

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट REPORT ON TREND AND PROGRESS OF HOUSING IN INDIA 2023



**भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं
प्रगति रिपोर्ट 2023**

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक
S. K. Hota
Managing Director



पत्र प्रेषण

एचओ/एमआरसीपीडी और सीसीसी/डीएके/2024/00316
30 जनवरी, 2024

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 2023 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,


(एस. के. होता)

संलग्न: यथोपरि

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
कोर 5-ए, तीसरे से पांचवां तल, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : 011-3918 7000 फ़ैक्स : 011-2464 9030
वेबसाइट : www.nhb.org.in ईमेल : ho@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India
Core 5-A, 3rd to 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : 011-3918 7000 Fax : 011-2464 9030
Website : www.nhb.org.in E-mail : ho@nhb.org.in

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

पत्र प्रेषण

एचओ/एमआरसीपीडी और सीसीसी/डीएके/2024/00317
30 जनवरी, 2024

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 2023 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,


(एस. के. होता)

संलग्न: यथोपरि

विषय सूची

अध्याय

विवरण	पृष्ठ सं.
अध्याय 1: वैश्विक और घरेलू अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन	9
1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	10
1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	11
1.3 राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पुनर्वित्त सहायता	13
1.4 भारत में आवास मूल्य सूचकांक – एनएचबी रेजीडेक्स	13
1.5 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	15
अध्याय 2: भारत में आवास	21
2.1 परिचय	22
2.2 आवासीय पहलें	22
2.3 आवासीय योजनाओं की प्रगति	23
2.4 “सबके लिए आवास” मिशन में राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	30
2.5 शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी)	34
2.6 ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी-इंडिया)	37
2.7 हरित आवास	37
2.8 राष्ट्रीय आवास बैंक की गो-ग्रीन पहल	37
2.9 शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ)	2
अध्याय 3: आवास वित्त क्षेत्र में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन और कार्य निष्पादन	41
3.1 आवास क्षेत्र	42
3.2 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा आवास क्षेत्र को ऋण प्रवाह	43
3.3 मार्च 2023 तक सकल राज्य घरेलू उत्पाद के सापेक्ष बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का अनुपात (% में)	47
3.4 बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य-वार कार्य-निष्पादन	48
3.5 वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य-वार कार्य-निष्पादन	49
3.6 आवास वित्त कंपनियों का कार्य-निष्पादन	50
3.7 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा	51
3.8 आवास वित्त कंपनियों के उधार की प्रोफाइल	55
3.9 आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां	58
3.10 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति प्रोफाइल	60
3.11 आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान	63
अध्याय 4: आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण संबंधी घटनाक्रम	65
4.1 पर्यवेक्षण	66
4.2 पर्यवेक्षी परिपत्र	68
4.3 अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय	68
4.4 क्षमता निर्माण कार्यक्रम	68
4.5 अग्रगामी पहलें	70
अध्याय 5: भावी परिदृश्य	71
5.1 वैश्विक और भारतीय अर्थव्यवस्था पर दृष्टिकोण	72
5.2 आवास क्षेत्र का दृष्टिकोण	72



अनुबंध

अनुबंध I: एनएचबी रेजीडेक्स	74
अनुबंध II: यथा 31 मार्च, 2023 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य-निष्पादन	77
अनुबंध III: आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण	82
अनुबंध IV: एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ	83

तालिका

तालिका 3.1: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	44
तालिका 3.2: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण की ग्रामीण संरचना	45
तालिका 3.3: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण	45
तालिका 3.4: राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया	48
तालिका 3.5 : राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण	49
तालिका 3.6: आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय संकेतक	53
तालिका 3.7: आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन	53
तालिका 3.8: सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन	54
तालिका 3.9: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की कार्य-निष्पादन	55
तालिका 3.10: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति	56
तालिका 3.11: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति	60
तालिका 3.12: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति	61
तालिका 3.13: विगत 3 वर्षों का आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण का प्रयोजन-वार संवितरण	63
तालिका 3.14: आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के प्रकार-वार संवितरण की प्रवृत्ति	63

ग्राफ

ग्राफ 1.1: वास्तविक रिहायशी संपत्ति मूल्यों (वर्ष-दर-वर्ष) में प्रतिशत बदलाव	11
ग्राफ 1.2: वैयक्तिक आवास ऋण बकाया (₹ करोड़ में)	12
ग्राफ 1.3: वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण (₹ करोड़ में)	12
ग्राफ 1.4: एचपीआई @ आकलन मूल्य में उतार-चढ़ाव	14
ग्राफ 1.5: निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य में उतार-चढ़ाव	15
ग्राफ 2.1: पीएमएवाई-जी की वर्षवार प्रगति	23
ग्राफ 2.2: पीएमएवाई-जी की राज्यवार प्रगति	24
ग्राफ 2.3: पीएमएवाई-यू की राज्यवार प्रगति	28
ग्राफ 2.4: पीएमएवाई(यू) की प्रगति के कार्यक्षेत्र	28
ग्राफ 2.5: सीएलएसएस के तहत लाभार्थी और ब्याज सब्सिडी	29
ग्राफ 2.6: पीएमएवाई सीएलएसएस (यू) के तहत सब्सिडी संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)	30
ग्राफ 2.7: रा.आ.बैंक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए पीएमएवाई-सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)	30
ग्राफ 2.8: रा.आ.बैंक द्वारा एमआईजी के लिए पीएमएवाई-सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण का राज्य-वार वितरण (राशि ₹ करोड़ में)	31
ग्राफ 3.1: सकल घरेलू उत्पाद के सापेक्ष बकाया एससीबी एवं आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋण	32
ग्राफ 3.2: कुल बकाया ऋण (एससीबी) में बकाया आवास ऋण का प्रतिशत हिस्सा	42

ग्राफ

ग्राफ 3.3 : आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	43
ग्राफ 3.4: आ.वि.कं. की शाखाओं की संख्या और आ.वि.कं. की श्रेणी	43
ग्राफ 3.5: विगत 2 वर्षों में आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार वितरण	52
ग्राफ 3.6: आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में) (% हिस्सा)	56
ग्राफ 3.7: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की आकार-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)	58
ग्राफ 3.8: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)	59
ग्राफ 3.9: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)	59
ग्राफ 3.10: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों तथा निवेशों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)	60
ग्राफ 3.11: वित्त वर्ष 2023 के दौरान आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न (% हिस्सा)	62
ग्राफ 3.12: वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण में प्रयोजन-वार प्रवृत्ति	62
ग्राफ 5.1 : प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा तिमाही दर तिमाही आवास ऋण संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)	73

बॉक्स

बॉक्स 1.1: बजट 2023-24: आवास क्षेत्र और शहरी अवसंरचना पर घोषणाएँ	20
बॉक्स 1.2: आजादी का अमृत महोत्सव के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम	20
बॉक्स 2.1: पीएमएवाई-जी के संबंध में "केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन - ग्रामीण विकास क्षेत्र"	25
बॉक्स 2.2: अमृत और एससीएम की प्रगति और उपलब्धियां	33
बॉक्स 2.3: आवास, संतुष्टि और आजीविका- दो राज्यों में पीएमएवाई-यू का प्रभाव आकलन	35
बॉक्स 2.4 शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ)	38
बॉक्स 3.1: आवास वित्त में क्षेत्रीय असमानता	46
बॉक्स 3.2: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कार्य निष्पादकता	52
बॉक्स 3.3: आवास वित्त कंपनियां-पिछले दो वर्षों के लिए श्रेणी-वार उधार प्रोफाइल	57



कार्यकारी सारांश

इस परिचयात्मक अध्याय में, रिपोर्ट वैश्विक एवं घरेलू आर्थिक विकास और आईएमएफ विश्लेषण के अनुसार विभिन्न अर्थव्यवस्थाओं में अनुमानित विकास दरों के बीच तुलना में परिलक्षित होती है। यह आर्थिक लचीलेपन, बुनियादी ढांचे की विकास योजनाओं, निवेश मॉडल और मजबूत घरेलू खपत की विशेषता के द्वारा भारतीय भू-संपदा क्षेत्र पर अनुकूल घरेलू आर्थिक माहौल के प्रभाव को उजागर करता है। रिहायशी आवास की मांग में वृद्धि का श्रेय शहरीकरण की तीव्र गति, व्यक्तियों की बढ़ती प्रयोज्य आय, सरकारी पहल और स्टांप शुल्क रियायतों सहित अन्य को दिया गया है। इस अध्याय में वैश्विक आवास कीमतों के उतार-चढ़ाव और 50 शहरों को कवर करते हुए भारत में रा.आ.बैंक के आवास मूल्य सूचकांक पर भी चर्चा की गई है।

अध्याय एक वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान पर्यवेक्षण, पुनर्वित्त, संवर्धन और विकास में राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्य निष्पादन पर भी प्रकाश डालती है। वर्ष के दौरान, बैंक को राजभाषा के कार्यान्वयन के लिए प्रसंशा मिली और बैंक की हिंदी पत्रिका "आवास भारती" को नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति द्वारा प्रथम पुरस्कार से पुरस्कृत किया गया।

अध्याय दो में प्रदान किए गए आवास क्षेत्र की प्रगति के अंतर्गत, रिपोर्ट बताती है कि प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी), प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू), और शहरी प्रवासियों/धारीबों के लिए किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी) जैसी सरकारी पहल और योजनाओं ने आवास क्षेत्र की प्रगति को बढ़ावा देने में किस प्रकार महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। रिपोर्ट में पीएमएवाई-सीएलएसएस के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में रा.आ.बैंक की भूमिका को भी कवर किया गया है और ईडब्ल्यूएसधएलआईजी और एमआईजी के तहत बैंक द्वारा जारी संचयी सब्सिडी के राज्य-वार प्रदर्शन पर प्रकाश डाला गया है। अध्याय में शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ), पात्र गतिविधियों, नियमों और शर्तों आदि के उद्देश्य पर प्रकाश डाला गया है।

इसके अतिरिक्त, रिपोर्ट आवास वित्त में प्राथमिक ऋण संस्थानों (पीएलआई) के परिचालन और प्रदर्शन पर ध्यान केंद्रित करती है, जिसमें बकाया वैयक्तिक आवास ऋण, संवितरण, ग्रामीण संरचना और भौगोलिक कवरेज जैसे प्रमुख मैट्रिक्स प्रस्तुत किए गए हैं। रिपोर्ट में पिछले तीन वर्षों के आवास वित्त कंपनियों के प्रदर्शन पर गहन विश्लेषण प्रदान किया गया है।

आ.वि.कं. के पर्यवेक्षण पर चौथा अध्याय स्थलीय निरीक्षण और स्थलेत्तर निगरानी तंत्र के माध्यम से नियामक अनुपालन सुनिश्चित करने में बैंक की भूमिका पर प्रकाश डालता है।

रिपोर्ट वैश्विक और भारतीय अर्थव्यवस्था और आवास क्षेत्र पर प्रभाव पर एक दृष्टिकोण प्रस्तुत करते हुए समाप्त होती है। सरकारी हस्तक्षेप जैसे कि आरईआरए की शुरुआत, जीएसटी का कार्यान्वयन, स्टांप शुल्क रियायतें, आवास ऋण पर कर कटौती, और "सबके लिए आवास" और आत्मनिर्भर भारत पैकेज जैसी पहल ने आवास क्षेत्र में महत्वपूर्ण योगदान दिया है। आवास वित्त संस्थानों के लिए कम लागत वाली दीर्घकालिक निधि के प्रमुख स्रोत के रूप में रा.आ.बैंक की भूमिका और एनबीएफसी संकट के बाद और विभिन्न पुनर्वित्त योजनाओं के माध्यम से कोविड-19 महामारी के दौरान पीएलआई को इसकी चलनिधि सहायता ने भारत में आवास के विकास को आगे बढ़ाने में योगदान दिया है। अध्याय में भविष्य के विकास के लिए हरित आवास के महत्व पर भी जोर दिया गया है।

अध्याय

1

वैश्विक और घरेलू अर्थव्यवस्था एवं
आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन



1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

वर्ष 2023 के आरम्भ से वैश्विक अर्थव्यवस्था में सुधार हुआ, हालाँकि, कड़ी वित्तीय स्थितियों और बढ़ी हुई मुद्रास्फीति के प्रभाव के कारण विकास की गति धीमी रही है। विभिन्न अर्थव्यवस्थाओं में वृद्धि मध्यम और असमान बनी हुई है। आईएमएफ के अनुसार, उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में, संयुक्त राज्य अमेरिका में बेहतर खपत और निवेश के कारण वृद्धि में सुधार हुई है, जबकि यूरो क्षेत्र में सख्त मौद्रिक नीति और बिजली संकट के कारण वृद्धि कम रही है। बढ़ते जलवायु जोखिमों और भू-राजनीतिक समस्याओं के कारण वस्तुओं की कीमतें अधिक अस्थिर रही हैं। जून और सितंबर 2023 के बीच, ओपेक प्लस देशों से आपूर्ति में विस्तारित कटौती के कारण तेल की कीमतों में 27 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। इसी प्रकार की भिन्नता से भरी वृद्धि उभरती और विकासशील अर्थव्यवस्थाओं के बीच भी देखी गई है। भू-संपदा संकट के कारण चीन को विकास संबंधी बाधाओं का सामना करना पड़ रहा है, जबकि ब्राजील, भारत और रूस में विकास में सुधार हुआ है।

आईएमएफ का अनुमान है कि वैश्विक वृद्धि 2022 के 3.5 प्रतिशत से घटकर 2023 में 3 प्रतिशत और 2024 में 2.9 प्रतिशत रह जाएगी। उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में नीतिगत सख्ती के कारण वृद्धि 2022 के 2.6 प्रतिशत से घटकर 2023 में 1.5 प्रतिशत और 2024 में 1.4 प्रतिशत हो जाने की उम्मीद है। उभरते बाजार और विकासशील अर्थव्यवस्थाओं की वृद्धि में मामूली गिरावट का अनुमान है और यह 2022 के 4.1 प्रतिशत से घटकर 2023 और 2024 में 4.0 प्रतिशत रह जाएगी। बेहतर घरेलू मांग और मजबूत निवेश प्रवाह के कारण, भारत में वृद्धि 2023 के लिए 0.2 प्रतिशत अंक

की सुधार के साथ 2023 और 2024 दोनों में 6.3 प्रतिशत पर मजबूत रहने की उम्मीद है। (स्रोत: आईएमएफ, विश्व आर्थिक आउटलुक, अक्टूबर 2023)

आवासीय परिदृश्य

आवास किसी भी देश की अर्थव्यवस्था के कई पहलुओं के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है, जिसमें निर्माण उद्योग का विकास, रोजगार सृजन और कई परिवारों की रहने की स्थिति में सुधार शामिल है। प्रत्येक देश की अपनी अलग आवास और आवास वित्त प्रणाली और उसका अपना कानूनी और विनियामक परिवेश होता है, जिसके कारण आवास के अलग-अलग परिणाम सामने आते हैं।

वैश्विक स्तर पर, रिहायशी आवास बाजार में उपनगरीय और ग्रामीण क्षेत्रों में संपत्तियों की मांग में वृद्धि देखी जा रही है। चूंकि लोगों के लिए अपने कार्यालय आकर काम करना ही जरूरी नहीं रह गया है और उनके पास कहीं दूर बैठकर काम करने का अधिक विकल्प हो गया है इसलिए कई लोग बड़े घरों और बेहतर गुणवत्ता वाले जीवन की तलाश में भीड़-भाड़ वाले शहरों से दूर जाने का विकल्प चुन रहे हैं। यह प्रवृत्ति अधिक स्थान और निजता की इच्छा के साथ-साथ उपनगरीय और ग्रामीण क्षेत्रों में रहने की कम लागत से और भी अधिक प्रेरित हुई है।

1.1.1 वैश्विक आवास मूल्यों में उतार-चढ़ाव

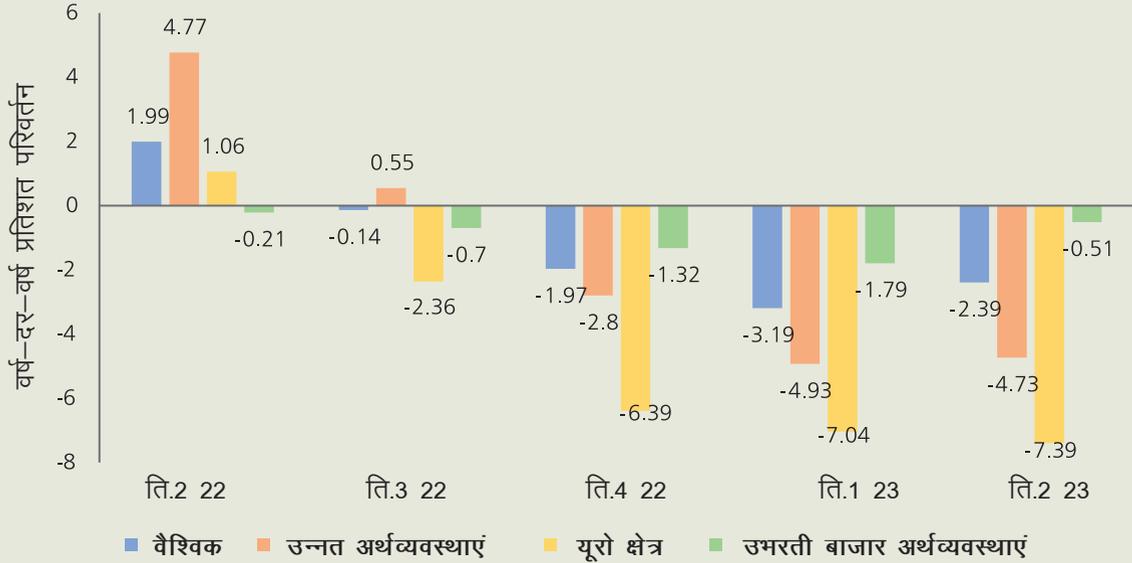
2023 की दूसरी तिमाही में वैश्विक वास्तविक आवास मूल्य वार्षिक आधार पर मामूली तौर पर 2.39 प्रतिशत तक गिरी है। उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में, वास्तविक आवास मूल्य में 2023 की दूसरी तिमाही में वार्षिक आधार पर 4.73 प्रतिशत तक की गिरावट जारी रही (ग्राफ 1.1)। प्रमुख उन्नत



अर्थव्यवस्थाओं में, वास्तविक मूल्य केवल जापान में स्थिर रहीं, जबकि संयुक्त राज्य अमेरिका और यूनाइटेड किंगडम में वास्तविक आवास मूल्य 2 प्रतिशत और 6 प्रतिशत और

ऑस्ट्रेलिया में 9 प्रतिशत तक गिर गईं। हालाँकि, कनाडा (-12 प्रतिशत) और न्यूजीलैंड (-14 प्रतिशत) में वास्तविक आवास मूल्य में दोहरे अंक की गिरावट देखी गई।

ग्राफ 1.1: वास्तविक रिहायशी संपत्ति मूल्यों (वर्ष-दर-वर्ष) में प्रतिशत बदलाव



स्रोत: अंतर्राष्ट्रीय बस्तियों के लिए बैंकिंग

यूरो क्षेत्र में वास्तविक आवास मूल्यों में और गिरावट (-7.39 प्रतिशत) आई, जहां सदस्य देशों के बीच वृद्धि में काफी भिन्नता जारी रही। ग्रीस में कीमतें 11 प्रतिशत बढ़ीं और पुर्तगाल में 4 प्रतिशत बढ़ीं और स्पेन में अपरिवर्तित (+1 प्रतिशत) रहीं। फ्रांस में मूल्यों में 4 प्रतिशत, नीदरलैंड में 9 प्रतिशत और जर्मनी में 15 प्रतिशत की गिरावट आई।

उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं (ईएमई) में वास्तविक आवासीय संपत्ति की कीमतों में गिरावट ने 2023 की दूसरी तिमाही के दौरान शिथिलता के संकेत दिखाए, जिसमें 2023 की प्रथम तिमाही में -1.79 प्रतिशत की तुलना में -0.51 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष गिरावट आई। संपूर्ण एशियाई अर्थव्यवस्थाओं में, कुल सकल मूल्य में 2.2 प्रतिशत की गिरावट आई। हालांकि, थाईलैंड में कीमतों में 2 प्रतिशत की वृद्धि हुई, भारत में स्थिरता (+0 प्रतिशत) रही और इंडोनेशिया में 2 प्रतिशत, चीन में 3 प्रतिशत व कोरिया में 10 प्रतिशत की गिरावट दर्ज की गई। (स्रोत: अंतर्राष्ट्रीय बस्तियों के लिये के बैंकिंग)

1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

भारत ने मुख्यतः विनिर्माण (13.9 प्रतिशत) और निर्माण क्षेत्र (13.3 प्रतिशत) द्वारा संचालित वित्त वर्ष 2024 की दूसरी तिमाही में 7.6 प्रतिशत की वार्षिक जीडीपी वृद्धि दर दर्ज करते हुए सबसे तेजी से बढ़ती प्रमुख अर्थव्यवस्था के रूप में अपनी स्थिति बरकरार रखी है। हालाँकि, कृषि और संबंधित क्षेत्र ने वित्त वर्ष 2024 की दूसरी तिमाही में 1.2 प्रतिशत (वर्ष-दर-वर्ष) की मामूली वृद्धि दर्ज की। कृषि क्षेत्र में मंदी असमान मानसून के कारण रही। आतिथ्य, पर्यटन, परिवहन, संचार आदि द्वारा समर्थित सेवा क्षेत्र में 5.8 प्रतिशत की वृद्धि हुई। वित्त वर्ष 2024 की पहली तिमाही के दौरान अर्थव्यवस्था 7.8 प्रतिशत और वित्त वर्ष 2023 की दूसरी तिमाही में 6.3 प्रतिशत की दर से बढ़ी।

वित्त वर्ष 2023-24 के लिए, भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा वास्तविक जीडीपी वृद्धि दर 7.0 प्रतिशत रहने का अनुमान

लगाया गया है। भारत का उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (सीपीआई) मुद्रास्फीति अक्टूबर 2023 में घटकर 4.87 प्रतिशत हो गई। भा.रि.बैंक को उम्मीद है कि वित्त वर्ष 2023-24 में मुद्रास्फीति औसतन 5.4 प्रतिशत रहेगी, हालांकि यह आवर्ती और अतिव्यापी खाद्य मूल्य समस्याओं के प्रति संवेदनशील बनी हुई है।

आवास क्षेत्र

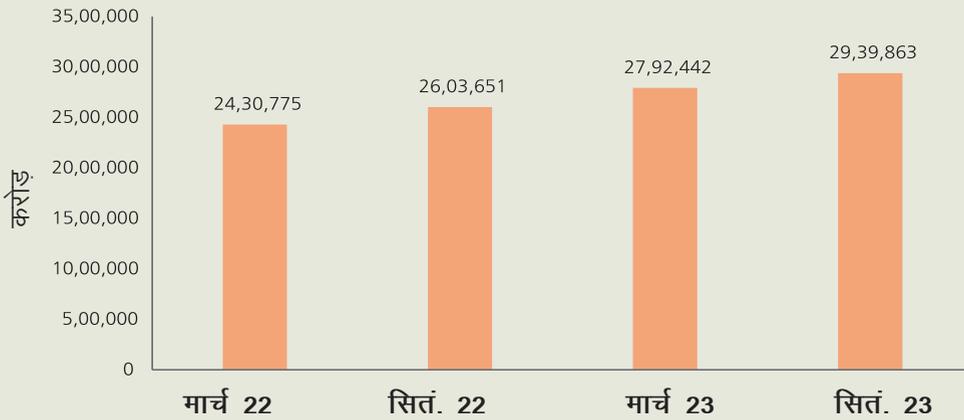
भारतीय भू-संपदा क्षेत्र आर्थिक आघात-सहनीयता, अवसंरचना विकास योजनाओं, वैकल्पिक निवेश मॉडल और घरेलू उपभोग शक्ति के साथ अनुकूल घरेलू आर्थिक माहौल द्वारा संचालित है। रिहायशी आवास की मांग शहरीकरण की तीव्र गति, व्यक्तियों की प्रयोज्य आय में वृद्धि, पीएमएवाई (यू) के माध्यम से किफायती आवास

पर सरकार की पहलों, स्टॉप शुल्क रियायतों आदि द्वारा संचालित है। इसके अलावा, वर्ष 2022 और 2023 के बीच रेपो दर में 250 बीपीएस की वृद्धि के बावजूद रिहायशी आवास की मांग मजबूत बनी हुई है।

इस प्रकार, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों और निजी क्षेत्र के बैंकों) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण ने मार्च 2023 में 14.88 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर्ज की। इसी अवधि में, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण में 19.88 प्रतिशत की वृद्धि हुई। **(ग्राफ 1.2 और 1.3)**

23-24 की पहली छमाही की अवधि के लिए, पीएलआई ने वैयक्तिक आवास ऋण के बकाया और संवितरण में क्रमशः 12.92 प्रतिशत और 4.04 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि दर्ज की।

ग्राफ 1.2: वैयक्तिक आवास ऋण बकाया (₹ करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक

ग्राफ 1.3: वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण (₹ करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक



1.3 राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पुनर्वित्त सहायता

राष्ट्रीय आवास बैंक पुनर्वित्त आवास वित्त प्रणाली के लिए कम लागत वाली दीर्घकालिक निधि का प्रमुख स्रोत रहा है। बैंक ने विशेष रूप से निम्न और मध्यम आय वर्ग के लिए देश भर में आवास वित्त के लिए जमीनी स्तर पर ऋण वितरण प्रणाली को बेहतर बनाने और मजबूत बनाने के लिए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को प्रेरित और प्रोत्साहित किया।

सितंबर 2023 तक बैंक द्वारा संचयी पुनर्वित्त संवितरण ₹ 3.61 लाख करोड़ था, जिसमें से ₹ 1.25 लाख करोड़ पिछले 4 वर्षों और 3 महीनों के दौरान संवितरित किया गया।

मार्च 2020 में महामारी फैलने के बाद से अब तक बैंक ने ₹1,22,301 करोड़ की पुनर्वित्त सहायता प्रदान की है। इसमें से ₹1,03,671 करोड़ आ.वि.कं. को संवितरित किए गए।

1.4 भारत में आवास मूल्य सूचकांक – एनएचबी रेजीडेक्स

एनएचबी रेजीडेक्स जोकि भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) है, का जुलाई, 2007 को शुभारंभ किया गया था, यह वर्ष 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाता है। वर्तमान व्यष्टि अर्थव्यवस्था परिदृश्य को दर्शाने के लिए एनएचबी रेजीडेक्स को 2017-18 अद्यतित आधार वर्ष, संशोधित कार्यप्रणाली एवं स्वचालित प्रक्रियाओं के साथ सूचकांकों के कलस्टर सहित नया रूप प्रदान किया गया है। तीन उत्पाद श्रेणी स्तर नामतः ≤ 60 वर्ग मी., > 60 तथा ≤ 110 वर्ग मी. और > 110 वर्ग मी. के अंतर्गत इकाईयों हेतु शहर स्तर (भारतीय रूप/ वर्ग फीट) पर कारपेट क्षेत्र आकार के आधार पर आवास मूल्यों को वर्गीकृत किया गया है। सूचकांकों की गणना लासपियर्स प्रणाली के उपयोग से की गई है। एनएचबी रेजीडेक्स को आर्थिक सर्वेक्षण में शामिल किया गया है और यह बड़े पैमाने पर आवास वित्त क्षेत्र से संबंधित मामलों में नीति निर्माताओं हेतु एक महत्वपूर्ण जानकारी के रूप में कार्य करता है।

कवरेज

एनएचबी रेजीडेक्स का कवरेज पूरे भारत के 21 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों (यूटी) के कुल 50 शहरों में है। दो आवास मूल्य सूचकांक के अंतर्गत आने वाले शहरों में 18 शहर राज्य की राजधानियां हैं और 33 भारत सरकार द्वारा जारी स्मार्ट सिटी सूची का हिस्सा हैं। संरचना में टियर I – 8 शहर, टियर II – 29 शहर और टियर III – 13 शहर शामिल हैं।

सूचकांक

• एचपीआई@आकलन मूल्य

एचपीआई@आकलन मूल्य की गणना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) से प्राप्त ऋणदाताओं के मूल्यांकन डेटा का उपयोग करके की जाती है।

• निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य

निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए एचपीआई@बाजार मूल्य डेवलपर्स, बिल्डरों और दलालों से एकत्रित निर्माणाधीन संपत्तियों के प्राथमिक बाजार डेटा पर आधारित है।

1.4.1 आवास मूल्य सूचकांक में उतार-चढ़ाव – दूसरी तिमाही 2023-24

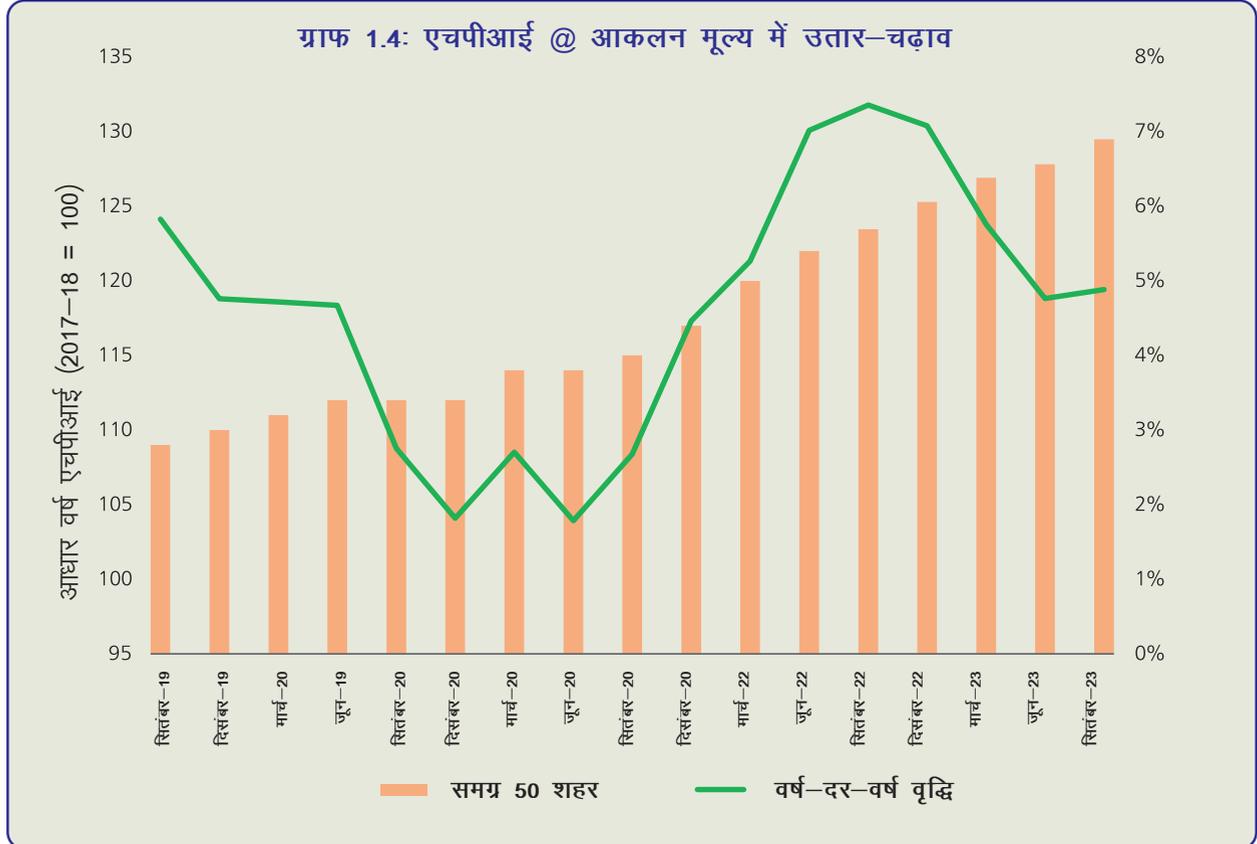
भारत के आठ प्रमुख प्राथमिक रिहायशी बाजारों में जुलाई-सितंबर 2023 की अवधि के दौरान संपत्ति की कीमतों में वृद्धि देखी गई। अहमदाबाद (6.1 प्रतिशत), बंगलुरु (8.2 प्रतिशत), चेन्नई (1.8 प्रतिशत), दिल्ली (1.8 प्रतिशत), हैदराबाद (6.8 प्रतिशत), कोलकाता (9.1 प्रतिशत), मुंबई (3.6 प्रतिशत) और पुणे (6.1 प्रतिशत) में राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा प्रकाशित आवास मूल्य सूचकांक के अनुसार वार्षिक आधार पर सूचकांक में वृद्धि दर्ज की गई।

सितंबर 2023 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य

बैंकों और आवास वित्त कंपनियों (एचपीआई@आकलन मूल्य) से एकत्रित संपत्तियों के आकलन मूल्यों के आधार पर 50 शहरों के एचपीआई ने वित्त वर्ष 2024 की दूसरी तिमाही के दौरान 4.9 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष) दर्ज की, जबकि एक वर्ष पूर्व यह 7.4 प्रतिशत थी। (ग्राफ 1.4)

एचपीआई@आकलन मूल्य में वार्षिक परिवर्तन विभिन्न शहरों में व्यापक रूप से भिन्न है जोकि 18.7 प्रतिशत (ग्रेटर नोएडा) की वृद्धि से लेकर 14.3 प्रतिशत (नवी मुंबई) की गिरावट तक है।

50 शहरों में से, 41 में संपत्ति की कीमतों में वृद्धि दर्ज की गई जबकि 9 शहरों में संपत्ति की कीमतों में गिरावट दर्ज की गई। आवास ऋण की दरें महामारी से पहले की दरों के बराबर पहुंच रही हैं।



स्रोत: रा.आ.बैंक

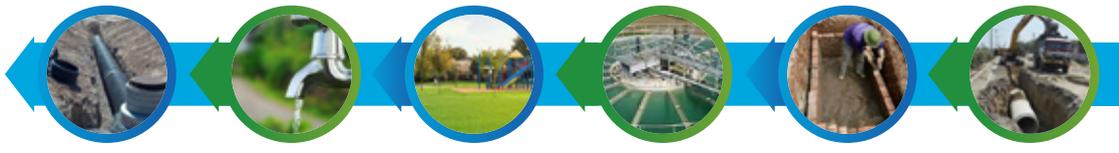
क्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, 50-शहरों के सूचकांक ने जुलाई-सितंबर 2023 में 1.3 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की, जबकि पिछली तिमाही में यह 0.7 प्रतिशत थी। सूचकांक सितंबर-21 से तिमाही-दर-तिमाही आधार पर एक बढ़ती प्रवृत्ति प्रदर्शित कर रहा है।

सूचकांक में 50 शहरों में से 42 शहरों में वृद्धि दर्ज की गई, जिसमें ग्रेटर नोएडा में 4.9 प्रतिशत की सर्वोच्च क्रमिक वृद्धि दर्ज की गई, और उसके बाद पनवेल में (4.6 प्रतिशत), जबकि भोपाल, विधान नगर, कोयंबटूर, कानपुर, कोच्चि, नागपुर, नवी मुंबई और रायपुर ने तिमाही के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य में अनुक्रमिक गिरावट दर्ज की (रायपुर में सबसे अधिक 3.9 प्रतिशत की गिरावट दर्ज की गई, उसके बाद कोयंबटूर में 2.7 प्रतिशत की गिरावट दर्ज की गई)।

सितंबर 2023 को समाप्त तिमाही हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य

50 शहरों के निर्माणाधीन और बिना बिक्री निवास योग्य संपत्तियों (निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य) के लिए उद्धृत कीमतों के आधार पर सितंबर 2023 को समाप्त तिमाही में 10.7 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष) भी दर्ज की गई, जबकि एक वर्ष पूर्व यह 8.5 प्रतिशत थी। (ग्राफ 1.5)

एचपीआई@ बाजार मूल्य में वार्षिक भिन्नता 29.1 प्रतिशत (गरुग्राम) की वृद्धि से लेकर 3.4 प्रतिशत (जयपुर) की गिरावट तक थी।

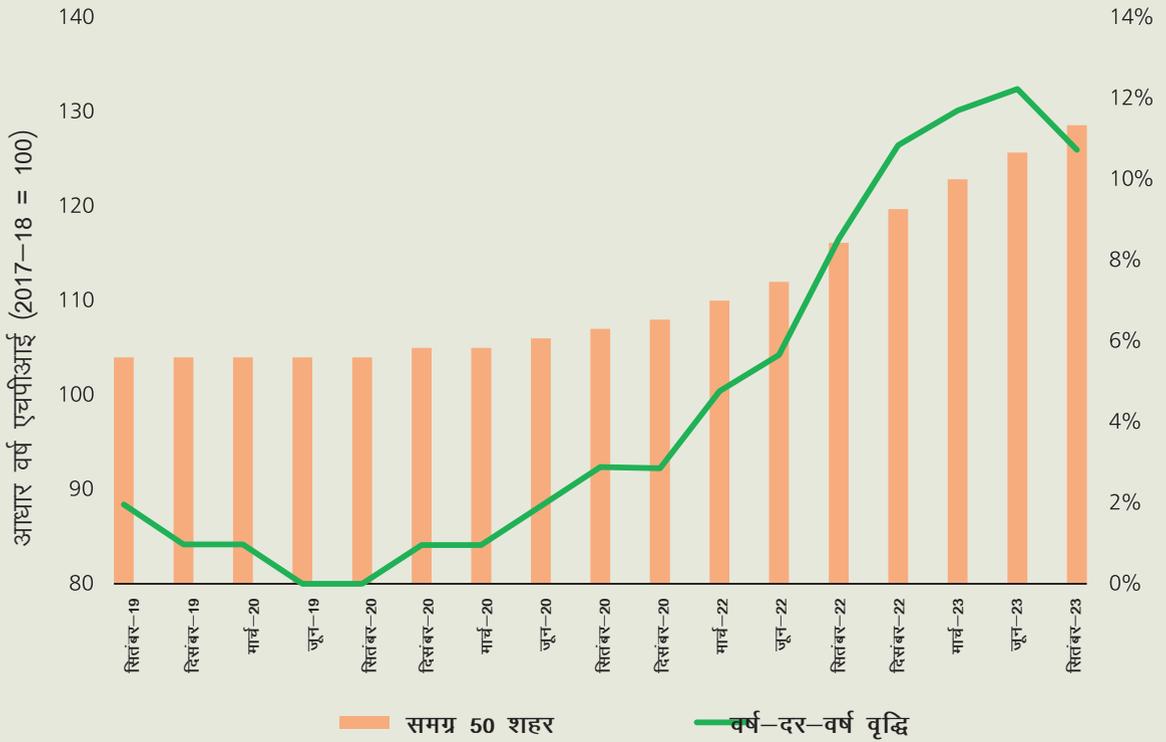


एचपीआई@आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य का तिमाही - वार विवरण अनुबंध I में दिया गया है।

1.5 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक एक विकासात्मक वित्तीय संस्थान है, जिसकी स्थापना संसद के अधिनियम यथा राष्ट्रीय आवास

ग्राफ 1.5: निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य में उतार-चढ़ाव



स्रोत: रा.आ.बैंक

बैंक अधिनियम, 1987 (1987 का केंद्रीय अधिनियम सं. 53) के तहत वर्ष 1988 में हुई है। राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त संस्थानों का संवर्धन करने और ऐसे अन्य संस्थानों को वित्तीय सहायता तथा अन्य सहायता प्रदान करने के लिये एक प्रमुख एजेंसी के रूप में कार्य करता है। राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना तीन व्यापक कार्य करने के लिये की गयी थी – आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का विनियमन एवं पर्यवेक्षण, वित्त पोषण तथा संवर्धन और विकास।

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के पंजीकरण, विनियमन एवं पर्यवेक्षण की शक्तियां राष्ट्रीय आवास बैंक के पास निहित थीं। हालाँकि, वर्ष 2019-20 की

केंद्रीय बजट की घोषणाओं के अनुसरण में, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में किए गए संशोधन के अनुसार, 9 अगस्त, 2019 से आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) पर राष्ट्रीय आवास बैंक की नियामक शक्तियां (आ.वि.कं. का पंजीकरण सहित) भारतीय रिजर्व बैंक (भा. रि.बैंक) को हस्तांतरित कर दी गयी थी।

उपर्युक्त हस्तांतरण के उपरांत, आवास वित्त कंपनियां नियामक के प्रयोजनार्थ गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी) की श्रेणी में से एक मानी जाती हैं। भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा मौजूदा निर्देशों एवं परिपत्रों को समेकित करके संशोधित विनियम परिचालित किया गया तथा मास्टर परिपत्र दिनांकित 17 फरवरी, 2021 (मास्टर निर्देश – गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी – आवास वित्त कंपनी (रिजर्व

बैंक) निदेश, 2021) जारी किया गया। राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण का कार्य जारी रखा है, इसके साथ-साथ आवास वित्त कंपनियों ने राष्ट्रीय आवास बैंक को विभिन्न विवरणियां भी प्रस्तुत करना जारी रखा है। आवास वित्त कंपनियों से संबंधित शिकायत निवारण तंत्र अभी भी राष्ट्रीय आवास बैंक के पास जारी रखा गया है।

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।

संस्थागत एवं बाजार अवसंरचना के विकास के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक के बहु-आयामी दृष्टिकोण ने आवास क्षेत्र में विस्तार तथा स्थिरता को बढ़ावा दिया है। राष्ट्रीय आवास बैंक संस्थागत ढांचे एवं बाजार अवसंरचना को बढ़ावा देते हुए देश में एक सुदृढ़ और स्थायी आवास वित्त प्रणाली की स्थापना के प्रति कटिबद्ध है।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) एक अधिकारी-उन्मुख विकासात्मक वित्तीय संस्थान है जिसमें विविध शैक्षणिक पृष्ठभूमि वाले 200 से अधिक अधिकारी हैं। रा.आ.बैंक नई दिल्ली स्थित अपने मुख्यालय और देश भर में फैले क्षेत्रीय कार्यालयों के माध्यम से कार्य-निष्पादन करता है।

अपने को परिवर्तित करने के एक प्रयास के रूप में, बैंक ने बेहतर पर्यवेक्षी नियंत्रण, पुनर्वित्त और परियोजना वित्त परिचालन, यूआईडीएफ योजना के सुचारू संचालन और आवास वित्त क्षेत्र की जरूरतों को पूरा करने और राज्य विशिष्ट योजना और औपचारिक आवास ऋण के निवेश के लिए राज्य सरकारों के साथ निकट संपर्क में काम करना करने के लिए अपनी भौगोलिक उपस्थिति को फिर से समायोजित किया है।

यथा जून 2023 तक, अहमदाबाद, बेंगलुरु, भोपाल, भुवनेश्वर, चंडीगढ़, चेन्नई, दिल्ली, गुवाहाटी, हैदराबाद, जयपुर, कोलकाता, लखनऊ, मुंबई, पटना और रायपुर में बैंक के 15 क्षेत्रीय कार्यालय स्थित हैं।

1.5.1 वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान बैंक का कार्य-निष्पादन (01 जुलाई से 30 जून)

राष्ट्रीय आवास बैंक अपने वित्तपोषण, पर्यवेक्षी और विकासात्मक कार्यों के माध्यम से देश में एक मजबूत और सतत आवास वित्त प्रणाली की दिशा में कार्य कर रहा है।

पुनर्वित्त पोषण

- अपनी स्थापना के बाद से बैंक द्वारा ₹3.57 लाख करोड़ का संचयी पुनर्वित्त संवितरण किया गया है जिसमें से ₹1.21 लाख करोड़ पिछले 4 वर्षों के दौरान संवितरित किए गए। इसमें से लगभग 84 प्रतिशत आ.वि.कं. को संवितरित किया गया है। पुनर्वित्त सहायता प्राप्त करने वाले संस्थानों में ₹1,000 करोड़ से कम की ऋण बही वाली 36 छोटी आ.वि.कं. और स्मॉल फाइनेंस बैंक शामिल हैं।
- बैंक ने मार्च 2020 में महामारी फैलने के बाद से अब तक ₹1,18,095 करोड़ की पुनर्वित्त सहायता प्रदान की है। इसमें से ₹99,465 करोड़ आ.वि.कं. को उपलब्ध कराए गए। इसमें आत्मनिर्भर भारत पैकेज के हिस्से के रूप में विशेष चलनिधि सुविधा के तहत ₹22,000 करोड़ और निम्न लागत पर किफायती आवास निधि के तहत ₹34,349 करोड़ शामिल हैं।
- जून 2023 तक, बैंक का बकाया पुनर्वित्त पोर्टफोलियो 24 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि के साथ ₹92,028 करोड़ रहा।
- किफायती आवास निधि के तहत, बैंक ने अब तक 4.58 लाख आवासीय इकाइयों के लिए ₹42,472 करोड़ संवितरित किए हैं। समाज के निचले स्तर तक सस्ते ऋण के प्रवाह को प्रोत्साहित करने के लिए, ग्रामीण और शहरी आवास दोनों के तहत ईडब्ल्यूएस उधारकर्ताओं को एएचएफ के तहत 100 प्रतिशत तक पुनर्वित्त प्रदान किया गया है।
- वर्ष 2022-23 के दौरान, एएचएफ योजना के तहत, शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले 1,07,669 परिवारों को उनके वैयाक्तिक आवास ऋण के संबंध में पीएलआई को ₹12,613 करोड़ की पुनर्वित्त सहायता प्रदान की गई है।



- 'आजादी का अमृत महोत्सव' के एक भाग के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक पात्र प्राथमिक ऋण संस्थानों को अपनी उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के तहत ब्याज दरों में 25 से 30 बीपीएस की सीमा तक बढ़ी हुई रियायतें दे रहा है। यह मुख्य रूप से ग्रामीण क्षेत्रों में ऋण, ₹10 लाख तक के ऋण, महिलाओं को ऋण, तृतीय लिंग/विकलांग/दिव्यांग और अनुसूजित जाति/अनुसूजित जनजाति जैसे कुछ ध्यानकेंद्रण वाले क्षेत्रों में संस्थागत आवास ऋण के प्रवाह को बढ़ावा देने के लिए है।
- नामित आकांक्षी जिलों, पूर्वोत्तर राज्यों, जम्मू एवं कश्मीर और लद्दाख में औपचारिक ऋण प्रवाह को सुनिश्चित करने के लिए, बैंक ने राष्ट्रीय प्राथमिकता के इन क्षेत्रों में ऋण प्रदान करने के लिए आ.वि.कं. को प्रोत्साहित करने हेतु 01 अक्टूबर 2022 से 30 सितंबर 2023 तक 100 बीपीएस की बढ़ी हुई रियायत प्रदान की।
- बैंक ने वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान रियायती दरों के तहत ₹11,360 करोड़ का संवितरण किया।
- बैंक ने वित्तीय सहायता प्रदान करने और ऊर्जा दक्ष आवास, हरित आवास और किफायती आवास को बढ़ावा देने के लिए विश्व बैंक, केएफडब्ल्यू-जर्मनी, डीएफआईडी-यूके और एएफडी-फ्रांस जैसे विभिन्न बहुपक्षीय और द्विपक्षीय संस्थानों के साथ साझेदारी की है।

वित्तीय और आस्ति गुणवत्ता प्रबंधन

- 30 जून 2023 तक बैंक की कुल संपत्ति का आकार ₹1 लाख करोड़ से अधिक हो गया।
- जून 2023 तक बैंक की निवल स्वाधिकृत निधि ₹11,903 करोड़ (जून 2022 के ₹10,670 करोड़ से 11 प्रतिशत अधिक) है।
- वित्त वर्ष 2023 के लिए निवल ब्याज आय (एनआईआई) 55 प्रतिशत के वर्ष-दर-वर्ष सुधार के साथ बढ़कर ₹1,787 करोड़ हो गई।
- आस्ति गुणवत्ता के मोर्चे पर, जीएनपीए प्रतिशत भी जून 2022 के 2.07 प्रतिशत से बेहतर होकर जून 2023 में 0.77 प्रतिशत हो गया है। 100 प्रतिशत से अधिक के प्रावधान कवरेज अनुपात के साथ, बैंक का निवल एनपीए शून्य है।

- रा.आ.बैंक जून 2023 तक 15.17 प्रतिशत के बेहतर सीआरएआर को बनाए रखते हुए पर्याप्त रूप से पूंजीकृत है।

पर्यवेक्षण

- वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान, बैंक ने कैमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 67 आवास वित्त कंपनियों का स्थलीय निरीक्षण किया है, जहां पूंजी पर्याप्तता, आस्ति गुणवत्ता, प्रबंधन पहलू, आय, चलनिधि और प्रणाली और नियंत्रण की जांच की गई है।
- बैंक त्रैमासिक, अर्धवार्षिक और वार्षिक रिटर्न सहित आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न की निगरानी और जांच करके आवास वित्त कंपनियों की स्थलेत्तर निगरानी करता है।
- स्थलेत्तर 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 संशोधित किया गया है। मास्टर परिपत्र के कार्यान्वयन के बाद से वर्ष के दौरान विभिन्न कार्यात्मक और तकनीकी संवर्द्धन किए गए हैं।
- अपनी पर्यवेक्षी गतिविधियों को और मजबूत करने के लिए, बैंक ने निर्धारित नियामक मानदंडों के साथ बाह्य और संभावित गैर-अनुपालन को चिन्हित करने हेतु विस्तृत डेटा का विश्लेषण करने के उद्देश्य से स्वचालित डेटा प्रवाह प्रणाली (एडीएफ) शुरू किया है। यह बैंक को आ.वि.कं. से प्राप्त खाता स्तर के आंकड़ों की जांच करने और नियामक मानदंडों के उल्लंघन के संदर्भ में आउटलायर्स को चिन्हित करने में सक्षम बनाता है, जो स्थलीय निरीक्षण टीमों के लिए एक मूल्यवान पूर्व-निरीक्षण अध्ययन साधन के रूप में कार्य करता है। परियोजना के चरण-1 को 5 चुनिंदा आ.वि.कं. पर लागू किया गया था और चरण-2 में 15 और आ.वि.कं. को शामिल किया गया था। वर्ष के दौरान, बैंक ने परियोजना के चरण-3 की भी शुरुआत की है जिसमें 25 नई आ.वि.कं. शामिल किया गया है। बैंक लगातार अतिरिक्त स्वचालित रिपोर्ट विकसित करने पर काम कर रहा है जो पर्यवेक्षण क्षमताओं को बढ़ाएगा।
- बैंक ने डेटा प्रस्तुत करने में मानकीकरण और एकरूपता के लिए एक्सबीएलआर आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग

और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) कार्यान्वित की है। एक एक्सबीआरएल आधारित ऑनलाइन प्रणाली आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित केंद्रीकृत तरीके से विभिन्न रिटर्न जमा करने और बैंक में विभिन्न एमआईएस और बीआई रिपोर्ट तैयार करने की सुविधा प्रदान करती है। पोर्टल की नई विशेषताओं में रिटर्न की त्रुटि मुक्त प्रस्तुति सुनिश्चित करने के लिए उन्नत सत्यापन, स्वचालित प्रारंभिक चेतावनी संकेत (ईडब्ल्यूएस), आ.वि.कं. वार मुख्य वित्तीय संकेतक (केएफआई) रिपोर्ट आदि शामिल हैं।

- बैंक ने डेटा विश्लेषण सॉफ्टवेयर खरीदा है। कंपनी द्वारा स्वचालित तरीके से प्रस्तुत डेटा डंप से विभिन्न अपवाद रिपोर्ट तैयार करने के लिए सॉफ्टवेयर का उपयोग ऑन साइट और ऑफ साइट दोनों टीमों द्वारा किया जाएगा।
- प्रभावी पर्यवेक्षी तंत्र सुनिश्चित करने के लिए, बैंक ने पर्यवेक्षण का एक विकेंद्रीकृत ढांचा पेश किया है जिसमें क्षेत्रीय कार्यालय के अधिकारियों को नोडल अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है। वर्तमान में, बैंक ने 29 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। वे आ.वि.कं. के निरीक्षणों से उत्पन्न अवलोकनों का निरंतर अनुपालन भी सुनिश्चित करते हैं।

संवर्धन एवं विकास

- बैंक अपनी संवर्धन और विकासात्मक भूमिका के तहत देश में सुदृढ़ आवास और आवास वित्त प्रणाली को प्रोत्साहित करने के लिए गतिविधियाँ करता है।
- केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में बैंक ने 30 जून 2023 तक 21.08 लाख से अधिक परिवारों (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी 16.46 लाख + एमआईजी 4.62 लाख) को लाभान्वित करते हुए ₹49,470 करोड़ की सब्सिडी जारी की है।
- 30 जून, 2023 तक, ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) के तहत ₹21.23 करोड़ की सब्सिडी संवितरित की गई, जिससे 10,533 परिवारों को लाभ हुआ।

- आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार ने लक्षित वर्गों (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी उधारकर्ताओं) की आवश्यकता की पूर्ति के लिए शहरी क्षेत्रों में आवास के संस्थागत ऋण का बेहतर प्रवाह सुनिश्चित करने हेतु दिनांक 01 मई, 2012 को सीआरजीएफटीएलआईएच की स्थापना की। इस न्यास का प्रबंधन रा.आ.बैंक द्वारा किया जाता है। यथा 30 जून, 2023 तक, योजना के तहत न्यास के साथ 68 संस्थानों ने समझौता ज्ञापनों पर हस्ताक्षर किये और 13 सदस्य ऋणदाता संस्थानों के 1,989 ऋण खातों के लिये गारंटी कवर दिया, इसमें ₹56.67 करोड़ की कुल ऋण राशि शामिल है। इन सदस्य ऋणदाता संस्थानों में 9 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, 2 आवास वित्त कंपनियां, 1 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक और 1 स्मॉल फाइनेंस बैंक शामिल हैं। सीआरजीएफटीएलआईएच आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के उधारकर्ताओं द्वारा लिए गए आवास ऋणों को आंशिक ऋण गारंटी प्रदान करने के लिए एक नई योजना तैयार कर रहा है।
- आजादी का अमृत महोत्सव अभियान के तत्वावधान में बैंक ने सह-ऋण के माध्यम से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी को आवास ऋण प्रवाह को प्रोत्साहित करने के लिए आ.वि.कं., बैंकों, भा.रि.बैंक, राज्य आवास विभागों को शामिल करते हुए “जनता से जुड़ना” क्षेत्रीय लोकसंपर्क कार्यक्रम आयोजित किए। वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान बैंक द्वारा आयोजित लोकसंपर्क कार्यक्रम का विवरण **बॉक्स 1.2** के अंतर्गत दिया गया है।
- बैंक ने आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र और निजी क्षेत्र के बैंकों के उद्योग स्तरीय आवास ऋण संवितरण डेटा को शामिल करने और विभिन्न नीतिगत हस्तक्षेपों को सक्षम करने वाले आवास हेतु ऋण प्रवाह पर जानकारी प्रसारित करने के लिए एक केंद्रीकृत डेटा बेस आवास वित्त रिपोर्टिंग विवक्षित किया है।
- एनएचबी रेजीडेक्स, तिमाही आधार पर प्रकाशित देश का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक, शीर्ष 50 शहरों में आवासीय संपत्तियों की कीमतों में उतार-चढ़ाव पर नजर रखता है।
- वर्ष के दौरान “आवास और आवास वित्त क्षेत्र” विषय के तहत अखिल भारत में भारतीय प्रबंधन संस्थान (आईआईएम) में पांच वित्त पोषित अनुसंधान अध्ययन शुरू किए गए।



- बैंक ने किफायती आवास, एनबीएफसी-आ.वि.कं. (भारतीय रिजर्व बैंक दिशानिर्देश), शिकायत निवारण तंत्र, वैयक्तिक आवास ऋण हेतु जोखिम प्रबंधन प्रथाओं, युवा भारत के लिए आवास वित्त, महिला लाभार्थियों तक पहुंच आदि के ध्यानकेंद्रण क्षेत्र पर वर्ष के दौरान 12 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए।
- बैंक द्वारा भारत के विभिन्न राज्यों में "भारत में आवास और आवास वित्त" विषय पर लोकसंपर्क कार्यक्रमों सहित आ.वि.कं. के सीईओ की 2 बैठकें आयोजित की गईं।
- बैंक ने वित्त वर्ष 2023-2024 में शहरी अवसंरचना विकास निधि के कार्यान्वयन के साथ जिसमें शुरुआत में 10,000 करोड़ की धनराशि उपलब्ध कराई जाएगी एक नई यात्रा आरंभ नहीं है।

पुरस्कार एवं सम्मान

- बैंक की हिन्दी गृह पत्रिका "आवास भारती" को 19 दिसंबर, 2023 को दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति द्वारा प्रथम पुरस्कार से सम्मानित किया गया।
- बैंक की हिन्दी गृह पत्रिका "आवास भारती" को वर्ष 2021-22 हेतु दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति द्वारा तृतीय पुरस्कार से सम्मानित किया गया।
- बैंक को राजभाषा के उत्कृष्ट कार्यान्वयन के लिए भी वर्ष 2021-22 हेतु दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति द्वारा प्रोत्साहन पुरस्कार से सम्मानित किया गया।

नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति (बैंक), दिल्ली
(गृह मंत्रालय, राजभाषा विभाग, भारत सरकार)
संयोजक :
राजभाषा शील्ड प्रतिযোগिता - पत्रिका
श्रेणी: गृह पत्रिका
'प्रथम पुरस्कार'
"आवास भारती"
राष्ट्रीय आवास बैंक
को प्रदत्त

स्थान : नई दिल्ली
दिनांक : 18-12-2023

"आवास भारती" को राजभाषा कार्यान्वयन समिति द्वारा प्रथम पुरस्कार से सम्मानित किया गया।

बॉक्स 1.1: बजट 2023-24: आवास क्षेत्र और शहरी अवसंरचना पर घोषणाएँ

शहरी अवसंरचना विकास निधि: ग्रामीण अवसंरचना विकास निधि की तरह, प्राथमिकता क्षेत्र में उपयोग न हो पाए ऋण के उपयोग के माध्यम से एक शहरी अवसंरचना विकास निधि की स्थापना की जाएगी। इसका प्रबंधन राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किया जाएगा और इसका उपयोग सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा टियर 2 और टियर 3 शहरों में शहरी अवसंरचना निर्माण हेतु किया जाएगा। राज्यों को शहरी अवसंरचना विकास निधि का उपयोग करते समय उपयुक्त उपयोगकर्ता प्रभागों को लागू करने के लिए 15 वित्त आयोग के अनुदान के साथ-साथ मौजूदा योजनाओं से संसाधन जुटाने के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।

प्रधानमंत्री आवास योजना: पीएमएवाई के लिए परिव्यय 66 प्रतिशत बढ़ाकर ₹79,000 करोड़ से अधिक कर दिया गया है। पिछले वर्ष के बजट में पीएमएवाई के तहत 80 लाख आवासों को पूरा करने के लिए ₹48,000 करोड़ आवंटित किए गए थे। इसके अलावा, 31 मार्च, 2022 तक संस्वीकृत आवासों को पूरा करने के लिए कार्यक्रम को 31 दिसंबर, 2024 तक बढ़ा दिया गया है।

भविष्य के संधारणीय शहर: राज्यों और शहरों को इस बात के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा कि वे हमारे शहरों को 'भविष्य के संधारणीय शहरों' के रूपांतरित करने के लिए शहरी नियोजन सुधार और कार्रवाई करें। इसके लिए भूमि संसाधनों का कुशल उपयोग, शहरी अवसंरचना के लिए पर्याप्त संसाधनों का सृजन करना होगा, पारगमन-उन्मुखी विकास करना होगा, शहरी भूमि की उपलब्धता और वहनीयता बढ़ानी होगी और सभी के लिए अवसर प्रदान करने होंगे।

म्युनिसिपल बॉण्ड के लिए शहरों को तैयार करना: संपत्ति कर अभिशासन शासन सुधारों और शहरी अवसंरचना पर प्रयोक्ता प्रभाग के माध्यम से शहरों को म्युनिसिपल बॉण्ड हेतु अपनी ऋण-प्राप्ति योग्यता में सुधार करने के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।

शहरी स्वच्छता: सभी शहरों और कस्बों में सेप्टिक टैंकों और सीवरों का मल-कीचड़ बाहर निकालने के लिए मैन-होल को मशीन-होल के रूप में प्रयोग करके शतप्रतिशत मशीनी तरीके से साफ किया जाएगा। सूखे और गीले अपशिष्ट के वैज्ञानिक-प्रबंधन पर विशेष ध्यान दिया जाएगा।

बॉक्स 1.2: आजादी का अमृत महोत्सव के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम

चूंकि भारत अगस्त 2021 से अगस्त 2023 तक स्वतंत्रता के 75 वर्ष के उपलक्ष्य में 'आजादी का अमृत महोत्सव (एकेएएम)' मना रहा है, इसी उपलक्ष्य पर विभिन्न वित्तीय संस्थानों में आजादी का अमृत महोत्सव के अंतर्गत विभिन्न गतिविधियों का आयोजन किया जा रहा है।

इस संबंध में, राष्ट्रीय आवास बैंक प्रमुख और गैर प्रमुख महीनों के 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।

लोकसंपर्क कार्यक्रमों में भाग लेने वाले प्रतिभागियों में संबंधित राज्य सरकार के शहरी विकास प्राधिकरणों और आवास विभाग के अधिकारीगण, क्षेत्रीय निदेशक, भारतीय रिजर्व बैंक, एसएलबीसी संयोजक और संबंधित राज्यों की आवास वित्त कंपनियों के प्रतिनिधि शामिल हैं।

भारत में आवास और आवास वित्त और विशेष रूप से प्रत्येक राज्य के योगदान पर केंद्रित विचार-विमर्श किया गया। इस बात पर भी जोर दिया गया कि बैंकों और आ.वि.कं. को सबके लिए औपचारिक आवास वित्त की उपलब्धता, पहुंच और सामर्थ्य सुनिश्चित करने के लिए ठोस प्रयास करने की जरूरत है, खासकर उन लोगों के लिए जो समाज के सबसे निचले तबके से आते हैं।



अध्याय

2

भारत में आवास



2.1 परिचय

आवास समाज में एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। यह व्यक्ति के जीवन की गुणवत्ता और स्वास्थ्य के लिए केंद्रीय महत्व रखता है। आवास, मूल्यवान संपत्ति होने के अलावा, व्यापक आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक और व्यक्तिगत महत्व रखता है। आवास न केवल आश्रय प्रदान करता है बल्कि यह उपलब्धि और सामाजिक स्वीकृति का भी प्रतीक है। यह सामाजिक आवश्यकता को पूरा करता है और साथ ही लाभकारी शहरी निवेश के मानदंडों को भी पूरा करता है।

मानव विकास की दृष्टि से आवास राष्ट्र की प्रगति का सूचक है। आवास को दीर्घकालिक धन संचय का साधन माना जाता है। वृहद स्तर पर, आवास काफी रोजगार पैदा करता है और आर्थिक गतिविधि को फैलाता है। आवास हमेशा से सभी देशों की सरकार के लिए एक महत्वपूर्ण एजेंडा रहा है क्योंकि यह विभिन्न उपांगों के साथ राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था का एक महत्वपूर्ण क्षेत्र है जिसके परिणामस्वरूप समग्र अर्थव्यवस्था पर बड़े पैमाने पर प्रभाव पड़ता है।

2.2 आवासीय पहलें

भारत में आवास संबंधी पहल आजादी के बाद से देश में बदलाव के साथ विकसित हुई है। इन पहलों ने गुणवत्तापूर्ण जीवन की दृष्टि को आकार दिया और आवास की आवश्यकता को हल करने के लिए साधन तैयार

किए। देश में आवास के महत्व को एक बुनियादी मानवीय आवश्यकता के रूप में चिन्हित करते हुए यह हमेशा से भारत सरकार की प्राथमिकताओं में से एक रहा है। सरकार ने मांग और आपूर्ति दोनों पक्षों पर आवास को बढ़ावा देने के लिए विभिन्न वित्तीय प्रोत्साहन प्रदान किए हैं। भारत में आवास की कमी मुख्य रूप से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) और निम्न-आय समूह (एलआईजी) परिवारों में केंद्रित है। भारत के आर्थिक विकास के शुरुआती वर्षों में, भारत के ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबों के लिए आवास पर जोर दिया गया था। हालाँकि, 2007 में, भारत सरकार ने “सबके लिए किफायती आवास” के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए सार्वजनिक निजी भागीदारी को बढ़ावा देने के इरादे से राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (एनयूएचएचपी) पेश की।

पिछले कुछ वर्षों में, भारत में शहरी गरीबों के लिए किफायती आवास के लिए प्रावधान बनाने के उद्देश्य से सरकार द्वारा राजीव आवास योजना (आरएवाई), राजीव ऋण योजना (आरआरवाई) – जो बाद में ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) में परिवर्तित हो गई, भागीदारी में किफायती आवास (एचपी) और प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) जैसी नीतियां पेश की गईं। वर्ष 2015 में, सरकार ने 2022 तक “सबके लिए आवास” प्रदान करने के उद्देश्य से कर रियायत, मौद्रिक सहायता, आसान विकास संबंधी विनियमों, रियायती ब्याज दरों जैसे प्रावधानों के साथ प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) का शुभारंभ किया।



2.3 आवासीय योजनाओं की प्रगति

2.3.1 प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण और इसकी प्रगति

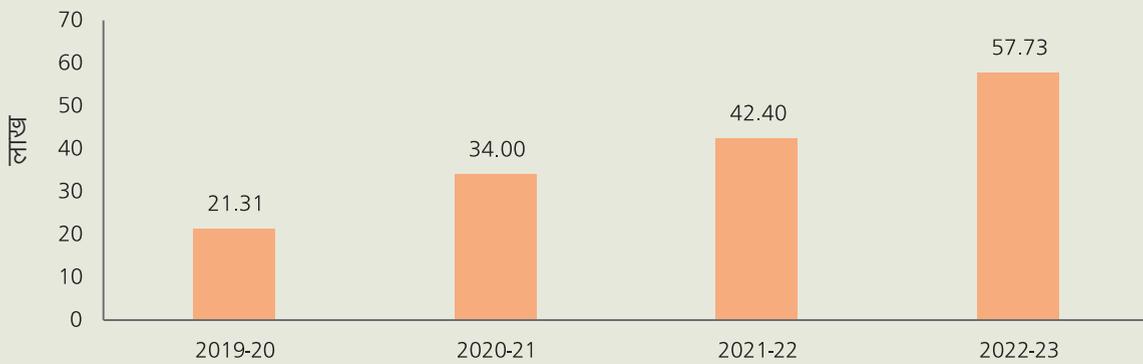
2024 तक “सबके लिए आवास” प्रदान करने और पिछली आवासीय योजनाओं की कमियों को दूर करने के लिए सरकार की प्रतिबद्धता के मद्देनजर पूर्व की इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) को प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) के रूप में पुनर्गठित किया गया। पुनर्गठित योजना प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) 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।

“सबके लिए आवास” के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए योजनाओं के तहत बनाए जाने वाले आवासों की लक्ष्य

संख्या 2.95 करोड़ है। निर्धारित लक्ष्य को चरणों में प्राप्त किया जाना है और पहले चरण में 1.00 करोड़ आवास और दूसरे चरण में 1.95 करोड़ आवासों का निर्माण किया जा रहा है। पीएमएवाई-जी के तहत आवास के निर्माण के लिए मैदानी इलाकों में ₹1,20,000/- और पहाड़ी राज्यों, दुर्गम क्षेत्रों और एकीकृत कार्य योजना (आईएपी) जिलों में ₹1,30,000/- की सहायता प्रदान की जाती है।

लाभार्थियों की पहचान सामाजिक-आर्थिक जाति जनगणना – 2011 (एसईसीसी) 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।

**ग्राफ 2.1: पीएमएवाई-जी की वर्षवार प्रगति
वित्त वर्ष में पूर्ण हुए आवासों की कुल संख्या (लाख में)**



स्रोत: ग्रामीण विकास मंत्रालय की प्रेस विज्ञप्ति दिनांकित 01 अगस्त, 2023

वर्षवार और राज्यवार प्रगति को क्रमशः ग्राफ 2.1 और ग्राफ 2.2 में दर्शाया गया है।

केंद्रीय मंत्रिमंडल ने 8 दिसंबर 2021 को हुई अपनी बैठक में पीएमएवाई-जी के तहत 2.95 करोड़ घरों के संचयी लक्ष्य के भीतर शेष आवासों को पूरा करने के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) को मार्च, 2021

से आगे मार्च, 2024 तक जारी रखने की मंजूरी दे दी थी। 31 मार्च 2024 तक 2.95 करोड़ आवासों के कुल लक्ष्य को पूरा करने का प्रस्ताव है। 20 जुलाई 2023 तक 2.95 करोड़ आवासों के लक्ष्य के मुकाबले, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों (यूटी) द्वारा लाभार्थियों को कुल 2.92 करोड़ आवास संस्वीकृत किए गए हैं और 2.41 करोड़ आवास बनाए गए हैं। (स्रोत: ग्रामीण विकास मंत्रालय)

ग्राफ 2.2: पीएमएवाई (ग्रामीण) की राज्यवार प्रगति (पूर्ण आवासों की संख्या)



स्रोत: ग्रामीण विकास मंत्रालय

*09 नवंबर, 2023 तक संघयी



बॉक्स 2.1: पीएमएवाई-जी के संबंध में “केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन – ग्रामीण विकास क्षेत्र”

नीति आयोग के विकास निगरानी और मूल्यांकन कार्यालय (डीएमईओ) द्वारा प्रायोजित मूल्यांकन अध्ययन के तहत, 6 चयनित सीएसएस (केंद्र प्रायोजित योजनाएं) – महात्मा गांधी राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार गारंटी अधिनियम (मनरेगा), प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण (पीएमएवाई-जी), राष्ट्रीय सामाजिक सहायता कार्यक्रम (एनएसएपी), दीनदयाल अंत्योदय योजना – राष्ट्रीय ग्रामीण आजीविका मिशन (डीएवाई-एनआरएलएम), प्रधानमंत्री ग्राम सड़क योजना (पीएमजीएसवाई) और श्यामा प्रसाद मुखर्जी रूरन मिशन (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। रिपोर्ट के मुख्य निष्कर्ष इस प्रकार हैं:

- पीएमएवाई-जी को 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 लाभदायक 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।
- आवासएप 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 के तहत लैंगिक समानता को सक्रिय रूप से प्रोत्साहित किया जाता है। महिला लाभार्थियों के नाम पर आवास उपलब्ध कराना, ट्रांसजेंडर लोगों को आवास 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।

स्रोत: वार्षिक रिपोर्ट 2022-23, 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 आवास 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 यह 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 (सीएएन) 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 सितंबर, 2023 तक, रा.आ.बैंक ने योजना के कार्यान्वयन हेतु 100 पीएलआई के साथ समझौता ज्ञापन निष्पादित किए हैं और आरएचआईएसएस योजना के तहत 10,344 लाभार्थी परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए 23 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को ₹21.1 करोड़ की राशि संवितरित की है।

2.3.3 प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू)

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) (पीएमएवाई-यू) जो कि भारत सरकार का एक प्रमुख मिशन है, 2022 तक सबके लिए किफायती आवास प्रदान करने के लिए जून 2015 में शुरू किया गया था। आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयूए) सभी पात्र शहरी लाभार्थियों को बुनियादी नागरिक सुविधाओं के साथ सभी मौसम के लिए उपयुक्त पक्के मकान उपलब्ध कराने के लिए 25 जून, 2015 से राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों (यूटी) के माध्यम से कार्यान्वयन

एजेंसियों को केंद्रीय सहायता देकर प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) का कार्यान्वयन कर रहा है। पीएमएवाई-यू का उद्देश्य शहरी गरीबों, बेघर आबादी, और मलिन बस्ती निवासियों सहित सभी वर्गों की आवास आवश्यकताओं को पूरा करना है। पीएमएवाई-यू एक मांग आधारित दृष्टिकोण अपनाता है जिसमें राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों (यूटी) को पात्रता मानदंडों के आधार पर मांग सर्वेक्षण के माध्यम से उनके द्वारा चिन्हित लाभार्थियों के लिए आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयूए) को परियोजनाओं की सिफारिश करने का अधिकार दिया गया है।

योजना दिशानिर्देशों के अनुसार पात्रता मानदंडों के आधार पर योजना को चार घटकों यानी लाभार्थी आधारित निर्माण (बीएलसी), भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी), स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास (आईएसएसआर) और ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के माध्यम से कार्यान्वित किया जा रहा है।

i. स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास (आईएसएसआर):

1 लाख प्रति आवास की केंद्रीय सहायता निजी विकासकों के साथ सहभागिता में संसाधन के रूप में भूमि के उपयोग से स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास के घटक के अंतर्गत पात्र मलिन बस्ती मालिक हेतु सभी आवास निर्माण हेतु स्वीकार्य है। पुनर्विकास के बाद, राज्य/केंद्र शासित प्रदेश सरकार द्वारा मलिन बस्ती पुनर्विकास की अधिसूचना रद्द करने की अनुशंसा दिशानिर्देशों के अंतर्गत की गयी है। राज्यों/शहरों को छूट अन्य मलिन बस्तियों के पुनर्विकास के लिए इस केंद्रीय सहायता को विनियोजित करने हेतु दी गयी है। राज्य/शहर परियोजनाओं को वित्तीय दृष्टि से व्यवहार्य बनाने के लिए अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) या हस्तांतरण विकास अधिकार (टीडीआर) प्रदान करते हैं। निजी स्वामित्व की भूमियों पर मलिन बस्तियों के लिए, राज्य/शहर अपनी नीति के अनुसार भूमि स्वामी को अतिरिक्त एफएसआई/एफएआर या टीडीआर प्रदान करते हैं। कोई केंद्रीय सहायता ऐसे मामले में स्वीकार्य नहीं है।

ii. ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस):

आर्थिक रूप में कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय समूह (एलआईजी), मध्यम आय समूह (एमआईजी)- ।



और मध्यम आय समूह (एमआईजी)- II के लाभार्थी जो बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और अन्य ऐसे संस्थानों से आवास अभिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋण चाहते हैं, वे ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र हैं। मंत्रालय ने हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन (हडको), राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) एवं भारतीय स्टेट बैंक (एसबीआई) को केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से और प्रगति की निगरानी हेतु सब्सिडी उपलब्ध कराने के लिए नामित किया है।

iii. भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी): एएचपी के अंतर्गत, भारत सरकार द्वारा ₹1.5 लाख प्रति ईडब्ल्यूएस आवास की केंद्रीय सहायता प्रदान की जाती है। किफायती आवास परियोजना में विभिन्न श्रेणियों के आवास हो सकते हैं किंतु यदि परियोजना में कम से कम 35 प्रतिशत आवास ईडब्ल्यूएस श्रेणी के हैं तो यह केंद्रीय सहायता के लिए पात्र होंगे। राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने ईडब्ल्यूएस आवासों के बिक्री मूल्य पर उच्चतम सीमा निर्धारित की है जिसका उद्देश्य उद्दिष्ट लाभार्थियों को किफायती आवास उपलब्ध कराना है। राज्यों एवं शहरों ने अन्य रियायतें जैसे कि किफायती लागत पर अपने राज्य का भाग, भूमि, मुद्रण शुल्क में छूट भी प्रदान की है।

iv. लाभार्थी-आधारित वैयक्तिक आवास का निर्माण/विस्तार (बीएलसी-एन/बीएलसी-ई): ₹1.5 लाख प्रति ईडब्ल्यूएस आवास की केंद्रीय सहायता वैयक्तिक आवास निर्माण/विस्तार के लिए ईडब्ल्यूएस श्रेणियों से संबंधित पात्र परिवारों को प्रदान की जाती है। शहरी स्थानीय निकाय लाभार्थी द्वारा प्रस्तुत सूचना एवं निर्माण-कार्य

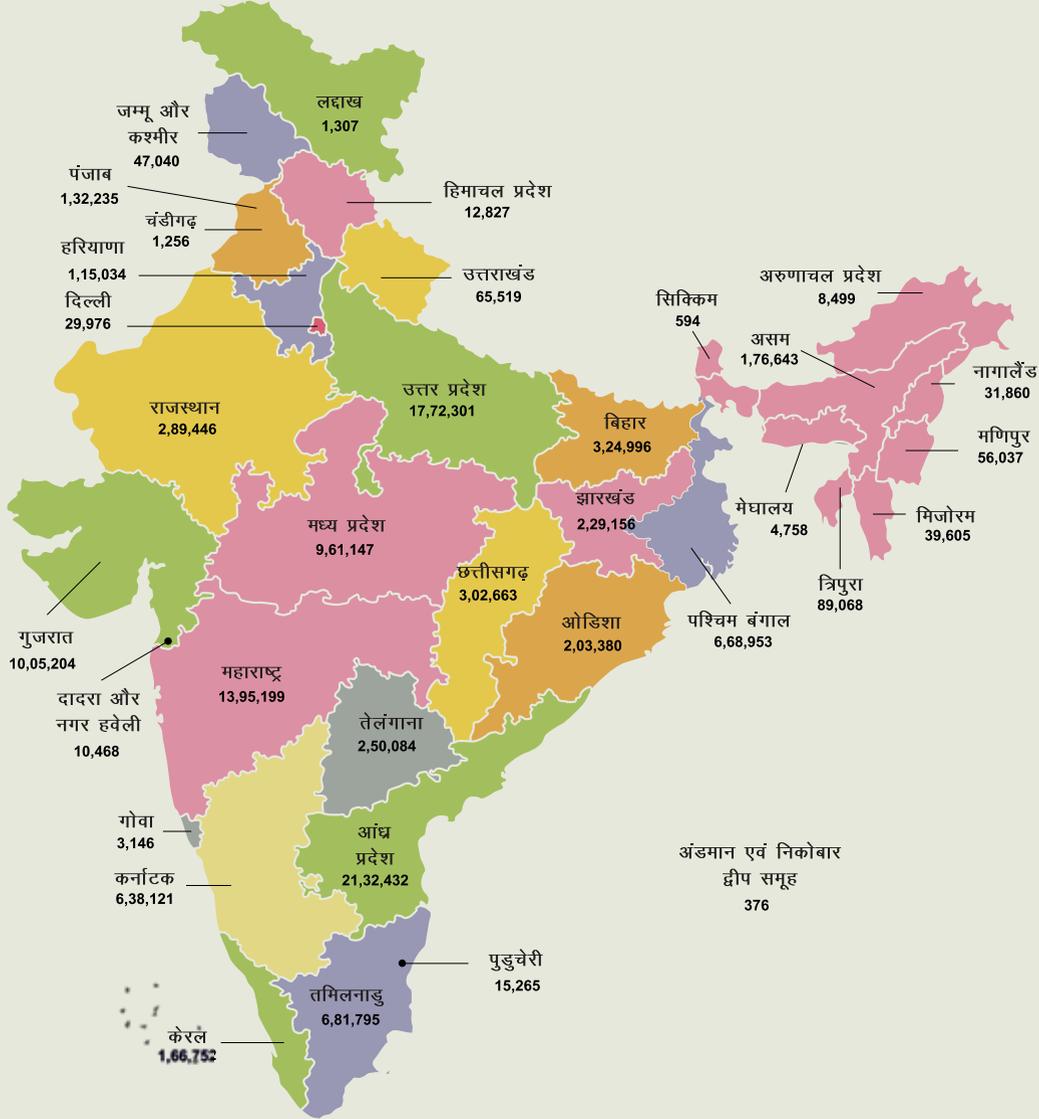
योजना को सत्यापित करते हैं ताकि भूमि के स्वामित्व तथा अन्य विवरणों जैसे आर्थिक स्थिति एवं पात्रता को निर्धारित किया जा सके। राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों/यूएलबी शेर, यदि कोई हो, के साथ केंद्रीय सहायता, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों द्वारा प्रत्यक्ष लाभ अंतरण (डीबीटी) के माध्यम से लाभार्थियों के बैंक खातों में निर्मोचित किया जाता है।

पीएमएवाई-यू योजना की कार्यान्वयन अवधि जो पहले 25 जून, 2015 से 31 मार्च, 2022 तक थी, उसे ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) को छोड़कर, अब निधि सहायता पैटर्न और कार्यान्वयन पद्धति को बदले बिना योजना के तहत संस्वीकृत सभी आवासों को पूरा करने के लिए 31 दिसंबर, 2024 तक बढ़ा दिया गया है।

24 जुलाई, 2023 तक, पीएमएवाई-यू के तहत 118.90 लाख आवासों को संस्वीकृत किया गया है। संस्वीकृत आवासों में से 112.22 लाख का निर्माण हेतु नींव डाला जा चुका है है; जिनमें से 75.31 लाख पूरे हो चुके हैं/लाभार्थियों को सौंप दिए गए हैं। पिछले 3 वर्षों के दौरान, 45.43 लाख आवासों को संस्वीकृत किया गया है। और 46.04 लाख आवासों का निर्माण हेतु नींव डाला गया है, जिसमें पिछले वर्षों में संस्वीकृत 5.92 लाख आवासों का नींव डालना शामिल किया गया है। पिछले 3 वर्षों के दौरान, 39.63 लाख आवास पूरे हो चुके हैं/लाभार्थियों को सौंप दिए गए हैं।

(स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय प्रेस विज्ञप्ति दिनांकित 24 जुलाई 2023)

**ग्राफ 2.3: पीएमएवाई (शहरी) की राज्यवार प्रगति
(संस्वीकृत आवासों की संख्या)***



स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

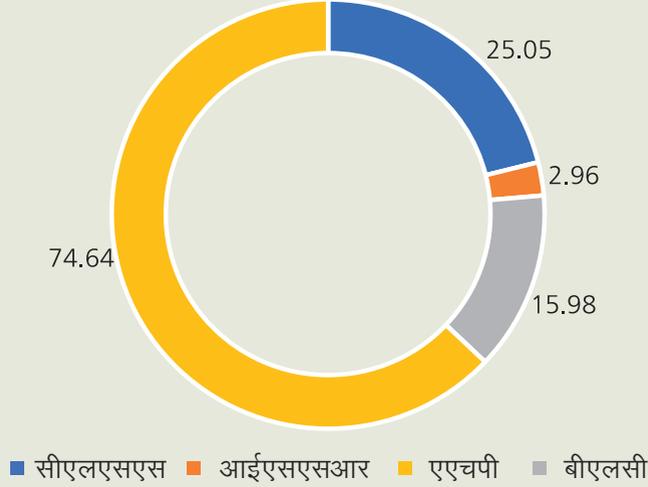
*06 नवंबर, 2023 तक

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। टीएसएम विभिन्न

भू-जलवायु क्षेत्रों के लिए उपयुक्त लेआउट डिजाइन और भवन योजनाओं की तैयारी और अपनाने की सुविधा भी प्रदान करता है। यह राज्यों/शहरों को आपदा प्रतिरोधी और पर्यावरण-अनुकूल प्रौद्योगिकियों को लागू करने में भी सहायता करता है।



ग्राफ 2.4: पीएमएवाई(यू) की प्रगति के कार्यक्षेत्र स्वीकृत इकाइयों की संख्या (लाख में)



स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

2.3.4 ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस)

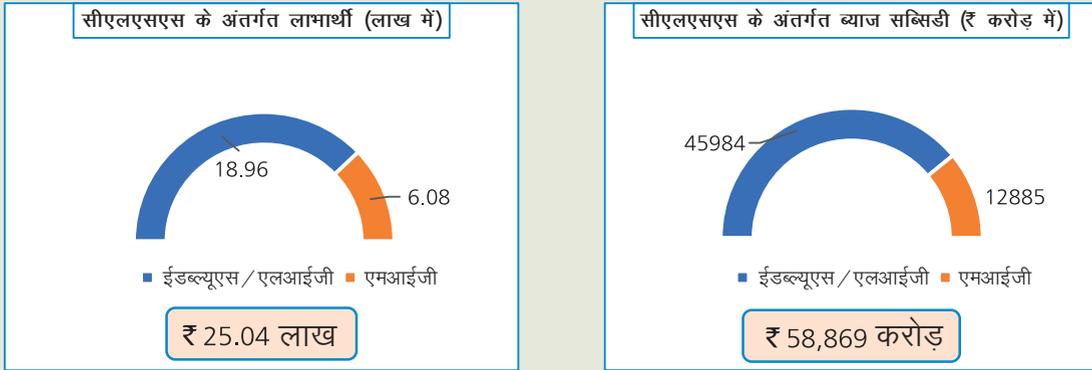
ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के माध्यम से कमजोर वर्गों के लिये किफायती आवास का संवर्धन पीएमएवाई(यू) के तहत चार घटकों में से एक है जिसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी), आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी), सहकारी बैंकों, स्मॉल 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।

- **ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस:** यह योजना 17 जून, 2015 को पेश की गई और 31 मार्च, 2022 तक कार्यान्वित रही। 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 15 वर्ष तक थी), दोनों में से जो भी कम हो, के लिए 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे।

- **एमआईजी के लिये सीएलएसएस:** यह योजना 01 जनवरी, 2017 से 31 मार्च, 2021 तक प्रभावी रही। एमआईजी हेतु सीएलएसएस में दो वार्षिक आय श्रेणी यथा एमआईजी- I के अंतर्गत ₹6 लाख से अधिक एवं ₹12 लाख तक एवं एमआईजी- II के अंतर्गत ₹12 लाख से अधिक एवं ₹18 लाख तक आते हैं। एमआईजी- I में, ₹9 लाख तक की ऋण राशि पर 4 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी मिलती है और एमआईजी- II 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- I हेतु मौजूदा कारपेट एरिया को 90 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।

ग्राफ 2.5: सीएलएसएस के तहत लाभार्थी और ब्याज सब्सिडी



स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

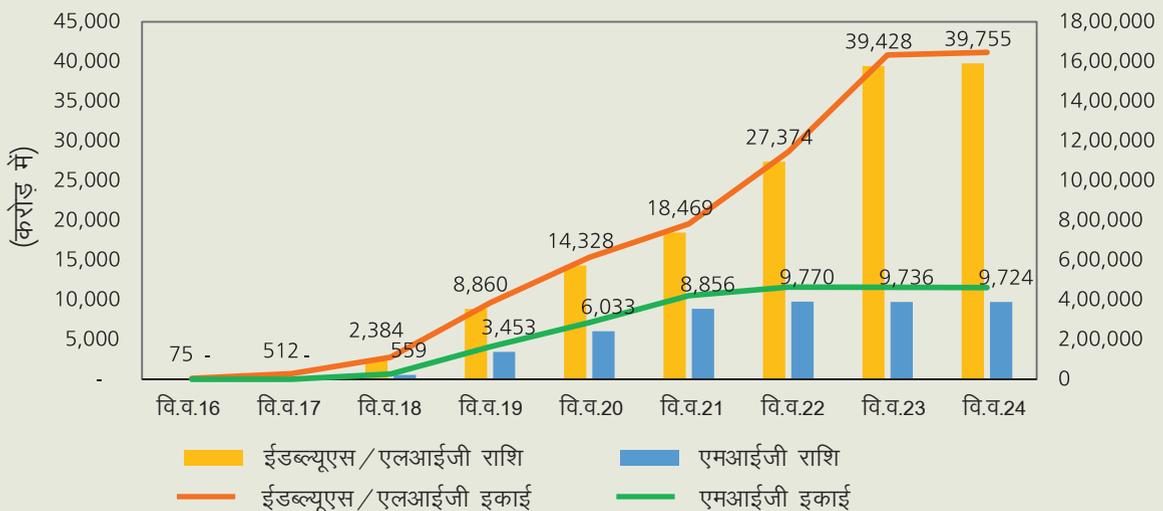
2.4 “सबके लिए आवास” मिशन में राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

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 ₹39,827.2 करोड़ और ₹9,733.3

करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त की है। 31.10.2023 तक, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस और एमआईजी हेतु सीएलएसएस के लिए राशि उपयोग की स्थिति क्रमशः 99.82% और 99.91% है।

सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने अक्टूबर, 2023 तक ₹49,479.5 करोड़ की सब्सिडी जारी की है, जिससे 21.08 लाख से अधिक परिवार (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी 16.46 लाख + एमआईजी 4.62 लाख) लाभान्वित हुए हैं। यह योजना के तहत भारत सरकार द्वारा अब तक जारी कुल सब्सिडी का 84 प्रतिशत है।

ग्राफ 2.6: पीएमएवाई सीएलएसएस (यू) के तहत सब्सिडी संवितरण (₹ करोड़ में)



वित्त वर्ष 24-31 अक्टूबर 2023 तक

स्रोत: रा.आ.बैंक



रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित कार्यक्षेत्रवार और राज्यवार संचयी सब्सिडी

2.4.1 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस: वर्ष 2022-23 (जुलाई-जून) के दौरान, सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने ₹10,643.87 करोड़ संवितरित किये जिससे 4.31 लाख परिवार लाभान्वित हुए। 30 जून, 2023 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 ₹39,919.5 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई। 30 जून, 2023 तक इस निधि और अर्जित ब्याज राशि में से, रा. आ.बैंक ने 16.45 लाख परिवारों के लिये 239 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों¹ (पीएलआई) को (वैयक्तिक समामेलन/ विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹39,736.1 करोड़ (₹1,98,491.1 करोड़ की राशि का ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी+प्रोसेसिंग शुल्क-सब्सिडी रिफंड) किया। 31 अक्टूबर, 2023 तक, बैंक ने 16.46 लाख परिवारों को लाभान्वित करते हुए ₹39,755 करोड़ संवितरित किए।

ग्राफ 2.7: रा.आ.बैंक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए पीएमएवाई-सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण * का राज्य-वार वितरण (राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक

* 31 अक्टूबर, 2023 तक

¹ 1 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 भी विलय कर दिया गया है।

2.4.2 एमआईजी के लिये सीएलएसएस: 30 जून, 2023 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 ₹9,734.6 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी

प्राप्त हुई। 30 जून, 2023 तक इस निधि में से, रा.आ.बैंक ने 4.62 लाख परिवारों के लिये 191 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) (वैयक्तिक समामेलन/विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹9,733.9 करोड़ (₹1,01,156.6 करोड़ की राशि का ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी+प्रोसेसिंग शुल्क-सब्सिडी रिफंड) किया। 31 अक्टूबर 2023 तक, बैंक ने 4.62 लाख परिवारों को लाभान्वित करते हुए ₹9,724 करोड़ संवितरित किए।

ग्राफ 2.8: रा.आ.बैंक द्वारा एमआईजी के लिए पीएमएवाई-सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण * का राज्य-वार वितरण (राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक

*31 अक्टूबर 2023 तक

2.4.3 सीएलएसएस आवास पोर्टल का शुभारंभ 25 नवंबर, 2019 को भारत सरकार द्वारा किया गया। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक के पीएमएवाई-सीएलएसएस पोर्टल को एप्लीकेशन का विकास करके संवर्धित किया गया है ताकि दावे में आवेदक की 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 सकें। विकास एवं संवर्धन पीएमएवाई-सीएलएसएस एप्लीकेशन डेवलपमेंट वेंडर की सेवाओं का उपयोग करके किया गया 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।



बॉक्स 2.2: अमृत और एससीएम की प्रगति और उपलब्धियां

अमृत 2.0

कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन (अमृत) के तहत शामिल 500 शहरों से जल आपूर्ति के सार्वभौमिक कवरेज के उद्देश्य को देश भर के सभी सांविधिक शहरों में आगे बढ़ाने के लिए, अक्टूबर 2021 में 5 वर्षों की अवधि अर्थात् वित्त वर्ष 2021-22 से 2025-26 के लिए अमृत 2.0 प्रारंभ किया गया है। यह शहरों को 'आत्मनिर्भर' और 'जल सुरक्षित' बनाने और 500 अमृत शहरों में सीवरेज और सेप्टेज प्रबंधन की सार्वभौमिक कवरेज प्रदान करने पर केंद्रित है। मिशन का सुधार एजेंडा वित्तीय स्थिरता, नागरिकों के जीवन में आसानी और जल क्षेत्र में सुधार पर केंद्रित है। मिशन का सुधार एजेंडा वित्तीय स्थिरता, नागरिकों के जीवन को आसान बनाना और जल क्षेत्र में सुधार पर केंद्रित है। मिशन का लक्ष्य इच्छित परिणाम प्राप्त करने के लिए 2.68 करोड़ नल कनेक्शन और 2.64 करोड़ सीवर कनेक्शन प्रदान करना है।

अमृत योजना के तहत चयनित 500 शहरों में देश की 60 प्रतिशत शहरी आबादी रहती है, जिसमें 2011 की जनगणना के अनुसार 1 लाख या उससे अधिक की आबादी वाले सभी शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी), राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों के अन्य सभी राजधानी शहर, सभी (विरासत शहर विकास और संवर्धन योजना (हृदय) शहरों के साथ-साथ मुख्य नदियों के किनारे स्थित चिन्हित शहर, पहाड़ी राज्य, द्वीप और पर्यटन स्थल शामिल हैं। अमृत के तहत, राज्यों को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयू) की शीर्षस्थ समिति से अनुमोदन के बाद, अमृत मिशन के व्यापक ढांचे के भीतर परियोजनाओं का चयन करने, अवगत कराने, प्रस्ताव देने और कार्यान्वयन करने का अधिकार दिया गया है। मिशन को सभी अमृत शहरों में तदनुसार लागू किया जा रहा है और अच्छी प्रगति हो रही है।

अब तक, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों द्वारा प्रस्तुत राज्य जल कार्य योजनाओं के तहत एमओएचयू द्वारा ₹91,557 करोड़ (संचालन और अनुरक्षण लागत सहित) की 3,126 जल आपूर्ति परियोजनाओं और ₹44,788 करोड़ रुपये (संचालन और अनुरक्षण लागत सहित) की 501 सीवरेज/सेप्टेज प्रबंधन परियोजनाओं को मंजूरी दी गई है।

स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की प्रेस विज्ञप्ति दिनांकित 27 मार्च 2023 और 27 जुलाई 2023

एससीएम

स्मार्ट सिटी मिशन (एससीएम) 25 जून 2015 को प्रारंभ किया गया था। इसका उद्देश्य 'स्मार्ट समाधान' के उपयोग के माध्यम से अपने नागरिकों को मुख्य अवसंरचना, स्वच्छ और टिकाऊ पर्यावरण और एक बेहतर जीवन प्रदान करना है। जनवरी, 2016 से जून, 2018 तक प्रतियोगिता के 4 दौर के माध्यम से 100 स्मार्ट शहरों का चयन किया गया है।

स्मार्ट सिटी के रूप में विकसित किए जाने के लिए दो चरण की प्रतियोगिता के माध्यम से चुने गए 100 शहर संतोषप्रद प्रगति दिखा रहे हैं। 7 जुलाई, 2023 तक, 100 स्मार्ट शहरों द्वारा 7,978 परियोजनाओं में कार्य आदेश जारी किए गए हैं, जिनमें से 5,909 परियोजनाएं (74 प्रतिशत) पूरी हो चुकी हैं। 100 स्मार्ट शहरों के लिए ₹73,454 करोड़ जारी किए गए हैं, जिनमें से ₹66,023 करोड़ (90 प्रतिशत) का उपयोग किया जा चुका है।

सचिव, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की अध्यक्षता में बनी शीर्ष समिति नियमित रूप से वास्तविक समय भौगोलिक प्रबंधन सूचना प्रणाली (जीएमआईएस) के माध्यम से परियोजनाओं के क्रियान्वयन की स्थिति की रिपोर्ट करती है। स्मार्ट सिटी मिशन (एससीएम) के वक्तव्य तथा दिशानिर्देशों के अनुसार, सिटी स्तर पर एक स्मार्ट सिटी सलाहकार मंच (एससीएएफ) की स्थापना की गई है जो विभिन्न हितधारकों के बीच सलाह देने और सहयोग करने का काम करेगा। इसमें संसद के सदस्य, विधानसभा के सदस्य, महापौर, जिला कलेक्टर, स्थानीय युवा, तकनीकी विशेषज्ञ तथा अन्य हितधारक आदि शामिल हैं। सभी 100 स्मार्ट सिटी ने अपने एससीएएफ की स्थापना की है।

मंत्रालय शहरों के प्रदर्शन का आकलन करने और उन्हें सुधार के लिए प्रेरित करने के लिए विभिन्न स्तरों पर वीडियो कॉन्फ्रेंस, समीक्षा बैठकों, क्षेत्रीय दौड़ों, क्षेत्रीय कार्यशालाओं आदि के माध्यम से राज्यों/स्मार्ट शहरों के साथ नियमित रूप से बातचीत करता है।

एससीएम के कार्यान्वयन की अवधि जून 2024 तक बढ़ा दी गई है और सभी स्मार्ट शहरों से निर्धारित समय के भीतर अपनी परियोजनाओं को पूरा करने की उम्मीद है।

स्मार्ट सिटी मिशन के अधिनियमन ने शहरी विकास क्षेत्र में सुधार, बेहतर आर्थिक मानकों, स्मार्ट गवर्नेंस, जलवायु-संवेदनशील टिकाऊ पर्यावरण, जीवंत सार्वजनिक स्थानों, डिजिटल पहुंच तथा स्वास्थ्य और स्वच्छता को प्रोत्साहित करने की दिशा में एक कदम के रूप में नए युग के प्रारंभ को चिह्नित किया और शहरी ढांचे को मजबूत बनाया।

स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की प्रेस विज्ञप्ति दिनांकित 23 मई 2023 और 10 अगस्त 2023

2.5 शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए किरायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी)

कोविड-19 महामारी के परिणामस्वरूप देश में शहरी प्रवासियों/गरीबों का अपने आवासों की ओर पलायन हुआ। 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, किरायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी) की शुरुआत की। यह औद्योगिक क्षेत्र के साथ-साथ अनौपचारिक शहरी अर्थव्यवस्था के शहरी प्रवासियों/गरीबों को उनके कार्यस्थल के करीब प्रतिष्ठित किरायती किराये के आवास तक पहुंच प्राप्त करने में आसानी प्रदान करेगा।

एआरएचसी योजना कार्यान्वयन मॉडल:

1. सार्वजनिक निजी भागीदारी के माध्यम से 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 अनुरक्षण 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 होगा, 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 मार्ग प्रशस्त करेगा 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 प्रोत्साहित करेगा।



2.6 ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी-इंडिया)

14 जनवरी 2019 को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने आवास निर्माण क्षेत्र हेतु विश्व भर के नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियों जोकि टिकाऊ, पर्यावरण अनुकूल और आपदा रोधी हैं, की पहचान और इन्हें मुख्यधारा में लाने के उद्देश्य के साथ ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी-इंडिया) की शुरुआत की। इस तरह की प्रौद्योगिकियां लागत प्रभावी और तेजी से कार्य को पूरा करने वाली होंगी और विविध भू-जलवायु परिस्थितियों और वांछित कार्यात्मक आवश्यकताओं को पूरा करते हुए उच्च गुणवत्ता वाले आवासों के निर्माण को सुनिश्चित करेंगी। देश में अनुसंधान और विकास के माहौल को बढ़ावा देने के लिए भविष्य की प्रौद्योगिकियों को भी समर्थन दिया जाएगा। जीएचटीसी-इंडिया समग्र रूप से आवास निर्माण क्षेत्र की तकनीकी चुनौतियों को पूरा करने के लिए एक पारितंत्र तंत्र विकसित करना चाहता है।

ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी-इंडिया) एक चुनौती प्रक्रिया के माध्यम से वैश्विक स्तर पर उपलब्ध सर्वोत्तम नवोन्मेषी निर्माण प्रौद्योगिकियों को प्राप्त करना चाहता है। इसका उद्देश्य टिकाऊ तरीके से उच्च गुणवत्ता वाले निर्माण के साथ कम

से कम समय और कम से कम लागत में रहने योग्य तैयार आवासों का प्रदर्शन और उपलब्ध कराना है। यह चैलेंज देश में अनुसंधान और विकास के माहौल को बढ़ावा देने के लिए इनक्यूबेशन सहायता और त्वरक कार्यशालाओं के माध्यम से भविष्य की संभावित प्रौद्योगिकियों को बढ़ावा देना चाहता है।

लाइट हाउस परियोजनाएं (एलएचपी) मॉडल आवासीय परियोजनाएं हैं, जिनमें क्षेत्र की भू-जलवायु और जोखिम परिस्थितियों के लिए उपयुक्त चयनित वैकल्पिक तकनीक की मदद से लगभग 1,000 आवासों का निर्माण किया जा रहा है। ये परियोजनाएं अधिकतम गति, किफायती और टिकाऊ तरीके से निर्माण की बेहतर गुणवत्ता के साथ रहने योग्य आवासों के निर्माण का प्रदर्शन कर रही हैं। चिन्हित 54 प्रौद्योगिकियों में से, देश में आगे मुख्यधारा में लाने के लिए इन प्रौद्योगिकियों के उपयोग को प्रदर्शित करने हेतु इंदौर, राजकोट, चेन्नई, रांची, अगरतला और लखनऊ में छह अलग-अलग प्रौद्योगिकियों का उपयोग कर छह लाइट हाउस परियोजनाओं को अंतिम रूप दिया 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 रही हैं।

बॉक्स 2.3: आवास, संतुष्टि और आजीविका- दो राज्यों में पीएमएवाई-यू का प्रभाव आकलन

भूमिका

आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने 'आवास, संतुष्टि और आजीविका' शीर्षक से एक प्रकाशन विमोचन किया, जो लोगों के जीवन पर पीएमएवाई मिशन के प्रभाव पर उत्तर प्रदेश और मध्य प्रदेश राज्यों में किए गए मूल्यांकन अध्ययन का परिणाम है। यह योजना 2015 से कार्यान्वित की गई है और 31 मार्च, 2022 तक संस्वीकृत आवासों को पूरा करने के लिए इसे 31 दिसंबर, 2024 तक बढ़ा दिया गया है। अध्ययन का उद्देश्य योजना के तहत आवास खरीदने के बाद लाभार्थियों पर पड़ने वाले सूक्ष्म प्रभावों को समझना है।

पद्धति

जमीनी स्तर पर कार्यान्वयन प्रक्रिया को बेहतर ढंग से समझने के लिए, दो भारतीय राज्यों: दिसंबर 2021 में उत्तर प्रदेश और जनवरी 2022 में मध्य प्रदेश, के चार शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी) में घरेलू सर्वेक्षण किए गए। पीएमएवाई-यू को चार घटकों के माध्यम से कार्यान्वित किया जा रहा है जबकि अध्ययन केवल बीएलसी लाभार्थियों के लिए किया गया था।

कार्यान्वयन और प्रभाव की समग्र जानकारी प्राप्त करने के लिए, लगभग 200 पीएमएवाई लाभार्थियों का सर्वेक्षण किया गया। सर्वेक्षण को भौतिक, आर्थिक, सामाजिक, पर्यावरणीय और मानवीय जैसे पांच प्रमुख शीर्षों में विभाजित किया गया। अनुसंधान में मिश्रित-विधि तकनीकों का उपयोग किया गया। उत्तर प्रदेश में वाराणसी और प्रयागराज तथा मध्य प्रदेश में भोपाल और इंदौर में बीएलसी लाभार्थियों के गैर-यादृच्छिक सेट के गहन फोकस समूह चर्चा (एफजीडी) के माध्यम से गुणात्मक डेटा एकत्र किया गया। फिर डेटा को उन्हीं लाभार्थियों के मात्रात्मक सर्वेक्षण के साथ जोड़ा गया जिन्होंने एफजीडी में भाग लिया था। गुणात्मक और मात्रात्मक डेटा का उद्देश्य उत्तरदाताओं की रहने की स्थिति, उनके जीवन और आजीविका पर पक्के आवास का प्रभाव, सुविधाओं तक पहुंच, सामाजिक नेटवर्क और परिवार की आय पर प्रभाव के बारे में जानकारी एकत्र करना था।

इन विभिन्न शीर्षकों के तहत, उत्तरदाताओं के जीवन में समग्र परिवर्तनों को पिछले जीवन पैटर्न और वर्तमान जीवन स्थितियों की तुलना करके मापा गया है। अंत में, प्रमुख कमियों और उन क्षेत्रों को समझने के लिए एक निर्णायक मैट्रिक्स विकसित किया गया है जिन पर ध्यान केंद्रित करने की आवश्यकता है।

निष्कर्ष

यह पाया गया कि पीएमएवाई-यू ने परिवारों को अपना आवास प्राप्त करने के साधन उपलब्ध कराए हैं। भौतिक आवासीय इकाई के साथ-साथ, मिशन ने परिवार की अन्य चार पूंजी को भी बढ़ाया है।

भौतिक: हर मौसम के लिए उपयुक्त पक्के आवास के निर्माण के कारण, उत्तरदाता परिवार की कुल भौतिक पूंजी में सुधार हुआ है।

सामाजिक: हर मौसम के लिए उपयुक्त आवास इकाई और बुनियादी सुविधाओं की कमी के कारण, उत्तरदाता परिवारों को सामाजिक आर्थिक, शारीरिक और मनोवैज्ञानिक चिंताओं का सामना करना पड़ता है। यह पाया गया कि आवास के कारण परिवार में सम्मान की भावना काफी बढ़ गई है। आवास ने परिवार के जीवन स्तर को बढ़ाने के साधन के रूप में काम किया है। इसका परिवार के समग्र सेहत पर मनोवैज्ञानिक प्रभाव पड़ा है।

इसके अतिरिक्त, पीएमएवाई-यू के मिशन दिशानिर्देशों के अनुसार, मिशन के तहत निर्मित या अभिग्रहित सभी आवास परिवार की महिला के नाम पर या संयुक्त नाम पर हैं। आवासों के स्वामित्व ने परिवार की महिलाओं को सुरक्षा की मजबूत भावना दी है।

आर्थिक: अधिकांश लाभार्थी 50 हजार से 1 लाख पारिवारिक आय वर्ग के अंतर्गत आते हैं। अधिकांश लाभार्थियों ने अपने हिस्से की व्यवस्था करने के लिए अतिरिक्त घंटे काम किया है और अपनी बचत से व्यय से व्यय किया है। औपचारिक क्षेत्र के वित्त की कमी के कारण, उत्तरदाताओं ने अनौपचारिक क्षेत्र से ऋण लिया, और उच्च ब्याज दरों का भुगतान किया। इसलिए, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी लाभार्थियों की भुगतान क्षमता और आवास वित्त क्षेत्र में कम राशि की ऋणों को मुख्यधारा में लाने का मूल्यांकन करने की तत्काल आवश्यकता है। इससे लाभार्थियों को औपचारिक क्षेत्र की बैंकिंग में लाने में भी सुविधा होगी।

पर्यावरणीय: इसमें सुधार की गुंजाइश है और आवास इकाइयों में ऊर्जा दक्ष डिजाइन और तापीय आराम की समझ का विस्तार करने की आवश्यकता है।

मानवीय: मिशन के तहत 62 प्रतिशत परिवारों ने अपना आवास बनाकर अपने जीवन स्तर में सुधार किया है। 87 प्रतिशत लाभार्थियों ने सहमति व्यक्त की कि आवास स्वामी होने से वे सशक्त हुए हैं। अधिकांश उत्तरदाताओं ने इस तथ्य पर प्रकाश डाला कि उनकी आजीविका उनके आवासों पर निर्भर है और इस प्रकार इसमें वृद्धि हुई है।

कुल मिलाकर, किया गया अध्ययन दो राज्यों के चार यूएलबी में एक प्रायोगिक अध्ययन था और इसे पीएमएवाई-यू के अन्य तीन घटकों (सीएलएसएस, एएचपी, आईएसएसआर) को कवर करते हुए पूरे देश में बढ़ाया जा सकता है।

स्रोत: आवास, संतुष्टि और आजीविका— दो राज्यों में पीएमएवाई-यू का प्रभाव आकलन, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय



2.7 हरित आवास

तेजी से बढ़ते आर्थिक विकास के साथ-साथ तेजी से बढ़ती जनसंख्या और शहरीकरण के कारण प्राकृतिक संसाधनों का तेजी से ह्रास हुआ है। संसाधनों की खपत में वृद्धि और ग्रीनहाउस गैसों के उत्सर्जन में वृद्धि के परिणामस्वरूप महत्वपूर्ण पर्यावरणीय गिरावट हुई है, जिसके परिणामस्वरूप जलवायु परिवर्तन हुआ है।

आवास और निर्माण उद्योग एक ओर जहां आर्थिक विकास में प्रमुख योगदानकर्ताओं में से एक है, वहीं दूसरी ओर संबंधित कार्बन डाइऑक्साइड उत्सर्जन की प्रक्रिया में भी महत्वपूर्ण योगदानकर्ता है। यूएन 2021 रिपोर्ट के अनुसार निर्माण उद्योग सबसे अधिक ऊर्जा खपत (34 प्रतिशत) करने वाला एवं ग्रीन-हाउस गैस उत्सर्जित (37 प्रतिशत) करने वाला उद्योग 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। हरित आवास सबसे महत्वपूर्ण राष्ट्रीय प्राथमिकताओं को संबोधित करते हैं जिनमें जल संरक्षण, उपभोक्ता कचरे का प्रबंधन, ऊर्जा संरक्षण, संसाधनों का संरक्षण, नवीन सामग्रियों के उपयोग पर कम निर्भरता और अधिवासियों का स्वास्थ्य और सेहत शामिल हैं।

आवासीय परियोजनाओं में हरित भवन और प्रौद्योगिकियों के विकास को बढ़ावा देने में सरकार की भूमिका काफी महत्वपूर्ण है। सरकार और संस्थानों ने हरित आवास को बढ़ावा देने के लिए अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर), हरित भवन परियोजनाओं के लिए त्वरित पर्यावरणीय मंजूरी, ग्रीन रेटिंग इमारतों के लिए रियायती दरों पर वित्तीय सहायता, प्रमाणन शुल्क और परामर्श शुल्क की प्रतिपूर्ति, एक बारगी निर्माण कर में कमी, कर, स्टॉप शुल्क और संपत्ति कर आदि में कमी, जैसे विभिन्न प्रोत्साहन/लाभ प्रदान किए हैं।

2.8 राष्ट्रीय आवास बैंक की गो-ग्रीन पहल

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) जोकि देश में आवास वित्त हेतु शीर्षस्थ संस्था है, नवोन्मेषी और हरित आवास प्रौद्योगिकियों के साथ किफायती आवास को बढ़ावा देने का प्रयास करता है। रा.आ.बैंक ने भारत में ऊर्जा दक्ष रिहायशी

आवास और पर्यावास को एक ऐसे क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया है जिस पर ध्यान देने की आवश्यकता है। बैंक ने हरित आवास को बढ़ावा देने हेतु समय-समय पर विभिन्न संस्थानों के साथ साझेदारी की है।

रा.आ.बैंक और केएफडब्ल्यू ने वर्ष 2010 में ऊर्जा दक्ष नए रिहायशी आवास को बढ़ावा देने के लिए सहयोग किया था। कार्यक्रम 2013 तक सफलतापूर्वक पूरा हो गया था जिसमें 50 मिलियन यूरो की ऋण व्यवस्था शामिल थी (2000 आवासीय इकाईयों हेतु लगभग 382 करोड़ राशि का उपयोग किया गया था)।

रा.आ.बैंक ने अगस्त 2017 में एएफडी के साथ साझेदारी में आवासीय क्षेत्र में 100 मिलियन यूरो (लगभग 5300 आवासीय इकाईयों के लिए लगभग ₹811 करोड़) के वित्तपोषण घटक और 12 मिलियन यूरो के तकनीकी सहायता अनुदान के साथ सनरेफ (प्राकृतिक संसाधन एवं ऊर्जा वित्त का सतत उपयोग) हरित आवास इंडिया कार्यक्रम शुरू किया।

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 बढ़ावा देना, निम्न और मध्यम आय वाले समूहों को हरित किफायती आवास प्रदान करना था।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने हरित आवास के अंतर्गत ऋण के लिए 100 आधार अंक रियायत देने का निर्णय लिया है। ये बढ़ी हुई रियायतें 01 अक्टूबर, 2022 से 30 सितंबर, 2023 तक उपलब्ध रहीं।

2.9 शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ)

वित्त वर्ष 2023-24 के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने ₹10,000 करोड़ के शुरुआती मूल निधि के साथ शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ) के संचालन के साथ एक नई यात्रा शुरू की। यह निधि का लक्ष्य टियर 2 और टियर 3 शहरों में शहरी अवसंरचनाओं के निर्माण में राज्यों की सहायता करना है।

बॉक्स 2.4 शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ)

माननीय वित्त मंत्री ने वित्त वर्ष 2023-24 के लिए केंद्रीय बजट भाषण में अमृत काल के लिए एक दृष्टिकोण प्रस्तुत किया और एक सशक्त और समावेशी अर्थव्यवस्था के लिए केंद्रीय बजट की सात प्राथमिकताओं – 'सप्तर्षि' पर जोर दिया।

इस पृष्ठभूमि में, प्राथमिकता क्षेत्र में उपयोग न हो पाए ऋण के उपयोग के माध्यम से एक निधि अर्थात् शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ) स्थापित करने हेतु मंच तैयार किया गया और इसका उपयोग सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा टियर 2 और टियर 3 शहरों में शहरी अवसंरचना के निर्माण हेतु किया जाएगा। इस निधि का प्रबंधन राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किया जाएगा और इसे ₹10,000 करोड़ के शुरुआती निधि के साथ परिचालित किया गया है।

उद्देश्य: शहरी अवसंरचना विकास निधि का उद्देश्य सार्वजनिक/राज्य एजेंसियों, नगर निगमों, टियर 2 और टियर 3 शहरों में शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से कार्यान्वित शहरी अवसंरचना के विकास कार्यों के लिए वित्त पोषण का स्थिर और अनुमानित स्रोत प्रदान करके राज्य सरकारों के प्रयासों में सहायता करना है।

इसमें संसाधनों और विशेषज्ञता को एक साथ लाया जा सकता है, जिससे व्यापक अवसंरचना सुविधाएं तैयार की जा सकती हैं जो प्रत्येक शहरी क्षेत्र की उनकी खास जरूरतों को पूरी करेंगे।

लक्षित शहर: शहरी अवसंरचना विकास निधि नवीनतम जनगणना आंकड़ों के अनुसार 50,000 से 9,99,999 जनसंख्या समूह वाले शहरों/शहरी स्थानीय निकाय पर ध्यान केंद्रित की गई है, इस प्रकार लगभग 40 प्रतिशत शहरी आबादी इसके अंतर्गत आ जाएगी।

टियर II शहर: नवीनतम जनगणना आंकड़ों के अनुसार 1 लाख से 9,99,999 के बीच आबादी वाले 459 शहर।

टियर III शहर: नवीनतम जनगणना डेटा (वर्तमान 2011) के अनुसार 50,000 से 99,999 के बीच आबादी वाले 580 शहर।

इस प्रकार, यूआईडीएफ उन मध्यम आकार के शहरों पर ध्यान केंद्रित करेगा, जिनमें क्षेत्रीय आर्थिक केंद्रों के रूप में विकसित होने की क्षमता है।

पात्र गतिविधियां: शहरी अवसंरचना विकास निधि के लिए पात्र गतिविधियां आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय के मिशनों और कार्यक्रमों से जुड़ी हैं। इनमें सीवरेज और ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, जल आपूर्ति और स्वच्छता आदि जैसी बुनियादी सेवाओं पर ध्यान केंद्रित किया गया है। प्रभाव-उन्मुख परियोजनाओं को प्राथमिकता दी गई है।

कुछ पात्र गतिविधियों की सूची इस प्रकार है:

- जल आपूर्ति और स्वच्छता
- ठोस अपशिष्ट प्रबंधन
- सड़कों, ओवर ब्रिज, ग्रेड सेपरेटर, अंडरपास का निर्माण (रखरखाव कार्यों को छोड़कर)।
- क्षेत्र से जुड़ी व्यापक विकास परियोजनाएं
- भीड़-भाड़ कम करने के लिए स्थानीय क्षेत्र योजना
- विरासत संरक्षण
- ग्रीनफील्ड विकास के लिए नगर नियोजन योजनाएं
- खुले जिम वाले पार्क जिनमें कोई बड़ा निर्माण कार्य आदि शामिल न हो।



नियम एवं शर्तें: शहरी अवसंरचना विकास निधि के तहत वित्तपोषण के लिए पात्र ऋण राशि परियोजना के आकार और परियोजना की भौगोलिक स्थिति पर आधारित होगी। शहरी अवसंरचना विकास निधि के तहत विभिन्न परियोजनाओं के लिए परियोजना लागत का प्रतिशत जिस पर विचार किया जा सकता है, वह इस प्रकार होगा:

परियोजना की राशि	पूर्वोत्तर और पहाड़ी राज्यों के अलावा	पूर्वोत्तर और पहाड़ी राज्य
₹5 – 10 करोड़*	90%	95%
> ₹10 – 50 करोड़	85%	90%
> ₹50 – 100 करोड़	75%	85%

*पूर्वोत्तर और पहाड़ी राज्यों के लिए ₹1–10 करोड़

परियोजनाओं का समेकन: राज्य सरकार छोटे आकार की परियोजनाओं को एक ही विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) में समेकित (क्लब) कर सकती है। विस्तृत परियोजना रिपोर्ट का न्यूनतम आकार और अधिकतम आकार क्रमशः ₹5 करोड़ (उत्तर-पूर्व और पहाड़ी राज्यों के लिए ₹1 करोड़) और ₹100 करोड़ होगा।

ब्याज दर: बैंक दर (बैंकों द्वारा धनराशि जमा करने की तिथि के अनुसार) –1.5 प्रतिशत।

यूआईडीएफ के तहत वित्त के स्थिर और अनुमानित स्रोत के साथ, राज्यों द्वारा भविष्य के लिए तैयार टियर II और टियर III शहर निर्माण हेतु समग्र योजना बनाई जा सकती है जो आने वाले वर्षों में आर्थिक विकास को गति देगी। यह राज्यों और शहरों को हमारे शहरों को 'भविष्य के संघारणीय शहर' में बदलने के लिए शहरी नियोजन सुधार और कार्रवाई करने के लिए प्रोत्साहित करेगा।

यूआईडीएफ योजना की **प्रक्रिया प्रवाह** नीचे दी गई है:

आबंटन

रा.आ.बैंक ने यूआईडीएफ दिशानिर्देशों के साथ राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को मानकीय आबंटन के बारे में सूचित किया है और राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों से मानकीय आबंटन के आधार पर अपने प्रस्ताव उपलब्ध कराने का भी अनुरोध किया है।

आवेदन

यूआईडीएफ की एक भाग के तहत राज्य/केंद्र शासित प्रदेश द्वारा प्राथमिकता वाली परियोजनाओं में नई और मौजूदा दोनों परियोजनाएं शामिल हो सकती हैं।

नई और मौजूदा दोनों परियोजनाओं के मामले में, जहां डीपीआर उपलब्ध है, राज्य/केंद्र शासित प्रदेश प्रारूप के अनुसार डीपीआर जांचसूची प्रस्तुत करते हैं और यूआईडीएफ पोर्टल पर संबंधित दस्तावेज अपलोड करेंगे, जबकि नई परियोजनाओं के मामले में, जिनके लिए डीपीआर अभी तक तैयार नहीं हुई है, राज्य/केंद्र शासित प्रदेश पोर्टल पर परियोजना सारांश प्रस्तुत कर सकते हैं।

संस्वीकृति

रा.आ.बैंक द्वारा संबंधित राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों को संस्वीकृति पत्र (सैद्धांतिक अनुमोदन सहित) जारी किए जाएंगे। राज्य/केंद्रशासित प्रदेशों को संबंधित वित्त सचिवों द्वारा संस्वीकृति के नियमों एवं शर्तों की विधिवत हस्ताक्षरित संस्वीकृति प्रस्तुत करनी होगी।

संवितरण

राज्य सरकारों को निर्धारित औपचारिकताओं को संतोषजनक ढंग से पूरा करने के बाद आवश्यक दस्तावेजों और वचनपत्रों के साथ यूआईडीएफ पोर्टल पर रा.आ.बैंक को निर्धारित प्रारूप में संवितरण के लिए आवेदन प्रस्तुत करनी होगी। स्वीकृति पत्र के नियमों एवं शर्तों को स्वीकार करने पर परियोजना ऋण के शुरुआती 20 प्रतिशत की अग्रिम राशि स्वीकृति की तारीख से 1 वर्ष के भीतर संवितरित की जाएगी। उत्तर-पूर्वी और पहाड़ी राज्य अग्रिम राशि के तौर पर 30 प्रतिशत ऋण के लिए पात्र होंगे।

रा.आ.बैंक 'अग्रिम राशि' के रूप में दिए गए परियोजना ऋण के शुरुआती 20 प्रतिशत (उत्तर-पूर्वी और पहाड़ी राज्यों के मामले में 30 प्रतिशत) को छोड़कर, 'प्रतिपूर्ति आधार' पर निधि प्रदान करेगा।

चुकौती

आहरण की तिथि से सात वर्ष के भीतर पांच समान वार्षिक किस्तों में रा.आ.बैंक को ऋण की चुकौती करनी होगी, जिसमें दो वर्ष की ऋण अधिस्थगन अवधि भी शामिल है, जबकि ब्याज का भुगतान प्रत्येक तिमाही के अंत में करना होगा।

निगरानी

राज्य सरकारों के पास यूआईडीएफ के तहत संस्वीकृत परियोजनाओं की निगरानी के लिए अपना स्वयं का तंत्र होगा, जिसमें परियोजना कार्यान्वयन प्रगति रिपोर्ट (पीआईपीआर) को रा.आ.बैंक को समय-समय पर प्रस्तुत करना भी शामिल है।

राज्य सरकार को परियोजना के संबंध में भौतिक कार्य पूरा होने पर तुरंत रा.आ.बैंक को एक परियोजना पूर्णता प्रमाणपत्र (पीसीसी) प्रस्तुत करना होगा, जिसके प्राप्त होने पर परियोजना को पूरा माना जाएगा।

राज्य सरकार को निर्धारित प्रारूप में पीसीसी की तिथि से 6 महीने के भीतर एक विस्तृत परियोजना पूर्णता रिपोर्ट (पीसीआर) प्रस्तुत करना होगा।

रा.आ.बैंक स्थलेत्तर निगरानी और स्थलीय निरीक्षण दोनों के माध्यम से यूआईडीएफ परियोजनाओं के कार्यान्वयन की निगरानी करेगा।

अध्याय

3

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



3.1 आवास क्षेत्र

आवास क्षेत्र देश के सामाजिक एवं आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। विभिन्न उद्योगों से सम्बंधित होने के कारण यह विकास के इंजन का महत्वपूर्ण अंग है। कई उद्योग व्यावसायिक आजीविका के लिए भू-सम्पदा क्षेत्र पर निर्भर हैं; संपूर्ण आपूर्ति श्रृंखला पर इस क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण प्रभाव है। जैसे-जैसे अचल संपत्ति क्षेत्र में गतिविधियां बढ़ती है, संबंध उद्योगों और उनसे जुड़े लोगों पर सकारात्मक गुणक प्रभाव पड़ता है।

परंपरागत रूप से, बैंक आवास वित्त क्षेत्र में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहा है। हालांकि, पिछले कुछ वर्षों से आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.क.) भारतीय वित्तीय

परिवृश्य में महत्वपूर्ण योगदानकर्ता बन गई हैं। उन्होंने पिरामिड के निचले स्तर तक आवास ऋण प्रदान करने में बैंकों के साथ पूरक भूमिका निभाई है।

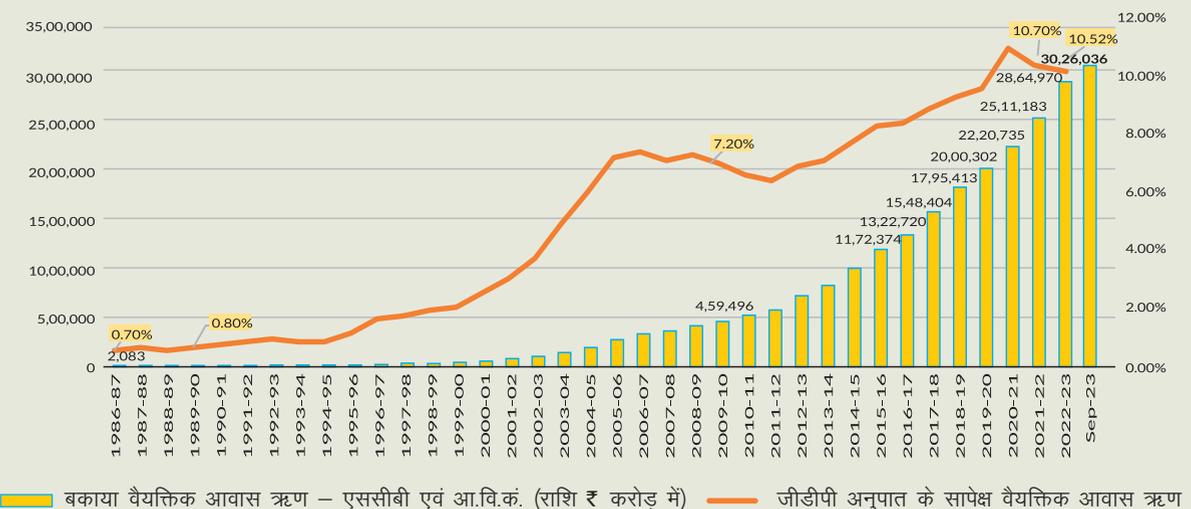
बैंकों एवं आ.वि.क. का आवास ऋण पोर्टफोलियो

सकल घरेलू उत्पाद के प्रतिशत के रूप में आवास ऋण 2001-02 में 3.2 प्रतिशत से बढ़कर 2011-12 में 6.60 प्रतिशत और 2022-23 में 10.52 प्रतिशत हो गया।

(ग्राफ 3.1)

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के कुल बकाया ऋण में आवास ऋण की हिस्सेदारी मार्च 2010 में 9.16 प्रतिशत से बढ़कर मार्च 2023 में 13.88 प्रतिशत हो गई। (ग्राफ 3.2)

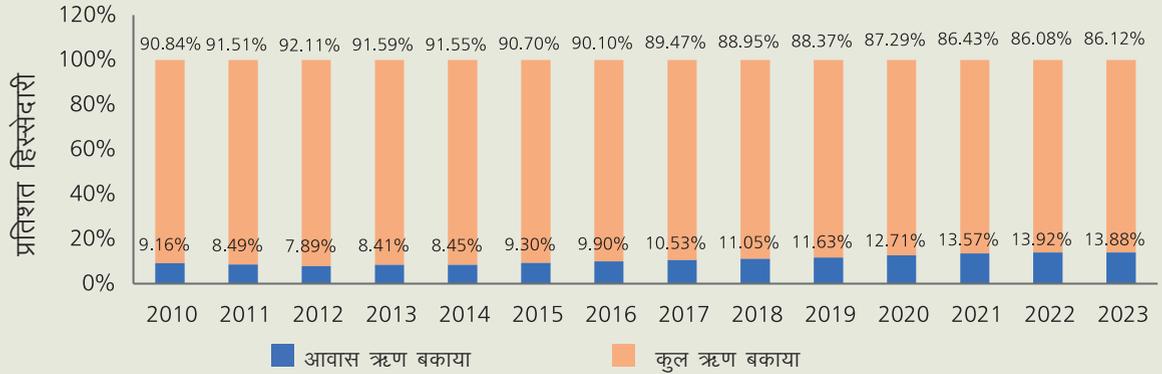
ग्राफ 3.1: सकल घरेलू उत्पाद के सापेक्ष बकाया एससीबी एवं आ.वि.क. के वैयक्तिक आवास ऋण



स्रोत: रा.आ.बैंक एवं भारि.बैंक



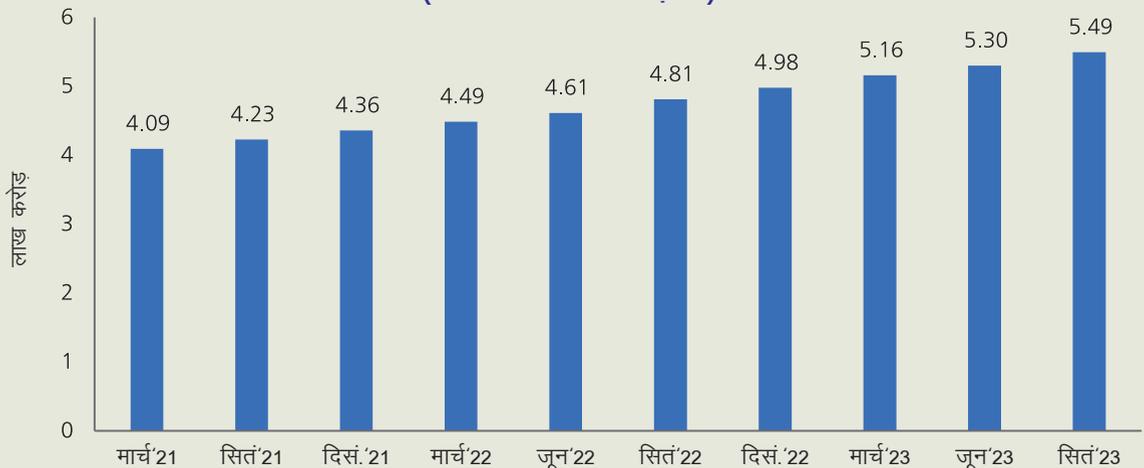
ग्राफ 3.2 : कुल बकाया ऋण (एससीबी) में बकाया आवास ऋण का प्रतिशत हिस्सा



स्रोत: सकल बैंक ऋण का क्षेत्रीय परिनियोजन, भा.रि.बैंक

मार्च 2021 से आ.वि.कं. के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का त्रैमासिक परिवर्तन ग्राफ 3.3 में दर्शाया गया है। आईएचएल का बकाया मार्च 2021 में ₹4.09 लाख करोड़ से बढ़कर मार्च 2023 में ₹5.16 लाख करोड़, और सितंबर 2023 में ₹5.49 लाख करोड़ हो गया है।

ग्राफ 3.3 : आ.वि.कं. का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण* (राशि ₹ लाख करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक

*एचडीएफसी लिमिटेड को एचडीएफसी बैंक लिमिटेड के साथ विलय से शामिल नहीं किया गया है।

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

विभिन्न आय वर्गों और विभिन्न भौगोलिक क्षेत्रों 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 व्यक्तिगत आवास ऋण पर 95% से अधिक डेटा उपलब्ध है।

वैयक्तिक आवास ऋण के लिये संवितरण एवं बकाया का प्रयोग करते हुए वित्त वर्ष 23-24 की प्रथम छमाही के दौरान आवास क्षेत्र को ऋण प्रवाह के मुख्य बिन्दु नीचे प्रस्तुत है।

तालिका 3.1: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण

(राशि ₹ करोड़ में)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थाएं	बकाया यथा*		संचयी आईएचएल संवितरण (6 माह)	
	सितम्बर-22	सितम्बर-23	वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही	वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही
आवास वित्त कंपनियां (आ. वि.कं.)	4,80,926	5,49,284	76,018	81,993
ईडब्ल्यूएस	60,125	59,206	8,454	8,109
एलआईजी	1,51,272	1,67,655	19,761	20,648
एमआईजी	1,98,956	2,38,585	34,775	37,677
एचआईजी	70,574	83,838	13,027	15,559
सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	11,13,799	12,52,239	1,46,054	1,51,145
निजी क्षेत्र के बैंक	10,08,926	11,38,341	1,61,053	1,65,482
कुल	26,03,650	29,39,863	3,83,125	3,98,620

*तुलनात्मक रूप से एकरूपता हेतु, एचडीएफसी लिमिटेड को पूर्वव्यापी रूप से पीवीबी माना गया है।

30 सितंबर 2023 को बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) ₹29,39,863 करोड़ है। इसमें आवास वित्त कंपनियों का 19 प्रतिशत, पीएसबी का 43 प्रतिशत और पीवीबी का 39 प्रतिशत हिस्सेदारी शामिल है।

- बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में तिमाही-दर-तिमाही वृद्धि 3.08 प्रतिशत था (30 जून 2023 को 28,52,005 करोड़ रुपये से 30 सितंबर 2023 तक 29,39,863 करोड़ रुपये)।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 30 सितंबर 2023 तक आईएचएल का बकाया 30 सितंबर 2022 (₹26,03,650 करोड़) की तुलना में 12.91 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाता है।
- स्टैंडअलोन आधार पर, आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी के लिए, सितंबर 2022 की तुलना में आईएचएल खाते में क्रमशः 14.2 प्रतिशत, 12.4 प्रतिशत एवं 12.8 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही (6 माह) के दौरान संचयी वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) का संवितरण ₹3,98,620 करोड़ है। इसमें आवास वित्त कंपनियों का 21%, पीएसबी का 38 प्रतिशत और पीवीबी का 42% हिस्सेदारी शामिल है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के दौरान ₹3,98,620 संवितरण में वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही (वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान ₹3,83,125 करोड़) की तुलना में 4.04% वृद्धि हुई थी।
- आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी द्वारा वित्त वर्ष 2014 की पहली छमाही के लिए संचयी संवितरण पिछले वर्ष की प्रथम छमाही की तुलना में क्रमशः 7.9 प्रतिशत, 3.5 प्रतिशत और 2.8 प्रतिशत बढ़ गया।
- वित्त वर्ष 2024 की प्रथम छमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 2023 के दौरान संवितरण का 49 प्रतिशत था। (वित्त वर्ष 2023 के दौरान ₹8,08,554 करोड़)।
- वित्त वर्ष 2023-24 की प्रथम तिमाही के दौरान किए गए संवितरण में ईडब्ल्यूएस-एलआईजी खंड का हिस्सा 35.07% (ईडब्ल्यूएस: 9.89 प्रतिशत एवं एलआईजी: 25.18 प्रतिशत) है।



तालिका 3.2: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण की ग्रामीण संरचना

(राशि ₹ करोड़ में)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थाएं	बकाया यथा*		संचयी* आईएचएल संवितरण (6 माह)	
	सितम्बर-22	सितम्बर-23	सितम्बर-22	सितम्बर-23
आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.)	39,278	39,381	5,251	5,800
सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक (पीएसबी)	85,140	99,836	11,055	11,679
निजी क्षेत्र के बैंक (पीवीबी)	76,746	83,095	12,419	13,593
कुल	2,01,163	2,22,312	28,725	31,072

* तुलनात्मक रूप से एकरूपता हेतु, एचडीएफसी लिमिटेड को पूर्वव्यापी रूप से पीवीबी माना गया है।

- यथा सितंबर 30, 2023 को बकाया ग्रामीण आवास ऋण ₹2,22,312 करोड़ (कुल बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का 7.56 प्रतिशत) है।
- यथा सितंबर 30, 2023 को आ.वि.कं., पीएसबी एवं पीवीबी के संबंध में कुल बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में ग्रामीण आवास ऋण का हिस्सा क्रमशः 7.17%, 7.97% और 7.30% है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, बकाया ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण सितंबर 30, 2022 के ₹2,01,163 करोड़ के स्तर से बढ़कर ₹2,22,312 करोड़ हो गया जिसमें 10.5 प्रतिशत की वृद्धि हुई है।
- क्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, सितंबर 30, 2023 को बकाया ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण यथा जून 30, 2023 के स्तर से 1.9 प्रतिशत से घटकर ₹2,26,732 करोड़ हो गया।
- यथा सितंबर 30, 2023 तक ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण ₹31,072 करोड़ था (वित्त वर्ष 2021 की प्रथम छमाही के लिए संचयी)। इसमें आ.वि.कं. की 19 प्रतिशत, पीएसबी की 38 प्रतिशत और पीवीबी की 44 प्रतिशत की हिस्सेदारी शामिल है।
- ग्रामीण आवास ऋणों का वित्त वर्ष 2024 की प्रथम छमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 2022-23 (वित्त वर्ष 22-23 के दौरान ₹60,202 करोड़) के संवितरण का 52 प्रतिशत था।
- कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण में ग्रामीण आवास ऋण संवितरण का हिस्सा वित्त वर्ष 2024 की प्रथम छमाही के दौरान (वित्त वर्ष 22-23 के दौरान कुल आईएचएल संवितरण का 7.45 प्रतिशत) वित्त वर्ष 2023 की प्रथम छमाही की तुलना में 7.50 प्रतिशत रहा।
- वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के दौरान आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी के संबंध में यह हिस्सा उनके कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का 7.07 प्रतिशत, 7.73 प्रतिशत और 8.21 प्रतिशत है।
- वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के दौरान ₹31,072 करोड़ के ग्रामीण वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण ने 8.17 प्रतिशत (वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के दौरान ₹28,725 करोड़) की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि दर्ज की।

तालिका 3.3 : प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण एवं संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्षेत्र	बकाया यथा 30 सितंबर 2023 तक	संचयी संवितरण वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही
उत्तर	7,60,036	1,11,816
पश्चिम	9,07,560	1,20,336
दक्षिण	10,52,397	1,40,680
पूर्व	1,80,074	22,772
उत्तर-पूर्व	28,407	3,017
पोर्टफोलियो बायआउट*	11,389	-
कुल	29,39,863	3,98,621

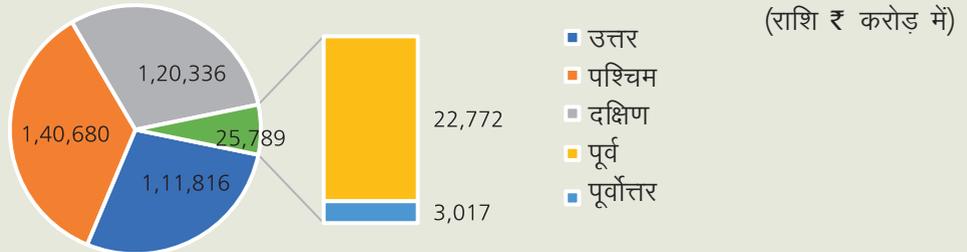
* ₹11,389 करोड़ रुपये के पोर्टफोलियो बायआउट को छोड़कर जिसे किसी भी राज्य को आबंटित नहीं किया जा सकता है।

- 13 राज्य (अर्थात महाराष्ट्र, कर्नाटक, तमिलनाडु, गुजरात, तेलंगाना, उत्तर प्रदेश, आंध्र प्रदेश, राजस्थान, केरल, हरियाणा, दिल्ली, पश्चिम बंगाल और मध्य प्रदेश) बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के संदर्भ में व्यक्तिगत आवास वित्त बाजार में लगभग 91 प्रतिशत का योगदान देते हैं।
- आंकड़ों के क्षेत्रीय विश्लेषण से पता चलता है कि पूर्वी और उत्तर-पूर्वी राज्य कुल वैयक्तिक आवास ऋण बही का केवल 7.09 प्रतिशत हिस्सा हैं।

बॉक्स 3.1: आवास वित्त में क्षेत्रीय असमानता

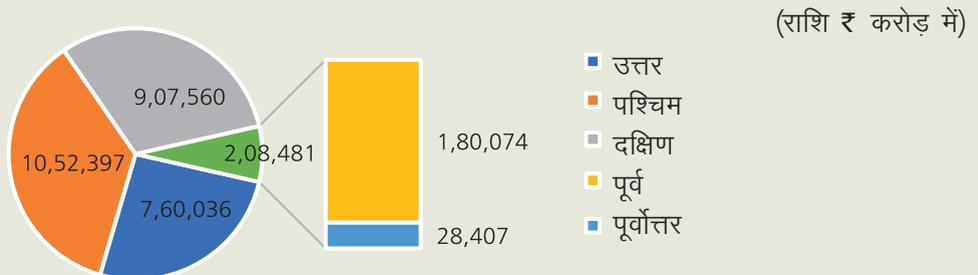
पूरे देश में आवास हेतु ऋण प्रवाह में क्षेत्रीय भिन्नता देखी गई है। वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के दौरान संचयी संवितरण में देश के दक्षिणी, पश्चिमी और उत्तरी राज्यों की हिस्सेदारी क्रमशः 35.3%, 30.2% और 28.1% है, जबकि पूर्वी राज्यों (उत्तर-पूर्वी और पहाड़ी राज्यों को मिलाकर) की हिस्सेदारी केवल 6.5% है। वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के दौरान पूर्वोत्तर राज्यों का कुल आईएचएल संवितरण में 0.8% हिस्सेदारी है।

वित्त वर्ष 24 की प्रथम छमाही के लिए क्षेत्रवार आईएचएल संवितरण



इसी प्रकार, आईएचएल बकाया में दक्षिणी, पश्चिमी और उत्तरी राज्यों की हिस्सेदारी क्रमशः 35.8%, 30.9% और 25.9% है। कुल वैयक्तिक आवास वित्त क्षेत्र में 7.1% और 1.0% के साथ पूर्वी राज्य और उत्तर-पूर्वी राज्य तुलनात्मक रूप से कम निवेश वाले हैं। सरकार और विनियामक वंचित क्षेत्रों में पहुंच बढ़ाने के लिए लगातार प्रयास कर रहे हैं। बैंकों के चलनिधि आधार और आ.वि.कं. की पहुंच का लाभ उठाने के उद्देश्य से सह-ऋण मॉडल को प्रस्तुत किया गया है ताकि समाज के निचले तबके तक औपचारिक आवास ऋण पहुंचाया जा सके और आवास के लिए ऋण प्रवाह बढ़ाया जा सके। टियर-2 और टियर-3 शहरों में बदलते आर्थिक माहौल ने इन शहरों में आवास की मांग पैदा की है। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान उत्पाद विकसित करके और सह-ऋण मॉडल का लाभ उठाकर मांग को पूरा करने के लिए केंद्रित दृष्टिकोण अपना रहे हैं।

30.09.2023 तक क्षेत्रवार आईएचएल बकाया*

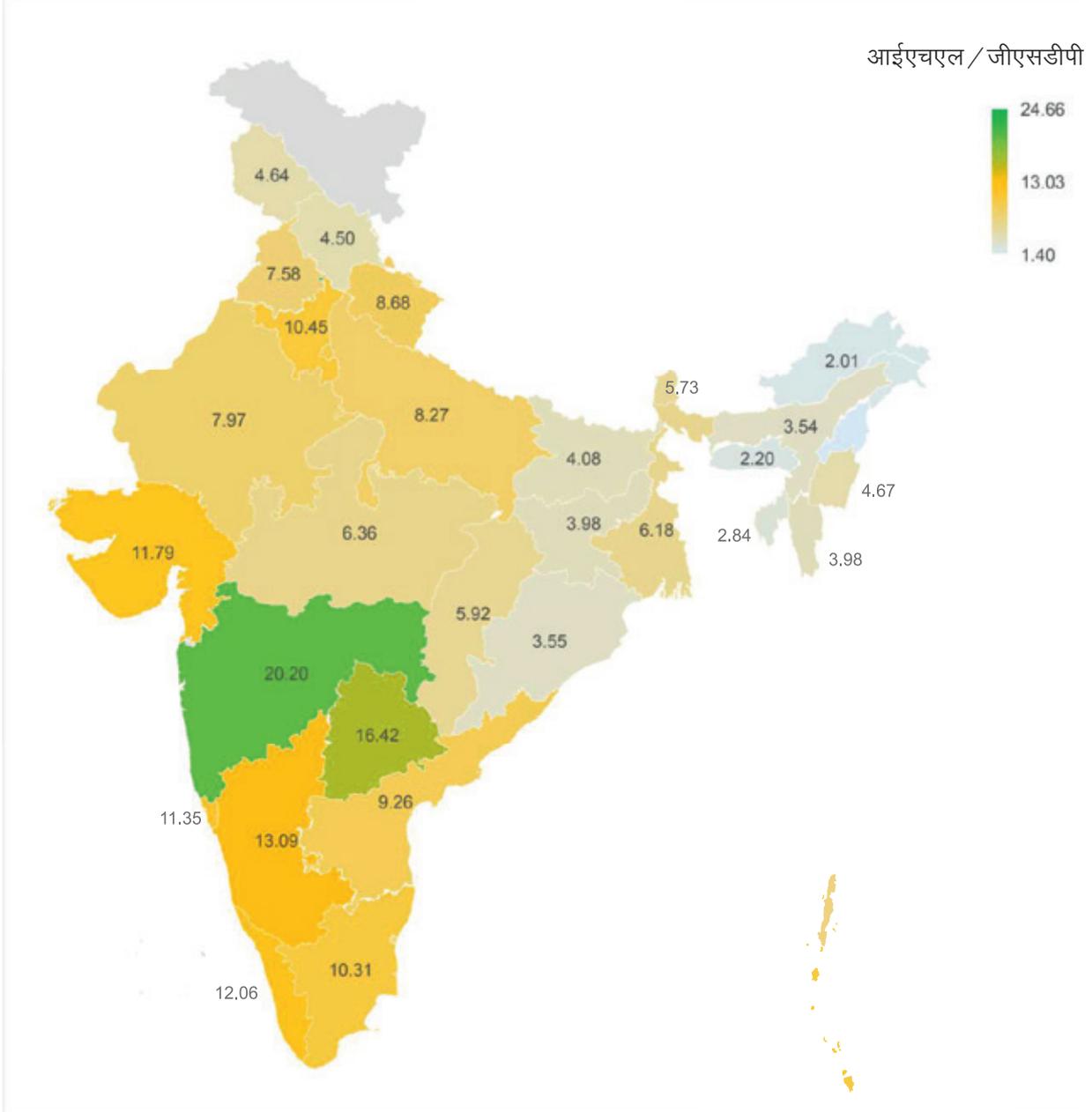


* ₹ 11,389 करोड़ रुपये के पोर्टफोलियो बायआउट को छोड़कर जिसे किसी भी राज्य को आबंटित नहीं किया जा सकता है।

स्रोत. रा. आ. बैंक



3.3 मार्च 2023 तक सकल राज्य घरेलू उत्पाद के सापेक्ष बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का अनुपात (% में)



स्रोत: रा.आ.बैंक, एमओएसपीआई

जीडीपी के सापेक्ष बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का राष्ट्रीय औसत यथा मार्च, 2023 को 10.46 प्रतिशत था। जीएसडीपी के सापेक्ष राज्यवार आईएचएल का संवितरण यह दर्शाता है कि महाराष्ट्र 20.20 प्रतिशत के हिस्सदारी के साथ सबसे उच्च स्तर पर है जिसके पश्चात् तेलंगाना 16.42 प्रतिशत, कर्नाटक 13.09 प्रतिशत, गुजरात 11.79

प्रतिशत, केरल 12.06 प्रतिशत तथा गोवा 11.35 प्रतिशत आता है। हालांकि, मध्य से पूर्वी राज्य, पूर्वोत्तर राज्य एवं जम्मू एवं कश्मीर एवं हिमाचल प्रदेश राज्यों में जीएसडीपी के सापेक्ष बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का अनुपात 1.5 प्रतिशत से 7.4 प्रतिशत के मध्य था।

3.4 बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य-वार कार्य-निष्पादन

31 मार्च 2023 और 30 सितंबर 2023 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 3.4 : राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया

(राशि ₹ करोड़ में)

क्रं. सं.	राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश के नाम	आईएचएल बकाया 31 मार्च 2023				आईएचएल बकाया 30 सितंबर 2023			
		आ.वि.कं.**	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर प्रदेश	50,914	71,000	64,875	1,86,789	53,653	75,207	67,824	1,96,684
2	मध्य प्रदेश	23,446	36,882	23,748	84,075	25,698	38,344	25,106	89,147
3	राजस्थान	26,484	52,398	33,837	1,12,718	28,893	54,722	35,236	1,18,851
4	हरियाणा	14,108	35,891	53,927	1,03,926	14,421	37,422	57,750	1,09,593
5	दिल्ली	20,630	40,638	37,740	99,008	22,442	41,837	38,562	1,02,841
6	पंजाब	6,754	23,987	20,281	51,022	7,386	25,084	21,546	54,017
7	छत्तीसगढ़	4,744	15,184	7,170	27,098	4,997	15,925	7,376	28,297
8	उत्तराखंड	7,205	11,005	8,055	26,265	7,732	11,513	8,414	27,659
9	हिमाचल प्रदेश	134	8,276	385	8,795	147	8,851	394	9,392
10	चंडीगढ़	1,228	6,816	3,210	11,254	1,259	7,134	3,189	11,583
11	जम्मू और कश्मीर	31	2,034	8,506	10,570	34	2,180	9,331	11,545
12	लद्दाख	-	50	322	372	-	57	370	427
	उत्तर कुल	1,55,679	3,04,159	2,62,055	7,21,893	1,66,663	3,18,276	2,75,098	7,60,036
13	पश्चिम बंगाल	12,327	57,440	26,342	96,109	12,732	60,847	27,733	1,01,311
14	बिहार	4,985	21,192	4,453	30,630	5,215	22,849	4,742	32,807
15	झारखंड	3,614	10,251	1,799	15,664	3,737	10,793	1,898	16,428
16	ओडिशा	4,611	18,069	4,856	27,536	4,980	19,271	5,278	29,529
17	असम	1,919	12,329	3,197	17,445	1,994	12,959	3,441	18,394
18	त्रिपुरा	176	1,697	187	2,059	185	1,806	214	2,205
19	मिजोरम	-	1,098	9	1,107	-	1,190	13	1,202
20	मणिपुर	31	1,560	120	1,710	16	1,637	132	1,784
21	मेघालय	-	931	7	938	-	979	7	985
22	सिक्किम	1,092	1,351	7	2,450	1,107	1,465	7	2,579
23	अरुणाचल प्रदेश	2	705	0	707	3	763	-	766
24	नगालैंड	2	439	5	446	2	482	7	491
	पूर्व कुल	28,758	1,27,061	40,982	1,96,802	29,970	1,35,040	43,470	2,08,481
25	गुजरात	25,282	66,939	1,36,186	2,28,408	27,374	69,762	1,42,979	2,40,115
26	महाराष्ट्र	97,056	2,24,672	3,06,085	6,27,813	1,01,648	2,35,121	3,19,106	6,55,875
27	दादरा और एनएच और दमन और दीव	28	844	823	1,695	31	885	871	1,786
28	गोवा	639	6,514	2,223	9,376	633	6,739	2,387	9,759
29	लक्षद्वीप	-	25	-	25	-	25	-	25
	पश्चिम कुल	1,23,005	2,98,994	4,45,317	8,67,316	1,29,684	3,12,532	4,65,343	9,07,560
30	तमिलनाडु	58,191	1,00,231	85,352	2,43,774	60,506	1,04,717	88,294	2,53,518
31	कर्नाटक	56,023	1,29,412	1,07,936	2,93,370	60,619	1,35,210	1,15,830	3,11,659
32	तेलंगाना	58,985	78,566	78,135	2,15,685	64,487	84,130	87,362	2,35,978
33	आंध्र प्रदेश	24,586	76,282	21,116	1,21,984	26,388	81,336	22,639	1,30,363
34	केरल	10,181	64,617	37,628	1,12,426	10,405	66,985	38,816	1,16,205



क्र. सं.	राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश के नाम	आईएचएल बकाया 31 मार्च 2023			
		आ.वि.कं.**	पीएसबी	पीवीबी	कुल
35	पुदुचेरी	589	1,996	1,308	3,893
36	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	-	713	6	718
	दक्षिण कुल	2,08,556	4,51,816	3,31,480	9,91,851
37	आवास ऋण किसी भी राज्य को आवंटित नहीं किया गया*	-	14,386	194	14,580
	अखिल भारत कुल	5,15,998	11,96,416	10,80,028	27,92,442

आईएचएल बकाया 30 सितंबर 2023			
आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
562	2,066	1,315	3,943
-	725	6	731
2,22,966	4,75,170	3,54,261	10,52,397
-	11,221	169	11,389
5,49,283	12,52,239	11,38,341	29,39,863

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

**तुलना में एकरूपता के लिए, एचडीएफसी लिमिटेड को पूर्वव्यापी रूप से पीवीबी माना गया है।

3.5 वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य-वार कार्य-निष्पादन

वित्त वर्ष 2023 और वित्त वर्ष 2024 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 3.5 : राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र. सं.	राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश के नाम	आईएचएल संवितरण वित्त वर्ष 2023			
		आ.वि.कं.*	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर प्रदेश	14,952	19,086	18,845	52,883
2	मध्य प्रदेश	8,331	8,596	7,221	24,148
3	राजस्थान	9,573	13,192	9,782	32,547
4	हरियाणा	5,052	11,702	20,202	36,957
5	दिल्ली	8,724	15,481	15,137	39,342
6	पंजाब	2,606	5,977	5,919	14,502
7	छत्तीसगढ़	1,568	3,835	2,001	7,404
8	उत्तराखंड	2,306	2,814	2,308	7,427
9	हिमाचल प्रदेश	43	2,145	123	2,311
10	चंडीगढ़	436	1,929	1,103	3,467
11	जम्मू और कश्मीर	15	541	2,242	2,798
12	लद्दाख	-	16	94	109
	उत्तर कुल	53,606	85,314	84,976	2,23,896
13	पश्चिम बंगाल	3,011	14,671	8,377	26,059
14	बिहार	1,142	5,552	1,440	8,134
15	झारखंड	860	2,611	503	3,975
16	ओडिशा	1,435	4,697	1,475	7,606
17	असम	408	2,681	994	4,083
18	त्रिपुरा	47	429	89	565
19	मिजोरम	-	316	3	320
20	मणिपुर	12	382	72	466

आईएचएल संवितरण प्रथम छमाही वित्त वर्ष 24			
आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
7,269	9,899	9,947	27,115
4,465	3,988	3,551	12,004
5,201	6,346	4,841	16,387
2,494	5,696	11,360	19,550
4,624	6,064	7,305	17,993
1,365	2,900	2,894	7,160
748	1,911	895	3,554
1,107	1,330	1,040	3,478
20	1,112	41	1,173
226	1,014	574	1,814
5	261	1,252	1,518
-	8	61	70
27,526	40,530	43,760	111,816
1,398	7,155	4,450	13,004
523	2,740	669	3,932
360	1,275	252	1,887
736	2,350	863	3,949
196	1,324	452	1,972
21	208	41	270
-	143	5	147
2	124	18	144

क्रं. सं.	राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश के नाम	आईएचएल संवितरण वित्त वर्ष 2023			
		आ.वि.क.*	पीएसबी	पीवीबी	कुल
21	मेघालय	-	194	2	196
22	सिक्किम	139	405	2	546
23	अरुणाचल प्रदेश	0	191	-	191
24	नगालैंड	0	128	2	130
	पूर्व कुल	7,054	32,257	12,960	52,271
25	गुजरात	8,807	17,047	40,024	65,877
26	महाराष्ट्र	27,527	71,513	84,719	1,83,759
27	दादरा और एनएच और दमन और दीव	7	228	187	422
28	गोवा	99	1,562	704	2,365
29	लक्षद्वीप	-	5	-	5
	पश्चिम कुल	36,440	90,355	1,25,633	2,52,428
30	तमिलनाडु	15,627	25,487	24,171	65,285
31	कर्नाटक	18,250	36,351	35,387	89,989
32	तेलंगाना	19,706	19,980	25,694	65,381
33	आंध्र प्रदेश	7,785	17,753	6,325	31,863
34	केरल	2,366	14,216	9,811	26,393
35	पुदुचेरी	160	461	295	917
36	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	-	132	1	133
	दक्षिण कुल	63,894	1,14,380	1,01,685	2,79,959
	अखिल भारत कुल	1,60,995	3,22,306	3,25,254	8,08,554

आईएचएल संवितरण प्रथम छमाही वित्त वर्ष 24				
आ.वि.क.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	
-	101	-	101	
62	169	1	232	
1	85	-	86	
-	63	2	65	
	3,299	15,737	6,753	25,788
4,788	8,447	19,626	32,861	
13,705	29,848	42,593	86,146	
5	86	96	187	
48	716	377	1,141	
-	2	-	2	
	18,545	39,099	62,692	120,336
7,666	12,190	11,671	31,527	
10,047	17,623	19,116	46,786	
10,082	10,513	14,031	34,626	
3,810	9,209	3,015	16,033	
961	5,989	4,318	11,269	
58	204	126	388	
-	52	-	52	
	32,623	55,780	52,277	140,680
	81,993	151,145	165,482	398,620

*तुलना में एकरूपता के लिए, एचडीएफसी लिमिटेड को पूर्वव्यापी रूप से पीवीबी माना गया है

3.6 आवास वित्त कंपनियों का कार्य—निष्पादन

आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.क.) राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत विशेष संस्थान हैं। पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च तक है। पिछले वर्षों की तुलना में 31 मार्च 2023 तक सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य—निष्पादन अनुबंध II में दिया गया है।

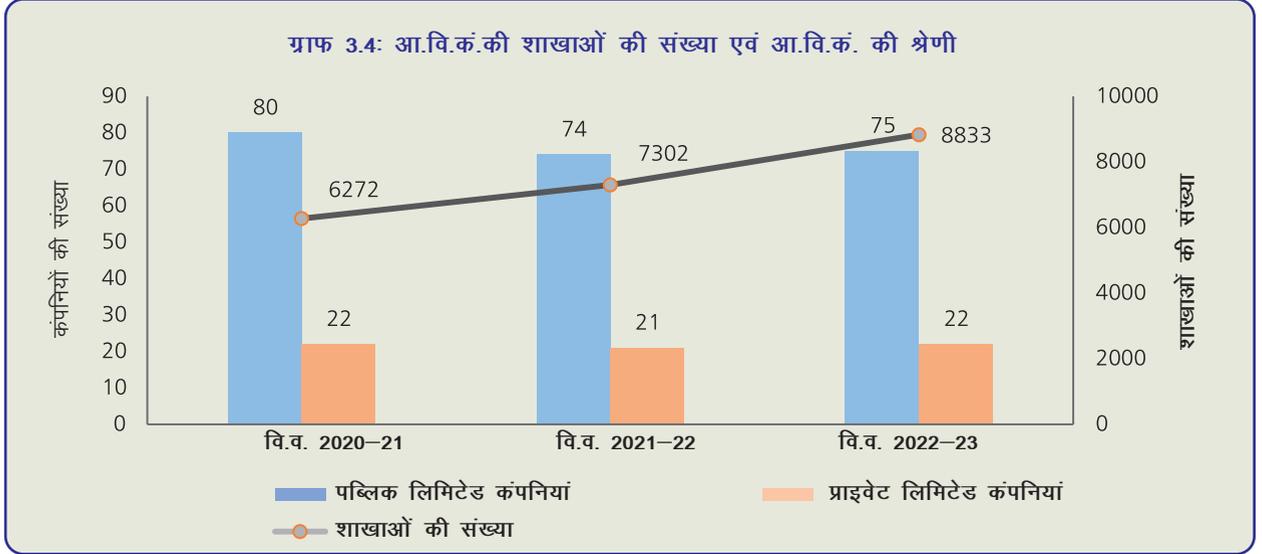
3.6.1 आवास वित्त कंपनियों का पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के तहत वर्गीकरण

30 जून, 2023 तक, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.क.) की कुल संख्या 97 थी, जिनमें से 9 आ.वि.क. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है, और 6 आ.वि.क. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले नियामक से पूर्व लिखित अनुमति की आवश्यकता होती है।



शेष 82 आ.वि.कं. को जनता से जमा स्वीकार करने की अनुमति नहीं थी। 97 आ. वि. कं में से 75 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां थीं और 22 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां थीं।

आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों की संख्या 31 मार्च, 2021 को 6,272 से बढ़कर 31 मार्च, 2022 को 7302 और 31 मार्च, 2023 को 8,833 हो गई। बैंकों द्वारा सह-ऋण



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

मॉडल के माध्यम से आ.वि.कं. की शाखा पहुंच का लाभ उठाया जा रहा है। सह-ऋण मॉडल (स.ऋ.मॉ.) के तहत, बैंक पिरामिड के निचले स्तर तक ऋण प्रदान करने के लिए अपने शाखा नेटवर्क का उपयोग करके आ.वि.कं. के साथ साझेदारी करते हैं। सीएलएम का फोकस अर्थव्यवस्था के असेवित क्षेत्रों में औपचारिक ऋण के प्रवाह में सुधार करना और अंतिम लाभार्थी को किफायती लागत पर धन उपलब्ध कराना है।

3.6.2 आ.वि.कं. की शाखाएं/कार्यालय नेटवर्क

आ.वि.कं. की देश के उत्तरी और दक्षिणी हिस्सों में प्रमुख उपस्थिति है। 31 मार्च, 2023 तक, उत्तरी राज्यों में 37 प्रतिशत आ.वि.कं. शाखाएँ थीं, इसके बाद दक्षिणी राज्यों में 35 प्रतिशत शाखाएँ थीं। भारत के पूर्वी राज्यों में आ.वि.कं. की हिस्सेदारी 3 प्रतिशत है। पूर्वोत्तर भारत के सात राज्यों में एचएफसी की केवल 35 शाखाएँ हैं। इसी तरह, केंद्र शासित प्रदेशों में 241 शाखाएँ हैं, जिनमें से 189 एकमात्र दिल्ली में स्थित हैं।

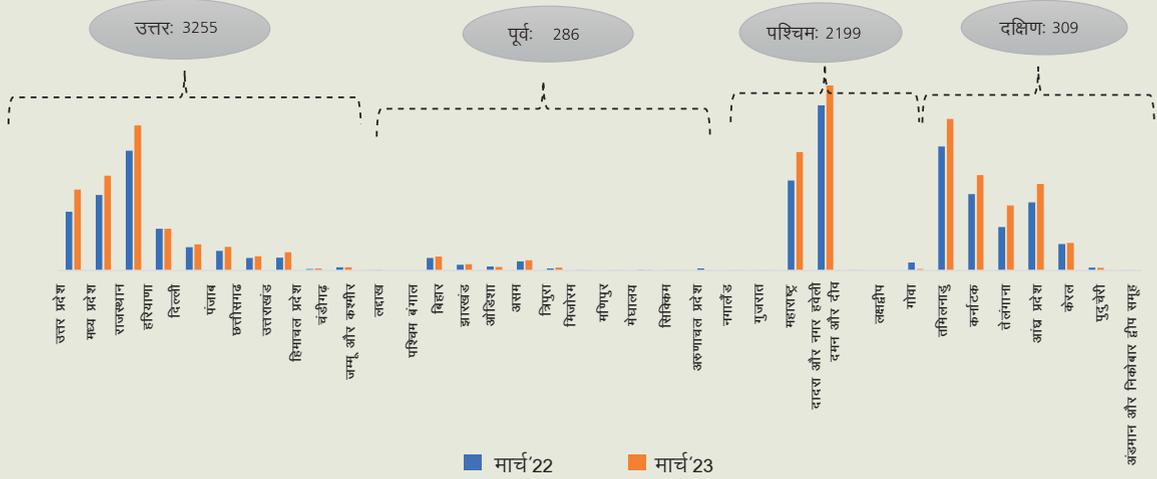
31 मार्च, 2023 तक, आ.वि.कं. की लद्दाख और लक्षद्वीप में कोई शाखा नहीं थी, जबकि अरुणाचल प्रदेश, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड, सिक्किम, त्रिपुरा, अंडमान और निकोबार द्वीप समूह, दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव में 5 शाखाओं से कम थी। ग्राफ 3.5 में आ.वि.कं. की राज्य/केंद्र शासित प्रदेश-वार शाखाओं/कार्यालयों का विवरण प्रदान किया गया है।

देश भर में आ.वि.कं. के शाखा नेटवर्क के अधिक साम्यिक और संतुलित वितरण की आवश्यकता है जिससे ऋण के लिए अभी भी अनौपचारिक क्षेत्रों पर निर्भर क्षेत्रों को औपचारिक ऋण के दायरे में लाया जा सके।

3.7 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

इस अध्याय के तहत प्रदान किए गए आंकड़ें 31 मार्च 2023 तक हैं, जिसमें दीवान हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड (पिरामल कैपिटल एंड हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के साथ विलय) और इंडिया होमफिन प्राइवेट लिमिटेड, (सीओआर को रद्द करना) शामिल नहीं है।

ग्राफ 3.5: आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का विगत 2 वर्षों के दौरान राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार संवितरण



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

बॉक्स 3.2: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कार्य निष्पादकता

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

- आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो 31 मार्च, 2022 को ₹13,42,112 करोड़ से 8.63 प्रतिशत बढ़कर 31 मार्च, 2023 को ₹14,57,961 करोड़ हो गया, जिसमें से,
 - 31 मार्च, 2022 से आवास ऋण 11.86 प्रतिशत बढ़कर ₹9,36,937 करोड़ से 31 मार्च, 2023 को ₹10,48,103 करोड़ हो गया।
 - 31 मार्च, 2022 से गैर-आवासीय ऋण 1.16 प्रतिशत बढ़कर ₹4,05,175 करोड़ से 31 मार्च, 2023 को ₹4,09,858 करोड़ हो गया।
 - कुल ऋण में बकाया आवास ऋण की हिस्सेदारी 31 मार्च, 2023 को बढ़कर 72 प्रतिशत हो गई, जो 31 मार्च, 2022 को 70 प्रतिशत थी।
- आवास वित्त कंपनी की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 31 मार्च, 2022 से 22.09 प्रतिशत बढ़कर ₹2,04,466 करोड़ से 31 मार्च, 2023 को ₹2,49,634 करोड़ हो गई।
- 31 मार्च, 2023 तक आ.वि.कं. (सार्वजनिक जमाओं सहित) का बकाया ऋण 6.90 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ ₹12,61,921 करोड़ था।
- 31 मार्च, 2023 को बकाया सार्वजनिक जमा राशि ₹1,35,183 करोड़ थी, जिसमें विगत वर्ष की तुलना में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 7.9 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।
- 31 मार्च, 2023 को कुल ऋण और अग्रिम के सापेक्ष सकल गैर निष्पादित आस्तियां (जीएनपीए) 2.34 प्रतिशत थी।
- 31 मार्च, 2023 को कुल ऋण और अग्रिमों के सापेक्ष निवल गैर निष्पादित आस्तियां (एनएनपीए) 1.22 प्रतिशत थी।



आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मापदंडों का सारांश नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:

तालिका 3.6: आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			प्रतिशत परिवर्तन (वर्ष-दर-वर्ष)	
	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23	2021-22	2022-23
प्रदत्त पूंजी	37,328	40,357	42,805	8.11	6.07
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,85,679	2,24,698	2,55,225	21.01	13.59
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,86,161	2,04,466	2,49,634	9.83	22.09
सार्वजनिक जमाएं	1,21,498	1,25,236	1,35,183	3.08	7.94
आवास ऋण	8,45,249	9,36,937	10,48,103	10.85	11.86
कुल ऋण और अग्रिम	12,06,814	13,42,112	14,57,961	11.21	8.63
कुल बकाया ऋण के सापेक्ष सकल गैर-निष्पादक आस्तियां (जीएनपीए) (%)	3.92%	3.97%	2.34%		
कुल बकाया ऋण के सापेक्ष निवल गैर-निष्पादक आस्तियां (एनएनपीए) (%)	2.30%	1.76%	1.22%		

वित्त वर्ष 2022-23 में आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 11.86 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि वित्त वर्ष 2021-22 में वर्ष-दर-वर्ष 10.85 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी। कुल ऋण और अग्रिम में वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि 31 मार्च, 2023 को 8.63 प्रतिशत और 31 मार्च, 2022 को 11.21 प्रतिशत थी। आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं में वित्त वर्ष 2022-23 में वर्ष-दर-वर्ष 7.94 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई, जबकि गत वर्ष यह 3.08 प्रतिशत दर्ज की गई थी।

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

31 मार्च, 2023 तक, 75 पब्लिक लिमिटेड कंपनियाँ और 22 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियाँ थीं। पब्लिक लिमिटेड आ.वि.कं. एवं प्राइवेट लिमिटेड आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानदंड निम्नलिखित हैं:

तालिका 3.7: आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
प्रदत्त पूंजी	36,060	1,267	37,328	38,577	1,780	40,357	40,905	1,900	42,805
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,85,001	677	1,85,679	2,23,670	1,028	2,24,698	2,53,880	1,345	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,84,334	1,827	1,86,161	2,01,717	2,749	2,04,466	2,46,527	3,107	2,49,634
सार्वजनिक जमा	1,21,498	0	1,21,498	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
आवास ऋण	8,42,861	2,388	8,45,249	9,33,070	3,867	9,36,937	10,43,119	4,984	10,48,103

वित्त वर्ष 2022-23 में प्राइवेट लिमिटेड आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 28.89 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि पब्लिक लिमिटेड आ.वि.कं. का आवास ऋण 11.79 प्रतिशत बढ़ा।

3.7.2 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

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

तालिका 3.8: सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	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	4,435	32,893	37,328	4,309	36,047	40,357	4,417	38,387	42,805
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,46,890	38,789	1,85,679	1,75,126	49,572	2,24,698	1,93,564	61,661	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,36,719	49,442	1,86,161	1,52,462	52,004	2,04,466	1,73,185	76,449	2,49,634
सार्वजनिक जमा	1,21,498	0	1,21,498	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
आवास ऋण	6,84,463	1,60,786	8,45,249	7,34,096	2,02,841	9,36,937	8,16,051	2,32,053	10,48,103

जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमा में वित्त वर्ष 2022-23 में वर्ष-दर-वर्ष 7.94 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि वित्त वर्ष 2021-22 में वर्ष-दर-वर्ष 3.08 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी।

जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 11.16 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि गैर-जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. के लिए वित्त वर्ष 2022-23 में वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि 14.40 प्रतिशत थी।

3.7.3 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, 2023 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:

- केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित कैनफिन होम्स लिमिटेड
- सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड
- आईसीआईसीआई बैंक लिमिटेड द्वारा प्रायोजित आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लिमिटेड
- इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित इंड बैंक हाउसिंग लिमिटेड
- पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड
- रेपको बैंक द्वारा प्रायोजित रेपको होम फाइनेंस लिमिटेड जो एक बहु-राज्य सहकारी बैंक है



अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की संख्या में गत वर्ष में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है।

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और बहु-राज्य सहकारी बैंकों 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 3.9: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की कार्य-निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल
प्रदत्त पूंजी	1,391	35,936	37,328	1,392	38,965	40,357	1,497	41,308	42,805
निर्बंध आरक्षित निधियां	14,296	1,71,382	1,85,679	15,994	2,08,704	2,24,698	17,976	2,37,249	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	13,381	1,72,780	1,86,161	15,119	1,89,347	2,04,466	17,591	2,32,043	2,49,634
सार्वजनिक जमा	17,409	1,04,088	1,21,498	18,071	1,07,165	1,25,236	18,359	1,16,825	1,35,183
आवास ऋण	82,119	7,63,130	8,45,249	83,873	8,53,064	9,36,937	91,861	9,56,242	10,48,103

प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर में 9.52 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, जबकि गैर-प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में विगत वर्ष की तुलना में वित्त वर्ष 2022-23 में 12.10 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। इसके अतिरिक्त, प्रायोजित आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमा में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 1.59 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि गैर-प्रायोजित आ.वि.कं. में 9.01 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

3.8 आवास वित्त कंपनियों के ऋण की प्रोफाइल

आ.वि.कं. मुख्य रूप से निधियों के लिए डिबेंचर और बैंकों से ऋण पर निर्भर थी, जो वित्त वर्ष 2022-23 में कुल संसाधनों का लगभग 70 प्रतिशत है। कुल ऋण में बैंकों से ऋण की हिस्सेदारी 33.17 प्रतिशत थी, जबकि सार्वजनिक जमा कुल ऋण का 10.71 प्रतिशत थी।

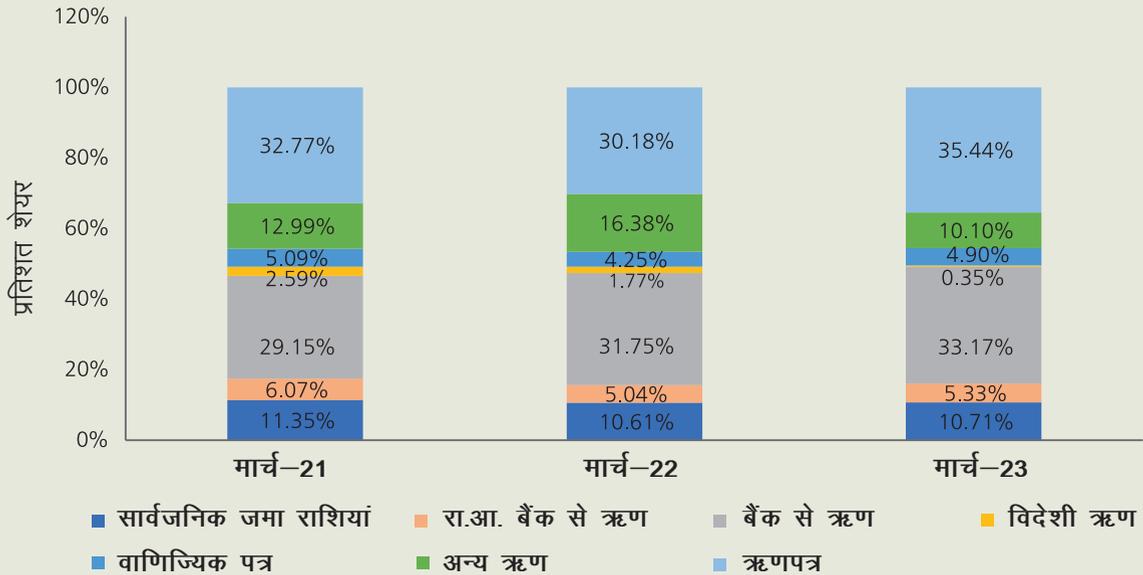
आवास वित्त कंपनियों के विगत तीन वर्षों के ऋण का विवरण निम्नलिखित तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.10: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया ऋण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल ऋण में प्रत्येक श्रेणी के ऋण का % अंश		
	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23
सार्वजनिक जमा	1,21,498	1,25,236	1,35,183	11.35%	10.61%	10.71%
राष्ट्रीय आवास बैंक से ऋण	65,000	59,551	67,270	6.07%	5.04%	5.33%
बैंकों से ऋण	3,12,150	3,74,803	4,18,541	29.15%	31.75%	33.17%
विदेशी ऋण	27,685	20,942	4,412	2.59%	1.77%	0.35%
वाणिज्यिक पत्र	54,488	50,216	61,847	5.09%	4.25%	4.90%
अन्य ऋण	1,39,039	1,93,387	1,27,505	12.99%	16.38%	10.10%
बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	1,73,714	1,04,131	2,15,466	16.22%	8.82%	17.07%
अन्य द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	1,77,097	2,52,190	2,31,696	16.54%	21.36%	18.36%
कुल डिबेंचर	3,50,811	3,56,320	4,47,163	32.77%	30.18%	35.44%
कुल ऋण	10,70,672	11,80,455	12,61,921	100.00%	100.00%	100.00%

ग्राफ 3.6: आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में) (% हिस्सा)



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

आ.वि.कं. की बकाया ऋण 31 मार्च 2022 को ₹11,80,455 करोड़ से बढ़कर 31 मार्च 2023 को ₹12,61,921 करोड़ हो गई, जिसमें ₹81,466 करोड़ की वृद्धि हुई।

- वित्त वर्ष 2022-23 में राष्ट्रीय आवास बैंक से ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 12.96 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि वित्त वर्ष 2021-22 में वर्ष-दर-वर्ष 8.38 प्रतिशत की गिरावट आई थी।

- वाणिज्यिक पत्रों (सीपी) के माध्यम से आ.वि.कं. की बकाया ऋण वित्त वर्ष 2022-23 में वर्ष-दर-वर्ष 23.16 प्रतिशत बढ़ी, जबकि वित्त वर्ष 2021-22 में वर्ष-दर-वर्ष 7.84 प्रतिशत की गिरावट आई थी।
- वित्त वर्ष 2022-23 में बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर से ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 106.92 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि वित्त वर्ष 2021-22 में इसमें वर्ष-दर-वर्ष 40.06 प्रतिशत की गिरावट आई थी।



- वित्त वर्ष 2022–23 में आ.वि.कं. की बकाया सार्वजनिक जमा में वर्ष–दर–वर्ष 7.94 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि वित्त वर्ष 2021–22 में वर्ष–दर–वर्ष 3.08 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी।
- वित्त वर्ष 2022–23 के दौरान, आ.वि.कं. की बैंकों से ऋण पिछले वर्ष की तुलना में 11.67 प्रतिशत बढ़ गई।
- विदेशी ब्याज दरों में वृद्धि के कारण वित्त वर्ष 2022–23 में आ.वि.कं. की विदेशी ऋण में वर्ष–दर–वर्ष 78.93 प्रतिशत की गिरावट आई, जबकि वित्त वर्ष 2021–22 में इसमें वर्ष–दर–वर्ष 24.36 प्रतिशत की गिरावट आई।

बॉक्स 3.3: आवास वित्त कंपनियां—पिछले दो वर्षों के लिए श्रेणी–वार ऋण प्रोफाइल

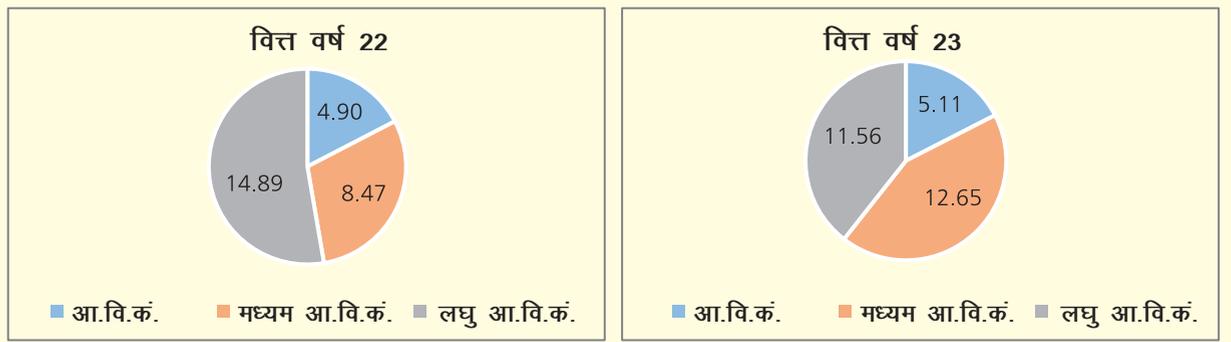
आ.वि.कं. की श्रेणी–वार ऋण प्रोफाइल की प्रवृत्ति (% हिस्सा)

क्र. सं.	श्रेणी	वित्त वर्ष 22			वित्त वर्ष 23		
		बड़ी आ.वि.कं.	मध्यम आ.वि.कं.	लघु आ.वि.कं.	बड़ी आ.वि.कं.	मध्यम आ.वि.कं.	लघु आ.वि.कं.
1	सार्वजनिक जमाएं	10.94	1.08	0.80	11.02	1.05	0.72
2	राष्ट्रीय आवास बैंक से ऋण	4.90	8.47	14.89	5.11	12.65	11.56
3	बैंकों से ऋण	30.98	54.28	55.33	32.25	65.15	50.31
4	विदेशी ऋण	1.81	0.73	1.63	0.31	1.34	3.35
5	अन्य ऋण	16.53	9.76	25.39	10.03	8.54	30.40
6	डिबेंचर	30.52	23.37	1.95	36.27	9.96	3.68
7	वाणिज्यिक पत्र	4.33	2.30	0.00	5.02	1.31	0.00

31 मार्च 2023 तक, बड़ी आ.वि.कं. की बेहतर क्रेडिट रेटिंग के कारण उनका 36% वित्तपोषण डिबेंचर द्वारा होता है। लघु और मध्यम आ.वि.कं. अपने वित्तपोषण आवश्यकताओं का क्रमशः 50% और 65% बैंकों से मिलता है।

31 मार्च 2022 की तुलना में 31 मार्च 2023 तक, बड़ी और मध्यम आ.वि.कं. के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक से ऋण में वृद्धि हुई। राष्ट्रीय आवास बैंक से ऋण 15 आ.वि.कं. (बड़ी–6, मध्यम–6 और लघु–3) के लिए ऋण के ~20–35 प्रतिशत के बीच है।

रा.आ. बैंक द्वारा ऋण (% हिस्सा)



टिप्पणी: विश्लेषण के उद्देश्य से आ.वि.कं. को कुल ऋण और अग्रिमों के आधार पर वर्गीकृत किया गया है। (लघु आ.वि.कं. 1000 करोड़ रुपये से कम, मध्यम 1000 से 5000 करोड़ रुपये एवं बड़ी 5000 करोड़ रुपये से ऊपर)

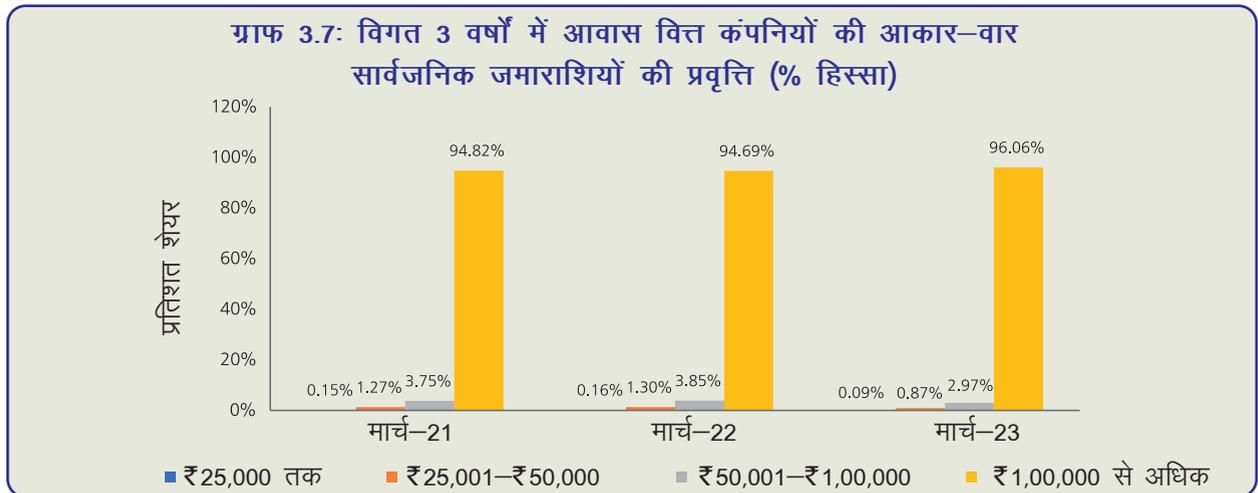
3.9 आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां

3.9.1 आवास वित्त कंपनियों की आकार-वार सार्वजनिक जमाराशियां

पिछले कुछ वर्षों में आ.वि.कं. की बकाया सार्वजनिक जमाओं में वृद्धि हुई है। 31 मार्च, 2023 तक, ₹1,00,000 से ऊपर

की जमा राशि की कुल सार्वजनिक जमा में अधिकतम हिस्सेदारी 96.06 प्रतिशत थी, जिसमें वर्ष-दर-वर्ष 9.51 प्रतिशत की वृद्धि हुई। ऊंची ब्याज दरों ने संभवतः आ.वि.कं. में अधिक जमा राशि हेतु प्रेरित किया है।

गत तीन वर्षों हेतु कुल जमाओं में बकाया सार्वजनिक जमाओं का आकार-वार हिस्सा नीचे प्रदान किया गया है।



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

3.9.2 आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियां

31 मार्च, 2023 की स्थिति के अनुसार 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष के ब्याज स्लैब में आवास वित्त कंपनियों द्वारा कुल सार्वजनिक जमाओं का लगभग 91.89 प्रतिशत है। यह अर्थव्यवस्था की बढ़ती ऋण आवश्यकता को पूरा करने के लिए अधिक जमा जुटाने के लिए आ.वि.कं. की जरूरतों को ध्यान में रखते हुए अच्छी बेहतर वृद्धि प्रदर्शित करता है। वित्त वर्ष 2022-23 में दो अन्य ब्याज दर

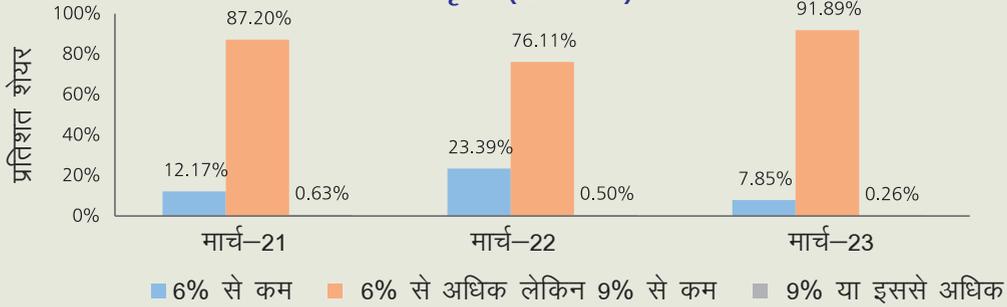
स्लैब अर्थात 6 प्रतिशत से नीचे और 9 प्रतिशत से अधिक में सार्वजनिक जमा की प्रतिशत हिस्सेदारी में गिरावट आई है।

वित्त वर्ष 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति

31 मार्च, 2023 तक, 6 प्रतिशत से कम ब्याज दर वाली सार्वजनिक जमाओं में वर्ष-दर-वर्ष 63 प्रतिशत की महत्वपूर्ण गिरावट देखी गई है, जबकि 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत के बीच ब्याज दरों वाली जमा में 30 प्रतिशत की वृद्धि हुई है।



ग्राफ 3.8: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)

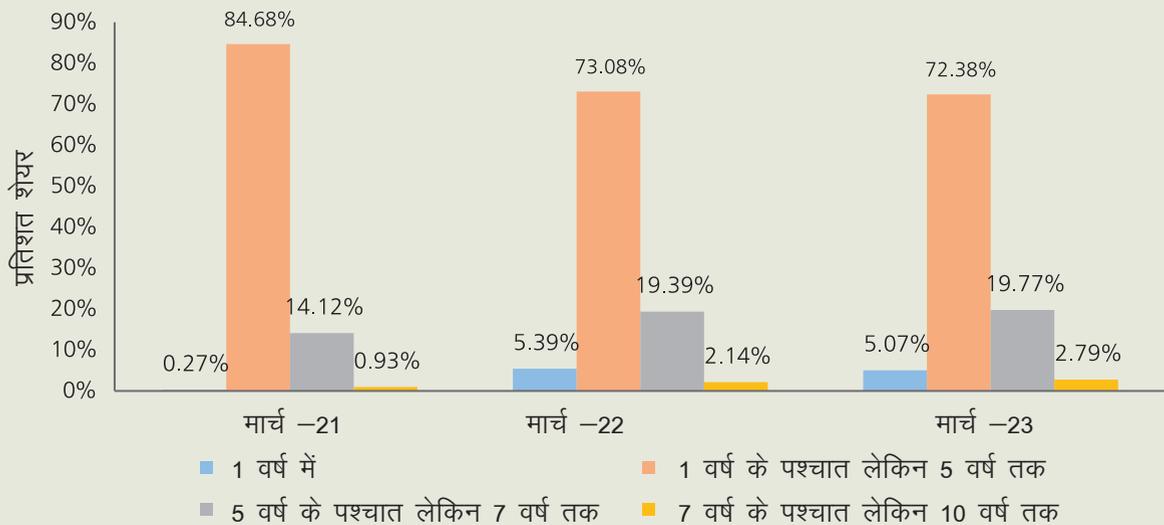


स्त्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

3.9.3 आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाराशियां

विगत तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता-वार वर्गीकरण का विश्लेषण दर्शाता है कि लगभग 90 प्रतिशत सार्वजनिक जमाराशियों की परिपक्वता अवधि 1 वर्ष से 7 वर्ष के बीच थी। सबसे अधिक वृद्धि 7 वर्ष से 10 वर्ष के बीच परिपक्वता वाली सार्वजनिक जमाओं में हुई है। सार्वजनिक जमाराशियों की परिपक्वता अवधि में वृद्धि के लिए जमाराशियों पर उच्च ब्याज दर एक महत्वपूर्ण कारक है। बकाया सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता-वार वर्गीकरण की विगत तीन वर्षों की प्रवृत्ति नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शायी गई है।

ग्राफ 3.9: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)



स्त्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

3.10 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति प्रोफाइल

आवास ऋण, अन्य ऋण और अग्रिम और निवेश सहित आ.वि.कं. की आस्ति प्रोफाइल 31 मार्च, 2023 को ₹15,99,050 करोड़ की थी। इसमें से 31 मार्च, 2023 तक आवास ऋण 65.55 प्रतिशत थे। अन्य ऋणों व अग्रिमों और निवेशों की हिस्सा क्रमशः 25.63 प्रतिशत और 8.82 प्रतिशत था। आवास वित्त कंपनियों का आवास ऋण जो 31 मार्च, 2022 को ₹9,36,937 करोड़ था, 31 मार्च, 2023 को 11.86 प्रतिशत बढ़कर ₹10,48,103 करोड़ हो गया। अन्य

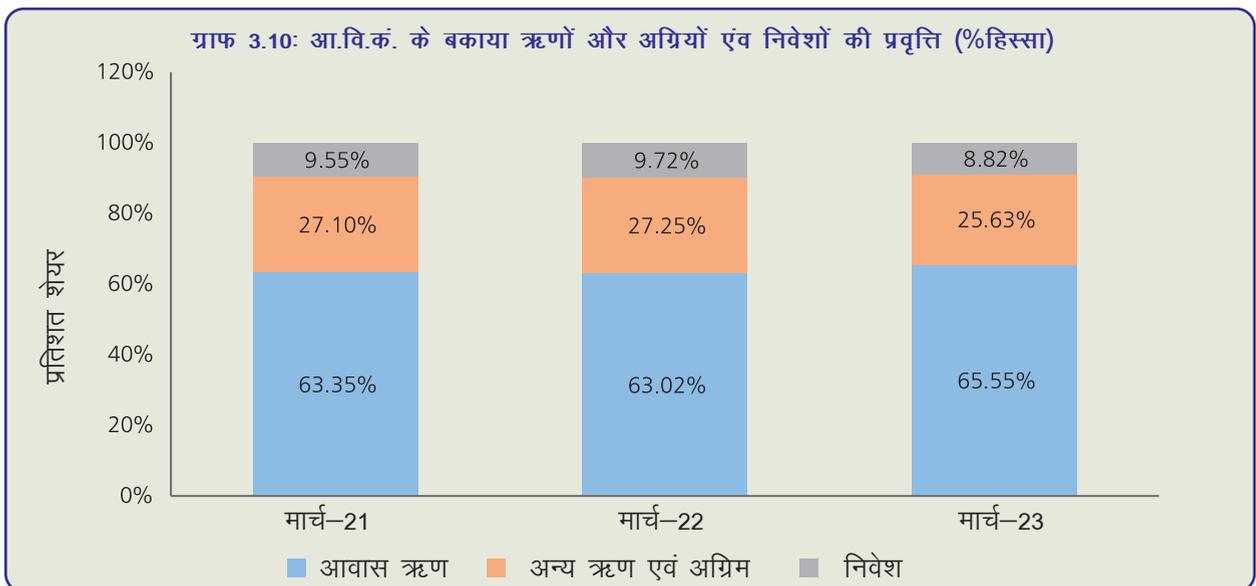
ऋण एवं अग्रिम जो 31 मार्च, 2022 को ₹4,05,175 करोड़ थे, 31 मार्च, 2023 को 1.16 प्रतिशत बढ़कर ₹4,09,857 करोड़ हो गए। 31 मार्च, 2023 को आवास ऋण का अन्य ऋणों और अग्रिमों के सापेक्ष अनुपात लगभग 2.5:1 था। 31 मार्च, 2023 को आ.वि.कं. का निवेश ₹1,41,089 करोड़ था, जबकि 31 मार्च, 2022 को यह ₹1,44,544 करोड़ था, जो कि वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 2.39 प्रतिशत की गिरावट प्रदर्शित करता है। प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति के साथ उनकी कुल आस्ति का प्रतिशत हिस्सा नीचे तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.11: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल का % अंश		
	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23
1. ऋण एवं अग्रिम	12,06,814	13,42,112	14,57,961	90.45%	90.28%	91.18%
क) आवास ऋण	8,45,249	9,36,937	10,48,103	63.35%	63.02%	65.55%
जिनमें से वैयक्तिकों को आवास ऋण	6,99,682	8,06,558	9,30,186	52.44%	54.25%	58.17%
ख) अन्य ऋण एवं अग्रिम	3,61,565	4,05,175	4,09,858	27.10%	27.25%	25.63%
2. निवेश	1,27,351	1,44,544	1,41,089	9.55%	9.72%	8.82%
3. कुल (1+2)	13,34,165	14,86,656	15,99,050	100.00%	100.00%	100.00%

स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक



3.10.1 वैयक्तिकों को आवास ऋण का स्लैब-वार संवितरण

वर्ष 2022-23 में वैयक्तिक आवास ऋण का कुल संवितरण ₹3,08,621 लाख करोड़ था। वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान कुल आवास ऋण संवितरण में से, आ.वि.कं. के ₹25 लाख तक के ऋण 68.63 प्रतिशत थे। कुल संवितरण में वर्ष-दर-वर्ष 19.03 प्रतिशत की वृद्धि हुई। जिसमें से, ₹25 लाख से ऊपर के आईएचएल संवितरण में साल-दर-साल 23.77 प्रतिशत की वृद्धि हुई और ₹10 लाख तक के आईएचएल संवितरण में 21.85 प्रतिशत की वृद्धि हुई। हालाँकि, कुल आईएचएल संवितरण में वृद्धि पिछले वर्ष की तुलना में कम रही है।

तालिका 3.12: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

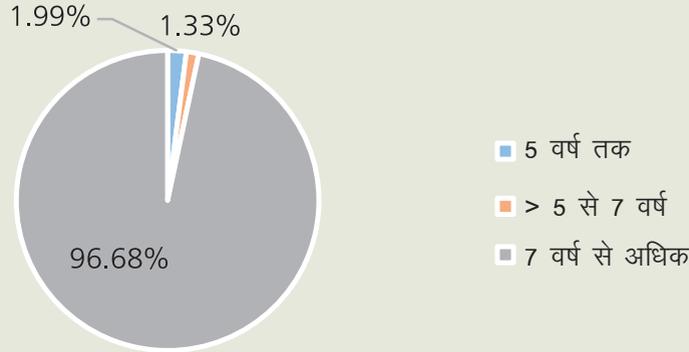
ऋण आकार	वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण			कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के % के रूप में स्लैब-वार अंश		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
₹2 लाख तक	467	11,57	1,712	0.24%	0.45%	0.55%
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	1,725	2,294	3,543	0.90%	0.88%	1.15%
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	12,107	14,614	16,756	6.34%	5.64%	5.43%
₹10 लाख तक	14,300	18,064	22,011	7.49%	6.97%	7.13%
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	18,343	21,505	23,337	9.61%	8.29%	7.56%
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	40,384	48,577	51,468	21.16%	18.74%	16.68%
> ₹25 लाख	1,17,805	1,71,124	2,11,805	61.73%	66.00%	68.63%
कुल	1,90,831	2,59,270	3,08,621	100.00%	100.00%	100.00%

3.10.2 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण संवितरण की अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न

आवास ऋण की अवधि लंबी होती है और वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के परिपक्वता पैटर्न से पता चलता है कि लंबी अवधि अर्थात् 7 साल से अधिक वाले ऋणों को प्राथमिकता दी जाती है। लगभग 96.68 प्रतिशत संवितरण इसी श्रेणी में आते हैं। 31 मार्च 2023 तक, 1 से 3 वर्ष के बीच की परिपक्वता अवधि वाले आईएचएल संवितरण में वर्ष-दर-वर्ष 326 प्रतिशत की उल्लेखनीय वृद्धि हुई। 5 से 7 वर्ष की परिपक्वता अवधि में आईएचएल संवितरण में 6.94 प्रतिशत की गिरावट आई जबकि 7 वर्ष से अधिक की परिपक्वता अवधि की श्रेणी में आईएचएल संवितरण में 19.01 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान आ.वि.कं. के आईएचएल संवितरण के अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न में प्रतिशत हिस्सेदारी नीचे दी गई है।

ग्राफ 3.11 : वित्त वर्ष 2023 के दौरान आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न (% हिस्सा)



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

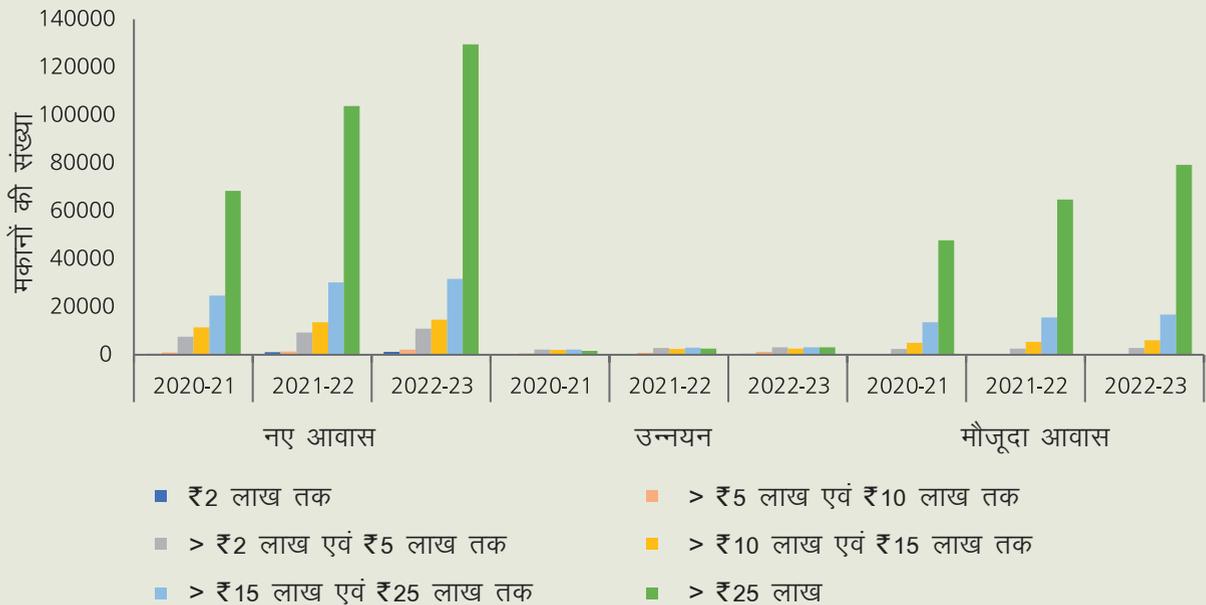
3.10.3 वैयक्तिकों को आवास ऋणों का प्रयोजन-वार संवितरण

वित्त वर्ष 2022-23 में, संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण का 61.55 प्रतिशत नए आवासों के अधिग्रहण/निर्माण के लिए था; 34.13 प्रतिशत मौजूदा आवासों के क्रय के लिए थे और शेष 4.32 प्रतिशत आवासों के उन्नयन के लिए थे। 31 मार्च, 2023 तक नए आवासों के लिए आईएचएल

संवितरण में वर्ष-दर-वर्ष 19.40 प्रतिशत, उन्नयन के लिए 14.18 प्रतिशत और मौजूदा आवासों के लिए 19.02 प्रतिशत की वृद्धि हुई। आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण मुख्य रूप से नए आवासों के अधिग्रहण/निर्माण के उद्देश्य से किया गया है।

पिछले तीन वर्षों के दौरान उद्देश्य-वार आईएचएल संवितरण की प्रवृत्ति नीचे दिए गए ग्राफ में प्रदर्शित की गई है।

ग्राफ 3.12: प्रयोजन वार आईएचएल संवितरण में प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक



तालिका 3.13: 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		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
₹2 लाख तक	427	1,037	1,164	32	102	358	8	18	190
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	966	1,300	2,098	587	785	1,168	173	208	277
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	7,484	9,284	10,860	2,181	2,795	3,078	2,442	2535	2,818
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	11,399	13,600	14,661	1,972	2,477	2,591	4,971	5,428	6,085
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	24,646	30,145	31,691	2,176	2,925	3,062	13,562	15,506	16,714
> ₹25 लाख	68,399	1,03,731	1,29,482	1,600	2,595	3,079	47,805	64,798	79,244
कुल	1,13,321	1,59,097	1,89,956	8,549	11,679	13,336	68,961	88,494	1,05,329

3.10.4 आवास ऋणों का उधारकर्ताओं का प्रकार-वार संवितरण

वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान, वैयक्तिकों और बिल्डरों को आवास ऋण के संवितरण में क्रमशः 19.03 प्रतिशत और 11.95 प्रतिशत की वृद्धि हुई। हालाँकि, वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान कॉर्पोरेट निकायों को आवास ऋण संवितरण में

पिछले वर्ष की तुलना में 11.84 प्रतिशत की गिरावट आई है। आ.वि.क. द्वारा लगभग 92 प्रतिशत वित्तपोषण वैयक्तिक आवास ऋण हेतु है। वित्त वर्ष 2022-23 हेतु वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण की ग्रामीण और शहरी संरचना III में प्रदान की गई है।

विगत तीन वर्षों में संवितरण नीचे तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.14: आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के प्रकार-वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण			कुल आवास ऋण संवितरण के % के रूप में अंश			वृद्धि	
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2021-22	2022-23
वैयक्तिकों को आवास ऋण	1,90,829	2,59,270	3,08,621	90.16%	91.17%	91.79%	35.86%	19.03%
भवन निर्माताओं को आवास ऋण	14,788	22,953	25,697	6.99%	8.07%	7.64%	55.22%	11.95%
निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण	6,032	2,162	1,906	2.85%	0.76%	0.57%	-64.16%	-11.84%
कुल	2,11,649	2,84,385	3,36,224	100.00%	100.00%	100.00%	34.37%	18.23%

3.11 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। नेशनल को-ऑपरेटिव हाउसिंग फेडरेशन ऑफ इंडिया द्वारा उपलब्ध कराए गए आंकड़ों के अनुसार, एसीएचएफ ने अपने सदस्यों के लिए रिहायशी इकाइयों के निर्माण के लिए प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 2022-23 के अंत तक 13,657 करोड़ रुपये का संवितरण किया है। 2022-23 के अंत में एसीएचएफ का बकाया ऋण पोर्टफोलियो ₹701 करोड़ था। राज्य-वार आवास ऋण संवितरण, और एसीएचएफ द्वारा निर्मित इकाइयां अनुबंध IV में प्रदान की गई हैं।

अध्याय

4

आवास वित्त कंपनियों के
पर्यवेक्षण संबंधी घटनाक्रम



4.1 पर्यवेक्षण

4.1.1 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की स्थिति

30 जून, 2023 तक, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) की कुल संख्या 97 थी, जिनमें से 9 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है और 6 आवास वित्त कंपनियां सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर रही हैं और उन्हें सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले नियामक से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। शेष 82 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति नहीं है।

4.1.2 आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण

बैंक, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 के प्रावधानों के तहत निर्धारित नियामक अनुपालन और आ.वि.कं के लिए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित नियामक प्रणाली के आधार पर आवधिक रिटर्न के माध्यम से ऑन-साइट निरीक्षण और ऑफ-साइट निगरानी प्रणाली के माध्यम से आ.वि.कं की निगरानी 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।

पर्यवेक्षी कार्य की प्रभावशीलता बढ़ाने के लिए, वर्ष के दौरान विशिष्ट ऑन-साइट और ऑफ-साइट टीमों की स्थापना की गई है।

4.1.3 ऑन-साइट निरीक्षण

वित्तीय वर्ष 2022-23 के दौरान, बैंक ने केमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 67 आ.वि.कं का ऑन-साइट निरीक्षण किया गया जहां पूंजी पर्याप्तता, परिसंपत्ति गुणवत्ता, प्रबंधन पहलुओं, अर्जन, चलनिधि और प्रणाली एवं नियंत्रण की जांच की गई।

4.1.4 ऑफ-साइट निगरानी

बैंक आ.वि.कं द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न की तिमाही, अर्धवार्षिक और वार्षिक रिटर्न सहित निगरानी एवं जांच करके आ.वि.कं की ऑफ-साइट निगरानी करता है।

ऑफ-साइट निगरानी को प्रबल करने के लिए, आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले मौजूदा रिटर्न को मास्टर निदेश-एनबीएफसी-आ.वि.कं(रिजर्व बैंक) -निर्देश, 2021 के आधार पर पूरी तरह से संशोधित किया गया था। वर्ष के दौरान, मास्टर परिपत्र के प्रभावी कार्यान्वयन की दिशा में विभिन्न कार्यात्मक एवं तकनीकी वृद्धि की गई है, अर्थात्, -

- बैंक के पहले के ऑनलाइन रिपोर्टिंग प्रबंधन सूचना प्रणाली (ओआरएमआईएस) पोर्टल के स्थान पर एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) पोर्टल का कार्यान्वयन।
- आ.वि.कं के लिए भारि.बैंक द्वारा निर्धारित विभिन्न रिपोर्टिंग आवश्यकताओं को सीआरएएमआईएस पोर्टल पर शामिल करना जिससे



भौतिक रूप से जानकारी एकत्र करने की प्रचलित प्रक्रिया को समाप्त किया जा सके।

- पर्यवेक्षी विधि में स्थिरता सुनिश्चित करने के लिए, जहां भी आवश्यक हो, पर्यवेक्षी प्रणाली के साथ मास्टर परिपत्र के प्रावधानों का सामंजस्य।

तदनुसार, 31 दिसंबर, 2021 के "मास्टर परिपत्र – आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले रिटर्न" को अपडेट किया गया।

4.1.5 भा.रि.बैंक के साथ समन्वय तंत्र

रा.आ.बैंक से भा.रि.बैंक को विनियमन के सुचारु एवं प्रभावी हस्तांतरण के लिए, दोनों संस्थानों के बीच समन्वय बैठकें नियमित आधार पर आयोजित की जाती हैं। बैंक भा.रि. बैंक के साथ आयोजित की जा रही ऐसी बैठकों में अपनी पर्यवेक्षी सिफारिशें देता रहा है। वित्त वर्ष 2022–23 के दौरान दो बैठकें आयोजित की गयीं।

बैंक ने आ.वि.कं पर आवश्यक प्रवर्तन कार्रवाई, यदि कोई हो, के लिए प्रवर्तन विभाग, भा.रि.बैंक के साथ निरीक्षण रिपोर्ट, पर्यवेक्षी पत्र, आ.वि.कं के उत्तर आदि साझा करने के लिए एक तंत्र भी तैयार किया है। वित्त वर्ष 2022–23 के दौरान, रा.आ.बैंक द्वारा 4 आवास वित्त कंपनियों पर रिटर्न जमा करने में विलम्ब हेतु एवं रा.आ. बैंक द्वारा किए गए पर्यवेक्षी निरीक्षण में टिप्पणियों के आधार पर विभिन्न गैर-अनुपालन के लिए भा.रि.बैंक द्वारा 2 आवास वित्त कंपनियों पर अर्थदंड लगाया गया था। बैंक नियमित रूप से विनियमन विभाग, भा.रि.बैंक के साथ निरीक्षण से प्राप्त पर्यवेक्षी इनपुट साझा करता है।

4.1.6 पर्यवेक्षी प्रणाली की समीक्षा

आ.वि.कं के लिए पर्यवेक्षी प्रणाली की समीक्षा अगस्त 2022 में निम्नलिखित संवर्द्धन के साथ की गई थी:

- आ.वि.कं के विनियमन एवं पर्यवेक्षण में हुए प्रमुख परिवर्तनों के आधार पर प्रणाली को संशोधित किया गया था, जैसे कि मास्टर निदेश-एनबीएफसी-आ. वि.कं(रिजर्व बैंक) निदेश, 2021 जारी करना, मास्टर परिपत्र जारी करना- आ.वि.कं द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले रिटर्न 31 दिसंबर, 2021 को, निरीक्षण मैनुअल की समीक्षा और भा.रि.बैंक द्वारा सलाह के अनुसार प्रवर्तन कार्रवाई के तौर-तरीकों की समीक्षा।

- पूर्व चेतावनी संकेतों (ईडब्ल्यूएस) को और संशोधित किया गया तथा नए ईडब्ल्यूएस को नए रिटर्न के आधार पर प्रस्तुत किया गया है।
- रिटर्न के प्रबंधन के लिए एक रूपरेखा प्रस्तुत की गई जिसमें विलंबित प्रस्तुतिकरण/रिटर्न जमा न करने के लिए वृद्धि मैट्रिक्स और ईडब्ल्यूएस के लिए वृद्धि मैट्रिक्स शामिल है।
- अर्थदंड मैट्रिक्स प्रस्तुत किया गया।

4.1.7 नोडल अधिकारी

एक प्रभावी पर्यवेक्षी प्रणाली सुनिश्चित करने के लिए, बैंक ने पर्यवेक्षण की एक विकेंद्रीकृत संरचना आरंभ की है जिसमें क्षेत्रीय कार्यालय में अधिकारियों को नोडल अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है। वर्तमान में, बैंक ने 29 आवास वित्त कंपनियों के लिए नोडल अधिकारियों को नामित किया है और उन्हें किसी विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी पर्यवेक्षी मामलों के लिए एकल संपर्क बिंदु (एसपीओसी) माना जाता है तथा वे निरीक्षण टीमों का हिस्सा हैं। वे आवास वित्त कंपनियों के निरीक्षण से आई टिप्पणियों का निरंतर अनुपालन भी सुनिश्चित करते हैं।

4.1.8 धोखाधड़ी पर आंतरिक समिति

बड़ी आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत धोखाधड़ी पर जानकारी की नियमित निगरानी के लिए आंतरिक समिति के रूप में एक तंत्र स्थापित किया जाए, जिसमें आवास वित्त बाजार का एक बड़ा हिस्सा है। तदनुसार, एक आंतरिक समिति का गठन किया गया और वर्ष के दौरान समिति की दो बैठकें आयोजित की गईं।

4.1.9 ब्याज राहत योजनाओं पर विषयगत अध्ययन

भा.रि.बैंक ने रा.आ.बैंक को नवीन आवास ऋण योजनाओं (निर्माणकर्ता राहत) पर मौजूदा निर्देशों के उल्लंघन की जांच करने और आ.वि.कं द्वारा अपनाएं गए तरीकों का विषयगत अध्ययन करने की सलाह दी थी। इस संबंध में, एक प्रश्नावली तैयार की गई और आ.वि.कं को भेजी गई, और प्राप्त प्रतिक्रियाओं का विश्लेषण किया गया तथा सिफारिशों के साथ भा.रि.बैंक के साथ साझा किया गया।

4.2 पर्यवेक्षी परिपत्र

वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान, बैंक ने निम्नलिखित पर्यवेक्षी परिपत्र जारी किए हैं:

- सभी आ.वि.कं के लिए केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) पोर्टल के माध्यम से पर्यवेक्षी रिटर्न जमा करना— बैंक ने डेटा जमा करने में आसानी, अधिक कुशल डेटा संग्रह और इसके उपयोग के लिए केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) नामक एक्सबीआरएल आधारित रिपोर्टिंग प्लेटफॉर्म को लागू किया है। आवास वित्त कंपनियों को सीआरएएमआईएस पोर्टल के माध्यम से रिटर्न जमा करने की सलाह दी गई थी।
- 31 मार्च, 2023 को ₹1000 करोड़ और उससे अधिक की संपत्ति वाली आवास वित्त कंपनियों के लिए प्रारंभिक चेतावनी संकेत प्रणाली— आवास वित्त कंपनियों को सूचित किया गया था कि उनके द्वारा प्रारंभिक चेतावनी संकेत (ईडब्ल्यूएस) प्रणाली को अपनाया जाना चाहिए ताकि खाते के गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (एनपीए) में बदलने या धोखाधड़ी खाते के रूप में घोषित होने से पहले चेतावनी आ जाए। ईडब्ल्यूएस संकेतकों की सांकेतिक सूची भी प्रदान की गई। ईडब्ल्यूएस प्रणाली के माध्यम से, आ.वि.कं को अपने जोखिम प्रबंधन प्रथाओं में धोखाधड़ी के जोखिमों को ध्यान में रखने के लिए प्रोत्साहित किया गया था।

4.3 अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय

4.3.1 आधारभूत साइबर सुरक्षा दिशानिर्देशों में एकरूपता हेतु कार्य समूह

बैंक, भा.रि.बैंक द्वारा गठित कार्य समूह (डब्ल्यूजी) का हिस्सा है, जिसमें सभी वित्तीय क्षेत्र के नियामकों में वित्तीय संस्थाओं के लिए आधारभूत साइबर सुरक्षा दिशानिर्देशों में एकरूपता लाने और समान आधारभूत साइबर सुरक्षा मानकों को सुनिश्चित करने के लिए दृष्टिकोण तैयार करने की आवश्यकता की जांच की जा रही है।

4.3.2 अंतर-नियामक मंच

रा.आ.बैंक ने आ.वि.कं और उनकी समूह कंपनियों के मुद्दों पर भा.रि.बैंक/आईआरडीएआई द्वारा आयोजित अंतर-नियामक बैठकों में भाग लेना जारी रखा।

4.3.3 पूर्व चेतावनी समूह की बैठकों

रा.आ.बैंक, वित्तीय स्थिरता और विकास परिषद (एफएसडीसी) की उप-समिति द्वारा स्थापित पूर्व चेतावनी समूह (ईडब्ल्यूजी) का भी सदस्य है। वर्ष के दौरान, ईडब्ल्यूजी की बैठकों की अध्यक्षता आईआरडीएआई और सेबी द्वारा की गई और बैंक द्वारा समूह को आवास वित्त क्षेत्र से संबंधित विभिन्न संकेतकों और विकासों पर जानकारी साझा की गई।

4.4 क्षमता निर्माण कार्यक्रम

वित्तीय वर्ष 2022-23 के दौरान बैंक द्वारा निम्नलिखित क्षमता निर्माण कार्यक्रम आयोजित किए गए थे:

4.4.1 आ.वि.कं के अनुपालन और आईटी अधिकारियों के साथ बैठक

बैंक ने विभिन्न अनुपालन पहलुओं और प्रौद्योगिकी स्वचालन पर उन्हें संवेदनशील बनाने के लिए 19 और 20 अक्टूबर 2022 के दौरान सभी आ.वि.कं के अनुपालन अधिकारियों और आईटी प्रमुखों के साथ बैठकें आयोजित कीं। ये बैठकें सतर्कता जागरूकता सप्ताह समारोह के हिस्से के रूप में आयोजित की गईं। आवास वित्त क्षेत्र में जिस प्रकार के धोखाधड़ी का सामना किया जा रहा है, आवास वित्त प्रस्तावों के मूल्यांकन में पाई गई कमियों, सुरक्षा उपायों का पालन करने की आवश्यकता और धोखाधड़ी को कम करने के लिए विभिन्न बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा अपनाई गई सर्वोत्तम प्रथाओं को अधिकारियों को प्रस्तुत किया गया। आगामी एक्सबीआरएल आधारित ऑनलाइन रिटर्न प्रस्तुतिकरण प्रणाली के लिए आवास वित्त कंपनियों द्वारा तैयार रखी जाने वाली तकनीकी आवश्यकताओं के बारे में सूचित किया गया, एडीएफ परियोजना के कार्यान्वयन की वर्तमान स्थिति, परियोजना के तहत आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले आवश्यक प्रमुख डेटा बिंदु और परियोजना की तकनीकी आवश्यकताओं सहित



अधिकारियों को प्रक्रिया प्रवाह के बारे में समझाया गया था। अधिकारियों के लाभ के लिए एडीएफ परियोजना के त्वरित कार्यान्वयन के लिए आ.वि.कं द्वारा उठाए गए विभिन्न कदमों का केस अध्ययन भी प्रस्तुत किया गया था।

4.4.2 साइबर सुरक्षा जागरूकता

अपने ग्राहकों को सेवाओं के त्वरित सुपुर्दगी सुनिश्चित करने के लिए, विशेष रूप से कोविड-19 महामारी के बाद से डिजिटल ऋण देने वाली कंपनियों और इसके साथियों के साथ प्रतिस्पर्धा करने के लिए आवास वित्त कंपनियों के बीच सूचना प्रौद्योगिकी का उपयोग तेजी से बढ़ा है। साथ ही, हाल के दिनों में साइबर संबंधी घटनाओं में भी घटनाओं की संख्या या आवृत्ति में तेजी आई है। आ.वि.कं के प्रबंधन के साथ पर्यवेक्षी बैठकों के दौरान बैंक ने निरंतर आधार पर आ.वि.कं की तैयारी सुनिश्चित करने के लिए मजबूत साइबर सुरक्षा/लचीली प्रणाली स्थापित करने की आवश्यकता पर जोर देना आरंभ कर दिया है। बैंक ने आईटी और साइबर सुरक्षा प्रणाली से संबंधित दस्तावेजों को शीर्ष 20 आवास वित्त कंपनियों से उनके आईटी अवसंरचना की प्रभावकारिता को समझने के लिए एकत्रित किया। बैंक ने लेखा परीक्षकों को भी पैनल में शामिल किया है ताकि नमूना लेखापरीक्षा और घटना आधारित फोरेंसिक विश्लेषण किया जा सके।

4.4.3 अपने ग्राहक को जानिए (केवाईसी) और धन शोधन निवारण (एएमएल) गतिविधियों पर प्रशिक्षण

धन शोधन निवारण अधिनियम, 2002 (पीएमएलए) के तहत आ.वि.कं के 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-आईएनडी के सहयोग से, वर्ष के दौरान विभिन्न आवास वित्त कंपनियों के लिए केवाईसी दिशानिर्देशों और एएमएल उपायों के अनुपालन

पर दो ऑनलाइन 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।

4.4.4 क्रेमिस पोर्टल के माध्यम से रिटर्न जमा करने पर प्रशिक्षण

वर्ष के दौरान बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के अधिकारियों को पोर्टल की नई विशेषताओं और रिटर्न जमा करने में शामिल विभिन्न तौर-तरीकों के विषय में समझाने के लिए 3 ऑनलाइन प्रशिक्षण आयोजित किए।

4.4.5 बैंक के निरीक्षण अधिकारियों के लिए आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण पर पुनश्चर्या पाठ्यक्रम

कॉलेज ऑफ सुपरवाइजर्स, भा.रि.बैंक ने 10 से 14 अक्टूबर 2022 तक मुंबई में बैंक के निरीक्षण अधिकारियों के लिए आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण पर पुनश्चर्या पाठ्यक्रम आयोजित किया। बैंक के 40 अधिकारियों सहित पूरे पर्यवेक्षण विभाग और नोडल अधिकारियों ने इस पाठ्यक्रम में भाग लिया। कार्यक्रम में शामिल कुछ प्रमुख क्षेत्र थे: आवास वित्त कंपनियों के वित्तीय विवरणों का अध्ययन, आवास वित्त कंपनियों के निरीक्षण के लिए उपयोगी 'भारतीय लेखा मानकों का कार्यान्वयन' पर पहलू, आवास ऋण पोर्टफोलियो की निगरानी के लिए पूर्व चेतावनी संकेतों का विकल्प और उपयोग, बोर्ड के कामकाज का पर्यवेक्षी मूल्यांकन, नए उपकरण एवं तकनीक आदि सहित आवास वित्त कंपनियों के ऑफ-साइट पर्यवेक्षण के लिए नया दृष्टिकोण।

4.4.6 अन्य प्रशिक्षण

पर्यवेक्षण विभाग के अधिकारियों ने कॉलेज ऑफ सुपरवाइजर्स तथा एनआईबीएम, और एएससीआई जैसे अन्य संस्थानों द्वारा आयोजित अन्य प्रशिक्षणों में भी भाग लिया है।

4.5 अग्रगामी पहलें

4.5.1 एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) का कार्यान्वयन

बैंक ने डेटा प्रस्तुतिकरण में मानकीकरण एवं एकरूपता के लिए एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) को कार्यान्वित किया है। एक्सबीआरएल आधारित ऑनलाइन प्रणाली आ.वि.कं को रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित केंद्रीकृत तरीके से विभिन्न रिटर्न जमा करने और बैंक में विभिन्न एमआईएस और बीआई रिपोर्ट तैयार करने के लिए की सुविधा प्रदान करता है। इस प्रणाली को 01 जनवरी, 2023 को आरंभ किया गया और दिसंबर 2022 की स्थिति से आरंभ होने वाले रिटर्न को सीआरएएमआईएस में आ.वि.कं द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है।

इस परिवर्तन ने रिपोर्टिंग संस्थाओं, अर्थात् आ.वि.कं और बैंक दोनों के लिए महत्वपूर्ण लाभ एवं सुधार लाए हैं। पोर्टल की नई विशेषताओं में रिटर्न की त्रुटि मुक्त प्रस्तुति सुनिश्चित करने के लिए उन्नत सत्यापन, स्वचालित पूर्व चेतावनी संकेत (ईडब्ल्यूएस), आ.वि.कं वार प्रमुख वित्तीय संकेतक (केएफआई) रिपोर्ट आदि शामिल हैं।

4.5.2 स्वचालित डेटा प्रवाह (एडीएफ)

एडीएफ प्रणाली को निर्धारित नियामक मानदंडों के साथ बाह्य और संभावित गैर-अनुपालन की पहचान करने के लिए विस्तृत डेटा का विश्लेषण करने के उद्देश्य से विकसित किया गया है। यह बैंक को आ.वि.कं. से प्राप्त खाता स्तर के डेटा की जांच करने और नियामक मानदंड उल्लंघनों के मामले में बाह्य व्यक्तियों की पहचान करने में सक्षम बनाता है, जिससे ऑन-साइट निरीक्षण टीमों के लिए मूल्यवान पूर्व-निरीक्षण अध्ययन उपकरण के रूप में कार्य किया जाता है। परियोजना के चरण-1 को 5

चुनिंदा आवास वित्त कंपनियों में कार्यान्वित किया गया और चरण-2 में 15 और आवास वित्त कंपनियों को शामिल किया गया। वर्ष के दौरान बैंक ने परियोजना का चरण-III भी शुरू किया जिसमें 25 नए आवास वित्त कंपनियों को शामिल किया गया। बैंक लगातार अतिरिक्त स्वचालित रिपोर्ट विकसित करने पर काम कर रहा है जो पर्यवेक्षण क्षमताओं को बढ़ाएगा।

4.5.3 डेटा विश्लेषण सॉफ्टवेयर

बैंक ने डेटा विश्लेषण सॉफ्टवेयर का क्रय किया है। सॉफ्टवेयर का उपयोग साइट और ऑफ-साइट दोनों टीमों द्वारा स्वचालित तरीके से कंपनी द्वारा प्रस्तुत डेटा डंप से विभिन्न अपवाद रिपोर्ट तैयार करने के लिए किया जाएगा। उपकरण के उपयोग पर विभाग के सभी अधिकारियों के लिए प्रशिक्षण 02 मई, 2023 को आयोजित किया गया।

4.5.4 मीडिया निगरानी और विश्लेषण सॉफ्टवेयर

बैंक सदस्यता आधारित मीडिया निगरानी और विश्लेषण सेवा प्राप्त करेगा। सेवा प्रदाता से अपेक्षा की जाती है कि वह मानक समाचार पत्र प्रारूप में रा.आ.बैंक की आवश्यकता के अनुसार प्रिंट और ऑनलाइन स्रोतों से समाचार लेखों का उद्धरण लेकर दैनिक समाचार पत्र सेवा प्रदान करे। रा.आ.बैंक के उपयोगकर्ताओं के चुनिंदा समूह को तदर्थ और ऑन-डिमांड खोज के लिए व्यापक मीडिया डेटाबेस तक ऑनलाइन/वेब पहुंच प्राप्त होगी।

4.5.5 आ.वि.कं का जोखिम आधारित पर्यवेक्षण

बैंक आ.वि.कं. के जोखिम आधारित पर्यवेक्षण (आरबीएस) को अपनाने की प्रक्रिया में है। आरबीएस चरणबद्ध तरीके से किया जाएगा। परीक्षण के आधार पर विभिन्न जोखिम संकेतकों की पहचान और सीमा निर्धारित करने के बाद एक मॉडल विकसित किया जाएगा। संशोधित निरीक्षण मैनुअल और पर्यवेक्षी प्रणाली भी स्थापित की जाएगी।



अध्याय

5

भावी परिदृश्य



5.1 वैश्विक एवं भारतीय अर्थव्यवस्था पर दृष्टिकोण

वैश्विक अर्थव्यवस्था को कई व्यापक आर्थिक और भू-राजनीतिक समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। कड़ी वित्तीय स्थितियों और बढ़ी हुई मुद्रास्फीति के बीच वैश्विक विकास में धीमा हो रहा है। हालांकि, अधिकांश प्रमुख अर्थव्यवस्थाओं में, यह उम्मीद की जाती है कि खाद्य और ऊर्जा की कीमतों में अधिक बड़े झटके के अभाव में, 2025 के अंत तक मुद्रास्फीति केंद्रीय बैंक के लक्ष्यों के अनुरूप अनुमानित स्तर पर वापस आ जाएगी। वैश्विक वृद्धि इस वर्ष 2.9 प्रतिशत से घटकर 2024 में 2.7 प्रतिशत हो जाएगी, जो 2025 में बढ़कर 3.0 प्रतिशत हो जाएगी।

(स्रोत: ओईसीडी)

वैश्विक अनिश्चितताओं के बीच भारतीय अर्थव्यवस्था ने लचीलापन प्रदर्शित किया है। मजबूत विनिर्माण प्रोत्साहन और समष्टि अर्थशास्त्र सिद्धांतों को मजबूत करने पर नीतिगत केंद्र-बिंदु और निरंतर संरचनात्मक ने भारत को विकास परिणामों के मामले में विशिष्ट बना दिया है। यह वित्त वर्ष 2020-21 (महामारी वर्ष) में सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि में 5.8 प्रतिशत के संकुचन से वित्त वर्ष 2021-22 में 9.1 प्रतिशत और वित्त वर्ष 2022-23 में 7.2 प्रतिशत की वृद्धि में परिलक्षित हुई। वित्त वर्ष 2023-24 की दूसरी तिमाही में सकल घरेलू उत्पाद में 7.6 प्रतिशत की वृद्धि हुई। वित्त वर्ष 2023-24 के संपूर्ण वर्ष के लिए, वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि भारि.बैंक द्वारा 7.0 प्रतिशत रहने का अनुमान है।

5.2 आवास क्षेत्र का दृष्टिकोण

आवास एवं आवास वित्त खाता में भारतीय वित्तीय प्रणाली का महत्वपूर्ण हिस्सा शामिल है। 31 मार्च, 2023 को प्राथमिक ऋण संस्थानों का बकाया व्यक्तिगत आवास ऋण भारत के सकल घरेलू उत्पाद का 10.52 प्रतिशत है।

दिसंबर 2023 तक संवितरित सकल बैंक ऋण का 16.54 प्रतिशत आवास क्षेत्र का है। (स्रोत: भारि.बैंक)

भारत सरकार द्वारा मांग और आपूर्ति पक्ष के हस्तक्षेप दोनों के माध्यम से निरंतर नीतिगत समर्थन के कारण 2015 के बाद से भारत के आवासीय बंधक बाजार में महत्वपूर्ण परिवर्तन हुए हैं जैसे कि रेरा की शुरुआत, जीएसटी कार्यान्वयन, स्टॉप शुल्क छूट, आवास ऋण पर कर कटौती, इसबके लिए आवास के माध्यम से किरायादाता आवास पर ध्यान केंद्रित करना, आत्मनिर्भर भारत पैकेज आदि। आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) के बकाया व्यक्तिगत गृह ऋण 31 मार्च, 2015 को ₹9.89 लाख करोड़ से तीन गुना बढ़कर 31 दिसंबर, 2023 को ₹30.92 लाख करोड़ हो गए, जिसमें सीएजीआर 14.1 प्रतिशत था।

प्राथमिक ऋण देने वाली संस्थाएं आवास क्षेत्र के विकास को प्रोत्साहित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं, जैसा कि आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों और निजी क्षेत्र के बैंकों द्वारा व्यक्तिगत आवास ऋणों के तिमाही संवितरण से स्पष्ट है। (ग्राफ 5.1)

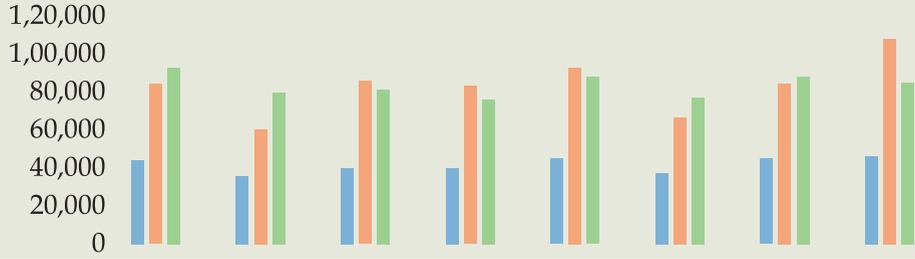
राष्ट्रीय आवास बैंक का पुनर्वित्त आवास वित्त कंपनियों के लिए कम लागत वाली दीर्घकालिक निधियों का एक प्रमुख स्रोत रहा है। बैंक ने मार्च 2020 से दिसंबर 2023 तक ₹1.31 लाख करोड़ संवितरित किए, जिनमें से 85% (₹1.12 लाख करोड़) आवास वित्त कंपनियों को संवितरित किया गया। विशेष रूप से, महामारी के दौरान बैंक द्वारा प्रदान की गई चलनिधि सहायता ने आ.वि.कं द्वारा व्यक्तिगत आवास ऋण संवितरण के निर्बाध विकास में सहायता की है।

भावी परिदृश्य

आगे बढ़ते हुए, बढ़ते शहरीकरण के कारण आवास क्षेत्र में प्रतिमान परिवर्तन हो सकता है। संयुक्त राष्ट्र विश्व



**ग्राफ 5.1 : प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा तिमाही दर तिमाही आवास ऋण संवितरण
(राशि ₹ करोड़ में)**



	मार्च'22	जून'22	सितंबर'22	दिसंबर'22	मार्च'23	जून'23	सितंबर'23	दिसंबर'23
■ आ.वि.कं.	43,971	35,999	40,019	40,098	44,879	37,162	44,831	46,081
■ पीएसबी	84,176	60,300	85,754	83,174	93,078	66,666	84,479	1,07,830
■ पीवीबी	93,048	79,680	81,373	76,329	87,872	77,360	88,122	85,132

■ आ.वि.कं. ■ पीएसबी ■ पीवीबी

एचडीएफसी बैंक लिमिटेड (आ.वि.कं) के साथ एचडीएफसी लिमिटेड के विलय के कारण एचडीएफसी लिमिटेड को सभी समय अवाधि के लिए पीवीबी के रूप में वर्गीकृत किया गया है।

शहरीकरण संभावना 2018 के अनुसार, भारत की आबादी 2011 में 31 प्रतिशत की तुलना में 2050 में 50 प्रतिशत तक शहरी क्षेत्रों में निवास करने लगेगी। नीति निर्माता और मार्केट प्लेयर्स इस बढ़ती आवास मांग को पूरा करने और टिकाऊ, किफायती आवास समाधान प्रदान करने के लिए अपनी रणनीतियों को सक्रिय रूप से पुनर्गठित कर रहे हैं।

शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ) के संचालन से टियर 2 और टियर 3 शहरों को अच्छी तरह से विकसित भौतिक संरचनाओं और सेवाओं के माध्यम से जुड़े आर्थिक गतिविधियों के जीवंत केंद्रों में बदलने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाएगा। इससे टियर-2/टियर-3 शहरों की जीवन क्षमता में सुधार होने की उम्मीद है, जो इस शहरों में आवास/आवास वित्त में वृद्धि को बढ़ावा दे सकते हैं, उन्हें महानगरीय/दस लाख से अधिक शहरों से आगे ले जा सकते हैं।

आवास क्षेत्र हरित आवास गैस उत्सर्जन में महत्वपूर्ण योगदानकर्ता है। जलवायु परिवर्तन एवं हरित आवास गैस उत्सर्जन पर ध्यान देना नीति निर्माताओं का महत्वपूर्ण केंद्र रहा है। सरकार और संस्थानों ने हरित आवास को बढ़ावा देने के लिए विभिन्न प्रोत्साहन/लाभ प्रदान किए हैं जैसे अतिरिक्त फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर), हरित भवन परियोजनाओं के लिए फास्ट ट्रैक पर्यावरण संस्वीकृति, हरित प्रमाणित भवनों के लिए रियायती दरों पर वित्तीय सहायता, प्रमाणन शुल्क और परामर्श शुल्क की प्रतिपूर्ति, एकमुश्त भवन कर में कमी, स्टॉप शुल्क और संपत्ति कर में कमी आदि। भारत सरकार ने हाल ही में निम्न और

मध्यम आय वाले परिवारों के लिए 1 करोड़ आवास के छतों पर सौर ऊर्जा स्थापित करने के लिए पीएम सूर्य आवास योजना आरंभ की है जो ऊर्जा क्षेत्र में आत्मनिर्भरता प्राप्त करने की दिशा में बड़ी पहल है।

आवास वित्त के लिए शीर्ष वित्तीय संस्थान के रूप में रा.आ.बैंक नवीन एवं हरित आवास प्रौद्योगिकियों के साथ-साथ किफायती आवास को बढ़ावा देने का प्रयास करता है। बैंक ने वित्तीय सहायता प्रदान करने और ऊर्जा कुशल आवास को बढ़ावा देने के लिए समय-समय पर विभिन्न बहुपक्षीय एवं द्विपक्षीय संस्थानों के साथ साझेदारी की है। बैंक हरित आवास के लिए रियायती दरों पर पीएलआई को पुनर्वित्त प्रदान करता है।

प्रमाणित हरित आवासीय आवास स्टॉक की आपूर्ति बढ़ाने के लिए, विशेष रूप से निम्न और मध्यम आय वर्ग में, आवासीय आवास के लिए हरित प्रमाणन को बढ़ावा देने की आवश्यकता है। वर्तमान में, हरित भवन प्रमाणन प्रदान करने वाले संस्थानों की सीमित संख्या है और विभिन्न एजेंसियों द्वारा प्रदान की गई रेटिंग में कोई समतुल्यता नहीं है। देश में हरित आवास आंदोलन को वृद्धि प्रदान करने के लिए, एक प्राधिकरण की आवश्यकता है जो हरित भवन रेटिंग मानकों को निर्धारित कर सके, रेटिंग की समतुल्यता के लिए रूपरेखा परिभाषित कर सके और हरित आवास प्रमाणन एजेंसियों के लिए एक नियामक व्यवस्था प्रदान कर सके।

आगे चलकर, सामर्थ्य और ऋण तक पहुंच के कारण आवास की मांग में वृद्धि की आकांक्षा है।

अनुबंध I: एनएचबी रेजीडेक्स

सितंबर 23 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य

शहर का नाम	सूचकांक				तिमाही-दर-तिमाही					वर्ष-
	सितं - 22	दिसं - 22	मार्च - 23	जून - 23	सितं - 23	दिसं - 22 बनाम सितं - 22	मार्च - 23 बनाम दिसं - 22	जून - 23 बनाम मार्च - 23	सितं - 23 बनाम जून - 23	दर- वर्ष सितं - 23 बनाम सितं - 22
अहमदाबाद	183	189	192	193	195	3.0%	1.5%	0.8%	0.7%	6.1%
बंगलुरु	126	130	132	134	136	2.7%	2.1%	1.2%	1.9%	8.2%
भिलाई	110	109	109	107	109	-1.1%	0.0%	-2.2%	2.5%	-0.9%
भोपाल	109	112	112	111	110	2.5%	0.4%	-0.5%	-0.8%	1.5%
भुवनेश्वर	148	152	158	162	167	2.7%	3.7%	2.8%	2.8%	12.6%
बिधान नगर	122	122	120	119	118	-0.4%	-1.5%	-0.4%	-0.8%	-3.1%
चाकन	102	103	106	108	109	1.0%	2.8%	2.2%	1.3%	7.5%
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	123	125	131	138	140	1.6%	5.1%	4.9%	1.9%	14.2%
चेन्नई	118	118	120	118	120	0.2%	0.9%	-1.1%	1.8%	1.8%
कोयंबटूर	133	135	133	130	127	1.4%	-1.8%	-1.9%	-2.7%	-5.0%
देहरादून	125	125	126	128	131	-0.2%	0.8%	1.8%	2.2%	4.6%
दिल्ली	100	100	100	101	102	-0.5%	-0.1%	1.1%	1.3%	1.8%
फरीदाबाद	112	113	113	114	117	1.1%	-0.4%	1.4%	2.3%	4.5%
गांधीनगर	186	196	202	206	210	5.0%	3.4%	1.7%	2.4%	13.0%
गाजियाबाद	114	116	118	120	123	1.4%	1.4%	2.2%	2.6%	7.8%
ग्रेटर नोएडा	125	130	137	142	149	3.9%	4.9%	3.8%	4.9%	18.7%
गुरुग्राम	116	120	126	132	136	3.8%	5.3%	4.6%	3.0%	17.7%
गुवाहाटी	158	159	162	161	161	0.7%	1.6%	-0.7%	0.1%	1.5%
हावड़ा	107	107	107	103	104	-0.5%	0.2%	-3.2%	0.2%	-3.4%
हैदराबाद	169	172	175	176	180	2.0%	1.6%	0.9%	2.0%	6.8%
इंदौर	126	128	129	130	133	1.1%	1.0%	0.9%	2.4%	5.5%
जयपुर	118	121	124	126	128	2.6%	2.6%	1.3%	1.6%	8.3%
कल्याण जॉबिवली	114	116	116	118	120	2.0%	0.6%	1.0%	2.2%	5.9%
कानपुर	125	125	126	125	125	0.0%	1.2%	-0.5%	-0.7%	-0.1%
कोच्चि	131	139	136	135	132	6.4%	-2.1%	-1.3%	-1.8%	0.9%
कोलकाता	124	127	132	132	135	2.3%	4.2%	-0.4%	2.8%	9.1%
लखनऊ	124	126	126	127	128	1.8%	0.1%	0.6%	0.6%	3.1%
लुधियाना	123	112	112	107	108	-8.9%	0.0%	-4.5%	0.6%	-12.5%
मेरठ	122	125	128	130	131	2.1%	2.8%	1.0%	0.8%	6.9%
मीरा भायंदर	118	120	121	122	124	1.8%	0.5%	0.7%	1.9%	5.0%
मुंबई	109	110	110	111	113	1.0%	0.6%	0.7%	1.3%	3.6%
नागपुर	112	111	111	110	110	-0.5%	0.1%	-0.7%	-0.5%	-1.6%
नासिक	110	111	113	114	116	1.2%	1.6%	1.1%	1.2%	5.2%
नवी मुंबई	112	111	104	98	96	-0.8%	-6.6%	-5.9%	-1.7%	-14.3%
न्यू टाउन कोलकाता	134	133	132	134	137	-0.8%	-0.4%	1.5%	2.0%	2.4%
नोएडा	113	116	119	121	125	3.0%	2.4%	2.2%	3.0%	11.0%



शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-
	सितं - 22	दिसं - 22	मार्च - 23	जून - 23	सितं - 23	दिसं - 22 बनाम सितं - 22	मार्च - 23 बनाम दिसं - 22	जून - 23 बनाम मार्च - 23	सितं - 23 बनाम जून - 23	दर- वर्ष
पनवेल	119	121	124	127	133	1.8%	2.3%	2.1%	4.6%	11.1%
पटना	143	146	152	153	159	2.0%	4.1%	1.0%	3.5%	11.0%
पिंपरी चिंचवाड़	103	104	105	107	107	1.3%	0.9%	1.5%	0.5%	4.3%
पुणे	118	120	122	123	125	2.0%	1.9%	0.6%	1.4%	6.1%
रायपुर	131	127	119	118	113	-2.6%	-6.7%	-0.8%	-3.9%	-13.4%
राजकोट	112	113	115	116	117	1.0%	1.9%	0.9%	0.2%	4.1%
रांची	130	133	134	136	138	2.5%	1.0%	1.6%	1.4%	6.8%
सूरत	131	138	142	145	148	5.0%	2.6%	2.5%	1.8%	12.4%
ठाणे	114	116	117	117	119	1.3%	0.7%	0.1%	1.5%	3.7%
तिरुवनंतपुरम	146	148	151	153	154	1.5%	1.9%	1.3%	0.7%	5.5%
वडोदरा	148	152	157	158	161	2.6%	3.4%	1.1%	1.4%	8.7%
वसई विरार	110	113	114	115	116	3.0%	1.0%	1.0%	0.8%	5.8%
विजयवाड़ा	104	106	106	106	107	2.1%	0.2%	0.1%	0.6%	3.1%
विशाखापत्तनम	129	133	138	140	142	3.2%	3.6%	1.5%	1.6%	10.4%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार

सितंबर 23 को समाप्त तिमाही हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-
	सितं - 22	दिसं - 22	मार्च - 23	जून - 23	सितं - 23	दिसं - 22 बनाम सितं - 22	मार्च - 23 बनाम दिसं - 22	जून - 23 बनाम मार्च - 23	सितं - 23 बनाम जून - 23	दर- वर्ष
अहमदाबाद	114	117	120	122	122	2.7%	2.3%	1.6%	0.6%	7.4%
बंगलुरु	118	122	128	133	143	3.1%	5.4%	3.9%	7.6%	21.5%
भिवाड़ी	101	100	102	102	139	-0.3%	1.9%	-0.1%	35.9%	38.1%
भोपाल	116	124	132	140	147	7.5%	6.1%	5.9%	5.6%	27.6%
भुवनेश्वर	154	166	174	184	196	7.5%	5.0%	5.8%	6.3%	27.0%
बिधान नगर	120	121	122	123	125	0.3%	0.8%	0.8%	2.1%	4.1%
चाकन	102	102	103	104	105	0.4%	1.4%	0.9%	0.6%	3.3%
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	123	127	134	140	146	2.7%	5.3%	5.0%	3.7%	17.9%
चेन्नई	99	102	104	105	106	2.8%	2.1%	1.2%	0.4%	6.6%
कोयंबटूर	98	104	110	115	118	6.1%	5.3%	4.5%	2.9%	20.2%
देहरादून	116	117	117	120	123	1.0%	0.1%	3.2%	2.0%	6.4%
दिल्ली	111	116	121	125	126	4.7%	4.5%	3.1%	0.7%	13.5%
फरीदाबाद	88	92	96	99	102	4.1%	4.5%	2.9%	3.0%	15.4%
गांधीनगर	124	126	128	130	133	1.9%	1.4%	2.1%	2.2%	7.8%
गाजियाबाद	154	160	163	165	171	4.0%	2.0%	1.1%	3.6%	11.1%

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-
	सितं - 22	दिसं - 22	मार्च - 23	जून - 23	सितं - 23	दिसं - 22 बनाम सितं - 22	मार्च - 23 बनाम दिसं - 22	जून - 23 बनाम मार्च - 23	सितं - 23 बनाम जून - 23	दर- वर्ष सितं - 23 बनाम सितं - 22
ग्रेटर नोएडा	146	152	157	163	169	4.0%	3.3%	3.8%	3.6%	15.6%
गुरुग्राम	112	122	132	141	145	9.0%	7.8%	6.6%	3.0%	29.1%
गुवाहाटी	134	138	140	147	148	2.7%	1.8%	5.0%	0.7%	10.6%
हावड़ा	114	118	122	125	125	3.3%	3.2%	2.1%	0.5%	9.5%
हैदराबाद	150	152	155	158	162	1.6%	1.4%	2.3%	2.5%	8.1%
इंदौर	108	115	121	127	130	5.8%	5.5%	5.4%	2.3%	20.3%
जयपुर	123	124	119	117	118	0.7%	-3.6%	-1.5%	0.9%	-3.4%
कल्याण डोंबिवली	113	115	118	119	121	2.1%	2.2%	1.3%	1.5%	7.3%
कानपुर	112	112	113	114	117	0.4%	0.5%	1.0%	2.7%	4.6%
कोच्चि	103	104	105	105	105	1.1%	0.7%	-0.2%	-0.2%	1.4%
कोलकाता	132	137	141	144	147	4.2%	2.3%	2.4%	2.1%	11.4%
लखनऊ	147	158	162	164	162	7.6%	2.6%	0.9%	-1.3%	9.9%
लुधियाना	112	113	116	120	123	1.0%	2.3%	3.0%	2.6%	9.2%
मेरठ	105	112	114	118	137	6.3%	2.0%	3.4%	15.9%	29.9%
मीरा भायंदर	122	123	125	127	129	1.0%	1.8%	1.5%	1.2%	5.7%
मुंबई	101	102	103	104	105	1.3%	1.2%	0.8%	1.4%	4.8%
नागपुर	109	113	117	120	122	4.0%	3.0%	2.4%	1.9%	11.8%
नासिक	108	110	111	113	113	1.4%	1.2%	1.3%	0.3%	4.2%
नवी मुंबई	126	127	127	129	132	0.5%	-0.1%	1.5%	2.5%	4.5%
न्यू टाउन कोलकाता	135	150	158	164	169	11.5%	4.9%	4.2%	2.5%	25.0%
नोएडा	123	131	134	140	144	5.9%	2.9%	4.1%	3.1%	17.0%
पनवेल	102	102	102	102	106	0.2%	-0.7%	0.7%	3.9%	4.1%
पटना	171	178	184	188	191	4.0%	3.5%	2.3%	1.7%	11.9%
पिंपरी चिंचवाड़	98	100	103	105	106	2.7%	2.4%	1.8%	1.6%	8.8%
पुणे	102	106	109	112	115	4.2%	3.1%	2.8%	2.6%	13.3%
रायपुर	120	126	131	134	140	5.5%	3.5%	2.6%	4.6%	17.2%
राजकोट	102	101	101	101	102	-0.8%	-0.7%	0.0%	1.6%	0.0%
रांची	109	109	110	112	114	0.7%	0.7%	1.5%	2.3%	5.3%
सूरत	106	107	108	109	111	1.2%	0.9%	1.3%	1.1%	4.6%
ठाणे	104	105	107	108	110	0.8%	1.7%	1.6%	1.5%	5.8%
तिरुवनंतपुरम	113	115	117	117	117	2.3%	1.3%	0.6%	-0.1%	4.1%
वडोदरा	118	119	121	124	127	0.7%	1.6%	2.6%	2.6%	7.7%
वसई विरार	118	120	123	124	126	2.5%	1.8%	1.2%	1.5%	7.0%
विजयवाड़ा	104	109	112	115	117	4.8%	3.2%	2.6%	1.8%	13.0%
विशाखापत्तनम	145	149	154	158	160	2.6%	3.6%	2.6%	1.1%	10.4%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार



अनुबंध II : यथा 31 मार्च, 2023 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य-निष्पादन

क. आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	यथा को बकाया			प्रतिशत अंतर (वर्ष-दर-वर्ष)	
	मार्च - 21	मार्च - 22	मार्च - 23	2021-22	2022-23
चुकता पूंजी	37,688	40,357	42,805	7.08	6.07
निर्बाध आरक्षित निधियां	1,92,132	2,24,698	2,55,225	16.95	13.59
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,45,037	2,04,466	2,49,634	40.98	22.09
सार्वजनिक जमाएं	1,26,794	1,25,236	1,35,183	-1.23	7.94
आवास ऋण	8,85,765	9,36,937	10,48,103	5.78	11.86
कुल ऋण और अग्रिम	12,94,950	13,42,112	14,57,961	3.64	8.63
बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष जीएनपीए (%)	7.60%	3.97%	2.34%	-363 bps	-163 bps
बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष एनएनपीए (%)	2.74%	1.76%	1.22%	-98 bps	-54 bps

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

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31.03.2021			31.03.2022			31.03.2023		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
चुकता पूंजी	36,374	1,314	37,688	38,577	1,780	40,357	40,905	1,900	42,805
निर्बाध आरक्षित निधियां	1,91,455	677	1,92,132	2,23,670	1,028	2,24,698	2,53,880	1,345	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,43,199	1,838	1,45,037	2,01,717	2,749	2,04,466	2,46,527	3,107	2,49,634
सार्वजनिक जमाएं	1,26,794	0	1,26,794	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
आवास ऋण	8,83,377	2,388	8,85,765	9,33,070	3,867	9,36,937	10,43,119	4,984	10,48,103

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

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2021			31-03-2023			31-03-2023		
	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	निर्बाध आरक्षित निधियां	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	गैर जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	4,748	32,939	37,687	4,309	36,047	40,357	4,417	38,387	42,805
निर्बाध आरक्षित निधियां	1,53,344	38,789	1,92,133	1,75,126	49,572	2,24,698	1,93,564	61,661	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	95,584	49,453	1,45,037	1,52,462	52,004	2,04,466	1,73,185	76,449	2,49,634
सार्वजनिक जमाएं	1,26,794	0	1,26,794	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
आवास ऋण	7,24,979	1,60,786	8,85,765	7,34,096	2,02,841	9,36,937	8,16,051	2,32,053	10,48,103

घ. अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. का कार्य-निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल
चुकता पूंजी	1,391	36,297	37,688	1,392	38,965	40,357	1,497	41,308	42,805
निर्बाध आरक्षित निधियां	14,296	1,77,836	1,92,132	15,994	2,08,704	2,24,698	17,976	2,37,249	2,55,225
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	13,381	1,31,656	1,45,037	15,119	1,89,347	2,04,466	17,591	2,32,043	2,49,634
सार्वजनिक जमाएं	17,409	1,09,384	1,26,793	18,071	1,07,165	1,25,236	18,359	1,16,825	1,35,183
आवास ऋण	82,119	8,03,646	8,85,765	83,873	8,53,064	9,36,937	91,861	9,56,242	10,48,103



ड. आ.वि.कं. द्वारा बकाया ऋण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	यथा को बकाया			कुल उधार में उधार की प्रत्येक श्रेणी का % शेयर		
	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23
सार्वजनिक जमाएं	1,26,794	1,25,236	1,35,183	11.04%	10.61%	10.71%
रा.आ.बैंक से ऋण	67,350	59,551	67,270	5.86%	5.04%	5.33%
बैंक से ऋण	3,40,987	3,74,803	4,18,541	29.69%	31.75%	33.17%
विदेशी ऋण	31,490	20,942	4,412	2.74%	1.77%	0.35%
वाणिज्यिक पत्र	54,588	50,216	61,847	4.75%	4.25%	4.90%
अन्य ऋण	1,42,289	1,93,387	1,27,505	12.39%	16.38%	10.10%
बैंकों द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	1,79,183	1,04,131	2,15,466	15.60%	8.82%	17.07%
अन्य द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	2,05,733	2,52,190	2,31,696	17.91%	21.36%	18.36%
कुल डिबेंचर	3,84,917	3,56,320	4,47,163	33.52%	30.18%	35.44%
कुल ऋण	11,48,415	11,80,455	12,61,921	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-21	मार्च-22	मार्च-23	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23
1. ऋण और अग्रिम	12,94,950	13,42,112	14,57,961	89.88%	90.28%	91.18%
क) आवास ऋण	8,85,765	9,36,937	10,48,103	61.48%	63.02%	65.55%
जिनमें से वैयक्तिकों को आवास ऋण	7,14,551	8,06,558	9,30,186	49.60%	54.25%	58.17%
ख) अन्य ऋण और अग्रिम	4,09,184	4,05,175	4,09,858	28.40%	27.25%	25.63%
2. निवेश	1,45,818	1,44,544	1,41,089	10.12%	9.72%	8.82%
3. कुल (1+ 2)	14,40,768	14,86,656	15,99,050	100.00%	100.00%	100.00%

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

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	यथा को बकाया		
	मार्च-21	मार्च-22	मार्च-23
आवास ऋण	8,85,765	9,36,937	10,48,103
वैयक्तिकों को आवास ऋण	7,14,551	8,06,558	9,30,186
कुल ऋण और अग्रिम	12,94,950	13,42,112	14,57,961
कुल ऋण और अग्रिम के सापेक्ष आवास ऋण	68.40%	69.81%	71.89%

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			वृद्धि	
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2021-22	2022-23
वैयक्तिकों को आवास ऋण	1,90,994	2,59,270	3,08,621	90.17%	91.17%	91.79%	35.75%	19.03%
भवन-निर्माताओं को आवास ऋण	14,788	22,953	25,697	6.98%	8.07%	7.64%	55.21%	11.95%
निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण	6,032	2,162	1,906	2.85%	0.76%	0.57%	-64.16%	-11.84%
कुल	2,11,814	2,84,385	3,36,224	100.00%	100.00%	100.00%	34.26%	18.23%



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		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
₹2 लाख तक	467	1,157	1,712	0.24%	0.45%	0.55%
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	1,727	2,294	3,543	0.90%	0.88%	1.15%
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	12,134	14,614	16,756	6.35%	5.64%	5.43%
₹10 लाख तक	14,328	18,064	22,011	7.50%	6.97%	7.13%
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	18,379	21,505	23,337	9.62%	8.29%	7.56%
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	40,447	48,577	51,468	21.18%	18.74%	16.68%
> ₹ 25 लाख	1,17,841	1,71,124	2,11,805	61.70%	66.00%	68.63%
कुल	1,90,995	2,59,270	3,08,621	100.00%	100.00%	100.00%

ज. आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के उद्देश्य-वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

स्लैब	नये आवास			उन्नयन			मौजूदा आवास		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
₹2 लाख तक	427	1,037	1,164	32	102	358	8	18	190
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	967	1,300	2,098	587	785	1,168	173	208	277
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	7,502	9,284	10,860	2,183	2,795	3,078	2,449	2,535	2,818
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	11,422	13,600	14,661	1,973	2,477	2,591	4,984	5,428	6,085
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	24,680	30,145	31,691	2,177	2,925	3,062	13,590	15,506	16,714
> ₹ 25 लाख	68,419	1,03,731	1,29,482	1,601	2,595	3,079	47,821	64,798	79,244
कुल	1,13,417	1,59,097	1,89,956	8,553	11,679	13,336	69,025	88,494	1,05,329

अनुबंध III: आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण

(राशि करोड़ ₹ में)

राज्य	वित्त वर्ष 2022-23 के दौरान संवितरण		
	शहरी	ग्रामीण	कुल
अंडमान व नीकोबार द्वीप समूह	-	-	-
आंध्र प्रदेश	8,603.82	2,730.40	11,334.22
अरुणाचल प्रदेश	-	-	-
असम	878.07	15.11	893.18
बिहार	1,610.08	43.66	1,653.74
चंडीगढ़	394.62	14.19	408.80
छत्तीसगढ़	2,418.17	153.87	2,572.05
दादरा और नगर हवेली एवं दमन और दीव	149.39	3.26	152.65
दिल्ली	12,586.90	88.18	12,675.09
गोवा	330.31	52.63	382.94
गुजरात	20,139.04	3,452.52	23,591.56
हरियाणा	15,021.31	273.10	15,294.40
हिमाचल प्रदेश	117.75	10.83	128.58
जम्मू और कश्मीर	65.88	-	65.88
झारखंड	962.34	18.31	980.65
कर्नाटक	28,776.74	7,536.17	36,312.91
केरल	3,524.42	3,340.52	6,864.94
लद्दाख	-	-	-
लक्षद्वीप	-	-	-
मध्य प्रदेश	10,251.10	1,285.29	1,536.39
महाराष्ट्र	55,381.58	8,172.62	63,554.20
मणिपुर	5.58	0.07	5.65
मेघालय	-	-	-
मिजोरम	-	-	-
नागालैंड	0.15	-	0.15
ओडिशा	1,787.59	97.96	1,885.55
पुदुचेरी	290.59	16.33	306.92
पंजाब	4,570.86	2,051.88	6,622.74
राजस्थान	13,127.88	1,581.68	14,709.56
सिक्किम	139.19	-	139.19
तमिलनाडु	18,319.76	10,101.39	28,421.16
तेलंगाना	24,434.73	7,240.48	31,675.21
त्रिपुरा	88.48	-	88.48
उत्तर प्रदेश	25,136.65	635.73	25,772.38
उत्तराखंड	3,573.01	310.27	3,883.28
पश्चिम बंगाल	6,581.42	127.45	6,708.87
कुल	2,59,267.45	49,353.89	3,08,621.34



अनुबंध IV: एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ

(राशि करोड़ ₹ में)

राज्य	2020-21		2021-22		2022-23	
	निर्मित / वित्तपोषित इकाईयाँ	राशि	निर्मित / वित्तपोषित इकाईयाँ	राशि	निर्मित / वित्तपोषित इकाईयाँ	राशि
आंध्र प्रदेश	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
असम	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	-	-
बिहार	9	4.33	6	1.27	6	2.20
चंडीगढ़	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	-	-
छत्तीसगढ़	-	-	-	-	-	-
दिल्ली	96	19.13	175	53.77	155	46.60
गोवा	11	1.77	23	3.38	13	2.96
गुजरात	-	-	-	-	-	-
हरियाणा	-	-	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं
हिमाचल प्रदेश	8	9.05	10	1.06	4	लागू नहीं
जम्मू और कश्मीर	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
कर्नाटक	56	2.19	19	1.40	16	1.81
केरल	1,075	54.21	1039	56.14	1091	62.66
मध्य प्रदेश	-	-	-	-	-	-
महाराष्ट्र	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	-	-
मणिपुर	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं
मेघालय	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं
ओडिशा	-	-	-	-	-	-
पुदुचेरी	23	1.41	13	2.87	15	1.49
पंजाब	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-
राजस्थान	2	0.15	2	0.43	5	0.63
तमिलनाडु	21	लागू नहीं	265	लागू नहीं	20	लागू नहीं
तेलंगाना	लागू नहीं	लागू नहीं	35	3.28	लागू नहीं	लागू नहीं
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	-	-
पश्चिम बंगाल	41	1.57	41	4.30	46	5.78
कुल	1,342	93.81	1,628	127.90	1,371	124.13

**REPORT ON TREND & PROGRESS
OF HOUSING IN INDIA
2023**

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक
S. K. Hota
Managing Director



Letter of Transmittal

HO/MRCPD and CCC/DAK/2024/00316
January 30, 2024

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 2023.

Yours faithfully,

(S. K. Hota)

Encl: As above

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक
S. K. Hota
Managing Director



Letter of Transmittal

HO/MRCPD and CCC/DAK/2024/00317
January 30, 2024

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 2023.

Yours faithfully,


(S. K. Hota)

Encl: As above

Table of Contents

Chapters

Particulars	Page No.
Chapter 1: An Overview of Global & Domestic Economy and Housing Sector	97
1.1 Global Economy and Housing Scenario	98
1.2 Indian Economy and Housing Scenario	99
1.3 Refinance Support by National Housing Bank	101
1.4 Housing Prices in India – NHB RESIDEX	101
1.5 Role of National Housing Bank	103
Chapter 2: Housing in India	109
2.1 Introduction	109
2.2 Housing Initiatives	110
2.3 Progress of Housing Schemes	110
2.4 Role of National Housing Bank in “Housing for All” Mission	111
2.5 Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) for Urban Migrants/Poor	118
2.6 Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India)	122
2.7 Green Housing	125
2.8 Go-Green Initiative of National Housing Bank	125
2.9 Urban Infrastructure Development Fund (UIDF)	126
Chapter 3: Operations and Performance of PLIs in Housing Finance	129
3.1 Housing Sector	130
3.2 Credit Flow to Housing Sector by Primary Lending Institutions (PLIs)	131
3.3 Ratio of IHL Outstanding to Gross State Domestic Product as on March 2023 (in %)	135
3.4 State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Outstanding Individual Housing Loans (IHL)	136
3.5 State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Disbursement of Individual Housing Loans (IHL)	137
3.6 Performance of Housing Finance Companies	138
3.7 Financial Profile of HFCs	139
3.8 Borrowing Profile of HFCs	143
3.9 Public Deposits with HFCs	146
3.10 Assets Profile of HFCs	148
3.11 Co-operative Sector Institutions in Housing Finance	151
Chapter 4: Developments in Supervision of Housing Finance Companies	154
4.1 Supervision	156
4.2 Supervisory Circulars	156
4.3 Coordination with Other Regulatory Bodies	156
4.4 Capacity Building Events	157
4.5 Forward looking Initiatives	
Chapter 5: The Way Forward	159
5.1 Outlook on Global and Indian Economy	160
5.2 Housing Sector Outlook	160



Particulars

Page No.

Appendices

Appendix I: NHB RESIDEX	162
Appendix II: Financial performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2023, vis-à-vis previous years	165
Appendix III: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs	170
Appendix IV: Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs	171

Tables

Table 3.1: Individual Housing Loan Outstanding of PLIs	132
Table 3.2: Rural Share in Individual Housing Loan by PLIs	133
Table 3.3: Region-wise Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs	133
Table 3.4: State-wise - Individual Housing Loan – Outstanding	136
Table 3.5: State-wise - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement	137
Table 3.6: Key Financial Indicators of HFCs	141
Table 3.7: Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.	141
Table 3.8: Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting	142
Table 3.9: Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others	143
Table 3.10: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs	144
Table 3.11: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs	148
Table 3.12: Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs	149
Table 3.13: Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years	151
Table 3.14: Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans of HFCs	151

Graphs

Graph 1.1: Real Residential Property Prices (Y-o-Y) change in percentage	99
Graph 1.2: Individual Housing Loan Outstanding (Amount in ₹ crore)	100
Graph 1.3: Individual Housing Loan Disbursement (Amount in ₹ crore)	100
Graph 1.4: Movement of HPI @ Assessment Price	102
Graph 1.5: Movement of HPI @ Market Price for Under Construction Properties	103
Graph 2.1: Year-Wise Progress of PMAY-G	111
Graph 2.2: State Wise Progress of PMAY- G	112
Graph 2.3: State Wise Progress of PMAY- U	116
Graph 2.4: Verticals of PMAY(U) Progress	117
Graph 2.5: Beneficiaries and Interest Subsidy under CLSS	118
Graph 2.6: Cumulative Subsidy Disbursement by NHB under PMAY-CLSS(U) (Amount in ₹ crore)	118
Graph 2.7: State-wise distribution of PMAY-CLSS for EWS/LIG Subsidy Disbursement by NHB (Amount in ₹ crore)	119
Graph 2.8: State-wise distribution of PMAY-CLSS for MIG Subsidy Disbursement by NHB (Amount in ₹ crore)	120
Graph 3.1: Outstanding Individual Home Loans of SCBs and HFCs	130
Graph 3.2: Percentage Share of Outstanding Housing Loans in Total Outstanding Loans (SCBs)	131
Graph 3.3: Outstanding Individual Housing Loan of HFCs	131

Graphs

Graph 3.4: Number of branches of HFCs and Category of HFCs	139
Graph 3.5: State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years	140
Graph 3.6: Resources mobilized by HFCs (at end-March) (% Share)	144
Graph 3.7: Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)	146
Graph 3.8: Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)	147
Graph 3.9: Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)	147
Graph 3.10: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs (% Share)	148
Graph 3.11: Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2023 (% Share)	150
Graph 3.12: Purpose-wise Trend in IHL disbursements	150
Graph 5.1: Quarter wise Home Loan Disbursement by PLIs (Amount in ₹ Crore)	161

Boxes

Box 1.1: Budget 2023-24: Announcements on Housing Sector & Urban Infrastructure	108
Box 1.2: Outreach Programmes Under AZADI KA AMRIT MAHOTSAV	108
Box 2.1: "Evaluation of Centrally Sponsored Scheme – Rural Development Sector" in respect of PMAY-G"	113
Box 2.2: Progress and Achievements of AMRUT and SCM	121
Box 2.3: Housing, Satisfaction and Livelihood- An Impact Assessment of PMAY-U in two States	123-124
Box 2.4: Urban Infrastructure Development Fund (UIDF)	126
Box 3.1: Regional Disparity in Housing Finance	134
Box 3.2: Performance Highlights of Registered HFCs	140
Box 3.3 Housing Finance Companies: Category-wise Borrowing Profile for last two years	145



Abbreviations

ACHFS	Apex Cooperative Housing Federations
ADF	Automated Data Flow
AE	Advanced Economies
AFD-France	Agence Française de Développement
AHP	Affordable Housing in Partnership
AKAM	Azadi ka Amrit Mahotsav
AML	Anti Money Laundering
AMRUT	Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation
ARHC	Affordable Rental Housing Complexes
ASCI	Administrative Staff College of India
BEE	Beneficiary of Energy Efficiency
BLC	Beneficiary-led Construction
BLE	Beneficiary-led Enhancement
CAMELS	Capital Adequacy, Asset Quality, Management Aspects, Earnings, Liquidity and Systems & control
CLM	Co-Lending Model
CLSS	Credit Linked Subsidy Scheme
CNA	Central Nodal Agencies
COP	Conference of the Parties
CoR	Certificate of Registration
CPs	Commercial Papers
CPI	Consumer Price Index
CRaMIS	Centralised Reporting & Management Information System
CRAR	Capital to Risk (Weighted) Assets Ratio
CRGFTLIH	Credit Risk Guarantee Fund Trust for Low Income Housing
CSS	Centrally Sponsored Schemes
CTR	Cash Transaction Report
DAY-NRLM	Deendayal Antyodaya Yojana - National Rural Livelihoods Mission
DFID-UK	Department for International Development
DoS	Department of Supervision
DPR	Detailed Project Report
EMDE	Emerging Markets and Developing Economy
EME	Emerging Market Economies
EWG	Early Warning Group
EWS	Early Warning Signals / Economically Weaker Section
FAR	Floor Area Ratio
FGD	Focus Group Discussions
FIU-IND	Financial Intelligence Unit-India
FSDC	Financial Stability and Development Council
FSI	Floor Space Index
GDP	Gross Domestic Product

GHG	Green House Gases
GHTC	Global Housing Technology Challenge
GMIS	Geographical Management Information System
GNPA	Gross Non-Performing Asset
Gol	Government of India
GST	Goods and Services Tax
KFI	Key Financial Indicator
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KYC	Know Your Customer
HFC	Housing Finance Company
HFR	Housing Finance Repository
HPI	House Price Index
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation
IAY	Indira Awas Yojana
IHL	Individual Housing Loans
IIMs	Indian Institute of Management
IMF	International Monetary Fund
IRDA	Insurance Regulatory and Development Authority
ISSR	In-situ Slum Redevelopment
LHP	Light House Projects
LIG	Lower Income Group
MGNREGS	Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Scheme
MIG	Middle Income Group
MIS & BI	Management Information System vs Business Intelligence
MLIs	Member Lending Institutions
MoHUA	Ministry of Housing and Urban Affairs
MoRD	Ministry of Rural Development
MSCB	Multi-State Co-operative Banks
NBFC	Non-Banking Financial Company
NBFC-MFI	Non-Banking Financial Company- Micro Finance Institutions
NHB	National Housing Bank
NIBM	National Institute of Bank Management
NII	Net Interest Income
NSAP	National Social Assistance Programme
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development
ORMIS	Online Reporting Management Information System
PAHAL	Pratyaksh Hanstantrit Labh
PCC	Project Completion Certificate
PCR	Project Completion Report
PIPR	Project Implementation Progress Report
PLI	Primary Lending Institution
PMAY(U)	Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban)
PMGSY	Pradhan Mantri Gram Sadak Yojana



PMLA	Prevention of Money Laundering Act, 2002
PSB	Public Sector Bank
PVB	Private Sector bank
PWL	Permanent Wait List
Q-o-Q	Quarter on Quarter
RAY	Rajiv Awas Yojana
RBI	Reserve Bank of India
RBS	Risk Based Supervision
REESI+E	Relevance, Effectiveness, Efficiency, Sustainability, Impact and Equity.
REIT	Real Estate Investment Trust
RERA	Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
RHISS	Rural Housing Interest Subsidy Scheme
RIDF	Rural Infrastructure Development Fund
RO	Regional Offices
RRB	Regional Rural Bank
RRY	Rajiv Rinn Yojana
SBI	State Bank of India
SCAF	Smart City Advisory Forum
SCB	Scheduled Commercial Bank/ Supervisory Committee of the Board
SCM	Smart Cities Mission
SEBI	Securities Exchange Board of India
SFB	Small Finance Bank
SIDBI	Small Industries Development Bank of India
SPMRM	Shyama Prasad Mukherji Rurban Mission
SPoC	Single Point of Contact
STR	Suspicious Transaction Report
SUNREF	Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility
TDR	Transferable Development Rights
TSM	Technology Sub-Mission
UCB	Urban Cooperative Bank
UIDF	Urban Infrastructure Development Fund
ULBs	Urban Local Bodies
UT	Union Territory
WG	Working Group
XBRL	eXtensible Business Reporting Language
Y-o-Y	Year on Year



Executive Summary

In the introductory chapter, the report delves into the comparison between global and domestic economic growth and projected growth rates across various economies as per IMF analysis. It highlights the influence of a favourable domestic economic environment on the Indian real estate sector, characterised by economic resilience, infrastructure growth plans, investment models, and strong domestic consumption. The surge in demand for residential housing is attributed to the rapid pace of urbanisation, increasing disposable incomes of individuals, and government initiatives and stamp duty concessions, among others. The chapter also discusses the movement of global housing prices and NHB's housing price index in India covering 50 cities.

Chapter one also highlights the performance of National Housing Bank during FY2022-23 in Supervision, Refinance, Promotion and Development. During the year, the bank received acknowledgement for implementation of Rajbhasha and the bank's Hindi Magazine "Awas Bharti" was rewarded with First Prize by the Town Official Language Implementation Committee.

Under the progress of housing sector provided in Chapter two, the report outlines the government initiatives and schemes such as Pradhan Mantri Awas Yojana-Gramin (PMAY-G), Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U), have played a pivotal role in fostering the progress of housing sector. The report also captures the role of NHB as the Central Nodal Agency for PMAY-CLSS and state-wise performance of the cumulative subsidy released by the Bank under EWS/LIG and MIG is highlighted. The Chapter highlights the objective of Urban Infrastructure Development Fund (UIDF), eligible activities, terms and conditions etc.

Furthermore, the report focuses on the operations and performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Housing Finance, presenting key metrics such as outstanding individual housing loans, disbursement, rural composition, and geographical coverage. Chapter three provides in-depth analysis of the performance of Housing Finance Companies for the last three years.

The fourth Chapter on the supervision of HFCs highlights the Bank's role in ensuring regulatory compliance through on-site inspections and off-site surveillance mechanisms.

The report concludes by presenting an outlook on the global and Indian economy and impact on the housing sector. Government interventions such as the introduction of RERA, implementation of GST, stamp duty concessions, tax deductions on housing loans, and initiatives like 'Housing for All' and the AatmaNirbhar Bharat Package have significantly contributed to the housing sector. NHB's role as a major source of low-cost long-term funds for housing finance institutions and its liquidity support to PLIs post-NBFC crisis and during the Covid-19 pandemic through various refinance schemes have further contributed to advancing the development of housing in India. The Chapter also emphasised the importance of green housing for future development.



CHAPTER

1

**AN OVERVIEW OF GLOBAL
& DOMESTIC ECONOMY AND
HOUSING SECTOR**



1.1 Global Economy and Housing Scenario

The Global Economy recovered in early 2023, however, growth is slowing down due to the impact of tightening financial conditions and elevated inflation. Across the economies, growth remains moderate and uneven. As per IMF, among the advanced economies, growth outlook has been revised for the US, due to resilient consumption and investment, while in the euro area, growth has been lowered because of tightening monetary policy and energy crisis. The commodity prices are more volatile with increasing climate risks and geopolitical shocks. Between June and September 2023, oil prices have increased by 27 per cent because of extended supply cuts from OPEC plus countries. Similar kind of divergence in growth is also observed among emerging and developing economies. China is facing growth headwinds because of real estate crisis, while growth has improved in Brazil, India and Russia.

IMF projects global growth to slow down from 3.5 per cent in 2022 to 3 per cent in 2023 and 2.9 per cent in 2024. Advanced economies are expected to slow from 2.6 percent in 2022 to 1.5 per cent in 2023 and 1.4 per cent in 2024 due to policy tightening. Emerging market and developing economies are projected to have a modest decline in growth from 4.1 per cent in 2022 to 4.0 per cent in both 2023 and 2024. Growth in India is projected to remain strong at

6.3 per cent in both 2023 and 2024, with an upward revision of 0.2 percentage point for 2023, due to resilient domestic demand and strong investment inflows. (Source: IMF, *World Economic Outlook, October 2023*)

Housing Scenario

Housing plays a key role in the growth of many aspects of a country's economy including the development of the construction industry, job creation and improving the living conditions of households. Every country has a distinct housing and housing finance system and its own legal and regulatory environment, leading to different housing outcomes.

Globally, the residential housing market is experiencing a surge in demand for properties in suburban and rural areas. As people have more flexibility to work remotely, many are opting to move away from crowded cities in search of larger homes and a better quality of life. This trend is also driven by the desire for more space and privacy, as well as the lower cost of living in suburban and rural areas.

1.1.1 Global House Price Movement

The global real house prices declined moderately by 2.39 per cent Y-o-Y in the second quarter of 2023. In advanced economies, real residential property prices continued to fall by 4.73 per cent Y-o-Y in Q2 2023 (**Graph 1.1**). Among the major advanced economies, real prices were stable only



in Japan. Prices fell by 2 per cent and 6 per cent in United States and United Kingdom respectively and by 9 per cent in Australia. However, double

digit decline in real house prices was observed in Canada (-12 per cent) and New Zealand (-14 per cent).

Graph 1.1: Real Residential Property Prices (Y-o-Y) change in percentage



Source: Banking for International Settlements

Real house prices also declined in the euro area (-7.39 per cent), where developments continued to vary significantly among member states. Prices surged by 11 per cent in Greece and were up by 4 per cent in Portugal and almost unchanged in Spain (+1 per cent). Prices declined by 4 per cent in France, 9 per cent in the Netherlands, and by 15 per cent in Germany.

The decline in real residential property prices in Emerging Market Economies (EMEs) showed signs of moderation during Q2 2023, with a Y-o-Y decline of -0.51 per cent compared to -1.79 per cent in Q1 2023. Across Asian economies, there was an aggregate price decline of 2.2 per cent. However, there was 2 per cent increase in prices in Thailand, stability in India (+0 per cent) and decline by 2 per cent in Indonesia, 3 per cent in

China and 10 per cent in Korea. (Source: Banking for International Settlements)

1.2 Indian Economy & Housing Scenario

India retained its position as the fastest-growing major economy by registering Y-o-Y GDP growth of 7.6 per cent in Q2 FY24 driven primarily by Manufacturing (13.9 per cent) and Construction sector (13.3 per cent). However, Agriculture and allied sector posted a meager growth of 1.2 per cent (Y-o-Y) in Q2FY24. The slowdown in the farm sector was due to uneven monsoon. Service sector grew by 5.8 per cent, supported by hospitality, tourism, transport, communications etc. The economy grew by 7.8 per cent during Q1 FY24 and 6.3 per cent in Q2 of FY23.

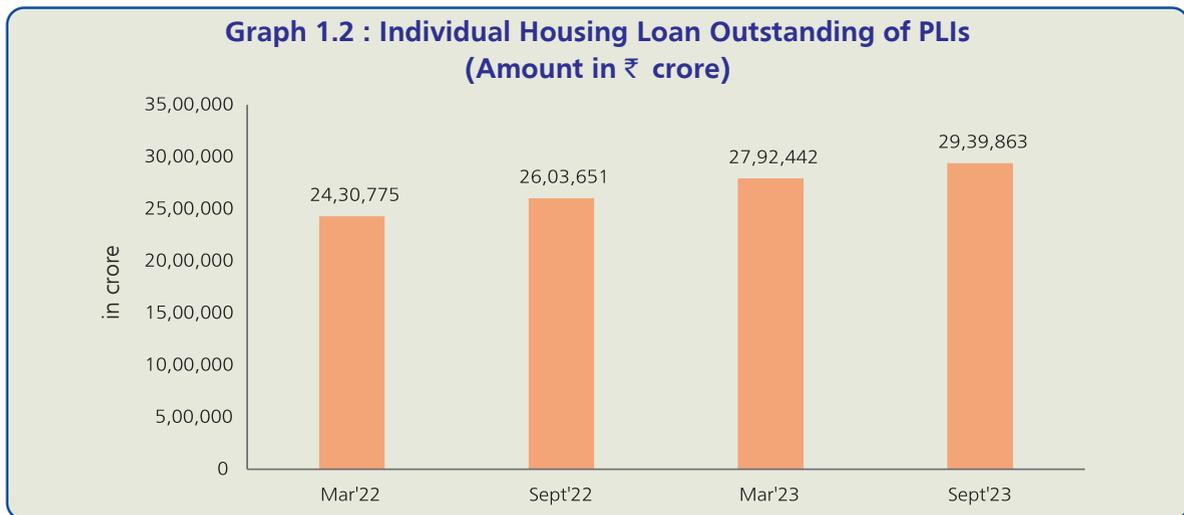
For FY 2023-24, real GDP growth is projected at 7.0 per cent by Reserve Bank of India. India's consumer price index (CPI) inflation eased to 4.87 per cent in October 2023. RBI expects inflation to average 5.4 per cent in FY 2023-24, however it remains vulnerable to recurring and overlapping food price shocks.

Housing Sector

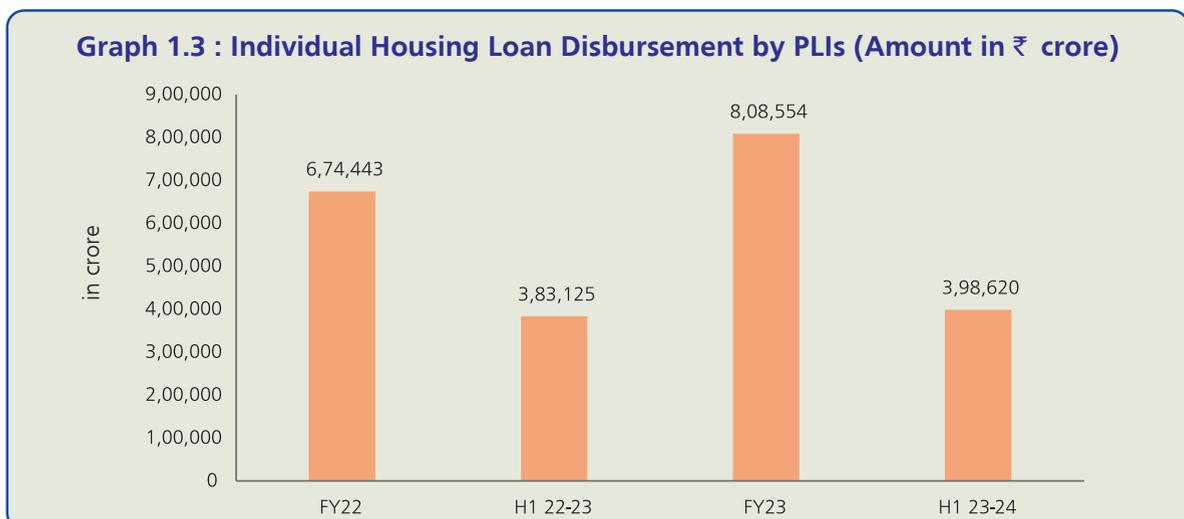
The Indian Real Estate Sector is driven by favourable domestic economic environment with economic resilience, infrastructure growth plans, alternative investment models and domestic consumption power. The demand for residential housing is driven by rapid pace of urbanization,

growing disposable incomes of individuals, government initiatives on affordable housing through PMAY(U), stamp duty concessions etc. Also, despite the increase in repo rate by 250 bps between the years 2022 and 2023, the demand for residential housing has remained strong.

As such, the Outstanding Individual Housing Loan of Primary Lending Institutions (Housing Finance Companies, Public Sector Banks and Private Sector Banks) registered a Y-o-Y growth of 14.88 per cent in March 2023. For the same period, Individual Housing Loan disbursement by Primary Lending Institutions grew by 19.88 per cent. **(Graph 1.2 and 1.3)**



Source: NHB



Source: NHB



For the period, H1 23-24, PLIs reported Y-o-Y growth in outstanding and disbursement of Individual Housing Loan by 12.92 per cent and 4.04 per cent respectively.

1.3 Refinance Support by National Housing Bank

National Housing Bank's refinance has been the major source of low-cost long-term funds for the housing finance system. The Bank encouraged and incentivized the primary lending institutions to improve and strengthen the grassroot credit delivery network for housing finance across the country, particularly for the low and middle-income group segments.

The cumulative refinance disbursement by the Bank stood at ₹3.61 lakh crore till September 2023, of which, ₹1.25 lakh crore was disbursed during last 4 years and 3 months.

The Bank, has provided refinance support of ₹1,22,301 crore since the outbreak of COVID-19 pandemic in March 2020 till 30 September 2023. Of this, ₹1,03,671 crore was disbursed to HFCs.

1.4 Housing Prices in India – NHB RESIDEX

NHB RESIDEX which is India's first official Housing Price Index (HPI), was launched in July 2007 to track the movement in prices of residential properties in select cities on quarterly basis. With a view to reflect the current macroeconomic scenario, NHB RESIDEX has been revamped to include cluster indexes with updated base year of 2017-18, revised methodology and automated process. The housing prices are classified on the basis of carpet area size at city level (INR/sq.ft.) for units under three product category levels, namely ≤60 sq.mt, >60 & ≤110 sq.mt, and >110 sq.mt. The indexes are computed using Laspeyres Methodology. NHB RESIDEX featured in the Economic Survey and works as a key input for policy makers in matters relating to Housing Finance Sector at large.

Coverage

NHB RESIDEX covers 50 cities spread across 21 States/Union Territories (UTs). Among the cities covered under the two Housing Price Indexes, 18 cities are state capitals and 33 are part of the smart city list released by Government of India. The composition includes Tier I - 8 cities, Tier II – 29 cities and Tier III – 13 cities.

Indices

- **HPI @ Assessment Price**

HPI @ Assessment Prices is computed using lenders valuation data received from Banks/Housing Finance Companies (HFC).

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

HPI@ Market Prices for under Construction Properties is based on primary market data for under construction properties collected from developers, builders and brokers.

1.4.1 Movement of House Price Index – Q2 FY 2023-24

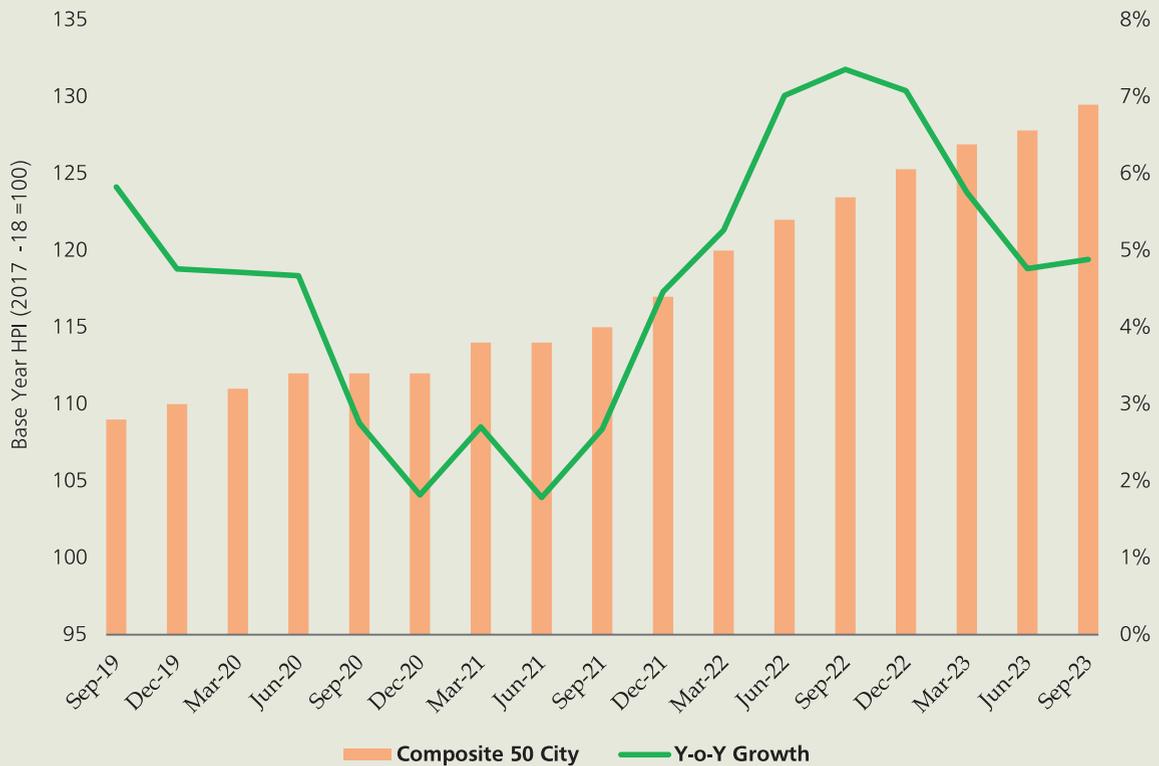
India's eight key primary residential markets witnessed appreciating property prices during July-September, 2023. Ahmedabad (6.1 per cent), Bengaluru (8.2 per cent), Chennai (1.8 per cent), Delhi (1.8 per cent), Hyderabad (6.8 per cent), Kolkata (9.1 per cent), Mumbai (3.6 per cent) & Pune (6.1 per cent) recorded an increase in the index on an annual basis as per the Housing Price Index published by National Housing Bank.

HPI @ Assessment Price for the Quarter Ended (QE) September 2023

The 50 city HPI based on valuation prices of properties collected from Banks and Housing Finance Companies (HPI @ Assessment Prices) recorded an annual increase (Y-o-Y) of 4.9 per cent during the second quarter of the FY 2023-24 as compared with 7.4 per cent during the corresponding period of previous financial year **(Graph 1.4)**.

The annual change in HPI @ Assessment Price varied widely across the cities – ranging from an increase of 18.7 per cent (Greater Noida) to a decline of 14.3 per cent (Navi Mumbai).

Graph 1.4 : Movement of HPI @ Assessment Price



Source: NHB

Out of the 50 cities covered, 41 registered an increase in property prices whereas 9 cities registered a decline in the property prices. The home loan rates are catching up with the pre pandemic rates.

On a sequential (Q-o-Q) basis, the 50-city index registered an expansion of 1.3 per cent in July-September 2023 as against 0.7 per cent in the previous quarter. The index is showing an increasing trend on Q-o-Q basis since September'21.

The index recorded increase in 42 cities out of 50 cities with Greater Noida recording the highest sequential increase of 4.9 per cent, followed by Panvel (4.6 per cent), while Bhopal, Bidhan Nagar, Coimbatore, Kanpur, Kochi, Nagpur,

Navi Mumbai and Raipur recorded sequential decrease in the HPI @ Assessment Price during the quarter (Raipur recording the maximum decline of 3.9 per cent followed by Coimbatore at 2.7 per cent).

HPI @ Market Price for Under Construction Properties for the Quarter Ended (QE) September 2023

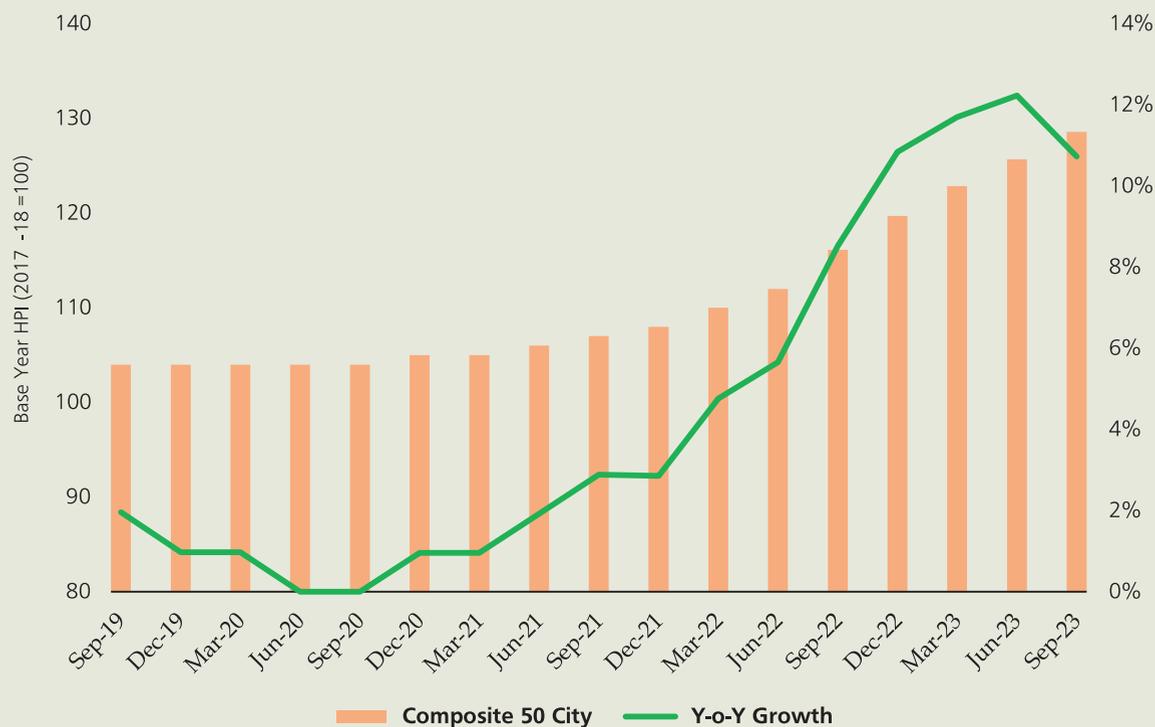
The 50 city HPI based on the quoted prices for under construction and ready to move unsold properties (HPI @ Market Price for Under Construction Properties), also recorded an annual increase (Y-o-Y) of 10.7 per cent in QE September 2023 as against 8.5 per cent a year ago (**Graph 1.5**)



The annual variation in HPI @ Market Price ranged from an increase of 29.1 per cent (Gurugram) to a contraction of 3.4 per cent (Jaipur).

On a sequential (Q-o-Q) basis, the 50 city Index witnessed an increase of 2.3 per cent during the quarter, at par with 2.3 per cent in the previous quarter.

Graph 1.5 Movement of HPI @ Market Price for Under Construction Properties



Source: NHB

Quarter-wise details for HPI @ Assessment prices and for HPI @ Market prices for under construction properties are placed in **Appendix I**.

1.5 Role of National Housing Bank

The National Housing Bank (NHB) is a development financial institution, established in 1988, under an Act of Parliament, viz. the National Housing Bank Act, 1987 (Central Act no. 53 of 1987). NHB operates as a principal agency to promote housing finance institutions and to provide financial and other support to such institutions. NHB was established to perform three broad functions – Regulation & Supervision of Housing Finance Companies (HFCs), Financing and Promotion & Development.

As per the provisions of the National Housing Bank Act, 1987, the powers of registration, regulation, and supervision of Housing Finance Companies (HFCs) were vested with the National Housing Bank (NHB). However, in terms of the amendment made to the National Housing Bank Act, 1987, pursuant the Union Budget announcements for 2019-20, the regulatory powers (including registration of HFCs) of National Housing Bank over Housing Finance Companies (HFCs) were transferred to the Reserve Bank of India (RBI) with effect from August 9, 2019.

Post above transfer, HFCs are treated as one of the categories of Non-Banking Financial Companies (NBFCs) for regulatory purposes. RBI came out with revised regulations by consolidating the existing directions and circulars

and issued a Master Circular dated, February 17, 2021 (Master Direction – Non-Banking Financial Company – Housing Finance Company (Reserve Bank) Directions, 2021). NHB continues to carry out supervision of HFCs and HFCs continue to submit various returns to NHB. The grievance redressal mechanism related to HFCs also continues to rest with the NHB.

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”.

NHB’s multi-pronged approach towards development of institutional and market infrastructure has led to expansion and stability in the housing sector. NHB is committed towards establishment of a sound and sustainable housing finance system in the country by way of promoting institutional framework and market infrastructure.

National Housing Bank (NHB) is an officer-oriented development financial institution with the staff strength of more than 200 officials with diversified educational background. NHB operates through its Head Office located at New Delhi and Regional Offices spread across the country.

As a part of its transformation exercise, the Bank re-calibrated its geographic presence to cater to the need of housing finance sector in terms of better supervisory control, refinance and project finance operations, smooth operationalization of UIDF Scheme and working in close liaison with State Governments for state specific planning and penetration of formal housing credit.

As of June 2023, the Bank has 15 Regional Offices situated in Ahmedabad, Bengaluru, Bhopal, Bhubaneswar, Chandigarh, Chennai, Delhi, Guwahati, Hyderabad, Jaipur, Kolkata, Lucknow, Mumbai, Patna and Raipur.

1.5.1 Bank’s Performance During FY 2022-23 (July to June)

National Housing Bank through its financing, supervisory and developmental functions has been working towards a sound and sustainable housing finance system in the country.

Refinancing

- The cumulative refinance disbursement by the Bank since its inception stands at ₹ 3.57 lakh crore, of which ₹ 1.21 lakh crore was disbursed during the last four years. Out of this, approximately 84 per cent was disbursed to HFCs. The institutions availing refinance assistance includes 36 small HFCs with loan book of less than ₹ 1,000 crore and Small Finance Banks.
- The Bank has provided refinance support of ₹ 1,18,095 crore since the outbreak of pandemic in March 2020 till the end of FY 2023-24. Of this, ₹ 99,465 crore was to HFCs. This includes ₹ 22,000 crore under Special Liquidity Facility as a part of Atmanirbhar Bharat package and ₹ 34,349 crore disbursed under Affordable Housing Fund at very low cost.
- As of June 2023, the outstanding refinance portfolio of the Bank stood at ₹ 92,028 crore with Y-o-Y growth of 24 per cent.
- Under Affordable Housing Fund, the Bank disbursed ₹ 42,472 crore till June 30, 2023 towards 4.58 lakh dwelling units. To encourage flow of cheaper credit to bottom of pyramid, refinance up to 100 per cent is extended under AHF to EWS borrowers both under Rural and Urban Housing.
- During the financial year 2022-23, under AHF, refinance assistance of ₹ 12,613 crore has been extended to PLIs, in respect of their individual housing loans to 1,07,669 households falling under urban and rural areas.



- As a part of “Azadi Ka Amrit Mahotsav”, National Housing Bank has been extending enhanced concessions in interest rates to the extent of 25 to 30 bps under its Liberalized Refinance Scheme to the eligible Primary Lending Institutions. This is primarily to promote housing credit to certain focus segments like loans in rural areas, loans upto ₹ 10 lakh, loans to women, 3rd gender/ disabled/differently abled and SCs/STs.
- For ensuring formal credit flow to designated Aspirational Districts, North-eastern States, Jammu & Kashmir and Ladakh, the Bank provided increased concession of 100 bps from October 01, 2022 to September 30, 2023 to encourage HFCs to lend in these areas of national priority.
- The Bank disbursed ₹ 11,360 crore under concessional rates during the financial year 2022-23.
- The Bank partnered with various multilateral and bilateral institutions like World Bank, KfW-Germany, DFID-UK and AFD-France to extend financial support and promote Energy Efficient Housing, Green Housing and Affordable Housing.

Financials and Asset Quality Management

- Total assets size of the Bank crossed ₹ 1 lakh crore as on 30 June 2023.
- Net Owned Funds of the Bank, as on June 2023, stands at ₹ 11,903 crore (up by 11 per cent from ₹ 10,670 crore as of June 2022).
- Net Interest Income (NII) for FY23, increased to ₹ 1,787 crore with a Y-o-Y growth of 55 per cent.
- On the Asset Quality front, the GNPA percentage has improved from 2.07 per cent as of June 2022 to 0.77 per cent as of June 2023. With a Provisioning Coverage Ratio of more than 100 per cent, Net NPA of the Bank stands NIL.

- NHB stands adequately capitalised maintaining a healthy CRAR of 15.17 per cent as on June 2023.

Supervision

- During the Financial Year 2022-23, the Bank has carried out on-site inspections of 67 HFCs based on CAMELS approach where capital adequacy, asset quality, management aspects, earnings, liquidity and systems & 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 were revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank)-Directions, 2021. During the year, various functional and technical enhancements have been made in accordance with the Master Circular.
- To further strengthen its supervisory activities, Bank has implemented Automated Data Flow System (ADF), with the objective of analyzing granular data to identify outliers and potential non-compliances with the prescribed regulatory norms. It enables the Bank to scrutinize the account level data received from HFCs and identify outliers in terms of regulatory norm violations thereby serving as a valuable pre-inspection study tool for the On-site Inspection Teams. Phase-1 of the project was implemented in 5 select HFCs and 15 more HFCs were included in Phase-2. During the year, Bank launched Phase-III of the project wherein 25 new HFCs were included. Bank is continuously working on developing additional automated reports that will enhance the supervision capabilities.
- The Bank has implemented XBRL based Centralised Reporting & Management

Information System (CRaMIS) for standardization and uniformity in data submission. An XBRL based online system facilitates HFCs in submission of various returns, in a centralized manner, as prescribed by NHB and for generation of various MIS & BI Reports by the Bank. New features of the portal include Enhanced Validations to ensure error free submission of returns, Automated Early Warning Signals (EWS), HFC wise Key Financial Indicator (KFI) Report etc.

- Bank has procured the Data Analysis Software to be used by both On Site and Off site teams for generating various exception reports from the data dump submitted by HFCs in an automated manner.
- For ensuring an effective Supervisory mechanism, the Bank has introduced a decentralized structure of Supervision wherein Officers in Regional Office have been appointed as Nodal Officers. The Bank has nominated Nodal Officers for 29 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.

Promotion & Development

- The Bank under its promotion and developmental role undertakes activities to encourage housing and housing finance system in the country.
- The Bank as the Central Nodal Agency for PMAY-CLSS, has released subsidy of ₹49,470 crores till 30 June 2023 benefitting over 21.08 lakh households (EWS/LIG 16.46 lakh + MIG 4.62 lakh).
- Till June 30, 2023, subsidy amount of ₹21.23 crore was disbursed under Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS) benefitting 10,533 households.

- Credit Risk Guarantee Fund Trust for Low Income Housing (CRGFTLIH) was set up by the MoHUA, Gol on May 1, 2012 to ensure the flow of institutional credit for housing in urban areas towards the targeted segments (EWS/LIG borrowers). The Trust is managed by NHB. As on June 30, 2023, 68 lending institutions have signed MoUs with the Trust under the Scheme, and the Trust has issued guarantee cover in respect of 1,989 loan accounts of 13 Member Lending Institutions (MLIs) involving a total loan amount of ₹56.67 crore. These MLIs include 9 SCBs, 2 HFCs, 1 RRB and 1 SFB. CRGFTLIH is formulating a new scheme to provide partial credit guarantee to the housing loan borrowers of Economically Weaker Section from the Member Lending Institutions.
- Bank organised regional outreach programmes "Janta Se Judna" under Azadi ka Amrit Mahotsav campaign, involving HFCs, Banks, RBI, State Housing Dept to encourage housing credit flow to EWS/LIG through Co-Lending. The details of outreach programme conducted by the Bank during FY 2022-23 are placed under **Box 1.2**.
- Bank has developed a centralized database – the Housing Finance Repository to capture the industry level Housing Loan Disbursement data of Housing Finance Companies, Public Sector Banks and Private Sector Banks and disseminate the information on credit flow for housing enabling various policy interventions.
- To track the movement in prices of residential properties in 50 select cities, NHB published NHB RESIDEX on quarterly basis.
- During the year, five funded research studies on the theme "Housing and Housing Finance Sector" were commissioned by Bank to Indian Institute of Management (IIMs) across the country.



- The Bank conducted 12 training programmes during the year on the focus area of Affordable Housing, Master Directions of NBFC-HFC (Reserve Bank of India Directions), Grievance Redressal Mechanism, Risk Management Practices for Individual Housing Loans, Housing Finance for Young India, Outreach to Women Beneficiaries etc.
- The Bank conducted 2 meetings of CEOs of HFCs, to deliberate on the sectoral outlook, recent development in housing finance sectors and opportunities and challenges of the sector.
- The Bank embarked on a new journey in FY 2023-24 with operationalisation of the Urban Infrastructure Development Fund (UIDF) with initial corpus of ₹ 10,000 crore.

Awards & Recognition

- The Bank's in-house Hindi Magazine "Aawas Bharti" received the First Prize from Town Official Language Implementation Committee, Delhi on 19 December, 2023.
- The Bank's in-house Hindi Magazine "Aawas Bharti" received the Third Prize from Town Official Language Implementation Committee, Delhi for the year 2021-22.
- The Bank also received the Consolation prize for Rajbhasha Implementation from Town Official Language Implementation Committee, Delhi for the year 2021-22.



"Aawas Bharti" received the First Prize from Town Official Language Implementation Committee

Box1.1: Budget 2023-24: Announcements on Housing Sector & Urban Infrastructure

Urban Infrastructure Development Fund: Like the RIDF, an Urban Infrastructure Development Fund (UIDF) was established through use of priority sector lending shortfall. The fund is being managed by the National Housing Bank and is used by public agencies to create urban infrastructure in Tier 2 and Tier 3 cities. States are encouraged to leverage resources from the grants of the 15 Finance Commission, as well as existing schemes, to adopt appropriate user charges while accessing the UIDF.

Pradhan Mantri Awas Yojana: The outlay for PMAY has been enhanced by 66 per cent to over ₹ 79,000 crore. In the last years' budget ₹ 48,000 crore was allocated for the completion of 80 lakh houses under PMAY. Further, the programme has been extended to December 31, 2024, to complete the houses sanctioned till March 31, 2022.

Sustainable Cities of Tomorrow: States and cities to be encouraged to undertake urban planning reforms and actions to transform our cities into 'sustainable cities of tomorrow'. This means efficient use of land resources, adequate resources for urban infrastructure, transit-oriented development, enhanced availability and affordability of urban land, and opportunities for all.

Making Cities ready for Municipal Bonds-Through property tax governance reforms and ring-fencing user charges on urban infrastructure, cities to be incentivized to improve their credit worthiness for municipal bonds.

Urban Sanitation- All cities and towns to be enabled for 100 per cent mechanical desludging of septic tanks and sewers to transition from manhole to machine-hole mode. Enhanced focus will be provided for scientific management of dry and wet waste.

Box 1.2: Outreach Programmes Under AZADI KA AMRIT MAHOTSAV

As India celebrated 75 years of Independence "Azadi ka Amrit Mahotsav (AKAM)" from August 2021 to August 2023, various activities were undertaken under AKAM across the financial institutions.

The National Housing Bank, in this regard, organised various events and activities related to outreach and development of financial services under the theme "JANTA SE JUDNA" – Housing and Housing Finance, across the states in India, during anchor and non-anchor months.

The participants of the outreach programme included officials from respective State Government Authorities of Urban Development and Housing Department, Regional Director Reserve Bank of India, SLBC convenor and representatives of 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. 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.



CHAPTER

2

HOUSING IN INDIA



2.1 Introduction

Housing plays a vital role in the society. It holds central importance to one's quality of life and health. Housing, besides being a valuable asset, has much wider economic, social, cultural and personal significance. Housing not only provides shelter but is a symbol of achievement and social acceptance.

Housing is an indicator of nation's progress in terms of human development. It is considered as means of long-term wealth accumulation. At the macro level, housing generates considerable employment and dispersed economic activity. Housing has always been an important agenda for the government across nations because it is a vital sector of national economy with various backward and forward linkages resulting in large multiplier effect on the overall economy.

2.2 Housing Initiatives

Housing initiatives in India evolved with country's transformation since Independence. These initiatives shaped the vision of quality living and devised tools to resolve the housing need.

Recognising the importance of housing in the country as a basic human need, it has always been one of the priorities of the Government of India. The Government has provided various fiscal incentives to promote housing on both demand and supply sides. The scarcity of housing in India is primarily concentrated in the Economically Weaker Section (EWS) and Low-Income Group (LIG) households. In the early years of India's economic development, the emphasis on housing for poor was laid in the rural areas of India. However, in 2007, the Government of India introduced The National Urban Housing and Habitat Policy (NUHHP) with an intent to promote public private partnerships for achieving the objective of "Affordable Housing for All".

Over the last few years, policies such as the Rajiv Awas Yojana (RAY), Rajiv Rinn Yojana (RRY) – which was later changed to Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS), Affordable Housing in Partnership (AHP) and Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) were introduced by the Government with the objective of making provision for affordable housing for the urban poor in India. In 2015, the Government launched Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U) with an objective to provide "Housing for all" by 2022.



2.3 Progress of Housing Schemes

2.3.1 Pradhan Mantri Awas Yojana - Gramin and its Progress

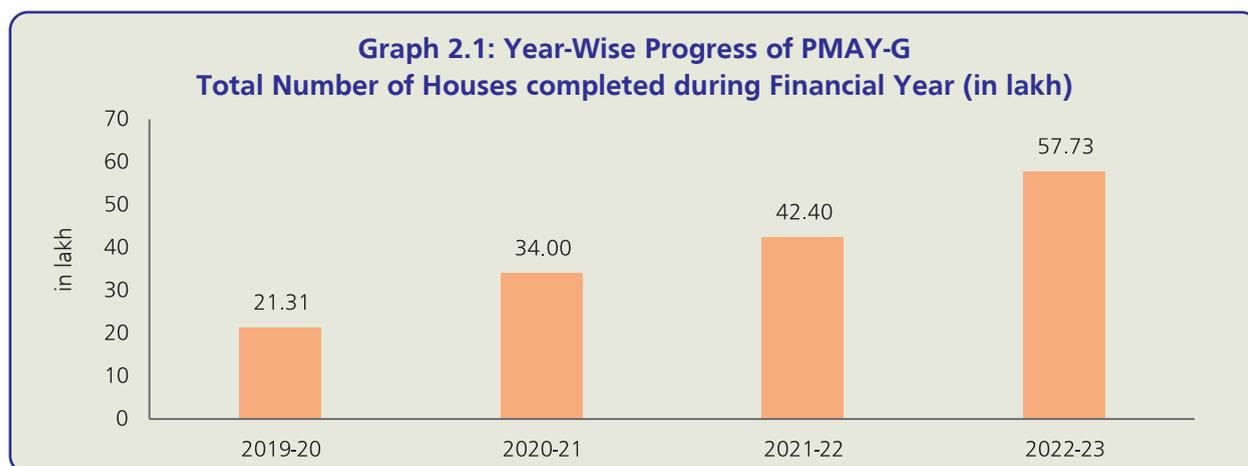
The earlier Indira Awas Yojana (IAY) had been re-structured into Pradhan Mantri Awas Yojana – Gramin (PMAY-G) in view of Government’s commitment to provide “Housing for All” by 2024 and to address the gaps in the previous housing schemes. The re-structured scheme Pradhan Mantri Awas Yojana – Gramin (PMAY-G)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

To achieve the objective of “Housing for All”, the target number of houses to be constructed under

the scheme is 2.95 crore. The target set is to be achieved in phases. In the 1st phase, 1.00 crore houses and in the 2nd phase, 1.95 crore houses are being taken up for construction. Under PMAY-G, assistance of ₹ 1,20,000/- in plains and ₹ 1,30,000/- in hilly states, difficult areas and Integrated Action Plan (IAP) districts is provided for construction of house.

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

The year-wise and state-wise progress is mentioned in Graph 2.1 and Graph 2.2 respectively.



Source: Ministry of Rural Development press release dated 01 August, 2023

The Union Cabinet in its meeting held on 8 December 2021 had approved the continuation of Pradhan Mantri Awas 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 31 March 2024. Against the target of 2.95 crore houses, a total of 2.92 crore houses have been sanctioned to the beneficiaries by the States/Union Territories (UTs) and 2.41 crore houses have been completed as of 20 July 2023. (Source: Ministry of Rural Development)

Graph 2.2: State Wise Progress of PMAY- G (No. of Houses Completed*)



Source: Ministry of Rural Development

*Cumulative as of November 09, 2023



Box 2.1: “Evaluation of Centrally Sponsored Scheme – Rural Development Sector” in respect of PMAY-G”

Under an 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) including PMAY-G was 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 findings of the report are provided as under:

- 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 AwasApp & AwasSoft has led to timely disbursement 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.
- 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 Awas 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 disbursement 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 has taken account of the climate change by suggesting PAHAL designs – Climate resilient technologies for house construction. However, proper implementation and encouraging beneficiaries to adopt these designs needs to be ensured.

Source: Annual Report 2022-23, Ministry of Rural Development.

2.3.2 Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHSS)

The Ministry of Rural Development launched Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHSS), with effect from 19 June, 2017, to provide interest subsidy to eligible households who avail housing loans for construction or modification of houses in rural areas. The universe of beneficiaries of RHSS includes all rural households who are not featuring in the Permanent Wait List (PWL) of PMAY-G. Under the Scheme, 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.

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

Till September 30, 2023, NHB has executed MoUs with 100 PLIs for implementation of the Scheme and disbursed subsidy amount of ₹21.1 crore to 23 PLIs benefitting 10,344 households.

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. Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA) is implementing Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U) since 25 June, 2015 by giving Central assistance to implementing agencies through States/Union Territories (UTs) for providing all-weather pucca houses with basic civic amenities to all eligible urban beneficiaries. PMAY-U

seeks to address the housing requirements of all sections of urban poor, including homeless population, and slum dwellers. PMAY-U adopts a demand driven approach wherein States/ Union Territories (UTs) have been empowered to recommend the projects to MoHUA for the beneficiaries identified by them through a demand survey based on eligibility criteria.

The scheme is implemented through four verticals i.e., In-Situ Slum Redevelopment (ISSR), Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS), Affordable Housing in Partnership (AHP) and Beneficiary Led Construction (BLC) based on eligibility criteria as per scheme guidelines.

i. In-situ Slum Redevelopment (ISSR): Central Assistance of ₹ 1 lakh per house is admissible for all houses built for eligible slum dwellers under the component of ISSR using land as Resource with participation of private developers. After redevelopment, de-notification of slums by State/UT Government is recommended under the guidelines. Flexibility is given to States/Cities to deploy this Central Assistance for other slums being redeveloped. States/Cities provide additional FSI/FAR or TDR to make projects financially viable. For slums on private owned land, States/Cities provide additional FSI/FAR or TDR to landowner as per its policy. No Central Assistance is admissible in such case.

ii. Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS): Beneficiaries of Economically Weaker Section (EWS)/Low Income Group (LIG), Middle Income Group (MIG)-I and Middle Income Group (MIG)-II seeking housing loans from Banks, Housing Finance Companies and other such institutions for acquiring, new construction or enhancement of houses are eligible for interest subsidy. The Ministry has designated Housing and Urban Development Corporation (HUDCO), National Housing Bank (NHB) and State Bank of India (SBI) as Central Nodal Agencies (CNAs) to channelize this subsidy to the beneficiaries through lending institutions and for monitoring the progress.



iii. Affordable Housing in Partnership (AHP):

Under AHP, Central Assistance of ₹ 1.5 Lakh per EWS house is provided by the Government of India. An affordable housing project can be a mix of houses for different categories but it will be eligible for Central Assistance, if at least 35 per cent of the houses in the project are for EWS category. The States/UTs decide on an upper ceiling on the sale price of EWS houses with an objective to make them affordable and accessible to the intended beneficiaries. State and cities also extend other concessions such as their State share, land at affordable cost, stamp duty exemption etc.

iv. Beneficiary-led Individual House Construction/ Enhancement (BLC-N/ BLC-E):

Central Assistance upto ₹ 1.5 lakh per EWS house is provided to eligible families belonging to EWS categories for individual house construction/enhancement. Urban Local Bodies validate the information and building plan submitted by beneficiary so that ownership of land and other details like economic status and eligibility can be ascertained. Central Assistance, along with

State/UT/ ULB share, if any, is released to the Bank accounts of beneficiaries through Direct Benefit Transfer (DBT) by States/UTs.

The implementation period of PMAY-U scheme which was earlier from 25 June, 2015 to 31 March, 2022, has since been extended up to 31 December, 2024, except Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) vertical, to complete all the houses sanctioned under the Scheme without changing the funding pattern and implementation methodology.

As on 24 July, 2023, 118.90 lakh houses have been sanctioned under PMAY-U. Of the sanctioned houses, 112.22 lakh have been grounded for construction; of which 75.31 lakh are completed/delivered to the beneficiaries. During the last 3 years, 45.43 lakh houses have been sanctioned and 46.04 lakh houses are grounded for construction which includes grounding of 5.92 lakh houses sanctioned in preceding years. During the last 3 years, 39.63 lakh houses are completed/delivered to the beneficiaries. **(Source: MoHUA press release dated 24 July 2023)**

Graph 2.3: State Wise Progress of PMAY- U (No. of Houses Sanctioned*)



Source: Ministry of Housing & Urban Affairs

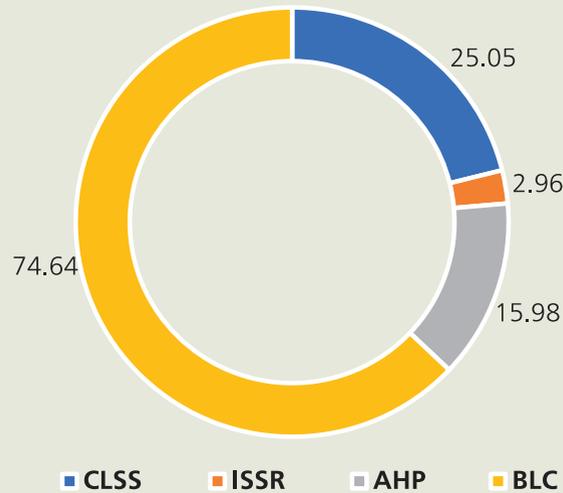
*As of November 06, 2023

Within the ambit of the overarching PMAY-U, a Technology Sub-Mission (TSM) has been set up, to facilitate the adoption of modern, innovative and green technologies and building materials for faster and quality construction of houses.

TSM also facilitates preparation and adoption of layout designs and building plans suitable for various geo-climatic zones. It also assists States/Cities in deploying disaster resistant and environment-friendly technologies.



**Graph 2.4: Verticals of PMAY(U) Progress
Number of Units Sanctioned (in Lakh)**



Source: MoHUA

2.3.4 Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS)

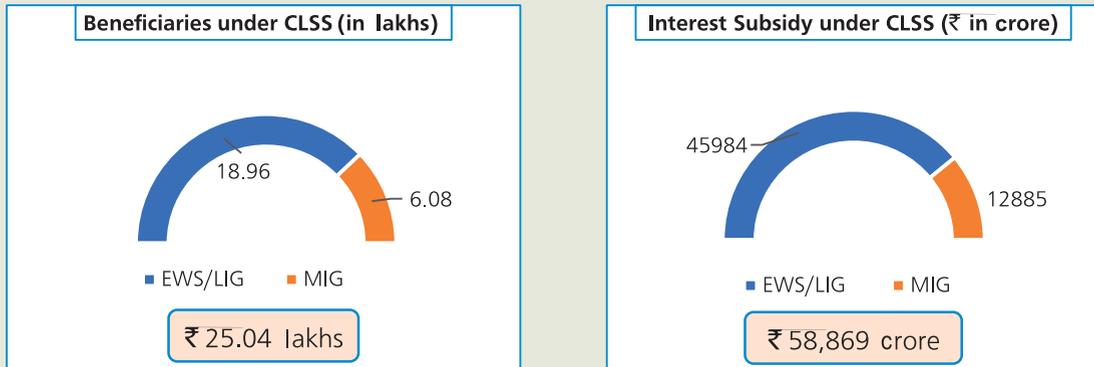
Promotion of affordable housing for weaker section through Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) is one of the four verticals under PMAY (U), which has been implemented through PLIs viz. SCBs, HFCs, RRBs, Co-operative Banks, Small Finance Banks (SFBs) and Non-Banking Financial Company-Micro Finance Institutions (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).

- **CLSS for EWS/LIG** – The Scheme was launched on 17 June, 2015 and was operational upto 31 March, 2022. Households belonging to EWS (with annual income upto ₹ 3 lakh) and

LIG (with annual income more than ₹ 3 lakh and upto ₹ 6 lakh) seeking housing loans from Banks, HFCs and other such notified institutions were eligible for an interest subsidy at the rate of 6.5 per cent for maximum tenure of 20 years or the actual tenure of the loan whichever is less (upto December 31, 2016, maximum tenure was 15 years).

- **CLSS for MIG** – This Scheme was effective from 01 January, 2017 till 31 March, 2021. CLSS for MIG covered two annual income segments viz. above ₹ 6 lakh and upto ₹ 12 lakh under MIG-I and above ₹ 12 lakh and upto ₹ 18 lakh under MIG-II. In the MIG-I, an interest subsidy of 4 per cent has been provided for loan amount up to ₹ 9 lakh while in MIG-II, an interest subsidy of 3 per cent has been provided for loan amount upto ₹ 12 lakh. Earlier, GoI, MoHUA had increased the existing carpet area limit for MIG-I from 90 sqm to 120 sqm and for MIG-II from 110 sqm to 150 sqm and the above limit were further revised from 120 sqm to 160 sqm for MIG-I and from 150 sqm to 200 sqm for MIG-II.

Graph 2.5: Beneficiaries and Interest Subsidy under CLSS



Source: MoHUA

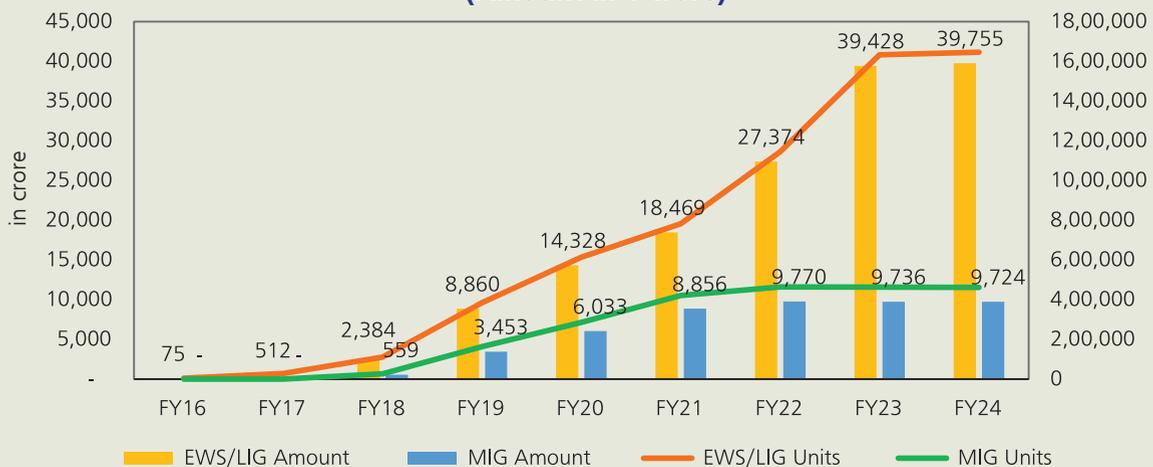
2.4 Role of National Housing Bank in “Housing For All” Mission

NHB has been identified as a Central Nodal Agency (CNA) by the Gol, MoHUA to implement the CLSS vertical of PMAY. Under the CLSS Scheme, NHB as a CNA has received advance subsidy of ₹ 39,827.2 crore and ₹ 9,733.3 crore from Gol, MoHUA for implementation of the scheme for EWS/LIG and MIG respectively. As

on 31 October 2023, the funds utilization status stands at 99.82 per cent and 99.91 per cent for CLSS for EWS/LIG and CLSS for MIG respectively.

NHB, as CNA, has released subsidy of ₹ 49,479.5 crore till October 2023 benefitting over 21.08 lakh households (EWS/LIG 16.46 lakh + MIG 4.62 lakh). It accounts for ~ 84 per cent of the total subsidy released by Gol so far under the Scheme.

Graph 2.6: Cumulative Subsidy Disbursement by NHB under PMAY-CLSS(U) (Amount in ₹ crore)



FY24 - Till 31st October 2023

Source: NHB



Vertical wise and State wise cumulative subsidy disbursed by NHB

2.4.1 CLSS for EWS/LIG: During the year FY 2022-23 (July-June), NHB as CNA has disbursed ₹ 10,643.87 crore benefitting 4.31 lakh households. Till June 30, 2023, 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 ₹ 39,919.5 crore from Gol, MoHUA, for the implementation of the Scheme. Out of this fund, till June 30, 2023, NHB has made total disbursements (Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹ 39,736.1 crore (loan disbursement amounting to ₹ 1,98,491.1 crore) to 239 PLIs¹ (also includes individual amalgamating/merging entities) benefitting 16.45 lakh households. As on 31 October, 2023, the Bank disbursed ₹ 39,755 crore benefitting 16.46 lakh households.

Graph 2.7: State-wise distribution of PMAY-CLSS for EWS/LIG Subsidy Disbursement* by NHB (Amount in ₹ crore)



Source: NHB

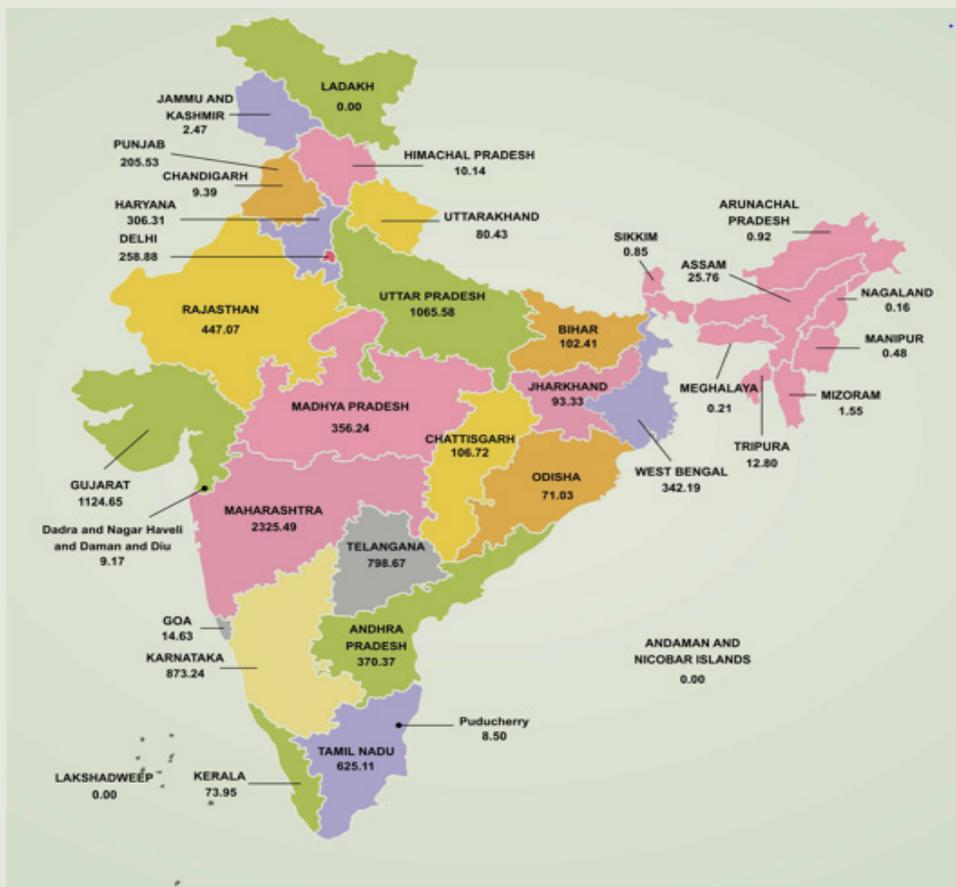
*till 31 October, 2023

¹W.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, 2023, 282 PLIs, comprising of 94 HFCs, 9 PSBs, 19 Private Sector Banks, 32 RRBs, 110 Co-operative Banks, 11 Small Finance Banks (SFBs) and 7 NBFC-MFI have signed MoUs with NHB as CNA and NHB has received advance subsidy of ₹9,734.6 crore from Gol, MoHUA, for implementation of the Scheme. Out of this fund, till June 30, 2023,

NHB has made total disbursements (Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹9,733.9 crore (loan disbursement amounting to ₹1,01,156.6 crore) to 191 PLIs (also includes individual amalgamating/merging entities) benefitting 4.62 lakh households. As on 31 October 2023, the Bank disbursed ₹9,724 crore benefitting 4.62 lakh households.

Graph 2.8: State-wise distribution of PMAY-CLSS for MIG Subsidy Disbursement* by NHB (Amount in ₹ crore)



Source: NHB

*till 31st October 2023

2.4.3 The CLSS Awas Portal was launched on November 25, 2019, by Government of India. Further, NHB's PMAY-CLSS Portal was enhanced through application development to incorporate features like Applicant ID inclusion in the claim, facilitation of individual record processing as

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



Box 2.2: Progress and Achievements of AMRUT and SCM

AMRUT 2.0

In order to carry forward the objective of universal coverage of water supply from 500 cities covered under Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation (AMRUT) to all the statutory towns across the country, AMRUT 2.0 has been launched in October 2021 for a period of 5 years i.e., Financial Year 2021-22 to 2025-26. It focuses on making cities 'self-reliant' & 'water secure' & providing universal coverage of sewerage & septage management in 500 AMRUT cities. Mission has a reform agenda focused on financial sustainability, ease of living of citizens & water sector reforms. Mission targets to provide 2.68 crore tap connections & 2.64 crore sewer connections to achieve the intended outcomes.

Under AMRUT, 500 cities were selected covering 60 per cent of urban population of the country including all Urban Local Bodies (ULBs) with a population of 1 lakh or more as per Census 2011, all other capital cities of States/ UTs, all Heritage City Development and Augmentation Yojana (HRIDAY) cities as well as identified cities on the stem of the main rivers, from hill States, islands and tourist destinations. States have been empowered to select, apprise, propose and after approval from Apex Committee of Ministry of Housing & Urban Affairs (MoHUA), implement projects within the broad framework of AMRUT Mission. Mission is being implemented accordingly in all AMRUT cities and has been progressing well.

So far, 3,126 water supply projects worth ₹ 91,557 crore (including Operation & Maintenance cost) & 501 sewerage / septage management projects worth ₹ 44,788 crore (including Operation & Maintenance cost) have been approved by MoHUA under State Water Action Plans submitted by States/ Union Territories.

Source: Ministry of Housing & Urban Affairs press release dated 27th March 2023 and 27th July 2023

SCM

Smart Cities Mission (SCM) was launched on 25 June 2015. It is aimed at providing core infrastructure, clean and sustainable environment and a decent quality of life to their citizens through the application of 'smart solutions'. 100 Smart Cities have been selected through 4 rounds of competition from January, 2016 to June, 2018.

100 cities selected through a two-stage competition to be developed as Smart Cities are showing satisfying progress. As on 7 July, 2023, work orders have been issued in 7,978 projects of which 5,909 projects (74 per cent) have been completed. ₹ 73,454 crore has been released for 100 Smart Cities of which ₹ 66,023 crore (90 per cent) has been utilized.

The Smart Cities Mission, monitored by an Apex Committee headed by the Secretary, Ministry of Housing and Urban Affairs, regularly report implementation status of projects through the Real Time Geographical Management Information System (GMIS). As per SCM Statement and Guidelines, a Smart City Advisory Forum (SCAF) is established at the city level to advise and enable collaboration among various stakeholders. It consists of Member(s) of Parliament, Member(s) of Legislative Assembly, Mayor, District Collector, local youth, technical experts, other stakeholders, etc. All 100 Smart Cities have established their SCAFs.

The Ministry regularly interacts with the States / Smart Cities through video conferences, review meetings, field visits, regional workshops, etc. at various levels to assess the performance of cities and to handhold them for improvement.

The period of implementation of SCM has been extended upto June 2024 and all Smart Cities are expected to complete their projects within the stipulated time.

The enactment of the Smart Cities Mission marked the beginning of a new era in Urban Development Sector as a step towards reforming the sector, encouraging improved economic standards, smart governance, climate-sensitive sustainable environment, vibrant public spaces, digital access and health & hygiene, thus empowering the cities framework.

Source: Ministry of Housing & Urban Affairs press release dated 23 May 2023 & 10 August 2023

2.5 Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) for Urban Migrants/Poor

COVID-19 pandemic 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). This will provide 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 implementation models include:

- (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 will be a mix of single/double bedroom Dwelling Units and Dormitory of 4/6 beds including all common

facilities which will be exclusively used for rental housing for a minimum period of 25 years.

These complexes will ensure a dignified living environment for urban migrants/poor close to their workplaces at affordable rates. This will unlock existing vacant housing stock and make them available in urban space. It will 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 launched by Ministry of Housing & Urban Affairs on 14 January 2019 with an aim to identify and mainstream a basket of innovative construction technologies from across the globe for housing construction sector that are sustainable, eco-friendly and disaster-resilient. They are to be cost effective and speedier while enabling the quality construction of houses, meeting diverse geoclimatic conditions and desired functional needs. Future technologies will also be supported to foster an environment of research and development in the country. GHTC- India aspires to develop an eco-system to deliver on the technological challenges of the housing construction sector in a holistic manner.



Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India) intends to get the best globally available innovative construction technologies through a challenge process. It aims to demonstrate and deliver ready to live-in houses in minimum time and minimum cost with high-quality of construction in a sustainable manner. This challenge seeks to promote future potential technologies through Incubation support and accelerator workshops, in order to foster an environment of research and development in the country.

Light House Projects (LHPs) are model housing projects with approximate 1,000 houses being built with shortlisted alternate technology

suitable to the geo-climatic and hazard conditions of the region. These projects are demonstrating construction of ready to live houses with maximum speed, economy and with better quality of construction in a sustainable manner. Out of the identified 54 technologies, Six Light House Projects using six distinct technologies were finalised at Indore, Rajkot, Chennai, Ranchi, Agartala and Lucknow to showcase use of these technologies for further mainstreaming in the country.

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.

Box 2.3: Housing, Satisfaction and Livelihood- An Impact Assessment of PMAY-U in two States

Introduction

MoHUA launched a publication titled 'Housing, Satisfaction and Livelihood', which is a result of assessment study done in the states of Uttar Pradesh and Madhya Pradesh on the impact of PMAY-U mission on the lives of people. The scheme has been implemented since 2015 and has been extended till 31 December 2024 to complete the houses sanctioned upto 31 March 2022. The aim of the study is to understand the micro-impacts on the beneficiaries after owning house under the scheme.

Methodology

Household surveys were undertaken in four Urban Local Bodies (ULBs) in two Indian states: Uttar Pradesh in December, 2021 and Madhya Pradesh in January, 2022, to better comprehend the implementation process on the ground. PMAY-U is being implemented through four verticals whereas the study was undertaken for only BLC beneficiaries.

To achieve the overall picture of implementation and impact, around 200 PMAY-U beneficiaries were surveyed. The survey is divided into five major heads such as physical, economic, social, environmental and human.

The research uses mixed-method techniques. Qualitative data was collected through immersive focus group discussions (FGDs) of non-random set of BLC beneficiaries in Varanasi & Prayagraj in Uttar Pradesh and Bhopal & Indore in Madhya Pradesh. The data is then combined with a quantitative survey of the same of beneficiaries who participated in the FGDs. The qualitative and quantitative data aimed at collecting information about the respondents' living situation, the impact of a pucca house on their lives and livelihood, access to amenities, social networks and the impact on income of household.

Box 2.3: Housing, Satisfaction and Livelihood- An Impact Assessment of PMAY-U in two States

Under these different heads, the overall transformations in lives of respondents have been measured comparing previous living pattern and current living situations. At the end, a conclusive matrix is developed to understand major gaps and areas that need to be focused on.

Conclusion

It was observed that PMAY-U has provided means to households to achieve their homes. Alongwith physical dwelling unit, the Mission has enhanced other four capitals of household as well.

Physical: Owing to building of an all-weather pucca house, there has been an improvement in overall physical capital of respondent households.

Social: Due to lack of an all-weather dwelling unit and basic amenities, the respondent households faced socioeconomic, physical and psychological concerns. It was observed that due to the house, the sense of dignity in the household has risen substantially. The house acted as a means to enhance the standard of living of households. It has had a psychological impact on the overall well-being of households.

Further, according to the Mission Guidelines of PMAY-U, all the houses either built or acquired under the Mission are in the name of woman of the house or joint name. Ownership of houses has given a strong sense of security to the women of the household.

Economic: Majority of the beneficiaries fall under 50 thousand to 1 lakh household income bracket. Most of the beneficiaries have worked extra hours to arrange for their own share and exploited their savings. Owing to the lack of formal sector finance, the respondents borrowed from informal sector, paying higher interest rates. Therefore, there is an urgent need to evaluate the payback potential of EWS/LIG beneficiaries and mainstream small-ticket loans in the housing finance sector. It will also facilitate bringing beneficiaries into formal sector banking.

Environmental: There is a scope to improve and a need to expand the understanding of energy efficient designs and thermal comfort in the dwelling units.

Human: 62 per cent of the families have improved their living standards after building their houses under the Mission. 87 per cent of the beneficiaries agreed that owning a house has empowered them. Majority of respondents highlighted the fact that their livelihood is dependent on their houses and has thus been enhanced.

Overall, the study undertaken was a pilot in four ULBs in two states and can be extended throughout the entire country, covering the other three verticals (CLSS, AHP, ISSR) of PMAY-U.

Source: Housing, Satisfaction and Livelihood- An Impact Assessment of PMAY-U in two States, MoHUA



2.7 Green Housing

The fast-paced economic development coupled with rapid population growth and urbanization has led to a rapid depletion of natural resources. The increased use of resource consumption and rise in greenhouse gas emissions has resulted in significant environmental degradation, resulting in climate change.

Housing and construction industry being one of major contributors to economic growth are also a significant contributor to process related CO₂ emissions. As per UN report 2021 Construction industry, is one of the biggest consumers of energy (34 per cent) and green-house gas emission (37 per cent). India's aim is to reduce the emissions intensity of its gross domestic product (GDP) by 33 per cent to 35 per cent by 2030 from 2005 level. Green Housing 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.

The role of Government is crucial for flourishing the development of green building and technologies into housing projects. Government and Institutions have provided various incentives / benefits like Additional Floor Area Ratio (FAR), Fast track environmental clearance for green building projects, financial assistance at concessional rates for green rating buildings, Reimbursement of Certification fee & consultation fees, Reduction in One time building tax, reduction in Stamp duty and Property Tax etc. to promote green housing.

2.8 Go-Green Initiative of National Housing Bank

National Housing Bank (NHB) as apex financial institution for housing finance endeavours to promote affordable housing with innovative and green housing technologies. NHB has identified energy efficient residential housing and habitat in India as a segment that needs to be addressed. Bank has partnered with various institutions from time to time to promote green housing.

NHB and KfW collaborated for promoting Energy Efficient New Residential Housing way back in 2010. The programme was successfully completed by 2013 involving a credit line of Euro 50 million (Approx. 382 crore used for ~ 2000 residential units).

NHB, in partnership with AFD, launched SUNREF (Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility) Green Housing India Programme in the Residential Sector in August 2017 with financing component of Euro 100 million (approx. ₹ 811 crore for ~ 5300 residential units) and technical assistance grant of Euro 12 million.

The Programme aimed at reducing the negative impact of housing industry on environment, increasing saving in energy and water bills by encouraging development of green residential houses with efficient building material use, scaling up green and affordable housing projects in India and providing low- and middle-income groups with green affordable housing.

NHB also extended 100 bps concession for loans under Green Housing. The extended concessions were made available from October 01, 2022 to September 30, 2023.

2.9 Urban Infrastructure Development Fund (UIDF)

Pursuant to the announcement in the Union Budget for FY 2023-24, the UIDF was set up with

an initial corpus of ₹ 10,000 crore to be managed by NHB. The fund aims to support states for creation of urban infrastructure in Tier 2 and Tier 3 cities.

Box 2.4: Urban Infrastructure Development Fund (UIDF)

Hon'ble Finance Minister, in Union Budget Speech for Financial Year 2023-24, presented a vision for Amrit Kaal and emphasized on seven priorities of the Union Budget - 'Saptarishi' for an empowered and inclusive economy.

Against this backdrop, the stage was set for a new fund i.e., Urban Infrastructure Development Fund (UIDF) established through Priority Sector Lending Shortfall and to be used by Public Agencies to create urban infrastructure in Tier 2 & Tier 3 cities. This fund is being managed by National Housing Bank and has been operationalised with an initial corpus of ₹ 10,000 crore.

Objective: UIDF aims to supplement efforts of the State Governments/UTs for urban infrastructure development work implemented through Public/State Agencies, Municipal Corporations, Urban Local Bodies in Tier 2 and Tier 3 cities by providing a stable and predictable source of financing.

It allows for pooling of resources and expertise, enabling creation of comprehensive infrastructure solutions that address the unique needs of each urban area.

Target Cities: The focus of UIDF is on cities/Urban Local Bodies (ULBs) in the population group of 50,000 to 9,99,999 as per latest Census data covering about 40 per cent of the Urban Population.

Tier II Cities: 459 towns with population between 1 lakh to 9,99,999 as per latest census data.

Tier III Cities: 580 towns with population between 50,000 to 99,999 as per latest census data (currently 2011).

Thus, UIDF would focus on mid-sized cities with the potential to develop as regional economic hubs.

Eligible Activities: Eligible Activities for UIDF are aligned to the Missions & programmes of the Ministry of Housing & Urban Affairs (MoHUA). The focus is on basic services like Sewerage and Solid Waste Management, Water Supply and Sanitation, etc. Impact oriented projects are prioritized.

The list of some of the eligible activities are as under:

- Water Supply & Sanitation
- Solid Waste Management
- Construction of roads (excluding maintenance works), over bridges, grade separators, underpasses.
- Comprehensive Area Development Projects
- Local Area Plan for de-congestion
- Heritage Conservation
- Town Planning Schemes for greenfield development
- Parks with open Gym not involving major construction work, etc.



Terms and Conditions: The eligible loan amount for financing under UIDF will be based on the size of project and geographical location of the project. Percentage of project cost that can be considered for various projects under UIDF are as below:

Size of the Project	Other than North - East and Hilly States	North - East and Hilly States
₹ 5 - 10 crores*	90%	95%
> ₹ 10 - 50 crores	85%	90%
> ₹ 50 - 100 crores	75%	85%

*₹1-10 crores for North-East & Hilly States

Clubbing of Projects: The State Governments may club small sized project in single Detailed Project Report (DPR). The minimum and the maximum size of the DPR is ₹ 5 crore (₹ 1 crore for North-East & Hilly States) and ₹ 100 crore respectively.

Rate of Interest: Bank Rate (as on the date of deposit of funds by Banks) –1.5 per cent.

With stable and predictable source of finance under UIDF, holistic planning can be made by the States to create Future Ready Tier II and Tier III cities which will drive economic growth in the years ahead. This will encourage states and cities to undertake urban planning reforms and actions to transform our cities into 'Sustainable Cities of Tomorrow'.

The **Process Flow** of the UIDF Scheme is given below:

Allocation

NHB has communicated Normative Allocation to States/UTs along with UIDF guidelines and has requested the States/UTs to provide their proposals based on the normative allocation.

Application

Projects prioritized by a State/UT under a tranche of UIDF may comprise both new and ongoing projects.

In case of both new and ongoing projects where DPR is available, States/UTs submit the DPR checklist as per the format and upload related documents on UIDF Portal, while, in case of new projects for which DPR is not yet prepared, States/UTs may submit the Project Summary on the Portal.

Sanction

Sanction letters (including in-principal approval) to respective States / UTs shall be issued by NHB.

States/UTs to submit the duly signed acceptance of Terms & Conditions of sanction by the respective Finance Secretaries.

Disbursement

The State Governments shall submit the application for disbursement in the prescribed format along with required documents and undertakings to NHB on the UIDF Portal after satisfactory completion of the prescribed formalities.

Mobilisation advance amounting to initial 20 per cent of the Project Loan will be disbursed within 1 year from the date of sanction, on acceptance of Terms & Conditions of sanction letter. North-Eastern & Hilly States shall be eligible for 30 per cent of loan as mobilization advance.

NHB will provide fund on 'reimbursement basis' except for the initial 20 per cent (30 per cent in case of North-Eastern & Hilly States) of the project loan given as Mobilisation Advance.

Repayment

The loans shall be repaid to NHB in five equal annual instalments within seven years from the date of drawal, including a moratorium period of two years while the interest shall be paid at the end of each quarter.

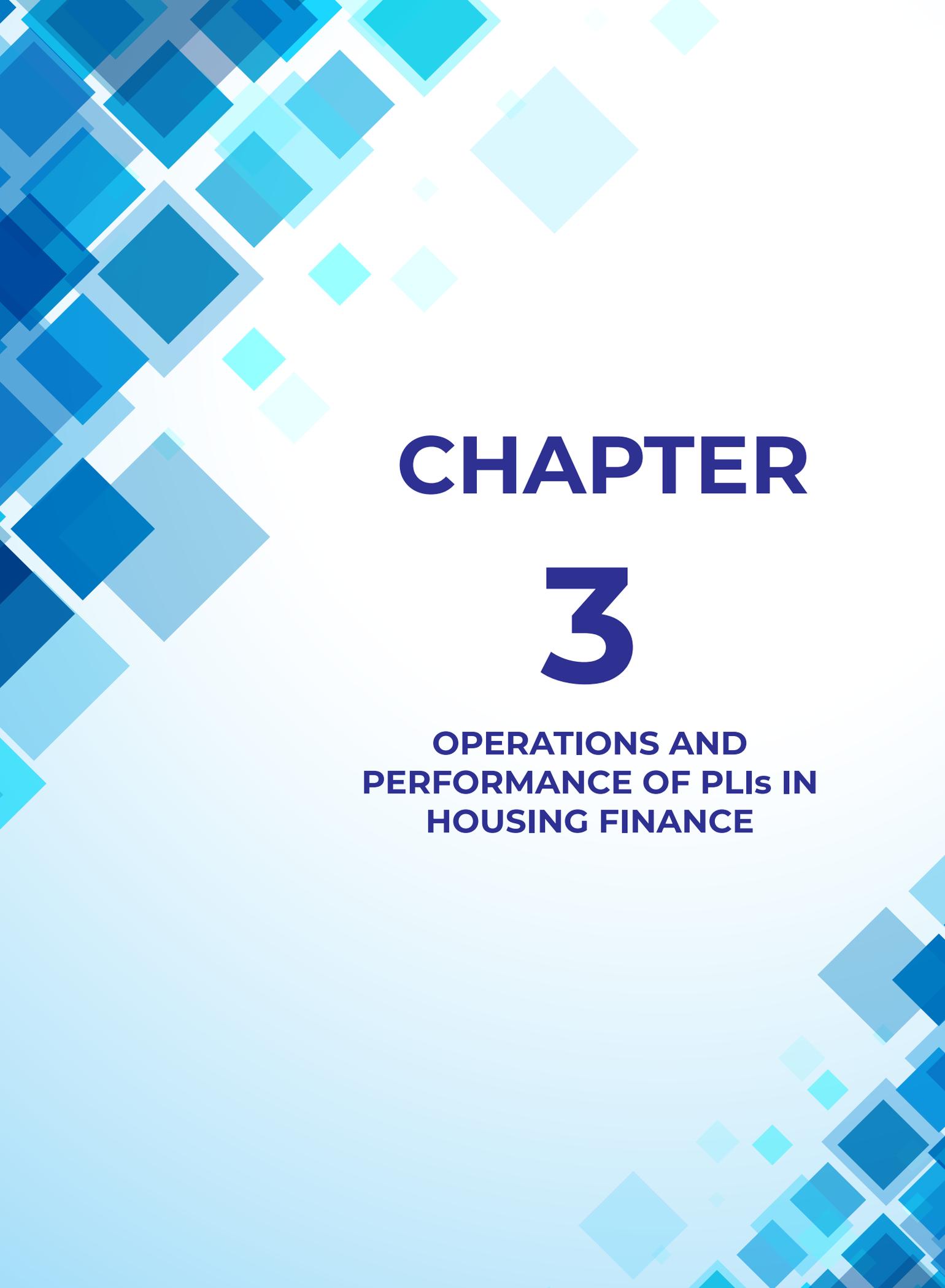
Monitoring

The State Governments shall have their own mechanism for monitoring of projects sanctioned under UIDF including periodic submission of the Project Implementation Progress Report (PIPR) to NHB.

The State Government shall submit a Project Completion Certificate (PCC) to NHB immediately on completion of physical works in respect of the project, on receipt of which the project shall be treated as completed.

The State Government shall submit a detailed Project Completion Report (PCR) within 6 months from the date of the PCC in prescribed format.

NHB will monitor implementation of UIDF projects through both Offsite Monitoring as also Onsite Inspection.



CHAPTER

3

OPERATIONS AND PERFORMANCE OF PLIs IN HOUSING FINANCE



3.1 Housing Sector

The housing sector plays an important role in social and economic development of the country. It acts as a engine of growth for the economy with both forward and backward linkages. Many industries are dependent on the real estate sector for business sustenance; the sector has an important add-on effect along the entire supply chain. As activity in the real estate sector gathers momentum, it has positive multiplier effect on associated industries and those engaged with them.

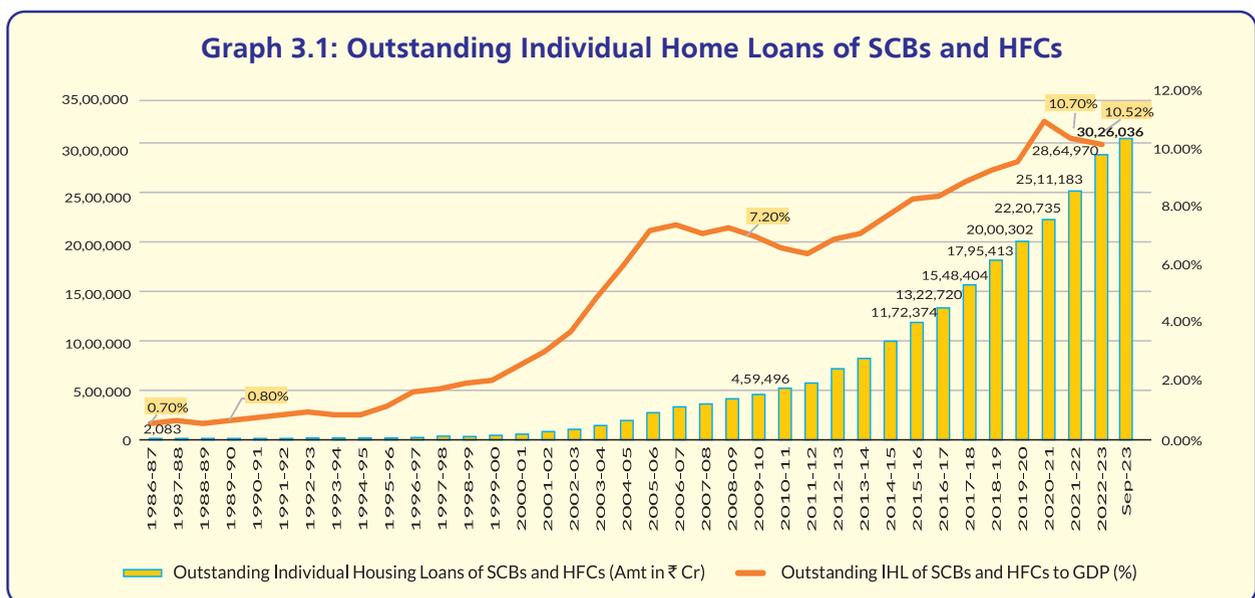
Traditionally, Banks have been the most significant player in the housing finance sector. However,

over the years Housing Finance Companies (HFCs) have become significant contributor in the Indian financial landscape. They played a complementary role along with the Banks in providing housing credit to the bottom of the pyramid.

Housing Loan Portfolio of SCBs and HFCs

Housing loans as a percentage of GDP increased from 3.2 per cent in 2001-02 to 6.60 per cent in 2011-12 and further to 10.52 per cent in 2022-23. **(Graph 3.1)**

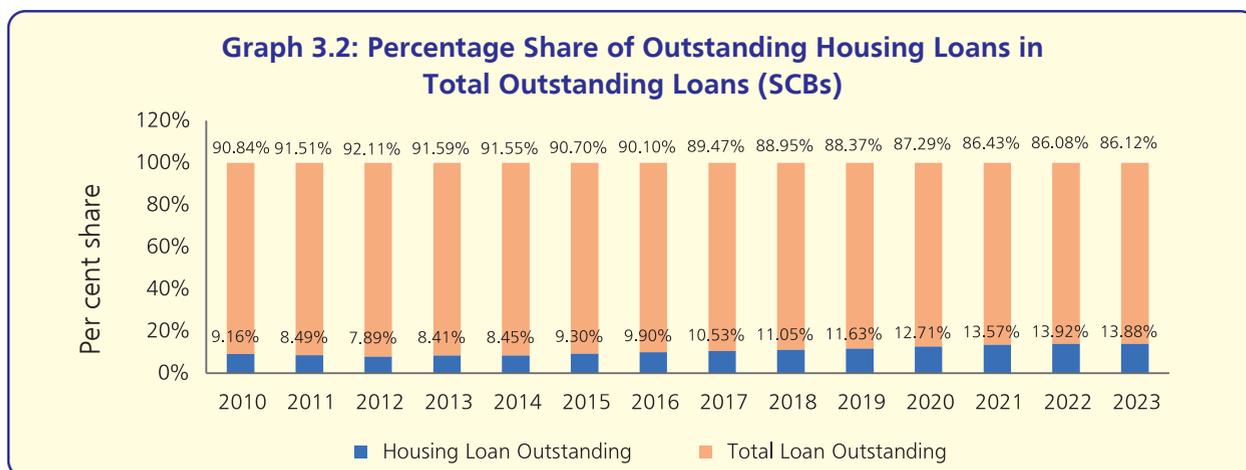
The share of outstanding Housing Loans in Total Loans outstanding for Scheduled Commercial



Source: NHB and RBI

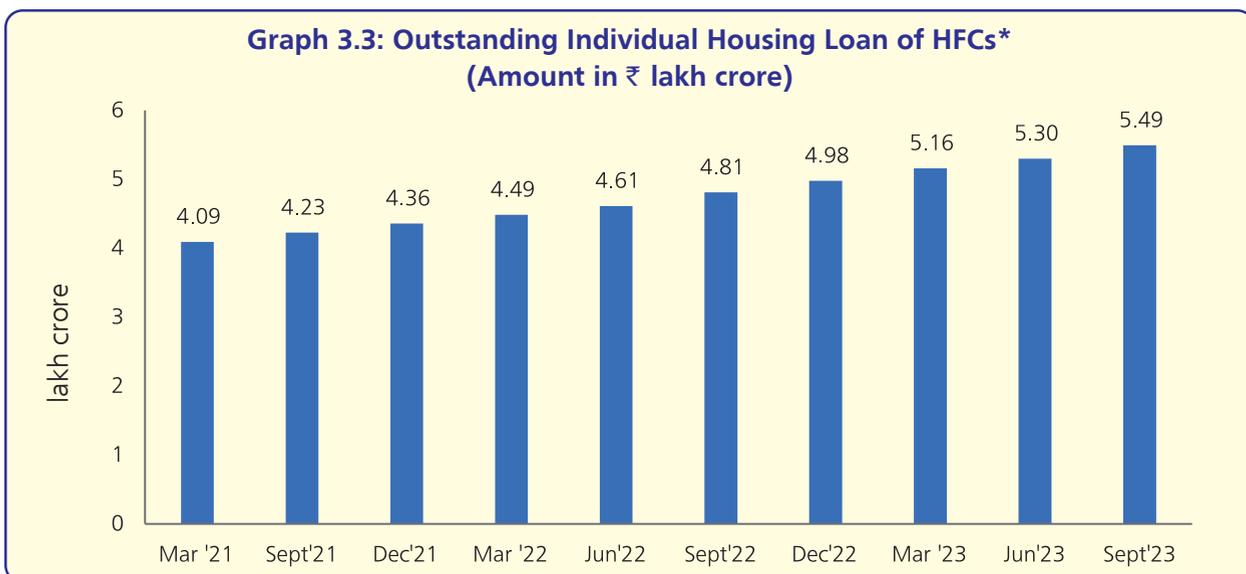


Banks increased to 13.88 per cent in March 2023 from 9.16 per cent in March 2010. **(Graph 3.2)**



Source: Sectoral Deployment of Gross Bank Credit, RBI

The quarterly movement of outstanding Individual Housing loan of HFCs since March 2021 is shown in Graph 3.3. IHL outstanding has increased from ₹ 4.09 lakh crore in March 2021 to ₹ 5.49 lakh crore in September 2023.



Source: NHB

* HDFC limited has been excluded owing to merger with HDFC Bank Ltd.

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

In view of the need for assessment of the overall flow of housing credit to different income segments and to different geographical areas viz. Rural/Urban across states, NHB has developed

a common template for collection of monthly MIS on credit flow to housing sector, from all Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies. The HFR portal of National Housing Bank accounts for more than 95% of data on Individual Housing Credit.

The key highlights of credit flow to housing sector during H1FY 23-24 using the data for disbursement and outstanding of Individual Housing Loan are presented below.

Table 3.1: Individual Housing Loan Outstanding of PLIs

(Amount in ₹ crore)

Primary Lending Institutions	Outstanding* as on		Cumulative IHL Disbursement* (6M)	
	September'22	September'23	H1FY23	H1FY24
Housing Finance Companies (HFCs)	4,80,926	5,49,284	76,018	81,993
EWS	60,125	59,206	8,454	8,109
LIG	1,51,272	1,67,655	19,761	20,648
MIG	1,98,956	2,38,585	34,775	37,677
HIG	70,574	83,838	13,027	15,559
Public Sector Banks	11,13,799	12,52,239	1,46,054	1,51,145
Private Sector Banks	10,08,926	11,38,341	1,61,053	1,65,482
Total	26,03,650	29,39,863	3,83,125	3,98,620

* For uniformity in comparison, HDFC Limited has retrospectively been considered as a PVB.

Individual Housing Loan (IHL) outstanding as on 30 September 2023 stood at ₹ 29,39,863 crore. This comprised of 19 per cent share by HFCs, 43 per cent by PSBs and 39 per cent by PVBs.

- Q-o-Q Growth in IHL Outstanding was 3.08 per cent (₹ 29,39,863 crore as of 30 September 2023 from ₹ 28,52,005 crore as of 30 June 2023).
- On a Y-o-Y basis, the IHL outstanding as on 30 September 2023 represents a growth of 12.91 per cent over 30 September 2022 (₹ 26,03,650 crore).
- On a standalone basis, IHL book of HFCs, PSBs & PVBs grew by 14.2 per cent, 12.4 per cent and 12.8 per cent respectively as compared to September 2022.
- Cumulative Individual Housing Loan (IHL) disbursement during H1 FY24 (6M) stood at ₹ 3,98,620 crore. This comprised 21 per cent share of HFCs, 38 per cent by PSBs and 42 per cent by PVBs.
- On a Y-o-Y basis, the disbursements during H1 FY24 were up from ₹ 3,98,620 crore by 4.04 per cent as compared to H1 FY23 (₹ 3,83,125 crore during H1 FY23).
- Cumulative disbursement for H1 FY24 by HFCs, PSBs & PVBs increased by 7.9 per cent, 3.5 per cent and 2.8 per cent respectively over H1 of previous year.
- Disbursement during H1 FY24 accounted for 49 per cent of the disbursement during FY23 (₹ 8,08,554 crore during FY23).
- The EWS-LIG segment accounted for 35.07 per cent (EWS: 9.89 per cent & LIG: 25.18 per cent) of the disbursement made by HFCs during H1 FY 2023-24.



Table 3.2: Rural Share in Individual Housing Loan by PLIs

(Amount in ₹ crore)

Primary Lending Institutions	Outstanding* as on		Cumulative* IHL Disbursement (6M)	
	September'22	September'23	September'22	September'23
Housing Finance Companies (HFCs)	39,278	39,381	5,251	5,800
Public Sector Banks (PSBs)	85,140	99,836	11,055	11,679
Private Sector Banks (PVBs)	76,746	83,095	12,419	13,593
Total	2,01,163	2,22,312	28,725	31,072

* For uniformity in comparison, HDFC Limited has retrospectively been considered as a PVB.

- Rural Housing Loans outstanding stood at ₹ 2,22,312 crore (7.56 per cent of the total IHL Outstanding) as on September 30, 2023.
- As on September 30, 2023, share of Rural Housing Loans in Total IHL outstanding in respect of HFCs, PSBs and PVBs stood at 7.17 per cent, 7.97 per cent and 7.30 per cent respectively.
- On a Y-o-Y basis, Rural IHL Outstanding at ₹ 2,22,312 crore has grown by 10.5 per cent over September 30, 2022 level of ₹ 2,01,163 crore.
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the Rural IHL outstanding as on September 30, 2023 contracted by 1.9 per cent from 30 June 2023 level of ₹ 2,26,732 crore.
- The rural IHL Disbursement was ₹ 31,072 crore as on 30 September 2023 (Cumulative for H1 FY24). This comprised 19 per cent share of HFCs, 38 per cent by PSBs and 44 per cent by PVBs.
- Disbursement of Rural Home Loans during H1 FY24 amounted to 52 per cent of the FY 2022-23 disbursement last year (₹ 60,202 crore during FY 22-23).
- Share of Rural Home Loan disbursement stood at at 7.79 per cent of Total IHL disbursement during H1 FY24 (7.45 per cent of Total IHL disbursement during FY22-23) as against 7.50 per cent for H1 FY23.
- The share in respect of HFCs, PSBs and PVBs stood at 7.07 per cent, 7.73 per cent and 8.21 per cent of their total IHL disbursement during H1 FY24.
- Rural IHL disbursement at ₹ 31,072 crore during H1 FY24 registered a Y-o-Y Growth of 8.17 per cent (₹ 28,725 crore during H1 FY23).

Table 3.3: Region-wise Individual Housing Loan Outstanding & Disbursement by PLIs

(Amount in ₹ crore)

Regions	Outstanding As on 30 September 2023	Cumulative Disbursement H1FY24
North	7,60,036	1,11,816
West	9,07,560	1,20,336
South	10,52,397	1,40,680
East	1,80,074	22,772
North-East	28,407	3,017
Portfolio Buyout*	11,389	-
Total	29,39,863	3,98,621

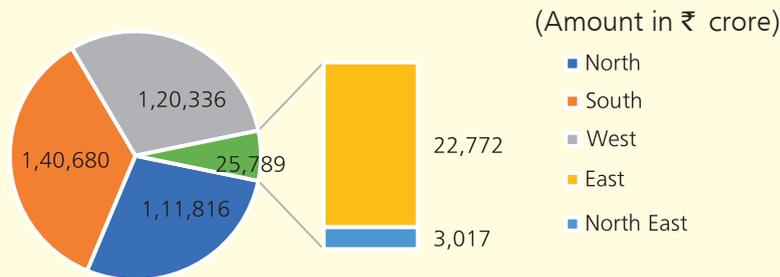
*Portfolio Buyout of ₹ 11,389 crore cannot be allocated to any state

- 13 states (Viz. Maharashtra, Karnataka, Tamil Nadu, Gujarat, Telangana, Uttar Pradesh, Andhra Pradesh, Rajasthan, Kerala, Haryana, Delhi, West Bengal & Madhya Pradesh) contributed approximately 91 per cent of the Individual Housing Finance Market in terms of IHL Outstanding.
- Sectoral analysis of data reveals that the Eastern and North-Eastern states account for only 7.09 per cent of the total Individual housing loan book.

Box 3.1: Regional Disparity in Housing Finance

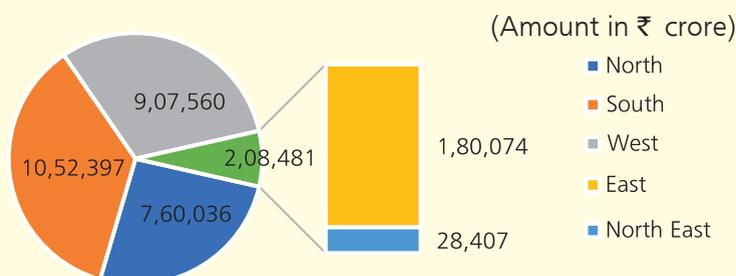
Regional variation in credit flow for housing has been observed across the country. The Southern, Western and Northern States of the country account for 35.3 per cent, 30.2 per cent and 28.1 per cent share respectively, of the cumulative disbursements during H1 FY24 whereas the share of Eastern states (*inclusive of the north-eastern & hilly states*) is 6.5 per cent. The North-eastern states account for 0.8 per cent of the total IHL disbursements during the H1 FY24.

Zonewise IHL Disbursements for H1 FY24



Similarly, the share of Southern, Western and Northern states in IHL Outstanding are 35.8 per cent, 30.9 per cent and 25.9 per cent respectively. Eastern States and North-eastern states with 7.1 per cent and 1.0 per cent share of the total Individual Housing Finance Sector remain comparatively under-penetrated. Government and regulators are making consistent efforts for increasing the mortgage penetration in underserved areas. The Co-lending model has been put forward with the aim to leverage the liquidity base of the banks and reach of HFCs to deliver formal housing credit to the bottom of the pyramid and increase credit flow for housing. The changing economic environment in Tier-2 and Tier-3 cities has created demand for housing in these cities. PLIs are making focussed approach to serve the demand by devising products and leveraging the co-lending model.

Zonewise IHL Outstanding* as on 30.09.2023

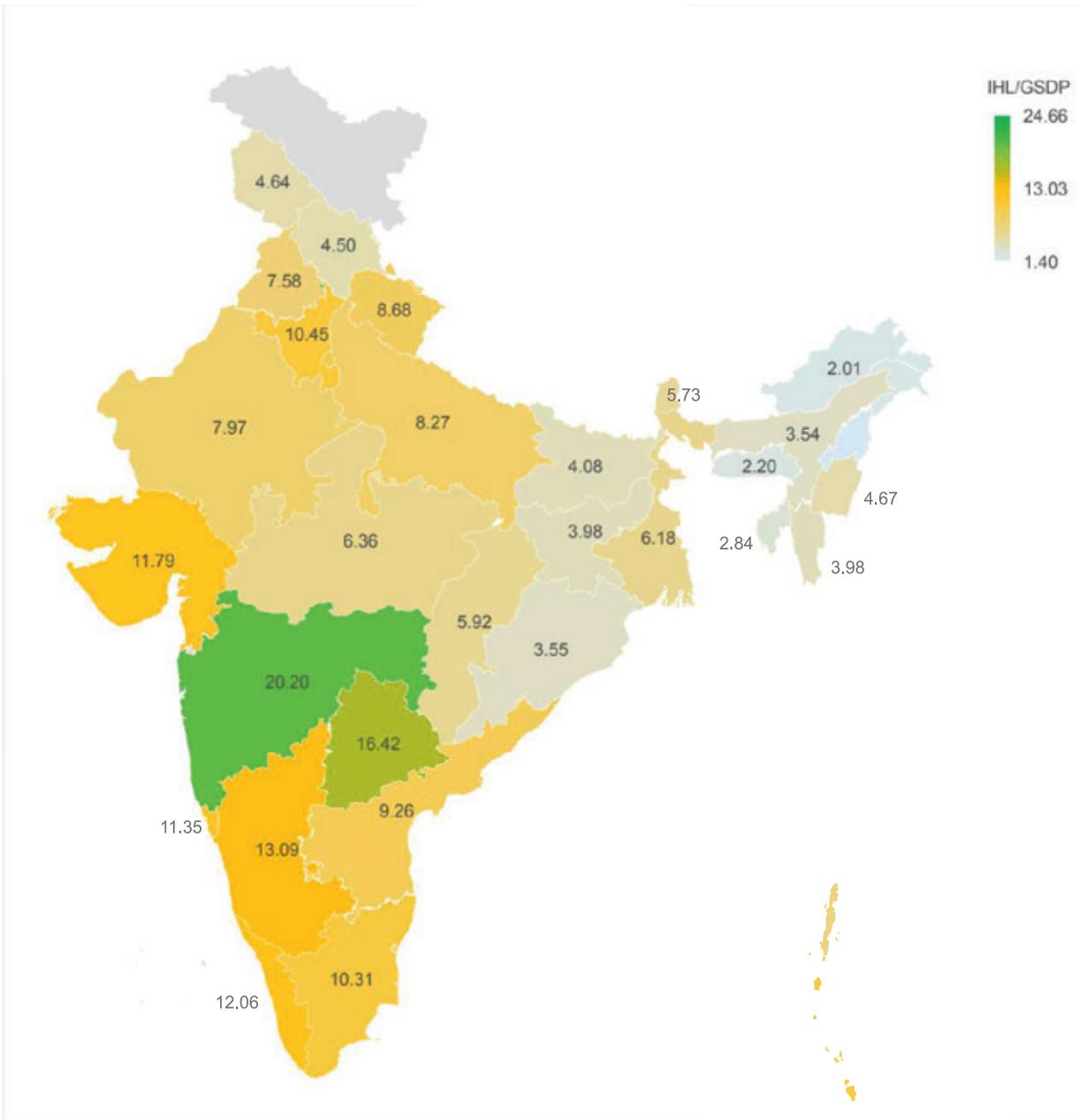


*Portfolio buyout of Rs. 11,389 crore cannot be allocated to any state.

Source: NHB



3.3: Ratio of IHL Outstanding to Gross State Domestic Product as on March 2023 (in %)



Source : NHB, MOSPI

The national average of Outstanding Individual Housing Loan to GDP ratio stood at 10.46 per cent as on March 2023. The state wise distribution of IHL to GSDP ratio shows that Maharashtra ranked the highest with the share of 20.20 per cent, followed by Telangana 16.42 per cent, Karnataka 13.09 per cent, Kerala 12.06 per cent,

Gujarat 11.79 per cent, and Goa 11.35 per cent. However, for Central to Eastern States, North-Eastern States and States of Jammu & Kashmir and Himachal Pradesh the ratio of Outstanding Individual Housing Loan to GSDP ranges from 1.5 per cent to 7.4 per cent.

3.4 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 31, 2023 and September 30, 2023 are presented in below tables.

Table 3.4: State-wise - Individual Housing Loan – Outstanding

(Amount in ₹ crore)

SN	State/UT Name	IHL Outstanding 31 March 2023				IHL Outstanding 30 September 2023			
		HFCs**	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	Uttar Pradesh	50,914	71,000	64,875	1,86,789	53,653	75,207	67,824	1,96,684
2	Madhya Pradesh	23,446	36,882	23,748	84,075	25,698	38,344	25,106	89,147
3	Rajasthan	26,484	52,398	33,837	1,12,718	28,893	54,722	35,236	1,18,851
4	Haryana	14,108	35,891	53,927	1,03,926	14,421	37,422	57,750	1,09,593
5	Delhi	20,630	40,638	37,740	99,008	22,442	41,837	38,562	1,02,841
6	Punjab	6,754	23,987	20,281	51,022	7,386	25,084	21,546	54,017
7	Chhattisgarh	4,744	15,184	7,170	27,098	4,997	15,925	7,376	28,297
8	Uttarakhand	7,205	11,005	8,055	26,265	7,732	11,513	8,414	27,659
9	Himachal Pradesh	134	8,276	385	8,795	147	8,851	394	9,392
10	Chandigarh	1,228	6,816	3,210	11,254	1,259	7,134	3,189	11,583
11	J & K	31	2,034	8,506	10,570	34	2,180	9,331	11,545
12	Ladakh	-	50	322	372	-	57	370	427
	North Total	1,55,679	3,04,159	2,62,055	7,21,893	1,66,663	3,18,276	2,75,098	7,60,036
13	West Bengal	12,327	57,440	26,342	96,109	12,732	60,847	27,733	1,01,311
14	Bihar	4,985	21,192	4,453	30,630	5,215	22,849	4,742	32,807
15	Jharkhand	3,614	10,251	1,799	15,664	3,737	10,793	1,898	16,428
16	Odisha	4,611	18,069	4,856	27,536	4,980	19,271	5,278	29,529
17	Assam	1,919	12,329	3,197	17,445	1,994	12,959	3,441	18,394
18	Tripura	176	1,697	187	2,059	185	1,806	214	2,205
19	Mizoram	-	1,098	9	1,107	-	1,190	13	1,202
20	Manipur	31	1,560	120	1,710	16	1,637	132	1,784
21	Meghalaya	-	931	7	938	-	979	7	985
22	Sikkim	1,092	1,351	7	2,450	1,107	1,465	7	2,579
23	Arunachal Pradesh	2	705	0	707	3	763	-	766
24	Nagaland	2	439	5	446	2	482	7	491
	East Total	28,758	1,27,061	40,982	1,96,802	29,970	1,35,040	43,470	2,08,481
25	Gujarat	25,282	66,939	1,36,186	2,28,408	27,374	69,762	1,42,979	2,40,115
26	Maharashtra	97,056	2,24,672	3,06,085	6,27,813	1,01,648	2,35,121	3,19,106	6,55,875
27	Dadra & NH and Daman & Diu	28	844	823	1,695	31	885	871	1,786
28	Goa	639	6,514	2,223	9,376	633	6,739	2,387	9,759
29	Lakshadweep	-	25	-	25	-	25	-	25
	West Total	1,23,005	2,98,994	4,45,317	8,67,316	1,29,684	3,12,532	4,65,343	9,07,560
30	Tamil Nadu	58,191	1,00,231	85,352	2,43,774	60,506	1,04,717	88,294	2,53,518
31	Karnataka	56,023	1,29,412	1,07,936	2,93,370	60,619	1,35,210	1,15,830	3,11,659
32	Telangana	58,985	78,566	78,135	2,15,685	64,487	84,130	87,362	2,35,978
33	Andhra Pradesh	24,586	76,282	21,116	1,21,984	26,388	81,336	22,639	1,30,363
34	Kerala	10,181	64,617	37,628	1,12,426	10,405	66,985	38,816	1,16,205



SN	State/UT Name	IHL Outstanding 31 March 2023			
		HFCs**	PSBs	PVBs	Total
35	Puducherry	589	1,996	1,308	3,893
36	Andaman and Nicobar Islands	-	713	6	718
	South Total	2,08,556	4,51,816	3,31,480	9,91,851
37	HLs not allotted to any State*	-	14,386	194	14,580
	All India Total	5,15,998	11,96,416	10,80,028	27,92,442

IHL Outstanding 30 September 2023			
HFCs	PSBs	PVBs	Total
562	2,066	1,315	3,943
-	725	6	731
2,22,966	4,75,170	3,54,261	10,52,397
-	11,221	169	11,389
5,49,283	12,52,239	11,38,341	29,39,863

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

** For uniformity in comparison, HDFC Limited has retrospectively been considered as a PVB.

3.5 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 2022-23 and H1 FY 2024 are presented in below tables.

Table 3.5: State-wise - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement

(Amount in ₹ crore)

SN	State/UT Name	IHL Disbursement FY 23			
		HFCs*	PSBs	PVBs	Total
1	Uttar Pradesh	14,952	19,086	18,845	52,883
2	Madhya Pradesh	8,331	8,596	7,221	24,148
3	Rajasthan	9,573	13,192	9,782	32,547
4	Haryana	5,052	11,702	20,202	36,957
5	Delhi	8,724	15,481	15,137	39,342
6	Punjab	2,606	5,977	5,919	14,502
7	Chhattisgarh	1,568	3,835	2,001	7,404
8	Uttarakhand	2,306	2,814	2,308	7,427
9	Himachal Pradesh	43	2,145	123	2,311
10	Chandigarh	436	1,929	1,103	3,467
11	Jammu and Kashmir	15	541	2,242	2,798
12	Ladakh	-	16	94	109
	North Total	53,606	85,314	84,976	2,23,896
13	West Bengal	3,011	14,671	8,377	26,059
14	Bihar	1,142	5,552	1,440	8,134
15	Jharkhand	860	2,611	503	3,975
16	Odisha	1,435	4,697	1,475	7,606
17	Assam	408	2,681	994	4,083
18	Tripura	47	429	89	565
19	Mizoram	-	316	3	320

IHL Disbursement H1 FY 24			
HFCs	PSBs	PVBs	Total
7,269	9,899	9,947	27,115
4,465	3,988	3,551	12,004
5,201	6,346	4,841	16,387
2,494	5,696	11,360	19,550
4,624	6,064	7,305	17,993
1,365	2,900	2,894	7,160
748	1,911	895	3,554
1,107	1,330	1,040	3,478
20	1,112	41	1,173
226	1,014	574	1,814
5	261	1,252	1,518
-	8	61	70
27,526	40,530	43,760	111,816
1,398	7,155	4,450	13,004
523	2,740	669	3,932
360	1,275	252	1,887
736	2,350	863	3,949
196	1,324	452	1,972
21	208	41	270
-	143	5	147

SN	State/UT Name	IHL Disbursement FY 23			
		HFCs*	PSBs	PVBs	Total
20	Manipur	12	382	72	466
21	Meghalaya	-	194	2	196
22	Sikkim	139	405	2	546
23	Arunachal Pradesh	0	191	-	191
24	Nagaland	0	128	2	130
	East Total	7,054	32,257	12,960	52,271
25	Gujarat	8,807	17,047	40,024	65,877
26	Maharashtra	27,527	71,513	84,719	1,83,759
27	Dadra & NH and Daman & Diu	7	228	187	422
28	Goa	99	1,562	704	2,365
29	Lakshadweep	-	5	-	5
	West Total	36,440	90,355	1,25,633	2,52,428
30	Tamil Nadu	15,627	25,487	24,171	65,285
31	Karnataka	18,250	36,351	35,387	89,989
32	Telangana	19,706	19,980	25,694	65,381
33	Andhra Pradesh	7,785	17,753	6,325	31,863
34	Kerala	2,366	14,216	9,811	26,393
35	Puducherry	160	461	295	917
36	Andaman and Nicobar Islands	-	132	1	133
	South Total	63,894	1,14,380	1,01,685	2,79,959
	All India Total	1,60,995	3,22,306	3,25,254	8,08,554

IHL Disbursement H1 FY 24			
HFCs	PSBs	PVBs	Total
2	124	18	144
-	101	-	101
62	169	1	232
1	85	-	86
-	63	2	65
3,299	15,737	6,753	25,788
4,788	8,447	19,626	32,861
13,705	29,848	42,593	86,146
5	86	96	187
48	716	377	1,141
-	2	-	2
18,545	39,099	62,692	120,336
7,666	12,190	11,671	31,527
10,047	17,623	19,116	46,786
10,082	10,513	14,031	34,626
3,810	9,209	3,015	16,033
961	5,989	4,318	11,269
58	204	126	388
-	52	-	52
32,623	55,780	52,277	140,680
81,993	151,145	165,482	398,620

*For uniformity in comparison, HDFC Limited has retrospectively been considered as a PVB

3.6 Performance of Housing Finance Companies

Housing Finance Companies (HFCs) are specialized institutions registered under the National Housing Bank Act, 1987. The financial year for registered HFCs is from 1st April to 31st March. The financial performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2023 vis-à-vis previous years is provided at **Appendix II**.

3.6.1 Classification of HFCs under Public Ltd. and Private Ltd.

As on June 30, 2023, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs)

stood at 97, of which, 9 HFCs have permission to accept public deposits, and 6 HFCs are required prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 82 HFCs did not have the permission to accept public deposits. Out of 97 HFCs, 75 were Public Limited Companies and 22 were Private Limited Companies.

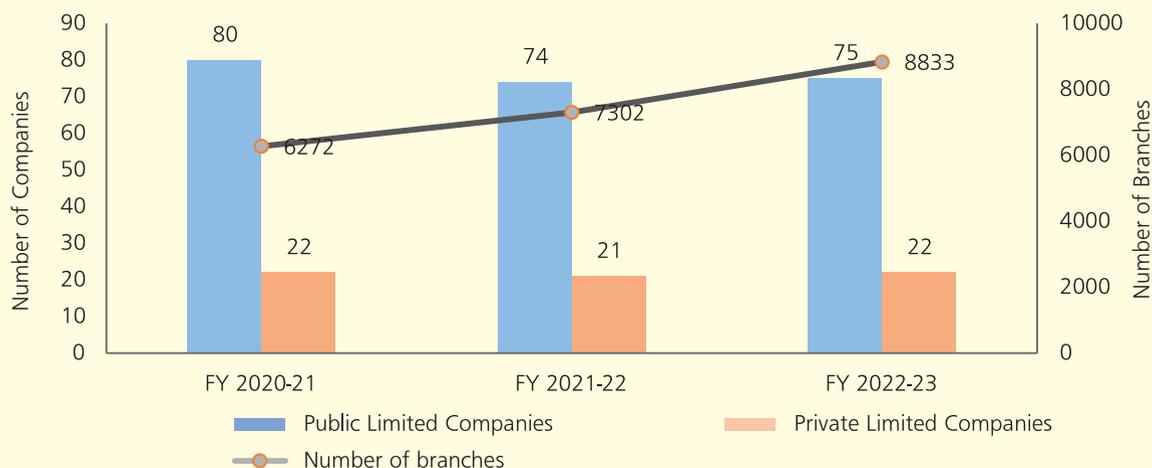
The number of Branches/Offices of HFCs increased from 6,272 as on March 31, 2021, to 7302 as on March 31, 2022 to 8,833 as on March 31, 2023. The branch penetration of HFCs is being leveraged by Banks through Co-lending model. Under the Co-Lending Model (CLM), banks partner with HFCs using their branch



network for delivery of credit to the bottom of the pyramid. The focus of CLM is to improve the flow of formal credit to unserved sectors

of economy and make funds available to the ultimate beneficiary at an affordable cost.

Graph 3.4: Number of branches of HFCs and Category of HFCs



Source: Off-site Returns, NHB

3.6.2 Branches/Offices Network of HFCs

HFCs have a dominating presence in the Northern and Southern parts of the country. As on March 31, 2023, the Northern states had 37 per cent of HFC's branches, followed by Southern states with 35 per cent of the branches. HFCs have a share of 3 per cent in the Eastern states of India. There are only 35 branches of HFCs in the seven sister states of Northeast India. Similarly, Union Territories have 241 branches, of which 189 are in Delhi alone.

As on March 31, 2023, HFCs did not have any branch in Ladakh & Lakshadweep, while the states of Arunachal Pradesh, Meghalaya, Mizoram, Nagaland, Sikkim, Tripura, Andaman & Nicobar Islands, Dadra & Nagar Haveli and Daman & Diu

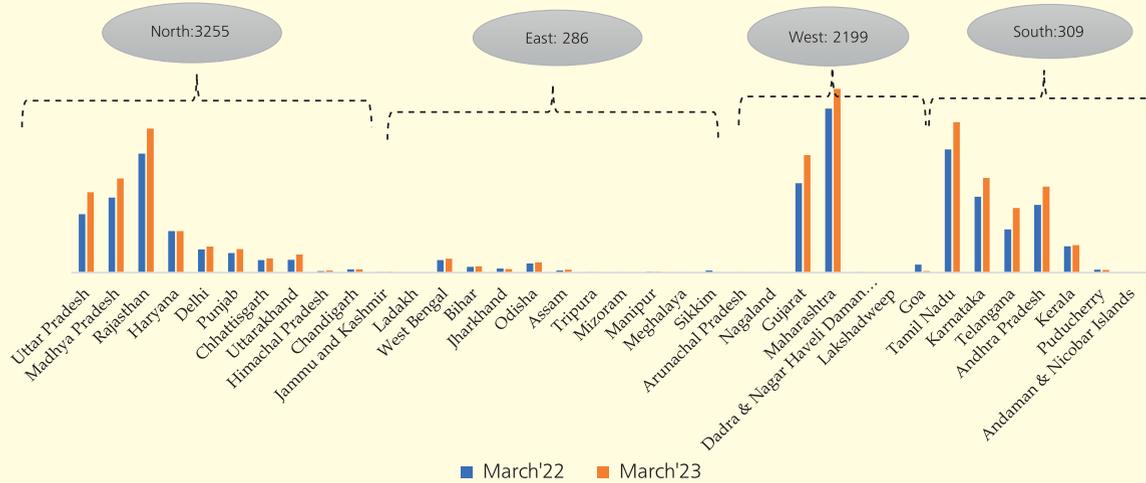
had less than 5 branches. Graph 3.5 provides the State/Union Territory-wise Branches/Offices details of HFCs.

There is a need for more equitable and balanced distribution of branch network of HFCs across the country so that the regions still relying on informal segments for credit can be brought under the ambit of formal credit.

3.7 Financial Profile of HFCs

The data provided under this chapter is as on March 31st 2023, excluding Dewan Housing Finance Corporation Limited (merged with Piramal Capital and Housing Finance Limited) & India Homefin Private Limited, (cancellation of CoR).

Graph 3.5: State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years



Source: Off-site Returns, NHB

Box 3.2: Performance Highlights of registered HFCs

Performance Highlights of Registered HFCs are as under:

- Total loan portfolio of HFCs increased by 8.63 per cent from ₹ 13,42,112 crore as on March 31, 2022, to ₹ 14,57,961 crore as on March 31, 2023, of which,
 - Housing Loans increased by 11.86 per cent from ₹ 9,36,937 crore as on March 31, 2022, to ₹ 10,48,103 crore as on March 31, 2023.
 - Non-Housing Loans increased by 1.16 per cent from ₹ 4,05,175 crore as on March 31, 2022, to ₹ 4,09,858 crore as on March 31, 2023.
 - The share of outstanding Housing Loans to Total Loans increased to 72 per cent as on March 31, 2023 from 70 per cent as on March 31, 2022.
- Total Net Owned Funds of HFCs increased by 22.09 per cent from ₹ 2,04,466 crore as on March 31, 2022, to ₹ 2,49,634 crore as on March 31, 2023.
- The outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) as on March 31, 2023 were ₹ 12,61,921 crore, with an annual growth of 6.90 per cent.
- The outstanding Public Deposits stood at ₹ 1,35,183 crore as on March 31, 2023, registering a Y-o-Y growth of 7.94 per cent over previous year.
- GNPA to Total Loans & Advances stood at 2.34 per cent as on March 31, 2023.
- NNPA to Total Loans & Advances stood at 1.22 per cent as on March 31, 2023.



A summary of the key financial parameters of HFCs are given in the table below:

Table 3.6: Key Financial Indicators of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			Per cent Variation (Y-o-Y)	
	March'21	March'22	March'23	2021-22	2022-23
Paid up Capital	37,328	40,357	42,805	8.11	6.07
Free Reserves	1,85,679	2,24,698	2,55,225	21.01	13.59
Net Owned Fund (NOF)	1,86,161	2,04,466	2,49,634	9.83	22.09
Public Deposits	1,21,498	1,25,236	1,35,183	3.08	7.94
Housing Loans	8,45,249	9,36,937	10,48,103	10.85	11.86
Total Loans & Advances	12,06,814	13,42,112	14,57,961	11.21	8.63
GNPA to o/s Total Loans (%)	3.92%	3.97%	2.34%		
NNPA to o/s Total Loans (%)	2.30%	1.76%	1.22%		

Housing Loans of HFCs grew by 11.86 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to a growth of 10.85 per cent Y-o-Y in FY 2021-22. The Y-o-Y growth in Total Loan and Advances was 8.63 per cent as on March 31, 2023 and 11.21 per cent as on March 31, 2022. Public deposits of HFCs registered a growth of 7.94 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to 3.08 per cent recorded last year.

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

As on March 31, 2023, there were 75 Public Limited Companies and 22 Private Limited Companies. The key financial parameters of Public Ltd. HFCs and Private Ltd. HFCs are provided below:

Table 3.7: Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	36,060	1,267	37,328	38,577	1,780	40,357	40,905	1,900	42,805
Free Reserves	1,85,001	677	1,85,679	2,23,670	1,028	2,24,698	2,53,880	1,345	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	1,84,334	1,827	1,86,161	2,01,717	2,749	2,04,466	2,46,527	3,107	2,49,634
Public Deposits	1,21,498	0	1,21,498	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
Housing Loans	8,42,861	2,388	8,45,249	9,33,070	3,867	9,36,937	10,43,119	4,984	10,48,103

In FY 2022-23, the Housing Loan of Private Limited HFCs grew by 28.89 per cent Y-o-Y while Public Limited HFCs grew by 11.79 per cent.

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

The key financial parameters of HFCs segregated into Public Deposit accepting and Non-Public Deposits accepting is placed in the table below:

Table 3.8: Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	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	4,435	32,893	37,328	4,309	36,047	40,357	4,417	38,387	42,805
Free Reserves	1,46,890	38,789	1,85,679	1,75,126	49,572	2,24,698	1,93,564	61,661	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	1,36,719	49,442	1,86,161	1,52,462	52,004	2,04,466	1,73,185	76,449	2,49,634
Public Deposits	1,21,498	0	1,21,498	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
Housing Loans	6,84,463	1,60,786	8,45,249	7,34,096	2,02,841	9,36,937	8,16,051	2,32,053	10,48,103

Public Deposits of Deposit Accepting HFCs increased by 7.94 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to a Y-o-Y growth of 3.08 per cent in FY 2021-22.

Housing loans of Deposit Accepting HFCs increased by 11.16 per cent Y-o-Y while for Non-Deposit Accepting HFCs, the Y-o-Y growth was 14.40 per cent in FY 2022-23.

3.7.3 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, 2023, 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:

- Canfin Homes Ltd., sponsored by Canara Bank
- Cent Bank Home Finance Ltd., sponsored by Central Bank of India
- ICICI Home Finance Ltd., sponsored by ICICI Bank Ltd.
- Ind Bank Housing Ltd., sponsored by Indian Bank
- PNB Housing Finance Ltd., sponsored by Punjab National Bank
- 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 are summarised below:

Table 3.9: Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total
Paid up Capital	1,391	35,936	37,328	1,392	38,965	40,357	1,497	41,308	42,805
Free Reserves	14,296	1,71,382	1,85,679	15,994	2,08,704	2,24,698	17,976	2,37,249	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	13,381	1,72,780	1,86,161	15,119	1,89,347	2,04,466	17,591	2,32,043	2,49,634
Public Deposits	17,409	1,04,088	1,21,498	18,071	1,07,165	1,25,236	18,359	1,16,825	1,35,183
Housing Loans	82,119	7,63,130	8,45,249	83,873	8,53,064	9,36,937	91,861	9,56,242	10,48,103

Housing Loans of Sponsored HFCs grew by 9.52 per cent on Y-o-Y basis, whereas Housing Loans of Non – Sponsored HFCs grew by 12.10 per cent in FY 2022-23. Further, Public Deposits of Sponsored HFCs grew by 1.59 per cent on Y-o-Y basis while that of Non-Sponsored HFCs grew by 9.01 per cent.

3.8 Borrowing Profile of HFCs

Debentures and Borrowings from Banks are the primary source of funding for HFCs, together comprising 70 per cent of total borrowings in FY2022-23. Borrowing from Banks had a share of 33.17 per cent in the total borrowings, whereas Public Deposits constituted 10.71 per cent of the total borrowings.

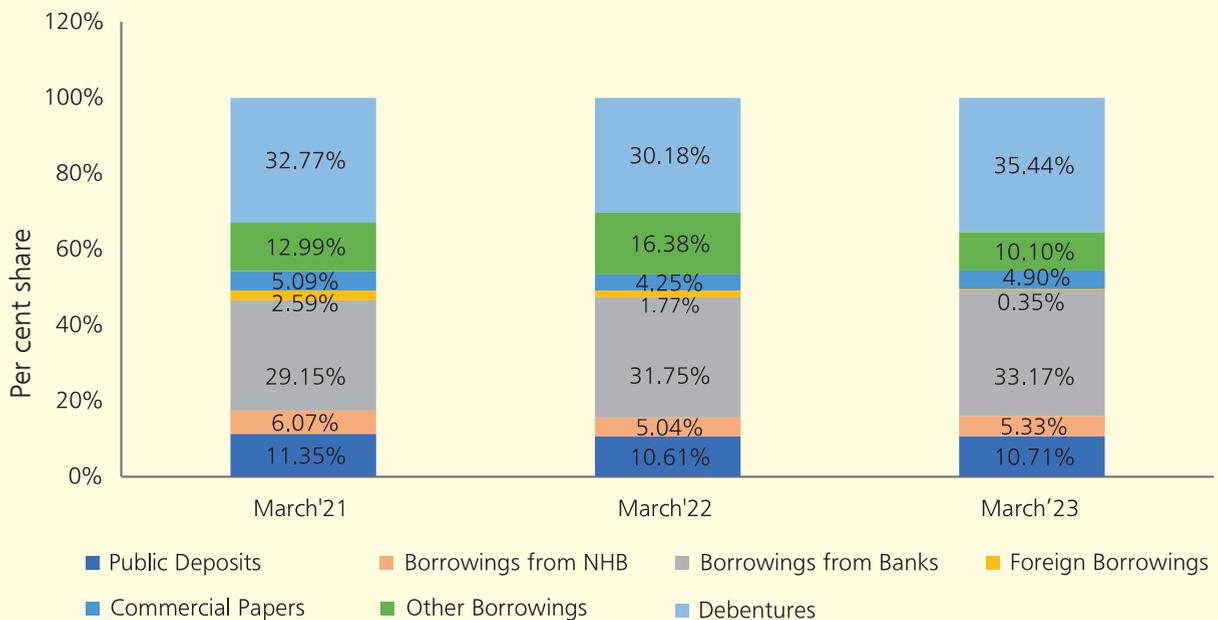
Borrowing details of HFCs for the last three years are given in the following table.

Table 3.10: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of each category of borrowing in the total borrowing		
	March'21	March'22	March'23	March'21	March'22	March'23
Public Deposits	1,21,498	1,25,236	1,35,183	11.35%	10.61%	10.71%
Borrowings from NHB	65,000	59,551	67,270	6.07%	5.04%	5.33%
Borrowings from Banks	3,12,150	3,74,803	4,18,541	29.15%	31.75%	33.17%
Foreign Borrowings	27,685	20,942	4,412	2.59%	1.77%	0.35%
Commercial Papers	54,488	50,216	61,847	5.09%	4.25%	4.90%
Other Borrowings	1,39,039	1,93,387	1,27,505	12.99%	16.38%	10.10%
<i>Debentures subscribed by Banks</i>	<i>1,73,714</i>	<i>1,04,131</i>	<i>2,15,466</i>	<i>16.22%</i>	<i>8.82%</i>	<i>17.07%</i>
<i>Debentures subscribed by Others</i>	<i>1,77,097</i>	<i>2,52,190</i>	<i>2,31,696</i>	<i>16.54%</i>	<i>21.36%</i>	<i>18.36%</i>
Total Debentures	3,50,811	3,56,320	4,47,163	32.77%	30.18%	35.44%
Total Borrowings	10,70,672	11,80,455	12,61,921	100.00%	100.00%	100.00%

Graph 3.6: Resources mobilized by HFCs (at end-March) (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB



The outstanding borrowings of HFCs increased from ₹ 11,80,455 crore as on March 31, 2022 to ₹ 12,61,921 crore as on March 31, 2023, with an incremental growth of ₹ 81,466 crore.

- Borrowings from National Housing Bank increased by 12.96 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 compared to a decline of 8.38 per cent Y-o-Y in FY 2021-22.
- The outstanding borrowings of HFCs via Commercial Papers (CPs) increased by 23.16 per cent Y-o-Y in FY 2022-23, as compared to a decline of 7.84 per cent Y-o-Y in FY 2021-22.
- Borrowings through Debentures subscribed by Banks increased by 106.92 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to decline by 40.06 per cent Y-o-Y in FY 2021-22.
- The outstanding Public Deposits of HFCs increased by 7.94 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to a growth of 3.08 per cent Y-o-Y in FY 2021-22.
- During FY 2022-23, HFCs' borrowings from Banks increased by 11.67 per cent over last year.
- Foreign borrowings of HFCs declined by 78.93 per cent Y-o-Y in FY 2022-23 as compared to a decline of 24.36 per cent Y-o-Y in FY 2021-22 due to rise in overseas interest rates.

Box 3.3 Housing Finance Companies: Category-wise Borrowing Profile for last two years

Trend in Category-wise Borrowing Profile of HFCs (% Share)

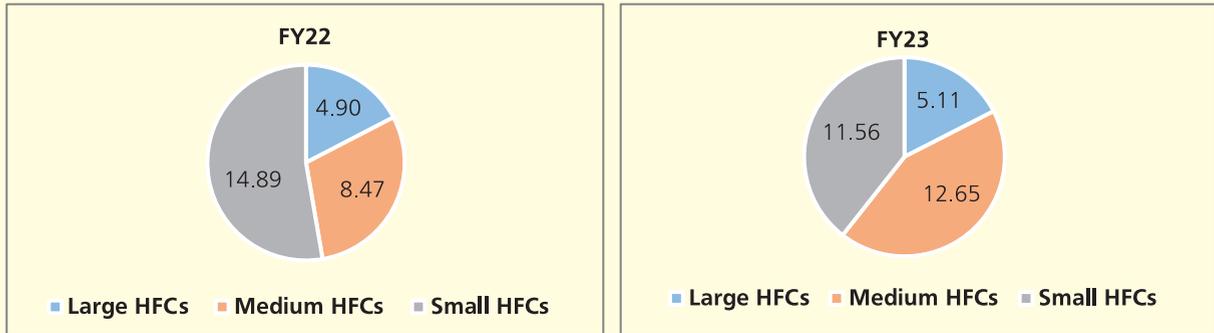
SN	Category	FY22			FY23		
		Large HFCs	Medium HFCs	Small HFCs	Large HFCs	Medium HFCs	Small HFCs
1	Public Deposits	10.94	1.08	0.80	11.02	1.05	0.72
2	Borrowings from NHB	4.90	8.47	14.89	5.11	12.65	11.56
3	Borrowings from Banks	30.98	54.28	55.33	32.25	65.15	50.31
4	Foreign Borrowings	1.81	0.73	1.63	0.31	1.34	3.35
5	Other Borrowings	16.53	9.76	25.39	10.03	8.54	30.40
6	Debentures	30.52	23.37	1.95	36.27	9.96	3.68
7	CPs	4.33	2.30	0.00	5.02	1.31	0.00

As on 31 March 2023, Large HFCs had 36% of their funding through Debentures because of their better credit ratings.

Smaller and Medium HFCs have 50% and 65% of their funding requirements from Banks respectively.

As on 31 March 2023, Borrowings from NHB increased for Large and Medium HFCs as compared to 31 March 2022. Borrowings from NHB ranges between ~20-35 per cent of borrowings for 15 HFCs (Large -6, Medium-6 and Small-3).

Borrowing from NHB (% share)



Note: For the purpose of analysis the HFCs have been categorized on the basis of total Loan and advances into Smaller HFCs (below ₹ 1000 crore), Medium HFCs (₹ 1000 to ₹ 5000 crore) and Large HFCs (Above ₹ 5000 crore).

3.9 Public Deposits with HFCs

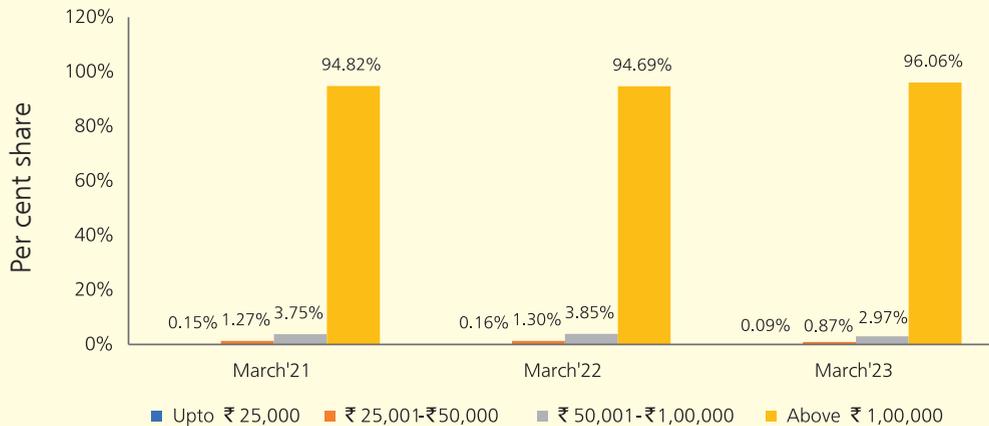
3.9.1 Size-wise Public Deposits of HFCs

The outstanding public deposits with HFCs have increased over the years. As on March 31, 2023, the deposits above ₹ 1,00,000 accounted for a

maximum share of 96.06 per cent of total public deposits with a Y-o-Y growth of 9.51 per cent. Higher interest rates have likely attracted more deposits in HFCs.

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

Graph 3.7: Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB

3.9.2 Interest Rate-wise Public Deposits of HFCs

As on March 31, 2023, around 91.89 per cent of the total public deposits held by HFCs fell in the interest rate slab of 6 per cent to 9 per cent per annum. This augments well considering the needs of HFCs to garner more deposits to meet the increasing credit need of the economy. The percentage share of Public Deposits across the two other interest rate slabs i.e. below

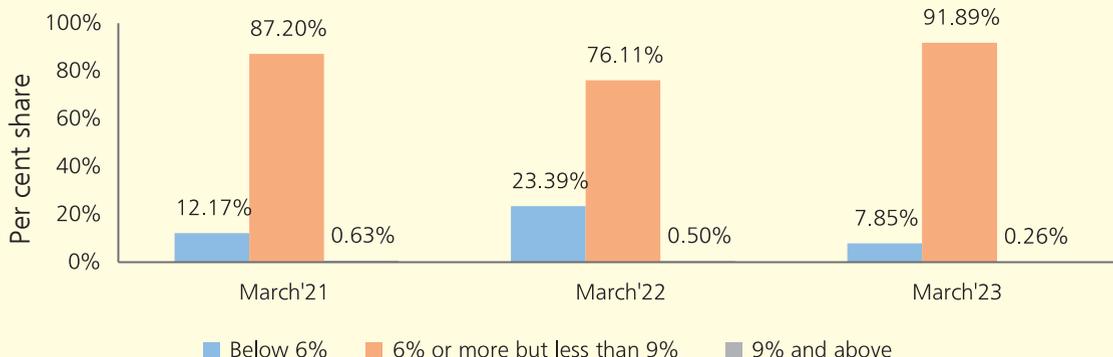
6 per cent and above 9 per cent has declined in FY 2022-23.

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

As on March 31, 2023, Public Deposits with interest rate below 6 per cent have shown significant decline of 63 per cent Y-o-Y, whereas there has been a 30 per cent increase in deposits with interest rates between 6 per cent to 9 per cent.



Graph 3.8: Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)

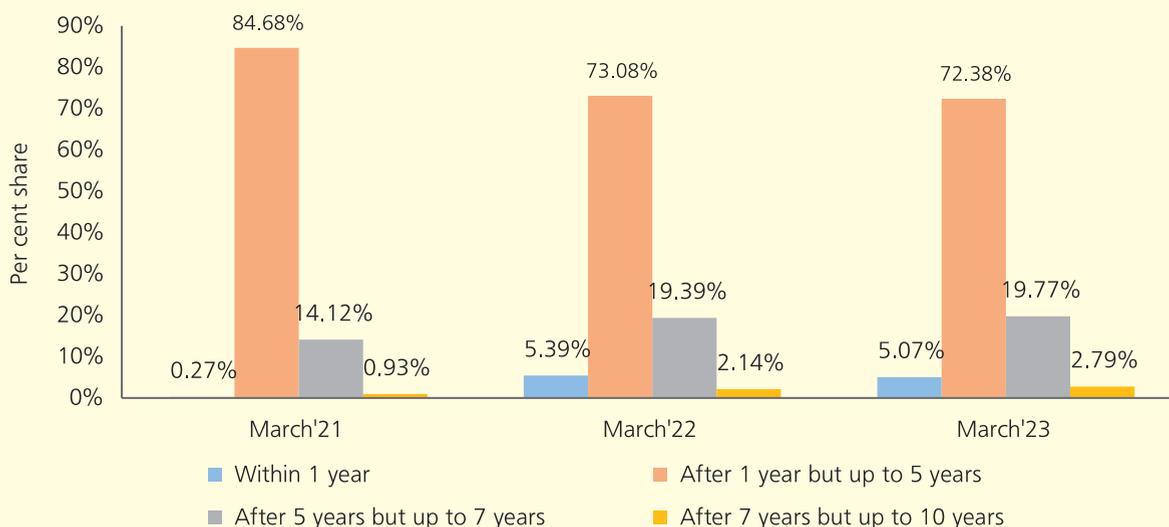


Source: Off-site Returns, NHB

3.9.3 Maturity-wise Public Deposits of HFCs

An analysis of Maturity-wise classification of public deposits over the last three years indicates that nearly 90 per cent of public deposits have maturity between 1 year to 7 years. The highest growth has been in public deposits with maturity between 7 years to 10 years. Higher interest rate on deposits is a contributing factor for the increase in maturity period of Public deposits. The trend in maturity-wise classification of outstanding public deposits for the last three years is shown in the graph below.

Graph 3.9: Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB

3.10 Assets Profile of HFCs

Assets profile of HFCs comprising of housing loans, other loans & advances and investments together stood at ₹ 15,99,050 crore as on March 31, 2023. Of this, housing loans constituted 65.55 per cent share as on March 31, 2023. The share of other loans & advances and investments stood at 25.63 per cent and 8.82 per cent respectively. Housing loans of HFCs which stood at ₹ 9,36,937 crore as on March 31, 2022, increased by 11.86 per cent to ₹ 10,48,103 crore as on March 31,

2023. Other loans and advances which stood at ₹ 4,05,175 crore as on March 31, 2022, increased by 1.16 per cent to ₹ 4,09,857 crore as on March 31, 2023. The ratio of housing loans to other loans & advances remained around 2.5:1 as on March 31, 2023. Investments of HFCs stood at ₹ 1,41,089 crore as on March 31, 2023, as compared to ₹ 1,44,544 crore as on March 31, 2022, posting a decline of 2.39 per cent on Y-o-Y basis. The outstanding position of major assets along with their percentage share of total assets is given in below table.

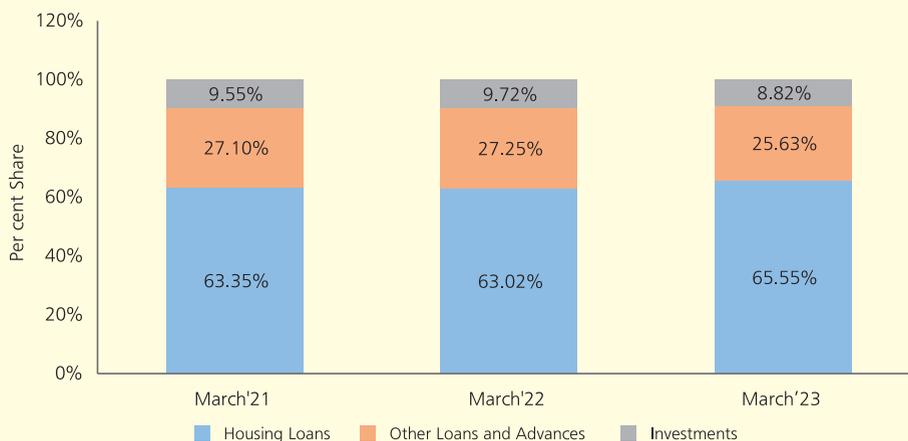
Table 3.11: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of Total		
	March'21	March'22	March'23	March'21	March'22	March'23
1. Loans and Advances	12,06,814	13,42,112	14,57,961	90.45%	90.28%	91.18%
a) Housing Loans	8,45,249	9,36,937	10,48,103	63.35%	63.02%	65.55%
Of which Housing loans to individuals	6,99,682	8,06,558	9,30,186	52.44%	54.25%	58.17%
b) Other Loans and Advances	3,61,565	4,05,175	4,09,858	27.10%	27.25%	25.63%
2. Investments	1,27,351	1,44,544	1,41,089	9.55%	9.72%	8.82%
3. Total (1+ 2)	13,34,165	14,86,656	15,99,050	100.00%	100.00%	100.00%

Source: Off-site Returns, NHB

Graph 3.10: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB



3.10.1 Slab-wise disbursements of Individual housing loans

Total disbursements of housing loans to individuals stood at ₹ 3,08,621 crore during FY 2022-23. During FY 2022-23, IHL disbursement “above ₹ 25 lakh” accounted for the highest share among all segments at 68.63 per cent. Total disbursement to individuals grew by 19.03 per cent Y-o-Y. Of which, IHL disbursement “above ₹ 25 lakh” grew by 23.77 per cent Y-o-Y and IHL disbursement “upto ₹ 10 lakh” grew by 21.85 per cent. However, the growth in total IHL disbursement has been lower as compared to last year.

Table 3.12: Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

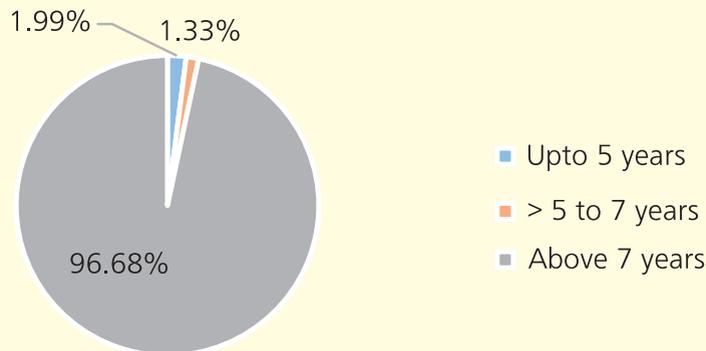
Loan Size	Disbursements during FY			Slab wise share as a % of total IHL disbursements		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
Upto ₹ 2 lakh	467	11,57	1,712	0.24%	0.45%	0.55%
>₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh	1,725	2,294	3,543	0.90%	0.88%	1.15%
>₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh	12,107	14,614	16,756	6.34%	5.64%	5.43%
Upto ₹ 10 lakh	14,300	18,064	22,011	7.49%	6.97%	7.13%
> ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh	18,343	21,505	23,337	9.61%	8.29%	7.56%
> ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh	40,384	48,577	51,468	21.16%	18.74%	16.68%
> ₹ 25 lakh	1,17,805	1,71,124	2,11,805	61.73%	66.00%	68.63%
Total	1,90,831	2,59,270	3,08,621	100.00%	100.00%	100.00%

3.10.2 Residual Maturity Pattern of Individual Housing Loan Disbursements of HFCs

Housing loans have a longer tenure and the maturity pattern of IHL disbursements shows that there is a preference of loans with longer tenures i.e. more than 7 years. Nearly 96.68 per cent disbursements fall in this category. As on 31 March 2023, IHL disbursements with maturity period between 1 to 3 years increased substantially by 326 per cent Y-o-Y. IHL disbursements in the maturity period of 5 to 7 years declined by 6.94 per cent whereas IHL disbursements in the category of maturity period above 7 years increased by 19.01 per cent.

The percentage sharewise Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2022-23 is given below.

Graph 3.11: Residual Maturity Pattern of IHL Disbursements of HFCs during FY 2023 (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB

3.10.3 Purpose-wise Disbursements of Housing Loans to Individuals

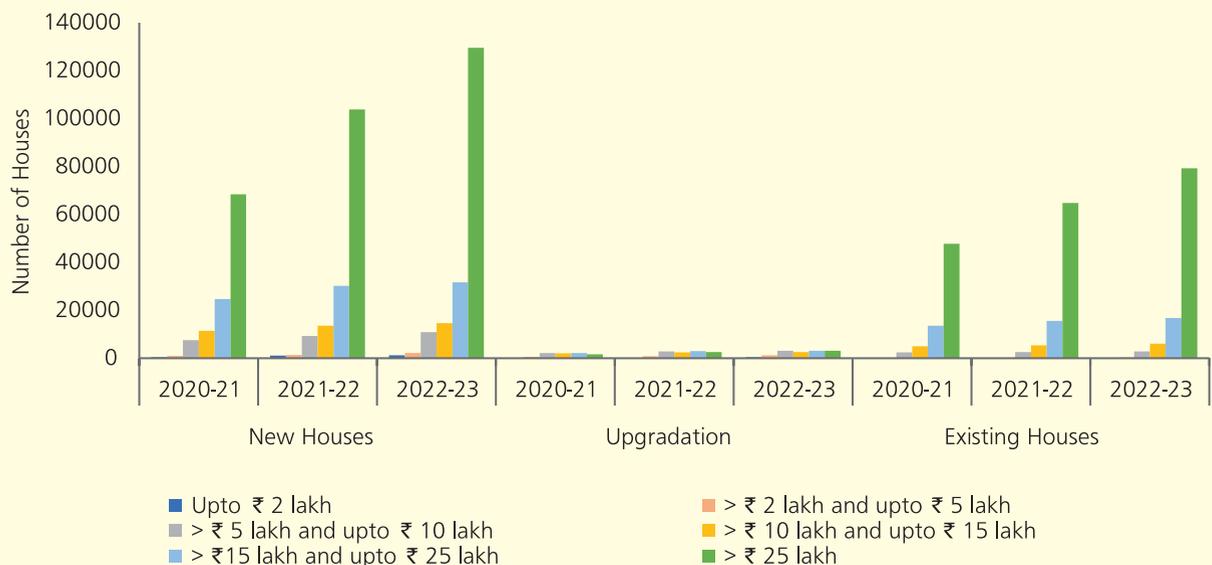
In FY 2022-23, 61.55 per cent of the Individual Housing Loans disbursed were towards acquisition/construction of new houses; 34.13 per cent were towards purchase of existing houses and the remaining 4.32 per cent were towards upgradation of houses.

As on 31 March, 2023 the IHL disbursements for

New Houses increased by 19.40 per cent Y-o-Y, for Upgradation by 14.18 per cent and for existing houses by 19.02 per cent. The Individual Housing loans disbursement by HFCs has been mainly for the purpose of acquisition/construction of new houses.

The trend of purpose-wise IHL disbursements during the last three years is shown in the below graph.

Graph 3.12: Purpose-wise Trend in IHL disbursements



Source: Off-site Returns, NHB



Table 3.13: Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years

(Amount in ₹ crore)

Slab	New Houses			Upgradation			Existing Houses		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
Upto ₹ 2 lakh	427	1,037	1,164	32	102	358	8	18	190
> ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh	966	1,300	2,098	587	785	1,168	173	208	277
> ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh	7,484	9,284	10,860	2,181	2,795	3,078	2,442	2,535	2,818
> ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh	11,399	13,600	14,661	1,972	2,477	2,591	4,971	5,428	6,085
> ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh	24,646	30,145	31,691	2,176	2,925	3,062	13,562	15,506	16,714
> ₹ 25 lakh	68,399	1,03,731	1,29,482	1,600	2,595	3,079	47,805	64,798	79,244
Total	1,13,321	1,59,097	1,89,956	8,549	11,679	13,336	68,961	88,494	1,05,329

3.10.4 Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans

During FY 2022-23, disbursements of housing loans to individuals and builders grew Y-o-Y by 19.03 per cent and 11.95 per cent respectively. However, during FY 2022-23, there has been a decline in housing loan disbursements to corporate bodies by 11.84 per cent as compared

to last year. Nearly 92 per cent of financing by HFCs is towards Individual Housing loans. The rural and urban composition of Individual Housing Loan disbursements for FY 2022-23 is placed in **Appendix III**.

The disbursement over the last three years is given in table below.

Table 3.14: 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	
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2021-22	2022-23
Housing Loan to Individuals	1,90,829	2,59,270	3,08,621	90.16%	91.17%	91.79%	35.86%	19.03%
Housing Loan to Builders	14,788	22,953	25,697	6.99%	8.07%	7.64%	55.22%	11.95%
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	6,032	2,162	1,906	2.85%	0.76%	0.57%	-64.16%	-11.84%
Total	2,11,649	2,84,385	3,36,224	100.00%	100.00%	100.00%	34.37%	18.23%

3.11 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 ₹ 13,657 crore to primary housing co-operatives for the construction of Dwelling Units for their members till the end of 2022-23. The outstanding loan portfolio of ACHFs at the end of 2022-23 was ₹ 701 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



4.1 Supervision

4.1.1 Status of Registered HFCs

As on June 30, 2023, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 97, of which, 9 HFCs have permission to accept public deposits; and 6 HFCs required prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 82 HFCs do not have the permission to accept public deposits.

4.1.2 Supervision of HFCs

The Bank supervises 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 Regulatory Framework prescribed by the Reserve Bank of India (RBI) for the HFCs.

The Supervisory function of the Bank is aimed at preventing affairs of any HFC being conducted in a manner detrimental to the interest of public and shall not be prejudicial to operations and growth of the housing finance sector of the country.

To increase effectiveness of Supervisory function, exclusive on-site and off-site teams have been set up during the year.

4.1.3 On-site Inspections

During the Financial Year 2022-23, the Bank has carried out on-site inspections of 67 HFCs based on CAMELS approach where capital adequacy, asset quality, management aspects, earnings, liquidity and systems & control have been examined.

4.1.4 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 submitted by the HFCs were thoroughly revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank)-Directions, 2021. During the year, various functional and technical enhancements have been made towards effective implementation of the Master Circular viz.

- Implementation of an XBRL based Centralized Reporting and Management Information System (CRaMIS) Portal replacing the Bank's earlier Online Reporting Management Information System (ORMIS) portal;
- Inclusion of various reporting requirements prescribed by RBI for HFCs within the CRaMIS portal thereby eliminating the prevalent process of collecting information physically;



- Harmonisation of the provisions of Master Circular with that of Supervisory Framework, wherever required, to ensure consistency in supervisory prescriptions.

Accordingly, the “Master Circular – Returns to be submitted by Housing Finance Companies (HFCs)” dated December 31, 2021 has been updated.

4.1.5 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. Two meetings were held during the year FY 2022-23.

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 FY 2022-23, penalties were imposed on 4 HFCs by NHB for delayed submission of returns and on 2 HFCs by RBI for various non-compliances based on the observations in the supervisory inspection conducted by NHB.

The Bank has been regularly sharing supervisory inputs arising from Inspections with Department of Regulation, RBI.

4.1.6 Review of Supervisory Framework

Supervisory Framework for HFCs was reviewed in August 2022 with the following enhancements:

- Framework was revised based on major changes that have taken place in regulation and supervision of HFCs, such as issuance of Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank) Directions, 2021, issuance of Master Circular- Returns to be submitted by HFCs on December 31, 2021, review of the Inspection Manual and review of modalities of enforcement action as advised by RBI.

- Early Warning Signals (EWS) were further modified and new EWS have been introduced based on new returns.
- A framework for management of returns was introduced which includes escalation matrix for delayed submission/non-submission of returns and escalation matrix for EWS.
- Penalty Matrix was introduced.

4.1.7 Nodal Officers

For ensuring an effective Supervisory mechanism, the Bank has introduced a decentralized structure of Supervision wherein Officers in Regional Office have been appointed as Nodal Officers. At present, the Bank has nominated Nodal Officers for 29 HFCs and they are considered as the Single Point of Contact (SPoC) for all supervisory matters related to 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.

4.1.8 Internal Committee on Frauds

An internal committee has been put in place for regular monitoring of the information on frauds submitted by the big HFCs which enjoy a large share of the housing finance market. Accordingly, two meetings of the committee have been held during the financial year.

4.1.9 Thematic Study on Interest Subvention Schemes

RBI had advised NHB to examine violations of extant instructions on innovative Housing Loan Schemes (builder subvention) and carry out a thematic study of practices adopted by HFCs. In this regard, a questionnaire was prepared and sent to HFCs, and the responses received were analysed and shared with RBI along with recommendations.

4.2 Supervisory Circulars

During the year FY 2022-23, Bank has issued the following Supervisory Circulars:

- Submission of Supervisory Returns through Centralised Reporting and Management Information Systems (CRaMIS) Portal for all HFCs- Bank has implemented the XBRL based reporting platform namely Centralised Reporting and Management information System (CRaMIS) for ease of data submission, more efficient data collection and its usage. HFCs were advised to submit the returns through the CRaMIS portal.
- Early Warning Signals Framework for HFCs with asset size of ₹ 1000 crore and above as on March 31, 2023- HFCs were advised that an Early Warning Signals (EWS) Framework should be adopted by them so that an alert is triggered before the account turns into Non-Performing Asset (NPA) or declared as a fraud account. An indicative list of EWS indicators was also provided. Through the EWS framework, HFCs were encouraged to take into account Fraud Risks in their Risk Management Practices.

4.3 Coordination with Other Regulatory Bodies

4.3.1 Working Group for Uniformity in Baseline Cyber Security Guidelines

Bank is part of a Working Group (WG) constituted by RBI wherein the need for bringing uniformity in baseline cyber security guidelines for financial entities across all financial sector regulators and framing an approach for ensuring uniform baseline cyber security standards is being examined.

4.3.2 Inter-Regulatory Forum

NHB continued to attend inter regulatory meetings convened by RBI/IRDAI on issues w.r.t. HFCs and their group companies.

4.3.3 Early Warning Group Meetings

NHB is also a member of the Early Warning Group (EWG) set up by the Sub-Committee of Financial Stability and Development Council (FSDC). During the year, EWG meetings were chaired by IRDAI and SEBI and information was shared by the Bank on various indicators and developments related to housing finance sector to the group.

4.4 Capacity Building Events

The following capacity building events were conducted by the Bank during the financial year FY 2022-23:

4.4.1 Meetings with Compliance & IT Officers of HFCs

Bank organised meetings with Compliance Officers and IT Heads of all HFCs during October 19&20, 2022 to sensitise them on various compliance aspects and technology automations. These meetings were held as part of Vigilance Awareness Week celebrations. The kinds of frauds being encountered in housing finance sector, gaps observed in appraisal of housing finance proposals, safeguards that need to be followed and the best practices adopted by various Banks and HFCs to mitigate frauds were presented to the officials. The technical requirements expected to be kept ready by the HFCs for the upcoming XBRL based online return submission system were informed, the current status of the implementation of ADF project, major data points required to be submitted by HFCs under the project and technical requirements of the project including the process flow were explained to the officials. A case study of the various steps taken by an HFC for quicker implementation of ADF project was also presented for the benefit of the officials.



4.4.2 Cyber Security Awareness

Use of Information Technology among Housing Finance Companies has grown rapidly especially since COVID-19 pandemic to ensure faster delivery of services to its customers, to compete with digital lending companies and its peers. At the same time, cyber related incidents have also gained momentum either in number of incidents or the frequency, in the recent past. The Bank during Supervisory meetings with the Management of HFCs, have started emphasizing on the need to put in place robust cyber security/resilience framework, to ensure HFC's preparedness on an on-going basis. Bank also collected documents related to IT and Cyber Security framework from Top 20 HFCs to understand the efficacy of their IT infrastructure. Bank also empanelled IS Auditors to carry out sample IS audits and event based forensic analysis.

4.4.3 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, two on-line training programmes on Compliance with KYC guidelines and AML measures were organised for various HFCs during the year. Officials from FIU-IND and NHB explained the importance of KYC guidelines & AML measures and various reporting requirements.

4.4.4 Training on return submission through CRaMIS portal

During the year Bank organised 3 On-line trainings for the officials of the HFCs to explain to them the new features of the portal and various modalities involved in submission of returns.

4.4.5 Refresher Course on Supervision of HFCs for Inspecting Officers of the Bank

The College of Supervisors, RBI conducted a Refresher course on Supervision of HFCs for Inspecting Officers of the Bank at Mumbai from October 10-14, 2022. 40 officers of the Bank participated in the Course including entire Department of Supervision and Nodal Officers. Some of the key areas covered in the program were: study of financial statements of the HFCs, aspects on 'Implementation of Indian Accounting Standards' useful for inspection of HFCs, choice and use of Early Warning Signals for housing credit portfolio monitoring, supervisory evaluation of Board functioning, new approach to off-site supervision of HFCs including new tools and techniques etc.

4.4.6 Other trainings

The officials of Department of Supervision have also attended other trainings organised by College of Supervisors and other institutions like NIBM, & ASCI.

4.5 Forward looking Initiatives

4.5.1 Implementation of XBRL based Centralised Reporting and Management Information System (CRaMIS)

Bank has implemented XBRL based Centralised Reporting & Management Information System (CRaMIS) for standardization and uniformity in data submission. XBRL based online system facilitates 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 has gone live on January 1, 2023 and the returns beginning from December 2022 position are being submitted by the HFCs in CRaMIS.

This transition has brought about significant benefits and improvements both for the reporting entities, i.e. HFCs and the Bank. The

new features of the portal include Enhanced Validations to ensure error free submission of returns, Automated Early Warning Signals (EWS), HFC wise Key Financial Indicator (KFI) Report etc.

4.5.2 Automated Data Flow (ADF)

The ADF System has been developed with the objective of analyzing granular data to identify outliers and potential non-compliances with the prescribed regulatory norms. It enables the Bank to scrutinize the account level data received from HFCs and identify outliers in terms of regulatory norm violations thereby serve as a valuable pre-inspection study tool for On-site Inspection Teams. Phase-1 of the project was implemented in 5 select HFCs and 15 more HFCs were included in Phase-2. During the year Bank has also launched Phase-III of the project wherein 25 new HFCs were included. Bank is continuously working on developing additional automated reports that will enhance supervision capabilities.

4.5.3 Data Analysis Software

Bank has procured the Data Analysis Software. The software will be used by both On Site and Off-site teams for generating various exception

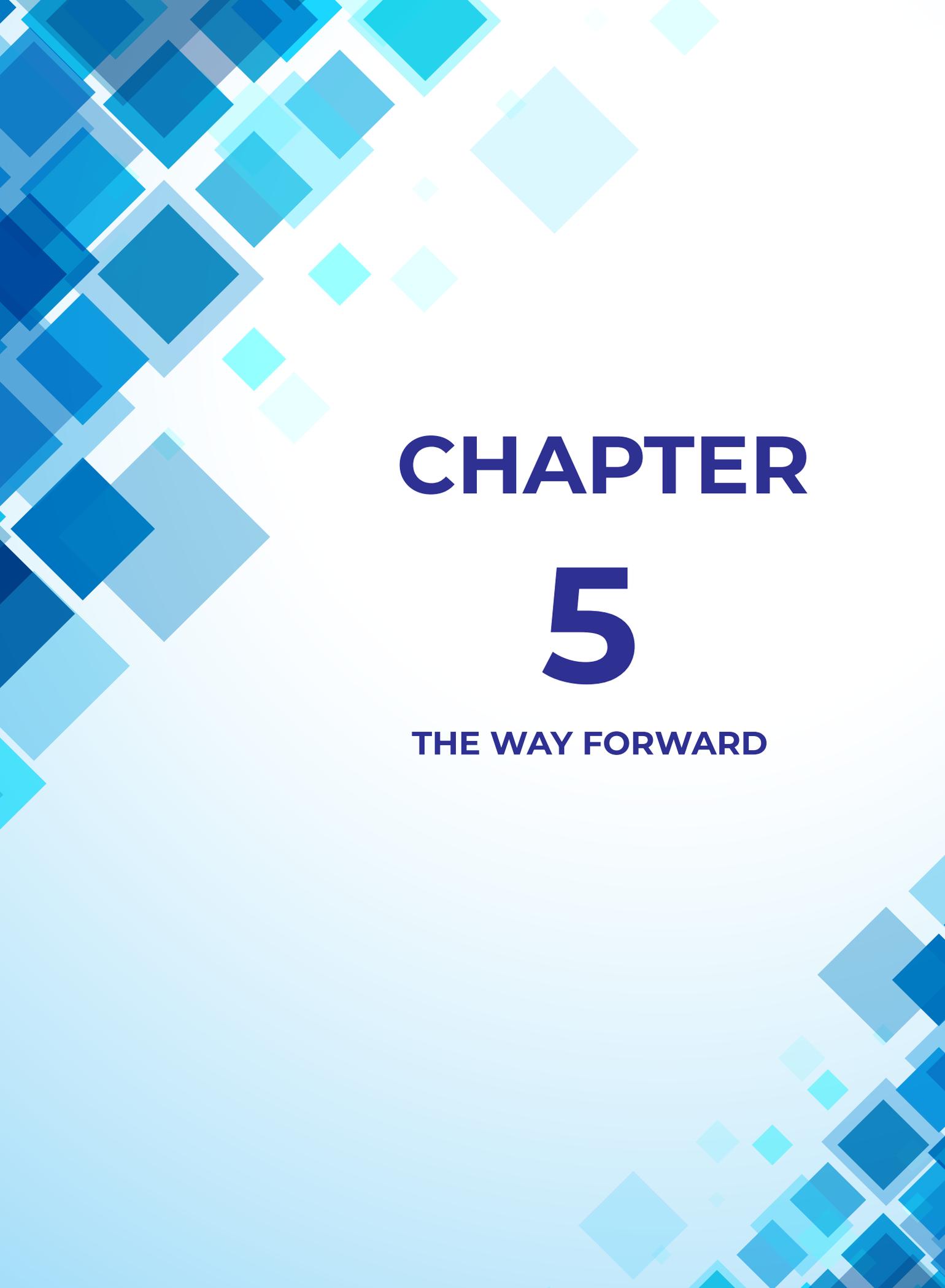
reports from the data dump submitted by HFCs in an automated manner. A training for all officers of the Department on usage of the tool was held on May 2, 2023.

4.5.4 Media Monitoring and Analysis Software

Bank will be acquiring a subscription-based Media Monitoring and Analysis Service. The service provider is expected to provide a daily newsletter service carrying extract of news articles from print and online sources as per NHB's requirement in a standard newsletter format. Select group of users from NHB will have online/web access to comprehensive media database for ad-hoc and on-demand search.

4.5.5 Risk based Supervision of HFCs

Bank is in the process of adopting Risk Based Supervision (RBS) of HFCs. RBS will be carried out in a phased manner. A model will be developed after identification of various risk indicators and defining thresholds based on testing. A revised Inspection Manual and Supervisory framework will also be put in place.



CHAPTER

5

THE WAY FORWARD



5.1 Outlook on Global and Indian Economy

The global economy continues to face multiple macroeconomic and geopolitical shocks. Global growth is slowing down amid tightening financial conditions and elevated inflation. However, in the absence of further large shocks to food and energy prices, projected headline inflation is expected to return to levels consistent with central bank targets in most major economies by the end of 2025. Global growth is projected to moderate from 2.9 per cent in current year to 2.7 per cent in 2024 before picking up in 2025 to 3.0 per cent. (Source: OECD)

Indian economy has exhibited resilience amid global uncertainties. A strong manufacturing impetus and policy focus on strengthening macroeconomic fundamentals and continued structural reforms have made India distinct in terms of growth outcomes. This was reflected in the rebound in GDP growth from a contraction of 5.8 per cent in 2020-21 (pandemic year) to a growth of 9.1 per cent in 2021-22 and 7.2 per cent in 2022-23. GDP grew by 7.6 per cent in the second quarter of 2023-24. For the full year 2023-24, real GDP growth is projected at 7.0 per cent by RBI.

5.2 Housing sector outlook

Housing and Housing Finance account for significant portion of Indian Financial System. Individual Housing Loan Outstanding of Primary Lending Institutions constitute 10.52 per cent of the India's GDP at nominal price as on March 31, 2023. Housing Sector accounts for 16.54 per cent of the Gross Bank Credit deployed as of December 2023. (Source: RBI)

India's residential mortgage market has undergone significant changes since 2015 due to sustained policy support through both demand and supply side interventions by Government of India viz. introduction of RERA, GST implementation, stamp duty concessions, tax deductions on housing loans, focus on affordable housing through 'Housing for All', Atmanirbhar Bharat Package etc. The outstanding Individual Home Loans of Housing Finance Companies (HFCs) and Scheduled Commercial Banks (SCBs) increased threefold from ₹ 9.89 lakh crore as on March 31, 2015, to ₹ 30.92 lakh crore as on December 31, 2023, with a CAGR of 14.1 per cent.

Primary lending institutions continue to play an important role in stimulating growth of the housing sector as evidenced from the quarterly disbursements of Individual Housing Loans by HFCs, Public Sector Banks and Private Sector Banks. **(Graph 5.1)**

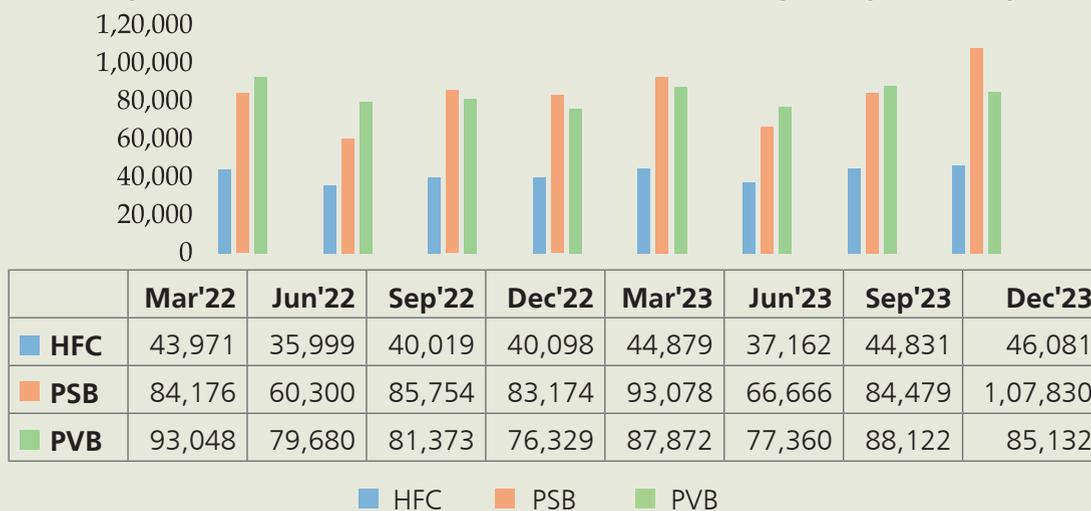
National Housing Bank's refinance has been a major source of low-cost long-term funds for HFCs. The Bank disbursed ₹1.31 lakh crore since March 2020 till December 2023, of which 85% (₹1.12 lakh crore) was disbursed to HFCs. The liquidity support extended by the Bank during the pandemic period, in particular, helped in uninterrupted growth of individual housing loan disbursement by HFCs.

Way Forward

Going forward, the housing sector is expected to witness a paradigm shift due to growing urbanization. According to the United Nations World Urbanization Prospect 2018, 50 per cent



Graph 5.1: Quarter Wise Home Loan Disbursement by PLIs (₹ in Crore)



HDFC Limited has been classified as a PVB for all the time period owing to merger of HDFC Ltd. (HFC) with HDFC Bank Ltd.

of India's population will reside in urban areas in 2050 compared to 31 per cent in 2011. The policy makers and market players are actively recalibrating their strategies to cater to this growing housing demand and provide sustainable, affordable housing solutions.

The operationalisation of Urban Infrastructure Development Fund (UIDF), is expected to play a vital role in transforming Tier 2 and Tier 3 cities into vibrant hubs of economic activity, connected through well-developed physical structures and services. It will improve the liveability of the Tier-2/Tier-3 cities and spur growth in housing/housing finance beyond the metro/million plus cities.

Housing sector is a significant contributor of greenhouse gas emissions. Addressing climate change and greenhouse gas emissions has been a significant focus of policy makers. Government and Institutions have provided various incentives / benefits like Additional Floor Area Ratio (FAR), Fast track environmental clearance for green building projects, financial assistance at concessional rates for green certified buildings, Reimbursement of Certification fee & consultation fees, Reduction in One time building tax, reduction in Stamp duty and Property Tax etc. to promote green housing. The Government of India recently launched *PM Surya Ghar Yojana* for rooftop solar installation

on 1 crore houses for low and middle-income families which is a major initiative in the direction of achieving self-reliance in the energy sector.

NHB as apex financial institution for housing finance endeavours to promote affordable housing with innovative and green housing technologies. Bank has partnered with various multilateral and bilateral institutions from time to time to extend financial support and promote Energy Efficient Housing. The Bank extends refinance to PLIs at concessional rates towards Green Housing.

To increase the supply of certified green residential housing stocks, particularly in the low-and mid-income segment, there is a need to promote green certification for residential housing. At present, there are limited number of institutions providing green building certifications and there is no equivalence of rating certifications provided by different agencies. To scale up green housing movement in the country, there is need of an authority which can set green building rating standards, define framework for equivalence of ratings and provide a regulatory regime for green housing certification agencies.

Going forward, the demand for housing is expected to be driven by affordability and increased access to credit.

Appendix I: NHB RESIDEX

HPI @ Assessment Price for QE September'23

Name of City	Index					QoQ				YoY
	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-22 vs Sept-22	Mar-23 vs Dec-22	Jun-23 vs Mar-23	Sep-23 vs Jun-23	Sept-23 vs Sep-22
Ahmedabad	183	189	192	193	195	3.0%	1.5%	0.8%	0.7%	6.1%
Bengaluru	126	130	132	134	136	2.7%	2.1%	1.2%	1.9%	8.2%
Bhiwadi	110	109	109	107	109	-1.1%	0.0%	-2.2%	2.5%	-0.9%
Bhopal	109	112	112	111	110	2.5%	0.4%	-0.5%	-0.8%	1.5%
Bhubaneswar	148	152	158	162	167	2.7%	3.7%	2.8%	2.8%	12.6%
Bidhan Nagar	122	122	120	119	118	-0.4%	-1.5%	-0.4%	-0.8%	-3.1%
Chakan	102	103	106	108	109	1.0%	2.8%	2.2%	1.3%	7.5%
Chandigarh (Tricity)	123	125	131	138	140	1.6%	5.1%	4.9%	1.9%	14.2%
Chennai	118	118	120	118	120	0.2%	0.9%	-1.1%	1.8%	1.8%
Coimbatore	133	135	133	130	127	1.4%	-1.8%	-1.9%	-2.7%	-5.0%
Dehradun	125	125	126	128	131	-0.2%	0.8%	1.8%	2.2%	4.6%
Delhi	100	100	100	101	102	-0.5%	-0.1%	1.1%	1.3%	1.8%
Faridabad	112	113	113	114	117	1.1%	-0.4%	1.4%	2.3%	4.5%
Gandhinagar	186	196	202	206	210	5.0%	3.4%	1.7%	2.4%	13.0%
Ghaziabad	114	116	118	120	123	1.4%	1.4%	2.2%	2.6%	7.8%
Greater Noida	125	130	137	142	149	3.9%	4.9%	3.8%	4.9%	18.7%
Gurugram	116	120	126	132	136	3.8%	5.3%	4.6%	3.0%	17.7%
Guwahati	158	159	162	161	161	0.7%	1.6%	-0.7%	0.1%	1.5%
Howrah	107	107	107	103	104	-0.5%	0.2%	-3.2%	0.2%	-3.4%
Hyderabad	169	172	175	176	180	2.0%	1.6%	0.9%	2.0%	6.8%
Indore	126	128	129	130	133	1.1%	1.0%	0.9%	2.4%	5.5%
Jaipur	118	121	124	126	128	2.6%	2.6%	1.3%	1.6%	8.3%
Kalyan Dombivali	114	116	116	118	120	2.0%	0.6%	1.0%	2.2%	5.9%
Kanpur	125	125	126	125	125	0.0%	1.2%	-0.5%	-0.7%	-0.1%
Kochi	131	139	136	135	132	6.4%	-2.1%	-1.3%	-1.8%	0.9%
Kolkata	124	127	132	132	135	2.3%	4.2%	-0.4%	2.8%	9.1%
Lucknow	124	126	126	127	128	1.8%	0.1%	0.6%	0.6%	3.1%
Ludhiana	123	112	112	107	108	-8.9%	0.0%	-4.5%	0.6%	-12.5%
Meerut	122	125	128	130	131	2.1%	2.8%	1.0%	0.8%	6.9%
Mira Bhayander	118	120	121	122	124	1.8%	0.5%	0.7%	1.9%	5.0%
Mumbai	109	110	110	111	113	1.0%	0.6%	0.7%	1.3%	3.6%
Nagpur	112	111	111	110	110	-0.5%	0.1%	-0.7%	-0.5%	-1.6%
Nashik	110	111	113	114	116	1.2%	1.6%	1.1%	1.2%	5.2%
Navi Mumbai	112	111	104	98	96	-0.8%	-6.6%	-5.9%	-1.7%	-14.3%
New Town Kolkata	134	133	132	134	137	-0.8%	-0.4%	1.5%	2.0%	2.4%
Noida	113	116	119	121	125	3.0%	2.4%	2.2%	3.0%	11.0%



Name of City	Index					QoQ				YoY
	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-22 vs Sept-22	Mar-23 vs Dec-22	Jun-23 vs Mar-23	Sep-23 vs Jun-23	Sept-23 vs Sep-22
Panvel	119	121	124	127	133	1.8%	2.3%	2.1%	4.6%	11.1%
Patna	143	146	152	153	159	2.0%	4.1%	1.0%	3.5%	11.0%
Pimpri Chinchwad	103	104	105	107	107	1.3%	0.9%	1.5%	0.5%	4.3%
Pune	118	120	122	123	125	2.0%	1.9%	0.6%	1.4%	6.1%
Raipur	131	127	119	118	113	-2.6%	-6.7%	-0.8%	-3.9%	-13.4%
Rajkot	112	113	115	116	117	1.0%	1.9%	0.9%	0.2%	4.1%
Ranchi	130	133	134	136	138	2.5%	1.0%	1.6%	1.4%	6.8%
Surat	131	138	142	145	148	5.0%	2.6%	2.5%	1.8%	12.4%
Thane	114	116	117	117	119	1.3%	0.7%	0.1%	1.5%	3.7%
Thiruvananthapuram	146	148	151	153	154	1.5%	1.9%	1.3%	0.7%	5.5%
Vadodara	148	152	157	158	161	2.6%	3.4%	1.1%	1.4%	8.7%
Vasai Virar	110	113	114	115	116	3.0%	1.0%	1.0%	0.8%	5.8%
Vijayawada	104	106	106	106	107	2.1%	0.2%	0.1%	0.6%	3.1%
Vizag	129	133	138	140	142	3.2%	3.6%	1.5%	1.6%	10.4%

Prepared on Four Quarter Moving Average

HPI @ Market Price for Under Construction Properties for QE September'2023

Name of City	Index					QoQ				YoY
	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-22 vs Sept-22	Mar-23 vs Dec-22	Jun-23 vs Mar-23	Sep-23 vs Jun-23	Sept-23 vs Sep-22
Ahmedabad	114	117	120	122	122	2.7%	2.3%	1.6%	0.6%	7.4%
Bengaluru	118	122	128	133	143	3.1%	5.4%	3.9%	7.6%	21.5%
Bhiwadi	101	100	102	102	139	-0.3%	1.9%	-0.1%	35.9%	38.1%
Bhopal	116	124	132	140	147	7.5%	6.1%	5.9%	5.6%	27.6%
Bhubaneswar	154	166	174	184	196	7.5%	5.0%	5.8%	6.3%	27.0%
Bidhan Nagar	120	121	122	123	125	0.3%	0.8%	0.8%	2.1%	4.1%
Chakan	102	102	103	104	105	0.4%	1.4%	0.9%	0.6%	3.3%
Chandigarh (Tricity)	123	127	134	140	146	2.7%	5.3%	5.0%	3.7%	17.9%
Chennai	99	102	104	105	106	2.8%	2.1%	1.2%	0.4%	6.6%
Coimbatore	98	104	110	115	118	6.1%	5.3%	4.5%	2.9%	20.2%
Dehradun	116	117	117	120	123	1.0%	0.1%	3.2%	2.0%	6.4%
Delhi	111	116	121	125	126	4.7%	4.5%	3.1%	0.7%	13.5%
Faridabad	88	92	96	99	102	4.1%	4.5%	2.9%	3.0%	15.4%
Gandhinagar	124	126	128	130	133	1.9%	1.4%	2.1%	2.2%	7.8%
Ghaziabad	154	160	163	165	171	4.0%	2.0%	1.1%	3.6%	11.1%
Greater Noida	146	152	157	163	169	4.0%	3.3%	3.8%	3.6%	15.6%

Name of City	Index					QoQ				YoY
	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-22 vs Sept-22	Mar-23 vs Dec-22	Jun-23 vs Mar-23	Sep-23 vs Jun-23	Sept-23 vs Sep-22
Gurugram	112	122	132	141	145	9.0%	7.8%	6.6%	3.0%	29.1%
Guwahati	134	138	140	147	148	2.7%	1.8%	5.0%	0.7%	10.6%
Howrah	114	118	122	125	125	3.3%	3.2%	2.1%	0.5%	9.5%
Hyderabad	150	152	155	158	162	1.6%	1.4%	2.3%	2.5%	8.1%
Indore	108	115	121	127	130	5.8%	5.5%	5.4%	2.3%	20.3%
Jaipur	123	124	119	117	118	0.7%	-3.6%	-1.5%	0.9%	-3.4%
Kalyan Dombivali	113	115	118	119	121	2.1%	2.2%	1.3%	1.5%	7.3%
Kanpur	112	112	113	114	117	0.4%	0.5%	1.0%	2.7%	4.6%
Kochi	103	104	105	105	105	1.1%	0.7%	-0.2%	-0.2%	1.4%
Kolkata	132	137	141	144	147	4.2%	2.3%	2.4%	2.1%	11.4%
Lucknow	147	158	162	164	162	7.6%	2.6%	0.9%	-1.3%	9.9%
Ludhiana	112	113	116	120	123	1.0%	2.3%	3.0%	2.6%	9.2%
Meerut	105	112	114	118	137	6.3%	2.0%	3.4%	15.9%	29.9%
Mira Bhayander	122	123	125	127	129	1.0%	1.8%	1.5%	1.2%	5.7%
Mumbai	101	102	103	104	105	1.3%	1.2%	0.8%	1.4%	4.8%
Nagpur	109	113	117	120	122	4.0%	3.0%	2.4%	1.9%	11.8%
Nashik	108	110	111	113	113	1.4%	1.2%	1.3%	0.3%	4.2%
Navi Mumbai	126	127	127	129	132	0.5%	-0.1%	1.5%	2.5%	4.5%
New Town Kolkata	135	150	158	164	169	11.5%	4.9%	4.2%	2.5%	25.0%
Noida	123	131	134	140	144	5.9%	2.9%	4.1%	3.1%	17.0%
Panvel	102	102	102	102	106	0.2%	-0.7%	0.7%	3.9%	4.1%
Patna	171	178	184	188	191	4.0%	3.5%	2.3%	1.7%	11.9%
Pimpri Chinchwad	98	100	103	105	106	2.7%	2.4%	1.8%	1.6%	8.8%
Pune	102	106	109	112	115	4.2%	3.1%	2.8%	2.6%	13.3%
Raipur	120	126	131	134	140	5.5%	3.5%	2.6%	4.6%	17.2%
Rajkot	102	101	101	101	102	-0.8%	-0.7%	0.0%	1.6%	0.0%
Ranchi	109	109	110	112	114	0.7%	0.7%	1.5%	2.3%	5.3%
Surat	106	107	108	109	111	1.2%	0.9%	1.3%	1.1%	4.6%
Thane	104	105	107	108	110	0.8%	1.7%	1.6%	1.5%	5.8%
Thiruvananthapuram	113	115	117	117	117	2.3%	1.3%	0.6%	-0.1%	4.1%
Vadodara	118	119	121	124	127	0.7%	1.6%	2.6%	2.6%	7.7%
Vasai Virar	118	120	123	124	126	2.5%	1.8%	1.2%	1.5%	7.0%
Vijayawada	104	109	112	115	117	4.8%	3.2%	2.6%	1.8%	13.0%
Vizag	145	149	154	158	160	2.6%	3.6%	2.6%	1.1%	10.4%

Prepared on Four Quarter Moving Average



Appendix II: Financial Performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2023 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'21	March'22	March'23	2021-22	2022-23
Paid up Capital	37,688	40,357	42,805	7.08	6.07
Free Reserves	1,92,132	2,24,698	2,55,225	16.95	13.59
Net Owned Fund (NOF)	1,45,037	2,04,466	2,49,634	40.98	22.09
Public Deposits	1,26,794	1,25,236	1,35,183	-1.23	7.94
Housing Loans	8,85,765	9,36,937	10,48,103	5.78	11.86
Total Loans & Advances	12,94,950	13,42,112	14,57,961	3.64	8.63
GNPA to o/s Total Loans (%)	7.60%	3.97%	2.34%	-363 bps	-163 bps
NNPA to o/s Total Loans (%)	2.74%	1.76%	1.22%	-98 bps	-54 bps

B. Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	36,374	1,314	37,688	38,577	1,780	40,357	40,905	1,900	42,805
Free Reserves	1,91,455	677	1,92,132	2,23,670	1,028	2,24,698	2,53,880	1,345	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	1,43,199	1,838	1,45,037	2,01,717	2,749	2,04,466	2,46,527	3,107	2,49,634
Public Deposits	1,26,794	0	1,26,794	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
Housing Loans	8,83,377	2,388	8,85,765	9,33,070	3,867	9,36,937	10,43,119	4,984	10,48,103

C. Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	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	4,748	32,939	37,687	4,309	36,047	40,357	4,417	38,387	42,805
Free Reserves	1,53,344	38,789	1,92,133	1,75,126	49,572	2,24,698	1,93,564	61,661	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	95,584	49,453	1,45,037	1,52,462	52,004	2,04,466	1,73,185	76,449	2,49,634
Public Deposits	1,26,794	0	1,26,794	1,25,236	0	1,25,236	1,35,183	0	1,35,183
Housing Loans	7,24,979	1,60,786	8,85,765	7,34,096	2,02,841	9,36,937	8,16,051	2,32,053	10,48,103

D. Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2021			31-03-2022			31-03-2023		
	Sponsored	Non Sponsored	Total	Non Sponsored	Non	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total
Paid up Capital	1,391	36,297	37,688	1,392	38,965	40,357	1,497	41,308	42,805
Free Reserves	14,296	1,77,836	1,92,132	15,994	2,08,704	2,24,698	17,976	2,37,249	2,55,225
Net Owned Fund (NOF)	13,381	1,31,656	1,45,037	15,119	1,89,347	2,04,466	17,591	2,32,043	2,49,634
Public Deposits	17,409	1,09,384	1,26,793	18,071	1,07,165	1,25,236	18,359	1,16,825	1,35,183
Housing Loans	82,119	8,03,646	8,85,765	83,873	8,53,064	9,36,937	91,861	9,56,242	10,48,103



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'21	March'22	March'23	March'21	March'22	March'23
Public Deposits	1,26,794	1,25,236	1,35,183	11.04%	10.61%	10.71%
Borrowings from NHB	67,350	59,551	67,270	5.86%	5.04%	5.33%
Borrowings from Banks	3,40,987	3,74,803	4,18,541	29.69%	31.75%	33.17%
Foreign Borrowings	31,490	20,942	4,412	2.74%	1.77%	0.35%
Commercial Papers	54,588	50,216	61,847	4.75%	4.25%	4.90%
Other Borrowings	1,42,289	1,93,387	1,27,505	12.39%	16.38%	10.10%
Debentures subscribed by Banks	1,79,183	1,04,131	2,15,466	15.60%	8.82%	17.07%
Debentures subscribed by Others	2,05,733	2,52,190	2,31,696	17.91%	21.36%	18.36%
Total Debentures	3,84,917	3,56,320	4,47,163	33.52%	30.18%	35.44%
Total Borrowings	11,48,415	11,80,455	12,61,921	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'21	March'22	March'23	March'21	March'22	March'23
1. Loans and Advances	12,94,950	13,42,112	14,57,961	89.88%	90.28%	91.18%
a) Housing Loans	8,85,765	9,36,937	10,48,103	61.48%	63.02%	65.55%
Of which Housing loans to individuals	7,14,551	8,06,558	9,30,186	49.60%	54.25%	58.17%
b) Other Loans and Advances	4,09,184	4,05,175	4,09,858	28.40%	27.25%	25.63%
2. Investments	1,45,818	1,44,544	1,41,089	10.12%	9.72%	8.82%
3. Total (1+ 2)	14,40,768	14,86,656	15,99,050	100.00%	100.00%	100.00%

G. Trend in Outstanding Housing Loans and Total Loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on		
	March'21	March'22	March'23
Housing Loans	8,85,765	9,36,937	10,48,103
Housing Loans to Individuals	7,14,551	8,06,558	9,30,186
Total Loans & Advances	12,94,950	13,42,112	14,57,961
Housing Loans to Total Loans & Advances	68.40%	69.81%	71.89%

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			Growth	
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2021-22	2022-23
Housing Loan to Individuals	1,90,994	2,59,270	3,08,621	90.17%	91.17%	91.79%	35.75%	19.03%
Housing Loan to Builders	14,788	22,953	25,697	6.98%	8.07%	7.64%	55.21%	11.95%
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	6,032	2,162	1,906	2.85%	0.76%	0.57%	-64.16%	-11.84%
Total	2,11,814	2,84,385	3,36,224	100.00%	100.00%	100.00%	34.26%	18.23%

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		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
Upto ₹2 lakh	467	1,157	1,712	0.24%	0.45%	0.55%
>₹2 lakh and upto ₹5 lakh	1,727	2,294	3,543	0.90%	0.88%	1.15%
>₹5 lakh and upto ₹10 lakh	12,134	14,614	16,756	6.35%	5.64%	5.43%
Upto ₹10 lakh	14,328	18,064	22,011	7.50%	6.97%	7.13%
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	18,379	21,505	23,337	9.62%	8.29%	7.56%
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	40,447	48,577	51,468	21.18%	18.74%	16.68%
> ₹25 lakh	1,17,841	1,71,124	2,11,805	61.70%	66.00%	68.63%
Total	1,90,995	2,59,270	3,08,621	100.00%	100.00%	100.00%



J. Trend in Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Slab	New Houses			Upgradation			Existing Houses		
	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23	2020-21	2021-22	2022-23
Upto ₹ 2 lakh	427	1,037	1,164	32	102	358	8	18	190
> ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh	967	1,300	2,098	587	785	1,168	173	208	277
> ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh	7,502	9,284	10,860	2,183	2,795	3,078	2,449	2,535	2,818
> ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh	11,422	13,600	14,661	1,973	2,477	2,591	4,984	5,428	6,085
> ₹ 15 lakh and upto ₹ 25 lakh	24,680	30,145	31,691	2,177	2,925	3,062	13,590	15,506	16,714
> ₹ 25 lakh	68,419	1,03,731	1,29,482	1,601	2,595	3,079	47,821	64,798	79,244
Total	1,13,417	1,59,097	1,89,956	8,553	11,679	13,336	69,025	88,494	1,05,329

Appendix III: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs

(Amount in ₹ crore)

State	Disbursements during FY 2022-23		
	Urban	Rural	Total
Andaman and Nicobar Islands	-	-	-
Andhra Pradesh	8,603.82	2,730.40	11,334.22
Arunachal Pradesh	-	-	-
Assam	878.07	15.11	893.18
Bihar	1,610.08	43.66	1,653.74
Chandigarh	394.62	14.19	408.80
Chhattisgarh	2,418.17	153.87	2,572.05
Dadra and Nagar Haveli and Daman and Diu	149.39	3.26	152.65
Delhi	12,586.90	88.18	12,675.09
Goa	330.31	52.63	382.94
Gujarat	20,139.04	3,452.52	23,591.56
Haryana	15,021.31	273.10	15,294.40
Himachal Pradesh	117.75	10.83	128.58
Jammu and Kashmir	65.88	-	65.88
Jharkhand	962.34	18.31	980.65
Karnataka	28,776.74	7,536.17	36,312.91
Kerala	3,524.42	3,340.52	6,864.94
Ladakh	-	-	-
Lakshadweep	-	-	-
Madhya Pradesh	10,251.10	1,285.29	1,536.39
Maharashtra	55,381.58	8,172.62	63,554.20
Manipur	5.58	0.07	5.65
Meghalaya	-	-	-
Mizoram	-	-	-
Nagaland	0.15	-	0.15
Odisha	1,787.59	97.96	1,885.55
Puducherry	290.59	16.33	306.92
Punjab	4,570.86	2,051.88	6,622.74
Rajasthan	13,127.88	1,581.68	14,709.56
Sikkim	139.19	-	139.19
Tamil Nadu	18,319.76	10,101.39	28,421.16
Telangana	24,434.73	7,240.48	31,675.21
Tripura	88.48	-	88.48
Uttar Pradesh	25,136.65	635.73	25,772.38
Uttarakhand	3,573.01	310.27	3,883.28
West Bengal	6,581.42	127.45	6,708.87
Total	2,59,267.45	49,353.89	3,08,621.34



Appendix IV: Housing Loan Disbursed and Units constructed by ACHFs.

(Amount in ₹ crore)

State	2020-21		2021-22		2022-23	
	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.	-	-	-	-
Bihar	9	4.33	6	1.27	6	2.20
Chandigarh	n.a.	n.a.	-	-	-	-
Chhattisgarh	-	-	-	-	-	-
Delhi	96	19.13	175	53.77	155	46.60
Goa	11	1.77	23	3.38	13	2.96
Gujarat	-	-	-	-	-	-
Haryana	-	-	-	-	n.a.	n.a.
Himachal Pradesh	8	9.05	10	1.06	4	n.a.
Jammu & Kashmir	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Karnataka	56	2.19	19	1.40	16	1.81
Kerala	1,075	54.21	1039	56.14	1091	62.66
Madhya Pradesh	-	-	-	-	-	-
Maharashtra	n.a.	n.a.	-	-	-	-
Manipur	n.a.	n.a.	-	-	n.a.	n.a.
Meghalaya	n.a.	n.a.	-	-	n.a.	n.a.
Odisha	-	-	-	-	-	-
Puducherry	23	1.41	13	2.87	15	1.49
Punjab	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-	-
Rajasthan	2	0.15	2	0.43	5	0.63
Tamil Nadu	21	n.a.	265	n.a.	20	n.a.
Telangana	n.a.	n.a.	35	3.28	n.a.	n.a.
Uttar Pradesh	-	-	-	-	-	-
West Bengal	41	1.57	41	4.30	46	5.78
Total	1,342	93.81	1,628	127.90	1,371	124.13

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