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमा | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 6,45,419 | 1,81,765 | **8,27,184** | 7,24,979 | 1,60,786 | **8,85,765** | 7,34,096 | 2,02,841 | **9,36,937** |

जमाराशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाराशियों में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर वित्त वर्ष 2020–21 में 5.8% की वृद्धि की तुलना में वित्त वर्ष 2021–22 में 1.2% की गिरावट आई है।

### 3.6.3 वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आधार पर आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के प्रमुख कार्य निष्पादन संकेतक

31 मार्च, 2022 तक, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) द्वारा प्रायोजित पांच आ.वि.कं. और बहु–राज्य सहकारी बैंक (एमएससीबी) द्वारा प्रायोजित एक आ.वि.कं. थी, जिनका विवरण निम्नलिखित है:

क) केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित कैनफिन होम्स लिमिटेड

ख) सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड

ग) आईसीआईसीआई बैंक लिमिटेड द्वारा प्रायोजित आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लिमिटेड

घ) इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित इंड बैंक हाउसिंग लिमिटेड

ड़) पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड

च) रेपको बैंक जो एक बहु–राज्य सहकारी बैंक है द्वारा प्रायोजित रेपको होम फाइनेंस लिमिटेड

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की संख्या में पिछले वर्ष में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और बहु–राज्य सहकारी बैंकों (एमएससीबी) और अन्य आ.वि.कं. (गैर–प्रायोजित) द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. के आधार पर वर्गीकृत आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानकों का सारांश नीचे दिया गया है:

### तालिका 3.10: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादन (राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | प्रयोजित | गैर प्रयोजित | कुल | प्रयोजित | गैर प्रयोजित | कुल | प्रयोजित | गैर प्रयोजित | कुल |
| प्रदत्त पूंजी | 1,391 | 35,435 | **36,827** | 1,391 | 36,250 | **37,641** | 1,392 | 38,965 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 12,379 | 1,44,983 | **1,57,363** | 14,296 | 1,77,836 | **1,92,132** | 15,994 | 2,08,704 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 12,616 | 1,49,701 | **1,62,316** | 13,381 | 1,31,645 | **1,45,026** | 15,119 | 1,89,347 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमा | 16,385 | 1,03,415 | **1,19,800** | 17,409 | 1,09,384 | **1,26,794** | 18,071 | 1,07,165 | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 83,772 | 7,43,412 | **8,27,184** | 82,119 | 8,03,646 | **8,85,765** | 83,873 | 8,53,064 | **9,36,937** |

प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर वर्ष 2021–22 में 2.1% की वृद्धि हुई है, जबकि गैर–प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में विगत वर्ष की तुलना में वर्ष 2021–22 में 6.1% की वृद्धि हुई है।

## 3.7 आवास वित्त कंपनियों के उधार की प्रोफाइल

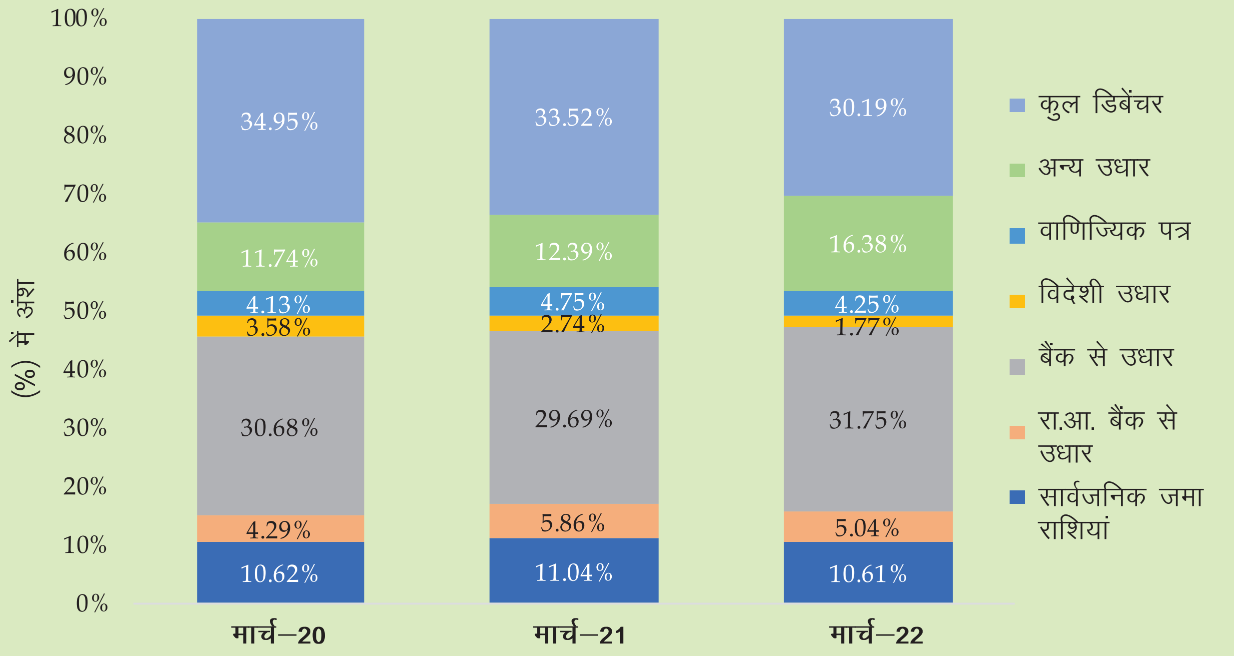
आ.वि.कं. मुख्य रूप से निधियों के लिए डिबेंचर और बैंकों से उधार पर निर्भर थी, जो कुल संसाधनों का लगभग 62 प्रतिशत है। पिछले दो वित्तीय वर्षों के दौरान कुल उधार में ₹ 52,427 करोड़ की वृद्धि हुई। यह मुख्य रूप से बैंकों से उधार, दूसरों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर और अन्य उधारों द्वारा समर्थित थी। आवास वित्त कंपनियों के विगत तीन वर्षों के उधार विवरण निम्नलिखित तालिका में दिया गया है।

### तालिका 3.11: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार लेने की प्रवृत्ति (राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | बकाया यथा | | | कुल उधार में प्रत्येक श्रेणी के उधार का % अंश | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च–20 | मार्च– 21 | मार्च– 22 | मार्च–20 | मार्च– 21 | मार्च– 22 |
| सार्वजनिक जमा | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 10.62% | 11.04% | 10.61% |
| राष्ट्रीय आवास बैंक से उधार | 48,361 | 67,350 | 59,551 | 4.29% | 5.86% | 5.04% |
| बैंकों से उधार | 3,46,088 | 3,40,987 | 3,74,803 | 30.68% | 29.69% | 31.75% |
| विदेशी उधार | 40,401 | 31,490 | 20,942 | 3.58% | 2.74% | 1.77% |
| वाणिज्यिक पत्र | 46,628 | 54,588 | 50,216 | 4.13% | 4.75% | 4.25% |
| अन्य उधार | 1,32,476 | 1,42,289 | 1,93,387 | 11.74% | 12.39% | 16.38% |
| बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर | 1,56,084 | 1,79,183 | 1,04,131 | 13.84% | 15.60% | 8.82% |
| अन्य द्वारा अभिदत्त डिबेंचर | 2,38,187 | 2,05,733 | 2,52,190 | 21.12% | 17.91% | 21.36% |
| कुल डिबेंचर | 3,94,271 | 3,84,917 | 3,56,320 | 34.95% | 33.52% | 30.19% |
| **कुल उधार** | **11,28,027** | **11,48,414** | **11,80,454** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

- आवास वित्त कंपनियों का बकाया उधार 31 मार्च, 2021 के ₹ 11,48,414 करोड़ से बढ़कर 31 मार्च, 2022 को ₹ 32,040 करोड़ की वृद्धि के साथ ₹ 11,80,454 करोड़ हो गया।
- 2020–21 में 39.3 प्रतिशत (अर्थात् ₹ 18,989 करोड़) की वृद्धि की तुलना में 2021–22 में राष्ट्रीय आवास बैंक

**ग्राफ 3.7: आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में)**



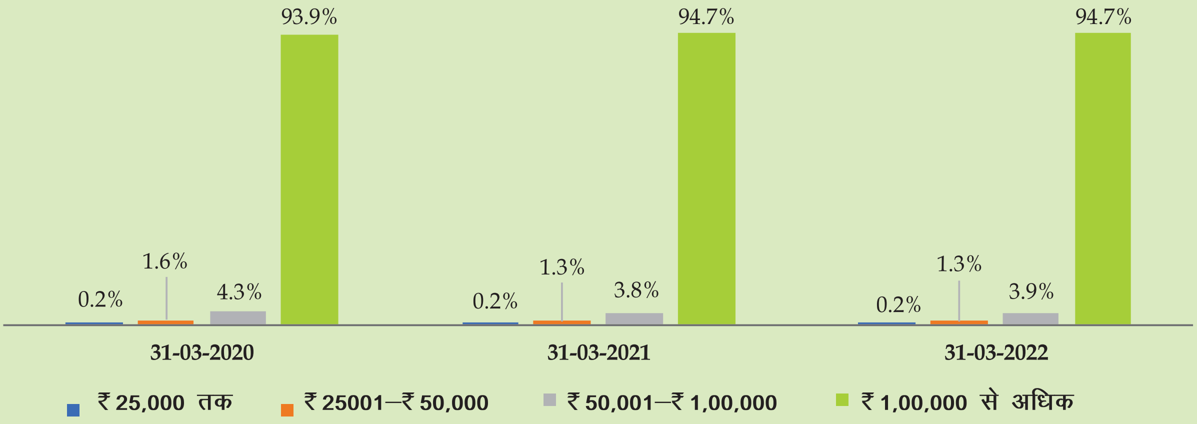

से उधार में 11.6 प्रतिशत की गिरावट (अर्थात् ₹ 7,799 करोड़) रही। यह इस तथ्य के कारण है लिफ्ट, किफायती आवास निधि (एएचएफ), विशेष पुनर्वित्त सुविधा 2020, अतिरिक्त विशेष पुनर्वित्त सुविधा, विशेष पुनर्वित्त सुविधा 2021 के तहत अल्पकालिक चलनिधि समर्थन के रूप में कोविड–19 महामारी के कारण 2020–21 के दौरान प्रदान की गयी थी एवं 2021–22 में स्थितियों में सुधार देखने पर 2021–22 में कोई अल्पकालिक योजना घोषित नहीं की गई थी।

- 2020–21 में 17.1 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में 2021–22 में वाणिज्यिक पत्रों (सीपी) के माध्यम से आ.वि.कं. के बकाया उधार में 8.0 प्रतिशत की गिरावट आई है। पूर्ण रूप से, 2020–21 में ₹ 7,960 करोड़ की वृद्धि से 2021–22 में ₹ 4,373 करोड़ की गिरावट आई।
- बैंकों द्वारा अभिदत्त किए गए डिबेंचर से उधार में वर्ष 2020–21 में 14.8 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में 2021–22 में 41.9 प्रतिशत की गिरावट आई है।
- आवास वित्त कंपनियों की बकाया सार्वजनिक जमाराशियों में 2020–21 में 5.8 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में 2021–22 में 1.2 प्रतिशत की गिरावट दर्ज की गई।
- वर्ष 2021–22 के दौरान, बैंकों से आ.वि.कं. के उधार में विगत वर्ष की तुलना में 9.9 प्रतिशत वृद्धि हुई।
- 2020–21 में 22.1 प्रतिशत की गिरावट की तुलना में 2021–22 में आ.वि.कं. की विदेशी उधारी में 33.5 प्रतिशत की गिरावट आई है।

## 3.8 आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां

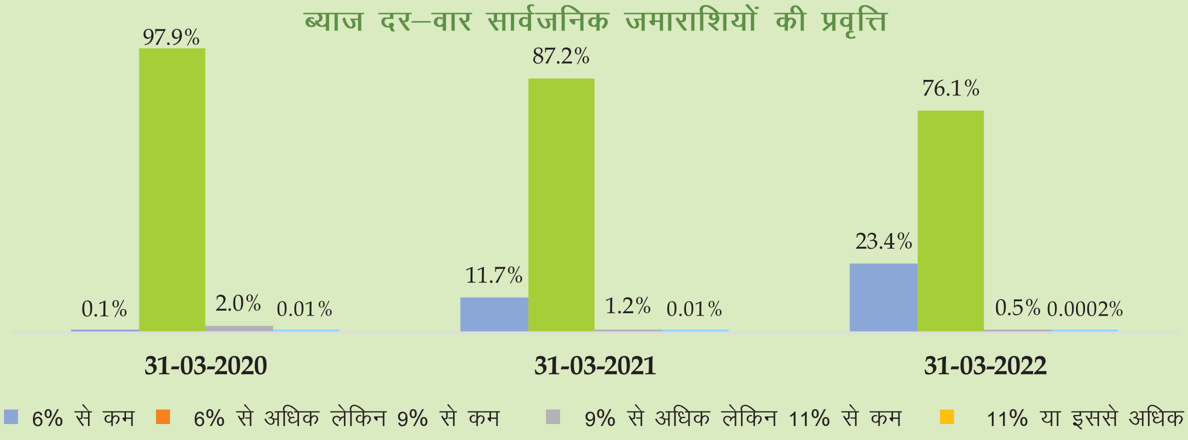
**3.8.1 आवास वित्त कंपनियों की आकार–वार सार्वजनिक जमाराशियां:** आवास वित्त कंपनियों की बकाया सार्वजनिक जमाराशियों में वर्ष 2021–22 के दौरान कमी की प्रवृत्ति दर्शायी है। 31 मार्च, 2022 की स्थिति के अनुसार, कुल सार्वजनिक जमा राशि में ₹ 1 लाख से अधिक की सार्वजनिक जमाराशियों का अधिकतम अंश 94.7% है। कुल जमाराशियों में बकाया सार्वजनिक जमाराशियों का विगत तीन वर्षों का आकार–वार अंश नीचे दिया गया है।

**ग्राफ 3.8: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की आकार–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति**



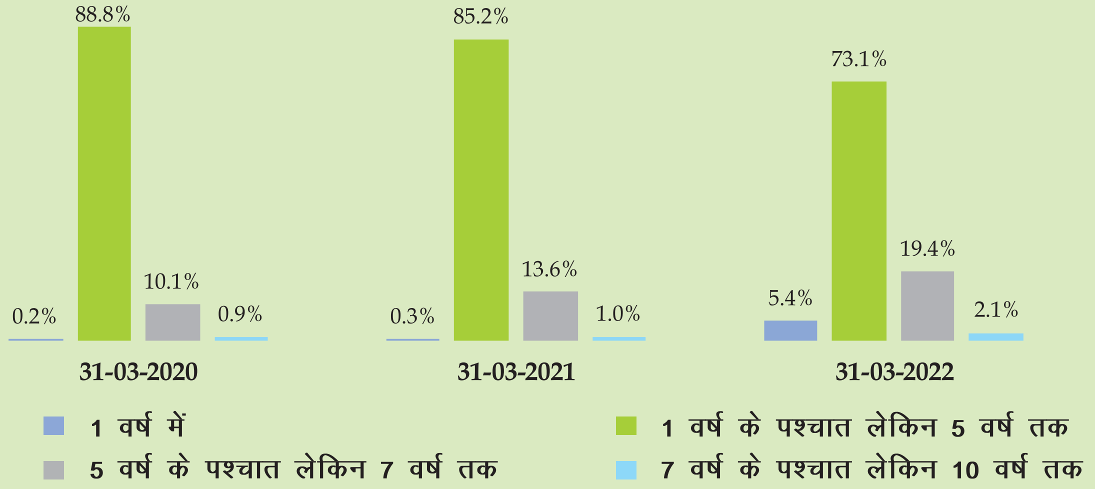

**3.8.2 आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाराशियां:** 31 मार्च, 2022 की स्थिति के अनुसार 6% से 9% प्रति वर्ष के ब्याज स्लैब में आवास वित्त कंपनियों द्वारा कुल सार्वजनिक जमा का लगभग 76.1% है। 6% से कम ब्याज दर ब्रैकेट में सार्वजनिक जमाराशियों में उल्लेखनीय वृद्धि देखी गई है।

**ग्राफ 3.9: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति**




**3.8.3 आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाराशियां:** विगत तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता–वार वर्गीकरण का विश्लेषण दर्शाता है कि 31 मार्च, 2022 को 73.1% सार्वजनिक जमाराशियों की परिपक्वता अवधि 1 वर्ष से 5 वर्ष के बीच थी। इसके अतिरिक्त, 19.4% सार्वजनिक जमाराशियां 5 वर्ष से 7 वर्ष तक के परिपक्वता स्लैब के अंतर्गत आती है। केवल 2.1% सार्वजनिक जमाराशियां 7 वर्ष से अधिक और 10 वर्ष तक की परिपक्वता स्लैब के अंतर्गत आती हैं। बकाया सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता–वार वर्गीकरण की विगत तीन वर्षों की प्रवृत्ति नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शायी गई है।

ग्राफ 3.10: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति



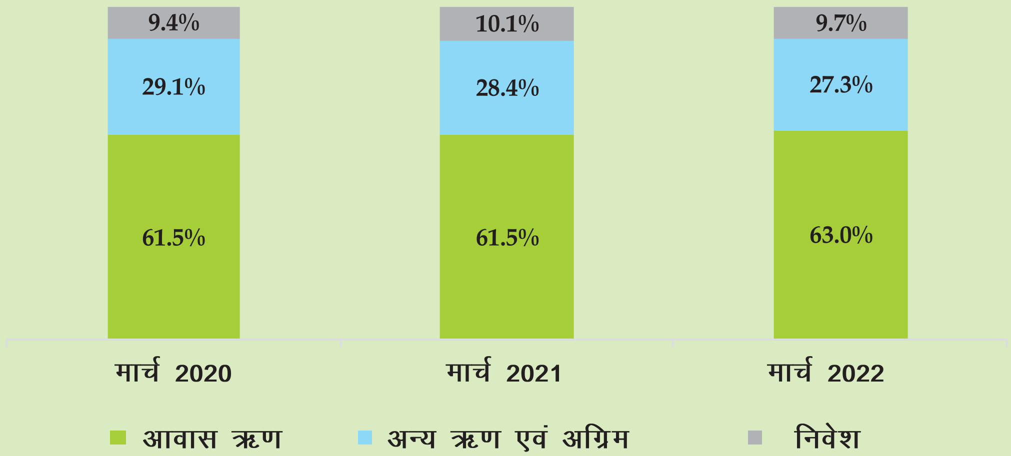

## 3.9 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति प्रोफाइल

आवास ऋण, अन्य ऋण और अग्रिम और निवेश से युक्त आ.वि.कं. की संपत्ति प्रोफाइल 31 मार्च, 2022 को ₹ 14,86,655 करोड़ की थी। इसमें से 31 मार्च, 2022 तक आवास ऋण 63.0% थे। अन्य ऋणों व अग्रिमों और निवेशों की हिस्सा क्रमशः 27.3% और 9.7% था। आवास वित्त कंपनियों का आवास ऋण जो 31–03–2021 को ₹ 8,85,765 करोड़ था, 31–03–2022 को 5.8% बढ़कर ₹ 9,36,937 करोड़ हो गया। अन्य ऋण एवं अग्रिम जो 31–03–2021 को ₹ 4,09,184 करोड़ थे, 31–03–2022 को 1.0% घटकर ₹ 4,05,175 करोड़ हो गए। 31–03–2022 को आवास ऋण का अन्य ऋणों और अग्रिमों से अनुपात लगभग 2.3:1 था। 31 मार्च, 2022 को आ.वि.कं. का निवेश ₹ 1,44,544 करोड़ था, जबकि 31 मार्च, 2021 को यह ₹ 1,45,817 करोड़ था, जो वर्ष–दर–वर्ष आधार पर 0.9% की गिरावट दर्ज करता है। प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति के साथ उनकी कुल आस्ति का प्रतिशत अंश नीचे तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.12: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति (राशि ₹ करोड़ में)

| विवरण | बकाया यथा | | | कुल का % अंश | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च–20 | मार्च–21 | मार्च– 22 | मार्च–20 | मार्च–21 | मार्च– 22 |
| **1. ऋण एवं अग्रिम** | **12,19,186** | **12,94,949** | **13,42,112** | **90.6%** | **89.9%** | **90.3%** |
| क) आवास ऋण | *8,27,184* | *8,85,765* | *9,36,937* | *61.5%* | *61.5%* | *63.0%* |
| ख) अन्य ऋण एवं अग्रिम | *3,92,002* | *4,09,184* | *4,05,175* | *29.1%* | *28.4%* | *27.3%* |
| **2. निवेश** | **1,26,800** | **1,45,817** | **1,44,544** | **9.4%** | **10.1%** | **9.7%** |
| **3. कुल (1+2)** | **13,45,985** | **14,40,766** | **14,86,655** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

ग्राफ 3.11: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों तथा निवेशों की प्रवृत्ति




### 3.9.1 आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना

यथा 31–03–2022 को आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण ₹ 9,36,937 करोड़ था, जो 31–03–2021 के ₹ 8,85,765 करोड़ की तुलना में 5.8% की वर्ष–दर–वर्ष वृद्धि दर्शाता है। कुल ऋणों और अग्रिमों में बकाया आवास ऋणों का प्रतिशत अंश 31 मार्च, 2022 को 69.81% था।

तालिका 3.13: आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना (राशि ₹ करोड़ में)

| विवरण | बकाया यथा | | |
|---|---|---|---|
| | मार्च–20 | मार्च–21 | मार्च– 22 |
| आवास ऋण | 8,27,184 | 8,85,765 | 9,36,937 |
| वैयक्तिकों को आवास ऋण | *6,53,484* | *7,15,347* | *8,06,558* |
| **कुल ऋण एवं अग्रिम** | **12,19,186** | **12,94,949** | **13,42,112** |
| **कुल ऋण एवं अग्रिम के सापेक्ष आवास ऋण** | **67.85%** | **68.40%** | **69.81%** |

### 3.9.2 वैयक्तिकों को आवास ऋण का स्लैब–वार संवितरण

वर्ष 2021–22 में वैयक्तिक आवास ऋण का कुल संवितरण लगभग ₹ 2.59 लाख करोड़ था। कुल आवास ऋण संवितरण में से, आ.वि.कं. के ₹ 25 लाख तक के ऋण वर्ष 2020–21 में 38.3% की तुलना में वर्ष 2021–22 में 34% थे। ₹ 25 लाख से अधिक की ऋण आकार की श्रेणी में वर्ष 2020–21 में 61.7% की तुलना में वर्ष 2021–22 के दौरान, लगभग 66.0% संवितरण किया गया था।

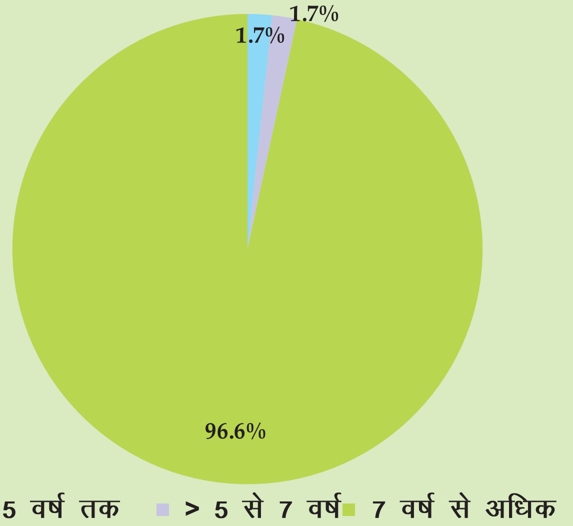
### तालिका 3.14: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति (राशि ₹ करोड़ में)

| ऋण आकार | वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण | | | कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के % के रूप में स्लैब–वार अंश | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| | कुल | कुल | कुल | | | |
| ₹ 2 लाख तक | 1,356 | 467 | 1,157 | 0.7% | 0.2% | 0.4% |
| >₹ 2 लाख और ₹ 5 लाख तक | 2,030 | 1,727 | 2,294 | 1.1% | 0.9% | 0.9% |
| >₹ 5 लाख और ₹ 10 लाख तक | 13,014 | 12,135 | 14,614 | 6.9% | 6.4% | 5.6% |
| **₹10 लाख तक** | **16,400** | **14,329** | **18,065** | **8.7%** | **7.5%** | **7.0%** |
| >₹ 10 लाख और ₹ 15 लाख तक | 19,278 | 18,379 | 21,505 | 10.2% | 9.6% | 8.3% |
| >₹ 15 लाख और ₹ 25 लाख तक | 40,849 | 40,446 | 48,577 | 21.7% | 21.2% | 18.7% |
| >₹ 25 लाख | 1,11,707 | 1,17,841 | 1,71,124 | 59.3% | 61.7% | 66.0% |
| **कुल** | **1,88,233** | **1,90,995** | **2,59,270** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

### 3.9.3 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण संवितरण की अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के परिपक्वता पैटर्न का विश्लेषण करने के पश्चात, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि वित्त वर्ष 2022 के दौरान, इन आवास ऋणों में से 96.6% की परिपक्वता अवधि 7 वर्ष से अधिक थी। यह दर्शाता है कि वैयक्तिकों के आ.वि.कं. आवास ऋणों अधिकतर पसंद लघु या मध्यम अवधि के बजाय दीर्घावधि के आवास ऋण के लिए थी। 5 वर्ष तक की अवधि वाले वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अंश केवल 1.7% रहने के साथ वैयक्तिकों के अधिकांश आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों की अवशिष्ट परिपक्वता 5 वर्ष से अधिक थी। वित्त वर्ष 2022 के दौरान आ.वि.कं के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न नीचे दिया गया है।

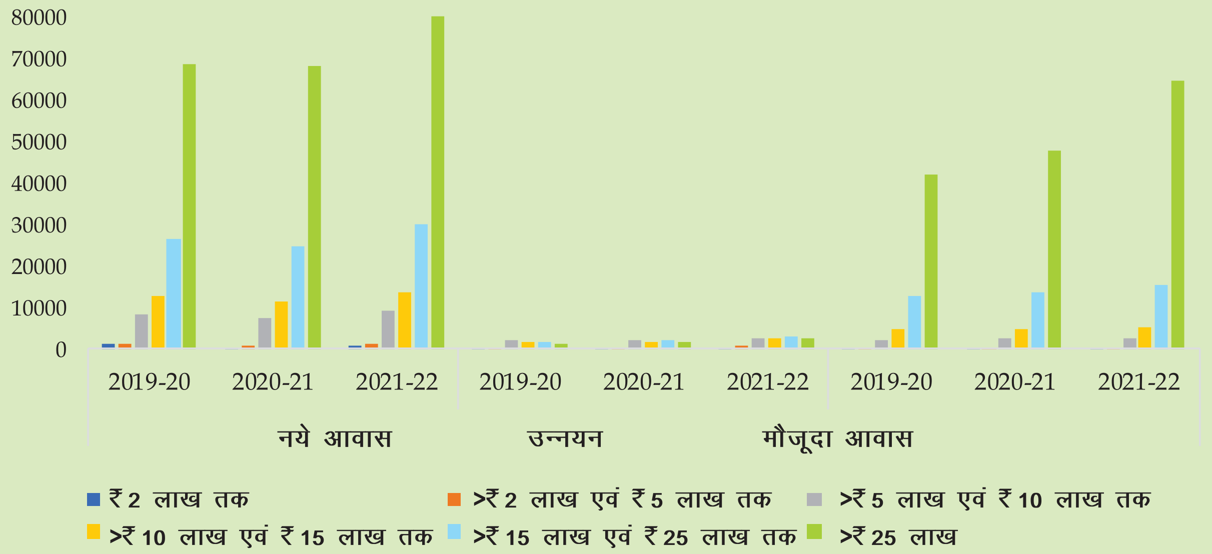
ग्राफ 3.12: वित्त वर्ष 2022 के दौरान आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न



### 3.9.4 वैयक्तिकों को आवास ऋणों का प्रयोजन–वार संवितरण

वर्ष 2021–22 में, नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण के लिए संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण 61.4% थे, मौजूदा गृहों की खरीद वाले 34.1% थे और शेष 4.5% गृहों के उन्नयन के लिए थे। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित आवास ऋणों में से नई परिसंपत्ति निर्माण मुख्य कार्य था। विगत तीन वर्षों के दौरान प्रयोजन–वार वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शाई गई है।

ग्राफ 3.13: वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण में प्रयोजन–वार प्रवृत्ति




तालिका 3.15: विगत 3 वर्षों का आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण का प्रयोजन–वार संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)

| स्लैब | नए आवास | | | उन्नयन | | | मौजूदा आवास | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| ₹ 2 लाख तक | 1,291 | 427 | 1,037 | 49 | 32 | 102 | 15 | 8 | 18 |
| >₹ 2 लाख एवं ₹ 5 लाख तक | 1,211 | 967 | 1,300 | 648 | 587 | 785 | 171 | 173 | 208 |
| >₹ 5 लाख एवं ₹ 10 लाख तक | 8,553 | 7,502 | 9,284 | 2,093 | 2,183 | 2,795 | 2,368 | 2,449 | 2,535 |
| >₹ 10 लाख एवं ₹ 15 लाख तक | 12,885 | 11,422 | 13,600 | 1,606 | 1,973 | 2,477 | 4,788 | 4,984 | 5,428 |
| >₹ 15 लाख एवं ₹ 25 लाख तक | 26,448 | 24,680 | 30,145 | 1,653 | 2,177 | 2,925 | 12,748 | 13,590 | 15,506 |
| >₹ 25 लाख | 68,527 | 68,419 | 1,03,731 | 1,162 | 1,601 | 2,595 | 42,018 | 47,821 | 64,798 |
| **कुल** | **1,18,915** | **1,13,417** | **1,59,097** | **7,210** | **8,553** | **11,679** | **62,108** | **69,025** | **88,494** |

## 3.9.5 आवास ऋणों का उधारकर्ताओं का स्वरूप–वार संवितरण

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) द्वारा आवास ऋणों के संवितरण में 2020–21 की तुलना में 2021–22 में 34.3% की वृद्धि हुई है। इसी अवधि के दौरान वैयक्तिक आवास ऋण में 35.7% की वृद्धि हुई है। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2021–22 में आवास ऋणों के संवितरण में उधारकर्ताओं का स्वरूप–वार विश्लेषण दर्शाता है कि आवास ऋण का 91.2% वैयक्तिक को 8.1%, भवन निर्माताओं को 0.8% और निगमित निकायों एवं अन्य को संवितरित किया गया। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का प्रमुख व्यावसायिक कार्य वैयक्तिकों को आवास ऋण देना था। विगत तीन वर्षों में संवितरण नीचे तालिका में दिया गया है।

**तालिका 3.16: आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के स्वरूप–वार संवितरण की प्रवृत्ति (राशि ₹ करोड़ में)**

| विवरण | वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण | | | कुल आवास ऋण संवितरण के % के रूप में अंश | | | वृद्धि | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2020-21 | 2021-22 |
| वैयक्तिकों को आवास ऋण | 1,88,233 | 1,90,995 | 2,59,270 | 86.1% | 90.2% | 91.2% | 1.5% | 35.7% |
| भवन निर्माताओं को आवास ऋण | 24,017 | 14,788 | 22,953 | 11.0% | 7.0% | 8.1% | -38.4% | 55.2% |
| निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण | 6,442 | 6,032 | 2,162 | 2.9% | 2.8% | 0.8% | -6.4% | -64.2% |
| **कुल** | **2,18,691** | **2,11,815** | **2,84,385** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** | **-3.1%** | **34.3%** |

## 3.10 आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान

सहकारी आवास संरचना में जमीनी स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियाँ और राष्ट्रीय स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास संघ (एसीएचएफ) सम्मिलित हैं। भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ द्वारा उपलब्ध कराए गए आंकड़ों के अनुसार, एसीएचएफ ने अपने सदस्यों के लिए रिहायशी इकाइयों के निर्माण के लिए प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 2021–22 के अंत तक ₹ 13,533 करोड़ का संवितरण किया है। 2021–22 के अंत में एसीएचएफ का बकाया ऋण पोर्टफोलियो ₹ 938 करोड़ था। राज्य–वार संवितरित आवास ऋण, और एसीएचएफ द्वारा निर्मित इकाईयां *अनुबंध IV* में प्रदान की गई हैं।

# अध्याय

# 4

## आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण संबंधी घटनाक्रम

*राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार बैंक आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का पर्यवेक्षण करता है। रा.आ.बैंक के पर्यवेक्षण का उद्देश्य किसी भी आ.वि.कं. की ऐसी गतिविधियां जो जमाकर्ता के हितों के लिए हानिकर हों, की रोकथाम करना है और साथ ही जो देश के आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि और परिचालनों में बाधक भी न हों। यथा 30 जून, 2022 को, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 95 है जिसमें से 9 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है; और 6 आ.वि.कं. सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर रही हैं और इन्हें सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति लेना आवश्यक किया गया है। बैंक आवधिक रिटर्न के माध्यम से स्थलीय निरीक्षण और स्थलेत्तर निगरानी तंत्र के माध्यम से आ.वि.कं. का पर्यवेक्षण करता है।*

## 4.1 परिचय

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार बैंक आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण करता है।

रा.आ.बैंक के पर्यवेक्षण का उद्देश्य किसी भी आ.वि.कं. को ऐसे गतिविधि जो जनता के हित के लिए हानिकारक हो की रोकथान करना है और साथ ही जो देश के आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि और परिचालनों में बाधक भी न हो। आ.वि.कं. की सुरक्षा एवं मजबूती सुनिश्चित करने हेतु रा.आ.बैंक के पास एक ठोस निगरानी प्रणाली है जिसमें आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न और बाजार आसूचना के माध्यम से आ.वि.कं. का स्थलीय निरीक्षण और स्थलेत्तर निगरानी शामिल है।

## 4.2 पर्यवेक्षण

### 4.2.1 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की स्थिति

यथा 30 जून, 2022 को, 30 जून, 2022 तक, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की कुल संख्या 95 थी, जिनमें से 9 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति है; और 6 आ.वि.कं.[1] सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार नहीं कर रही हैं और उन्हें सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से लिखित अनुमति लेना आवश्यक है। शेष 80 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति नहीं है।

### 4.2.2 आ.वि.कं. का पर्यवेक्षण

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों और आ.वि.कं. हेतु भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) द्वारा निर्धारित नियामक ढांचे के तहत निर्धारित नियामक अनुपालन को ध्यान में रखते हुए, बैंक आवधिक रिटर्न के माध्यम से स्थलीय निरीक्षण और स्थलेत्तर निगरानी तंत्र के माध्यम से आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण करता है।

बैंक के पर्यवेक्षी कार्य का उद्देश्य किसी भी आ.वि.कं. की ऐसी गतिविधि जो जमाकर्ताओं के हितों के लिए हानिकारक हो, की रोकथाम करना और साथ ही देश में आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि और परिचालनों में बाधक भी न हो।

### 4.2.3 स्थलीय निरीक्षण

वित्तीय वर्ष 2021—22 के दौरान, बैंक ने कैमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 80 आ.वि.कं. का स्थलीय निरीक्षण किया

[1] 2 आ.वि.कं. के पास सार्वजनिक जामाएं है किंतु उन्हें सार्वजनिक जामाएं स्वीकार करने की अनुमति नहीं है

है जहाँ पूंजी पर्याप्तता, परिसंपत्ति की गुणवत्ता, प्रबंधन पहलुओं, आय, चलनिधि और प्रणाली और नियंत्रण की जांच की गई है। निरीक्षण अधिकारियों को सलाह दी गई कि वे केंद्र/राज्य सरकार/स्थानीय अधिकारियों के सभी निर्देशों का पालन करें, निरीक्षण करते समय सामाजिक दूरी के मानदंडों और अन्य स्वास्थ्य प्रोटोकॉल का पालन करें। आ.वि.कं. के अधिकारियों के साथ चर्चा करने के लिए वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग और अन्य इलेक्ट्रॉनिक तरीकों के उपयोग का भी व्यापक रूप से प्रयोग करने की सलाह दी गई।

### 4.2.4 स्थेलत्तर निगरानी

बैंक आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक विवरणियों जिसमें तिमाही, छमाही और वार्षिक विवरणियां शामिल है की निगरानी और संवीक्षा द्वारा आ.वि.कं. का स्थलेत्तर पर्यवेक्षण किया। स्थलेत्तर निगरानी को मजबूत करने के लिए, आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले मौजूदा रिटर्न को मास्टर निदेश–एनबीएफसी–आ.वि.कं. (रिजर्व बैंक)–दिशानिर्देश, 2021 के आधार पर पूरी तरह से संशोधित किया गया है।

### 4.2.5 भारतीय रिजर्व बैंक के साथ समन्वय तंत्र

रा.आ.बैंक से भा.रि.बैंक को विनियमन के सुचारू और प्रभावी हस्तांतरण के लिए, दोनों संस्थानों के बीच समन्वय बैठकें नियमित आधार पर आयोजित की जाती हैं। बैंक भा.रि.बैंक के साथ होने वाली ऐसी बैठकों में अपनी पर्यवेक्षी सिफारिशें देता रहा है। वर्ष 2021–2022 के दौरान दिनांक 01 दिसम्बर 2021 को एक बैठक हुई।

आ.वि.कं. पर आवश्यक प्रवर्तन कार्रवाई, यदि कोई हो, उसके के लिए बैंक ने निरीक्षण रिपोर्ट, पर्यवेक्षी पत्र, आ.वि.कं. के जवाब आदि को प्रवर्तन विभाग, भा.रि.बैंक के साथ साझा करने के लिए एक तंत्र भी तैयार किया है। वर्ष 2021–2022 के दौरान विभिन्न गैर–अनुपालन के लिए 6 आवास वित्त कंपनियों पर अर्थदंड लगाया गया।

बैंक नियमित रूप से विनियमन विभाग, भा.रि.बैंक के साथ निरीक्षण से उत्पन्न होने वाले पर्यवेक्षी जानकारी को साझा कर रहा है।

### 4.2.6 नोडल अधिकारी

प्रभावी पर्यवेक्षी प्रणाली सुनिश्चित करने के लिए, बैंक ने पर्यवेक्षण की विकेन्द्रीकृत संरचना पेश की है जिसमें क्षेत्रीय कार्यालय (आरओ)/क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालयों (आरआरओ) के स्तर के अधिकारियों को नोडल अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है। वर्तमान में, बैंक ने 26 आ.वि.कं. के लिए नोडल अधिकारी नामित किए हैं और ये किसी विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी मामलों हेतु संपर्क का एकल बिंदु होते हैं तथा निरीक्षण टीमों का हिस्सा होते हैं। वे आवास वित्त कंपनियों के निरीक्षणों से उत्पन्न होने वाली टिप्पणियों का निरंतर अनुपालन भी सुनिश्चित करते हैं।

## 4.3 पर्यवेक्षी परिपत्र

बैंक ने 31 दिसंबर, 2021 को 'मास्टर परिपत्र – आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली रिटर्न' जारी किया है, जिसमें आवधिक रिटर्न, प्रमाण पत्र और विवरण आदि के माध्यम से आ.वि.कं. की रिपोर्टिंग आवश्यकताओं को निर्धारित किया गया है। वो आ.वि.कं. जो कंपनी (भारतीय लेखा मानक) नियम, 2015 के नियम 4 के तहत आती हैं और जिन्हें भारतीय लेखा मानकों (इंड–एएस) का अनुपालन करके अपना वित्तीय विवरण तैयार करने की जरूरत है उन्हें इंड–एएस वित्तीय के आधार पर सभी रिटर्न जमा करना होगा।

## 4.4 अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय

रा.आ.बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के विनियमन के संबंध में मास्टर निदेश–गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनी–आवास वित्त कंपनी (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 को जारी करने के संबंध में भा.रि.बैंक के साथ निकट समन्वय में कार्य किया।

रा.आ.बैंक ने भा.रि.बैंक द्वारा आयोजित राज्य स्तरीय समन्वय समिति (एसएलसीसी) की बैठकों में अपनी भागीदारी के माध्यम से अन्य विनियामक प्राधिकरणों के साथ समन्वय की प्रक्रिया को जारी रखा तथा राज्य सरकार ने अपने मंत्रालयों/विभागों, आर्थिक अपराध शाखा (विंग), कंपनी रजिस्ट्रार, कंपनी विधि बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय

बोर्ड, भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान आदि के माध्यम से भाग लिया। रा.आ.बैंक, वित्तीय स्थिरता और विकास परिषद (एफएसडीसी) की उप–समिति द्वारा स्थापित प्रारंभिक चेतावनी समूह (EWG) जैसे कार्य समूहों के सदस्य होने के अलावा, आ.वि.कं. और उनकी समूह कंपनियों के संबंध में भा.रि.बैंक/आईआरडीए द्वारा आयोजित अंतर विनियामक बैठकों में भी भाग लेता है।

## 4.5 क्षमता निर्माण कार्यक्रम

कोविड –19 प्रोटोकोल को ध्यान में रखते हेतु प्रशिक्षण/बैठकें ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से आयोजित की गईं। वर्ष 2021–22 के दौरान बैंक द्वारा निम्नलिखित क्षमता निर्माण कार्यक्रम ऑनलाइन आयोजित किए गए:

### 4.5.1 अपने ग्राहक को जानिए (केवाईसी) और धन शोधन निवारण (एएमएल) गतिविधियों पर प्रशिक्षण–

आ.वि.कं. के पास धन शोधन निवारण अधिनियम, 2002 (पीएमएलए) के तहत दायित्व हैं, जिसमें वित्तीय आसूचना इकाई–भारत (एफआईयू–इंड) को नकद लेनदेन रिपोर्ट (सीटीआर) एवं संदिग्ध लेनदेन रिपोर्ट (एसटीआर) के रूप में बड़ी मात्रा में नकदी तथा संदिग्ध लेनदेन रिपोर्ट करना शामिल है। एफआईयू–इंड के सहयोग से, 28 जनवरी, 10–11 मार्च और 29 जून, 2022 को विभिन्न आ.वि.कं. के लिए केवाईसी दिशानिर्देशों और एएमएल उपायों के अनुपालन पर तीन प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए गए। एफआईयू–इंड एवं रा.आ.बैंक के अधिकारियों ने केवाईसी दिशानिर्देशों और एएमएल उपायों के महत्व और विभिन्न रिपोर्टिंग आवश्यकताओं को स्पष्ट किया।

### 4.5.2 मास्टर निदेश – एनबीएफसी–आ.वि.कं. (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 पर प्रशिक्षण

रा.आ.बैंक ने 4 मार्च 2022 को आ.वि.कं. के अधिकारियों के लिए मास्टर निदेश–एनबीएफसी–आ.वि.कं. (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 पर एक प्रशिक्षण आयोजित किया।

### 4.5.3 आ.वि.कं द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विवरणी से संबंधित मास्टर परिपत्र पर प्रशिक्षण

आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विवरणियां पर प्रशिक्षण – रा.आ.बैंक द्वारा 31 दिसंबर, 2021 को पर्यवेक्षी विवरणियों को मास्टर निदेश–एनबीएफसी–आ.वि.कं. (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 के आधार पर संशोधित किया गया और आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले विवरणियों पर नया मास्टर परिपत्र जारी किया गया। बैंक ने मार्च 2022 में नए रिटर्न पर सभी आ.वि.कं. को कवर करते हुए दो प्रशिक्षण आयोजित किए।

### 4.5.4 पर्यवेक्षकों के कॉलेज के दायरे में रा.आ.बैंक का कवरेज

वर्ष के दौरान, बैंक के अधिकारियों ने पर्यवेक्षकों के कॉलेज के दायरे में आयोजित विभिन्न प्रशिक्षण कार्यक्रमों में भाग लिया।

पर्यवेक्षण विभाग के अधिकारियों ने 04–06 जनवरी, 2022 तक आयोजित 'संगठनात्मक जोखिम संवर्धन और आंतरिक लेखा परीक्षा और अनुपालन पर्यावरण की गुणवत्ता'' पर प्रशिक्षण कार्यक्रम में भाग लिया। बैंक के नोडल अधिकारियों ने 18–20 जनवरी, 2022 के बीच आयोजित 'नैतिकता और कॉर्पोरेट अभिशासन'' पर प्रशिक्षण कार्यक्रम और 24–25 जनवरी, 2022 जनवरी तक आयोजित 'व्यापार रणनीतियों, व्यापार मॉडल में जोखिम की पहचान और जोखिम उठाने की क्षमता और पूंजी नियोजन पर उनके मानचित्रण' पर कार्यक्रम में भाग लिया। इसके अलावा, पर्यवेक्षण विभाग के अधिकारियों ने 01–03 जून, 2022 तक आयोजित 'डिजिटल कारोबारी मॉडल और कारोबारी रणनीति–विनियमक एवं पर्यवेक्षण संबंधी चुनौतिया' पर प्रशिक्षण कार्यक्रम में भाग लिया।

### 4.5.5 अन्य प्रशिक्षण

पर्यवेक्षण विभाग के अधिकारियों ने 21–22 अक्टूबर, 2021 तक 'चलनिधि जोखिम प्रबंधन (बेसल–III चलनिधि

मानकों सहित) – एक केंद्रित दृष्टिकोण' पर क्रिसिल द्वारा आयोजित एक प्रशिक्षण में भी भाग लिया।

## 4.6 प्रगामी पहलें

### 4.6.1 पर्यवेक्षी विवरणी की समीक्षा

वित्त वर्ष 2020–21 के दौरान, रा.आ.बैंक ने मास्टर निदेश – एनबीएफस – आ.वि.कं. (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 के आधार पर पर्यवेक्षी रिटर्न को व्यापक रूप से संशोधित किया है। बैंक ने 31 दिसंबर, 2021 को 'मास्टर परिपत्र – आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली रिटर्न' जारी किया है, जिसमें आवधिक रिटर्न, प्रमाण पत्र और विवरण आदि के माध्यम से आ.वि.कं. की रिपोर्टिंग आवश्यकताओं को निर्धारित किया गया है। वो आ.वि.कं. जो कंपनी (भारतीय लेखा मानक) नियम, 2015 के नियम 4 के तहत आती हैं और जिन्हें भारतीय लेखा मानकों (इंड–एएस) का अनुपालन करके अपना वित्तीय विवरण तैयार करने की जरूरत है उन्हें इंड–एएस वित्तीय के आधार पर सभी रिटर्न जमा करना होगा।

### 4.6.2 स्वचालित डेटा प्रवाह

बैंक ने 2020–21 के दौरान महत्वाकांक्षी परियोजना का आरंभ किया जिसे स्वचालित डेटा प्रवाह प्रणाली (एडीएफ) कहा जाता है इस परियोजना के माध्यम से, बैंक का लक्ष्य एचएफसी सिस्टम से एनएचबी प्रणाली तक एक सहज, स्वचालित तरीके से बिना किसी मैनुअल हस्तक्षेप के निर्धारित आवृत्तियों के आधार पर खाता–वार डेटा प्राप्त करना है। एडीएफ विभिन्न अपवाद रिपोर्ट तैयार करने के अतिरिक्त बैंक को पर्यवेक्षण में सहायता करेगा। बैंक चरण–I में 5 आ.वि.कं. और चरण– II में 15 आ.वि.कं. में शामिल हुआ। इन सभी आवास वित्त कंपनियों ने 31 मार्च, 2022 तक के आंकड़े सफलतापूर्वक सिस्टम पर जमा कर दिए हैं।

### 4.6.3 एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (क्रैमिस) का कार्यान्वयन:

वर्ष 2021–22 के दौरान, बैंक ने डेटा प्रस्तुत करने में मानकीकरण और एकरूपता के लिए एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (क्रैमिक्स) के कार्यान्वयन के लिए एक सलाहकार नियुक्त किया है। रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित किए अनुसार एक एक्सबीआरएल आधारित ऑनलाइन प्रणाली लागू की जाएगी ताकि आ.वि.कं. को केंद्रीकृत तरीके से विभिन्न रिटर्न प्रस्तुत करने में सुविधा हो और बैंक में विभिन्न एमआईएस एवं बीआई रिपोर्ट तैयार किया जा सके। यह प्रणाली बैंक के पर्यवेक्षी ढांचे के आधार पर स्थलेत्तर पर्यवेक्षण की संपूर्ण गतिविधियों को स्वचालित करेगी जिसमें पूर्व चेतावनी संकेत (ईडब्ल्यूएस) का स्वचालित उत्पत्ति शामिल है।

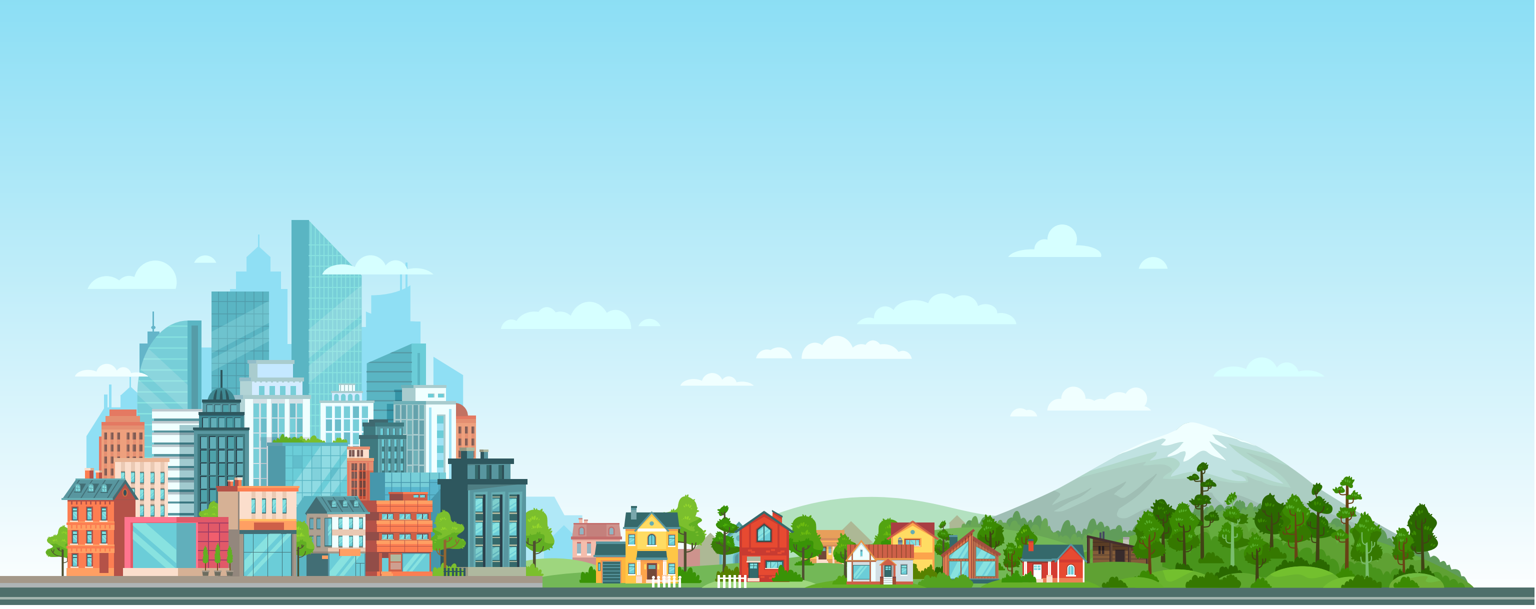
### 4.6.4 ऑन–लाइन निरीक्षण रिपोर्ट प्रणाली

वित्तीय वर्ष 2021–22 के दौरान निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने की प्रक्रिया को डिजिटलीकृत करने और आसान बनाने के लिए, बैंक ने निरीक्षण के लिए एक सॉफ्टवेयर खरीदने का निर्णय लिया है।

# अध्याय

# 5

## भावी परिदृश्य



*कोविड–19 महामारी ने पर्याप्त आवास, मानव बस्तियों और स्वस्थ जीवन जीने की लोगों की क्षमता के बीच महत्वपूर्ण कड़ी को प्रकट किया है। महामारी के बाद, भू–संपदा क्षेत्र ने घर खरीदार की भावना में एक संपूर्ण और महत्वपूर्ण बदलाव देखा। बिक्री में वृद्धि को भारत सरकार द्वारा कई तरह के नीतिगत सुधारों, आत्मनिर्भर भारत के साथ–साथ कुछ राज्य सरकारों द्वारा मांग प्रोत्साहन वाले उपायों से मदद मिली। देश भर के शहरी क्षेत्रों में कम लागत वाले आवासों के निर्माण के लिए वित्त वर्ष 2022–23 के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) हेतु ₹ 48,000 करोड़ रुपये का बजट आवंटन और मार्च 2024 तक "प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)" और प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू) के सीएलएसएस को छोड़कर अन्य तीन घटकों को 31 दिसंबर 2024 तक जारी रखने से किफायती आवास खंड को बढ़ावा मिलने की उम्मीद है। किफायती दरों पर इस क्षेत्र के लिए निरंतर चलनिधि की उपलब्धता, कम मध्यस्थता लागत के लिए प्रौद्योगिकी को अपनाना और समाज के निचले तबके के लोगों को परेशानी मुक्त ऋण संवितरण इस क्षेत्र के सतत विकास की कुंजी है।*

## 5.1 अर्थव्यवस्था में सुधार

कोविड–19 के ओमिक्रॉन वैरिएंट के उद्‌भव ने एक त्वरित और सुचारू वैश्विक "पैंडेक्सिट" (महामारी से बाहर निकलना) की उम्मीदों को धराशायी कर दिया। इसके अलावा, यूक्रेन पर आक्रमण ने सबसे बड़े यूरोपीय सशस्त्र संघर्ष को जन्म दिया और युद्ध का वित्तीय बाजारों और वैश्विक आपूर्ति श्रृंखलाओं पर बहुत अधिक प्रभाव पड़ा है। इस तरह वैश्विक मुद्रास्फीति कई दशकों के उच्च स्तर पर पहुंच गई। फलस्वरूप, दुनिया भर के केंद्रीय बैंकों ने नीति को सख्त करने के समय और गति को बढ़ा दिया है।

यूक्रेन संघर्ष ने वैश्विक अर्थव्यवस्था पर भारी असर डाला है। अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आईएमएफ) ने 2022 में 3.2 प्रतिशत की वैश्विक वृद्धि का अनुमान लगाया है, जो 2021 के 6 प्रतिशत से कम है। 2023 के लिए, इसने 2.7 प्रतिशत की वैश्विक वृद्धि का अनुमान लगाया है। वैश्विक वित्तीय संकट और कोविड–19 महामारी को छोड़कर, यह 2001 के बाद से सबसे धीमी वृद्धि होगी।

वैश्विक वृद्धि में मंदी ने भारत के निर्यात और औद्योगिक गतिविधियों को प्रभावित किया है। हालांकि, घरेलू मांग सहायक बनी हुई है, जिसे संपर्क–आधारित सेवाओं, सरकारी पूंजीगत व्यय में तेजी, अपेक्षाकृत अनुकूल वित्तीय स्थितियों और समग्र सामान्य मानसून से मदद मिली है। इसके अलावा, मजबूत और व्यापक ऋण वृद्धि और पूंजीगत व्यय और बुनियादी ढांचे पर सरकार के जोर से निवेश गतिविधि को बढ़ावा मिलना चाहिए।

हालांकि, अर्थव्यवस्था को दीर्घकालिक भू–राजनीतिक तनावों, वैश्विक वित्तीय स्थितियों के सख्त होने और बाहरी मांग की धीमी गति के कारण विपरीत परिस्थितियों का सामना करना पड़ रहा है। जैसे, भारतीय रिजर्व बैंक ने 2022–23 के लिए भारत की वास्तविक जीडीपी वृद्धि 6.8 प्रतिशत रहने का अनुमान लगाया है।

भारत में खुदरा मुद्रास्फीति सितंबर 2022 के 7.41 प्रतिशत से घटकर अक्टूबर में 6.77 प्रतिशत हो गई, जो मुख्य रूप से खाद्य और पेय पदार्थों की मुद्रास्फीति में गिरावट

के कारण हुई है। गैर–खाद्य, गैर–तेल कोर मुद्रास्फीति 6 प्रतिशत पर बनी हुई है।

इसके आगे, वैश्विक और घरेलू दोनों कारक जिस प्रकार के होंगे मुद्रास्फीति उसी प्रकार का आकार लेगी। घरेलू और वैश्विक दोनों स्तरों पर प्रतिकूल जलवायु घटनाएं तेजी से खाद्य कीमतों के लिए बढ़ते जोखिम का एक महत्वपूर्ण स्रोत बनती जा रही हैं। वैश्विक मांग कमजोर हो रही है। निरंतर भू–राजनीतिक तनाव खाद्य और ऊर्जा की कीमतों के परिदृश्य को अनिश्चितता प्रदान करना जारी रखे हुए हैं। इस प्रकार, भारतीय रिजर्व बैंक ने यूएस $100 प्रति बैरल की औसत कच्चे तेल की कीमत (भारतीय क्षेत्र में) के अनुमान के साथ 2022–23 में सीपीआई मुद्रास्फीति 6.7 प्रतिशत पर रहने का अनुमान लगाया है।

## 5.2 आवास खंड और आवास वित्त की आघात–सहनीयता

कोविड–19 महामारी ने पर्याप्त आवास, मानव बस्तियों और स्वस्थ जीवन जीने की लोगों की क्षमता के बीच महत्वपूर्ण कड़ी को प्रकट किया है। लॉकडाउन के कारण घर से काम करने की स्थिति ने आवास की मांग और उपयोग के विभिन्न प्रकारों पर भी प्रकाश डाला है।

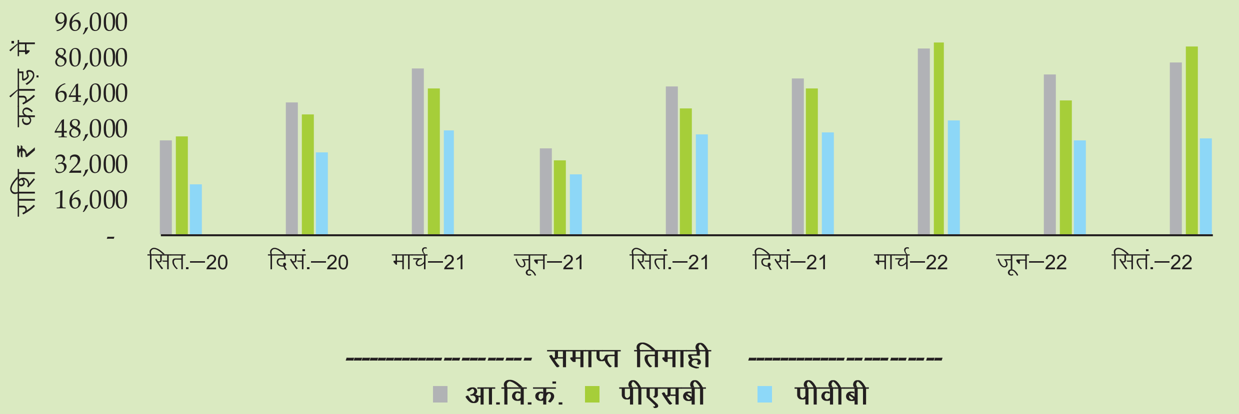
महामारी के बाद, भू–संपदा क्षेत्र ने घर खरीदार की भावना में एक सपूर्ण और महत्वपूर्ण बदलाव देखा। रिहायशी क्षेत्र की बिक्री की मात्रा में और वो भी खासतौर पर किफायती आवास खंड में काफी अधिक वृद्धि हुई, जिससे शहरों में बिना बिके आवास इकाईयों की संख्या में गिरावट आई।

बिक्री में वृद्धि को भारत सरकार द्वारा कई तरह के नीतिगत सुधारों, आत्मनिर्भर भारत, दशकीय निम्न आवास ऋण ब्याज व्यवस्था, स्थिर घर की कीमतों के साथ–साथ कुछ राज्य सरकारें द्वारा मांग प्रोत्साहन वाले उपायों से मदद मिली। हालांकि, मांग में तेजी आने के बाद बिना किसी एसओपी के भी गति जारी रही। भारत सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपायों का सारांश *बॉक्स 5.2* में दिया गया है।

महामारी के बाद आवास ऋण संवितरण इस क्षेत्र के आघात सहनीयता को चित्रित करने में उम्मीद की किरण रहा है, जैसा कि प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों के तिमाही संवितरण से स्पष्ट होता है। *(ग्राफ 5.1)*।

संवितरण कम ब्याज दरों और अनुकूल सरकारी नीतियों की मदद से पूर्व महामारी के स्तर को पार कर गया है। आवास वित्त कंपनियां महामारी के बाद आवास वित्त बाजार के पुनरुद्धार में सबसे आगे रही हैं, यह दर्शाता है कि उद्योग कठिन दौर से बाहर आ गया है। वित्त वर्ष 23 की पहली छमाही के दौरान प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएसबी, पीवीबी और आ.वि.कं.) द्वारा आवास ऋण संवितरण ने वित्त वर्ष 23 की पहली छमाही में 42 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर्ज की। *(तालिका 5.1)*।

ग्राफ 5.1 : आवास ऋण संवितरण (तिमाही दर तिमाही)




*स्रोतः पीएलआई द्वारा तिमाही स्लैब–वार प्रस्तुतिकरण*

### तालिका 5.1: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आईएचएल का संचयी संवितरण

| प्राथमिक ऋणदाता संस्थान | संचयी संवितरण (करोड़ रु. में) | | वृद्धि (%) |
|---|---|---|---|
| | छमाही1 वित्त वर्ष 22 | छमाही1 वित्त वर्ष 23 | वार्षिक |
| आवास वित्त कंपनियां | 1,06,327 | 1,50,526 | 41.57 |
| सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक | 92,075 | 1,46,054 | 58.62 |
| निजी क्षेत्र के बैंक | 71,742 | 86,545 | 20.63 |
| **कुल** | **2,70,144** | **3,83,125** | **41.82** |

## 5.3 परिदृश्य

भविष्य में मकानों की कीमतें बढ़ने की उम्मीद है। हालांकि, कीमतों में वृद्धि धीरे–धीरे होने की संभावना है और शायद यह उतनी तेज नहीं होगी जितनी कि कई अन्य देशों में देखी जा रही है। अब तक भारत में आवास बिक्री में उछाल अंतिम उपयोगकर्ता की मांग के कारण हुआ है। इसलिए, कीमतों और ब्याज दरों में वृद्धि आवास विकास की गति को अस्थिर नहीं कर सकती है।

इसके साथ ही, देश भर के शहरी क्षेत्रों में कम लागत वाले घरों के निर्माण के लिए वित्त वर्ष 2022–23 के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) हेतु ₹ 48,000 करोड़ का बजट आवंटन और मार्च 2024 तक ''प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)'' और प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू) के सीएलएसएस को छोड़कर अन्य तीन घटकों को 31 दिसंबर 2024 तक जारी रखने से किफायती आवास खंड को बढ़ावा मिलने की उम्मीद है।

सबके लिए आवास मिशन और राष्ट्रों की सीओपी26 प्रतिबद्धता द्वारा प्रदान किए गए रिहायशी आवास क्षेत्र में विकास की गति को बनाए रखने के लिए, हरित प्रमाणित किफायती आवास स्टॉक के निर्माण और आपूर्ति में राज्यों/राज्य एजेंसियों की संवर्धित भागीदारी की आवश्यकता हो सकती है। यह रिहायशी आवास की कीमतों को वहन करने योग्य रखने में मदद कर सकता है और ऊर्जा दक्ष/हरित आवास प्रदान करने में शामिल अतिरिक्त लागत के भार हो सहन कर सकता है।

जलवायु जोखिम और धारणीय वित्त पर भारतीय रिजर्व बैंक का चर्चा पत्र मूल रूप से जलवायु संबंधी जोखिम की पहचान, प्रबंधन और शमन के लिए नियामक ढांचे की आवश्यकता पर आधारित है। यह वैश्विक सर्वोत्तम प्रथाओं के अनुसार वित्तीय संस्थाओं के हरित वित्तपोषण की ओर आगे बढ़ने की रणनीति बनाने पर जोर देता है।

किफायती दरों पर इस क्षेत्र के लिए निरंतर चलनिधि की उपलब्धता, कम मध्यस्थता लागत के लिए प्रौद्योगिकी को अपनाना और समाज के निचले तबके के लोगों को परेशानी मुक्त ऋण संवितरण इस क्षेत्र के सतत विकास की कुंजी है।

समाज के निचले तबके तक सस्ते ऋण के प्रवाह को प्रोत्साहित करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक ने ग्रामीण और शहरी आवास दोनों के तहत ईडब्ल्यूएस उधारकर्ताओं को किफायती आवास निधि के तहत 100% तक पुनर्वित्त सुविधा प्रदान की है।

## बॉक्स 5.1: भारतीय रिजर्व बैंक का जलवायु जोखिम और धारणीय वित्त पर चर्चा पत्र

भा.रि.बैंक के चर्चा पत्र में निम्नलिखित प्रमुख शीर्षों के तहत रणनीति के प्रमुख बातों पर जोर दिया गया है:

- जलवायु संबंधी जोखिम का अवलोकन और विनियमित संस्थाओं (आरईएस) पर लागू होने वाली इसकी अनूठी विशेषताएं
- सभी आरई के लिए व्यापक मार्गदर्शन जिसमें शामिल है (i) उपयुक्त अभिशासन (ii) जलवायु परिवर्तन जोखिमों को दूर करने के लिए रणनीति और (iii) सूक्ष्म–विवेकपूर्ण परिप्रेक्ष्य से उन्हें प्रभावी ढंग से प्रबंधित करने के लिए जोखिम प्रबंधन संरचना
- आरईएस में खामियों को चिन्हित करने और आकलन करने के लिए तनाव परीक्षण और जलवायु परिदृश्य विश्लेषण जैसे दूरंदेशी साधनों का उपयोग कैसे किया जा सकता है, इसका पता लगाना
- आरई हेतु जलवायु जोखिम संबंधी वित्तीय प्रकटीकरण और रिपोर्टिंग
- क्षमता निर्माण
- स्वैच्छिक पहल

चर्चा पत्र आरई के क्रेडिट, बाजार, चलनिधि और परिचालन जोखिमों पर जलवायु संबंधी जोखिमों के व्यापक प्रभाव पर और विवरण देता है और जोखिम मूल्यांकन प्रक्रियाओं के एक भाग के रूप में जलवायु जोखिम को शामिल करते हुए बेहतर क्रेडिट हामीदारी मानकों की पुष्टि करता है। आंतरिक पूंजी पर्याप्तता आकलन प्रक्रिया (आईसीएएपी) दस्तावेज को बेसल III पूंजी विनियमों के स्तंभ 2 के तहत जलवायु संबंधी जोखिम पर भी विचार करने की आवश्यकता है।

चर्चा पत्र जलवायु परिवर्तन से उत्पन्न वित्तीय जोखिमों को दूर करने और अवसरों के लिए चार विषयगत क्षेत्रों (यानी, अभिशासन, रणनीति, जोखिम प्रबंधन, और मेट्रिक्स और लक्ष्य) पर टीसीएफडी की 11 सिफारिशों के अनुसार गुणवत्ता प्रकटीकरण की आवश्यकता पर भी जोर देता है।

भारतीय वित्तीय प्रणाली में आवास और आवास वित्त की एक महत्वपूर्ण हिस्सेदारी है और 31 मार्च 2022 तक भारतीय सकल घरेलू उत्पाद में इसका योगदान 10.52% रहा है। सकल बैंक क्रेडिट की क्षेत्रीय परिनियोजन यह भी दर्शाता है कि अक्टूबर 2022 के अनुसार सकल बैंक क्रेडिट में आवास क्षेत्र की हिस्सेदारी 14.17% है। भू–संपदा क्षेत्र दूसरा सबसे बड़ा नियोक्ता (प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष दोनों) होने के नाते भी ग्रीन हाउस उत्सर्जन (कुछ अनुमानों के अनुसार जीएचजी उत्सर्जन का 40%) में एक प्रमुख योगदानकर्ता है। ऐसे में आवास क्षेत्र में जोखिम की पहचान, निगरानी और न्यूनीकरण के लिए नीति निर्माण का काफी महत्व है।

इस प्रकार भारतीय रिजर्व बैंक के चर्चा पत्र में निम्नलिखित विभिन्न अच्छी प्रथाओं का विवरण दिया गया है जिनका विनियमित संस्थाओं (आरई) द्वारा आवास/भू–संपदा क्षेत्र के लिए पालन किया जा सकता है:

### जोखिम की पहचान और आकलन:

- रिहायशी भू–संपदा (आरआरई) और वाणिज्यिक भू–संपदा (सीआरई) पोर्टफोलियो का ऊर्जा लेबल वितरण और उनकी हरित ऊर्जा रेटिंग।
- भौगोलिक और जलवायु संबंधी आपदाओं से प्रभावित क्षेत्रों के अनुसार संपार्श्विक की स्थिति निर्धारण (उदाहरण के लिए: संपार्श्विक को उच्च/मध्यम/कम जोखिम संपार्श्विक के रूप में वर्गीकृत करना और सुविधा रेटिंग में इसे शामिल करना और उसी अनुसार मूल्य निर्धारण करना)।

### जोखिम प्रबंधन एवं न्यूनीकरण:

- अचल संपत्ति संपार्श्विक वाले ग्राहक जो न्यूनतम संवहनीयता मानदंडों को पूरा नहीं करते हैं, वे निम्न मूल्य की तुलना में ऋण सीमा के अधीन हो सकते हैं।

यह ऋणदाताओं के लिए अपने ऋण विकल्पों और क्षेत्रों के आधार पर जलवायु संबंधी व्यवधानों से उत्पन्न होने वाले जोखिमों के मूल्य निर्धारण के लिए पारदर्शी विनियमन में परिवर्तन करने और सुधारने के लिए मार्ग प्रशस्त करता है।

## बाक्स 5.2: आवास क्षेत्र पर भारत सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपायों का सारांश

| दिनांक | भारत सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपाय | औचित्य |
|---|---|---|
| 08 दिसंबर, 2021 | **मार्च 2021 से मार्च 2024 तक 'प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)' की निरंतरता।** | इससे ग्रामीण क्षेत्रों में सबके लिए आवास सुनिश्चित होगा। योजनान्तर्गत शेष 155.75 लाख आवासों के निर्माण हेतु कुल 2.95 करोड़ आवासों के लक्ष्य के अन्तर्गत वित्तीय सहायता प्रदान की जानी है। इसके लिए वित्तीय आवश्यकता ₹2,17,257 करोड़ की होगी, जिसमें से केंद्र सरकार का हिस्सा ₹1,25,106 करोड़ है।<br><br>इस योजना को जारी रखने से यह सुनिश्चित होगा कि शेष 155.75 लाख परिवारों को 'पीएमएवाई–जी' के तहत 2.95 करोड़ घरों के समग्र लक्ष्य के तहत बुनियादी सुविधाओं के साथ 'पक्के मकानों' के निर्माण के लिए वित्तीय सहायता प्रदान की जा सके ताकि ग्रामीण क्षेत्रों में सबके लिए आवास के उद्देश्य को प्राप्त किया जा सके। |
| 1 फरवरी, 2022 | **केंद्रीय बजट 2022 एवं 23**<br><br>**सबके लिए आवास**<br><br>**वित्त वर्ष 22–23 के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) के लिए सबके लिए ₹48,000 करोड़ का बजट आवंटन, जो वित्त वर्ष 21–22 में किए गए ₹27,500 करोड़ से 75% अधिक है।**<br><br>**2022–23 में कैपेक्स ₹5.54 लाख करोड़ से बढ़कर ₹7.50 लाख करोड़ हो गया।**<br><br>**शहरी विकास**<br><br>शहरी क्षेत्र की नीतियों, क्षमता निर्माण, योजना, कार्यान्वयन और अभिशासन पर सिफारिशें करने के लिए प्रतिष्ठित शहरी योजनाकारों और संस्थानों की एक उच्च स्तरीय समिति का गठन किया जाएगा। इसके अलावा, शहरी नियोजन के लिए पांच मौजूदा शैक्षणिक संस्थानों को ₹250 करोड़ की अक्षयनिधि कोष के साथ उत्कृष्टता केंद्र के रूप में नामित किया जाएगा। | देश भर में शहरी क्षेत्रों में निम्न लागत वाले घर बनाने में सहायता हेतु ₹ 48,000 करोड़ के परिव्यय के प्रस्ताव से किफायती आवास खंड तथा सीमेंट और स्टील सहित सहायक उद्योगों को बढ़ावा मिलने की संभावना है।<br><br>देश भर में संपर्क को मजबूत करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजनाओं, सड़कों और अन्य सहायक बुनियादी ढांचे को बढ़ाने और समर्थन करने के लिए बड़े पैमाने पर पूंजीगत व्यय का आवंटन, जो बदले में अचल संपत्ति क्षेत्र को बढ़ावा देता है। इसके अतिरिक्त, अचल संपत्ति क्षेत्र में वृद्धि से रोजगार सृजित होते हैं और नए नियोजित श्रमिक आवासीय बाजार में अपने स्वयं के आवास एवं ड्राइव की मांग को वहन करने में सक्षम होते हैं।<br><br>उत्कृष्टता केंद्र स्थापित करने से अचल संपत्ति क्षेत्र को और बढ़ावा मिलता है और शहरों एवं कस्बों में निर्माण गतिविधियों में सहायता की संभावना है। |

| दिनांक | भारत सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपाय | औचित्य |
|---|---|---|
| 8 अप्रैल, 2022 | **मौद्रिक नीति 2021–2022**<br><br>**वित्तीय समावेशन और ग्राहक सुरक्षा**<br><br>• प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र उधार – बैंकों को एनबीएफसी के माध्यम से ऋण देने की अनुमति देना – सुविधा जारी रखना | आगामी समर्थन हेतु, कृषि, एमएसएमई और आवास को आगे उधार देने के लिए पंजीकृत एनबीएफसी (एमएफआई के अलावा) को बैंक ऋण को प्राथमिकता क्षेत्र ऋण (पीएसएल) के रूप में वर्गीकृत करने की अनुमति 31 मार्च 2022 तक बढ़ा दी गई है। चूंकि आवास क्षेत्र का पुनरुद्धार उच्च स्तर पर है, ब्याज दर में ढील, संपत्ति की कीमतों में कमी, डेवलपर्स द्वारा छूट, उपभोक्ता वरीयताओं में बदलाव आदि के कारण, यह कदम आवास खंड हेतु वित्तीय सहायता में वृद्धि करेगा। |
| | रिज़र्व बैंक ने 12 अक्टूबर, 2020 के परिपत्र के माध्यम से **वैयक्तिक आवास ऋणों के जोखिम भार** को केवल 31 मार्च, 2022 तक स्वीकृत सभी नए आवास ऋणों के लिए ऋण से मूल्य (एलटीवी) अनुपात के साथ जोड़कर **युक्तिसंगत बनाया था।** उक्त परिपत्र में निर्धारित जोखिम भार 31 मार्च, 2023 तक स्वीकृत सभी नए आवास ऋणों के लिए जारी रहेगा। | भारतीय रिजर्व बैंक ने 31 मार्च, 2022 तक संस्वीकृत सभी नए आवास ऋणों के लिए जोखिम भारित आस्तियों को युक्तिसंगत बनाया। उपर्युक्त ऋणों पर 35 प्रतिशत का जोखिम भार होगा जहां एलटीवी 80 प्रतिशत से कम या उसके बराबर है, तथा 50 प्रतिशत का जोखिम भार जहां एलटीवी 80 प्रतिशत से अधिक है लेकिन 90 प्रतिशत से कम या उसके बराबर है। एससीबी का बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो मार्च 2020 में ₹ 13,16,006 करोड़ से बढ़कर मार्च 2021 में ₹ 14,78,199 करोड़ हो गया, जो दिसंबर 2021 तक ₹ 15,96,955 करोड़ हो गया। (स्रोतः भा.रि.बैंक)।<br><br>मार्च 2023 तक संस्वीकृत सभी नए आवास ऋणों के लिए जोखिम भार परिसंपत्तियों के युक्तिकरण की निरंतरता, आवास क्षेत्र को ऋण के प्रवाह की सुविधा प्रदान करेगी, जिसका अर्थव्यवस्था पर एक मजबूत गुणक प्रभाव पड़ता है। |

| दिनांक | भारत सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा घोषित उपाय | औचित्य |
|---|---|---|
| **08 जून, 2022** | **सहकारी बैंकों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण – सीमा में वृद्धि**<br>टियर I/टियर II यूसीबी के लिए सीमा को क्रमशः ₹30 लाख/₹70 लाख से ₹60 लाख/ ₹140 लाख तक संशोधित किया गया है। आरसीबी के संबंध में, ₹100 करोड़ से कम मूल्यांकित निवल मूल्य वाले आरसीबी के लिए सीमा ₹20 लाख से बढ़ाकर ₹50 लाख कर दी गई है; और अन्य आरसीबी के लिए ₹30 लाख से ₹75 लाख तक कर दी गई है। | प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंकों (यूसीबी) और ग्रामीण सहकारी बैंकों (आरसीबी – राज्य सहकारी बैंकों और जिला केंद्रीय सहकारी बैंकों) द्वारा प्रदान किए गए वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) की राशि पर इन सीमाओं को पिछली बार 2011 में शहरी सहकारी बैंकों के लिए और 2009 में आरसीबी हेतु संशोधित किया गया था। इस कदम से आईएचएल खंड में सहकारी बैंकों की हिस्सेदारी में वृद्धि होगी। |
| | **ग्रामीण सहकारी बैंकों (आरसीबी) को वाणिज्यिक अचल संपत्ति को ऋण देने की अनुमति, आवासीय आवास (सीआरई–आरएच) सेक्टर** | राज्य सहकारी बैंकों (एससीबी) और जिला केंद्रीय सहकारी बैंकों (डीसीसीबी) को वाणिज्यिक अचल संपत्ति क्षेत्र को ऋण देने से प्रतिबंधित कर दिया गया है। |
| | राज्य सहकारी बैंक (एसटीसीबी) और जिला केंद्रीय सहकारी बैंक (डीसीसीबी) अपनी कुल संपत्ति के 5% की मौजूदा कुल आवास वित्त सीमा के भीतर वाणिज्यिक अचल संपत्ति – आवासीय आवास (सीआरई–आरएच) को वित्त प्रदान कर सकते हैं। | भारत में किफायती आवास की बढ़ती आवश्यकता को देखते हुए इस कदम की घोषणा की गई है एवं यह इन बैंकों को आवास क्षेत्र को ऋण सुविधाएं प्रदान करने में अपनी क्षमता का एहसास करने में सक्षम करेगा। |
| **10 अगस्त, 2022** | **प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू) – "सबके लिए आवास" मिशन को 31 दिसंबर 2024 तक जारी रखना** | योजना को 31 दिसंबर 2024 तक जारी रखने से पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत बीएलसी ( लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास का निर्माण/विस्तार) एएचपी (भागीदारी में किफायती आवास) और आईएसएसआर ('स्व–स्थाने' स्लम पुनर्विकास) घटक के तहत पहले से स्वीकृत घरों को पूरा करने में सहायता मिलेगी। कुल स्वीकृत 123 लाख घरों में से 40 लाख घरों के प्रस्ताव राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों से प्राप्त हुए थे जिन्हें पूरा करने के लिए अतिरिक्त 2 साल की आवश्यकता है।<br>योजना को अगले दो और वर्षों तक जारी रखने से सबके लिए आवास मिशन को प्राप्त करने में मदद मिलेगी। |

# अनुबंध

# अनुबंध I: एनएचबी रेजीडेक्स

## सितंबर 2022 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य

| शहर का नाम | सूचकांक | | | | | तिमाही–दर–तिमाही | | | | वर्ष– दर–वर्ष |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | सितं-21 | दिसं-21 | मार्च-22 | जून-22 | सितं-22 | दिसं–21 बनाम सितं–21 | मार्च–22 बनाम दिसं–21 | जून–22 बनाम मार्च–22 | सितं–22 बनाम जून–22 | सितं–22 बनाम सितं–21 |
| अहमदाबाद | 161 | 165 | 173 | 177 | 183 | 2.5% | 4.8% | 2.4% | 3.5% | 13.9% |
| बेंगलुरु | 119 | 120 | 121 | 123 | 126 | 0.8% | 0.8% | 1.8% | 2.4% | 6.0% |
| भिवाड़ी | 113 | 113 | 113 | 113 | 110 | 0.0% | 0.0% | 0.2% | -2.5% | -2.3% |
| भोपाल | 105 | 104 | 107 | 107 | 109 | -1.0% | 2.9% | 0.3% | 1.4% | 3.6% |
| भुवनेश्वर | 126 | 132 | 140 | 143 | 148 | 4.8% | 6.1% | 2.0% | 3.6% | 17.4% |
| बिधान नगर | 115 | 118 | 122 | 121 | 122 | 2.6% | 3.4% | -1.1% | 1.2% | 6.2% |
| चाकन | 99 | 99 | 99 | 100 | 102 | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 1.8% | 2.7% |
| चंडीगढ़ (ट्राइसिटी) | 116 | 118 | 117 | 119 | 123 | 1.7% | -0.8% | 2.1% | 2.9% | 6.0% |
| चेन्नई | 106 | 109 | 112 | 117 | 118 | 2.8% | 2.8% | 4.4% | 1.1% | 11.6% |
| कोयंबटूर | 115 | 118 | 126 | 130 | 133 | 2.6% | 6.8% | 3.5% | 2.2% | 15.9% |
| देहरादून | 118 | 119 | 123 | 123 | 125 | 0.8% | 3.4% | 0.2% | 1.3% | 5.8% |
| दिल्ली | 94 | 98 | 98 | 100 | 100 | 4.3% | 0.0% | 2.4% | -0.1% | 6.7% |
| फरीदाबाद | 102 | 104 | 106 | 109 | 112 | 2.0% | 1.9% | 2.5% | 2.8% | 9.5% |
| गांधीनगर | 155 | 161 | 169 | 175 | 186 | 3.9% | 5.0% | 3.8% | 6.2% | 20.2% |
| गाजियाबाद | 105 | 108 | 111 | 112 | 114 | 2.9% | 2.8% | 1.1% | 1.9% | 8.8% |
| ग्रेटर नोएडा | 114 | 114 | 117 | 121 | 125 | 0.0% | 2.6% | 3.1% | 3.9% | 9.9% |
| गुरुग्राम | 104 | 107 | 108 | 110 | 116 | 2.9% | 0.9% | 1.5% | 5.4% | 11.1% |
| गुवाहाटी | 136 | 142 | 150 | 154 | 158 | 4.4% | 5.6% | 2.5% | 2.9% | 16.4% |
| हावड़ा | 108 | 109 | 107 | 109 | 107 | 0.9% | -1.8% | 1.5% | -1.3% | -0.7% |
| हैदराबाद | 152 | 156 | 162 | 165 | 169 | 2.6% | 3.8% | 2.0% | 2.0% | 10.9% |
| इंदौर | 118 | 121 | 123 | 125 | 126 | 2.5% | 1.7% | 2.0% | 0.6% | 7.0% |
| जयपुर | 106 | 108 | 112 | 115 | 118 | 1.9% | 3.7% | 2.3% | 2.8% | 11.2% |
| कल्याण डोंबिवली | 113 | 112 | 113 | 112 | 114 | -0.9% | 0.9% | -0.5% | 1.0% | 0.4% |
| कानपुर | 116 | 120 | 121 | 123 | 125 | 3.4% | 0.8% | 1.3% | 1.7% | 7.5% |
| कोच्चि | 122 | 120 | 120 | 122 | 131 | -1.6% | 0.0% | 1.8% | 7.3% | 7.4% |
| कोलकाता | 116 | 118 | 119 | 122 | 124 | 1.7% | 0.8% | 2.8% | 1.3% | 6.8% |
| लखनऊ | 114 | 115 | 121 | 121 | 124 | 0.9% | 5.2% | 0.2% | 2.0% | 8.5% |
| लुधियाना | 122 | 127 | 129 | 133 | 123 | 4.1% | 1.6% | 2.7% | -7.0% | 1.0% |
| मेरठ | 115 | 118 | 119 | 120 | 122 | 2.6% | 0.8% | 0.7% | 2.0% | 6.2% |
| मीरा भायंदर | 116 | 116 | 117 | 117 | 118 | 0.0% | 0.9% | -0.3% | 1.2% | 1.8% |
| मुंबई | 106 | 105 | 107 | 108 | 109 | -0.9% | 1.9% | 0.6% | 0.8% | 2.4% |
| नागपुर | 111 | 112 | 111 | 111 | 112 | 0.9% | -0.9% | -0.1% | 0.6% | 0.5% |
| नासिक | 104 | 106 | 107 | 108 | 110 | 1.9% | 0.9% | 1.1% | 1.5% | 5.6% |
| नवी मुंबई | 113 | 112 | 111 | 112 | 112 | -0.9% | -0.9% | 0.9% | 0.1% | -0.8% |
| न्यू टाउन कोलकाता | 129 | 131 | 133 | 134 | 134 | 1.6% | 1.5% | 0.5% | 0.0% | 3.7% |

| शहर का नाम | सूचकांक | | | | | तिमाही–दर–तिमाही | | | | वर्ष– दर–वर्ष |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | सितं-21 | दिसं-21 | मार्च-22 | जून-22 | सितं-22 | दिसं–21 बनाम सितं–21 | मार्च–22 बनाम दिसं–21 | जून–22 बनाम मार्च–22 | सितं–22 बनाम जून–22 | सितं–22 बनाम सितं–21 |
| नोएडा | 108 | 107 | 107 | 109 | 113 | -0.9% | 0.0% | 2.1% | 3.1% | 4.4% |
| पनवेल | 121 | 122 | 121 | 120 | 119 | 0.8% | -0.8% | -1.1% | -0.2% | -1.3% |
| पटना | 132 | 136 | 139 | 141 | 143 | 3.0% | 2.2% | 1.7% | 1.2% | 8.4% |
| पिंपरी चिंचवड़ | 102 | 101 | 101 | 101 | 103 | -1.0% | 0.0% | 0.3% | 1.5% | 0.8% |
| पुणे | 112 | 112 | 113 | 116 | 118 | 0.0% | 0.9% | 2.4% | 1.7% | 5.0% |
| रायपुर | 122 | 122 | 130 | 130 | 131 | 0.0% | 6.6% | 0.3% | 0.4% | 7.3% |
| राजकोट | 105 | 108 | 110 | 111 | 112 | 2.9% | 1.9% | 0.8% | 1.1% | 6.8% |
| रांची | 126 | 126 | 128 | 129 | 130 | 0.0% | 1.6% | 1.0% | 0.3% | 2.9% |
| सूरत | 121 | 121 | 125 | 127 | 131 | 0.0% | 3.3% | 1.4% | 3.6% | 8.6% |
| ठाणे | 113 | 112 | 113 | 114 | 114 | -0.9% | 0.9% | 0.6% | 0.7% | 1.3% |
| तिरुवनंतपुरम | 141 | 145 | 148 | 147 | 146 | 2.8% | 2.1% | -0.9% | -0.7% | 3.3% |
| वडोदरा | 130 | 134 | 140 | 143 | 148 | 3.1% | 4.5% | 1.8% | 3.6% | 13.6% |
| वसई विरार | 106 | 106 | 108 | 108 | 110 | 0.0% | 1.9% | 0.2% | 1.4% | 3.4% |
| विजयवाड़ा | 101 | 100 | 101 | 103 | 104 | -1.0% | 1.0% | 1.6% | 1.1% | 2.7% |
| विशाखापत्नम | 122 | 121 | 126 | 127 | 129 | -0.8% | 4.1% | 0.7% | 1.6% | 5.6% |

*चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार*

## सितंबर 22 को समाप्त तिमाही हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य

| शहर का नाम | सूचकांक | | | | | तिमाही–दर–तिमाही | | | | वर्ष–दर–वर्ष |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | सितं-21 | दिसं-21 | मार्च-22 | जून-22 | सितं-22 | दिसं–21 बनाम सितं–21 | मार्च–22 बनाम दिसं–21 | जून–22 बनाम मार्च–22 | सितं–22 बनाम जून–22 | सितं–22 बनाम सितं–21 |
| अहमदाबाद | 107 | 108 | 110 | 111 | 114 | 0.9% | 1.9% | 0.9% | 2.7% | 6.5% |
| बेंगलुरु | 109 | 110 | 112 | 114 | 118 | 0.9% | 1.8% | 1.8% | 3.4% | 8.1% |
| भिवाड़ी | 97 | 99 | 100 | 101 | 101 | 2.1% | 1.0% | 1.0% | -0.3% | 3.8% |
| भोपाल | 104 | 104 | 106 | 108 | 116 | 0.0% | 1.9% | 1.9% | 7.0% | 11.2% |
| भुवनेश्वर | 112 | 125 | 135 | 144 | 154 | 11.6% | 8.0% | 6.7% | 7.1% | 37.7% |
| बिधान नगर | 118 | 118 | 119 | 119 | 120 | 0.0% | 0.8% | 0.0% | 1.2% | 2.0% |
| चाकन | 101 | 101 | 100 | 101 | 102 | 0.0% | -1.0% | 1.0% | 0.7% | 0.7% |
| चंडीगढ़ (ट्राइसिटी) | 111 | 115 | 115 | 117 | 123 | 3.6% | 0.0% | 1.7% | 5.5% | 11.2% |
| चेन्नई | 102 | 100 | 99 | 98 | 99 | -2.0% | -1.0% | -1.0% | 1.4% | -2.6% |
| कोयंबटूर | 103 | 100 | 98 | 97 | 98 | -2.9% | -2.0% | -1.0% | 1.4% | -4.5% |
| देहरादून | 110 | 113 | 115 | 115 | 116 | 2.7% | 1.8% | 0.0% | 0.5% | 5.1% |
| दिल्ली | 99 | 101 | 103 | 105 | 111 | 2.0% | 2.0% | 1.9% | 5.4% | 11.8% |
| फरीदाबाद | 82 | 81 | 83 | 84 | 88 | -1.2% | 2.5% | 1.2% | 5.0% | 7.6% |
| गांधीनगर | 115 | 115 | 118 | 121 | 124 | 0.0% | 2.6% | 2.5% | 2.1% | 7.4% |
| गाजियाबाद | 116 | 123 | 130 | 141 | 154 | 6.0% | 5.7% | 8.5% | 9.3% | 32.8% |

| शहर का नाम | सूचकांक | | | | | तिमाही–दर–तिमाही | | | | वर्ष–दर–वर्ष |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | सितं-21 | दिसं-21 | मार्च-22 | जून-22 | सितं-22 | दिसं–21 बनाम सितं–21 | मार्च–22 बनाम दिसं–21 | जून–22 बनाम मार्च–22 | सितं–22 बनाम जून–22 | सितं–22 बनाम सितं–21 |
| ग्रेटर नोएडा | 119 | 126 | 132 | 139 | 146 | 5.9% | 4.8% | 5.3% | 5.4% | 23.1% |
| गुरुग्राम | 109 | 107 | 108 | 108 | 112 | -1.8% | 0.9% | 0.0% | 3.9% | 2.9% |
| गुवाहाटी | 116 | 119 | 124 | 129 | 134 | 2.6% | 4.2% | 4.0% | 3.8% | 15.4% |
| हावड़ा | 107 | 109 | 109 | 109 | 114 | 1.9% | 0.0% | 0.0% | 5.0% | 7.0% |
| हैदराबाद | 142 | 145 | 147 | 148 | 150 | 2.1% | 1.4% | 0.7% | 1.4% | 5.7% |
| इंदौर | 116 | 111 | 107 | 105 | 108 | -4.3% | -3.6% | -1.9% | 3.3% | -6.5% |
| जयपुर | 103 | 108 | 114 | 119 | 123 | 4.9% | 5.6% | 4.4% | 3.0% | 19.0% |
| कल्याण डोंबिवली | 113 | 111 | 110 | 111 | 113 | -1.8% | -0.9% | 0.9% | 1.5% | -0.3% |
| कानपुर | 110 | 113 | 112 | 112 | 112 | 2.7% | -0.9% | 0.0% | -0.3% | 1.5% |
| कोच्चि | 99 | 99 | 101 | 102 | 103 | 0.0% | 2.0% | 1.0% | 1.1% | 4.1% |
| कोलकाता | 110 | 113 | 121 | 126 | 132 | 2.7% | 7.1% | 4.1% | 4.7% | 19.9% |
| लखनऊ | 113 | 112 | 110 | 130 | 147 | -0.9% | -1.8% | 18.2% | 13.1% | 30.2% |
| लुधियाना | 104 | 106 | 109 | 111 | 112 | 1.9% | 2.8% | 1.8% | 1.2% | 8.0% |
| मेरठ | 105 | 105 | 106 | 106 | 105 | 0.0% | 1.0% | 0.0% | -0.8% | 0.1% |
| मीरा भायंदर | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 3.3% |
| मुंबई | 97 | 97 | 98 | 99 | 101 | 0.0% | 1.0% | 1.0% | 1.6% | 3.7% |
| नागपुर | 108 | 107 | 106 | 107 | 109 | -0.9% | -0.9% | 0.9% | 1.9% | 1.0% |
| नासिक | 100 | 103 | 105 | 107 | 108 | 3.0% | 1.9% | 1.9% | 1.3% | 8.4% |
| नवी मुंबई | 126 | 127 | 128 | 128 | 126 | 0.8% | 0.8% | 0.0% | -1.4% | 0.2% |
| न्यू टाउन कोलकाता | 110 | 110 | 116 | 123 | 135 | 0.0% | 5.5% | 6.0% | 9.6% | 22.6% |
| नोएडा | 99 | 104 | 110 | 117 | 123 | 5.1% | 5.8% | 6.4% | 5.5% | 24.7% |
| पनवेल | 105 | 105 | 106 | 103 | 102 | 0.0% | 1.0% | -2.8% | -0.9% | -2.8% |
| पटना | 143 | 148 | 154 | 161 | 171 | 3.5% | 4.1% | 4.5% | 6.2% | 19.6% |
| पिंपरी चिंचवाड़ | 93 | 94 | 94 | 95 | 98 | 1.1% | 0.0% | 1.1% | 2.7% | 4.9% |
| पुणे | 94 | 95 | 96 | 98 | 102 | 1.1% | 1.1% | 2.1% | 3.7% | 8.1% |
| रायपुर | 110 | 109 | 112 | 116 | 120 | -0.9% | 2.8% | 3.6% | 3.1% | 8.7% |
| राजकोट | 103 | 105 | 105 | 103 | 102 | 1.9% | 0.0% | -1.9% | -0.7% | -0.7% |
| रांची | 110 | 110 | 109 | 109 | 109 | 0.0% | -0.9% | 0.0% | -0.3% | -1.2% |
| सूरत | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 0.8% | 3.7% |
| ठाणे | 99 | 100 | 101 | 102 | 104 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 2.0% | 5.1% |
| तिरुवनंतपुरम | 107 | 108 | 109 | 110 | 113 | 0.9% | 0.9% | 0.9% | 2.3% | 5.2% |
| वडोदरा | 112 | 113 | 115 | 116 | 118 | 0.9% | 1.8% | 0.9% | 1.7% | 5.3% |
| वसई विरार | 111 | 111 | 112 | 115 | 118 | 0.0% | 0.9% | 2.7% | 2.2% | 5.9% |
| विजयवाड़ा | 94 | 95 | 96 | 98 | 104 | 1.1% | 1.1% | 2.1% | 5.9% | 10.4% |
| विशाखापत्नम | 122 | 122 | 122 | 133 | 145 | 0.0% | 0.0% | 9.0% | 8.8% | 18.6% |

*चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार*

## अनुबंध II : यथा 31 मार्च, 2022 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य–निष्पादन

### क. आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | यथा को बकाया | | | प्रतिशत अंतर (वर्ष–दर–वर्ष) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च–20 | मार्च–21 | मार्च–22 | 2020–21 | 2021–22 |
| चुकता पूंजी | 37,038 | 37,688 | 40,357 | 1.8% | 7.1% |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,58,730 | 1,92,132 | 2,24,698 | 21.0% | 16.9% |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,63,775 | 1,45,037 | 2,04,466 | -11.4% | 41.0% |
| सार्वजनिक जमाएं | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 5.8% | -1.2% |
| आवास ऋण | 8,36,259 | 8,85,765 | 9,36,937 | 5.9% | 5.8% |
| कुल ऋण और अग्रिम | 12,32,722 | 12,94,950 | 13,42,112 | 5.0% | 3.6% |
| बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष जीएनपीए (%) | 6.45% | 7.60% | 3.97% | - | - |
| बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष एनएनपीए (%) | 4.49% | 2.74% | 1.76% | - | - |
| बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष जीएनपीए (%) | 2.44% | 3.11% | 3.22% | - | - |
| बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष एनएनपीए (%) | 1.54% | 1.68% | 1.68% | - | - |

**दीवान हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड और रिलायंस होम फाइनेंस लिमिटेड को छोड़कर*

### ख. आ.वि.कं – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का कार्य–निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | पब्लिक लि. | प्राइवेट लि. | कुल | पब्लिक लि. | प्राइवेट लि. | कुल | पब्लिक लि. | प्राइवेट लि. | कुल |
| चुकता पूंजी | 35,625 | 1,413 | **37,038** | 36,374 | 1,314 | **37,688** | 38,577 | 1,780 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,58,089 | 641 | **1,58,730** | 1,91,455 | 677 | **1,92,132** | 2,23,670 | 1,028 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,61,943 | 1,833 | **1,63,775** | 1,43,199 | 1,838 | **1,45,037** | 2,01,717 | 2,749 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमाएं | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 8,33,547 | 2,712 | **8,36,259** | 8,83,377 | 2,388 | **8,85,765** | 9,33,070 | 3,867 | **9,36,937** |

### ग. सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमाएं स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता

(राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल | जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल | जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. | जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. | कुल |
| चुकता पूंजी | 4,241 | 32,797 | **37,038** | 4,748 | 32,939 | **37,688** | 4,309 | 36,047 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 1,23,095 | 35,635 | **1,58,730** | 1,53,344 | 38,789 | **1,92,132** | 1,75,126 | 49,572 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 1,11,578 | 52,198 | **1,63,775** | 95,584 | 49,453 | **1,45,037** | 1,52,462 | 52,004 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमाएं | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 6,45,419 | 1,90,841 | **8,36,259** | 7,24,979 | 1,60,786 | **8,85,765** | 7,34,096 | 2,02,841 | **9,36,937** |

घ. अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. का कार्य–निष्पादन (राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | प्रायोजित | गैर प्रायोजित | कुल | प्रायोजित | गैर प्रायोजित | कुल | प्रायोजित | गैर प्रायोजित | कुल |
| चुकता पूंजी | 1,391 | 35,647 | **37,038** | 1,391 | 36,297 | **37,688** | 1,392 | 38,965 | **40,357** |
| निर्बंध आरक्षित निधियां | 12,379 | 1,46,351 | **1,58,730** | 14,296 | 1,77,836 | **1,92,132** | 15,994 | 2,08,704 | **2,24,698** |
| निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) | 12,616 | 1,51,160 | **1,63,775** | 13,381 | 1,31,656 | **1,45,037** | 15,119 | 1,89,347 | **2,04,466** |
| सार्वजनिक जमाएं | 16,385 | 1,03,415 | **1,19,800** | 17,409 | 1,09,384 | **1,26,794** | 18,071 | 1,07,165 | **1,25,236** |
| आवास ऋण | 83,772 | 7,52,487 | **8,36,259** | 82,119 | 8,03,646 | **8,85,765** | 83,873 | 8,53,064 | **9,36,937** |

ड. आ.वि.कं. द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति (राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | यथा को बकाया | | | कुल उधार में उधार की प्रत्येक श्रेणी का % शेयर | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च'20 | मार्च'21 | मार्च'22 | मार्च'20 | मार्च'21 | मार्च'22 |
| सार्वजनिक जमाएं | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 10.50% | 11.04% | 10.61% |
| रा.आ.बैंक से उधार | 48,361 | 67,350 | 59,551 | 4.24% | 5.86% | 5.04% |
| बैंक से उधार | 3,54,291 | 3,40,987 | 3,74,803 | 31.04% | 29.69% | 31.75% |
| विदेशी उधार | 40,401 | 31,490 | 20,942 | 3.54% | 2.74% | 1.77% |
| वाणिज्यिक पत्र | 46,628 | 54,588 | 50,216 | 4.09% | 4.75% | 4.25% |
| अन्य उधार | 1,32,712 | 1,42,289 | 1,93,387 | 11.63% | 12.39% | 16.38% |
| *बैंकों द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर* | *1,56,089* | *1,79,183* | *1,04,131* | *13.67%* | *15.60%* | *8.82%* |
| *अन्य द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर* | *2,43,159* | *2,05,733* | *2,52,190* | *21.30%* | *17.91%* | *21.36%* |
| कुल डिबेंचर | 3,99,248 | 3,84,917 | 3,56,320 | 34.98% | 33.52% | 30.19% |
| **कुल उधार** | **11,41,441** | **11,48,414** | **11,80,454** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

च. आ.वि.कं. के बकाया ऋण एवं अग्रिम और निवेश की प्रवृत्ति (राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | यथा को बकाया | | | कुल का % शेयर | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | मार्च'20 | मार्च'21 | मार्च'22 | मार्च'20 | मार्च'21 | मार्च'22 |
| **1. ऋण और अग्रिम** | **12,32,722** | **12,94,950** | **13,42,112** | **90.7%** | **89.9%** | **90.3%** |
| *क) आवास ऋण* | *8,36,259* | *8,85,765* | *9,36,937* | *61.5%* | *61.5%* | *63.0%* |
| *ख) अन्य ऋण और अग्रिम* | *3,96,463* | *4,09,184* | *4,05,175* | *29.2%* | *28.4%* | *27.3%* |
| **2. निवेश** | **1,26,942** | **1,45,818** | **1,44,544** | **9.3%** | **10.1%** | **9.7%** |
| **3. कुल (1+2)** | **13,59,664** | **14,40,768** | **14,86,655** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## छ. आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण और कुल ऋण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | यथा को बकाया | | |
|---|---|---|---|
| | मार्च'20 | मार्च'21 | मार्च'22 |
| आवास ऋण | 8,36,259 | 8,85,765 | 9,36,937 |
| *वैयक्तिकों को आवास ऋण* | *6,60,921* | *7,15,347* | *8,06,558* |
| कुल ऋण और अग्रिम | 12,32,722 | 12,94,950 | 13,42,112 |
| कुल ऋण और अग्रिम हेतु आवास ऋण | **67.84%** | **68.40%** | **69.81%** |

## ज. आ.वि.कं. के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं की श्रेणी–वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

| विवरण | वित्त वर्ष के दौरान संवितरण | | | कुल आवास ऋण संवितरण के % के रूप में शेयर | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| वैयक्तिकों को आवास ऋण | 1,90,806 | 1,90,995 | 2,59,270 | 85.9% | 90.2% | 91.2% |
| भवन–निर्माताओं को आवास ऋण | 24,938 | 14,788 | 22,953 | 11.2% | 7.0% | 8.1% |
| निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण | 6,459 | 6,032 | 2,162 | 2.9% | 2.8% | 0.8% |
| **कुल** | **2,22,202** | **2,11,815** | **2,84,385** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## झ. आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को कुल आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

| ऋण आकार | वित्त वर्ष के दौरान संवितरण | | | कुल आईएचएल संवितरण के % के रूप में खंड–वार शेयर | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| | कुल | कुल | कुल | | | |
| ₹ 2 लाख तक | 1,356 | 467 | 1,157 | 0.7% | 0.2% | 0.4% |
| >₹ 2 लाख और ₹ 5 लाख तक | 2,031 | 1,727 | 2,294 | 1.1% | 0.9% | 0.9% |
| >₹ 5 लाख और ₹ 10 लाख तक | 13,054 | 12,135 | 14,614 | 6.8% | 6.4% | 5.6% |
| **₹ 10 लाख तक** | **16,441** | **14,329** | **18,065** | **8.6%** | **7.5%** | **7.0%** |
| >₹ 10 लाख और ₹ 15 लाख तक | 19,353 | 18,379 | 21,505 | 10.1% | 9.6% | 8.3% |
| >₹ 15 लाख और ₹ 25 लाख तक | 41,043 | 40,446 | 48,577 | 21.5% | 21.2% | 18.7% |
| >₹ 25 लाख | 1,13,969 | 1,17,841 | 1,71,124 | 59.7% | 61.7% | 66.0% |
| **कुल** | **1,90,806** | **1,90,995** | **2,59,270** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## ञ. आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के उद्देश्य–वार वितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

| स्लैब | नये घर | | | उन्नयन | | | मौजूदा मकान | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| ₹ 2 लाख तक | 1,291 | 427 | 1,037 | 49 | 32 | 102 | 15 | 8 | 18 |
| >₹ 2 लाख और ₹ 5 लाख तक | 1,212 | 967 | 1,300 | 648 | 587 | 785 | 171 | 173 | 208 |
| >₹ 5 लाख और ₹ 10 लाख तक | 8,588 | 7,502 | 9,284 | 2,095 | 2,183 | 2,795 | 2,370 | 2,449 | 2,535 |
| >₹ 10 लाख और ₹ 15 लाख तक | 12,950 | 11,422 | 13,600 | 1,607 | 1,973 | 2,477 | 4,796 | 4,984 | 5,428 |
| >₹ 15 लाख और ₹ 25 लाख तक | 26,607 | 24,680 | 30,145 | 1,655 | 2,177 | 2,925 | 12,780 | 13,590 | 15,506 |
| >₹ 25 लाख | 70,461 | 68,419 | 1,03,731 | 1,162 | 1,601 | 2,595 | 42,346 | 47,821 | 64,798 |
| **कुल** | **1,21,110** | **1,13,417** | **1,59,097** | **7,217** | **8,553** | **11,679** | **62,479** | **69,025** | **88,494** |

## अनुबंध III: आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

| राज्य | वित्त वर्ष 2021–22 के दौरान संवितरण | | |
|---|---|---|---|
| | शहरी | ग्रामीण | कुल* |
| अंडमान व निकोबार द्वीप समूह | - | - | - |
| आंध्र प्रदेश | 7,047 | 1,987 | 9,035 |
| अरुणाचल प्रदेश | 2 | - | 2 |
| असम | 832 | 4 | 835 |
| बिहार | 1,356 | 30 | 1,386 |
| चंडीगढ़ | 481 | 11 | 492 |
| छत्तीसगढ़ | 2,131 | 94 | 2,225 |
| दादरा और नगर हवेली एवं दमन और दीव | 287 | 6 | 293 |
| दिल्ली | 9,195 | 187 | 9,383 |
| गोवा | 320 | 36 | 357 |
| गुजरात | 16,552 | 3,118 | 19,670 |
| हरियाणा | 12,178 | 180 | 12,358 |
| हिमाचल प्रदेश | 92 | 7 | 99 |
| जम्मू और कश्मीर | 49 | 2 | 51 |
| झारखंड | 824 | 2 | 826 |
| कर्नाटक | 22,945 | 5,445 | 28,390 |
| केरल | 3,084 | 2,881 | 5,965 |
| लद्दाख | - | - | - |
| लक्षद्वीप | - | - | - |
| मध्य प्रदेश | 8,264 | 884 | 9,148 |
| महाराष्ट्र | 50,116 | 7,043 | 57,160 |
| मणिपुर | 4 | - | 4 |
| मेघालय | 0.35 | 0.25 | 1 |
| मिजोरम | - | - | - |
| नागालैंड | - | - | - |
| ओडिशा | 1,623 | 94 | 1,718 |
| पुदुचेरी | 253 | 21 | 273 |
| पंजाब | 3,723 | 1,705 | 5,428 |
| राजस्थान | 10,630 | 1,119 | 11,749 |
| सिक्किम | 134 | - | 134 |
| तमिलनाडु | 15,416 | 7,790 | 23,206 |
| तेलंगाना | 21,861 | 5,788 | 27,649 |
| त्रिपुरा | 82 | - | 82 |
| केंद्र शासित प्रदेश | - | - | - |
| उत्तर प्रदेश | 20,953 | 428 | 21,380 |
| उत्तराखंड | 3,052 | 218 | 3,270 |
| पश्चिम बंगाल | 6,656 | 45 | 6,701 |
| **कुल** | **2,20,144** | **39,127** | **2,59,270** |

**आंकड़ों को राउंड ऑफ किया गया है*

## अनुबंध IV : एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयां

(राशि करोड़ ₹ में)

| राज्य | 2019-20 | | 2020-21 | | 2021-22 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | वित्तपोषित / निर्मित इकाईयाँ | राशि | वित्तपोषित / निर्मित इकाईयाँ | राशि | वित्तपोषित / निर्मित इकाईयाँ | राशि |
| आंध्र प्रदेश | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं |
| असम | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं. | लागू नहीं | – | – |
| बिहार | लागू नहीं | 0.62 | 9 | 4.33 | 6 | 1.27 |
| चंडीगढ़ | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | – | – |
| छत्तीसगढ़ | – | – | – | – | – | – |
| दिल्ली | 202 | 46.96 | 96 | 19.13 | 175 | 53.77 |
| गोवा | 18 | 2.96 | 11 | 1.77 | 23 | 3.38 |
| गुजरात | – | – | – | – | – | – |
| हरियाणा | लागू नहीं | 1.14 | – | – | – | – |
| हिमाचल प्रदेश | लागू नहीं | 1.33 | 8 | 9.05 | 10 | 1.06 |
| जम्मू और कश्मीर | – | – | लागू नहीं. | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं |
| कर्नाटक | 33 | 3.79 | 56 | 2.19 | 19 | 1.40 |
| केरल | 1,543 | 75.59 | 1,075 | 54.21 | 1,039 | 56.14 |
| मध्य प्रदेश | – | – | – | – | – | – |
| महाराष्ट्र | – | – | लागू नहीं | लागू नहीं | – | – |
| मणिपुर | – | – | लागू नहीं | लागू नहीं | – | – |
| मेघालय | – | – | लागू नहीं | लागू नहीं | – | – |
| ओडिशा | – | – | – | – | – | – |
| पुदुचेरी | 27 | 3.66 | 23 | 1.41 | 13 | 2.87 |
| पंजाब | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं |
| राजस्थान | 39 | 1.90 | 2 | 0.15 | 2 | 0.43 |
| तमिलनाडु | लागू नहीं | लागू नहीं | 21 | लागू नहीं | 265 | लागू नहीं |
| तेलंगाना | - | - | लागू नहीं | लागू नहीं | 35 | 3.28 |
| उत्तर प्रदेश | लागू नहीं | लागू नहीं | – | – | – | – |
| पश्चिम बंगाल | 48 | 2.26 | 41 | 1.57 | 41 | 4.30 |
| **कुल** | **1,910** | **140.21** | **1,342** | **93.81** | **1,628** | **127.90** |

*स्त्रोतः भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ*

# REPORT ON
# TREND AND PROGRESS OF HOUSING
# IN INDIA 2022

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

**S. K. Hota**
**Managing Director**

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

## Letter of Transmittal

HO/MRCPD and CCC/DAK/2023/00067
January 30, 2023

The Finance Secretary
Government of India
Ministry of Finance
Department of Financial Services
Jeevandeep Building, Parliament Street
New Delhi - 110001

Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2022.

Yours faithfully,

(S. K. Hota)

Encl: As above

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030
ई-मेल : md@nhb.org.in

**Statutory Body under the Government of India**
Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030
e-mail : md@nhb.org.in

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

**S. K. Hota**
**Managing Director**

राष्ट्रीय आवास बैंक
**NATIONAL HOUSING BANK**

**Letter of Transmittal**

HO/MRCPD and CCC/DAK/2023/00068
January 30, 2023

The Governor
Reserve Bank of India
18th Floor, Central Office Building
Shahid Bhagat Singh Road
Mumbai - 400001

Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2022.

Yours faithfully,

(S. K. Hota)

Encl: As above

# Table of Contents


| Particulars | | Page No. |
|---|---|---|
| **Chapter 1:** | **An Overview of Global Economy and Housing Sector** | **95** |
| 1.1 | Global Economy and Housing Scenario | 96 |
| 1.2 | Indian Economy & Housing Scenario | 98 |
| 1.3 | Liquidity Support by NHB during the pandemic | 99 |
| 1.4 | Housing Prices in India | 100 |
| **Chapter 2:** | **Housing In India** | **105** |
| 2.1 | Introduction | 106 |
| 2.2 | Housing Policies Since the Year 2000 | 107 |
| 2.3 | Progress of Housing Schemes | 108 |
| 2.4 | Role of National Housing Bank in "Housing For All" Mission | 115 |
| 2.5 | Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) | 119 |
| 2.6 | Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India) | 119 |
| 2.7 | Green Housing – A Way Forward | 119 |
| 2.8 | Sustainable Habitat in India: Initiatives | 120 |
| 2.9 | Go-Green Initiative of National Housing Bank | 121 |
| 2.10 | SUNREF Affordable Green Housing India Programme | 121 |
| **Chapter 3:** | **Operations And Performance of PLIs In Housing Finance** | **123** |
| 3.1 | Housing Sector | 124 |
| 3.2 | Credit Flow to Housing Sector by Primary Lending Institutions (PLIs) | 126 |
| 3.3 | State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Outstanding Individual Housing Loans (IHL) | 130 |
| 3.4 | State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Disbursement of Individual Housing Loans (IHL) | 131 |
| 3.5 | Performance of Housing Finance Companies | 134 |
| 3.6 | Financial Profile of HFCs | 135 |
| 3.7 | Borrowing Profile of HFCs | 138 |
| 3.8 | Public Deposits with HFCs | 139 |
| 3.9 | Assets Profile of HFCs | 141 |
| 3.10 | Co-operative Sector Institutions in Housing Finance | 145 |
| **Chapter 4:** | **Developments In Supervision of Housing Finance Companies** | **147** |
| 4.1 | Introduction | 148 |
| 4.2 | Supervision | 148 |
| 4.3 | Supervisory Circulars | 149 |
| 4.4 | Coordination with Other Regulatory Bodies | 149 |
| 4.5 | Capacity Building Events | 150 |
| 4.6 | Forward looking Initiatives | 150 |
| **Chapter 5:** | **The Way Forward** | **150** |
| 5.1 | Economic Recovery | 154 |
| 5.2 | Resilience of the Housing Segment and Housing Finance | 155 |
| 5.3 | Outlook | 156 |

## Appendices


| Particulars | | Page No. |
|---|---|---|
| Appendix I : | NHB Residex | 162 |
| Appendix II: | Financial Performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2022 vis-à-vis previous years | 165 |
| Appendix III: | State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs | 169 |
| Appendix IV: | Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs | 170 |


## Tables


| Particulars | | | Page No. |
|---|---|---|---|
| Table 2.1 | : | Phases of Housing Policies and its Rationale | 107 |
| Table 3.1 | : | Housing Loan Portfolio of Banks & HFCs | 125 |
| Table 3.2 | : | Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs | 126 |
| Table 3.3 | : | Rural Composition of IHL by PLIs | 127 |
| Table 3.4 | : | Region-wise Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs | 128 |
| Table 3.5 | : | All India - Individual Housing Loan – Outstanding | 130 |
| Table 3.6 | : | All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement | 131 |
| Table 3.7 | : | Key Financial Indicators of HFCs | 135 |
| Table 3.8 | : | Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd. | 136 |
| Table 3.9 | : | Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting | 137 |
| Table 3.10 | : | Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others | 138 |
| Table 3.11 | : | Trend in Outstanding Borrowings by HFCs | 138 |
| Table 3.12 | : | Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs | 141 |
| Table 3.13 | : | Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs | 142 |
| Table 3.14 | : | Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs | 143 |
| Table 3.15 | : | Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years | 144 |
| Table 3.16 | : | Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans of HFCs | 145 |
| Table 5.1 | : | Cumulative Disbursements of IHL by Primary Lending Institutions | 156 |


## Graphs


| Particulars | | | Page No. |
|---|---|---|---|
| Graph 1.1 | : | Residential Property Price (y-o-y) change in percentage | 97 |
| Graph 1.2 | : | Individual Housing Loan Outstanding of Primary Lending Institutions | 98 |
| Graph 1.3 | : | Cumulative Individual Housing Loan Disbursement by Primary Lending Institutions | 98 |
| Graph 1.4 | : | Refinance Disbursements by NHB since Pandemic | 99 |
| Graph 1.5 | : | Movement of 50 City Composite HPI @ Assessment Price | 101 |
| Graph 1.6 | : | Movement of 50 City Composite HPI @ Market Price for Under Construction Properties | 101 |

| Particulars | | | Page No. |
|---|---|---|---|
| Graph 2.1 | : | Year-wise Progress of PMAY-G | 108 |
| Graph 2.2 | : | State Wise Progress of PMAY-G | 109 |
| Graph 2.3 | : | Year-Wise Progress of PMAY-U | 112 |
| Graph 2.4 | : | State-Wise Progress of PMAY-U | 113 |
| Graph 2.5 | : | Verticals of PMAY(U) Progress | 114 |
| Graph 2.6 | : | Beneficiaries and Interest Subsidy under CLSS | 114 |
| Graph 2.7 | : | Number of Beneficiaries CLSS (Cumulative) (in lakhs) | 115 |
| Graph 2.8 | : | Cumulative Subsidy Disbursed by NHB under PMAY CLSS (U) | 115 |
| Graph 2.9 | : | State-wise Distribution of PMAY-CLSS for EWS/LIG Subsidy Disbursement by NHB as on September 30, 2022 | 116 |
| Graph 2.10 | : | State-wise Distribution of PMAY-CLSS for MIG Subsidy Disbursement by NHB as on September 30, 2022 | 117 |
| Graph 3.1 | : | Outstanding Individual Housing Loans of SCBs and HFCs | 125 |
| Graph 3.2 | : | Individual Housing Loans Market Share b/w Banks and HFCs | 126 |
| Graph 3.3 | : | Ratio of IHL Outstanding to Gross State Domestic Product as on March 2022 (in %) | 129 |
| Graph 3.4 | : | Heat Map on State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Individuals Housing Loans (IHL) – Outstanding Portfolio and Disbursement March 2022 | 133 |
| Graph 3.5 | : | Number of HFCs | 134 |
| Graph 3.6 | : | State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years | 134 |
| Graph 3.7 | : | Resources mobilized by HFCs (at end-March) | 139 |
| Graph 3.8 | : | Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years | 140 |
| Graph 3.9 | : | Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years | 140 |
| Graph 3.10 | : | Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years | 141 |
| Graph 3.11 | : | Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs | 142 |
| Graph 3.12 | : | Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2022 | 143 |
| Graph 3.13 | : | Purpose-wise Trend in IHL disbursements | 144 |
| Graph 5.1 | : | Home Loan Disbursement (Q-o-Q) | 155 |


## Boxes


| Particulars | | | Page No. |
|---|---|---|---|
| Box: 1.1 | : | Outreach Programmes under Azadi ka Amrit Mahotsav | 103 |
| Box: 2.1 | : | "Evaluation of Centrally Sponsored Schemes – Rural Development Sector in respect of PMAY-G" | 110 |
| Box: 2.2 | : | Progress and Achievements of AMRUT and SCM | 118 |
| Box: 2.3 | : | NHB Survey on Climate Risk and Sustainable Finance | 122 |
| Box: 3.1 | : | Performance Highlights of registered HFCs | 135 |
| Box: 5.1 | : | Reserve Bank of India Discussion Paper on Climate Risk and Sustainable Finance | 157 |
| Box: 5.2 | : | Summary of Measures Announced by Government of India & Reserve Bank of India on Housing Sector | 158 |

# Abbreviations

| | |
|---|---|
| ACHFS | Apex Cooperative Housing Federations |
| AE | Advanced Economies |
| AHP | Affordable Housing in Partnership |
| AIFI | All India Financial Institutions |
| AMRUT | Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation |
| ARHC | Affordable Rental Housing Complexes |
| BEE | Bureau of Energy Efficiency |
| BLC | Beneficiary-led Construction |
| BLE | Beneficiary-led Enhancement |
| CLM | Co-Lending Model |
| CLSS | Credit Linked Subsidy Scheme |
| COP | Conference of Parties |
| CoR | Certificate of Registration |
| CPI | Consumer Price Index |
| DHFL | Dewan Housing Finance Corporation Limited |
| EMDE | Emerging Markets and Developing Economy |
| EME | Emerging Market Economies |
| FAR | Floor Area Ratio |
| GDP | Gross Domestic Product |
| GHG | Green House Gases |
| GNPA | Gross Non Performing Asset |
| GoI | Government of India |
| GRIHA | Green Rating for Integrated Habitat Assessment |
| HFC | Housing Finance Company |
| HUDCO | Housing and Urban Development Corporation |
| IAY | Indira Awas Yojana |
| IGBC | Indian Green Building Council |
| IIP | Index for Industrial Production |
| ISSR | In-situ Slum Redevelopment |
| LIG | Lower Income Group |
| LTV | Loan To Value |
| MGNREGS | Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Scheme |
| MIG | Middle Income Group |
| MoHUA | Ministry of Housing and Urban Affairs |
| MNRE | Ministry of New and Renewable Energy |
| MoRD | Ministry of Rural Development |
| MSCB | Multi-State Co-operative Banks |
| MTA | Model Tenancy Act |
| NBC | National Building Code |
| NBFC | Non-Banking Financial Company |
| NBFC-MFI | Non-Banking Financial Company- Micro Finance Institutions |
| NHB | National Housing Bank |
| NRDWP | National Rural Drinking Water Programme |
| PLI | Primary Lending Institution |
| PMAY(U) | Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) |
| PMUY | Pradhan Mantri Ujjwala Yojana |

| | |
|---|---|
| PSB | Public Sector Bank |
| Q-o-Q | Quarter on Quarter |
| RAY | Rajiv Awas Yojana |
| RBI | Reserve Bank of India |
| RERA | Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 |
| RHISS | Rural Housing Interest Subsidy Scheme |
| RRB | Regional Rural Bank |
| SBI | State Bank of India |
| SCB | Scheduled Commercial Bank |
| SCM | Smart Cities Mission |
| SEBI | Securities Exchange Board of India |
| SECI | Solar Energy Corporation of India |
| SECC | Socio Economic Caste Census |
| SUNREF | Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility |
| UCB | Urban Cooperative Bank |
| UNFCCC | United Nations Framework Convention on Climate Change |
| UT | Union Territory |
| WALR | Weighted Average Lending Rate |
| WEO | World Economic Outlook |
| Y-o-Y | Year on Year |

# Executive Summary of the Report on Trend & Progress of Housing in India, 2022

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, the Bank publishes the Report on Trend & Progress of Housing in India, 2022. The first chapter of the report focus on growth in global economy vs. domestic economy in terms of GDP, inflation and projected growth rate across the economies by IMF. The chapter also highlights on movement of global housing prices and NHB housing price index in India with coverage of 50 cities over the period. Also, the revival of housing sector from the pandemic along with the liquidity support by NHB is exhibited with facts and figures.

The performance highlights of National Housing Bank during FY2021-22 under Supervision, Refinance and Promotion and Development are placed. The chapter also furnishes the details of outreach programmes conducted by the Bank across the states under the theme "Janta se Judna".

The second chapter of the report provides insight on Housing in India and the phases of housing policies and its rationale and the provision of housing mechanism and schemes on rural and urban housing. It briefly describes the performance of housing schemes under PMAY- G and all the verticals of PMAY-U. The CLSS vertical is one of the important components of the Housing for All Mission and is a Central Sector Scheme. The CLSS covers two categories namely CLSS for Economically Weaker Section/Low Income Group (CLSS for EWS/LIG) and CLSS for Middle Income Group (CLSS for MIG).

NHB has been identified as a Central Nodal Agency (CNA) by the GoI, MoHUA to implement the CLSS vertical of PMAY. The state wise performance of the cumulative subsidy released by Bank under EWS/LIG and MIG is highlighted. Going forward, the need for and importance of green housing is emphasized.

Chapter three gives thrust on Operations and Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Housing Finance. The movement of housing loan to GDP ratio over the decades and the role played by PLIs for the growth is presented. The region-wise share of outstanding individual housing loan, the state wise outstanding individual housing loan and disbursements by PLIs are captured with the help of HFR database. The key highlights of credit flow to housing sector in terms of individual housing loan outstanding, disbursement, rural composition and geographical coverage are presented in the chapter. The performance of Housing Finance Companies for the last three years is summarised under chapter III.

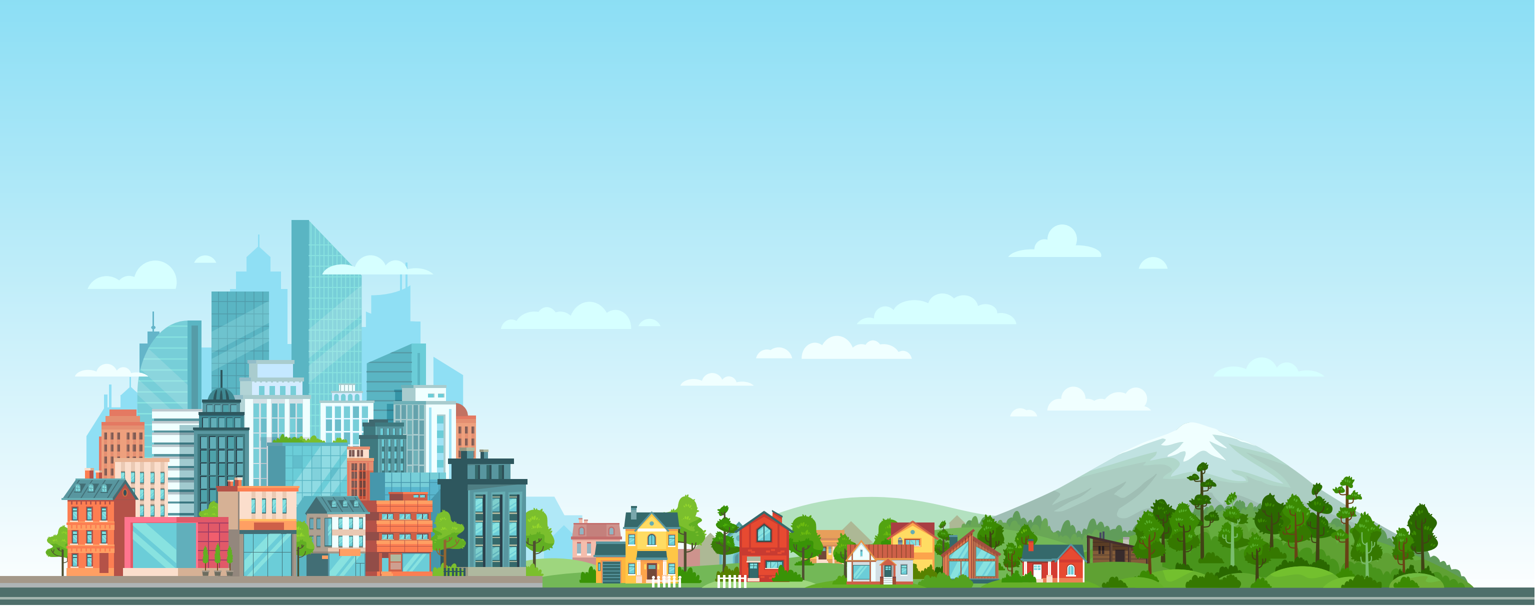
Chapter four of the report includes Developments in Supervision of Housing Finance Companies. The details of supervision of HFCs and forward-looking initiatives are placed.

The chapter five of the report focuses on the outlook of Global vs. Indian Economy and the resilience of housing and housing segment is highlighted with the quarterly movement of disbursement of individual housing loans by PLIs. Going forward, need for enhanced engagement of states/state agencies in creation and supply of affordable housing stock which are green certified is emphasised.

*******

# CHAPTER 1

## An Overview of Global Economy and Housing Sector



*Global economic activity is experiencing a broad-based and sharper-than-expected slowdown, with higher inflation. The tightening of financial conditions in most regions, financial market volatility, Russia-Ukraine war, and the lingering COVID-19 pandemic weigh heavily on the global growth. The Indian economy continues to be resilient, despite the unsettling global environment. The country has withstood the shocks from COVID-19 and the conflict in Ukraine. The Gross Domestic Product grew 6.3 per cent (y-o-y) during July-September 2022 (Q2 FY23). Global real house prices growth moderated to 2.2 per cent year on year in aggregate in the second quarter of 2022. However, real residential property prices fell moderately in Emerging Market Economies. The pandemic brought about a change in the individual home buyers' sentiment in favour of owning a house. With easing of curbs, there was an increase of interest in the residential housing sector and more so in the readily available and affordable segment.*

## 1.1 Global Economy and Housing Scenario

Global economic activity is experiencing a broad-based and sharper-than-expected slowdown, with higher inflation. The tightening of financial conditions in most regions, financial market volatility, Russia-Ukraine war, and the lingering COVID-19 pandemic weigh heavily on the global growth. The negative supply shock from the outbreak of the Russia-Ukraine war remains the dominant risk to global performance and the economic growth remains uneven among the world's major economies because of different trade and investment linkages to Russia and Ukraine particularly in relation to energy products. Large scale disruptions in global supply chains were observed as Russia produces nearly a fifth of global natural gas and a significant amount of oil and supplies a tenth of the world's production of aluminium and nickel. Also, the countries importing grains have also experienced large inflationary pressures because Ukraine is a major exporter. Very high rates of inflation have caused central banks to implement a monetary policy tightening to curb prices.

The extraordinary global circumstances that caused the heightened inflationary pressures have impacted both Advanced Economies and Emerging Market Economies. As such global growth is expected to slow down from 6.0 per cent in 2021 to 3.2 per cent in 2022 and 2.7 per cent in 2023. The global inflation is projected to rise from 4.7 per cent in 2021 to 8.8 per cent in 2022 and expected to decline to 6.5 per cent in 2023 and to 4.1 per cent by 2024. ***(Source: IMF World Economic Outlook)***

However, for India, the sectoral composition of the economy has helped in reducing the impact of global supply chain disruptions. The services sector dominates the Indian economy by contributing over 50 per cent of the gross valued added, while the manufacturing

sector contributes less than 20 per cent. Since disruptions of the global supply chain affect the manufacturing sector significantly, the overall impact on the economy has been lower.

## Housing Scenario

The economic activity across the globe has recovered from the pandemic slowdown. The fiscal support with higher savings rate leads to raising household income in many Advanced Economies and the monetary policy has been highly accommodative. Also, the shifts in preferences have increased demand for space and for property away from city centres. As such the house prices rose strongly in advanced economies during the pandemic. However, Global growth in real house prices moderated to 4.6% year on year in aggregate in the final quarter of 2021, down from 5.4% in the previous quarter.

### 1.1.1 Global House Price Movement

Global real house prices growth moderated to 2.2% year on year in aggregate in the second quarter of 2022 ***(Graph 1.1)***. Real house price growth continued to diverge across the main regions. They continued to increase rapidly in advanced economies (AEs, +5.3% year on year) while emerging market economies (EMEs) saw their first decline (–0.2%)

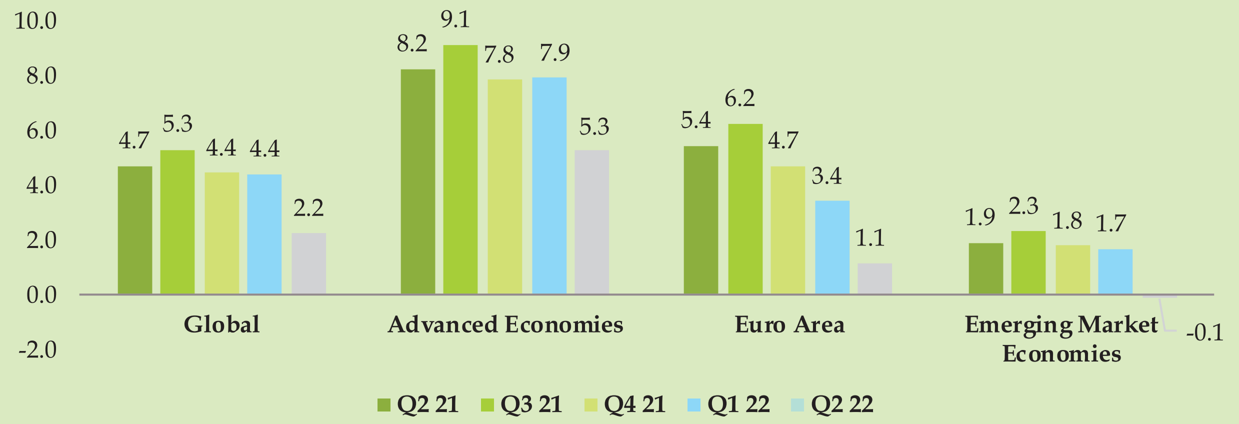
In advanced economies**,** real residential property prices grew by 5.3% in Q2 2022, down from 7.9% in Q1 2022. They rose vigorously in several jurisdictions, by 9% in the United States, 8% in Australia and Canada, and 7% in Japan. Growth was more moderate in the United Kingdom (+2%) and a 2% decline was recorded in New Zealand.

Prices were up by 1% in the euro area, where developments continued to vary significantly among member states. Strong real house price growth persisted in the Netherlands (+8%) and Portugal (+5%). Prices kept growing somewhat in Germany (+2%) and France (+1%) but fell in Spain (–1%) and Italy (–2%).

In contrast to Advanced Economies, real residential property prices fell moderately in Emerging Market Economies during the second quarter of 2022, by 0.2% year on year compared with growth of 1.7% in Q1 2022.

A significant rise in global residential prices observed since the outbreak of the Covid-19 pandemic.

**Graph 1.1: Residential Property Price (y-o-y) change in percentage**




***Source: Residential Property Price Statistics, Banking for International Settlements***

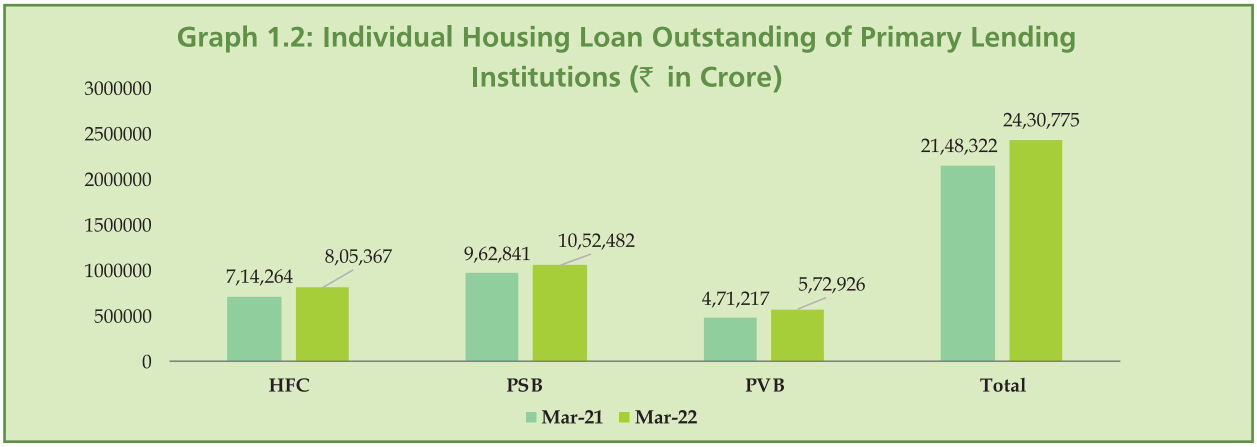
## 1.2 Indian Economy & Housing Scenario

The Indian economy continues to be resilient, despite the unsettling global environment. The country has withstood the shocks from COVID-19 and the conflict in Ukraine.

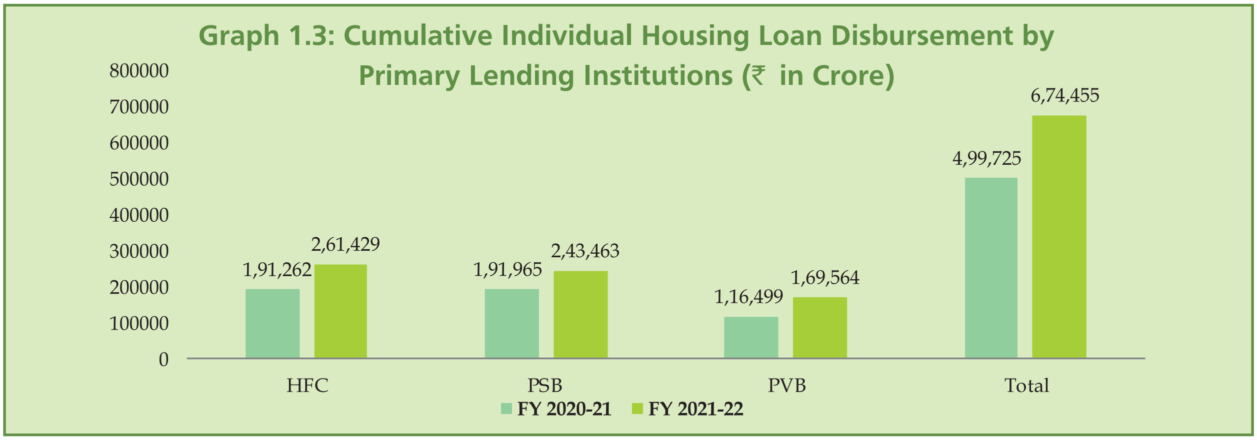
The Gross Domestic Product grew 6.3 per cent (y-o-y) during July-September 2022 (Q2 FY23) boosted by robust activity in services even as manufacturing output contracted. The Gross Value Added grew by 5.6%. Agriculture sector registered a growth rate of 4.6% and Services sector of 9.3% on account of higher growth of 14.7% under Trade, Hotels, Transport, Communication and Services related to Broadcasting. However, output of manufacturing and mining sectors declined by 4.3% and 2.8% respectively.

India's CPI inflation remains elevated with food and energy price shocks as experienced by global economies. The central banks of most Advanced and Emerging Market Economies continued with monetary policy tightening to bring down inflation. In India, Reserve Bank of India increased the policy repo rate by 225 bps since April 2022 (Repo rate 4%) to December 2022 (Repo rate 6.25%), while supporting the growth.

The non-food credit of Scheduled Commercial Banks increased from ₹ 10.98 lakh crore in October 2021 to ₹ 12.86 lakh crore in October 2022 with a robust growth rate of 17%. ***(Source: Reserve Bank of India)***. The normalisation of economic activity after COVID-19 pandemic is well evidenced by credit growth in the economy.




***Source: HFR***




***Source: HFR***

### 1.2.1 Housing Sector – Post Pandemic Revival

Housing sector bounced back from the impact of pandemic with the gradual unlock and resumption of activities. The sector has demonstrated resilience in the form of quick revival with an increased demand for home ownership. The pandemic brought about a change in the individual home buyers' sentiment in favour of owning a house. With easing of curbs, there was an increase of interest in the residential housing sector and more so in the readily available and affordable segment.

In FY21-22 also, despite resurgence of COVID-19 in April-May, home loan disbursement continued to register a robust growth. This is evident from the cumulative disbursement and Outstanding of Individual Housing Loan (IHL) by PLIs. ***(Graph 1.2 and 1.3)***

The cumuative disbursement of Individual Housing Loan for FY21-22 registered a growth rate of 34.97 per cent, of which, HFCs 36.69 per cent, PSBs and PVBs by 26.83 per cent and 45.55 per cent respectively.

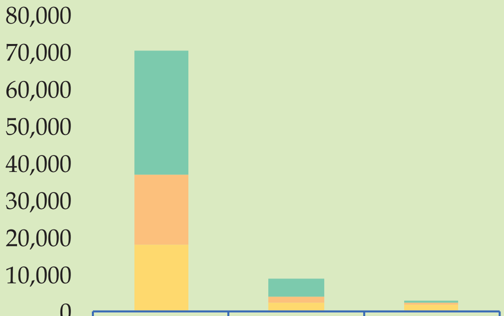
The outstanding Individual Housing Loan of Primary Lending Institutions grew by 13.15 per cent. Of which, HFCs reported 12.75 per cent growth followed by PSBs at 9.31 per cent and PVBs at 21.58 per cent.

Lower interest rates (The weighted Average Lending Rate of Outstanding Individual Housing Loan declined from 8.62% in March 2020 to 7.34% in March 2022 for SCBs (128 bps) and 9.69% to 8.01% for HFCs (168 bps) ***(Source: RBI and WALR submission by HFCs)***, improving affordability, high savings rate and a resurging interest in home ownership due to the space constraints imposed by the pandemic, have been the primary drivers of this revival in demand. Also, with consistent thrust on affordable housing and series of measures taken by Government and the Reserve Bank of India, the sector bounced back to a more organised growth with consistent improvement. Also, interest subvention under the PMAY scheme have aided growth in the affordable segment, even in the Tier II and Tier III cities and made houses affordable to buyers.

## 1.3 Liquidity Support by NHB during the pandemic

During the last 3 years, NHB has adopted various measures to address the liquidity issues in the Housing Finance sector. National Housing Bank stepped up its support to the HFCs to obviate the liquidity issues faced, by launching the Liquidity Infusion Facility Scheme (LIFt). During the COVID-19 pandemic, NHB granted moratorium to PLIs and launched a new scheme named Special Refinance Facility (SRF) for disbursing an amount of ₹ 10,000 crore provided by RBI under Special Liquidity Facility (SLF) and an amount of ₹ 5,000 crore allocated by RBI under Additional Special Liquidity Facility (ASLF). The scheme wise and institution wise disbursement since pandemic are depicted in ***(Graph 1.4)***

**Graph 1.4: Refinance Disbursements by NHB since Pandemic (₹ in Crore)**




| | HFC | SCBs | Others |
|---|---|---|---|
| LRS | 33,092 | 4,950 | 578 |
| AHF | 19,047 | 1,950 | 739 |
| SRF/ASRF | 18,036 | 2,150 | 1,842 |

SRF/ASRF  AHF  LRS

The Bank disbursed around ₹ 82,400 crore since March 2020 i.e from the onset of COVID 19, till 30th June 2022 to the Primary Lending Institutions. This support to the HFCs and Banks was under LIFt, Affordable Housing Fund (AHF), Special Refinance Facility 2020, Additional Special Refinance Facility, Special Refinance Facility 2021.

The last three schemes were under the ambit of Atmanirbhar Bharat Package announced by Government of India.

Out of the total disbursement of ₹ 82,400 crore, ₹ 70,175 crores were disbursed to Housing Finance Companies. Under Special Liquidity Facility of RBI and Atmanirbhar Bharat Package the Bank disbursed ₹ 13,917 crore during the 1st wave of the pandemic and ₹ 8,112 crore during the second wave of the pandemic amounting to over ₹ 22,000 crore.

The Bank also disbursed ₹ 21,700 crores to Primary Lending Institutions under Affordable Housing Fund at the rate of ~3% and ₹ 38,600 crore under Regular Refinance facilities of NHB.

The measures taken by the Bank has helped Housing Finance Sector in quick revival post pandemic with better performance in terms of Home Loan Disbursements.

## 1.4 Housing Prices in India

NHB RESIDEX is India's first official House Price Index (HPI), which tracks the movement in prices of residential properties in select 50 cities on quarterly basis with FY 2017-18 as the base year. The index captures:

**HPI @ Assessment Price** based on valuation price of properties financed by primary lending institutions. The assessment price includes prices of under construction, resale and fully constructed flats/apartments which are sold and bought using individual home loan facility of HFCs and Banks.

**HPI @ Market Price** for Under Construction Properties by using market price of unsold inventories (under construction and ready to move) flats and apartments.

### 1.4.1 Movement of House Price Index

**HPI @ Assessment Price for Quarter Ended (QE) September 2022**

- The 50 city HPI based on valuation prices of properties collected from Primary Lending Institutions recorded an annual increase (Y-o-Y) of 7.4% in QE September 2022 as compared with 2.7% a year ago ***(Graph 1.5)***. The 50 City Index moved up to 123.46 in September 2022 from 83 in June 2013 with a CAGR of 4.39% over the years.
- The annual change in HPI @ Assessment Price varied widely across the cities – ranging from an increase of 20.2% (Gandhinagar) to a decline of 2.3% (Bhiwadi).
- Out of the 50 cities, 46 cities registered increase in the index whereas 4 cities registered decline on an annual basis. All of the eight major metros of the country viz., Ahmedabad (13.9%), Bengaluru (6.0%), Chennai (11.6%), Delhi (6.7%), Hyderabad (10.9%), Kolkata (6.8%), Mumbai (2.4%) & Pune (5.0%) recorded increase in the index on an annual basis.
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the 50-city index registered an expansion of 1.2% in July-September 2022 as against 1.7% in the previous quarter. The index is showing an increasing trend on Q-o-Q basis since June-2021.
- While Ludhiana, Bhiwadi, Howrah, Thiruvananthapuram, Panvel & New Town Kolkata recorded sequential decline in the HPI @ Assessment Price during the quarter (Ludhiana recording the maximum decline of 7.3%), the index recorded increase in 44 cities with Kochi recording the highest sequential improvement of 7.4%.

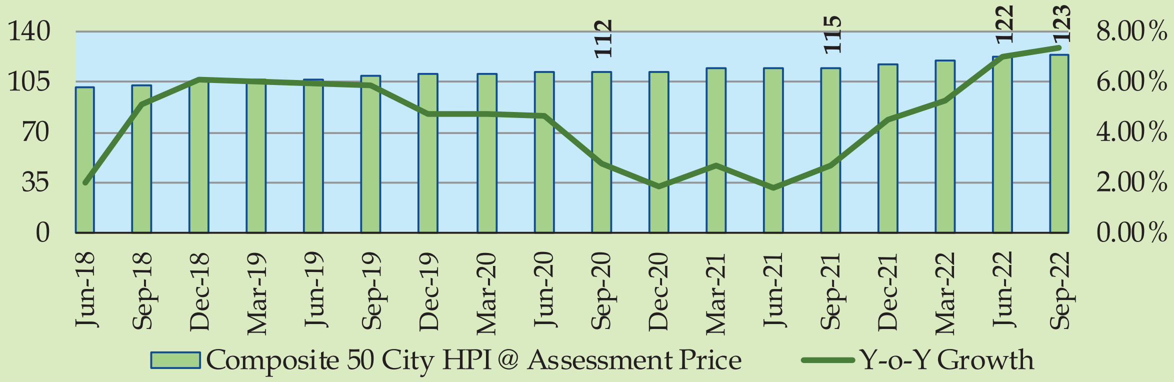
**HPI @ Market Price for Under Construction Properties**

- The 50 city HPI @ Market Price for Under Construction Properties computed using the quoted prices for under construction and ready to move unsold properties, also recorded an annual increase (Y-o-Y) of 8.5% in QE September 2022 as against 2.9% a year ago ***(Graph 1.6)***. The index moved up to 116.12 during September 2022 from 85 in

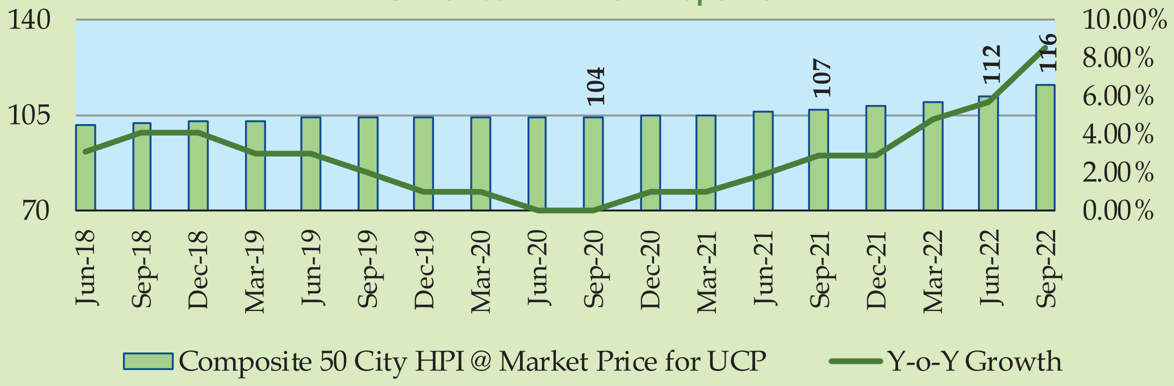
June 2013 with a CAGR of 3.43% over the years.

- The annual variation in HPI @ Market Price ranged from an increase of 37.7% (Bhubaneshwar) to a contraction of 6.5% (Indore).
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the 50 city Index witnessed an increase of 3.7% during the quarter compared to 1.8% in previous quarter. The rising cost of construction is showing an impact on the asking prices of the property.

**Graph 1.5: Movement of 50 City Composite HPI @ Assessment Price**




**Graph 1.6: Movement of 50 City Composite HPI @ Market Price for Under Construction Properties**




There has been a sustained increase in the indices post COVID-19. The improvement has been more prominent in the Tier II and Tier III cities and the momentum is expected to continue, backed by positive home buyer sentiment.

HPIs details from the quarters June - September 2021 to June - September 2022 for HPI @ Assessment prices & for HPI @ Market Prices for under construction properties are placed in ***Appendix I***.

## 1.5 ROLE OF NATIONAL HOUSING BANK

The National Housing Bank, a statutory body under the Government of India was set up on July 9, 1988, under the National Housing Bank Act, 1987. The main objective of NHB is to operate as a principal agency to promote housing finance institutions both at local and regional levels and to provide financial and other support incidental to such institutions and for

matters connected therewith. NHB's three broad functions are Supervision of Housing Finance Companies (HFCs), Financing and Promotion & Development.

The vision of NHB is "Promoting inclusive expansion with stability in housing finance market" while the mission is "To Harness and Promote the Market Potentials to serve the housing needs of All Segments with focus on the low- and moderate-income housing". National Housing Bank (NHB) since its inception in 1988 has played a key role in development of a sound and sustainable housing finance system in the country through a multipronged approach of refinance of housing loans to Primary Lending Institutions, policy intervention and promotion of institutional framework. The National Housing Bank has its presence across India. As of June 2022, the bank has 10 Regional / Regional Representative Offices.

### 1.5.1. Bank's Performance During FY 2021-22

#### Supervision

- During the Financial Year 2021-22, the Bank has carried out on-site inspections of 80 HFCs based on CAMELS approach where capital adequacy, asset quality, management aspects, earnings, liquidity and systems and control have been examined.
- The Bank carries out off-site surveillance of HFCs by monitoring and scrutinizing periodic returns submitted by HFCs including quarterly, half yearly and annual returns. To strengthen Off-site surveillance, the existing returns to be submitted by the HFCs have been comprehensively revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank)-Directions, 2021.
- For ensuring an effective Supervisory mechanism, the Bank has introduced a decentralized structure of Supervision wherein Officers at the level of Regional Office (RO)/Regional Representative Office (RRO) have been appointed as Nodal Officers. At present, the Bank has nominated Nodal Officers for 26 HFCs and they are considered as the Single Point of Contact (SPoC) for all matters concerning a particular HFC and are part of the Inspection teams.
- To further strengthen its supervisory activities, Bank has embarked Automated Data Flow System (ADF).
- **Implementation of XBRL based Centralised Reporting and Management Information System (CRAMIS):** During the year 2021-2022, Bank has onboarded a vendor for implementation of XBRL based Centralised Reporting & Management Information System (CRAMIS) for standardization and uniformity in data submission.
- To digitize and ease the process of submission of Inspection reports, the Bank has initiated the process to procure software for On-Line Inspection Report System during the financial year 2021-22.

#### Refinancing

- A total refinance of ₹22,330 crore was sanctioned during FY2021-22 of which ₹19,313 crore was disbursed during the year ended June 2022 and balance spilled over to Q1 ended September 2022. Disbursements during FY2021-22 includes ₹7,646 crore provided under Affordable Housing Fund, ₹344 crore for Green Housing (PGHRS) and ₹10,873 crore under Regular Refinance facilities of NHB.

#### Liquidity Support post Pandemic

- The Bank disbursed around ₹82,394 crore since onset of the pandemic in March 2020 of which ₹70,176 crore was to Housing Finance Companies. It includes Special Liquidity Facility of RBI/AtmaNirbhar Bharat package: ₹13,917 crore (first wave of Covid-19) + ₹8,112 crore (second wave of Covid-19) with a total of around ₹22,000 crore. Also, ₹21,736 crore was provided

under Affordable Housing Fund (@ ~3%) and ₹ 38,629 crore under Regular Refinance facilities of NHB.

- As a part of the "Azadi ka Amrit Mahotsav", NHB has been offering increased concessions of 25/30 basis points (bps) in interest rate under refinance for home loans given by HFCs and Banks to women, SC/ST, transgender and differently abled sections; home loans given in Rural, Aspirational Districts and Green Housing. These increased concessions are available for all loans disbursed during the period October 2021 to September 2023.
- Further, with a focus on housing finance in North-Eastern States and UTs of Jammu & Kashmir and Ladakh, two new categories have been introduced with concessions of 25 bps in refinance rate.

## Promotion & Development

- **Subsidy Disbursement under PMAY-CLSS (U):** National Housing Bank as Central Nodal Agency, has released subsidy of ₹ 44,380 crore till 13th January 2023 benefitting over 18.99 lakh households (EWS/LIG 14.36 lakh + MIG 4.63 lakh).
- **Subsidy Disbursement under RHISS Scheme:** Till September 30, 2022, NHB as CNA has disbursed a subsidy of ₹ 18.13 crore (net) benefiting 9,111 rural households under the RHISS Scheme.
- To track the movement in prices of residential properties in 50 select cities, NHB published NHB RESIDEX, on a quarterly basis till September 2022. NHB has setup in house capabilities for computation and publication of NHB RESIDEX starting quarter ending December 2021.
- Bank has taken a step forward for creating a centralized repository of data on Housing finance which provides a seamless way to Primary Lending Institutions to share data on Housing finance with NHB, known as the Housing Finance Repository (HFR) portal.
- Under the aegis of "Azadi ka Amrit Mahotsav" (AKAM), NHB organized Outreach Programmes under the theme "Janta se Judna- Housing and Housing Finance Sector" in various states across India. These were aimed at bringing HFCs, Banks, RBI, State Housing Department and SLBC on a single platform to enhance formal housing credit flow to EWS/LIG segments through Co-Lending.

### Box: 1.1 Outreach Programmes under Azadi ka Amrit Mahotsav

As India is celebrating 75 years of Independence "Azadi ka Amrit Mahotsav (AKAM)" from August 2021 to August 2023, various activities are undertaken under AKAM across the financial institutions. In this regard, the National Housing Bank is organising various events and activities related to outreach and development of financial services related to "Janta se Judna- Housing and Housing Finance Sector" across India under iconic and non iconic activities.

The officials participating in all the outreach program include respective State Government Authorities of Urban Development and Housing, Regional Director Reserve Bank of India, SLBC convenor and Housing Finance Companies from the respective states. Focused deliberations on housing and housing finance in India and the contribution of each state in particular were discussed. The steps taken by the Government on Land conversion, Slum Re-development and prompt approvals in Affordable Housing for the low-income segment are highlighted. It was also emphasized that Banks and HFCs need to make concerted efforts to ensure the availability, accessibility and affordability of formal housing finance to all, particularly those in the bottom of the pyramid. To make 'Housing for All' a reality for all citizens of India, all the stakeholders and participants assured about their commitment to contribute to the housing and housing finance sector in India.

***Outreach Programme at Bhopal, Madhya Pradesh – 29th November 2021***

The Programme saw participation from more than 50 officials of Banks, Housing Finance Companies (HFCs), RRBs etc.

***Outreach Programme at Ahmedabad – 14th December 2021***

More than 80 officials from Banks, Housing Finance Companies (HFCs), RRBs, Small Finance Banks, State Housing Nodal agencies, etc., having presence in the State of Gujarat, participated in the Outreach Programme.

***Outreach Programme at Jaipur, Rajasthan – 22nd December 2021***

More than 60 officials from Banks, Housing Finance Companies (HFCs), RRBs, Small Finance Banks etc., having presence in the State of Rajasthan, participated in the Outreach Programme.

***Outreach Programme at Guwahati, Assam -28th December 2021***

Participants included senior officials & Regional Heads from Banks, HFCs, RRBs & SFBs.

***Outreach Programme at Indore, Madhya Pradesh – 07th June 2022***

The Programme saw participation from 70 officials of Public & Private Sector Banks, Housing Finance Companies and Regional Rural Banks.

***Outreach Programme at Bengaluru, Karnataka – 10th June 2022***

The programme saw active participation of more than 90 officials from Housing Finance Companies, Public Sector Banks, Private Sector Banks, Small Finance Banks and Regional Rural Banks.

***Outreach Programme at Hyderabad, Telangana – 15th July 2022***

The event was attended by more than 120 officials from various Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies.

***Outreach Programme at Lucknow, Uttar Pradesh – 22nd July 2022***

The event was attended by more than 90 officials from various Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies. Various issues and challenges pertinent to the Housing sector in the state of Uttar Pradesh and in the country were discussed.

***Outreach Programme at Bhubaneswar, Odisha – 29th July 2022***

The event was attended by more than 60 officials from various Scheduled Commercial Banks, RRBs, SFBs and Housing Finance Companies. The need for Financial Institutions to come together and work with synergy to ensure easy access of formal housing finance to the underserved sector. All the participants reiterated their commitment to contribute to the housing and housing finance sector in the country and make "Housing for All" a reality across all the sections of the society.

***Outreach Programme at Chandigarh, Haryana – 16th December 2022***

The event was attended by 50 officials from various Scheduled Commercial Banks, RRBs, SFBs and Housing Finance Companies. Various issues and challenges pertinent to the Housing sector in the state of Haryana and in the country were discussed.

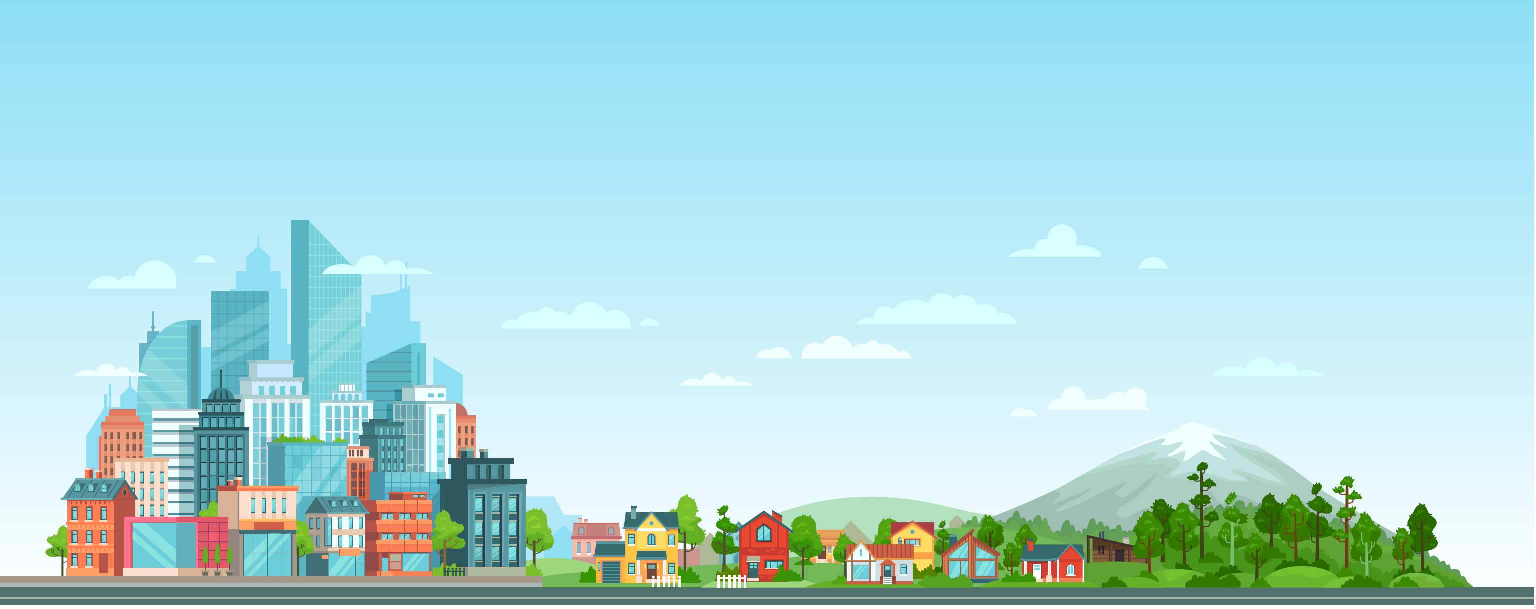
The need for Financial Institutions to come together and work with synergy to ensure easy access of formal housing finance to the underserved sector. All the participants reiterated their commitment to contribute to the housing and housing finance sector in the country and make "Housing for All" a reality across all the sections of the society.

The above programmes and activities will serve as a platform for widespread awareness of AKAM and also how National Housing Bank has evolved in reaching out to the underserved segments of the country in the housing and housing finance sector through its various financial and developmental products in changing the living standards of the people.

# CHAPTER

# 2

## HOUSING IN INDIA



*The role of housing is multi-faceted in the progress of a household as housing affects access to infrastructure, employment, health, education, poverty levels and many other indicators. The central government as well as state governments make provisions for mitigating the housing shortage by providing various direct and indirect financial options. The Phases of Housing Policies in India focus on integration of all sections of the society, economically weaker section of the society, provision of housing finance mechanism and schemes on rural and urban housing. The housing need is well addressed and the same is evident through the progress of PMAY (G) and the performance under all the three verticals of PMAY(U). NHB, as CNA, has released subsidy of ₹ 38,976 crore till Sep 2022 benefitting over 16.82 lakh households (EWS/LIG 12.19 lakh + MIG 4.63 lakh). Going forward, with real estate sector contributing around 40% of the total greenhouse gases emissions, it is important to shift to Green Buildings to achieve the goals articulated by India in the 26th session of the Conference of the Parties (COP26). National Housing Bank continuously seeks to contribute towards the development of sustainable habitat and towards the promotion and preservation of environment through energy efficiency and other initiatives.*

## 2.1 INTRODUCTION

The housing sector satisfies an essential need. Housing is an important component of investment and housing makes up the largest component of wealth. Adequate housing can facilitate labour mobility within the economy and well-functioning housing sector is critical to the overall health of the economy.

The role of housing is multi-faceted in the progress of a household as housing affects access to infrastructure, employment, health, education, poverty levels and many other indicators. Government intervention into housing is driven by a number of different rationales, ranging from human rights to fundamentals of economic growth in terms of housing. The extent of government support for housing ranges from a comprehensive approach, such as the wholesale provision of public housing to a more hands-off approach of playing a facilitating role in market-based activities.

The central government, state governments and the city governments all thrive to bring the urban poor in the mainstream of planned city by following inclusive planning. The central government as well as state governments make provisions for mitigating the housing shortage by providing various direct and indirect financial options.

In India, about 63.8% of the urban households had their own dwelling units, around 96% were living in *pucca* houses and average floor area of the dwelling unit was about 46 square meters (sq m) during 2018 (NSO 2019). The Technical

Group on Urban Housing Shortage for the 12th Plan (TG–12), Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA), estimated the urban housing shortage during 2012–17 at 187.8 lakh, mostly (around 150 lakh) on account of congestion.

Housing policies in India have come a long way since the 1950s; initially the policies were welfare centric which later on dwelled to be economic-centric policies. The role of government has also seen a shift from being provider to being the facilitator of housing.

**Table 2.1: Phases of Housing Policies and its Rationale**

| Stages | Time Period | Rationale |
|---|---|---|
| First Phase | 1950s to 1970s | Policies were focused upon integrating all sections of the society |
| Second Phase | 1970s to mid-1980s | Focus to Economically Weaker Section (EWS) of the Society. |
| Third Phase | 1980s to 2000s | Focus on physical provision of housing as well as housing finance mechanisms. |
| Fourth Phase | 2000 onwards | Role of government as facilitator |
| Fifth Phase | 2015 to present | The Mission of "Housing for All", long-term benefits of RERA and GST, infrastructure status to affordable housing, interest subvention under PMAY-CLSS, tax benefits for both home buyer and developer are the major demand and supply side interventions by the Government. |

## 2.2 Housing Policies Since the Year 2000

The major reform came with the onset of **Jawaharlal Nehru Urban Renewal Mission (JNNURM),** 2005. The program was launched with an objective to improve state of infrastructure in cities. The two sub-missions under JNNURM are Basic Services for Urban Poor (BSUP), designed to upgrade and improve the existing conditions of slums by giving them access to basic amenities like water and sanitation, health care and education etc. The second part is Integrated Housing and Slum Development Program (IHSDP), designed to tackle the poor housing for urban slum dwellers as per 2001 Census. The mission also sought to correct distortions in the housing and land markets through the amendment or repeal of detrimental laws.

**National Urban Housing and Habitat Policy (2007),** with a focus on affordable housing as a key objective for sustainable urban development. Following this, many programmes specific to affordable housing have since been incorporated.

**Rajiv Awas Yojna (RAY)**, was launched in 2011 with a vision to 'create a slum-free India'. Under the scheme, central support up-to 25 per cent of cost of civic infrastructure (external and internal), whichever is lower was provided. The first component of RAY involved in-situ slum redevelopment of existing slums and second proposed to curb creation of slums.

**The Affordable Housing in Partnership (AHP),** a part of the second component of RAY made provision for public private partnership for affordable housing. The state's implementing agencies were to make effort to ensure that at least 25 per cent of the total built up/constructed area of the projects proposed is for EWS/LIG units. To facilitating private investment in this sector, Government had allowed 100% FDI in housing sector and the budget (2014-15) has gone one step further in this direction by listing slum redevelopment as an accepted component under the Corporate social responsibility (CSR) to attract more private funds.

**"Housing for All",** 2015, the mission seeks to provide central assistance to implementing agencies through States and UTs for providing houses to all eligible families/beneficiaries by 2022 and address the housing requirement of urban poor including slum dwellers through the four programme verticals. National Housing Bank, Housing and Urban Development Corporation and State Bank of India has been identified as Central Nodal Agencies (CNAs) to channelize subsidy to the beneficiaries through lending institutions and for monitoring the progress.

## 2.3 Progress of Housing Schemes

### 2.3.1 Pradhan Mantri Awaas Yojana - Gramin and its Progress

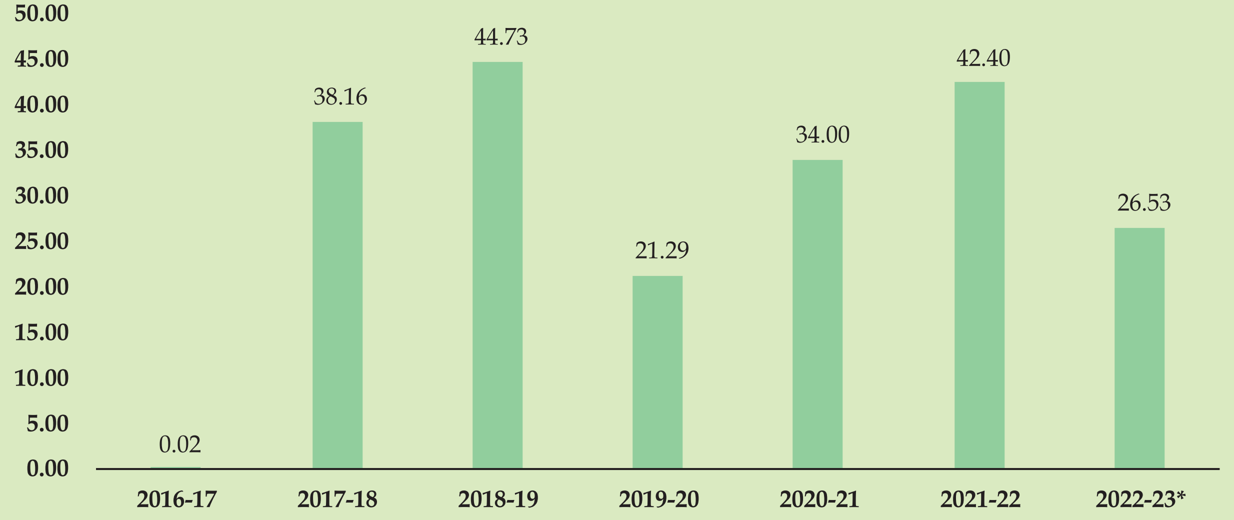
The earlier Indira Awass Yojana (IAY) had been re-structured into Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G) in the view of Government's commitment to provide "Housing for All" by 2024 and to address the gaps in the previous housing schemes. The re-structured scheme Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G) came into effect from 1st April 2016. The aim of PMAY-G is to provide a pucca house with basic amenities to all houseless and household living in kutcha/dilapidated houses in rural areas of the country.

Under PMAY-G, identification of beneficiaries is based on the housing deprivation parameters as per Socio-Economic Caste Census – 2011. Accordingly, under PMAY-G all rural houseless and households living in zero, one or two room kucha houses, subject to the exclusion criteria as per SECC and duly verified by Gram Sabha are provided assistance for construction of houses.

Robust monitoring mechanism has been incorporated into the scheme of PMAY-G with special emphasis on quality and timely completion of construction. The physical and financial progress is monitored closely both electronically through MIS-AwaaSoft as well as physically through visits at the state, district, and block level, with the objective of constructing durable and disaster resilient house. Accordingly, special emphasis had been made under PMAY-G for Rural Mason and Certification. The Ministry of Rural Development has partnered with the Construction Skill Development Council of India (CSDCI) and National Skill Development Corporation (NSDC) in the implementation of the Rural Mason Training Program.

**Graph 2.1: Year-wise Progress of PMAY-G**

**Total No. of Houses Completed in Financial Year (in lakhs)**




*Source: Ministry of Rural Development, *Till December 05, 2022*

## Graph 2.2: State Wise Progress of PMAY- G

*Source: Ministry of Rural Development*

## Extension of PMAY(G)

The Union Cabinet in its meeting held on 8th December 2021 had approved the continuation of Pradhan Mantri Awaas Yojana-Gramin (PMAY-G) beyond March, 2021 till March, 2024 for completion of remaining houses within cumulative target of 2.95 crore houses under PMAY-G. It is proposed to complete total target of 2.95 crore houses by March 2024.

**Box: 2.1 "Evaluation of Centrally Sponsored Schemes – Rural Development Sector in respect of PMAY-G"**

Under the evaluation study sponsored by Development Monitoring and Evaluation Office (DMEO) of NITI Aayog, a detailed scheme level analysis of the 6 selected CSS (Centrally Sponsored Schemes) – MGNREGA, PMAY-G, NSAP, DAY-NRLM, PMGSY and SPMRM has been done. Each of these Schemes have been evaluated using the REESI+E framework against the Relevance, Effectiveness, Efficiency, Sustainability, Impact and Equity. Under the study, performance of PMAY-G has been assessed on cross sectional themes like accountability and transparency, gender mainstreaming, use of IT, reforms, and regulations etc.

**Main finding of the study on PMAY-G are summarised below:**

PMAY-G evolved as a reform of IAY and brought relevant impact in the processes of identification of beneficiaries, use of IT and fund flow. These reforms were beneficial to the success of PMAY-G. New experiences led to better reforms generating more benefits from the Scheme.

PMAY-G has been able to ensure efficient use of technology for smooth implementation of Scheme. With geo-tagging of houses, house quality review module, tech-savvy financial modules, the scheme is leveraging quite well on technology.

Use of AwaasApp&AwaasSoft led to timely disbursal of funds directly to beneficiary accounts. PMAY-G has robust monitoring mechanism. The dashboard keeps track of all physical & financial progress by recording data at beneficiary level. All the data is updated regularly & is available in public domain, thus ensuring transparency within the Scheme.

PMAY-G has adopted various creative & innovative practices like use of AwaasApp & AwaasSoft in timely disbursal of funds, helping old & disabled people to build houses via rural masons training, use of Awaas+ to include the genuine cases of excluded beneficiaries and so on. This shows the commitment of PMAY-G in using out of the box solution for different problems.

Gender Mainstreaming is actively encouraged under PMAY-G. Providing house in the name of female beneficiaries, allocation of house to transgender people, capacity building of women to become Awaas Mitras contribute towards gender mainstreaming within the Scheme.

Satisfaction of beneficiaries towards the application process was positive, with significant assistance and support provided. Challenges include transport and documentation related costs, both in terms of time and money.

The fund disbursal rate from Centre to State is satisfactory especially in the initial stages of instalment. At the beneficiary level, 60 per cent respondents received instalment within 7 days of issue of sanction order.

Ease of living of beneficiaries is enhanced due to construction of the house. The same is confirmed by both primary and secondary sources. 88 per cent of respondents confirmed improvements in standard of living with construction of house.

Department of Rural Development, by considering climate change, suggested PAHAL designs – Climate resilient technologies for house construction. However, proper implementation and encouraging beneficiaries to adopt these designs need to be ensured.

***Source: Annual Report 2021-22, Ministry of Rural Development.***

### Progress of PMAY-G under Garib Kalyan Rojgar Abhiyan (GKRA)

The Garib Kalyan Rojgar Abhiyan (GKRA) is an Abhiyan launched on 20th June 2020, with a mission to address the issues of returnee migrant workers and similarly affected rural population by COVID-19 pandemic through a multi-pronged strategy of providing immediate employment and livelihood opportunities to the distressed, to saturate the villages with public infrastructure and creation of livelihood assets to boost the income generation activities and enhance long term livelihood opportunities. Under the program, out of target sanction of 14,98,534 houses, 7,70,522 houses have been sanctioned. Further, out of target completion set of 2,83,944 houses, 4,81,210 houses have been completed. ***(Source: Annual Report 2021-22, Ministry of Rural Development)***

### 2.3.2 Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS)

The Ministry of Rural Development launched Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS), with effect from 19th June 2017, to provide interest subsidy to eligible households who avails housing loans for construction or modification of house in rural areas. The universe of beneficiaries of RHISS includes all rural households who are not featuring in the Permanent Wait List (PWL) of PMAY-G. Under the scheme, the interest subsidy is provided at the rate of 3.0 per cent on the principal amount of the loan and the subsidy is admissible for a maximum loan amount of first ₹ 2.00 lakh irrespective of the quantum of housing loan, for 20 years or full period of loan whichever is less.

The National Housing Bank (NHB) is the Central Nodal Agency (CNA) to channelize the subsidy to the lending institutions and to monitor the scheme implementation. Primary Lending Institutions (PLIs) for RHISS include Scheduled Commercial Banks, Housing Finance Companies, Regional Rural Banks, Co-operative Banks, Small Finance Banks and NBFC-MFIs.

Till 30-09-2022, NHB has executed MOUs with 100 PLIs for the implementation of the scheme and disbursed ₹ 18.13 crore (net) to 9.1 thousand beneficiary households under the RHISS Scheme.

### 2.3.3 Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U)

The Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) (PMAY–U)—a flagship mission of the Government of India—was launched in June 2015 to provide affordable housing for all by 2022. The PMAY–U seeks to address the housing requirements of all sections of urban poor, including homeless population, and slum dwellers through four-programme verticals.

Under the in-situ slum rehabilitation (ISSR) component, slums are redeveloped involving the private developers and slum community. The affordable housing in partnership (AHP) component has the provision for reserving 35% of the houses within the project for the poor. The Central Government provides subsidies (₹ 1 lakh for ISSR and ₹ 1.5 lakh for AHP) coupled with other benefits like floor area ratio (FAR) to incentivise the private developers. Poor households having legal land entitlements are eligible to receive a Central Government subsidy of ₹ 1.5 lakh under the beneficiary-led individual house construction/ enhancement (BLC) component.

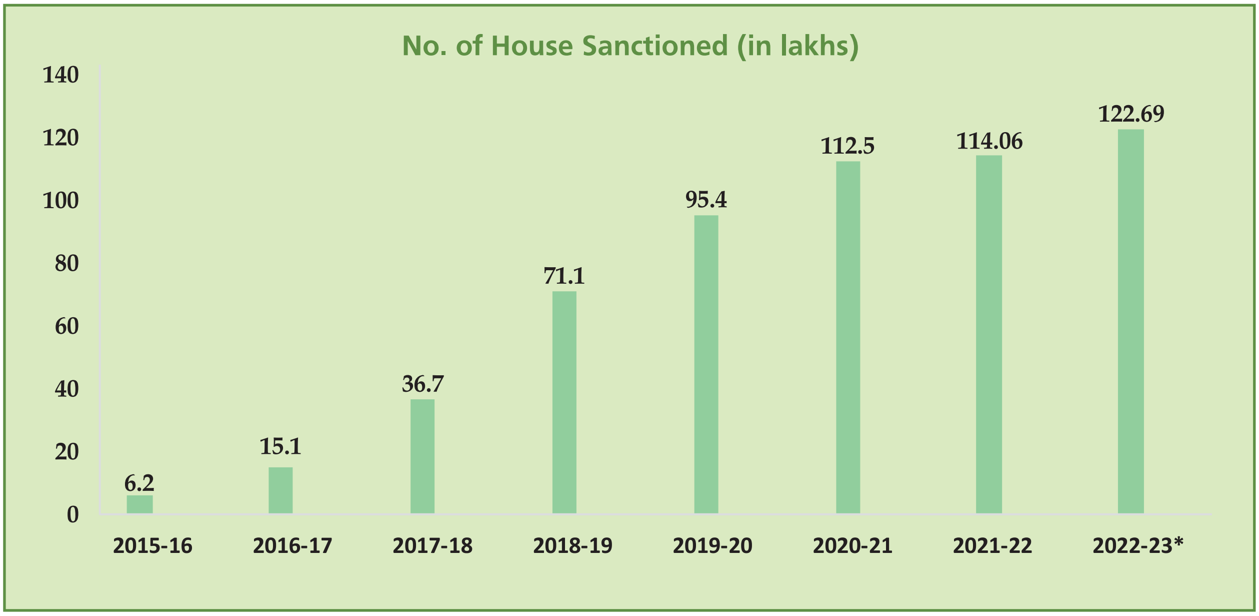
The Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS), a central sector scheme, categorises the beneficiaries on the basis of income and housing units' size. However, the States/Union Territories have the flexibility to redefine the annual income and house size criteria as per local needs. The CLSS includes economically weaker section (EWS) households with an income up to ₹ 3 lakh and housing unit size of 30 sq m and low-income group (LIG) households with an income of ₹ 3– ₹ 6 lakh and housing unit size of 60 sq m. Middle income group (MIG) with MIG–I and MIG–II being categorised as having annual household income slabs of ₹ 6– ₹ 12 lakh and ₹ 12– ₹ 18

lakh, respectively, are covered under the MIG vertical.

Moreover, the Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) scheme has been introduced as a sub-scheme under the PMAY–U, to arrange rental housing for the urban migrants/poor.

Within the ambit of the overarching PMAY-U, a Technology Sub-Mission (TSM) has been set up, to facilitate the adoption of innovative, sustainable, eco-friendly and disaster-resilient technologies and building materials for cost effective, speedier and quality construction of houses.

**Graph 2.3: Year-Wise Progress of PMAY-U**




***Source: Ministry of Houses & Urban Affairs, *Till November 28, 2022***

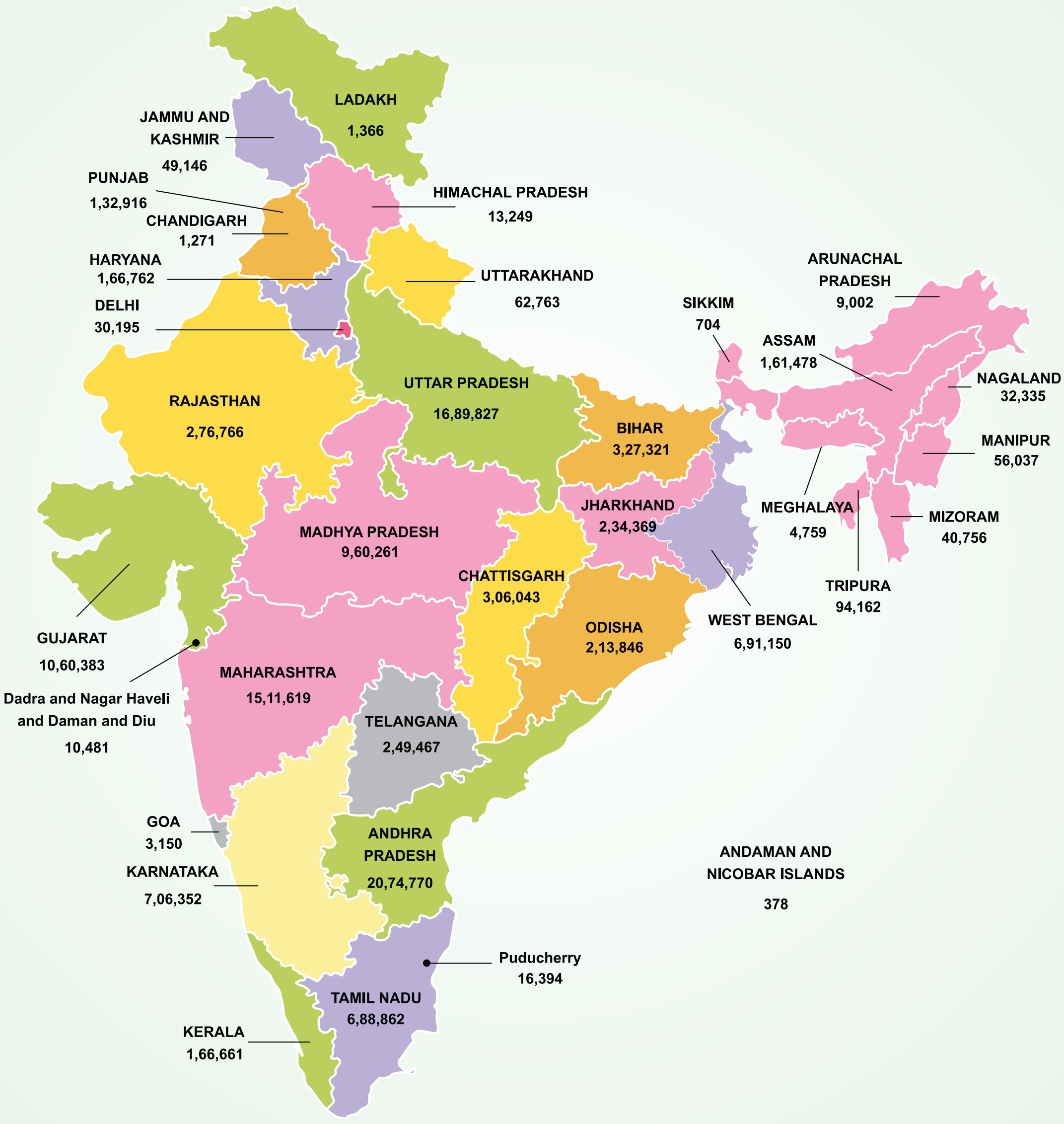
**2.3.4 Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS):** Promotion of affordable housing for weaker section through Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) is one of the four verticals under PMAY (U), which has been implemented through PLIs viz. SCBs, HFCs, RRBs, Co-operative Banks, Small Finance Banks (SFBs) and Non-Banking Financial Company-Micro Finance Institutions (NBFC-MFIs). NHB has been identified as a Central Nodal Agency (CNA) by the GoI, MoHUA to implement the CLSS vertical of PMAY. The CLSS vertical is one of the important components of the Housing for All Mission and is a Central Sector Scheme. The CLSS covers two categories namely CLSS for Economically Weaker Section/Low Income Group (CLSS for EWS/LIG) and CLSS for Middle Income Group (CLSS for MIG).

The CLSS covers two categories namely:

- **CLSS for EWS/LIG** - The Scheme was launched on 17th June 2015 and was operational up to March 31, 2022. Households belonging to EWS (with annual income up to ₹3 lakh) and LIG (with annual income more than ₹3 lakh and up to ₹6 lakh) segment seeking housing loans from Banks, HFCs and other such notified institutions would be eligible for an interest subsidy at the rate of 6.5% for maximum tenure of 20 years or the actual tenure of the loan whichever is less (up to December 31, 2016, maximum tenure was 15 years).
- **CLSS for MIG** - This Scheme was effective from January 01, 2017 till March 31, 2021.

## Graph 2.4: State-Wise Progress of PMAY-U

# State-Wise Progress of PMAY (U) – No. of Houses Sanctioned



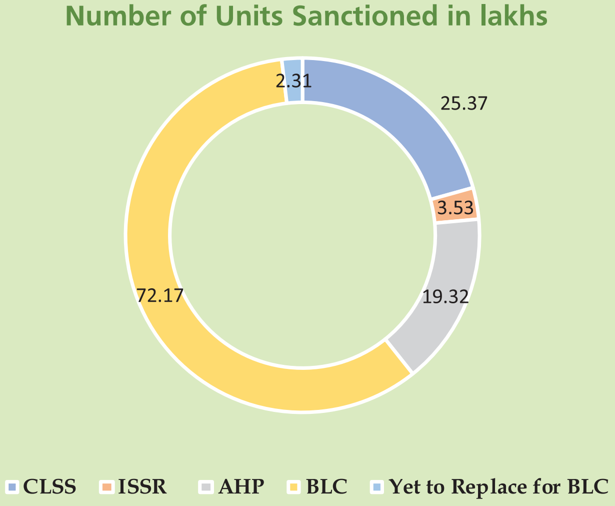

"* Includes completed (3.41 lakh)/ grounded (4.01 lakh) houses of JnNURM during mission period.

! Out of 122.69 lakh houses sanctioned as on 31.3.2022, 2.24 lakh non-starter houses have been curtailed by some States against which States to put up new proposals by Dec 2022."

As on Nov 28,2022

***Source: Ministry of Housing & Urban Affairs***

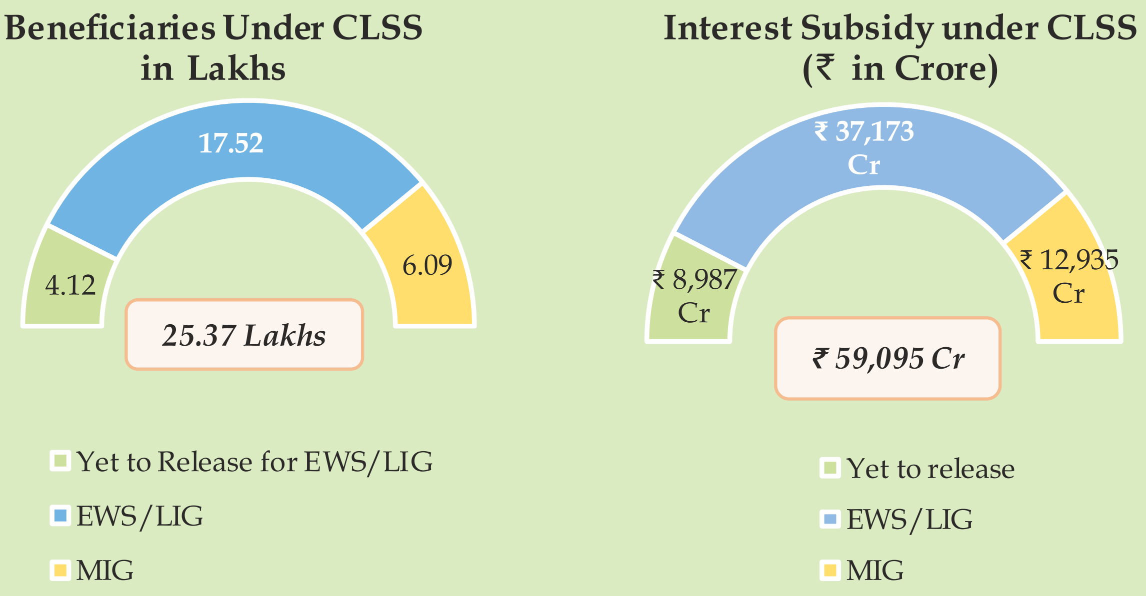
### Graph 2.5: Verticals of PMAY(U) Progress




*Source: https://pmaymis.gov.in/ As on 12th December 2022*

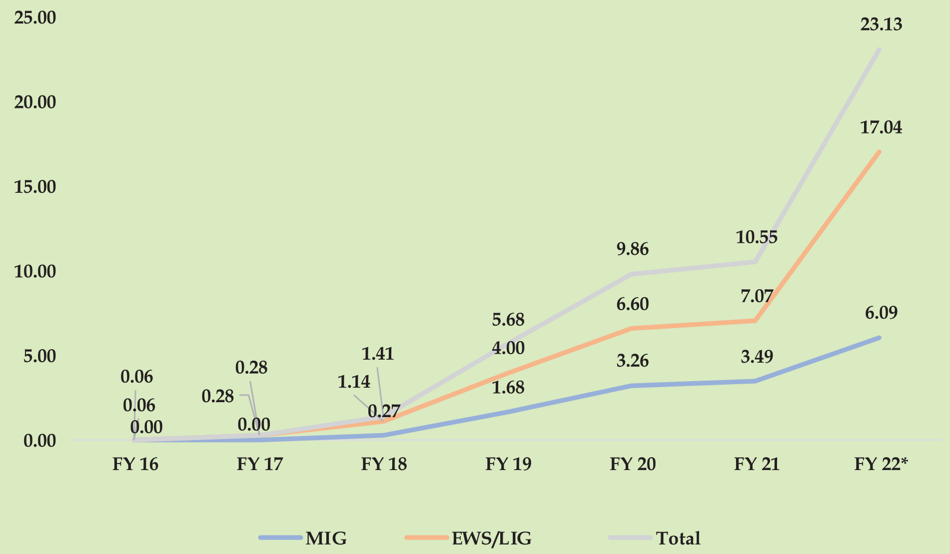
The CLSS for MIG covers two annual income segments viz. above ₹ 6 lakh and up to ₹ 12 lakh under MIG-I and above ₹ 12 lakh and up to ₹ 18 lakh under MIG-II. In the MIG-I, an interest subsidy of 4% has been provided for loan amount up to ₹ 9 lakh while in MIG-II, an interest subsidy of 3% has been provided for loan amount up to ₹ 12 lakh. Earlier, GoI, MoHUA had increased the existing carpet area limit for MIG-I from 90 sq. m to 120 sq. m and for MIG-II from 110 sq. m to 150 sq. m and the above limit are further revised from 120 sq. m to 160 sq. m for MIG-I and from 150 sq. m to 200 sq. m for MIG-II.

### Graph 2.6: Beneficiaries and Interest Subsidy under CLSS




*Source: https://pmaymis.gov.in/ As on 12th December 2022*

**Graph 2.7: Number of Beneficiaries CLSS (Cumulative) (in lakhs)**



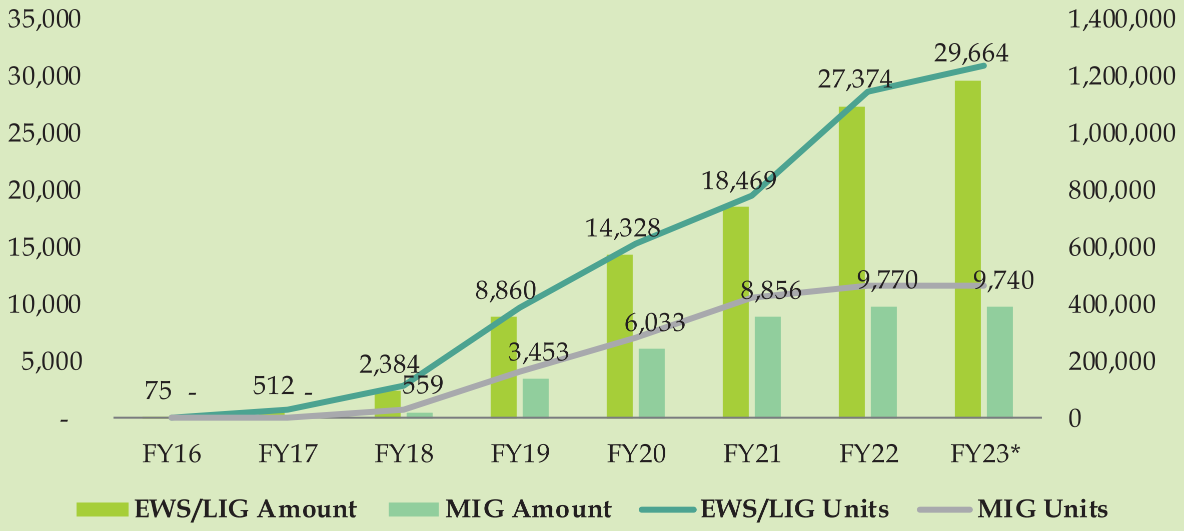

***Source: https://pmaymis.gov.in/ As on 12th December 2022***

## 2.4 Role of National Housing Bank in "Housing For All" Mission

NHB has been identified as a Central Nodal Agency (CNA) by the GoI, MoHUA to implement the CLSS vertical of PMAY. Under the CLSS Scheme, NHB as a CNA have received advance subsidy of ₹ 30,665 crore and ₹ 9,752.9 crore from GoI, MoHUA for implementation of the scheme for EWS/LIG and MIG respectively. Till date (09.12.2022), the funds utilization status stands at 99.99% and 99.86% for CLSS for EWS/LIG and CLSS for MIG respectively.

NHB, as CNA, has released subsidy of ₹ 38,976 crore till Sep 2022 benefitting over 16.82 lakh households (EWS/LIG 12.19 lakh + MIG 4.63 lakh). It accounts for ~ 81% of the total subsidy released by GoI so far under the Scheme ***(Graph 2.4)***.

**Graph 2.8: Cumulative Subsidy Disbursed by NHB under PMAY CLSS (U) (₹ in crore)**




***Till November 2022**

## Vertical wise and State wise cumulative subsidy disbursed by NHB

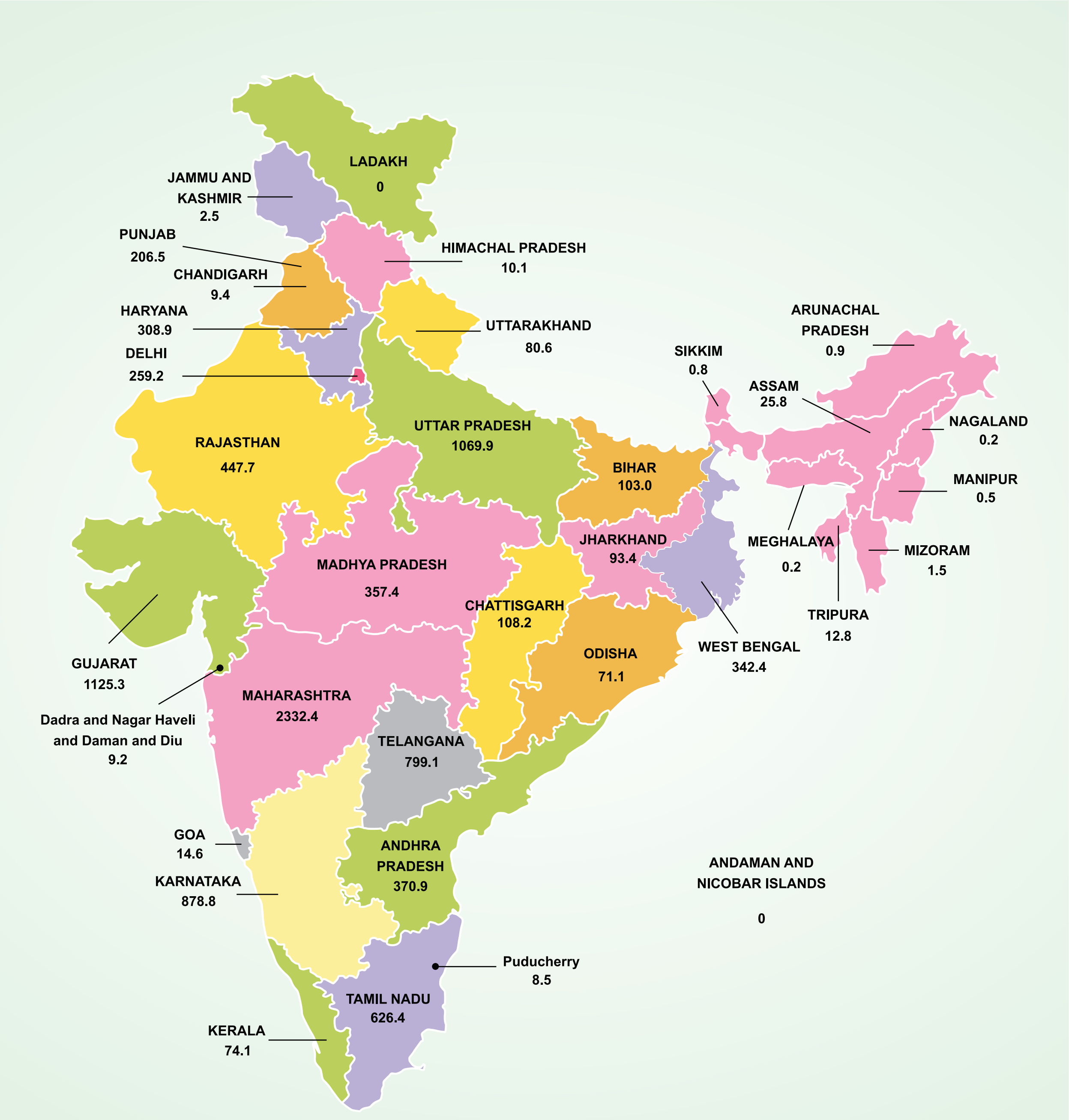
**2.4.1 CLSS for EWS/LIG:** During the year 2021-22 (July-June), NHB as CNA has disbursed ₹ 8,874.25 crore benefitting 3.60 lakh households. Till June 30, 2022, 295 PLIs, comprising of 96 HFCs, 9 PSBs, 18 Private Sector Banks, 33 RRBs, 120 Cooperative Banks, 10 Small Finance Banks and 9 NBFC MFIs have signed MoU with NHB as CNA and NHB has received the advance subsidy of ₹ 29,685 crore from GoI, MoHUA, for the implementation of the Scheme. Out of this fund, till June 30,2022, NHB has made total disbursements (Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹ 29,092.2 crore (loan disbursement amounting to ₹ 1,42,976.6 crore) to 239 PLIs[1] (also includes individual amalgamating / merging entities) benefitting 12.14 lakh households. As on 30th September 2022, the bank disbursed ₹ 29,223.70 crores benefitting 12.19 lakhs households.

### Graph 2.9: State-wise Distribution of PMAY-CLSS for EWS/LIG Subsidy Disbursement by NHB as on September 30, 2022

*[1]W.e.f. April 1, 2017, State Bank of Bikaner & Jaipur (SBBJ), State Bank of Mysore (SBM), State Bank of Travancore (SBT), State Bank of Patiala (SBP), State Bank of Hyderabad (SBH) and Bhartiya Mahila Bank (BMB) merged with State Bank of India (SBI) and SBI become a CNA. W.e.f. April 1, 2019, Dena Bank merged with Bank of Baroda and the merged entity had signed MoU with HUDCO for implementation of PMAY-CLSS. W.e.f. April 1, 2020, United Bank of India and Oriental Bank of Commerce merged into Punjab National Bank, Allahabad Bank merged into Indian Bank, Syndicate Bank merged into Canara Bank, and Andhra Bank and Corporation Bank merged into Union Bank of India. Further, some RRB's were also merged. HFCs were also merged into Banks.*

**2.4.2 CLSS for MIG:** Till June 30, 2022, 282 PLIs, comprising of 94 HFCs, 9 PSBs, 19 Private Sector Banks, 32 RRBs, 110 Co-operative Banks, 11 Small Finance Banks and 7 NBFC-MFIs have signed MoUs with NHB as CNA and NHB has received the advance subsidy of ₹9,795 crore from GoI, MoHUA, for the implementation of the Scheme. Out of this fund, till June 30, 2022, NHB has made total disbursements (Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹9,765 crore (loan disbursement amounting to ₹1,01,462.4 crore) to 191 PLIs (also includes individual amalgamating/ merging entities) benefitting 4.63 lakh households. As on 30th

**Graph 2.10: State-wise Distribution of PMAY-CLSS for MIG Subsidy Disbursement by NHB as on September 30, 2022**



September 2022, the bank disbursed ₹ 9,752.4 crores benefitting 4.63 lakhs households.

**2.4.3 The CLSS Awas Portal** was launched on November 25, 2019, by the Hon'ble Minister of State (Independent Charge) Housing and Urban Affairs, Government of India. Further, NHB's PMAY-CLSS Portal has been enhanced through application development to incorporate features like Application ID inclusion in the claim, facilitation of individual record processing as against multiple applicants' batch processing,

**Box: 2.2 Progress and Achievements of AMRUT and SCM**

### AMRUT

Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation (AMRUT) was launched on 25th June 2015 in selected 500 cities and towns across the country. The Mission focuses on development of basic infrastructure, in the selected cities and towns, in the sectors of water supply; sewerage and septage management; storm water drainage; green spaces and parks; and non-motorized urban transport. A set of Urban Reforms and Capacity Building have been included in the Mission.

Till date in 485 AMRUT cities, 134 lakh water tap connections and 102 lakh sewer connections [including households covered through Faecal Sludge and Septage Management (FSSM)] have been provided through AMRUT & convergence against targeted 139 lakh water connections and 145 lakh sewer connections respectively considering base year 2011.

AMRUT has been extended to achieve its objective & subsumed under AMRUT 2.0 till 31st March 2023. State/UTs have to complete AMRUT projects by 31st March 2023.

In addition, Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation (AMRUT) - 2.0 scheme has been launched on 1st October 2021 for the period of 05 years i.e. from the financial year 2021-22 to 2025-26. AMRUT 2.0 envisages to make all notified statutory towns & the cities of the country 'water secure'. Sustainability of quality of water supply is an admissible component of project.

***Source: Ministry of Housing & Urban Affairs press release dated 08th December 2022***

### SCM

Smart Cities Mission was launched on 25th June 2015. It has been a part of a visionary agenda for urban rejuvenation and has been designed as part of a multi-layer strategy to meet the aspirations of 40% of India's population living in cities.

SCM is a transformational Mission aimed to bring about a paradigm shift in the practice of urban development in the country. Of the total proposed projects under SCM, 7,905 projects worth ₹ 1,93,143 crore (94% by value) have been tendered so far, work orders have been issued for 7,692 projects worth around ₹ 1,80,508 crore (88% by value). 3,830 projects worth ₹ 60,919 crore (33% by value) have also been fully completed and are operational (10 April 2022).

Projects developed under the Smart Cities Mission are multi-sectoral and mirror the aspirations of the local population. As on date, 80 Smart cities have developed and operationalized their Integrated Command and Control Centers (ICCCs) in the country. These operational ICCCs functioned as war-rooms for COVID management, and along with other smart infrastructure developed under the mission, helped cities in fighting the pandemic through information dissemination, improving communication, predictive analysis and supporting effective management.

***Source: Ministry of Housing & Urban Affairs press release dated 18th April 2022***

permission to PLI to upload multiple claims, input through API, etc. As advised by MoHUA, NHB's enhanced portal has been customized for the use by other CNAs, viz. HUDCO and State Bank of India.

## 2.5 Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs)

COVID-19 pandemic has resulted in reverse migration of urban migrants/ poor in the country. Urban migrants stay in slums/ informal settlements/ unauthorised colonies/ peri-urban areas to save cost on housing. They need decent rental housing at affordable rate at their work sites. In order to address this need, Ministry of Housing & Urban Affairs has initiated Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs), a sub-scheme under Pradhan Mantri AWAS Yojana-Urban (PMAY-U). It provides ease of living to urban migrants/ poor in Industrial Sector as well as in non-formal urban economy to get access to dignified affordable rental housing close to their workplace.

The ARHC scheme will be implemented through two models:

(1) Utilizing existing Government funded vacant houses to convert into ARHCs through Public Private Partnership or by Public Agencies.

(2) Construction, Operation and Maintenance of ARHCs by Public/ Private Entities on their own available vacant land

Beneficiaries for ARHCs are urban migrants/ poor from EWS/ LIG categories. ARHCs his a mix of single/double bedroom Dwelling Units and Dormitory of 4/6 beds including all common facilities which is to be exclusively used for rental housing for a minimum period of 25 years.

These complexes may ensure a dignified living environment for urban migrants/poor close to their workplaces at affordable rates. This may also unlock existing vacant housing stock and make them available in urban space. It also propel new investment opportunities and promote entrepreneurship in rental housing sector by encouraging Private/Public Entities to efficiently utilize their vacant land available for developing ARHCs.

## 2.6 Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India)

Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India) was initiated in January 2019 with an aim to identify and mainstream globally best available proven construction technologies that are sustainable, green and disaster resilient through a challenge format to bring technology transition in construction sector.

Six distinct technologies were selected amongst 54 shortlisted globally best technologies that participated in GHTC-India for constructing six Light House Projects (LHPs) at Indore, Rajkot, Chennai, Ranchi, Agartala and Lucknow.

The LHPs are functional as Live Laboratories to promote widespread learning on the use of innovative construction technologies/ systems on ground and mainstreaming in Indian context. The global technologies shortlisted under GHTC-India are being adopted for multistorey construction under AHP/ISSR and other housing projects of Public/private sector including other Govt. departments.

## 2.7 Green Housing – A Way Forward

In the 26th session of the Conference of the Parties (COP26) to the United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) held in Glasgow, United Kingdom, India presented the following five nectar elements (Panchamrit) of India's climate action:

- Reach 500GW Non-fossil energy capacity by 2030.
- 50 per cent of its energy requirements from renewable energy by 2030.
- Reduction of total projected carbon emissions by one billion tonnes from now to 2030.
- Reduction of the carbon intensity of the economy by 45 per cent by 2030, over 2005 levels.
- Achieving the target of net zero emissions by 2070.

With 50% of the building stock that is expected to be constructed by the year 2030 yet to be built, electricity consumption in residential and commercial buildings is bound to increase. With

Real estate sector contributing around 40% of the total greenhouse gases emissions, it is important to shift to Green Buildings to achieve the goals articulated by India in the 26th session of the Conference of the Parties (COP26). India's aim is to reduce the emissions intensity of its gross domestic product (GDP) by 33 to 35 per cent by 2030 from 2005 level. Any effort to achieve this target is contingent upon the increase in efficiency of energy use across all sectors, especially in the building sector. The building sector in India consumes over 30% of the total electricity consumed in the country annually and is second only to the industrial sector.

A green home is a type of house designed to be environmentally sustainable. Green homes focus on the efficient use of "energy, water, and building materials". A green home may use sustainably sourced, environmentally friendly, and/or recycled building materials. Green building benefits include environmental, economic, and social benefits. The direct benefits include lower utility costs, a healthier indoor environment and increased durability. Green Homes can have tremendous benefits, both tangible and intangible. The most tangible benefits are the reduction in water and energy consumption right from day one of occupancy.

The energy savings could range from 20-30% and water savings around 30-50%. Intangible benefits of Green Homes include enhanced air quality, excellent day lighting, health and well-being of the occupants, safety benefits and conservation of scarce natural resources. The Green Homes address the most important national priorities which include water conservation, handling of consumer waste, energy conservation, conservation of resources, lesser dependence on usage of virgin materials and health and well-being of occupants.

Green Home Buyers have a lower likelihood of mortgage default. This is because they can use their utility savings towards loan repayment which decreases credit risk of the lenders making it an attractive option for them.

## 2.8 Sustainable Habitat in India: Initiatives

There are several programmes designed by MoHUA, Ministry of Power (MoP), Ministry of New and Renewable Energy (MNRE) through the Bureau of Energy Efficiency (BEE) and its State Nodal Agencies, Energy Efficiency Services Limited (EESL), Solar Energy Corporation of India (SECI) and others, to develop energy efficiency in cities and shift to renewable energy sources. For example, MNRE has a Solar Cities program that is designed to support cities to prepare a roadmap to transform to 'renewable energy cities' or 'solar cities '.

Similarly, BEE has a Municipal Demand Side Management (MuDSM) program for reducing electricity consumption in municipal services, promoting energy-efficient appliances, and a Green Building Star Rating program that the cities can take advantage of to achieve energy and cost savings in providing various municipal services. Similarly, the building sector has implemented policies and codes, which elaborate on energy efficiency in residential and commercial building sector - Model Building Bye Laws (MBBL), 2016, National Building Code (NBC), 2016; the Energy Conservation Building Code (ECBC); the Eco-Niwas Samhita, 2018, and the schemes deployed by BEE. In 2018, ECBC for residential buildings "Eco Niwas Samhita 2018" was launched. However, the ECBC document applies only for new construction and does not apply to existing buildings and renovation projects.

For existing buildings, BEE has launched a scheme 'Star Rating of commercial buildings' with the objective of building a foundation for enhancing energy efficiency in buildings. Besides, the Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) stipulates green building guidelines for both new and existing buildings.

### Incentives offered by various Governments/ Institutions for Green rating compliant houses

Some of the incentives/benefits offered by various Governments/Institutions are as follows

- Additional Floor Area Ratio (FAR).
- Fast track environmental clearance for green building projects.
- Financial assistance at concessional rates from Small Industries Development Bank of India (SIDBI) for green rating buildings
- Reimbursement of Certification fee &

consultation fees

- Refinancing at competitive interest rate, as part of the SUNREF - Affordable Green Housing India programme for designated Primary Lending Institutions (PLIs) by National Housing Bank (NHB)
- Reduction in One time building tax, reduction in Stamp duty and Property Tax

## 2.9 Go-Green Initiative of National Housing Bank

National Housing Bank (NHB), the apex institution for housing finance in the country, is strongly committed towards creating an appropriate environment for affordable housing and housing finance that can cater to all segments of the population. At the same time, NHB continually seeks to contribute towards the development of sustainable habitat and towards the promotion and preservation of environment through energy efficiency and other initiatives.

As a part of the "Azadi ka Amrit Mahotsav", NHB increased its concessions under refinance to 25/30 basis points from 10/15 basis points under the Refinance Schemes to certain focus segments like loans in rural areas, loans upto ₹ 10 lakh, loans to women, 3rd gender/disabled/differently abled, designated aspirational districts, and SCs/STs. Also, in view of the Nation's commitment at COP26 to reach net-zero by 2070, NHB has decided to extend 100 basis points concession for loans under Green Housing. The extant concessions will be made available till September 30, 2023.

As part of its endeavor to promote affordable housing with innovative and green housing technologies, NHB has partnered with various institutions such as KfW, Germany; DFID, UK; AFD, France etc. from time to time.

NHB, in partnership with KfW, Germany, started promoting energy efficiency in the housing sector. This was a first of its kind initiative in the country. The Bank, in 2010-11, launched the Energy Efficient Housing Refinance Scheme, aimed at encouraging energy efficiency in the residential sector. These funds were used for 2000 housing loans extended by various PLIs for energy efficient units aggregating to ₹ 380 crore (approx.).

Achievements under the Programme:

- Entire amount of ₹ 50 million utilized
- No. of loans: 2,065
- No. of buildings certified: 21,577 residential units (162 towers)
- Energy savings: 1,864 MWh/p.a.
- $CO_2$ avoided: 32,800 t/p.a.

## 2.10 SUNREF Affordable Green Housing India Programme

NHB, in partnership with AFD and with the support of European Union, launched SUNREF (Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility) Green Housing India Programme in the Residential Sector in August 2017. Under this programme, NHB has an approved borrowing of €100 million and grant of €12 million consisting of €9 million for the reduction of interest cost and €3 million for the reimbursement of consultancy charges for the programme.

The Programme aimed at:

- Reducing the negative impact of housing industry on environment
- Increasing saving in in energy and water bills by encouraging the development of green residential houses with efficient building material use
- Scaling up green and affordable housing projects in India
- Providing low- and middle-income groups with green affordable housing

**Achievements under the Programme:**

- Entire amount of €100 million utilized
- No. of loans: 5317
- Energy savings: 2,914,984 units pa
- Water consumption reduction: 1,59,510 cu m/pa.
- Waste reduction: 1741 tonnes
- Net GHG (Greenhouse Gases) impact: 2332 $CO_2$ tonnes/pa

The National Housing Bank Green Housing Refinance to Housing Finance Companies increased to ₹ 344.03 crores in FY 2021-22 from ₹ 225.00 crores in FY 2020-21 and ₹ 302 crores in FY 2019-20.

## Box: 2.3 NHB Survey on Climate Risk and Sustainable Finance

NHB conducted a survey through a questionnaire among HFCs to understand level of awareness on risks arising out of climate change and the challenges being faced by them in lending towards energy efficient housing. The survey was carried out with HFCs with Asset Size above ₹ 5,000 crores. This exercise is in line with the survey conducted by RBI among leading banks to understand the prevalent practices and initiatives taken by banks in the area of climate risk and sustainable finance.

The major initiatives taken by the HFCs for increasing awareness about climate risks/promoting sustainability/environmental aware-ness are highlighted below:

- Policy framework exists in certain HFCs for green and sustainable loans wherein the property being financed has accredited green ratings and/or fulfils specified criteria under the Sustainable Development Goals.
- Training and sensitisation programmes on Environmental, Social and Governance concerns are being arranged for employees
- Tie ups have been established with green rating agencies for capacity building, awareness workshops and sensitisation on climate change.
- Environmental sustainability is a focus area of Corporate Social Responsibility which includes funding & executing various projects like Pond rejuvenation, Solar electrification, Innovative building material & construction techniques etc.
- Promoting Go-green initiatives in internal as well external electronic modes of communication.

### The major suggestions that emerged from the Survey are:

- There is a need for standardised definition of green housing and a simplified certification process for green buildings.
- More number of alternative sources of finance for green housing are required. Increased availability of funds from the financial ecosystem as a whole is required to enable and support the continued development of green projects.
- Measures are required to increase awareness of green housing/energy efficient housing and sustainability as a whole amongst the community of developers/builders.
- Availability of the property tax discount and stamp duty reduction for all green affordable housing projects at the state level.
- Presently to identify the physical risk of home loans, certain institutions offer the product of inputting geo-tag locations of the housing loan and then evaluating the physical risk associated with the location-based on various parameters such as risk on account of being an earthquake prone area, low-lying area, etc. Such data can be made centralized and public by a government agency for easy access as well as comparison. This will facilitate better and standardized assessment of climate related physical risks.

# CHAPTER

# 3

## OPERATIONS AND PERFORMANCE OF PLIs IN HOUSING FINANCE

*Primary Lending Institutions (PLIs) that include Housing Finance Companies (HFCs) and Scheduled Commercial Banks, have over the years, established their footprint in providing housing finance. Housing loan penetration to GDP ratio increased substantially over the three decades from 3.2% in 2001-02 to 10.6% (Provisional) in 2021-2022. Around 35% of the housing loans were in Southern Region, 31% in Western Regions, followed by 26% in Northern Region. The Eastern Region accounts for only 6% of outstanding housing loans. Similar trend was observed in disbursement of housing loan across the regions. The overall outstanding Housing Loan portfolio of ₹ 25.11 lakh crore as at March 2022 comprises of one third from the Housing Finance Companies (HFCs) and two thirds from the Scheduled Commercial Banks; with a share of 32% and 68% respectively. The IHL Outstanding of PLIs stood at ₹ 24,30,775 crore at the end of FY22, whereas the IHL Disbursements by PLIs were ₹ 6,74,455 crore during FY22. During 2021-22, 91.2% of HFCs' housing loans disbursements were made to individuals.*

## 3.1 Housing Sector

Housing is not only essential for human development and welfare but also an investment activity which provides impetus to economic growth through forward and backward linkages. Housing sector will propel multiplier effect in the economy through the generation of employment and demand. Housing development is an important driver of economic and community development, asset creation and wealth accumulation.

Primary Lending Institutions (PLIs) that include Housing Finance Companies (HFCs) and Scheduled Commercial Banks, have over the years, established their footprint in providing housing finance. In the evolution of housing finance over the last three decades, PLIs have engaged actively in the market and thereby contributed immensely to the growth of housing sector.

### Housing Loan Portfolio of Banks & HFCs

The movement of contribution of Individual Housing loan to GDP ratio for last three decades are furnished below. ***(Table 3.1)***

### Table 3.1: Housing Loan Portfolio of Banks & HFCs (₹ in crore)

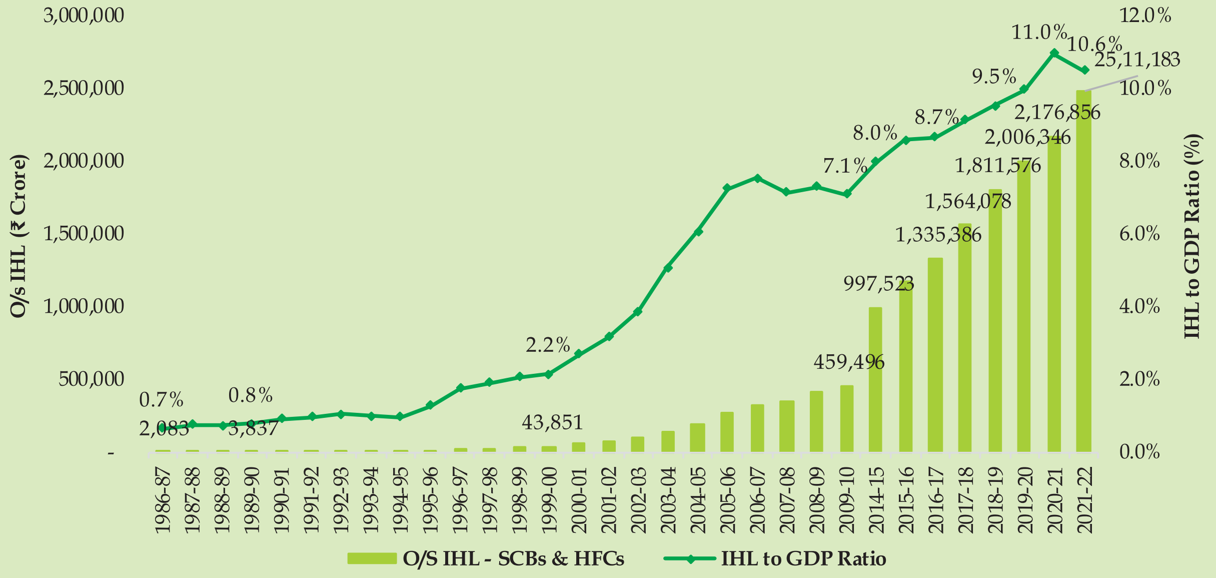
| Housing Loan Portfolio of Banks & HFCs | 2001-2002 | 2011-12 | 2021-2022 |
|---|---|---|---|
| O/s Individual Housing Loans of SCBs & HFCs – (A+B) | 74,670 | 5,73,243 | 25,11,183 |
| O/s Individual Housing Loans of SCBs & HFCs to GDP (in %) | 3.2% | 6.6% | 10.6% |
| O/s Individual Housing Loans of SCBs: A | 32,826 | 3,78,744 | 17,05,816 |
| O/s Individual Housing Loans of HFCs: B | 41,844 | 1,94,499 | 8,05,367 |

***Source: NHB & RBI***

As observed from the table, housing loan penetration to GDP ratio increased substantially over the three decades from 3.2% in 2001-02 to 10.6% (Provisional) in 2021-2022. The increase in housing penetration is strongly supported by Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies. NHB has played a key role in the growth of Housing Finance Sector in the country, as evidenced from Outstanding Individual Housing Loans of Scheduled Commercial Banks (SCBs) and Housing Finance Companies (HFCs) which stood at ₹ 74,670 crore in FY 2001-02 has grown to ₹ 25,11,183 crores at the end of FY 2021 – 2022.

There has been a tremendous growth in India's housing sector due to migration, employment opportunities, formation of nuclear family by younger generation etc. Housing loan penetration to GDP ratio over the years is given in ***(Graph 3.1)***.

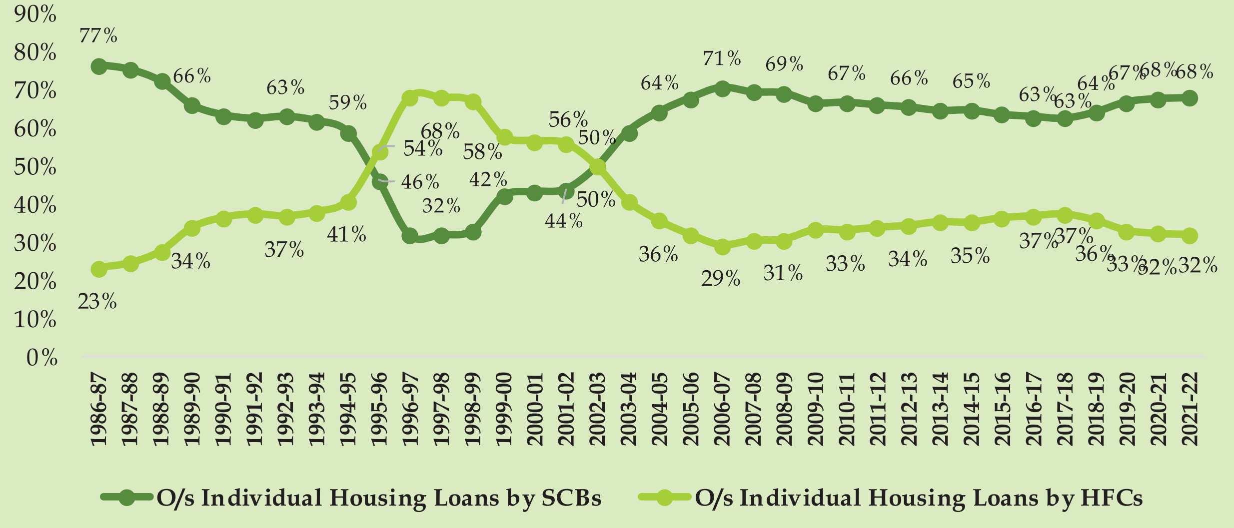
### Graph 3.1 : Outstanding Individual Housing Loans of SCBs and HFCs




***Source: NSO, RBI & NHB***

In the home loan industry, Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies are playing a significant role. The overall outstanding Housing Loan portfolio of ₹ 25.11 lakh crore as at March 2022 comprises of one third from the Housing Finance Companies (HFCs) and two thirds from the Scheduled Commercial Banks; with a share of 32% and 68% respectively. ***(Graph 3.2)***

**Graph 3.2 : Individual Housing Loans Market Share b/w Banks and HFCs**




***Source: RBI and NHB***

## 3.2 Credit Flow to Housing Sector by Primary Lending Institutions (PLIs)

**Housing Finance Repository:** In keeping with the need for assessment of the overall flow of housing credit to different income segments and to different geographical areas viz. Rural/Urban in different States, NHB has developed a common template for collection of monthly MIS on credit flow to housing sector from all Scheduled Banks and Housing Finance Companies. The HFR Portal of National Housing Bank accounts for more than 95% of Individual Housing Credit.

The key highlights of credit flow to housing sector during H1 FY 22-23 using the data for disbursement and outstanding of Individual Housing loan portfolio are presented below.

**Table 3.2: Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs (₹ in crore)**

| Primary Lending Institutions | Cumulative Disbursements H1 FY 2022-23 | Outstanding as on H1 FY 2022-23 |
|---|---:|---:|
| **Housing Finance Companies (HFCs)** | **1,50,526** | **8,65,740** |
| *EWS* | *9,129* | *67,714* |
| *LIG* | *27,280* | *2,08,926* |
| *MIG* | *66,200* | *3,71,405* |
| *HIG* | *47,916* | *2,17,694* |
| **Public Sector Banks** | **1,46,054** | **11,13,799** |
| **Private Sector Banks** | **86,545** | **6,24,111** |
| **Total** | **3,83,125** | **26,03,650** |

- The Individual Housing Loan (IHL) outstanding as on 30th September 2022 is ₹ 26,03,650 crore. This comprises 33% share of HFCs, 43% by PSBs and 24% by PVBs.
- Q-o-Q Growth in IHL Outstanding is 3.87% (₹ 26,03,650 crore as of 30th September 2022 from ₹ 25,06,754 crore on 30th June 2022).
- On a year-to-date basis (vs. 31st March 2022), growth is 7.11 % (₹ 24,30,775 crore as on 31st March 2022).
- On a Y-o-Y basis, the IHL outstanding as on 30th September 2022 represents a growth of 16.59% over 30th September 2021 (₹ 22,33,263 crore).
- On a standalone basis, IHL book of HFCs, PSBs & PVBs grew by 16.6%, 13.8% and 21.8% respectively as compared to September 2021.
- Cumulative Individual Housing Loan (IHL) disbursement during H1FY23 is ₹ 3,83,125 crore. This comprises 39% share of HFCs, 38% by PSBs and 23% by PVBs.
- On a Y-o-Y basis, the disbursements during H1 FY23 are up by 41.82% as compared to H1 FY22 (₹ 2,70,144 crore during H1 FY22).
- Cumulative disbursement for H1 FY23 by HFCs, PSBs and PVBs increased Y-o-Y by 42%, 59% and 21% over the H1 of previous year.
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the disbursement during Q2 FY23 is 17.71% more than the disbursement during Q1 FY23 (₹ 2,07,145 crore during Q2 FY23 as against ₹ 1,75,980 crore during Q1 FY23)
- Disbursements during the first half year of current financial year were at 56.81% of the previous financial year's full 12-month disbursements (₹ 3,83,125 crore for H1 FY23 as against ₹ 6,74,455 crore for FY22) indicating a strong uptake in housing credit during the year.
- For HFCs, the EWS-LIG segment accounts for 24.19% (EWS: 6.06% & LIG: 18.12%) of the disbursement made during H1 FY 2022-23. In terms of number of accounts, the EWS-LIG segment accounts for 48.27% of the disbursed accounts (EWS: 17.73% & LIG: 30.55%).

**Table 3.3: Rural Composition of IHL by PLIs (₹ In Crore)**

| Primary Lending Institutions | Rural IHL Outstanding | | Rural IHLCumulative Disbursement | |
|---|---|---|---|---|
| | Sep'21 | Sep'22 | Sep'21 | Sep'22 |
| Housing Finance Companies (HFCs) | 62,855 | 77,464 | 9,050 | 14,090 |
| Public Sector Banks (PSBs) | 64,838 | 85,140 | 5,947 | 11,055 |
| Private Sector Banks (PVBs) | 28,286 | 38,559 | 2,509 | 3,580 |
| **Total** | **1,55,978** | **2,01,164** | **17,506** | **28,725** |

- The Rural Housing Loans outstanding is ₹ 2,01,164 crore (7.73% of the total IHL Outstanding) as on 30th September 2022.
- Share of Rural Housing Loans in Total IHL outstanding in respect of HFCs, PSBs and PVBs stand at 8.9%, 7.6% and 6.2% respectively.
- On a Y-o-Y basis, Rural IHL Outstanding has grown by 28.97% over 30th September 2021 level of ₹ 1,55,978 crore.
- During H1FY23, it has grown by 11.79% (vs ₹ 1,79,947 crore as on 31st March 2022).
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the Rural IHL outstanding as on 30th September 2022

grew by 6.21% from 30th June 2022 level of ₹ 1,89,397 crore.

- Thus, Rural Housing Loans have demonstrated a superior growth as compared to overall IHL growth of 16.59% Y-o-Y, 7.11% for H1FY23 and 3.87% Q-o-Q.
- The rural IHL Disbursement stands at ₹ 28,725 crore as on 30th September 2022 (Cumulative for H1 FY23). This comprises 49% share of HFCs, 38.5% by PSBs and 12.5% by PVBs.
- Current year's H1 disbursements of Rural Home Loans amounts to 61.08% of the full 12-months disbursement last year (₹ 47,030 crore during FY 21-22)
- Share of Rural Home Loan disbursements stands improved to 7.50% of Total IHL disbursement during H1 FY23 as against 6.48% in H1FY22 and 6.97% for FY22 (full financial year).
- This share in respect of HFCs, PSBs and PVBs stand at 9.36%, 7.57% and 4.14% of their total IHL disbursement during the first half year.
- Rural IHL disbursement during H1 FY22-23 registered a Y-o-Y Growth of 64.09% (₹ 17,506 crore during H1 FY22). On Q-o-Q basis, Q2 FY23 (₹ 17,297 crore) is up by 51.36% as compared to Q1 FY23 (₹ 11,428 crore)

**Table 3.4: Region-wise Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs**

**₹ in crore**

| Regions | Cumulative Disbursements H1 FY 2022-23 | Outstanding as on H1 FY 2022-23* |
|---|---|---|
| North | 1,07,307 | 6,75,389 |
| West | 1,17,426 | 8,13,060 |
| South | 1,32,790 | 9,17,576 |
| East | 22,525 | 1,57,979 |
| North-East | 3,077 | 24,849 |
| **Total** | **3,83,125** | **25,88,853** |

**Excluding Portfolio Buyout of ₹ 14,798 Crores that cannot be allocated to any state*

- During H1 FY 2022-23, HFCs have been at the forefront disbursing 39% of the amounts disbursed.
- PSBs accounts for 43% of the Total IHL loan book owing to their wide spread presence.
- At PLI level, the Top Five institutions, i.e., State Bank of India, HDFC Limited, ICICI Bank, LIC Housing Finance and Axis Bank, account for 57% of the total IHL outstanding.

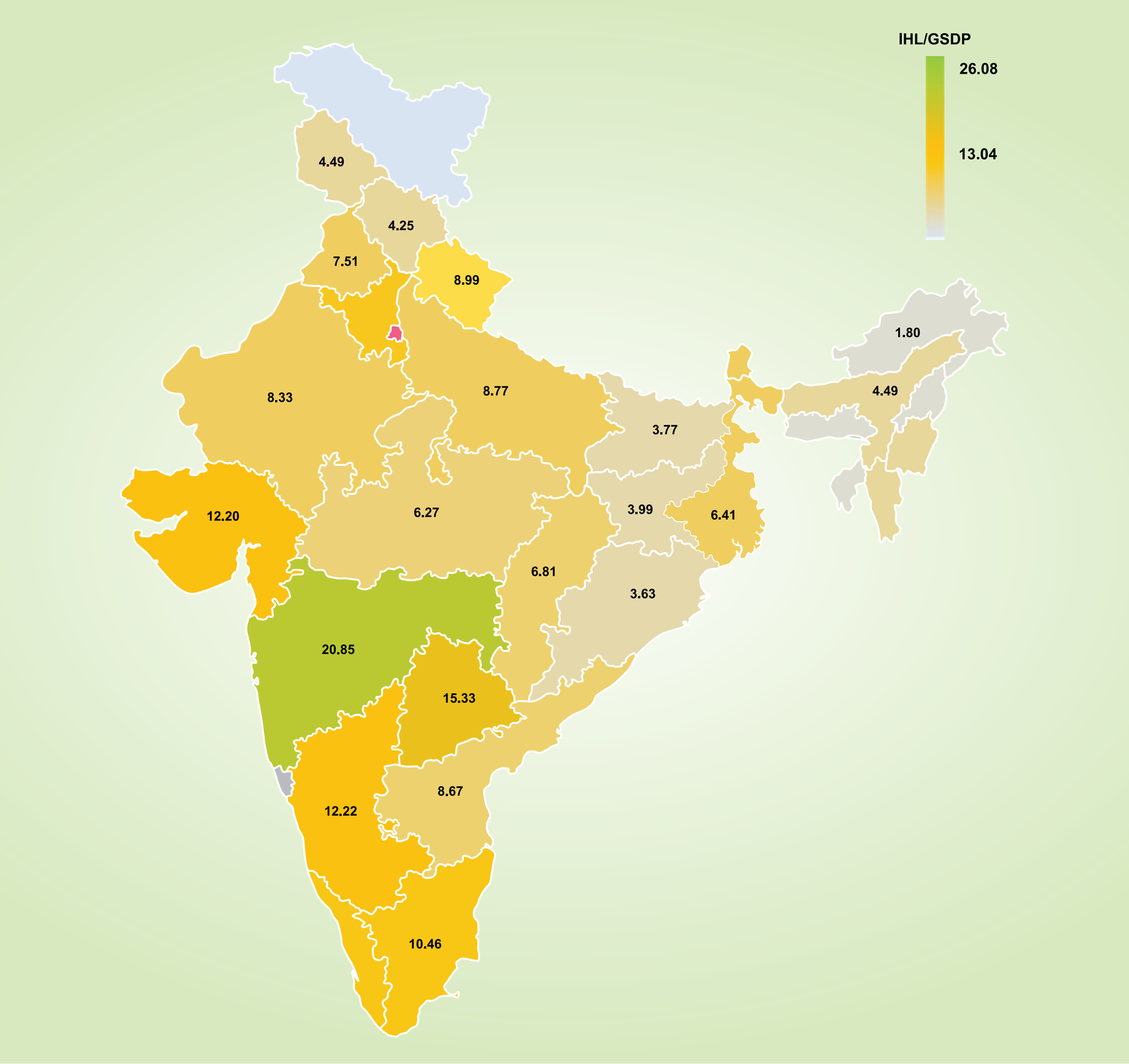
## ❖ Geographical Coverage

- 13 states (Viz. Maharashtra, Karnataka, Tamil Nadu, Gujarat, Telangana, Uttar Pradesh, Andhra Pradesh, Kerala, Rajasthan, Haryana, Delhi, West Bengal & Madhya Pradesh) contribute to approximately 90% of the Individual Housing Finance Market in terms of IHL Outstanding.
- Sectoral analysis of the data reveals that the Eastern and North-Eastern states account for only 7.02% of the total Individual housing loan book.
- The 8 North Eastern states account for 0.80% of the total IHL disbursements during the H1 FY 2022-23 (up by 3 bps from 0.77% during FY 2021-22)
- Eastern states of the country as a whole account for 6.68% of the cumulative disbursements done during H1 FY 2022-23.
- The 8 North Eastern states (viz. Assam, Sikkim, Tripura, Manipur, Mizoram, Meghalaya, Arunachal Pradesh, and Nagaland) account for only 0.96% of the total Individual Housing Finance Sector and remain vastly under-served.
- Total share of the Eastern states in IHL Outstanding stands at 7.06%.
- The Eastern States accounts for 8.89% of the disbursed accounts and 7.99% of the Outstanding Accounts.

❖ **Rural Housing**

- In respect of Rural Housing, 11 HFCs have more than 50% of their IHL book focused on rural. Among the Top 20 HFCs representing over 90% of total retail Home Loan of HFCs, 9 HFCs have their Rural IHL portfolio ranging between 10% to 76% whereas 5 are concentrated in the Non-rural segment.
- Among the Public Sector Banks, share of Rural Housing ranges between 6.5% to 13%; of them 1 PSB has over 10% of its IHL portfolio in rural segment.
- Among the Private Sector Banks, maximum share of Individual Rural Housing to Individual Housing Loan is observed to be 58%. While 5 of them have a rural IHL book of over 10%, 5 are wholly focused on catering to the non-rural segment.

**Graph 3.3 : Ratio of IHL Outstanding to Gross State Domestic Product as on March 2022 (in %)**




*Source: HFR, RBI*

## 3.3 State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Outstanding Individual Housing Loans (IHL)

The state wise outstanding Individual Housing Loan of Public Sector Banks, Private Sector Banks & Housing Finance Companies (HFCs) as of March 2022 & September 2022 are presented in below tables.

### Table 3.5 : All India - Individual Housing Loan – Outstanding (₹ In Crore)

| S. No. | State/UT Name | IHL Outstanding FY 22 | | | | IHL Outstanding H1 FY 23 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | HFCs | PSBs | PVBs | Total | HFCs | PSBs | PVBs | Total |
| 1 | Andhra Pradesh | 27,746 | 66,373 | 10,089 | 1,04,208 | 30,480 | 71,080 | 11,247 | 1,12,807 |
| 2 | Arunachal Pradesh | 2 | 559 | - | 561 | 2 | 617 | - | 619 |
| 3 | Assam | 3,198 | 11,028 | 1,062 | 15,287 | 3,418 | 11,497 | 1,296 | 16,211 |
| 4 | Bihar | 5,348 | 17,535 | 2,578 | 25,461 | 5,789 | 19,321 | 2,891 | 28,001 |
| 5 | Chhattisgarh | 6,842 | 13,409 | 3,616 | 23,867 | 7,326 | 14,168 | 3,873 | 25,367 |
| 6 | Goa | 1,335 | 5,858 | 1,162 | 8,354 | 1,369 | 6,134 | 1,297 | 8,800 |
| 7 | Gujarat | 56,190 | 59,655 | 83,873 | 1,99,718 | 59,549 | 62,612 | 92,144 | 2,14,306 |
| 8 | Haryana | 33,878 | 30,838 | 25,378 | 90,094 | 36,535 | 33,246 | 27,066 | 96,847 |
| 9 | Himachal Pradesh | 298 | 7,029 | 111 | 7,438 | 331 | 7,598 | 136 | 8,065 |
| 10 | Jharkhand | 3,527 | 8,948 | 1,216 | 13,691 | 3,751 | 9,533 | 1,341 | 14,625 |
| 11 | Karnataka | 84,980 | 1,12,864 | 52,608 | 2,50,452 | 93,103 | 1,20,138 | 57,055 | 2,70,296 |
| 12 | Kerala | 21,481 | 57,454 | 20,951 | 99,886 | 22,657 | 60,582 | 22,386 | 1,05,625 |
| 13 | Madhya Pradesh | 28,017 | 33,248 | 12,007 | 73,272 | 30,234 | 34,769 | 13,247 | 78,250 |
| 14 | Maharashtra | 1,87,433 | 2,06,860 | 1,70,981 | 5,65,275 | 1,96,640 | 2,07,181 | 1,84,498 | 5,88,319 |
| 15 | Manipur | 22 | 1,293 | 64 | 1,380 | 23 | 1,413 | 91 | 1,528 |
| 16 | Meghalaya | - | 845 | 8 | 853 | - | 885 | 8 | 893 |
| 17 | Mizoram | - | 903 | 6 | 909 | - | 998 | 8 | 1,006 |
| 18 | Nagaland | 3 | 354 | 4 | 361 | 2 | 394 | 4 | 401 |
| 19 | Odisha | 5,240 | 15,460 | 2,623 | 23,323 | 5,676 | 16,559 | 2,932 | 25,167 |
| 20 | Punjab | 14,859 | 21,054 | 7,955 | 43,869 | 16,161 | 22,415 | 8,735 | 47,312 |
| 21 | Rajasthan | 35,393 | 48,017 | 16,226 | 99,637 | 38,504 | 49,765 | 17,375 | 1,05,644 |
| 22 | Sikkim | 1,075 | 1,054 | 6 | 2,134 | 1,074 | 1,210 | 33 | 2,317 |
| 23 | Tamil Nadu | 85,022 | 88,560 | 42,510 | 2,16,093 | 90,139 | 93,523 | 45,732 | 2,29,395 |
| 24 | Telangana | 72,025 | 67,329 | 36,609 | 1,75,962 | 81,562 | 72,099 | 41,396 | 1,95,056 |
| 25 | Tripura | 184 | 1,448 | 75 | 1,707 | 214 | 1,563 | 98 | 1,874 |
| 26 | Uttar Pradesh | 72,318 | 61,286 | 29,782 | 1,63,385 | 77,643 | 65,943 | 31,744 | 1,75,330 |
| 27 | Uttarakhand | 10,412 | 9,656 | 2,751 | 22,820 | 11,220 | 10,353 | 2,996 | 24,569 |
| 28 | West Bengal | 20,034 | 49,790 | 13,631 | 83,455 | 21,752 | 53,347 | 15,088 | 90,186 |
| | **All States Total - A** | **7,76,863** | **9,98,704** | **5,37,884** | **23,13,451** | **8,35,156** | **10,48,944** | **5,84,718** | **24,68,817** |
| 29 | Andaman and Nicobar Islands | - | 654 | 5 | 659 | - | 676 | 6 | 682 |
| 30 | Chandigarh | 1,611 | 6,193 | 2,553 | 10,357 | 1,577 | 6,451 | 2,745 | 10,773 |
| 31 | Dadra & Nagar Haveli and Daman & Diu | 519 | 728 | 274 | 1,521 | 541 | 787 | 284 | 1,611 |
| 32 | Delhi | 25,159 | 42,629 | 24,131 | 91,919 | 27,166 | 38,539 | 27,561 | 93,266 |
| 33 | Jammu and Kashmir | 162 | 1,708 | 6,889 | 8,759 | 178 | 1,862 | 7,589 | 9,630 |
| 34 | Ladakh | - | 38 | 253 | 290 | - | 47 | 289 | 336 |

| S. No. | State/UT Name | IHL Outstanding FY 22 | | | | IHL Outstanding H1 FY 23 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | HFCs | PSBs | PVBs | Total | HFCs | PSBs | PVBs | Total |
| 35 | Lakshadweep | - | 23 | - | 23 | - | 24 | - | 24 |
| 36 | Puducherry | 1,052 | 1,806 | 684 | 3,542 | 1,122 | 1,893 | 699 | 3,714 |
| | **All UTs Total - B** | **28,504** | **53,778** | **34,789** | **1,17,071** | **30,584** | **50,279** | **39,173** | **1,20,036** |
| 37 | HLs not allotted to any State* | | - | 254 | 254 | | - | 14,576 | 221 | 14,798 |
| | **All India Total** | **8,05,367** | **10,52,482** | **5,72,926** | **24,30,775** | **8,65,740** | **11,13,799** | **6,24,111** | **26,03,650** |

**** Pool buyout figures that cannot be allocated to a specific state.***

Although, housing loan to GDP ratio improved over the period, the state wise data of the PLIs reveals skewed distribution of this growth in specific geographies. Around 35 per cent of the housing loans were in Southern Region, 31 per cent in Western Regions, followed by 26 per cent in Northern Region. The Eastern Region accounts for only 6 per cent of outstanding housing loans (Table 3.4). Similar trend was observed in disbursement of housing loan across the regions (Table 3.5).

To attain the objective of balanced regional development, Government of India launched Aspirational Districts Programme for the effective transformation of underdeveloped districts.

Further, to focus on increasing the flow of formal housing credit in areas less penetrated, National Housing Bank has introduced interest rate concession of 25 basis points in respect of refinance against home loans extended by Banks and HFCs in North-Eastern States and UTs of Jammu & Kashmir and Ladakh.

## 3.4 State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Disbursement of Individual Housing Loans (IHL)

The state wise Cumulative Disbursement of Individual Housing Loan of Public Sector Banks, Private Sector Banks & Housing Finance Companies (HFCs) during FY 2022 & H1 FY 2023 are presented in below tables.

### Table 3.6: All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement (₹ In Crore)

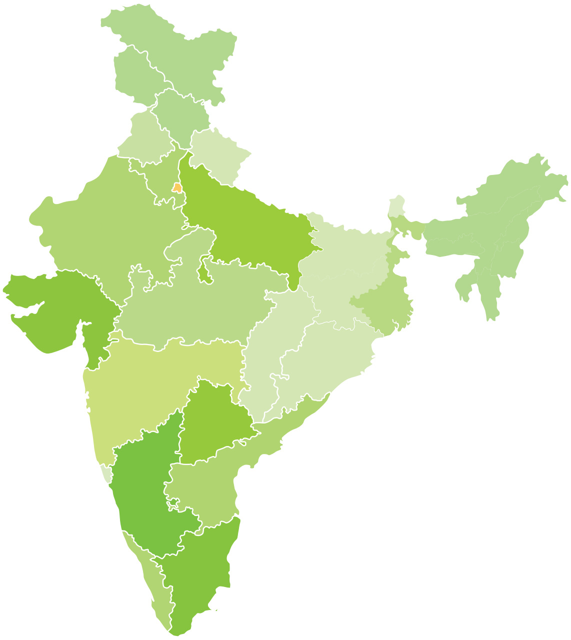
| S. No. | State/UT Name | IHL Disbursement FY 22 | | | | IHL Disbursement H1 FY 23 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | HFCs | PSBs | PVBs | Total | HFCs | PSBs | PVBs | Total |
| 1 | Andhra Pradesh | 9,057 | 13,869 | 2,801 | 25,727 | 5,402 | 8,214 | 1,507 | 15,123 |
| 2 | Arunachal Pradesh | 2 | 150 | - | 151 | - | 82 | - | 82 |
| 3 | Assam | 836 | 2,092 | 395 | 3,324 | 454 | 1,174 | 275 | 1,902 |
| 4 | Bihar | 1,386 | 3,966 | 834 | 6,187 | 807 | 2,696 | 463 | 3,966 |
| 5 | Chhattisgarh | 2,236 | 3,151 | 907 | 6,295 | 1,251 | 1,815 | 474 | 3,540 |
| 6 | Goa | 357 | 1,159 | 376 | 1,892 | 198 | 728 | 187 | 1,113 |
| 7 | Gujarat | 19,821 | 13,259 | 26,453 | 59,533 | 11,143 | 7,364 | 12,736 | 31,243 |
| 8 | Haryana | 12,581 | 8,744 | 9,639 | 30,964 | 7,388 | 5,611 | 4,693 | 17,692 |
| 9 | Himachal Pradesh | 104 | 1,636 | 25 | 1,765 | 67 | 1,006 | 21 | 1,094 |

| S. No. | State/UT Name | IHL Disbursement FY 22 | | | | IHL Disbursement H1 FY 23 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | HFCs | PSBs | PVBs | Total | HFCs | PSBs | PVBs | Total |
| 10 | Jharkhand | 825 | 2,204 | 396 | 3,425 | 460 | 1,213 | 210 | 1,883 |
| 11 | Karnataka | 28,458 | 26,658 | 14,116 | 69,232 | 17,272 | 16,750 | 8,150 | 42,171 |
| 12 | Kerala | 5,989 | 11,438 | 4,302 | 21,729 | 3,376 | 6,489 | 2,470 | 12,335 |
| 13 | Madhya Pradesh | 9,302 | 6,870 | 3,318 | 19,490 | 5,368 | 3,880 | 1,900 | 11,149 |
| 14 | Maharashtra | 57,412 | 52,063 | 52,297 | 1,61,772 | 30,845 | 30,394 | 23,626 | 84,865 |
| 15 | Manipur | 4 | 252 | 35 | 291 | 2 | 176 | 35 | 213 |
| 16 | Meghalaya | - | 163 | 2 | 165 | - | 94 | 2 | 95 |
| 17 | Mizoram | - | 238 | 2 | 240 | - | 158 | 2 | 160 |
| 18 | Nagaland | - | 70 | - | 71 | - | 64 | - | 64 |
| 19 | Odisha | 1,720 | 3,696 | 862 | 6,277 | 896 | 2,138 | 507 | 3,541 |
| 20 | Punjab | 5,318 | 4,902 | 2,061 | 12,281 | 3,187 | 2,751 | 992 | 6,930 |
| 21 | Rajasthan | 11,802 | 10,063 | 4,517 | 26,382 | 6,924 | 5,776 | 2,231 | 14,932 |
| 22 | Sikkim | 134 | 319 | 1 | 455 | 71 | 210 | 1 | 282 |
| 23 | Tamil Nadu | 23,547 | 19,952 | 9,637 | 53,135 | 13,899 | 11,599 | 5,691 | 31,190 |
| 24 | Telangana | 27,800 | 16,125 | 10,900 | 54,825 | 16,218 | 9,021 | 6,230 | 31,470 |
| 25 | Tripura | 82 | 396 | 37 | 514 | 42 | 207 | 29 | 278 |
| 26 | Uttar Pradesh | 21,699 | 14,135 | 7,800 | 43,634 | 12,841 | 9,122 | 3,975 | 25,938 |
| 27 | Uttarakhand | 3,285 | 2,066 | 674 | 6,024 | 1,897 | 1,385 | 349 | 3,632 |
| 28 | West Bengal | 6,864 | 11,978 | 4,371 | 23,214 | 3,627 | 7,088 | 2,420 | 13,135 |
| | **All States Total - A** | **2,50,621** | **2,31,615** | **1,56,760** | **6,38,995** | **1,43,636** | **1,37,205** | **79,178** | **3,60,019** |
| 29 | Andaman and Nicobar Islands | - | 120 | - | 120 | - | 61 | 1 | 62 |
| 30 | Chandigarh | 627 | 1,584 | 1,130 | 3,341 | 277 | 961 | 504 | 1,742 |
| 31 | Dadra & Nagar Haveli and Daman & Diu | 194 | 163 | 33 | 390 | 74 | 111 | 18 | 202 |
| 32 | Delhi | 9,672 | 9,174 | 9,950 | 28,795 | 6,339 | 7,221 | 5,643 | 19,203 |
| 33 | Jammu and Kashmir | 48 | 437 | 1,494 | 1,979 | 35 | 260 | 1,098 | 1,394 |
| 34 | Ladakh | - | 11 | 51 | 62 | - | 11 | 50 | 61 |
| 35 | Lakshadweep | - | 4 | - | 4 | - | 2 | - | 2 |
| 36 | Puducherry | 267 | 354 | 146 | 768 | 167 | 220 | 53 | 439 |
| | **All UTs Total - B** | **10,808** | **11,847** | **12,804** | **35,460** | **6,890** | **8,848** | **7,367** | **23,106** |
| | **All India Total** | **2,61,429** | **2,43,463** | **1,69,564** | **6,74,455** | **1,50,526** | **1,46,054** | **86,545** | **3,83,125** |

***Source: Data submitted by PSBs, (including IDBI) PVBs & HFCs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total Individual Housing Loan data of Industry.***

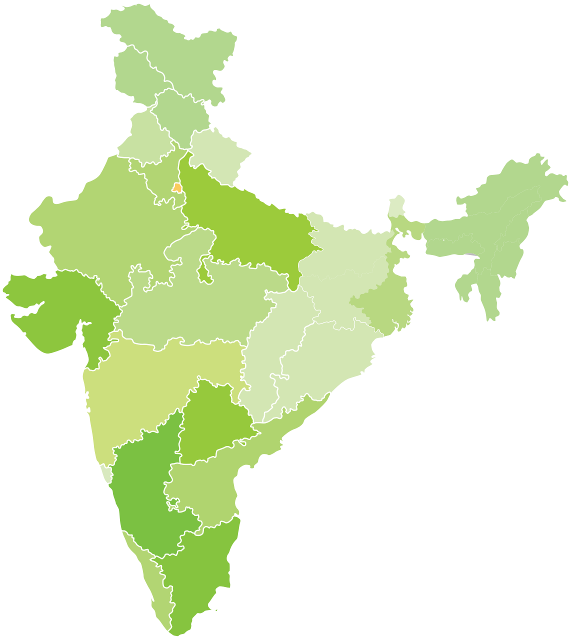
## Graph 3.4 : Heat Map on State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Individuals Housing Loans (IHL) – Outstanding Portfolio and Disbursement

**Outstanding 31.03.2022**



Outstanding 31.03.2022 ₹23 Cr. ₹5,65,275 Cr.

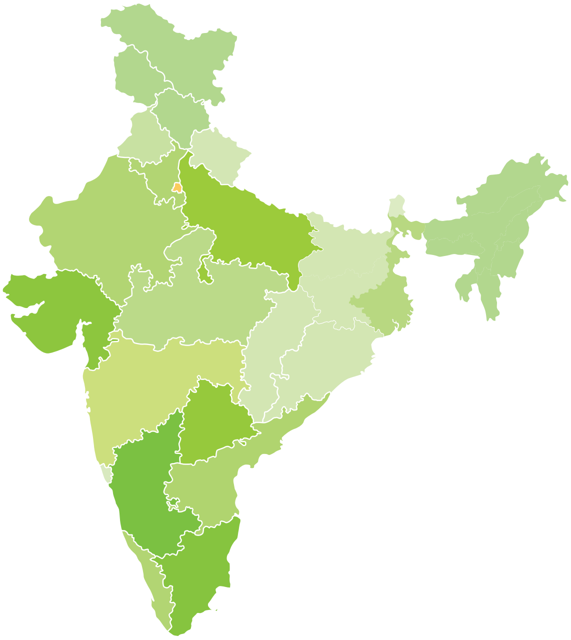
**Disbursement FY 22**



Disbursement FY 22 ₹4 Cr. ₹1,61,772 Cr.

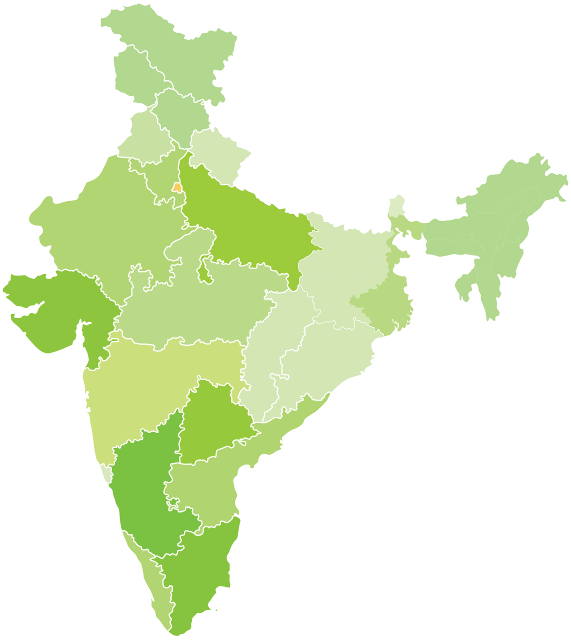
**September 2022**

**Outstanding 30.09.2022**



Outstanding 30.09.2022 ₹24 Cr. ₹5,85,319 Cr.

**Disbursement H1FY 23**



Disbursement H1FY 23 ₹2 Cr. ₹84,865 Cr.

*Source: HFR*

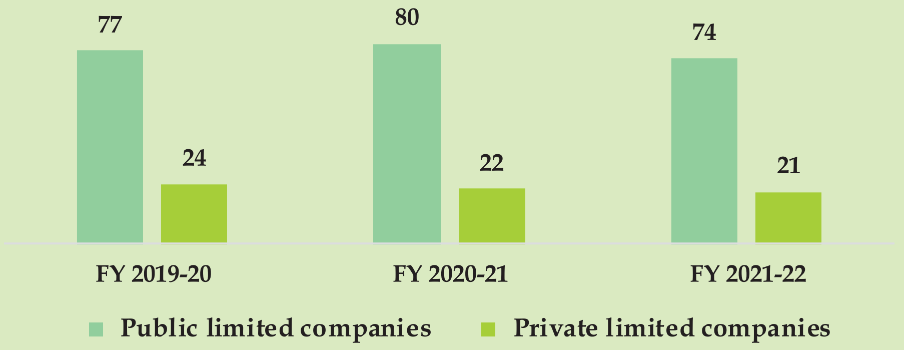
## 3.5 Performance of Housing Finance Companies

Housing Finance Companies (HFCs) are specialized institutions registered under the National Housing Bank Act, 1987. As on June 30, 2022, there are 95 HFCs operating through a network of 7302 Branches/offices spread across the country. The financial year for the registered HFCs is from April 1st to March 31st. The data provided under this Chapter is as per the financial year of HFCs. The financial performance of all Housing Finance Companies as on March 2022 vis-à-vis previous years is provided at ***Appendix II***.

### 3.5.1 Classification of HFCs under Public Ltd. and Private Ltd.

As on March 31, 2022, the total number of registered HFCs stood at 95, of which 11 HFCs are accepting public deposits, the rest 84 HFCs are not accepting public deposits. Out of 95 HFCs, 74 were public limited companies and 21 were private limited companies.

**Graph 3.5 : Number of HFCs**



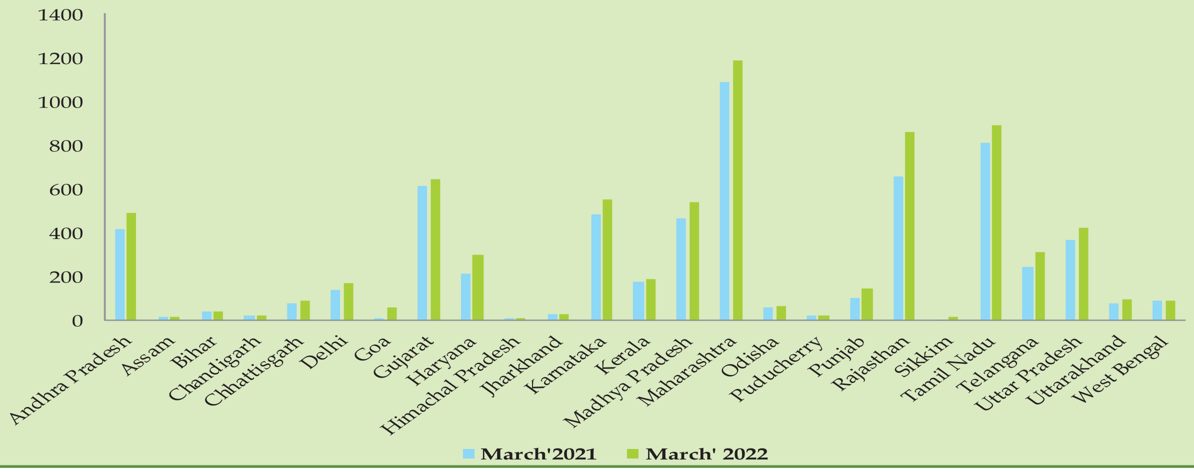

***Source: Off-site Returns, NHB***

### 3.5.2 Branches/Offices Network of HFCs

HFCs were operating through 6272 branches/offices as on March 31, 2021, which increased to 7302 branches/offices as on March 31, 2022.

HFCs have a major presence in Maharashtra, Tamil Nadu, Rajasthan, Gujarat, Karnataka, Madhya Pradesh, Andhra Pradesh and Uttar Pradesh.

**Graph 3.6 : State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years**




***Source: Off-site Returns, NHB***

As on March 31, 2022, there are Nil branches of HFCs in Ladakh & Lakshadweep. There are less than 5 branches of HFCs in Arunachal Pradesh, Jammu and Kashmir, Meghalaya, Mizoram, Nagaland, Tripura, Andaman & Nicobar Islands, Dadra & Nagar Haveli and Daman & Diu.

## 3.6 Financial Profile of HFCs

The financial year for the registered HFCs is from April 1st to March 31st. The data provided under this Chapter is as on March 31st, 2022, excluding L & T Housing Finance Limited (merged with L&T finance) & Indie Homefin Private Limited (cancellation of COR).

**Box: 3.1 Performance Highlights of registered HFCs**

- Total loan portfolio of HFCs increased by 3.6% from ₹ 12,94,949 crore as on March 31, 2021, to ₹ 13,42,112 crore as on March 31, 2022, of which,
  - o Housing loans increased by 5.8% from ₹ 8,85,765 crore as on March 31, 2021 to ₹ 9,36,937 crore as on March 31, 2022.
  - o Non-Housing Loans decreased by 1% from ₹ 4,09,184 crore as on March 31, 2021 to ₹ 4,05,175 crore as on March 31, 2022.
- Total Net Owned Funds of HFCs increased by 41% from ₹ 1,45,026 crore as on March 31, 2021 to ₹ 2,04,466 crore as on March 31, 2022.
- Outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) increased by 2.8% to ₹ 11,80,454 crore as on March 31, 2022.
- Outstanding Public Deposits stood at ₹ 1,25,236 crore as on March 31, 2022, registering a YoY decline of 1.2 % over previous year.
- GNPA to Total Loans & Advances stood at 3.97% as on March 31, 2022.
- NNPA to Total Loans & Advances stood at 1.76% as on March 31, 2022.

**Table 3.7 : Key Financial Indicators of HFCs (Amount in ₹ crore)**

| | Outstanding as on | | | Per cent Variation (Y-o-Y) | |
|---|---|---|---|---|---|
| Particulars | March'20 | March'21 | March'22 | 2020-21 | 2021-22 |
| Paid up Capital | 36,827 | 37,641 | 40,357 | 2.2% | 7.2% |
| Free Reserves | 1,57,363 | 1,92,132 | 2,24,698 | 22.1% | 16.9% |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,62,316 | 1,45,026 | 2,04,466 | -10.7% | 41.0% |
| Public Deposits | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 5.8% | -1.2% |
| Housing Loans | 8,27,184 | 8,85,765 | 9,36,937 | 7.1% | 5.8% |
| Total Loans & Advances | 12,19,186 | 12,94,949 | 13,42,112 | 6.2% | 3.6% |
| GNPA to o/s Total Loans (%) | 6.50% | 7.60% | 3.97% | - | - |
| NNPA to o/s Total Loans (%) | 4.53% | 2.74% | 1.76% | - | - |

Total Loans & Advances of HFCs grew by 3.6% in 2021-22 compared to 6.2% growth in 2020-21. Public Deposits of HFCs grew by 5.8% in 2020-21 on a Y-o-Y basis but declined by 1.2% in 2021-22 over 2020-21.

### 3.6.1 Key Performance Indicators of HFCs- Categorization of HFCs on the basis of Public Ltd. and Private Ltd.

As on March 31st, 2022, there were 74 HFCs under Public Limited Category and 21 HFCs under Private Limited Category. The Key Financial Parameters of Public Ltd and Private Ltd HFCs are provided below:

**Table 3.8 : Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd. (Amount in ₹ crore)**

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Public Ltd. | Private Ltd. | Total | Public Ltd. | Private Ltd. | Total | Public Ltd. | Private Ltd. | Total |
| Paid up Capital | 35,459 | 1,367 | **36,827** | 36,374 | 1,267 | **37,641** | 38,577 | 1,780 | **40,357** |
| Free Reserves | 1,56,721 | 641 | **1,57,363** | 1,91,455 | 677 | **1,92,132** | 2,23,670 | 1,028 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,60,497 | 1,820 | **1,62,316** | 1,43,199 | 1,827 | **1,45,026** | 2,01,717 | 2,749 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| Housing Loans | 8,24,472 | 2,712 | **8,27,184** | 8,83,377 | 2,388 | **8,85,765** | 9,33,070 | 3,867 | **9,36,937** |

### 3.6.2 Key Performance Indicators of HFCs- on the basis of Public Deposit Accepting and Non-Public Deposit Accepting HFCs

As on June 30, 2022, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 95, of which, 9 HFCs have permission to accept public deposits; and 6 HFCs are not accepting public deposits and required to obtain prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 80 HFCs do not have the permission to accept public deposits.

The key financial parameters of HFCs which have been further segregated into Public Deposit Accepting and Non-public Deposit Accepting are given in the following table for the past three years.

Table 3.9 : Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting (Amount in ₹ crore)

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total |
| Paid up Capital | 4,241 | 32,586 | **36,827** | 4,748 | 32,893 | **37,641** | 4,309 | 36,047 | **40,357** |
| Free Reserves | 1,23,095 | 34,267 | **1,57,363** | 1,53,344 | 38,789 | **1,92,132** | 1,75,126 | 49,572 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,11,578 | 50,739 | **1,62,316** | 95,584 | 49,442 | **1,45,026** | 1,52,462 | 52,004 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| Housing Loans | 6,45,419 | 1,81,765 | **8,27,184** | 7,24,979 | 1,60,786 | **8,85,765** | 7,34,096 | 2,02,841 | **9,36,937** |

Public Deposits of Deposit Accepting HFCs have declined by 1.2% Y-o-Y in FY 2021-22 as compared to a growth of 5.8% in FY 2020-21 on Y-o-Y basis.

### 3.6.3 Key Performance Indicators of HFCs- On the basis of HFCs sponsored by the Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks

As on March 31, 2022, there were five HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks (SCBs) and one HFC sponsored by a Multi-State Co-operative Bank (MSCB), details of which are as follows:

a) Canfin Homes Ltd., sponsored by Canara Bank

b) Cent Bank Home Finance Ltd., sponsored by Central Bank of India

c) ICICI Home Finance Ltd., sponsored by ICICI Bank Ltd.

d) Ind Bank Housing Ltd., sponsored by Indian Bank

e) PNB Housing Finance Ltd., sponsored by Punjab National Bank

f) REPCO Home Finance Ltd., sponsored by REPCO Bank, which is a Multi-State Co-operative Bank.

There has been no change in the number of HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks since the previous year. The key financial parameters of HFCs classified on the basis of HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks (SCBs) and Multi-State Co-operative Banks (MSCB) and Other HFCs (Non-Sponsored) are summarized below:

**Table 3.10 : Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others (Amount in ₹ crore)**

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sponso-red | Non Sponsored | Total | Sponso-red | Non Sponsored | Total | Sponso-red | Non Sponso-red | Total |
| Paid up Capital | 1,391 | 35,435 | **36,827** | 1,391 | 36,250 | **37,641** | 1,392 | 38,965 | **40,357** |
| Free Reserves | 12,379 | 1,44,983 | **1,57,363** | 14,296 | 1,77,836 | **1,92,132** | 15,994 | 2,08,704 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 12,616 | 1,49,701 | **1,62,316** | 13,381 | 1,31,645 | **1,45,026** | 15,119 | 1,89,347 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 16,385 | 1,03,415 | **1,19,800** | 17,409 | 1,09,384 | **1,26,794** | 18,071 | 1,07,165 | **1,25,236** |
| Housing Loans | 83,772 | 7,43,412 | **8,27,184** | 82,119 | 8,03,646 | **8,85,765** | 83,873 | 8,53,064 | **9,36,937** |

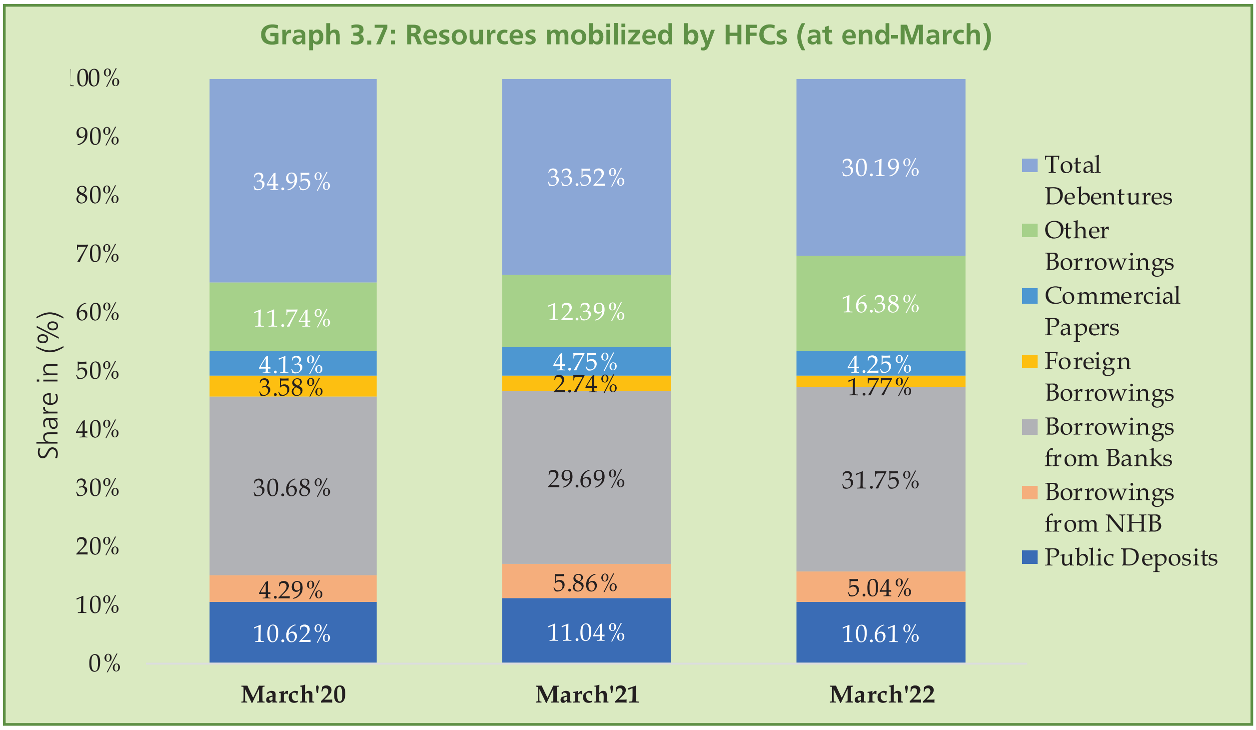
Housing Loans of Sponsored HFCs have increased by 2.1% in 2021-22 on Y-o-Y basis, whereas Housing Loans of Non – Sponsored HFCs grew by 6.1% in 2021-22 over last year.

## 3.7 Borrowing Profile of HFCs

HFCs were primarily dependent on Debentures and Borrowings from Banks for funds, which constitute around 62 per cent of total resources. Total borrowings increased by ₹ 52,427 crore during the last two financial years. This was mainly supported by borrowings from banks, debentures subscribed by others and other borrowings. The HFCs borrowing details for the last three years are given in the following table.

**Table 3.11: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs (Amount in ₹ crore)**

| Particulars | Outstanding as on | | | % Share of each category of borrowing in the total borrowing | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 | March'20 | March'21 | March'22 |
| Public Deposits | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 10.62% | 11.04% | 10.61% |
| Borrowings from NHB | 48,361 | 67,350 | 59,551 | 4.29% | 5.86% | 5.04% |
| Borrowings from Banks | 3,46,088 | 3,40,987 | 3,74,803 | 30.68% | 29.69% | 31.75% |
| Foreign Borrowings | 40,401 | 31,490 | 20,942 | 3.58% | 2.74% | 1.77% |
| Commercial Papers | 46,628 | 54,588 | 50,216 | 4.13% | 4.75% | 4.25% |
| Other Borrowings | 1,32,476 | 1,42,289 | 1,93,387 | 11.74% | 12.39% | 16.38% |
| Debentures subscribed by Banks | 1,56,084 | 1,79,183 | 1,04,131 | 13.84% | 15.60% | 8.82% |
| Debentures subscribed by Others | 2,38,187 | 2,05,733 | 2,52,190 | 21.12% | 17.91% | 21.36% |
| Total Debentures | 3,94,271 | 3,84,917 | 3,56,320 | 34.95% | 33.52% | 30.19% |
| **Total Borrowings** | **11,28,027** | **11,48,414** | **11,80,454** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |



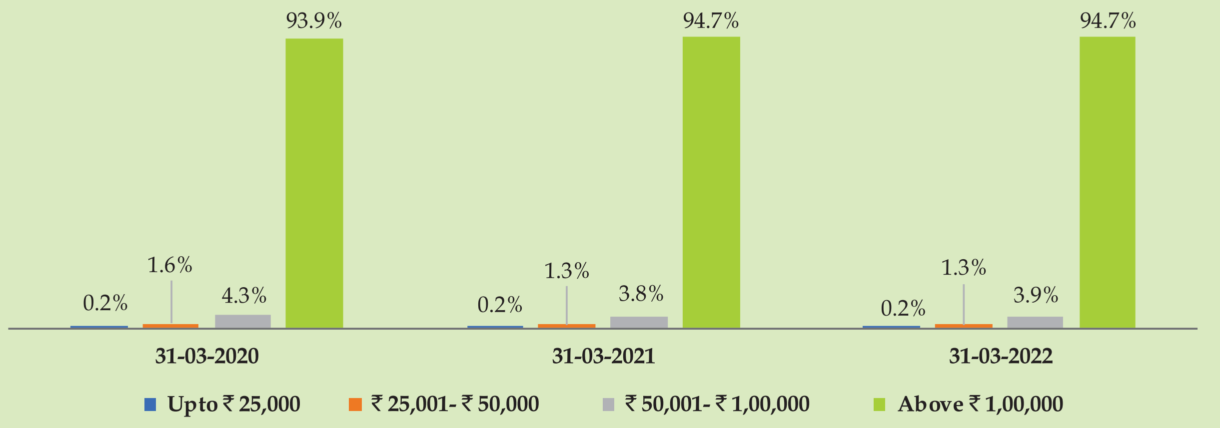

- The outstanding borrowings of HFCs increased from ₹11,48,414 crore as on March 31, 2021 to ₹11,80,454 crore as on March 31, 2022, with an incremental growth of ₹32,040 crores.
- Borrowings from National Housing Bank declined by 11.6 per cent per cent in 2021-22 (i.e. ₹ 7,799 crore) compared to a growth of 39.3 per cent in 2020-21 (i.e. ₹ 18,989 crore). This is due to the fact that as the short-term liquidity support under LIFt, Affordable Housing Fund (AHF), Special Refinance Facility 2020, Additional Special Refinance Facility, Special Refinance Facility 2021 was provided during 2020-21, due to Covid-19 pandemic and improvement in conditions witnessed in 2021-22, no short-term scheme was announced in 2021-22.
- Outstanding borrowings of HFCs via Commercial Papers (CPs) declined by 8.0 per cent in 2021-22, as compared to a growth of 17.1 per cent in 2020-21. In absolute terms, from the growth of ₹ 7,960 crore in 2020-21 to a decline of ₹ 4,373 crore in 2021-22.
- Borrowings from Debentures subscribed by banks declined by 41.9 per cent in 2021-22 as compared to growth of 14.8 per cent in 2020-21.
- The outstanding Public Deposits of HFCs registered a decline of 1.2 per cent in 2021-22 as compared to a growth of 5.8 per cent in 2020-21.
- During 2021-22, HFCs' borrowings from banks increased by 9.9 per cent over last year.
- Foreign borrowings of HFCs declined by 33.5 per cent in 2021-22 as compared to a decline of 22.1 per cent in 2020-21.

## 3.8 Public Deposits with HFCs

**3.8.1 Size-wise Public Deposits of HFCs:** Outstanding public deposits with HFCs have shown a decreasing trend during 2021-22. As on March 31, 2022, public deposits above ₹ 1 lakh

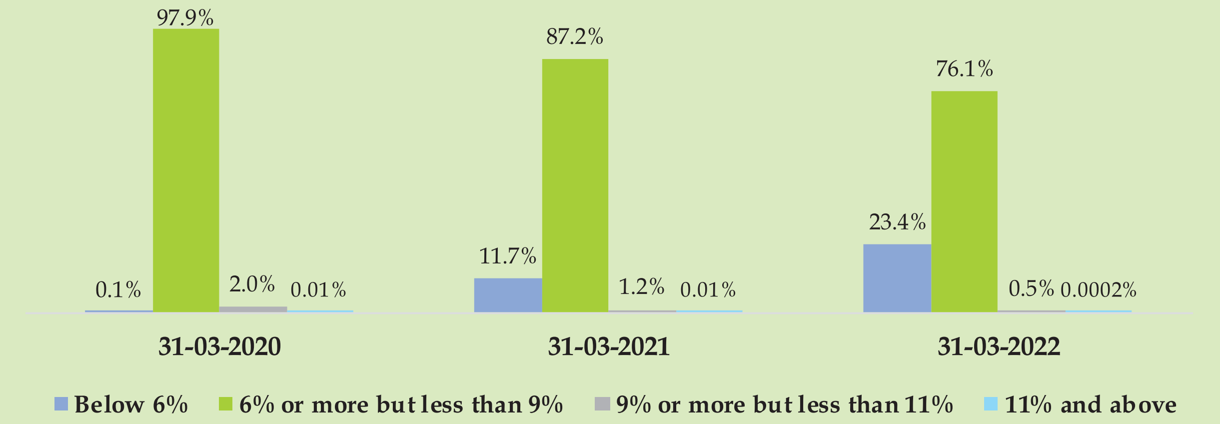
accounted for the maximum share of 94.7% of total public deposits. The size-wise share of outstanding public deposits to total deposits for the last three years is given below.

Graph 3.8: Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years



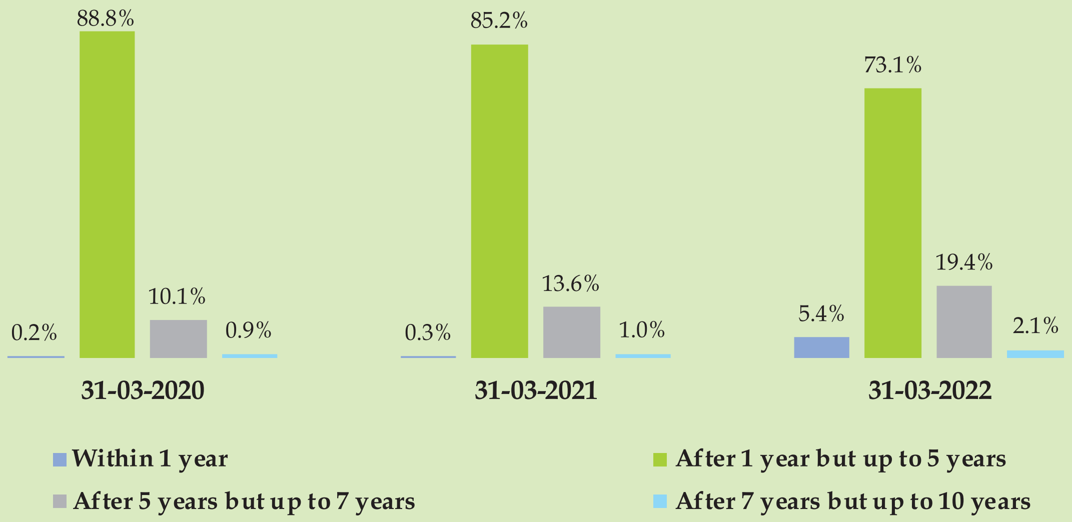

**3.8.2 Interest Rate-wise Public Deposits of HFCs:** As on March 31, 2022, around 76.1% of the total public deposits held by HFCs fall in the interest slab of 6% to 9% per annum. A significant growth has been observed in public deposits in the below 6% interest rate bracket.

Graph 3.9: Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years




**3.8.3 Maturity-wise Public Deposits of HFCs:** An analysis of Maturity-wise classification of public deposits over the last three years indicates that 73.1% of public deposits as on March 31, 2022 were having a maturity period between 1 year and up to 5 years. Further, 19.4% of the public deposits fell under the maturity slab of between 5 years and up to 7 years. Only 2.1% of public deposits fell under the maturity slab of more than 7 years and up to 10 years. The trend in maturity-wise classification of outstanding public deposits for the last three years is shown in the graph below.

**Graph 3.10: Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years**



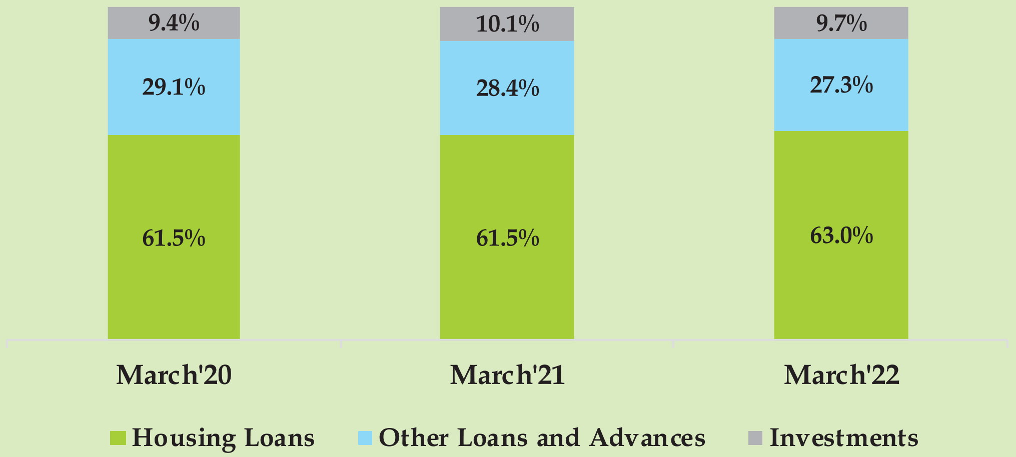

## 3.9 Assets Profile of HFCs

Assets profile of HFCs comprising of housing loans, other loans & advances and investments together stood at ₹ 14,86,655 crore as on March 31, 2022. Of this, housing loans constituted 63.0% share as on March 31, 2022. The share of other loans & advances and investments stood at 27.3% and 9.7% respectively. Housing loans of HFCs which stood at ₹ 8,85,765 crore as on 31-03-2021 increased by 5.8% to ₹ 9,36,937 crore as on 31-03-2022. Other loans and advances which stood at ₹ 4,09,184 crore as on 31-03-2021 decreased by 1.0% to ₹ 4,05,175 crore as on 31-03-2022. The ratio of housing loans to other loans & advances remained around 2.3:1 as on 31-03-2022. Investments of HFCs stood at ₹ 1,44,544 crore as on March 31, 2022, as compared to ₹ 1,45,817 crore as on March 31, 2021, posting a decline of 0.9% on Y-o-Y basis. The outstanding position of major assets along with their percentage share of total assets is given in below table.

**Table 3.12 : Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs**
**(Amount in ₹ crore)**

| Particulars | Outstanding as on | | | % Share of Total | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 | March'20 | March'21 | March'22 |
| **1. Loans and Advances** | **12,19,186** | **12,94,949** | **13,42,112** | **90.6%** | **89.9%** | **90.3%** |
| *a) Housing Loans* | *8,27,184* | *8,85,765* | *9,36,937* | *61.5%* | *61.5%* | *63.0%* |
| *b) Other Loans and Advances* | *3,92,002* | *4,09,184* | *4,05,175* | *29.1%* | *28.4%* | *27.3%* |
| **2. Investments** | **1,26,800** | **1,45,817** | **1,44,544** | **9.4%** | **10.1%** | **9.7%** |
| **3. Total (1+ 2)** | **13,45,985** | **14,40,766** | **14,86,655** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

Graph 3.11: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs




### 3.9.1 Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs

The outstanding housing loans of HFCs stood at ₹ 9,36,937 crore as on 31-03-2022, showing a Y-o-Y growth of 5.8% as compared to ₹ 8,85,765 crore as on 31-03-2021. The percentage share of outstanding Housing Loans to Total Loans & Advances stood at 69.81% as on March 31, 2022.

Table 3.13 : Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs (Amount in ₹ crore)

| Particulars | Outstanding as on | | |
|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 |
| Housing Loans | 8,27,184 | 8,85,765 | 9,36,937 |
| *Housing Loans to Individuals* | *6,53,484* | *7,15,347* | *8,06,558* |
| **Total Loans & Advances** | **12,19,186** | **12,94,949** | **13,42,112** |
| **Housing Loans to Total Loans & Advances** | **67.85%** | **68.40%** | **69.81%** |

### 3.9.2 Slab-wise disbursements of housing loans to individuals

The total disbursements of housing loans to individuals stood at around ₹ 2.59 lakh crore in 2021-22. Out of total housing loans disbursements, HFCs' loans upto ₹ 25 lakhs constituted 34% in 2021-22 as compared to 38.3% in 2020-21. During 2021-22, around 66.0% disbursements made were towards loan size category of over ₹ 25 lakhs as compared to 61.7% in 2020-21.

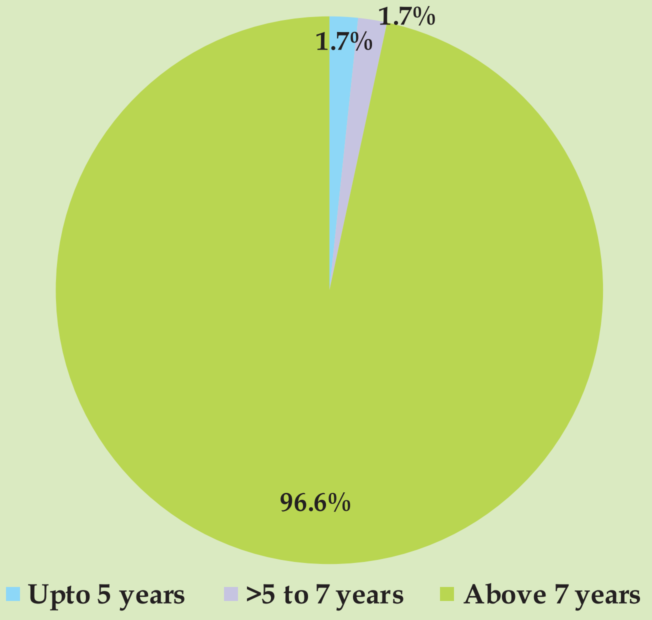
**Table 3.14 : Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs (Amount in ₹ crore)**

| Loan Size | Disbursements during FY | | | Slab wise share as a % of total IHL disbursements | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 Total | 2020-21 Total | 2021-22 Total | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| Upto ₹ 2 lakh | 1,356 | 467 | 1,157 | 0.7% | 0.2% | 0.4% |
| >₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh | 2,030 | 1,727 | 2,294 | 1.1% | 0.9% | 0.9% |
| >₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh | 13,014 | 12,135 | 14,614 | 6.9% | 6.4% | 5.6% |
| **Upto ₹ 10 lakhs** | **16,400** | **14,329** | **18,065** | **8.7%** | **7.5%** | **7.0%** |
| > ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh | 19,278 | 18,379 | 21,505 | 10.2% | 9.6% | 8.3% |
| > ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh | 40,849 | 40,446 | 48,577 | 21.7% | 21.2% | 18.7% |
| > ₹ 25 lakhs | 1,11,707 | 1,17,841 | 1,71,124 | 59.3% | 61.7% | 66.0% |
| **Total** | **1,88,233** | **1,90,995** | **2,59,270** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

### 3.9.3 Residual Maturity Pattern of Housing Loan Disbursements of HFCs

After analyzing the maturity pattern of IHL disbursements of HFCs, it can be concluded that during FY 2022, 96.6% of these housing loans had maturity period of more than 7 years. This indicates that the preference of majority of HFCs' housing loans to individuals was for housing loans on a long tenure rather than short or medium tenure. Most of HFCs' housing loans to individuals, had residual maturity of over 5 years, with individual housing loan disbursements having tenure up to 5 years only constituting 1.7% share. The Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2022 is given below.

**Graph 3.12: Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2022**



### 3.9.4 Purpose-wise Disbursements of Housing Loans to Individuals

In 2021-22, 61.4 % of the Individual Housing Loans disbursed were for the acquisition/construction of new houses; 34.1% were for purchase of existing houses and the remaining 4.5% were for upgradation of houses. This indicates that new asset creation was the main activity out of the housing loans disbursed by HFCs. The trend of IHL disbursement purpose-wise during the preceding three years is shown in the below graph.

**Graph 3.13: Purpose-wise Trend in IHL disbursements**

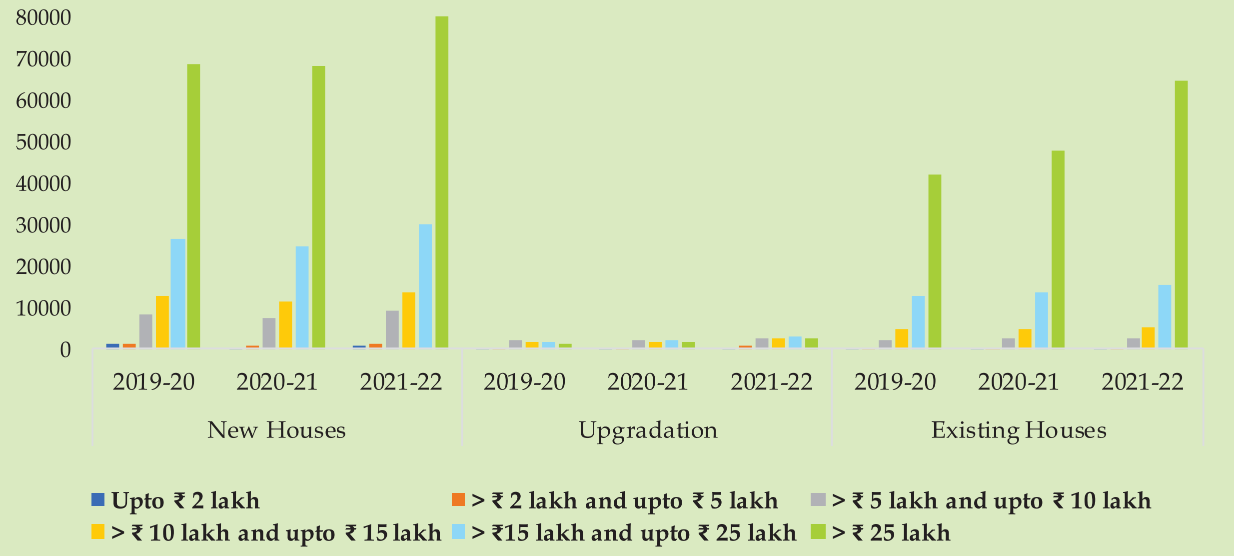



**Table 3.15 : Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years (Amount in ₹ crore)**

| Slab | New Houses | | | Upgradation | | | Existing Houses | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| Upto ₹ 2 lakh | 1,291 | 427 | 1,037 | 49 | 32 | 102 | 15 | 8 | 18 |
| > ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh | 1,211 | 967 | 1,300 | 648 | 587 | 785 | 171 | 173 | 208 |
| > ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh | 8,553 | 7,502 | 9,284 | 2,093 | 2,183 | 2,795 | 2,368 | 2,449 | 2,535 |
| > ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh | 12,885 | 11,422 | 13,600 | 1,606 | 1,973 | 2,477 | 4,788 | 4,984 | 5,428 |
| > ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh | 26,448 | 24,680 | 30,145 | 1,653 | 2,177 | 2,925 | 12,748 | 13,590 | 15,506 |
| > ₹ 25 lakh | 68,527 | 68,419 | 1,03,731 | 1,162 | 1,601 | 2,595 | 42,018 | 47,821 | 64,798 |
| **Total** | **1,18,915** | **1,13,417** | **1,59,097** | **7,210** | **8,553** | **11,679** | **62,108** | **69,025** | **88,494** |

### 3.9.5 Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans

The disbursements of housing loans by HFCs had increased by 34.3% in 2021-22 over 2020-21. Housing loans to Individuals have increased by 35.7% during the same period. Further, borrowers' type-wise dissection of disbursement of housing loans in 2021-22 shows that 91.2% of their housing loans were disbursed to individuals, 8.1% to builders and 0.8% to corporate bodies and others. This indicates that HFCs' principal business activity was housing loans to individuals. The disbursement over the last three years is given in table below.

**Table 3.16 : Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans of HFCs**
**(Amount in ₹ crore)**

| Particulars | Disbursement during FY | | | Share as a % of total Housing Loan Disbursements | | | Growth | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2020-21 | 2021-22 |
| Housing Loan to Individuals | 1,88,233 | 1,90,995 | 2,59,270 | 86.1% | 90.2% | 91.2% | 1.5% | 35.7% |
| Housing Loan to Builders | 24,017 | 14,788 | 22,953 | 11.0% | 7.0% | 8.1% | -38.4% | 55.2% |
| Housing Loan to Corporate Bodies and Others | 6,442 | 6,032 | 2,162 | 2.9% | 2.8% | 0.8% | -6.4% | -64.2% |
| **Total** | **2,18,691** | **2,11,815** | **2,84,385** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** | **-3.1%** | **34.3%** |

## 3.10 Co-operative Sector Institutions in Housing Finance

The co-operative housing structure consists of primary housing co-operatives at the grassroots level and Apex Cooperative Housing Federations (ACHFs) at the national level. As per the data provided by National Co-operative Housing Federation of India, ACHFs have disbursed ₹ 13,533 crore to primary housing co-operatives for the construction of DUs for their members till the end of 2021-22. The outstanding loan portfolio of ACHFs at the end of 2021-22 was ₹ 938 crore. The State-wise housing loans disbursed and units constructed by ACHFs is provided in ***Appendix IV***.

# CHAPTER

# 4

## DEVELOPMENTS IN SUPERVISION OF HOUSING FINANCE COMPANIES

*The Bank supervises the Housing Finance Companies (HFCs) as per provisions of the National Housing Bank Act, 1987. NHB's supervision is aimed at preventing any HFC from conducting affairs which may be detrimental to the interest of the public and the same shall not be prejudicial to the operations and the growth of the housing finance sector of the country. As on June 30, 2022, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 95, of which, 9 HFCs have permission to accept public deposits; and 6 HFCs are not accepting public deposits and required to obtain prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The Bank supervises the HFCs through a system of on-site inspections and off-site surveillance mechanism through periodic returns.*

## 4.1 Introduction

The Bank supervises the Housing Finance Companies (HFCs) as per provisions of the National Housing Bank Act, 1987.

NHB's supervision is aimed at preventing any HFC from conducting affairs which may be detrimental to the interest of the public and the same shall not be prejudicial to the operations and the growth of the housing finance sector of the country. To ensure safety and soundness of HFCs, NHB has a robust monitoring system which includes on-site inspections and off-site surveillance of HFCs both through periodic returns submitted by HFCs and also by way of market intelligence.

## 4.2 Supervision

### 4.2.1 Status of Registered HFCs

As on June 30, 2022, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 95, of which, 9 HFCs have permission to accept public deposits; and 6 HFCs [1] are not accepting public deposits and required to obtain prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 80 HFCs do not have the permission to accept public deposits.

### 4.2.2 Supervision of HFCs

The Bank supervises the HFCs through a system of on-site inspections and off-site surveillance mechanism through periodic returns, based on the regulatory compliances prescribed under the provisions of the National Housing Bank Act, 1987 and the Regulatory Framework prescribed by the Reserve Bank of India (RBI) for the HFCs.

The Supervisory function of the Bank is aimed at preventing the affairs of any HFC being conducted in a manner detrimental to the interest of the public and shall not be prejudicial to operations and growth of the housing finance sector of the country.

### 4.2.3 On-site Inspections

During the Financial Year 2021-22, the Bank has carried out on-site inspections of 80 HFCs

[1] *2 HFCs are holding public deposits but are not permitted to accept public deposits*

based on CAMELS approach where capital adequacy, asset quality, management aspects, earnings, liquidity and systems & control have been examined. The inspecting officers were advised to adhere to all the instructions of the Central/ State Government/ Local Authorities, follow social distancing norms and other health protocols while carrying out the inspections. The use of video conferencing and other electronic modes were also advised to be extensively used for having discussion with the officials of the HFCs.

#### 4.2.4 Off-site Surveillance

The Bank carries out off-site surveillance of HFCs by monitoring and scrutinizing periodic returns submitted by HFCs including quarterly, half yearly and annual returns. To strengthen off-site surveillance, the existing returns to be submitted by the HFCs have been thoroughly revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank)-Directions, 2021.

#### 4.2.5 Co-ordination Mechanism with RBI

For smooth and effective transfer of regulation from NHB to RBI, co-ordination meetings between the two institutions are held on a regular basis. The Bank has been giving its supervisory recommendations in such meetings being held with RBI. During the year 2021-2022, one meeting was held on December 01, 2021.

The Bank has also devised a mechanism to share Inspection Reports, Supervisory Letters, HFC's replies etc with Enforcement Department, RBI for necessary enforcement actions, if any, on the HFCs. During the year 2021-2022, penalties were imposed on 6 HFCs for various non-compliances.

The Bank has been regularly sharing supervisory inputs arising from Inspections with Department of Regulation, RBI.

#### 4.2.6 Nodal Officers

For ensuring an effective Supervisory mechanism, the Bank has introduced a decentralized structure of Supervision wherein Officers in Regional Office (RO)/Regional Representative Offices (RROs) have been appointed as Nodal Officers. At present, the Bank has nominated Nodal Officers for 26 HFCs and they are considered as the Single Point of Contact (SPoC) for all matters concerning a particular HFC and are part of the Inspection teams. They also ensure continuous compliances with the observations arising out of Inspections of the HFCs.

### 4.3 Supervisory Circulars

The Bank has issued 'Master Circular – Returns to be submitted by HFCs' on December 31, 2021, prescribing reporting requirements of the HFCs through periodic returns, certificates, and statements etc. The HFCs which are covered under Rule 4 of the Companies (Indian Accounting Standards) Rules, 2015 and are required to prepare their Financial Statement by complying with Indian Accounting Standards (Ind-AS), are required to submit all returns based on Ind-AS Financials.

### 4.4 Coordination with Other Regulatory Bodies

NHB acted in close co-ordination with RBI with regard to the issue of Master Direction-Non-Banking Financial Company-Housing Finance Company (Reserve Bank) Directions, 2021 with regard to regulation of HFCs.

NHB continued the process of coordination with other Regulatory Authorities through its participation in State Level Coordination Committee meetings (SLCC) convened by the RBI and attended by State Government through its Ministries/ Department, Economic Offences Wing, Registrar of Companies, Company Law Board, Securities and Exchange Board of India, Institute of Chartered Accountants of India etc. NHB also attends inter regulatory meetings convened by RBI/IRDA on issues w.r.t. HFCs and their group companies besides being a member of working groups like the Early Warning Group

(EWG) set up by the Sub-Committee of Financial Stability and Development Council (FSDC).

## 4.5 Capacity Building Events

In view of the Covid-19 protocols, trainings/ meetings are conducted through on-line mode. The following capacity building events were conducted on-line by the Bank during the financial year 2021-22:

### 4.5.1 Training on Know Your Customer (KYC) and Anti Money Laundering (AML) activities –

HFCs have obligations under the Prevention of Money Laundering Act, 2002 (PMLA) including reporting of large cash and suspicious transactions to Financial Intelligence Unit-India (FIU-IND) as Cash Transaction Report (CTR) and Suspicious Transaction Report (STR). In collaboration with FIU-IND, three training programmes on Compliance with KYC guidelines and AML measures were organised for various HFCs on 28th January, 10th, 11th of March and 29th June of 2022. Officials from FIU-IND and NHB explained the importance of KYC guidelines & AML measures and various reporting requirements.

### 4.5.2 Training on Master Direction -NBFC-HFC (Reserve Bank) Directions, 2021-

NHB conducted a training on 4th March 2022, for the officials of the HFCs, on Master Direction -NBFC-HFC (Reserve Bank) Directions, 2021.

### 4.5.3 Training on Master Circular - Returns to be submitted by HFCs-

The Supervisory Returns were revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank) Directions, 2021 and Master Circular on returns to be submitted by the HFCs was issued by NHB on December 31, 2021. Bank conducted two trainings, covering all HFCs on the new returns, in March 2022.

### 4.5.4 Coverage of NHB under the ambit of College of Supervisors:

During the year officials of the Bank have attended various training programs organised under the ambit of College of Supervisors.

Officials of Department of Supervision participated in the training Programme on 'Organizational Risk Acculturation and Quality of Internal Audit & Compliance Environment' from January 04-06, 2022. Nodal Officers of the Bank have attended the training Programme on 'Ethics and Corporate Governance' from January 18-20, 2022 and Programme on 'Identifying Risks in Business Strategies, Business Models and mapping those on to Risk Appetite and capital Planning' from January 24-25,2022. Further, Officials of Department of Supervision participated in the training Programme on 'Digital Business Models and Business Strategies-Regulatory and Supervisory Challenges' from June 01-03, 2022.

### 4.5.5 Other trainings:

The officials of Department of Supervision also attended a training organised by CRISIL on 'Liquidity Risk Management (including Basel-III Liquidity Standards) – A focussed approach' from Oct 21-22,2021.

## 4.6 Forward looking Initiatives

### 4.6.1 Review of Supervisory Returns:

During the FY 2020-21, NHB revised the supervisory returns based on the Master Direction – NBFC – HFC (Reserve Bank) Directions, 2021. The Bank has issued Master Circular on returns to be submitted by HFCs on December 31,

2021, prescribing the reporting requirements of the HFCs through periodic returns, certificates, and statements etc. The HFCs which satisfy the criteria under Rule 4 of the Companies (Indian Accounting Standards) Rules, 2015 are required to prepare their Financial Statements by complying with Indian Accounting Standards (Ind-AS) and are required to submit returns based on Ind-AS Financials.

### 4.6.2 Automated Data Flow:

The Bank has embarked on an ambitious project called the Automated Data Flow System (ADF) during 2020-21, Through this project, the Bank aims to receive account wise data from the HFC systems to NHB systems in a seamless, automated manner without any manual intervention based on set frequencies. ADF will aid the Bank in granular supervision, besides generating various exception reports. The Bank on boarded 5 HFCs in Phase – I and 15 HFCs in Phase – II. All these HFCs have submitted the data till March 31, 2022 successfully on the system.

### 4.6.3 Implementation of XBRL based Centralised Reporting and Management Information System (CRAMIS):

During the year 2021-2022, Bank onboarded a vendor for implementation of XBRL based Centralized Reporting & Management Information System (CRAMIS) for standardization and uniformity in data submission. The system will be implemented to facilitate HFCs in submission of various returns, in a centralized manner, as prescribed by NHB and for generation of various MIS & BI Reports at the Bank. The system will automate the entire activities of Off-site Supervision based on the Bank's Supervisory Framework including automated generation of Early Warning Signal (EWS).

### 4.6.4 On-Line Inspection Report System

To digitize and ease the process of submission of Inspection reports, the Bank during the financial year 2021-22 has started process to implement a software solution for inspection.

# CHAPTER

# 5

## THE WAY FORWARD

*The COVID-19 pandemic has foregrounded the crucial link between adequate housing, human settlements, and peoples' ability to lead a healthy life. Post pandemic, the real estate sector witnessed a paradigm shift in the home buyer's sentiment. The growth in sales was aided by the series of policy reforms by Government of India, Atmanirbhar Bharat as well as demand stimulant measures undertaken by few State Governments. Budget allocation of ₹ 48,000 crore for the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) for FY 2022-23 and Continuation of 'Pradhan Mantri Awas Yojana Gramin (PMAY-G) till March 2024 and Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U) - other three verticals except CLSS up to 31$^{st}$ December 2024 to build low-cost houses in urban regions across the country is expected to boost the affordable housing segment. Availability of durable liquidity for the sector at affordable rates, adoption of technology for low intermediation cost and hassle-free delivery of credit to the population at the bottom of the pyramid holds the key for sustainable growth of the sector.*

## 5.1 ECONOMIC RECOVERY

The emergence of the Omicron variant of Covid-19 dashed hopes of a quick and smooth global "pandexit". Also, the invasion of Ukraine triggered the largest European armed conflict and the war had major repercussions for commodity and financial markets, and global supply chains. As such the global inflation rose to multi-decade highs. In response, central banks across the globe brought forward the timing and pace of policy tightening.

The Ukraine conflict has taken a huge toll on the world economy. The International Monetary Fund (IMF) has estimated global growth in 2022 at 3.2 per cent, down from 6 per cent in 2021. For 2023, it is estimates global growth at 2.7 per cent. This would be the slowest growth since 2001, leaving aside the global financial crisis and the COVID-19 pandemic.

The slowdown in global growth has impacted India's exports and industrial activity. However, domestic demand remains supportive, helped by a catch-up in contact-based services, government capex, relatively accommodative financial conditions and overall normal monsoon. Also, robust and broad – based credit growth and government's thrust on capital spending and infrastructure should bolster investment activity.

However, the economy faces accentuated headwinds from protracted geopolitical tensions, tightening global financial conditions and slowing external demand. As such, Reserve Bank of India estimated India's real GDP growth for 2022-23 at 6.8 per cent.

The retail inflation in India eased to 6.77 per cent in October from 7.41 per cent in September 2022, driven down primarily by a drop in food and beverages inflation. The non-food, non-oil

core inflation continues to remain entrenched at 6 per cent.

Going forward, the inflation trajectory would be shaped by both global and domestic factors. Adverse climate events – both domestic and global – are increasingly becoming a significant source of upside risk to food prices. Global demand is weakening. Unabating geopolitical tensions continue to impart uncertainty to the food and energy prices outlook. As such, Reserve Bank of India projected CPI inflation at 6.7 per cent in 2022-23, with the assumption of average crude oil price (Indian basket) of US$ 100 per barrel.

## 5.2 RESILIENCE OF THE HOUSING SEGMENT AND HOUSING FINANCE

The COVID-19 pandemic has foregrounded the crucial link between adequate housing, human settlements, and people's ability to lead a healthy life. The lockdown-induced work from home scenario has also highlighted differential kinds of housing demand and usage.

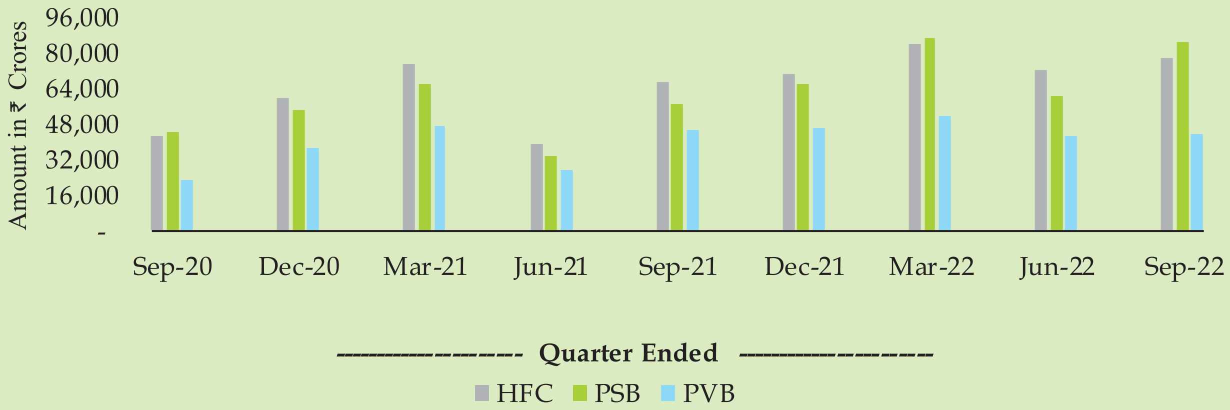
Post pandemic, the real estate sector witnessed a paradigm shift in the home buyer's sentiment. The residential sector sales volumes grew substantially more particularly in the affordable housing segment leading to a decline in the unsold inventory across cities.

The growth in sales was aided by the series of policy reforms by Government of India, Atmanirbhar Bharat, decadal low home loan interest regime, stable house prices, as well as demand stimulant measures undertaken by few State Governments. However, after the demand started to pick up, the momentum continued even without the sops. The summary of measures announced by Government of India and Reserve Bank of India are placed in ***Box 5.2.***

The Housing Loan disbursements post pandemic have been the silver lining in delineating the resilience of the sector as evidenced from the quarterly disbursements of Individual Housing Loans by Primary Lending Institutions. ***(Graph 5.1).***

The disbursements have surpassed the pre pandemic levels riding on lower interest rates and favourable government policies. The Housing finance companies have been at the forefront of the post pandemic revival of housing finance market, indicating that the industry has come out of the long period of trough. The Home Loan disbursement by Primary Lending Institutions (PSBs, PVBs and HFCs) during H1FY23 registered a year-on-year growth of 42 per cent in H1FY23. ***(Table 5.1).***

**Graph 5.1 : Home Loan Disbursement (Q-o-Q)**




*Source: Quarterly Slab-wise submission by PLIs*

Table 5.1: Cumulative Disbursements of IHL by Primary Lending Institutions

| Primary Lending Institutions | Cumulative Disbursements (₹ in Crore) | | Growth (%) |
|---|---|---|---|
| | H1 FY 22 | H1 FY 23 | Y-O-Y |
| Housing Finance Companies | 1,06,327 | 1,50,526 | 41.57 |
| Public Sector Banks | 92,075 | 1,46,054 | 58.62 |
| Private Sector Banks | 71,742 | 86,545 | 20.63 |
| **Total** | **2,70,144** | **3,83,125** | **41.82** |

## 5.3 Outlook

Going forward, house prices are expected to increase. However, the price increase is likely to be gradual and not as sharp as that being witnessed in many of the other countries. The housing sales boom in India has so far been led by end-user demand. Hence, increase in prices and interest rates may not destabilize the housing growth momentum.

Also, budget allocation of ₹48,000 crore for the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) for FY 2022-23 and Continuation of 'Pradhan Mantri Awas Yojana Gramin (PMAY-G) till March 2024 and Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U) - other three verticals except CLSS up to 31st December 2024 to build low-cost houses in urban regions across the country is expected to boost the affordable housing segment.

To sustain the growth momentum in the residential housing sector provided by the Housing for All Mission and the COP26 commitment of the nations, there may be a need for enhanced engagement of States/State Agencies in creation and supply of affordable housing stock which are green certified. This can help in keeping the residential housing prices affordable and absorb the additional cost involved in delivering the energy efficient/green housing.

Reserve Bank of India Discussion Paper on Climate Risk and Sustainable Finance basically sums up on the need of regulatory framework for identification, management and mitigation of climate related risk. It emphasizes on strategizing the transition of the financial entities to green financing as per the global best practices.

Availability of durable liquidity for the sector at affordable rates, adoption of technology for low intermediation cost and hassle-free delivery of credit to the population at the bottom of the pyramid holds the key for sustainable growth of the sector.

The National Housing Bank, for encouraging flow of cheaper credit to bottom of pyramid, extended the Refinance facility up to 100% under Affordable Housing Fund to EWS borrowers both under Rural and Urban Housing.

## Box: 5.1 Reserve Bank of India Discussion Paper on Climate Risk and Sustainable Finance

The RBI discussion paper entails the major thrust of the strategy under the following major heads:

- Overview of climate related risk and its unique characteristics as applicable to Regulated Entities (REs)
- Broad guidance for all REs to have (i) appropriate governance (ii) strategy to address climate change risks and (iii) risk management structure to effectively manage them from a micro-prudential perspective
- Exploring how forward-looking tools like stress testing and climate scenario analysis can be used to identify and assess vulnerabilities in REs
- Climate risk related financial disclosure and reporting for REs
- Capacity Building
- Voluntary Initiatives

The paper further details on the cascading effect of the Climate related Risks on the Credit, Market, Liquidity and Operational Risks of the REs and vouch for better credit underwriting standards incorporating Climate Risk as a part of the risk assessment processes. The Internal Capital Adequacy Assessment Process (ICAAP) document also needs to take into consideration the climate related Risk under Pillar 2 of the BASEL III Capital regulations.

The paper also emphasizes on the need for quality disclosures as per TCFD's 11 recommendations on four thematic areas (i.e., governance, strategy, risk management, and metrics and targets) to address the financial risks and opportunities posed by climate change

Housing and Housing finance comprises a significant portion of the Indian financial System and contributes to 10.52% of the Indian GDP as on 31st March 2022. Sectoral deployment of Gross Bank Credit also exhibits that Housing Sector accounts for 14.17% of the Gross Bank Credit deployed as of October 2022. The Real estate sector being the second largest employer (both direct and indirect) also is a major contributor to Green House emissions (40% of the GHG emissions according to certain estimates). As such policy formulation for risk identification, monitoring and mitigation in housing sector is of prime significance.

The RBI paper thus details various good practices that may be followed for housing/Real Estate Sector by the Regulated Entities (REs) as below:

### Risk Identification & Assessment:

- Energy label distribution of Residential Real Estate (RRE) and Commercial Real Estate (CRE) portfolios and their green energy ratings.
- Positioning of collaterals according to geographies and areas prone to climatic catastrophes (e.g.: classifying collaterals as high/medium/low risk collaterals and factor the same in Facility Rating and hence pricing).

### Risk Management and Mitigation:

- Customers with real estate collateral that do not meet minimum sustainability criteria may be subject to a lower loan-to-value limit.

It also keeps open the space for the lenders to innovate and improvise transparent regulation for pricing the risks emanating from climate related disruptions based on their credit baskets and sectors.

**Box: 5.2** Summary of Measures Announced by Government of India & Reserve Bank of India on Housing Sector

| Date | Measures announced by GOI/RBI | Rationale |
|---|---|---|
| **December 08, 2021** | **Continuation of 'Pradhan Mantri Awas Yojana - Gramin (PMAY-G)' beyond March 2021 till March 2024.** | This will ensure housing for all in rural areas. Financial assistance is to be provided for the construction of the remaining 155.75 lakh houses under the scheme within total target of 2.95 crore houses. Financial implication for this shall be ₹2,17,257 crores out of which Central Government's share is ₹1,25,106 crore.<br><br>Continuation of this scheme will ensure that the remaining 155.75 lakh families are provided financial assistance for construction of ' Pucca Houses' with basic amenities under the overall target of 2.95 crore houses under 'PMAY-G ', so as to achieve the objective of' Housing for All' in rural areas. |
| **February 1, 2022** | **Union Budget 2022-23**<br><br>**Housing for All**<br><br>**₹48,000 crore budget allocation for the Pradhan Mantri Away Yojana (PMAY) for FY 22-23, which is 75% higher than the ₹ 27,500 crore made in FY 21-22.** | The proposal of ₹ 48,000 crore outlay for helping build low-cost houses in urban regions across the country is expected to boost the affordable housing segment and ancillary industries including cement and steel. |
| | **Increase in Capex from ₹5.54 lakh crore to ₹7.50 lakh crore in 2022-23.** | Allotment of a massive capital expenditure in order to enhance and support national highway projects, roads, and other ancillary infrastructure to strengthen connectivity across the country, which in turn provide boost to the real estate sector. Also, the growth in real estate sector create jobs and newly employed workers are able to afford their own housing and drive demand in residential market. |
| | **Urban Development**<br><br>A high-level committee of reputed urban planners and institutions will be formed to make recommendations on urban sector policies, capacity building, planning, implementation, and governance. Further, five existing academic institutions for urban planning will be designated as Centres of Excellence with endowment fund of Rs 250 crore. | Setting up centers of excellence further promote the real estate sector and expected to help construction activities in cities and towns. |

| Date | Measures announced by GOI/RBI | Rationale |
|---|---|---|
| **April 08, 2022** | **Monetary Policy 2021-2022**<br><br>**Financial Inclusion and Customer Protection**<br><br>• Priority Sector Lending - Permitting Banks to On-lend through NBFCs - Continuation of Facility | To Support further, bank lending to registered NBFCs (other than MFIs) for on-lending to Agriculture, MSME and Housing was permitted to be classified as Priority Sector lending (PSL) is extended till 31st March 2022. As the housing sector revival is on the higher side, due to easing of interest rate, muted property prices, discounts by the developers, shifts in consumer preferences etc, this move will enhance the financial support for the housing segment. |
| | The Reserve Bank vide circular dated October 12, 2020 had **rationalised the risk weights for individual housing loans** by linking them only with loan to value (LTV) ratios for all new housing loans sanctioned up to March 31, 2022. The risk weights as prescribed in the circular ibid shall continue for all new housing loans sanctioned up to March 31, 2023. | Reserve Bank of India rationalized the risk weight assets for all new housing loans sanctioned up to March 31, 2022. Such loans shall attract a risk weight of 35 per cent where LTV is less than or equal to 80 per cent, and a risk weight of 50 per cent where LTV is more than 80 per cent but less than or equal to 90 per cent. The outstanding housing loan portfolio of SCBs increased from ₹ 13,16,006 crore in March 2020 to ₹ 14,78,199 crore in March 2021 to ₹ 15,96,955 crore as of December 2021. (Source: RBI).<br><br>The continuation of the rationalization of risk weight assets for all new housing loans sanctioned up to March 2023, will facilitate the flow of credit to the housing sector, which in turn has a strong multiplier effect on the economy. |

| Date | Measures announced by GOI/RBI | Rationale |
|---|---|---|
| **June 08, 2022** | **Individual Housing Loans by Cooperative Banks – Enhancement in Limits**<br><br>Limits for Tier I /Tier II UCBs have been revised from ₹ 30 lakh/ ₹ 70 lakh to ₹ 60 lakh/ ₹ 140 lakh, respectively. Regarding RCBs, limits are increased from ₹ 20 lakh to ₹ 50 lakh for RCBs with assessed net worth less than ₹ 100 crore; and from ₹ 30 lakh to ₹ 75 lakh for other RCBs. | These limits on the amount of individual housing loans (IHL) extended by Primary (Urban) Co-operative Banks (UCBs), and Rural Cooperative Banks (RCBs - State Cooperative Banks and District Central Cooperative Banks) were last revised for UCBs in 2011 and for RCBs in 2009. This move will lead to an increase in the share of Co-operative banks in the IHL segment. |
| | **Permitting Rural Co-operative Banks (RCBs) to Lend to Commercial Real Estate - Residential Housing (CRE-RH) Sector**<br><br>State Co-operative Banks (StCBs) and District Central Co-operative Banks (DCCBs) can extend finance to Commercial Real Estate – Residential Housing (CRE-RH) within the existing aggregate housing finance limit of 5% of their total assets. | State Co-operative Banks (SCBs) and District Central Co-operative Banks (DCCBs) have been prohibited from extending loans to commercial real estate sector.<br><br>This move has been announced considering the growing need for affordable housing in India and it will enable these banks to realise their potential in providing credit facilities to housing sector. |
| **August 10, 2022** | **Continuation of Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U) - "Housing for All" Mission up to 31st December 2024** | The continuation of the scheme upto 31st December 2024 will help in completion of already sanctioned houses under BLC, (Beneficiary Led Construction/ Enhancement) AHP (Affordable Housing in Partnership) & ISSR (In-situ Slum Redevelopment) verticals of PMAY (U). Out of the total sanctioned 123 lakh houses, the proposals of 40 lakh houses were received from the States/UTs which require another 2 years to complete them.<br><br>Continuation of the scheme by further two more years will help to achieve the mission Housing for All. |

# Appendices

# Appendix I : NHB Residex

## HPI @ Assessment Price for QE September 2022

| Name of City | Index | | | | | Q-o-Q | | | | YoY |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sep-21 | Dec-21 | Mar-22 | Jun-22 | Sep-22 | Dec-21 vs Sep-21 | Mar-22 vs Dec-21 | Jun-22 vs Mar-22 | Sep-22 vs Jun-22 | Sep-22 vs Sep-21 |
| Ahmedabad | 161 | 165 | 173 | 177 | 183 | 2.5% | 4.8% | 2.4% | 3.5% | 13.9% |
| Bengaluru | 119 | 120 | 121 | 123 | 126 | 0.8% | 0.8% | 1.8% | 2.4% | 6.0% |
| Bhiwadi | 113 | 113 | 113 | 113 | 110 | 0.0% | 0.0% | 0.2% | -2.5% | -2.3% |
| Bhopal | 105 | 104 | 107 | 107 | 109 | -1.0% | 2.9% | 0.3% | 1.4% | 3.6% |
| Bhubaneswar | 126 | 132 | 140 | 143 | 148 | 4.8% | 6.1% | 2.0% | 3.6% | 17.4% |
| Bidhan Nagar | 115 | 118 | 122 | 121 | 122 | 2.6% | 3.4% | -1.1% | 1.2% | 6.2% |
| Chakan | 99 | 99 | 99 | 100 | 102 | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 1.8% | 2.7% |
| Chandigarh (Tricity) | 116 | 118 | 117 | 119 | 123 | 1.7% | -0.8% | 2.1% | 2.9% | 6.0% |
| Chennai | 106 | 109 | 112 | 117 | 118 | 2.8% | 2.8% | 4.4% | 1.1% | 11.6% |
| Coimbatore | 115 | 118 | 126 | 130 | 133 | 2.6% | 6.8% | 3.5% | 2.2% | 15.9% |
| Dehradun | 118 | 119 | 123 | 123 | 125 | 0.8% | 3.4% | 0.2% | 1.3% | 5.8% |
| Delhi | 94 | 98 | 98 | 100 | 100 | 4.3% | 0.0% | 2.4% | -0.1% | 6.7% |
| Faridabad | 102 | 104 | 106 | 109 | 112 | 2.0% | 1.9% | 2.5% | 2.8% | 9.5% |
| Gandhinagar | 155 | 161 | 169 | 175 | 186 | 3.9% | 5.0% | 3.8% | 6.2% | 20.2% |
| Ghaziabad | 105 | 108 | 111 | 112 | 114 | 2.9% | 2.8% | 1.1% | 1.9% | 8.8% |
| Greater Noida | 114 | 114 | 117 | 121 | 125 | 0.0% | 2.6% | 3.1% | 3.9% | 9.9% |
| Gurugram | 104 | 107 | 108 | 110 | 116 | 2.9% | 0.9% | 1.5% | 5.4% | 11.1% |
| Guwahati | 136 | 142 | 150 | 154 | 158 | 4.4% | 5.6% | 2.5% | 2.9% | 16.4% |
| Howrah | 108 | 109 | 107 | 109 | 107 | 0.9% | -1.8% | 1.5% | -1.3% | -0.7% |
| Hyderabad | 152 | 156 | 162 | 165 | 169 | 2.6% | 3.8% | 2.0% | 2.0% | 10.9% |
| Indore | 118 | 121 | 123 | 125 | 126 | 2.5% | 1.7% | 2.0% | 0.6% | 7.0% |
| Jaipur | 106 | 108 | 112 | 115 | 118 | 1.9% | 3.7% | 2.3% | 2.8% | 11.2% |
| Kalyan Dombivali | 113 | 112 | 113 | 112 | 114 | -0.9% | 0.9% | -0.5% | 1.0% | 0.4% |
| Kanpur | 116 | 120 | 121 | 123 | 125 | 3.4% | 0.8% | 1.3% | 1.7% | 7.5% |
| Kochi | 122 | 120 | 120 | 122 | 131 | -1.6% | 0.0% | 1.8% | 7.3% | 7.4% |
| Kolkata | 116 | 118 | 119 | 122 | 124 | 1.7% | 0.8% | 2.8% | 1.3% | 6.8% |
| Lucknow | 114 | 115 | 121 | 121 | 124 | 0.9% | 5.2% | 0.2% | 2.0% | 8.5% |
| Ludhiana | 122 | 127 | 129 | 133 | 123 | 4.1% | 1.6% | 2.7% | -7.0% | 1.0% |
| Meerut | 115 | 118 | 119 | 120 | 122 | 2.6% | 0.8% | 0.7% | 2.0% | 6.2% |
| Mira Bhayander | 116 | 116 | 117 | 117 | 118 | 0.0% | 0.9% | -0.3% | 1.2% | 1.8% |
| Mumbai | 106 | 105 | 107 | 108 | 109 | -0.9% | 1.9% | 0.6% | 0.8% | 2.4% |
| Nagpur | 111 | 112 | 111 | 111 | 112 | 0.9% | -0.9% | -0.1% | 0.6% | 0.5% |
| Nashik | 104 | 106 | 107 | 108 | 110 | 1.9% | 0.9% | 1.1% | 1.5% | 5.6% |
| Navi Mumbai | 113 | 112 | 111 | 112 | 112 | -0.9% | -0.9% | 0.9% | 0.1% | -0.8% |
| New Town Kolkata | 129 | 131 | 133 | 134 | 134 | 1.6% | 1.5% | 0.5% | 0.0% | 3.7% |
| Noida | 108 | 107 | 107 | 109 | 113 | -0.9% | 0.0% | 2.1% | 3.1% | 4.4% |

| Name of City | Index | | | | | Q-o-Q | | | | YoY |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sep-21 | Dec-21 | Mar-22 | Jun-22 | Sep-22 | Dec-21 vs Sep-21 | Mar-22 vs Dec-21 | Jun-22 vs Mar-22 | Sep-22 vs Jun-22 | Sep-22 vs Sep-21 |
| Panvel | 121 | 122 | 121 | 120 | 119 | 0.8% | -0.8% | -1.1% | -0.2% | -1.3% |
| Patna | 132 | 136 | 139 | 141 | 143 | 3.0% | 2.2% | 1.7% | 1.2% | 8.4% |
| Pimpri Chinchwad | 102 | 101 | 101 | 101 | 103 | -1.0% | 0.0% | 0.3% | 1.5% | 0.8% |
| Pune | 112 | 112 | 113 | 116 | 118 | 0.0% | 0.9% | 2.4% | 1.7% | 5.0% |
| Raipur | 122 | 122 | 130 | 130 | 131 | 0.0% | 6.6% | 0.3% | 0.4% | 7.3% |
| Rajkot | 105 | 108 | 110 | 111 | 112 | 2.9% | 1.9% | 0.8% | 1.1% | 6.8% |
| Ranchi | 126 | 126 | 128 | 129 | 130 | 0.0% | 1.6% | 1.0% | 0.3% | 2.9% |
| Surat | 121 | 121 | 125 | 127 | 131 | 0.0% | 3.3% | 1.4% | 3.6% | 8.6% |
| Thane | 113 | 112 | 113 | 114 | 114 | -0.9% | 0.9% | 0.6% | 0.7% | 1.3% |
| Thiruvananthapuram | 141 | 145 | 148 | 147 | 146 | 2.8% | 2.1% | -0.9% | -0.7% | 3.3% |
| Vadodara | 130 | 134 | 140 | 143 | 148 | 3.1% | 4.5% | 1.8% | 3.6% | 13.6% |
| Vasai Virar | 106 | 106 | 108 | 108 | 110 | 0.0% | 1.9% | 0.2% | 1.4% | 3.4% |
| Vijayawada | 101 | 100 | 101 | 103 | 104 | -1.0% | 1.0% | 1.6% | 1.1% | 2.7% |
| Vizag | 122 | 121 | 126 | 127 | 129 | -0.8% | 4.1% | 0.7% | 1.6% | 5.6% |

*Prepared on Four Quarter Moving Average*

## HPI @ Market Price for Under Construction Properties for QE September 2022

| Name of City | Index | | | | | Q-o-Q | | | | YoY |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sep-21 | Dec-21 | Mar-22 | Jun-22 | Sep-22 | Dec-21 vs Sep-21 | Mar-22 vs Dec-21 | Jun-22 vs Mar-22 | Sep-22 vs Jun-22 | Sep-22 vs Sep-21 |
| Ahmedabad | 107 | 108 | 110 | 111 | 114 | 0.9% | 1.9% | 0.9% | 2.7% | 6.5% |
| Bengaluru | 109 | 110 | 112 | 114 | 118 | 0.9% | 1.8% | 1.8% | 3.4% | 8.1% |
| Bhiwadi | 97 | 99 | 100 | 101 | 101 | 2.1% | 1.0% | 1.0% | -0.3% | 3.8% |
| Bhopal | 104 | 104 | 106 | 108 | 116 | 0.0% | 1.9% | 1.9% | 7.0% | 11.2% |
| Bhubaneswar | 112 | 125 | 135 | 144 | 154 | 11.6% | 8.0% | 6.7% | 7.1% | 37.7% |
| Bidhan Nagar | 118 | 118 | 119 | 119 | 120 | 0.0% | 0.8% | 0.0% | 1.2% | 2.0% |
| Chakan | 101 | 101 | 100 | 101 | 102 | 0.0% | -1.0% | 1.0% | 0.7% | 0.7% |
| Chandigarh (Tric-ity) | 111 | 115 | 115 | 117 | 123 | 3.6% | 0.0% | 1.7% | 5.5% | 11.2% |
| Chennai | 102 | 100 | 99 | 98 | 99 | -2.0% | -1.0% | -1.0% | 1.4% | -2.6% |
| Coimbatore | 103 | 100 | 98 | 97 | 98 | -2.9% | -2.0% | -1.0% | 1.4% | -4.5% |
| Dehradun | 110 | 113 | 115 | 115 | 116 | 2.7% | 1.8% | 0.0% | 0.5% | 5.1% |
| Delhi | 99 | 101 | 103 | 105 | 111 | 2.0% | 2.0% | 1.9% | 5.4% | 11.8% |
| Faridabad | 82 | 81 | 83 | 84 | 88 | -1.2% | 2.5% | 1.2% | 5.0% | 7.6% |
| Gandhinagar | 115 | 115 | 118 | 121 | 124 | 0.0% | 2.6% | 2.5% | 2.1% | 7.4% |
| Ghaziabad | 116 | 123 | 130 | 141 | 154 | 6.0% | 5.7% | 8.5% | 9.3% | 32.8% |
| Greater Noida | 119 | 126 | 132 | 139 | 146 | 5.9% | 4.8% | 5.3% | 5.4% | 23.1% |
| Gurugram | 109 | 107 | 108 | 108 | 112 | -1.8% | 0.9% | 0.0% | 3.9% | 2.9% |

| Name of City | Index | | | | | Q-o-Q | | | | YoY |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sep-21 | Dec-21 | Mar-22 | Jun-22 | Sep-22 | Dec-21 vs Sep-21 | Mar-22 vs Dec-21 | Jun-22 vs Mar-22 | Sep-22 vs Jun-22 | Sep-22 vs Sep-21 |
| Guwahati | 116 | 119 | 124 | 129 | 134 | 2.6% | 4.2% | 4.0% | 3.8% | 15.4% |
| Howrah | 107 | 109 | 109 | 109 | 114 | 1.9% | 0.0% | 0.0% | 5.0% | 7.0% |
| Hyderabad | 142 | 145 | 147 | 148 | 150 | 2.1% | 1.4% | 0.7% | 1.4% | 5.7% |
| Indore | 116 | 111 | 107 | 105 | 108 | -4.3% | -3.6% | -1.9% | 3.3% | -6.5% |
| Jaipur | 103 | 108 | 114 | 119 | 123 | 4.9% | 5.6% | 4.4% | 3.0% | 19.0% |
| Kalyan Dombivali | 113 | 111 | 110 | 111 | 113 | -1.8% | -0.9% | 0.9% | 1.5% | -0.3% |
| Kanpur | 110 | 113 | 112 | 112 | 112 | 2.7% | -0.9% | 0.0% | -0.3% | 1.5% |
| Kochi | 99 | 99 | 101 | 102 | 103 | 0.0% | 2.0% | 1.0% | 1.1% | 4.1% |
| Kolkata | 110 | 113 | 121 | 126 | 132 | 2.7% | 7.1% | 4.1% | 4.7% | 19.9% |
| Lucknow | 113 | 112 | 110 | 130 | 147 | -0.9% | -1.8% | 18.2% | 13.1% | 30.2% |
| Ludhiana | 104 | 106 | 109 | 111 | 112 | 1.9% | 2.8% | 1.8% | 1.2% | 8.0% |
| Meerut | 105 | 105 | 106 | 106 | 105 | 0.0% | 1.0% | 0.0% | -0.8% | 0.1% |
| Mira Bhayander | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 3.3% |
| Mumbai | 97 | 97 | 98 | 99 | 101 | 0.0% | 1.0% | 1.0% | 1.6% | 3.7% |
| Nagpur | 108 | 107 | 106 | 107 | 109 | -0.9% | -0.9% | 0.9% | 1.9% | 1.0% |
| Nashik | 100 | 103 | 105 | 107 | 108 | 3.0% | 1.9% | 1.9% | 1.3% | 8.4% |
| Navi Mumbai | 126 | 127 | 128 | 128 | 126 | 0.8% | 0.8% | 0.0% | -1.4% | 0.2% |
| New Town Kolkata | 110 | 110 | 116 | 123 | 135 | 0.0% | 5.5% | 6.0% | 9.6% | 22.6% |
| Noida | 99 | 104 | 110 | 117 | 123 | 5.1% | 5.8% | 6.4% | 5.5% | 24.7% |
| Panvel | 105 | 105 | 106 | 103 | 102 | 0.0% | 1.0% | -2.8% | -0.9% | -2.8% |
| Patna | 143 | 148 | 154 | 161 | 171 | 3.5% | 4.1% | 4.5% | 6.2% | 19.6% |
| Pimpri Chinchwad | 93 | 94 | 94 | 95 | 98 | 1.1% | 0.0% | 1.1% | 2.7% | 4.9% |
| Pune | 94 | 95 | 96 | 98 | 102 | 1.1% | 1.1% | 2.1% | 3.7% | 8.1% |
| Raipur | 110 | 109 | 112 | 116 | 120 | -0.9% | 2.8% | 3.6% | 3.1% | 8.7% |
| Rajkot | 103 | 105 | 105 | 103 | 102 | 1.9% | 0.0% | -1.9% | -0.7% | -0.7% |
| Ranchi | 110 | 110 | 109 | 109 | 109 | 0.0% | -0.9% | 0.0% | -0.3% | -1.2% |
| Surat | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 0.8% | 3.7% |
| Thane | 99 | 100 | 101 | 102 | 104 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 2.0% | 5.1% |
| Thiruvananthapuram | 107 | 108 | 109 | 110 | 113 | 0.9% | 0.9% | 0.9% | 2.3% | 5.2% |
| Vadodara | 112 | 113 | 115 | 116 | 118 | 0.9% | 1.8% | 0.9% | 1.7% | 5.3% |
| Vasai Virar | 111 | 111 | 112 | 115 | 118 | 0.0% | 0.9% | 2.7% | 2.2% | 5.9% |
| Vijayawada | 94 | 95 | 96 | 98 | 104 | 1.1% | 1.1% | 2.1% | 5.9% | 10.4% |
| Vizag | 122 | 122 | 122 | 133 | 145 | 0.0% | 0.0% | 9.0% | 8.8% | 18.6% |

*Prepared on Four Quarter Moving Average*

## Appendix II: Financial Performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2022 vis-à-vis previous years

### A. Key Financial Indicators of HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | Outstanding as on | | | Per cent Variation (Y-o-Y) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 | 2020-21 | 2021-22 |
| Paid up Capital | 37,038 | 37,688 | 40,357 | 1.8% | 7.1% |
| Free Reserves | 1,58,730 | 1,92,132 | 2,24,698 | 21.0% | 16.9% |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,63,775 | 1,45,037 | 2,04,466 | -11.4% | 41.0% |
| Public Deposits | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 5.8% | -1.2% |
| Housing Loans | 8,36,259 | 8,85,765 | 9,36,937 | 5.9% | 5.8% |
| Total Loans & Advances | 12,32,722 | 12,94,950 | 13,42,112 | 5.0% | 3.6% |
| GNPA to o/s Total Loans (%) | 6.45% | 7.60% | 3.97% | - | - |
| NNPA to o/s Total Loans (%) | 4.49% | 2.74% | 1.76% | - | - |
| GNPA to o/s Total Loans (%)* | 2.44% | 3.11% | 3.22% | - | - |
| NNPA to o/s Total Loans (%)* | 1.54% | 1.68% | 1.68% | - | - |

**Excluding Dewan Housing Finance Corporation Ltd. & Reliance Home Finance Ltd.*

### B. Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Public Ltd. | Private Ltd. | Total | Public Ltd. | Private Ltd. | Total | Public Ltd. | Private Ltd. | Total |
| Paid up Capital | 35,625 | 1,413 | **37,038** | 36,374 | 1,314 | **37,688** | 38,577 | 1,780 | **40,357** |
| Free Reserves | 1,58,089 | 641 | **1,58,730** | 1,91,455 | 677 | **1,92,132** | 2,23,670 | 1,028 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,61,943 | 1,833 | **1,63,775** | 1,43,199 | 1,838 | **1,45,037** | 2,01,717 | 2,749 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| Housing Loans | 8,33,547 | 2,712 | **8,36,259** | 8,83,377 | 2,388 | **8,85,765** | 9,33,070 | 3,867 | **9,36,937** |

### C. Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total | Deposit Accepting HFCs | Non-Deposit accepting HFCs | Total |
| Paid up Capital | 4,241 | 32,797 | **37,038** | 4,748 | 32,939 | **37,688** | 4,309 | 36,047 | **40,357** |
| Free Reserves | 1,23,095 | 35,635 | **1,58,730** | 1,53,344 | 38,789 | **1,92,132** | 1,75,126 | 49,572 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 1,11,578 | 52,198 | **1,63,775** | 95,584 | 49,453 | **1,45,037** | 1,52,462 | 52,004 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 1,19,800 | - | **1,19,800** | 1,26,794 | - | **1,26,794** | 1,25,236 | - | **1,25,236** |
| Housing Loans | 6,45,419 | 1,90,841 | **8,36,259** | 7,24,979 | 1,60,786 | **8,85,765** | 7,34,096 | 2,02,841 | **9,36,937** |

## D. Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | 31-03-2020 | | | 31-03-2021 | | | 31-03-2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sponsored | Non Sponsored | Total | Sponsored | Non Sponsored | Total | Sponsored | Non Sponsored | Total |
| Paid up Capital | 1,391 | 35,647 | **37,038** | 1,391 | 36,297 | **37,688** | 1,392 | 38,965 | **40,357** |
| Free Reserves | 12,379 | 1,46,351 | **1,58,730** | 14,296 | 1,77,836 | **1,92,132** | 15,994 | 2,08,704 | **2,24,698** |
| Net Owned Fund (NOF) | 12,616 | 1,51,160 | **1,63,775** | 13,381 | 1,31,656 | **1,45,037** | 15,119 | 1,89,347 | **2,04,466** |
| Public Deposits | 16,385 | 1,03,415 | **1,19,800** | 17,409 | 1,09,384 | **1,26,794** | 18,071 | 1,07,165 | **1,25,236** |
| Housing Loans | 83,772 | 7,52,487 | **8,36,259** | 82,119 | 8,03,646 | **8,85,765** | 83,873 | 8,53,064 | **9,36,937** |

## E. Trend in Outstanding Borrowings by HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | Outstanding as on | | | % Share of each category of borrowing in the total borrowing | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 | March'20 | March'21 | March'22 |
| Public Deposits | 1,19,800 | 1,26,794 | 1,25,236 | 10.50% | 11.04% | 10.61% |
| Borrowings from NHB | 48,361 | 67,350 | 59,551 | 4.24% | 5.86% | 5.04% |
| Borrowings from Banks | 3,54,291 | 3,40,987 | 3,74,803 | 31.04% | 29.69% | 31.75% |
| Foreign Borrowings | 40,401 | 31,490 | 20,942 | 3.54% | 2.74% | 1.77% |
| Commercial Papers | 46,628 | 54,588 | 50,216 | 4.09% | 4.75% | 4.25% |
| Other Borrowings | 1,32,712 | 1,42,289 | 1,93,387 | 11.63% | 12.39% | 16.38% |
| *Debentures subscribed by Banks* | *1,56,089* | *1,79,183* | *1,04,131* | *13.67%* | *15.60%* | *8.82%* |
| *Debentures subscribed by Others* | *2,43,159* | *2,05,733* | *2,52,190* | *21.30%* | *17.91%* | *21.36%* |
| Total Debentures | 3,99,248 | 3,84,917 | 3,56,320 | 34.98% | 33.52% | 30.19% |
| **Total Borrowings** | **11,41,441** | **11,48,414** | **11,80,454** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

## F. Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | Outstanding as on | | | % Share of Total | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | March' 20 | March' 21 | March' 22 | March' 20 | March' 21 | March' 22 |
| **1. Loans and Advances** | **12,32,722** | **12,94,950** | **13,42,112** | **90.7%** | **89.9%** | **90.3%** |
| *a) Housing Loans* | *8,36,259* | *8,85,765* | *9,36,937* | *61.5%* | *61.5%* | *63.0%* |
| *b) Other Loans and Advances* | *3,96,463* | *4,09,184* | *4,05,175* | *29.2%* | *28.4%* | *27.3%* |
| **2. Investments** | **1,26,942** | **1,45,818** | **1,44,544** | **9.3%** | **10.1%** | **9.7%** |
| **3. Total (1+ 2)** | **13,59,664** | **14,40,768** | **14,86,655** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## G. Trend in Outstanding Housing Loans and Total Loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | Outstanding as on | | |
|---|---|---|---|
| | March'20 | March'21 | March'22 |
| **Housing Loans** | 8,36,259 | 8,85,765 | 9,36,937 |
| *Housing Loans to Individuals* | *6,60,921* | *7,15,347* | *8,06,558* |
| **Total Loans & Advances** | 12,32,722 | 12,94,950 | 13,42,112 |
| **Housing Loans to Total Loans & Advances** | **67.84%** | **68.40%** | **69.81%** |

## H. Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of housing loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Particulars | Disbursement during FY | | | Share as a % of total Housing Loan Disbursements | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| Housing Loan to Individuals | 1,90,806 | 1,90,995 | 2,59,270 | 85.9% | 90.2% | 91.2% |
| Housing Loan to Builders | 24,938 | 14,788 | 22,953 | 11.2% | 7.0% | 8.1% |
| Housing Loan to Corporate Bodies and Others | 6,459 | 6,032 | 2,162 | 2.9% | 2.8% | 0.8% |
| **Total** | **2,22,202** | **2,11,815** | **2,84,385** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## I. Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Loan Size | Disbursements during FY | | | Slab wise share as a % of total IHL disbursements | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| | Total | Total | Total | | | |
| Upto ₹ 2 lakh | 1,356 | 467 | 1,157 | 0.7% | 0.2% | 0.4% |
| >₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh | 2,031 | 1,727 | 2,294 | 1.1% | 0.9% | 0.9% |
| >₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh | 13,054 | 12,135 | 14,614 | 6.8% | 6.4% | 5.6% |
| **Upto ₹ 10 lakhs** | **16,441** | **14,329** | **18,065** | **8.6%** | **7.5%** | **7.0%** |
| > ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh | 19,353 | 18,379 | 21,505 | 10.1% | 9.6% | 8.3% |
| > ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh | 41,043 | 40,446 | 48,577 | 21.5% | 21.2% | 18.7% |
| > ₹ 25 lakhs | 1,13,969 | 1,17,841 | 1,71,124 | 59.7% | 61.7% | 66.0% |
| **Total** | **1,90,806** | **1,90,995** | **2,59,270** | **100.0%** | **100.0%** | **100.0%** |

## J. Trend in Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

| Slab | New Houses | | | Upgradation | | | Existing Houses | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 | 2019-20 | 2020-21 | 2021-22 |
| Upto ₹ 2 lakh | 1,291 | 427 | 1,037 | 49 | 32 | 102 | 15 | 8 | 18 |
| > ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh | 1,212 | 967 | 1,300 | 648 | 587 | 785 | 171 | 173 | 208 |
| > ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh | 8,588 | 7,502 | 9,284 | 2,095 | 2,183 | 2,795 | 2,370 | 2,449 | 2,535 |
| > ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh | 12,950 | 11,422 | 13,600 | 1,607 | 1,973 | 2,477 | 4,796 | 4,984 | 5,428 |
| > ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh | 26,607 | 24,680 | 30,145 | 1,655 | 2,177 | 2,925 | 12,780 | 13,590 | 15,506 |
| > ₹ 25 lakh | 70,461 | 68,419 | 1,03,731 | 1,162 | 1,601 | 2,595 | 42,346 | 47,821 | 64,798 |
| **Total** | **1,21,110** | **1,13,417** | **1,59,097** | **7,217** | **8,553** | **11,679** | **62,479** | **69,025** | **88,494** |

## Appendix III: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs

(Amount in ₹ crore)

| State | Disbursements during FY 2021-22 | | |
|---|---|---|---|
| | Urban | Rural | Total* |
| Andaman and Nicobar Islands | - | - | - |
| Andhra Pradesh | 7,047 | 1,987 | 9,035 |
| Arunachal Pradesh | 2 | - | 2 |
| Assam | 832 | 4 | 835 |
| Bihar | 1,356 | 30 | 1,386 |
| Chandigarh | 481 | 11 | 492 |
| Chhattisgarh | 2,131 | 94 | 2,225 |
| Dadra and Nagar Haveli and Daman and Diu | 287 | 6 | 293 |
| Delhi | 9,195 | 187 | 9,383 |
| Goa | 320 | 36 | 357 |
| Gujarat | 16,552 | 3,118 | 19,670 |
| Haryana | 12,178 | 180 | 12,358 |
| Himachal Pradesh | 92 | 7 | 99 |
| Jammu and Kashmir | 49 | 2 | 51 |
| Jharkhand | 824 | 2 | 826 |
| Karnataka | 22,945 | 5,445 | 28,390 |
| Kerala | 3,084 | 2,881 | 5,965 |
| Ladakh | - | - | - |
| Lakshadweep | - | - | - |
| Madhya Pradesh | 8,264 | 884 | 9,148 |
| Maharashtra | 50,116 | 7,043 | 57,160 |
| Manipur | 4 | - | 4 |
| Meghalaya | 0.35 | 0.25 | 1 |
| Mizoram | - | - | - |
| Nagaland | - | - | - |
| Odisha | 1,623 | 94 | 1,718 |
| Puducherry | 253 | 21 | 273 |
| Punjab | 3,723 | 1,705 | 5,428 |
| Rajasthan | 10,630 | 1,119 | 11,749 |
| Sikkim | 134 | - | 134 |
| Tamil Nadu | 15,416 | 7,790 | 23,206 |
| Telangana | 21,861 | 5,788 | 27,649 |
| Tripura | 82 | - | 82 |
| Union Territory | - | - | - |
| Uttar Pradesh | 20,953 | 428 | 21,380 |
| Uttarakhand | 3,052 | 218 | 3,270 |
| West Bengal | 6,656 | 45 | 6,701 |
| **Total** | **2,20,144** | **39,127** | **2,59,270** |

*Figures rounded off*

## Appendix IV: Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs

(Amount in ₹ crore)

| State | 2019-20 | | 2020-21 | | 2021-22 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Units constructed/ Financed | Amount | Units constructed/ Financed | Amount | Units constructed/ Financed | Amount |
| Andhra Pradesh | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Assam | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | - | - |
| Bihar | n.a. | 0.62 | 9 | 4.33 | 6 | 1.27 |
| Chandigarh | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | - | - |
| Chhattisgarh | - | - | - | - | - | - |
| Delhi | 202 | 46.96 | 96 | 19.13 | 175 | 53.77 |
| Goa | 18 | 2.96 | 11 | 1.77 | 23 | 3.38 |
| Gujarat | - | - | - | - | - | - |
| Haryana | n.a. | 1.14 | - | - | - | - |
| Himachal Pradesh | n.a | 1.33 | 8 | 9.05 | 10 | 1.06 |
| Jammu & Kashmir | - | - | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Karnataka | 33 | 3.79 | 56 | 2.19 | 19 | 1.40 |
| Kerala | 1,543 | 75.59 | 1,075 | 54.21 | 1,039 | 56.14 |
| Madhya Pradesh | - | - | - | - | - | - |
| Maharashtra | - | - | n.a. | n.a. | - | - |
| Manipur | - | - | n.a. | n.a. | - | - |
| Meghalaya | - | - | n.a. | n.a. | - | - |
| Odisha | - | - | - | - | - | - |
| Puducherry | 27 | 3.66 | 23 | 1.41 | 13 | 2.87 |
| Punjab | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Rajasthan | 39 | 1.90 | 2 | 0.15 | 2 | 0.43 |
| Tamil Nadu | n.a. | n.a. | 21 | n.a. | 265 | n.a. |
| Telangana | - | - | n.a. | n.a. | 35 | 3.28 |
| Uttar Pradesh | n.a. | n.a. | - | - | - | - |
| West Bengal | 48 | 2.26 | 41 | 1.57 | 41 | 4.30 |
| **Total** | **1,910** | **140.21** | **1,342** | **93.81** | **1,628** | **127.90** |

*Source: National Co-operative Housing Federation of India*

# Notes

## Notes

तृतीय–पंचम तल, कोर 5–ए,
भारत पर्यावास केन्द्र,
लोधी रोड,
नई दिल्ली - 110 003
दूरभाष : 011-24649031-35,
फैक्स: 011-24649030
वेबसाइट : https://www.nhb.org.in

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK
भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
Statutory Body under the Government of India

3rd-5th Floor, Core 5-A,
India Habitat Centre,
Lodhi Road,
New Delhi -110 003
Tel.: 011-24649031-35
Fax : 011-24649030
https://www.nhb.org.in

हमें फॉलो करें / Follow us on: /nhb