

**भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट
2025**

**REPORT ON TREND & PROGRESS
OF HOUSING IN INDIA
2025**



भारत में आवास की
प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट
2025

संजय शुक्ला

प्रबंध निदेशक

Sanjay Shukla

Managing Director



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

एचओ/एमआरसीपीडी और सीसीसी/डीओसी/2026/00796

29 जनवरी, 2026

माघ 9, 1947 (शक)

सचिव

वित्तीय सेवाएं विभाग

वित्त मंत्रालय

भारत सरकार

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 2025 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(संजय शुक्ला)

संलग्न: यथोपरि

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय

कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003

दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फ़ैक्स : +91-11-2464 9030

ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India

Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003

Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030

e-mail : md@nhb.org.in

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

संजय शुक्ला

प्रबंध निदेशक

Sanjay Shukla

Managing Director



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

एचओ/एमआरसीपीडी और सीसीसी/डीओसी/2026/00797

29 जनवरी, 2026

माघ 9, 1947 (शक)

गवर्नर

भारतीय रिजर्व बैंक

18वीं मंजिल, केंद्रीय कार्यालय बिल्डिंग

शहीद भगत सिंह मार्ग

मुंबई - 400 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2025 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रप्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(संजय शुक्ला)

संलग्न: यथोपरि

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय

कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003

दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030

ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India

Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003

Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030

e-mail : md@nhb.org.in

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

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	11
1.2. भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	12
1.3. आवास मूल्य में उतार-चढ़ाव – एनएचबी रेजीडेक्स	18
1.4. राष्ट्रीय आवास वित्तीय सहायता – पुनर्वित्त	19
1.5. वैयक्तिक आवास ऋणों हेतु केंद्रीय डेटा रिपोर्टिग (सीडीआरआईएचएल)	20
अध्याय 2. भारत में आवास	21
2.1. परिचय	23
2.2. सरकारी आवास योजनाओं/कार्यक्रमों का निष्पादन	23
2.3. सबके लिए आवास मिशन की प्राप्ति में राष्ट्रीय आवास बैंक की केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में भूमिका	28
2.4. बड़े शहरों में शहरी नवीनीकरण एवं पुनर्विकास	32
2.5. शहरी अवसंरचना विकास निधि	32
2.6. हरित एवं जलवायु-अनुकूल आवासन की आवश्यकता	33
2.7. आवास और आवास वित्त क्षेत्र पर अनुसंधान अध्ययन	35
अध्याय 3. आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का परिचालन और कार्य निष्पादकता	37
3.1. परिचय	39
3.2. प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास क्षेत्र में ऋण प्रवाह	41
3.3. आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन	44
3.4. आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा	48
3.5. आवास वित्त कंपनियों की उधार प्रोफाइल	51
3.6. आवास वित्त कंपनियों के पास सार्वजनिक जमा	52
3.7. आवास वित्त कंपनियों की परिसंपत्ति प्रोफाइल	52
3.8. आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान	55
अध्याय 4. आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण संबंधी गतिविधियां	57
4.1. पर्यवेक्षण	59
4.2. परामर्श	61
4.3. आवास वित्त कंपनियों का जोखिम आधारित पर्यवेक्षण	61
4.4. अन्य विभागों के साथ अंतर्संबंध/समन्वय	61
4.5. अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय	62
अध्याय 5. परिदृश्य	63
5.1. वैश्विक और घरेलू परिदृश्य	65
5.2. आवास क्षेत्र परिदृश्य	65
5.3. ब्याज दरों में राहत	66
5.4. समग्र मूल्यांकन	66

अनुबंध

अनुबंध I:	एनएचबी रेजीडेक्स	70
अनुबंध II:	राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया और संवितरण	72
अनुबंध III:	यथा 31 मार्च, 2025 (एचडीएफसी को छोड़कर) के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य-निष्पादन	74
अनुबंध IV:	आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण	78
अनुबंध V:	एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ	79

तालिका

तालिका 1.1	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण	14
तालिका 1.2	आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों का आय-वार बकाया एवं संवितरण	16
तालिका 1.3	आवास वित्त कंपनियों द्वारा ऋण-स्लैब अनुसार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	17
तालिका 1.4:	ऋण सीमा के आकार के अनुसार अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण का वर्गीकरण	17
तालिका 3.1:	अखिल भारत – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण	43
तालिका 3.2:	अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण बकाया	43
तालिका 3.3:	आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक	49
तालिका 3.4:	आवास वित्त कंपनियों –पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का प्रदर्शन	49
तालिका 3.5:	सार्वजनिक जमा राशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन	50
तालिका 3.6:	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन	51
तालिका 3.7:	आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति	51
तालिका 3.8:	आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों और निवेशों की प्रवृत्ति	53
तालिका 3.9:	आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को स्लैबवार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति	54
तालिका 3.10:	आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण के उधारकर्ताओं के प्रकार-वार संवितरण में प्रवृत्ति	55

ग्राफ

ग्राफ 1.1:	वास्तविक रिहायशी संपत्ति मूल्यों में वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष)	12
ग्राफ 1.2 :	एससीबी के बकाया आवास ऋण की प्रतिशत हिस्सेदारी	14
ग्राफ 1.3	संस्थान-वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (राशि ₹ करोड़ में)	15
ग्राफ 1.4	संस्थान-वार वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)	16
ग्राफ 1.5	एचपीआई @ आकलन मूल्य में उतार-चढ़ाव	18
ग्राफ 2.1:	पीएमएवाई-जी के अंतर्गत राज्य-वार प्रगति (पूर्ण किए गए आवासों की संख्या*)	25
ग्राफ 2.2:	पीएमएवाई-शहरी और पीएमएवाई-शहरी 2.0 की राज्यवार प्रगति (स्वीकृत आवासों की संख्या*)	27
ग्राफ 2.3:	पीएमएवाई-सीएलएसएस (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित राज्यवार संचयी सब्सिडी (राशि ₹ करोड़ में)	30

विवरण	पृष्ठ सं.
ग्राफ 2.4: पीएमएवाई-सीएलएसएस (एमआईजी) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित राज्यवार संचयी सब्सिडी (राशि ₹ करोड़ में)	31
ग्राफ 3.1: बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीडीपी अनुपात में विचलन	40
ग्राफ 3.2: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के द्वारा प्रमुख क्षेत्रों को प्रदत्त ऋण	40
ग्राफ 3.3 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (राशि ₹ लाख करोड़)	41
ग्राफ 3.4: यथा सितम्बर, 2025 तक क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीएसडीपी अनुपात	42
ग्राफ 3.5: यथा सितम्बर, 2025 तक राज्यवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीएसडीपी अनुपात	44
ग्राफ 3.6: आ.वि.कं. की शाखाओं की संख्या एवं आ.वि.कं. की श्रेणी	45
ग्राफ 3.7: पिछले 2 वर्षों में आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार वितरण	46
ग्राफ 3.8: आरिस्त आकार अनुसार शाखाओं की संख्या	47
ग्राफ 3.9: शाखा नेटवर्क का क्षेत्र-वार (परिसंपत्ति आकार) विवरण	47
ग्राफ 3.10: आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में) (% हिस्सा)	52
ग्राफ 3.11: आ.वि.कं. के बकाया ऋणों और अग्रियों एवं निवेशों की प्रवृत्ति (% हिस्सा)	53
ग्राफ 3.12: प्रयोजन वार आईएचएल संवितरण में प्रवृत्ति	54
ग्राफ 5.1: भारत औसत उधार दर	66
बॉक्स	
बॉक्स 1.1: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के आवास ऋण की संरचना	13
बॉक्स 1.2: आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋणों की आय-वार एवं स्लैब-वार संरचना	16
बॉक्स 2.1: पीएमएवाई-ग्रामीण के अंतर्गत किए गए मूल्यांकन अध्ययन एवं प्रमुख निष्कर्ष	24
बॉक्स 2.2: पीएमएवाई-शहरी 2.0 का कार्यान्वयन	28
बॉक्स 2.3: हरित एवं जलवायु-अनुकूल आवासन	34
बॉक्स 2.4: अनुसंधान अध्ययनों का सारांश	35
बॉक्स 3.1: आवास वित्त में क्षेत्रीय असमानता	42
बॉक्स 3.2: शाखा नेटवर्क का परिसंपत्ति आकार वार वितरण	47
बॉक्स 3.3: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कार्य निष्पादकता	48

कार्यकारी सारांश

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति पर रिपोर्ट, राष्ट्रीय आवास बैंक का एक वार्षिक प्रकाशन है।

इस रिपोर्ट में व्यापक रूप से आवास परिदृश्य एवं आवास मूल्यों की प्रवृत्तियों, आवास क्षेत्र से संबंधित भारत सरकार के प्रमुख कार्यक्रमों, आवास ऋण उपलब्ध कराने में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) की भूमिका, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के प्रदर्शन तथा इस क्षेत्र के भावी परिदृश्य को कवर किया गया है।

इस रिपोर्ट का प्रारंभिक अध्याय वैश्विक अर्थव्यवस्था का एक समग्र परिदृश्य प्रस्तुत करता है तथा प्रमुख आर्थिक क्षेत्रों में वैश्विक आवास मूल्य प्रवृत्तियों का विश्लेषण करता है। इसके पश्चात अध्याय भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवास क्षेत्र पर केंद्रित होता है, जिसमें अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो का विश्लेषण प्रस्तुत किया गया है। अध्याय में किरायेदार अंतर को कम करने तथा गृहस्वामित्व तक पहुँच को सुगम बनाने में आवास वित्त कंपनियों की भूमिका को भी रेखांकित किया गया है।

इसके अतिरिक्त, यह अध्याय भारत में राष्ट्रीय आवास बैंक के आवास मूल्य सूचकांक का परीक्षण करता है, जिसमें 50 शहरों को कवर किया गया है। साथ ही, अध्याय राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा प्रदान की जाने वाली पुनर्वित्त सहायता के महत्व को रेखांकित करता है, जिसके माध्यम से आवास वित्त कंपनियों को पर्याप्त चलनिधि सुनिश्चित होती है तथा विशेष रूप से निम्न एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों से संबंधित उधारकर्ताओं को ऋण उपलब्ध कराना संभव हो पाता है।

अध्याय दो में प्रधानमंत्री आवास योजना—ग्रामीण, प्रधानमंत्री आवास योजना—शहरी तथा ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) जैसी प्रमुख सरकारी आवास योजनाओं को रेखांकित किया गया है, जिन्होंने आवास क्षेत्र के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। इसमें प्रधानमंत्री आवास योजना—ऋण आधारित सब्सिडी योजना के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका, शहरी अवसंरचना विकास निधि के अंतर्गत स्वीकृतियों एवं संवितरण तथा हरित आवास से संबंधित पहलों का विवरण प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त, बड़े शहरों में शहरी नवीनीकरण एवं पुनर्विकास के अंतर्गत नीतिगत पहलों की आवश्यकता को भी इस अध्याय में सम्मिलित किया गया है।

अध्याय तीन में आवास वित्त के क्षेत्र में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के कार्यकलापों एवं उनके प्रदर्शन पर चर्चा की गई है। साथ ही, विभिन्न मापदंडों के अंतर्गत आवास वित्त कंपनियों के प्रदर्शन का विश्लेषण प्रस्तुत किया गया है तथा आवास वित्त में विद्यमान क्षेत्रीय असमानताओं का भी उल्लेख किया गया है।

अध्याय चार आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण पर केंद्रित है। इसमें स्थल निरीक्षण, स्थलेत्तर निगरानी तंत्र, जोखिम—आधारित पर्यवेक्षण तथा अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय के माध्यम से अनुपालन सुनिश्चित करने में राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका का विवरण प्रस्तुत किया गया है।

रिपोर्ट का समापन वैश्विक, भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवास क्षेत्र के भावी परिदृश्य के प्रस्तुतीकरण के साथ किया गया है। इसके अतिरिक्त, रिपोर्ट में यह रेखांकित किया गया है कि भारत का भू-संपदा क्षेत्र देश की आर्थिक वृद्धि एवं रोजगार सृजन के प्रमुख स्तंभों में से एक है। अवसंरचना विकास हेतु नीतियों एवं प्रोत्साहनों के माध्यम से सरकार का समर्थन इस क्षेत्र की विकास यात्रा को गति प्रदान करने में सहायक रहा है। “विकसित भारत 2047” के लक्ष्य की दिशा में भारत के अग्रसर होने के साथ, तीव्र शहरीकरण, सुदृढ़ अवसंरचना विकास तथा सतत पद्धतियों के बढ़ते अंगीकरण से रिहायशी आवास बाजार की वृद्धि को समर्थन मिलने की उम्मीद है।

अध्याय 1

वैश्विक और घरेलू अर्थव्यवस्था एवं
आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन

अध्याय सारांश

वैश्विक अर्थव्यवस्था ने बदलती व्यापार नीतियों एवं भू-राजनीतिक तनावों के बावजूद उल्लेखनीय रूप से आर्थिक चुनौतियों को झेलने और उससे उबरने की अपनी क्षमता प्रदर्शित की है। अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आईएमएफ) के अक्टूबर 2025 के विश्व आर्थिक परिदृश्य में वर्ष 2025 के लिए वैश्विक आर्थिक वृद्धि का अनुमान संशोधित कर 3.2 प्रतिशत किया गया है, जो वर्ष 2024 की 3.3 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में मंदी को दर्शाता है। आईएमएफ के आकलन के अनुसार, वैश्विक मुद्रास्फीति वर्ष 2025 में 4.2 प्रतिशत तथा वर्ष 2026 में 3.7 प्रतिशत तक घटने की संभावना है।

बड़ी वैश्विक अनिश्चितता और कमजोर बाहरी मांग के बावजूद भारतीय अर्थव्यवस्था ने मजबूती दिखाई। साल 2025-26 के लिए, आईएमएफ ने भारत की जीडीपी वृद्धि दर पिछले अनुमान 6.6 प्रतिशत से बढ़ाकर 7.3 प्रतिशत रहने का अनुमान लगाया है।

मार्च 2025 की स्थिति में, बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की राशि ₹ 36.07 लाख करोड़ रही, जिसमें सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की हिस्सेदारी 44 प्रतिशत, निजी क्षेत्र के बैंकों (पीवीबी) की 36 प्रतिशत, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की 19 प्रतिशत तथा क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी) की 1 प्रतिशत रही। किफायती आवास लंबे समय से सरकार की प्राथमिकता रहा है, जिसमें नियामकीय प्रोत्साहनों ने इस क्षेत्र की गति को सुदृढ़ किया है। आवास वित्त कंपनियों आवास क्षेत्र के लिए एक महत्वपूर्ण वैकल्पिक माध्यम के रूप में कार्य कर रही हैं तथा समाज के वंचित वर्गों एवं असंगठित क्षेत्र से जुड़े उधारकर्ताओं को किफायती वित्त उपलब्ध कराने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रही हैं।

जुलाई-सितंबर 2025 की अवधि के दौरान भारत के सात प्रमुख प्राथमिक आवासीय बाजारों में संपत्ति की कीमतों में वृद्धि दर्ज की गई।

यथा सितम्बर, 2025 तक बैंक का संचयी पुनर्वित्त संवितरण ₹ 4.24 लाख करोड़ था जिसमें से लगभग 66 प्रतिशत संवितरण आवास वित्त कंपनियों को किया गया।



वैश्विक और घरेलू अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन

1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

वैश्विक अर्थव्यवस्था ने बदलती व्यापार नीतियों एवं भू-राजनीतिक तनावों के बावजूद उल्लेखनीय रूप से आर्थिक चुनौतियों को झेलने की क्षमता प्रदर्शित की है। इस आर्थिक चुनौतियों को झेलने में योगदान देने वाले कारकों में उभरती अर्थव्यवस्थाओं में सुदृढ़ नीतिगत ढांचे, टैरिफ से जुड़े परिणामों का पूर्वानुमान की तुलना में अपेक्षाकृत कम रहना तथा साझेदार देशों द्वारा अत्यंत सीमित प्रतिकारात्मक कदम शामिल हैं। अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आईएमएफ) के अक्टूबर 2025 के विश्व आर्थिक परिदृश्य में वर्ष 2025 के लिए वैश्विक आर्थिक वृद्धि का अनुमान संशोधित कर 3.2 प्रतिशत किया गया है, जो वर्ष 2024 की 3.3 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में मंदी को दर्शाता है। विभिन्न देशों में मुद्रास्फीति का परिदृश्य सामान्यतः अनुकूल रहा है तथा निम्न मुद्रास्फीति ने अर्थव्यवस्थाओं में मौद्रिक नीतियों को उदार बनाने हेतु आवश्यक गुंजाइश प्रदान की है।

वैश्विक कच्चे तेल की कीमतों में गिरावट का रुझान देखा गया, जिसमें ब्रेंट क्रूड की कीमत अप्रैल 2025 के प्रारंभ में प्रति बैरल 77 अमेरिकी डॉलर के उच्च स्तर से घटकर सितंबर 2025 के दौरान 68 अमेरिकी डॉलर प्रति बैरल रह गई (स्रोत: भारतीय रिज़र्व बैंक)। तथापि, दीर्घकालिक भू-राजनीतिक तनावों के कारण आपूर्ति में कमी, प्रमुख तेल उत्पादक देशों पर लगाए गए प्रतिबंध, ऊर्जा संक्रमण के चलते नए तेल परियोजनाओं में कम निवेश से उत्पन्न आपूर्ति बाधाएँ तथा वैश्विक मांग में अपेक्षा से तेज़ सुधार के कारण कच्चे तेल की कीमतें बढ़ सकती हैं। अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आईएमएफ) के आकलन के अनुसार, वैश्विक मुद्रास्फीति के वर्ष 2025 में 4.2 प्रतिशत तथा वर्ष 2026 में 3.7 प्रतिशत तक घटने की संभावना है।

भारतीय अर्थव्यवस्था ने व्यापक वैश्विक अनिश्चितताओं तथा कमजोर बाह्य मांग के बीच भी आर्थिक चुनौतियों को झेलने की अपनी क्षमता प्रदर्शित की है। मांग में निरंतर बनी गति को रेखांकित करता है। बाह्य क्षेत्र से उत्पन्न चुनौतियों के बावजूद, आईएमएफ, आर्थिक सहयोग एवं विकास संगठन (आईसीडी) तथा विश्व बैंक अनुमान लगाया है कि चालू वित्त वर्ष के लिये भारत की आर्थिक वृद्धि पहले की तुलना में और बेहतर रहेगी, जो घरेलू योग में निरंतर बनी गति को रेखांकित करता है। आईएमएफ ने अक्टूबर में भारत की जीडीपी वृद्धि दर 7.3 प्रतिशत रहने का अनुमान लगाया है, जो वित्त वर्ष 2025-26 के लिए 6.6 प्रतिशत के पिछले अनुमान से ज्यादा है, जो तब से उम्मीद से बेहतर नतीजों को प्रदर्शित करता है।

आवासीय परिदृश्य

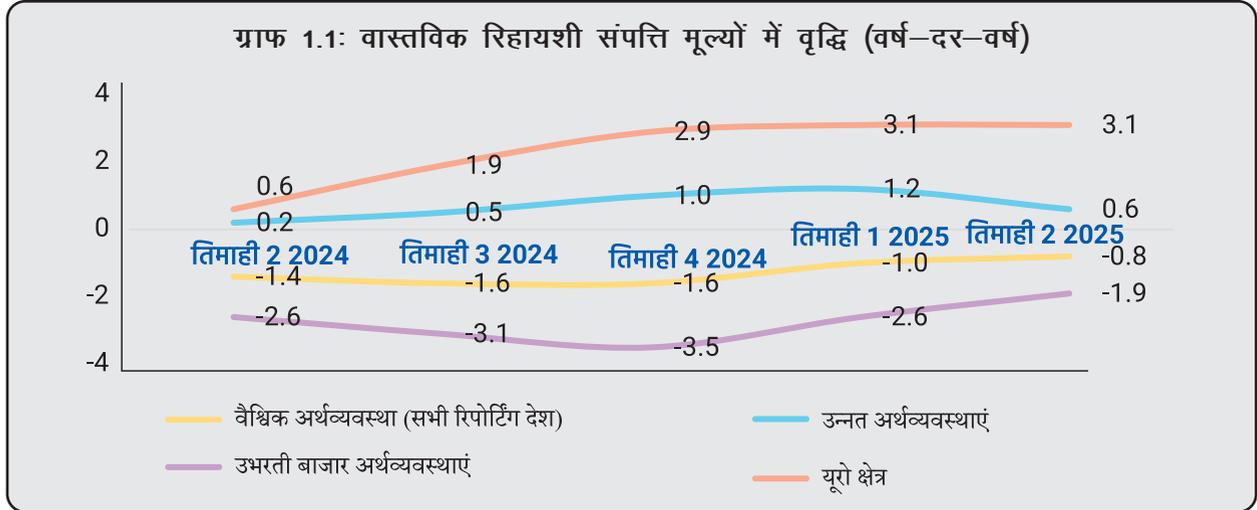
वैश्विक आवास बाज़ार की मांग शहरीकरण, जनसंख्या वृद्धि, दूरस्थ कार्य के बढ़ते प्रचलन तथा सतत आवास के प्रति बढ़ती प्राथमिकताओं से प्रभावित हो रही है। स्मार्ट आवास प्रौद्योगिकियों के बढ़ते अंगीकरण तथा सतत निर्माण पद्धतियों पर विकासकों के बढ़ते ध्यान के कारण विभिन्न देशों में आवास मांग में गतिशील परिवर्तन की संभावना है। उपभोक्ताओं में बढ़ती जागरूकता एवं सहायक सरकारी नीतियों के चलते हरित भवन पहलों को गति मिल रही है। दीर्घावधि में आवासीय बाज़ार की प्रतिस्पर्धात्मक बढ़त जलवायु-संवेदनशील आवास, उन्नत प्रौद्योगिकी, नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों, पर्यावरण-अनुकूल डिज़ाइन तथा ऊर्जा दक्ष आवास की दिशा में संचालित होगी।

वैश्विक आवास मूल्यों में उतार-चढ़ाव

वैश्विक स्तर पर, वास्तविक आवास मूल्य सूचकांक में वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि 2025 की दूसरी तिमाही में 0.8 प्रतिशत घट गई, जो कि 2025 की पहली तिमाही में दर्ज 1.0 प्रतिशत की गिरावट की तुलना में मामूली रूप से कम रही (ग्राफ 1.1)।

2024 की दूसरी तिमाही से 2025 की दूसरी तिमाही के बीच,

उन्नत अर्थव्यवस्थाओं तथा उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं के वास्तविक आवास मूल्य वृद्धि प्रवृत्तियों में भिन्नता बनी रही। उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में वास्तविक आवास कीमतें वर्ष-दर-वर्ष 0.6 प्रतिशत बढ़ीं, और इस प्रकार 2024 की दूसरी तिमाही से देखी जा रही कीमतों में वृद्धि निरंतर बनी हुई है। इसके विपरीत, इसी अवधि में उभरती बाजार अर्थव्यवस्थाओं में वास्तविक आवास मूल्य सूचकांक की



स्रोत: बैंकिंग फॉर इंटरनेशनल सेटलमेंट्स, आंकड़ें कैलेंडर वर्ष से संबंधित हैं

वृद्धि में गिरावट दर्ज की गई। यह गिरावट 2025 की दूसरी तिमाही में 1.9 प्रतिशत तक सीमित रही, जो 2024 की दूसरी तिमाही एवं 2025 की पहली तिमाही के 2.6 प्रतिशत की गिरावट की तुलना में कम है। यूरो क्षेत्र में, 2025 की दूसरी तिमाही के दौरान वास्तविक आवास कीमतों में कुल मिलाकर 3.1 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।

1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

भारतीय अर्थव्यवस्था ने पिछले तीन वर्षों (2022-23 से 2024-25) के दौरान औसतन 7.8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की है, जिससे यह विश्व की सबसे तेजी से बढ़ती प्रमुख अर्थव्यवस्था बनी है। आर्थिक गतिविधियाँ सुदृढ़ बनी हुई हैं, जहाँ वर्ष 2025-26 की दूसरी तिमाही में वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) की वृद्धि 8.2 प्रतिशत रही, जो कि गत वर्ष की समान अवधि में दर्ज 5.6 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में उल्लेखनीय वृद्धि को दर्शाती है। विनिर्माण, निर्माण, वित्तीय सेवाएँ, भू-संपदा तथा पेशेवर सेवाएँ सहित

विभिन्न क्षेत्र 2025-26 की दूसरी तिमाही में जीडीपी वृद्धि में महत्वपूर्ण योगदान दे रहे हैं।

उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (सीपीआई) आधारित मुद्रास्फीति 2022-23 के 6.7 प्रतिशत के उच्च स्तर से घटकर 2024-25 में 4.6 प्रतिशत रह गई। 2025-26 के दौरान मुद्रास्फीति की स्थिति सामान्यतः अनुकूल बनी रही, जिसमें कम मुद्रास्फीति का मुख्य कारण खाद्य मुद्रास्फीति में तीव्र गिरावट रहा, जिसे बेहतर आपूर्ति संभावनाओं तथा आपूर्ति शृंखला के प्रभावी प्रबंधन हेतु सरकार द्वारा किए गए उपायों से समर्थन मिला।

वित्त वर्ष के दूसरी छमाही में अर्थव्यवस्था एक स्थिर आधार के साथ प्रवेश कर रही है, जहाँ नियंत्रित मुद्रास्फीति, सुदृढ़ घरेलू मांग तथा सहायक नीतिगत परिदृश्य प्रमुख आधार प्रदान कर रहे हैं, यद्यपि वैश्विक अनिश्चितताएँ निरंतर सतर्कता की अपेक्षा करती हैं। वस्तु एवं सेवा कर (जीएसटी) के सरलीकरण सहित कई विकासोन्मुख संरचनात्मक सुधारों के कार्यान्वयन से बाह्य चुनौतियों के कुछ प्रतिकूल प्रभावों की भरपाई होने की अपेक्षा है। क्षमता उपयोग में वृद्धि, अनुकूल वित्तीय परिस्थितियाँ तथा घरेलू मांग में

सुधार, स्थिर निवेश को आगे भी प्रोत्साहित करते रहेंगे। तथापि, शुल्क एवं व्यापार नीतियों से जुड़ी अनिश्चितताएँ वस्तुओं एवं सेवाओं की बाह्य मांग को प्रभावित करेंगी। वर्ष 2025-26 के लिए वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) वृद्धि दर 7.3 प्रतिशत अनुमानित की गई है। 2025-26 के लिए सीपीआई मुद्रास्फीति 2.0 प्रतिशत रहने का अनुमान है, जिसका मुख्य कारण जीएसटी दरों में कटौती तथा खाद्य कीमतों का अनुकूल रहना है। (स्रोत: भारतीय रिजर्व बैंक, 05 दिसंबर 2025)

आवासीय परिदृश्य

भू-संपदा क्षेत्र-जो आर्थिक वृद्धि का एक प्रमुख प्रेरक है- ने रिहायशी एवं वाणिज्यिक दोनों खंडों में सशक्त वृद्धि दर्ज की है। भारत सरकार एवं भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा लागू की गई नीतिगत एवं विनियामक सुधारों ने भू-संपदा उद्योग, विशेषकर आवास क्षेत्र में, एक संरचनात्मक परिवर्तन को जन्म दिया है। संपत्ति कीमतों में वृद्धि तथा वैश्विक अनिश्चितताओं के बीच भी भारत का आवास क्षेत्र आर्थिक चुनौतियों को झेलने की अपनी क्षमता प्रदर्शित कर रहा है। भारतीय आवास क्षेत्र खरीदारों की प्राथमिकताओं में परिवर्तन, प्रौद्योगिकीय प्रगति तथा सततता के प्रति बढ़ती जागरूकता से प्रेरित एक महत्वपूर्ण रूपांतरण के दौर से गुजर रहा है।

आवासीय बाजार ने महामारी के पश्चात अवधि में तीव्र पुनरुत्थान दर्ज किया है तथा वित्त वर्ष 2022 से वित्त वर्ष 2024 के बीच आवासीय बिक्री में 26 प्रतिशत की चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि दर से तेज वृद्धि दर्ज की गई है (स्रोत: आईसीआरए)। इसी अवधि के दौरान, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (जिसमें अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक एवं आवास

वित्त कंपनियाँ शामिल हैं) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण ₹25.11 लाख करोड़ से बढ़कर ₹33.33 लाख करोड़ हो गए। मार्च 2025 की स्थिति में, बकाया वैयक्तिक आवास ऋण ₹36.07 लाख करोड़ रहा, जिसमें सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की हिस्सेदारी 44 प्रतिशत, निजी क्षेत्र के बैंकों (पीवीबी) की 36 प्रतिशत, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की 19 प्रतिशत तथा क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी) की 1 प्रतिशत रही (स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक)।

किफायती आवास लंबे समय से सरकार की प्राथमिकता रहा है, जिसमें नियामकीय सक्षमकरण ने इस क्षेत्र की गति को सुदृढ़ किया है। यह खंड आवास वित्त कंपनियों में बढ़ते निजी पूंजी प्रवाह से भी लाभान्वित हो रहा है, जिससे वित्तपोषण की उपलब्धता के साथ-साथ अंतिम खरीदारों की मांग का विस्तार हुआ है। अक्टूबर 2025 की स्थिति में, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत बकाया आवास ऋण ₹9.98 लाख करोड़ रहा, जो कुल ₹31.87 लाख करोड़ के आवास ऋण पोर्टफोलियो का लगभग 31 प्रतिशत है; जबकि मार्च 2025 में यह ₹7.47 लाख करोड़ था, जो कुल ₹30.10 लाख करोड़ के आवास ऋण पोर्टफोलियो का 25 प्रतिशत था (स्रोत: भा.रि.बैंक के सकल बैंक क्रेडिट का सेक्टरल विकास)। आगे चलकर, किफायती आवास खंड की मांग को अनुकूल निम्न ब्याज दर व्यवस्था से बल मिलने की संभावना है। तथा भारतीय रिजर्व बैंक की प्राथमिकता क्षेत्र पर संसोधित दिशानिर्देशों द्वारा पात्र ऋण सीमा बढ़ाने से इस क्षेत्र को संबल प्राप्त होगा। इसके अतिरिक्त, भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र से संबंधित संशोधित दिशानिर्देशों के तहत पात्र ऋण सीमाओं में वृद्धि किए जाने से इस क्षेत्र की संभावनाएँ और अधिक सुदृढ़ हुई हैं।

बॉक्स 1.1: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के आवास ऋण की संरचना

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो मार्च 2021 में ₹15.02 लाख करोड़ से बढ़कर मार्च 2025 तक ₹30.42 लाख करोड़ हो गया है, अर्थात् इसमें दोगुनी वृद्धि दर्ज की गई है (तालिका 1.1)। आवास ऋण पोर्टफोलियो में यह वृद्धि संरचनात्मक एवं विनियामक परिवर्तनों, उधारकर्ताओं की प्राथमिकताओं में बदलाव, सहायक नीतिगत वातावरण एवं ऋण की उपलब्धता, तथा टियर-II और टियर-III शहरों के विकास से प्रेरित रही है।

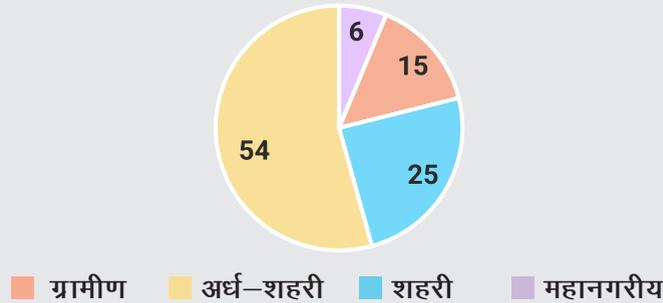
तालिका 1.1— अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	खातों की संख्या		बकाया (राशि ₹ करोड़ में)	
	मार्च-21	मार्च-25	मार्च-21	मार्च-25
सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	66,07,717	79,52,237	9,20,160	15,44,656
निजी क्षेत्र के बैंक	33,28,529	65,79,830	5,29,442	13,92,157
विदेशी बैंक	64,752	54,958	25,289	29,966
क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	5,82,762	5,89,923	24,745	47,362
स्मॉल फाइनेंस बैंक	1,12,780	7,12,827	3,308	27,834
सभी एससीबी (कुल)	1,06,96,540	1,58,89,775	15,02,945	30,41,975

स्रोत: भा.रि.बैंक

ऋण खातों की संख्या में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है, जिससे अधिक उधारकर्ता औपचारिक ऋण प्रणाली के अंतर्गत आए हैं। संस्थान-वार ऋण संवितरण से यह तथ्य स्पष्ट होता है कि आवास ऋण खंड में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की बाज़ार हिस्सेदारी 50 प्रतिशत है। स्मॉल फाइनेंस बैंकों ने भी आवास ऋणों पर अपना ध्यान केन्द्रित किया है, जिसके परिणामस्वरूप उनका पोर्टफोलियो मार्च 2021 में ₹3,308 करोड़ से बढ़कर मार्च 2025 में ₹27,834 करोड़ हो गया है। जनसंख्या श्रेणी के आधार पर, मार्च 2025 के लिए अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा ग्रामीण, अर्ध-शहरी, शहरी तथा महानगरीय क्षेत्रों को प्रदान किए गए आवास ऋण की प्रतिशत हिस्सेदारी निम्नानुसार प्रस्तुत की गई है।

ग्राफ 1.2 : एससीबी के बकाया आवास ऋण की प्रतिशत हिस्सेदारी



स्रोत: भा.रि.बैंक

महानगरीय एवं शहरी क्षेत्रों की संयुक्त हिस्सेदारी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के कुल आवास ऋण पोर्टफोलियो का लगभग 80 प्रतिशत है। तथापि, ग्रामीण क्षेत्रों की हिस्सेदारी मात्र 6 प्रतिशत बनी हुई है। आवास ऋण में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के प्रमुख योगदान के बावजूद, ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों के बीच क्षेत्रीय असमानता विद्यमान है।

आवास वित्त उद्योग

आवास वित्त उद्योग ने पिछले दस वर्षों के दौरान उत्साहजनक वृद्धि दर्ज की है, जिसे "सबके लिए आवास" के मिशन, अर्थव्यवस्था की जनसांख्यिकीय संरचना में परिवर्तन, गृह स्वामित्व के प्रति उधारकर्ताओं की प्राथमिकताओं में बदलाव

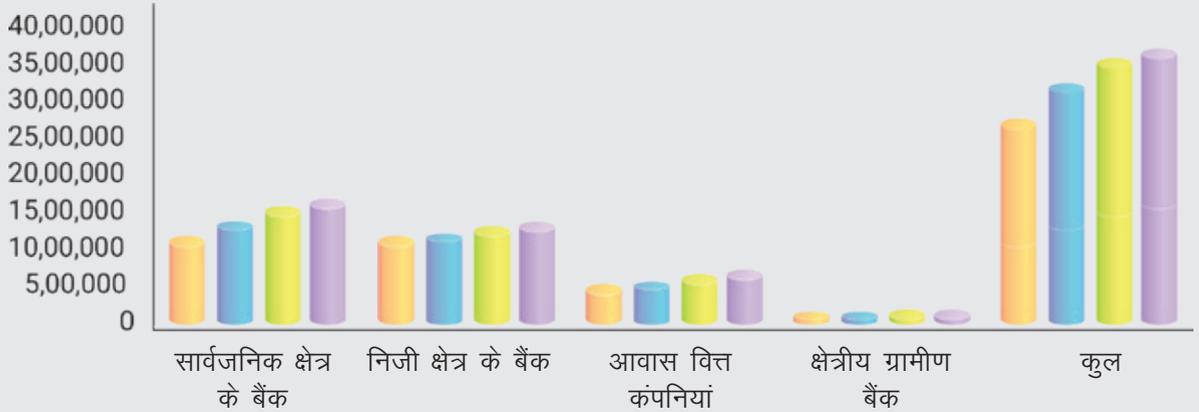
तथा भारत के वित्तीय क्षेत्र के गहन होने से समर्थन मिला है। सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) के अनुपात में बकाया वैयक्तिक आवास ऋण वित्त वर्ष 2014-15 के 8.0 प्रतिशत से बढ़कर वित्त वर्ष 2024-25 में 11.2 प्रतिशत हो गया है। समान अवधि के दौरान, परिमाणात्मक रूप से, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों का बकाया

वैयक्तिक आवास ऋण ₹9.97 लाख करोड़ से बढ़कर ₹37.14 लाख करोड़ हो गया है।

बैंक एवं आवास वित्त कंपनियाँ विविध आवास ऋण उत्पादों के प्रस्ताव के माध्यम से आवास ऋण उपलब्ध कराने तथा

सबके लिए किफायती आवास के सरकारी लक्ष्य को साकार करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रही हैं। बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण नीचे प्रस्तुत किए गए हैं। (ग्राफ 1.3)

ग्राफ: 1.3 संस्थान-वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (राशि ₹ करोड़ में)



	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	निजी क्षेत्र के बैंक	आवास वित्त कंपनियाँ	क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	कुल
मार्च-23	11,96,416	10,80,028	5,15,998	33,648	28,26,090
मार्च-24	13,80,617	12,10,871	5,96,248	40,200	32,27,936
मार्च-25	15,91,377	12,97,730	6,72,170	46,257	36,07,534
सितं.-25	16,76,727	13,16,705	6,76,646	48,326	37,18,404

मार्च-23 मार्च-24 मार्च-25 सितं.-25

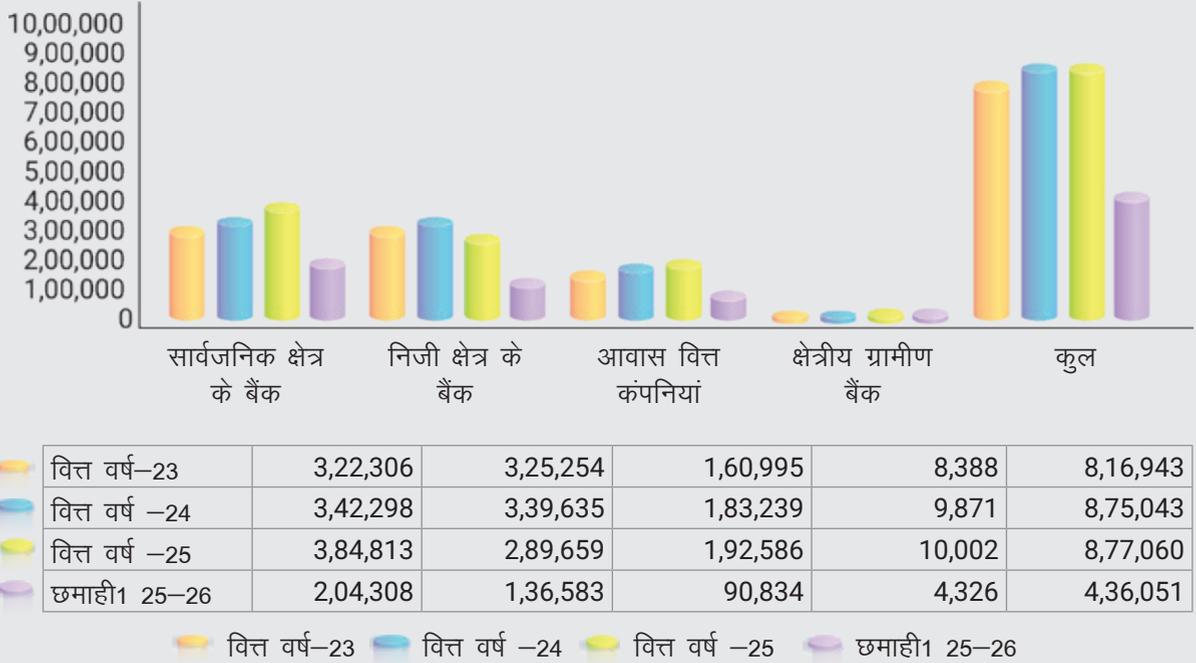
स्रोत: रा.आ.बैंक

मार्च 2023 से सितंबर 2025 की अवधि के दौरान, बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रदान किए गए बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में 7.35 प्रतिशत की चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि दर दर्ज की गई, जिसके परिणामस्वरूप पोर्टफोलियो ₹28.26 लाख करोड़ से बढ़कर ₹37.18 लाख करोड़ हो गया। सितंबर 2025 में, बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष 9.5 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई। वैयक्तिक आवास ऋणों के संस्थान-वार संवितरण का विवरण नीचे प्रस्तुत है। (ग्राफ 1.4)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों का संवितरण वर्ष 2025-26 की प्रथम छमाही में बढ़कर ₹4,36,051 करोड़ हो गया, जो कि पिछले वर्ष की समान अवधि में ₹4,14,580 करोड़ था।

आवास वित्त कंपनियाँ (आ.वि.कं.) आवास ऋण प्रदान कर रही हैं तथा वहन-क्षमता की कमी को कम करते हुए आवास स्वामित्व को सुलभ बना रही हैं। ये आवास क्षेत्र के लिए एक महत्वपूर्ण वैकल्पिक माध्यम के रूप में कार्य कर रही हैं तथा समाज के वंचित वर्गों एवं असंगठित क्षेत्र से जुड़े उधारकर्ताओं को किफायती वित्त उपलब्ध कराने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रही हैं।

ग्राफ: 1.4 संस्थान-वार वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: रा.आ.बैंक

बॉक्स 1.2: आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋणों की आय-वार एवं स्लैब-वार संरचना

तालिका 1.2: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों का आय-वार बकाया एवं संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

आय स्लैब-वार आईएचएल बकाया	सितंबर 2025 तक बकाया	संवितरण पहली छमाही 25-26
आर्थिक रूप से कमजोर एवं निम्न आय खंड	2,40,188	22,784
मध्यम आय वर्ग खंड	3,10,304	43,255
उच्च आय वर्ग खंड	1,26,156	24,795
कुल	6,76,646	90,834

स्रोत: रा.आ.बैंक, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग वे परिवार हैं, जिनकी वार्षिक आय ₹ 3 लाख तक है। निम्न आय वर्ग वे परिवार हैं, जिनकी वार्षिक आय ₹ 3 लाख से अधिक तथा ₹ 6 लाख तक है। मध्यम आय वर्ग वे परिवार हैं, जिनकी वार्षिक आय ₹ 6 लाख से अधिक तथा ₹ 9 लाख तक है।

तालिका से यह निष्कर्ष निकला है कि सितंबर 2025 तक, ईडब्ल्यूएस-एलआईजी खंड आवास वित्त कंपनियों के कुल वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो का 35 प्रतिशत रहा। वर्ष 2025-26 की प्रथम छमाही के दौरान, कुल ₹90,834 करोड़ के संवितरण में से ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी खंड की हिस्सेदारी 25 प्रतिशत रही।

तालिका 1.3 आवास वित्त कंपनियों द्वारा ऋण-स्लैब
अनुसार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण

(राशि ₹ करोड़ में)

बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की राशि	बकाया सितं. 2025	
	सितं. 2025	प्रतिशत हिस्सेदारी
₹2 लाख तक	1,373	0.20
> ₹2 लाख से ₹5 लाख	11,374	1.69
> ₹5 लाख से ₹10 लाख	58,965	8.74
> ₹10 लाख से ₹25 लाख	2,27,217	33.69
> ₹25 लाख से ₹50 लाख	2,15,242	31.92
> ₹50 लाख	1,60,214	23.76
कुल	6,74,386	100.00

स्रोत: रा.आ.बैंक, कुल में ₹2,261 करोड़ के पूल बायआउट पोर्टफोलियो को शामिल नहीं किया गया है।

सितम्बर 2025 तक ₹2 लाख से ₹25 लाख तक के ऋण स्लैब के अंतर्गत आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की हिस्सेदारी कुल का 44 प्रतिशत रही।

तालिका 1.4: ऋण सीमा के आकार के अनुसार अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों
के बकाया आवास ऋण का वर्गीकरण

मार्च 2021 से मार्च 2025 की अवधि के दौरान, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो 15.14 प्रतिशत की चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि दर से बढ़ा है। दोनों अवधियों के लिए बकाया आवास ऋण का आकार तथा कुल में उनकी प्रतिशत हिस्सेदारी (तालिका 1.2) में प्रस्तुत की गई है। तालिका से यह निष्कर्ष निकाला जाता है कि

बकाया आवास ऋण का आकार	बकाया (राशि ₹ करोड़ में)		प्रतिशत हिस्सेदारी	
	मार्च-21	मार्च-25	मार्च-21	मार्च-25
₹25,000 और उससे कम	111	334	0.01	0.01
₹25,000 से ज्यादा और ₹2 लाख तक	10,219	16,497	0.68	0.54
₹2 लाख से ज्यादा और ₹5 लाख तक	27,334	27,773	1.82	0.91
₹5 लाख से ज्यादा और ₹10 लाख तक	1,11,009	1,15,446	7.39	3.80
₹10 लाख से ज्यादा और ₹25 लाख तक	4,67,602	6,90,695	31.11	22.71
₹25 लाख से ज्यादा और ₹50 लाख तक	4,52,999	9,62,519	30.14	31.64
₹50 लाख से ज्यादा और ₹1 करोड़ तक	2,28,693	6,85,391	15.22	22.53
₹1 करोड़ से ज्यादा और ₹4 करोड़ तक	1,46,881	4,33,746	9.77	14.26
₹4 करोड़ से ज्यादा और ₹6.0 करोड़ तक	17,426	44,812	1.16	1.47
₹6 करोड़ से ज्यादा और ₹10 करोड़ तक	11,783	30,878	0.78	1.02
₹10 करोड़ से ज्यादा और ₹25 करोड़ तक	6,883	20,602	0.46	0.68
₹25 करोड़ से ज्यादा और ₹100 तक करोड़	4,934	8,671	0.33	0.29
₹100 करोड़ से ऊपर	17,072	4,610	1.14	0.15
कुल	15,02,945	30,41,979	100.00	100.00

स्रोत: भा.रि.बैंक

मार्च 2021 से मार्च 2025 की अवधि के दौरान, ₹25,000 से अधिक एवं ₹25 लाख तक की श्रेणी के आवास ऋणों की प्रतिशत हिस्सेदारी में उल्लेखनीय कमी आई है, जो मार्च 2021 में 41 प्रतिशत से घटकर मार्च 2025 में 27.96 प्रतिशत रह गई। इसके विपरीत, ₹25 लाख से अधिक एवं ₹1 करोड़ तक की श्रेणी के अंतर्गत आवास ऋणों की प्रतिशत हिस्सेदारी इसी अवधि में 45.36 प्रतिशत से बढ़कर 54.17 प्रतिशत हो गई। इसके अतिरिक्त, मार्च 2025 की स्थिति में ₹1 करोड़ से अधिक एवं ₹25 करोड़ तक की श्रेणी की हिस्सेदारी कुल पोर्टफोलियो का 17.42 प्रतिशत रही, जो मार्च 2021 में 12.17 प्रतिशत थी। प्रीमियम एवं लकजरी खंडों में भी तीव्र विस्तार देखा गया है, जहाँ कुल बिक्री में इनकी हिस्सेदारी 2019 की पहली तिमाही में 7 प्रतिशत से बढ़कर 2024 की पहली तिमाही में 21 प्रतिशत हो गई, और यह बढ़ती हुई प्रवृत्ति वर्ष 2025 में भी जारी रही। यह गति बढ़ती समृद्धि, उच्च निवल मूल्य वाले व्यक्तियों एवं अनिवासी भारतीयों की मजबूत मांग, प्रतिष्ठित डेवलपर्स द्वारा विकसित अच्छी लोकेशन वाली आवासीय परियोजनाओं तथा समग्र आर्थिक समर्थन से प्रेरित है। (स्रोत: एनारॉक)

1.3 आवास मूल्य में उतार-चढ़ाव – एनएचबी रेजीडेक्स

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा वित्त वर्ष 2018 को आधार वर्ष मानते हुए 50 शहरों के लिए एचपीआई आकलन मूल्य तिमाही आधार पर प्रकाशित किया जाता है। आकलन मूल्य प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से संकलित

आवासीय इकाइयों की कीमतों के मूल्यांकन पर आधारित है। भारत के 50 शहरों के लिए शहरों की जनसंख्या को भारांक के रूप में उपयोग करते हुए एक समेकित सूचकांक का संकलन किया जाता है। एचपीआई @ आकलन मूल्य में वर्ष 2025-26 की दूसरी तिमाही के दौरान वर्ष-दर-वर्ष 4.8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई, जो कि एक वर्ष पूर्व 5.7 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में कम है (ग्राफ 1.5)।

ग्राफ: 1.5 एचपीआई @ आकलन मूल्य में उतार-चढ़ाव



स्रोत: रा.आ.बैंक

जुलाई-सितंबर 2025 की अवधि के दौरान भारत के सात प्रमुख प्राथमिक रिहायशी बाजारों में संपत्ति की कीमतों में वृद्धि दर्ज की गई। अहमदाबाद (6.0 प्रतिशत), बंगलुरु (11.3 प्रतिशत), चेन्नई (6.7 प्रतिशत), हैदराबाद (2.6 प्रतिशत), कोलकाता (5.8 प्रतिशत), मुंबई (4.8 प्रतिशत) तथा पुणे

(4.6 प्रतिशत) में वित्त वर्ष 2025-26 की दूसरी तिमाही के दौरान सूचकांक में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर वृद्धि दर्ज की गई। एचपीआई @ आकलन मूल्य में वार्षिक परिवर्तन शहरों के बीच व्यापक रूप से भिन्न रहा-जहाँ गुरुग्राम में 25.9 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई, वहीं कोच्चि में 7.9

प्रतिशत की गिरावट देखी गई। कवर किए गए 50 शहरों में से 11 शहरों में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर संपत्ति की कीमतों में गिरावट दर्ज की गई। एचपीआई @ आकलन मूल्य की तिमाही-वार एवं शहर-वार उतार-चढ़ाव का विवरण **अनुबंध I** में दिया गया है।

1.4 राष्ट्रीय आवास वित्तीय सहायता – पुनर्वित्त

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को व्यक्तियों को आवास हेतु प्रदान किए गए ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त सहायता उपलब्ध कराई जाती है। बैंकों द्वारा प्रदत्त पुनर्वित्त उधार आवास वित्त प्रणाली के लिए निम्न लागत वाले दीर्घकालिक पुनर्वित्त का एक प्रमुख स्रोत रहा है। सितंबर 2025 तक बैंक द्वारा कुल संचयी पुनर्वित्त संवितरण ₹4.24 लाख करोड़ रहा, जिसमें से लगभग 66 प्रतिशत संवितरण आवास वित्त कंपनियों को किया गया।

बैंक ने आवश्यकता वाले वर्गों तक ऋण प्रवाह का अपेक्षित स्तर सुनिश्चित करने के लिए अपनी रियायती पुनर्वित्त सहायता जारी रखी तथा उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के अंतर्गत पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को 10 से 50 आधार अंकों की रियायतें प्रदान कीं। इसका उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों, पर्वतीय क्षेत्रों, ₹10 लाख तक के ऋण, महिलाओं, तृतीय लिंग/दिव्यांग/विशेष रूप से सक्षम व्यक्तियों तथा अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के लिए ऋण जैसे ध्यानाकर्षण खंडों में संस्थागत आवास ऋण के प्रवाह को प्रोत्साहित करना है। इसके अतिरिक्त, बैंक ने प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र ऋण अनुरूप ऋणों के लिए 25 आधार अंकों की नई रियायत शुरू की तथा महिला उधारकर्ताओं के लिए रियायत को 10 आधार अंकों से बढ़ाकर 25 आधार अंक कर दिया। बैंक द्वारा वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान रियायती दरों पर ₹21,521.85 करोड़ का संवितरण किया गया।

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के लिए सतत एवं निम्न लागत वाली वित्तीय व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु बैंक ने निश्चित दर वित्तपोषण के समर्थन के लिए बॉन्ड के माध्यम से ₹3,830 करोड़ की धनराशि जुटाई। पात्र पीएलआई को किफायती, निश्चित दर पर वित्त उपलब्ध कराने के बैंक के रणनीतिक उद्देश्य के अनुरूप, मौजूदा उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के अंतर्गत उक्त निधि का विशेष उपयोग करते हुए

“निश्चित दर पुनर्वित्त” नामक एक नई उप-योजना प्रारंभ की गई है, जिसके अंतर्गत चिन्हित ऋणों का प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र ऋण के अनुरूप होना अनिवार्य है। वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान, निश्चित दर पुनर्वित्त के अंतर्गत 5 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को ₹2,055 करोड़ का संवितरण किया गया।

बैंक अपनी निर्माण पुनर्वित्त योजना के माध्यम से किफायती आवास के लिए बाज़ार के आपूर्ति पक्ष को समर्थन प्रदान करने का उद्देश्य रखता है। इस योजना के अंतर्गत, किफायती आवास परियोजनाओं का क्रियान्वयन करने वाली एजेंसियों की ऋण आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु, विशेष रूप से आवास वित्त कंपनियों सहित प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से वित्तीय सहायता उपलब्ध कराई जाती है।

इसके अतिरिक्त, बैंक ने ‘कम राशि के ऋणों (सोलर रूफटॉप सहित अथवा बिना) हेतु विशेष रियायती पुनर्वित्त योजना’ नामक एक नई रियायती पुनर्वित्त योजना प्रारंभ की है। इस योजना के अंतर्गत लाभार्थी ग्रामीण क्षेत्रों की महिलाएँ हैं। साथ ही, समाज के निम्न वर्गों की आवश्यकताओं की निरंतर पूर्ति के उद्देश्य से बैंक ने मलिन बस्ती पुनर्विकास तथा गरीबों हेतु निम्न लागत वाले आवास हेतु एक नई योजना भी आरंभ की है। यह योजना निम्नलिखित को कवर करेगी— (i) किफायती आवास के अंतर्गत मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाएँ, जिनके लक्षित आवासी ईडब्ल्यूएस/एलआईजी होंगे; तथा (ii) गरीबों के लिए निम्न लागत वाले आवास (कम राशि आकार), जो ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों को लक्षित करेंगे, जिनमें अधिकतम कारपेट क्षेत्र ईडब्ल्यूएस के लिए 30 वर्ग मीटर तथा एलआईजी के लिए 60 वर्ग मीटर है।

इसके अतिरिक्त, बैंक किफायती आवास निधि के अंतर्गत ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में लक्षित वर्गों को प्रदान किए गए वैयक्तिक आवास ऋणों हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को पुनर्वित्त सहायता उपलब्ध कराता है। समाज के निचले स्तर तक सस्ती ऋण सुविधा के प्रवाह को प्रोत्साहित करने हेतु, ईडब्ल्यूएस उधारकर्ताओं को ग्रामीण एवं शहरी आवास, दोनों के अंतर्गत 100 प्रतिशत तक पुनर्वित्त एएचएफ के माध्यम से प्रदान किया जाता है। 30 सितंबर 2025 तक बैंक द्वारा ₹56,040.47 करोड़ का संवितरण किया गया है, जिससे 5.62 लाख आवासीय इकाइयों को लाभ प्राप्त हुआ है।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने ऊर्जा दक्ष एवं हरित आवास, निम्न आय तथा असंगठित आय वर्गों के लिए संस्थागत ऋण प्रवाह को प्रोत्साहित करने हेतु विभिन्न अंतरराष्ट्रीय विकास एजेंसियों के साथ सहभागिता की है। हरित आवास तथा चिन्हित आकांक्षी जिलों में औपचारिक ऋण प्रवाह को सुदृढ़ करने के उद्देश्य से बैंक ने 25 आधार अंकों की रियायत के साथ ₹2,000 करोड़ का आवंटन

हरित आवास एवं आकांक्षी जिला श्रेणी के अंतर्गत किया है।

इस प्रकार, बैंक द्वारा प्रदान की गई पुनर्वित्त सहायता से आवास वित्त कंपनियों को पर्याप्त चलनिधि उपलब्ध हुई है, जिससे वे विशेष रूप से निम्न एवं मध्यम आय वर्ग के उधारकर्ताओं को ऋण प्रदान करने में सक्षम हुई हैं।



श्री संजय शुक्ला, प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक, द्वारा "भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2024", सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय तथा गवर्नर, भारतीय रिजर्व बैंक को प्रस्तुत करते हुए।

1.5 वैयक्तिक आवास ऋणों हेतु केंद्रीय डेटा रिपोजिटरी (सीडीआरआईएचएल)

वैयक्तिक आवास ऋणों हेतु केंद्रीय डेटा रिपोजिटरी (सीडीआरआईएचएल) का विकास राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किया गया है, जिसका उद्देश्य उधारकर्ताओं एवं सह-उधारकर्ताओं की व्यक्तिगत जानकारी का प्रकटीकरण किए बिना स्वीकृति, अवधि, ब्याज दर, संवितरण, बकाया, संपत्ति का आकार तथा स्थान से संबंधित लेन-देन स्तर के आंकड़ों का संकलन करना है। 1 अप्रैल 2024 या उसके पश्चात उत्पन्न वैयक्तिक आवास ऋणों से संबंधित खाता-स्तरीय जानकारी आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं) एवं बैंकों से तिमाही आधार पर एकत्र की जाती है।

उक्त डेटा में अन्य बातों के साथ-साथ वैयक्तिक आवास ऋण खाते से संबंधित जानकारी शामिल होती है, जिसमें उसकी अवधि, ब्याज दर, स्वीकृत राशि, संवितरण, बकाया, संपत्ति का आकार, संपत्ति का स्थान, भौगोलिक विवरण तथा उधारकर्ता एवं सह-उधारकर्ता की जनसांख्यिकीय जानकारी, जैसे आय, धर्म, लिंग, व्यवसाय आदि सम्मिलित हैं।

संग्रहित डेटा के आधार पर निम्नलिखित रिपोर्टें उपलब्ध हैं:

- क. आय वर्ग के अनुसार वैयक्तिक आवास ऋण के संवितरण का विवरण
- ख. कारपेट क्षेत्र के अनुसार वैयक्तिक आवास ऋण के संवितरण का विवरण
- ग. ऋण राशि के अनुसार वैयक्तिक आवास ऋण के संवितरण का विवरण
- घ. जनसंख्या वर्ग के अनुसार वैयक्तिक आवास ऋण के संवितरण का विवरण
- ङ. वैयक्तिक आवास ऋण का बकाया
- च. प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की श्रेणी के अनुसार राज्य-वार वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण एवं बकाया

यह डेटा रिपोजिटरी आवास वित्त क्षेत्र के संबंध में उपयोगी अंतर्दृष्टि प्रदान करेगा तथा डेटा-आधारित नीति निर्माण में सहायक सिद्ध होगा।

अध्याय 2

भारत में आवास

अध्याय सारांश

“सबके लिए आवास” मिशन ने देश के लोगों के जीवन में व्यापक परिवर्तन लाया है तथा अर्थव्यवस्था के 200 से अधिक क्षेत्रों में वृद्धि को प्रोत्साहित किया है। प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) शहरी एवं ग्रामीण भारत में किफायती आवास उपलब्ध कराकर आवासीय कमी को कम करने में सहायक रही है। पीएमएवाई-ग्रामीण के अंतर्गत, 13 नवंबर 2025 तक 3,86,21,495 आवास संस्वीकृत किए गए हैं, जिनमें से 2,90,25,443 आवासों का निर्माण पूर्ण हो चुका है। पीएमएवाई-शहरी एवं पीएमएवाई-यू 2.0 के अंतर्गत 17 नवंबर 2025 तक 122.06 लाख आवास संस्वीकृत किए गए हैं तथा 96.06 लाख आवासों का निर्माण पूर्ण किया गया है। 10 लाख आवासों का निर्माण नई प्रौद्योगिकियों का उपयोग कर किया गया है। इन वर्षों के दौरान, पीएमएवाई-शहरी ने शहरी क्षेत्रों में लाखों निम्न आय वर्ग के परिवारों को सुरक्षित, स्थायी एवं किफायती आवास उपलब्ध कराकर उनके जीवन में सकारात्मक परिवर्तन सुनिश्चित किया है।

यथा 30 सितम्बर, 2025 तक, रा.आ.बैंक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना – ऋण आधारित सब्सिडी योजना (पीएमएवाई-सीएलएसएस) के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी के 16.45 लाख परिवारों को ₹39,741.67 करोड़ की ब्याज सब्सिडी तथा एमआईजी श्रेणी के 4.62 लाख परिवारों को ₹9,716.71 करोड़ की ब्याज सब्सिडी का संवितरण किया गया है। पीएमएवाई (यू) 2.0 – ब्याज सब्सिडी योजना (आईएसएस) के अंतर्गत 30 सितंबर 2025 तक कुल 11,962 आवेदनों के लिए ₹45.56 करोड़ (टीडीएस की कटौती के पश्चात प्रसंस्करण शुल्क सहित) की सब्सिडी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को स्वीकृत की गई है तथा 51 पीएलआई के 10,439 लाभार्थियों को ₹40 करोड़ (टीडीएस की कटौती के पश्चात प्रसंस्करण शुल्क सहित) की राशि जारी की गई है। शहरी अवसंरचना विकास निधि के अंतर्गत, 30 सितंबर 2025 तक बैंक द्वारा कुल संचयी स्वीकृति ₹12,908.17 करोड़ तथा संचयी संवितरण ₹1,387.74 करोड़ रहा है।

भारत में शहरी जनसंख्या में अपेक्षित वृद्धि को देखते हुए, शहरों के लिए जलवायु अनुकूल निर्माण विकसित करने तथा हरित एवं जलवायु-सक्षम विकास मार्ग को अपनाने में निवेश करने की तत्काल आवश्यकता है।



भारत में आवास

2.1 परिचय

आवास, एक श्रम-प्रधान गतिविधि होने के कारण, भारत जैसी श्रम-अधिशेष अर्थव्यवस्था में विशेष महत्व रखता है, क्योंकि यह अर्थव्यवस्था के अनेक अन्य क्षेत्रों की तुलना में प्रति इकाई व्यय पर अधिक रोजगार सृजन की क्षमता रखता है। आवासन व्यय का अर्थव्यवस्था में विभिन्न उद्योगों के साथ सशक्त अंतर्संबंध पाया गया है। आवासन निवेश में वृद्धि से अर्थव्यवस्था के लगभग सभी क्षेत्रों के उत्पादन में वृद्धि को प्रोत्साहन मिलता है।

आजादी के बाद से ही भारत में किफायती आवास की उपलब्धता एक प्रमुख प्राथमिकता रही है। विभिन्न आवास नीतियाँ एवं प्रमुख कार्यक्रम अलग-अलग सामाजिक-आर्थिक वर्गों, विशेषकर हाशिए पर स्थित वर्गों, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों की आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर तैयार किए गए हैं। कुछ प्रमुख आवासन नीतियाँ/योजनाएँ जो राजीव आवास योजना (आरएवाई), प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण एवं 2.0, प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी एवं 2.0, किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी), राष्ट्रीय शहरी किराया आवास नीति (एनयूआरएचपी) इत्यादि सम्मिलित है।

मिशन-आधारित कार्यक्रमों के साथ व्यापक नीतिगत ढांचे का संयोजन, सतत एवं किफायती आवास के लिए भारत के दृष्टिकोण की प्रमुख विशेषता रहा है। समय के साथ ध्यान केवल किफायती आवास उपलब्ध कराने से हटकर सतत, रहने योग्य, पर्याप्त एवं किफायती आवास के विकास की दिशा में क्रमशः स्थानांतरित हुआ है।

2.2 सरकारी आवास योजनाओं / कार्यक्रमों का निष्पादन

भारत सरकार ने आबादी की आवास आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए उल्लेखनीय प्रयास किए हैं। इन पहलों से दोहरा लाभ प्राप्त होता है—एक ओर सभी को आवास उपलब्ध कराया जाता है, वहीं दूसरी ओर बड़े पैमाने पर आवास निर्माण के माध्यम से आर्थिक संभावनाएँ सृजित होती हैं, जिससे आर्थिक गतिविधियों की एक श्रृंखला उत्पन्न होती है। “सबके लिए आवास” मिशन ने देश के लोगों के जीवन में परिवर्तन लाया है तथा अर्थव्यवस्था के 200 से अधिक क्षेत्रों में वृद्धि को प्रोत्साहित किया है। प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) —शहरी एवं ग्रामीण— भारत में किफायती आवास उपलब्ध कराकर आवासीय कमी को कम करने में सहायक सिद्ध हुई है।

2.2.1 प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी)

यह योजना 1 अप्रैल 2016 को प्रारंभ की गई थी, जिसका उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों में “सबके लिए आवास” उपलब्ध कराना है। यह योजना पात्र ग्रामीण परिवारों को रसोईघर एवं शौचालय जैसी बुनियादी सुविधाओं सहित पक्का आवास के निर्माण में सहायता प्रदान करती है। इस योजना के अंतर्गत बेघर परिवारों तथा शून्य, एक या दो कमरे वाले कच्चे आवासों में रहने वाले पात्र ग्रामीण परिवारों को बुनियादी सुविधाओं सहित पक्का आवास निर्माण हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराई जाती है। इसके अतिरिक्त,

अन्य सरकारी योजनाओं के साथ अभिसरण के माध्यम से लाभार्थियों को नल से पेयजल, एलपीजी, नवीकरणीय ऊर्जा तथा निर्माण सामग्री जैसी सुविधाओं तक भी पहुँच प्राप्त होती है।

पीएमएवाई-ग्रामीण ने गरीबी में कमी लाकर, जीवन स्तर में सुधार करते हुए तथा सामाजिक एवं आर्थिक विकास को प्रोत्साहित करके ग्रामीण आवास व्यवस्था में उल्लेखनीय सुधार किया है, जो ग्रामीण आवास अवसंरचना को सुदृढ़ करने की दिशा में निरंतर प्रगति को दर्शाता है। यह योजना ग्रामीण भारत में एक परिवर्तनकारी पहल के रूप में उभरी है, जिसने सुरक्षित एवं सम्मानजनक आवास की महत्वपूर्ण आवश्यकता को संबोधित किया है। वित्तीय

सहायता, अन्य कल्याणकारी योजनाओं के साथ अभिसरण तथा प्रौद्योगिकी-आधारित पारदर्शिता के संयोजन के माध्यम से, इस कार्यक्रम ने न केवल ग्रामीण आवास की कमी को कम किया है, बल्कि जीवन स्तर में सुधार, सामाजिक समावेशन को बढ़ावा तथा आर्थिक विकास को समर्थन भी प्रदान किया है। 2028-29 तक विस्तार और अतिरिक्त 2 करोड़ आवासों के नए लक्ष्य के साथ, यह योजना सुनिश्चित करती है कि प्रत्येक पात्र परिवार को गुणवत्तापूर्ण आवास तथा सम्मानजनक जीवन उपलब्ध हो। विभिन्न संस्थानों द्वारा किए गए मूल्यांकन अध्ययन **बॉक्स 2.1** के अंतर्गत प्रस्तुत किए गए हैं।

पीएमएवाई-जी के अंतर्गत 13 नवंबर 2025 तक 3,86,21,495 आवास संस्वीकृत किए गए हैं, जिनमें से

बॉक्स 2.1: पीएमएवाई-ग्रामीण के अंतर्गत किए गए मूल्यांकन अध्ययन एवं प्रमुख निष्कर्ष

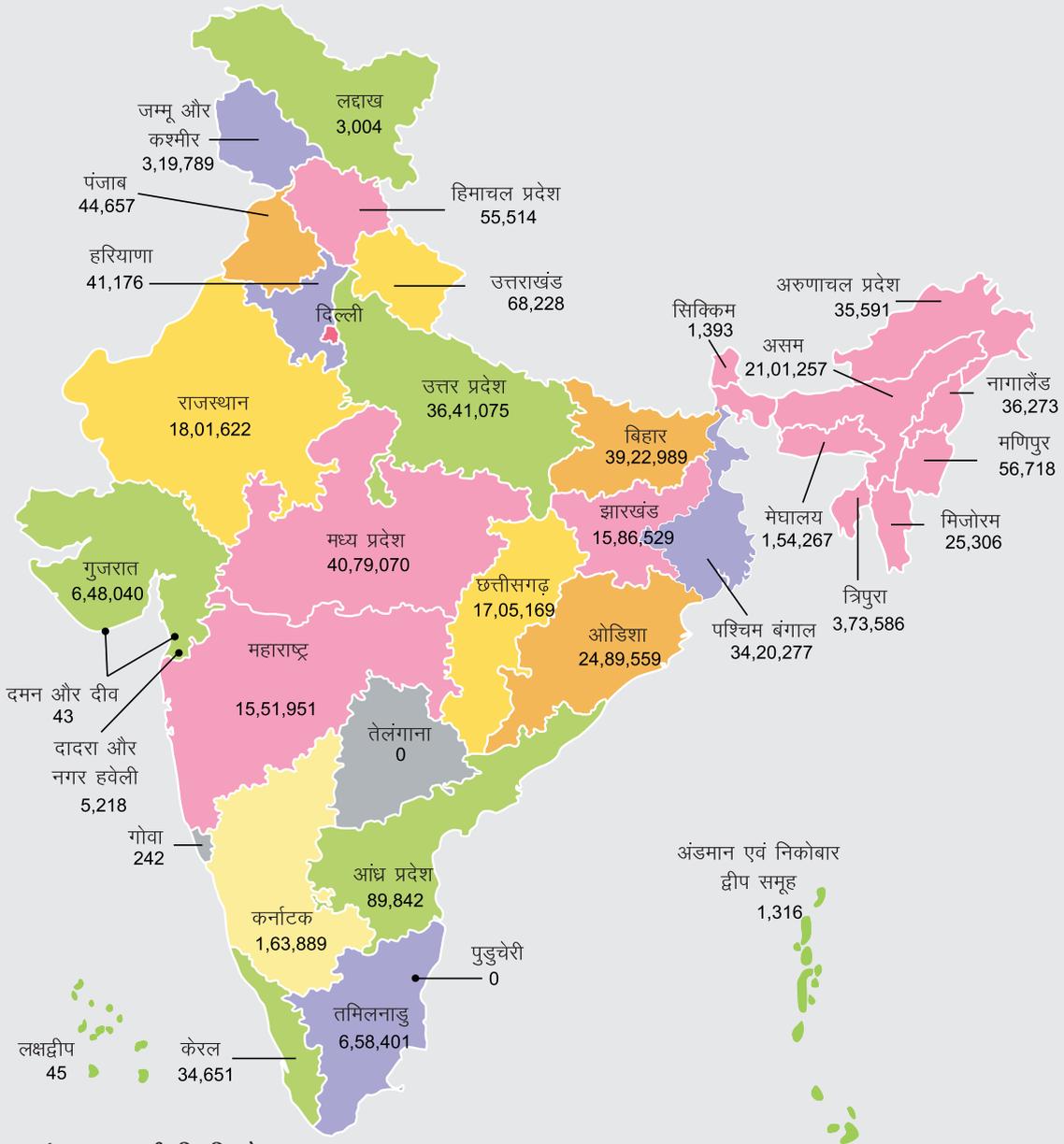
- पीएमएवाई-ग्रामीण के बाद शौचालयों के निर्माण के कारण खुले में शौच में काफी कमी देखी गई है, जिससे पीएमएवाई-ग्रामीण परिवार के सदस्यों की स्वास्थ्य स्थिति में सुधार हुआ है।
- पीएमएवाई-ग्रामीण परिवारों में एलपीजी गैस के उपयोग में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है।
- पीएमएवाई-ग्रामीण से आवास के रख-रखाव का बोझ कम हो गया है।
- पीएमएवाई-ग्रामीण ने लाभार्थियों के जीवन पर महत्वपूर्ण प्रभाव डाला है – प्रदान की गई भौतिक सुविधाओं और नागरिक कल्याण दोनों के संदर्भ में।
- योजना के सुचारु कार्यान्वयन के लिए पीएमएवाई-ग्रामीण प्रौद्योगिकी का कुशल उपयोग सुनिश्चित करने में सक्षम रही है। आवासों की जियो-टैगिंग, आवास की गुणवत्ता समीक्षा मॉड्यूल, वित्तीय मॉड्यूल, प्रौद्योगिकी का काफी लाभ उठाते हैं।
- प्रधानमंत्री आवास योजना- ग्रामीण के अंतर्गत लैंगिक समानता को सक्रिय रूप से प्रोत्साहित किया जा रहा है। महिला लाभार्थियों के नाम पर आवास उपलब्ध कराना, ट्रांसजेंडर व्यक्तियों को आवास आवंटित करना, आवास मित्र बनने के लिए महिलाओं का क्षमता वर्धन करना महिलाओं को मुख्यधारा में लाने में योगदान देते हैं।
- आवासों की पहचान से लेकर निर्माण पूरा होने तक की प्रक्रिया में पारदर्शिता और जवाबदेही को अधिकतम करने के लिए इस योजना के तहत प्रौद्योगिकी आधारित समाधानों का उपयोग भी किया जा रहा है।
- आवास+ 2024 ऐप – प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) के अंतर्गत विशेष रूप से डिज़ाइन किया गया एक अनूठा ऐप है, जिसमें पूर्व-पंजीकृत सर्वेक्षकों के माध्यम से सहायता प्राप्त सर्वेक्षण, आवास प्रौद्योगिकी चयन, चेहरा आधारित प्रमाणीकरण, आधार आधारित ई-केवाईसी, परिवारों का दर्ज डेटा, मौजूदा आवासों की स्थिति, प्रस्तावित निर्माण स्थल की टाईम स्टैम्प और जियो-टैग की गई फोटो जैसी सुविधाएँ शामिल हैं। यह ऐप ऑनलाइन और ऑफलाइन दोनों तरह से काम करता है। पीएमएवाई-जी के अगले चरण (2024-29) के लिए आवास+ 2024 ऐप सर्वेक्षण में पात्र परिवारों के लिए "स्व-सर्वेक्षण" की सुविधा उपलब्ध है।

स्रोत: पीआईबी; राष्ट्रीय लोक वित्त एवं नीति संस्थान, राष्ट्रीय ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज संस्थान तथा नीति आयोग द्वारा किए गए अध्ययन।

2,90,25,443 आवासों का निर्माण पूर्ण हो चुका है (स्रोत: ग्रामीण विकास मंत्रालय)। योजना के अंतर्गत राज्य-वार पूर्ण

किए गए आवासों का प्रदर्शन (ग्राफ 2.1) में प्रस्तुत किया गया है।

ग्राफ 2.1: पीएमएवाई-जी के अंतर्गत राज्य-वार प्रगति (पूर्ण किए गए आवासों की संख्या*)



*27 नवंबर, 2025 की स्थिति के अनुसार

मैप स्केल नहीं किया गया है

स्रोत: ग्रामीण विकास मंत्रालय

2.2.2 ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)

ग्रामीण क्षेत्रों हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) दिनांक 01 अप्रैल, 2016 से आरंभ की

गई जिसका उद्देश्य 2022 तक सभी बेघरों और कच्चे घरों के निवासी परिवारों को सभी मूलभूत सुविधाओं से युक्त पक्के मकान उपलब्ध कराना है। हालांकि, यह सुनिश्चित करने के लिये कि ऐसे सभी परिवारों को पर्याप्त

संसाधन उपलब्ध हो जो उनके लिये आवासीय इकाईयों के निर्माण/सुधार करने के लिये आवश्यक होते हैं और जो पीएमएवाई-(जी), ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार के अन्तर्गत नहीं आते, यह योजना 2022 तक सबके लिए आवास के तहत ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) द्वारा संस्थागत ऋण तक आसान पहुंच के लिए शुरू की गई, ये ऋण पीएमएवाई-(यू) के तहत नहीं आने वाले घरों के निर्माण/सुधार के लिये जरूरतमंद परिवारों को दिए जाते हैं। योजना के अन्तर्गत केन्द्रीय सहायता पाने के पात्र लाभार्थियों में वे ग्रामीण परिवार शामिल होंगे जो पीएमएवाई-जी की पक्की प्रतीक्षा सूची में शामिल नहीं हैं और पीएमएवाई-(यू) के तहत कोई लाभ प्राप्त नहीं कर रहे हैं।

यह योजना 19 जून, 2017 से प्रभावी है और इसके अंतर्गत लाभार्थियों को 2 लाख रुपये के ऋण पर, 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की वास्तविक अवधि तक, जो भी पहले हो, 9 प्रतिशत के एनपीवी छूट दर के साथ 3 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी मिलेगी। आरएचआईएसएस पीएमएवाई-(शहरी) के तहत वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार सांविधिक शहरों तथा बाद में कवर किये गये शहरों को छोड़कर संपूर्ण भारत को कवर करेगा। यह योजना पीएलआई अर्थात् एससीबी, आ.वि.कं., आरआरबी, सहकारी बैंक, स्मॉल फाइनेंस बैंक तथा एनबीएफसी-एमएफआई के माध्यम से कार्यान्वित की जाएगी। भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय (एमओआरडी) द्वारा ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) को "सबके लिए आवास" मिशन के अंतर्गत लागू करने हेतु रा.आ.बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में नामित किया गया है। 30 सितंबर 2025 तक, रा.आ.बैंक द्वारा ₹24.32 करोड़ की सब्सिडी राशि पीएलआई को संवितरित की गई है, जिससे 12,084 परिवारों को लाभ प्राप्त हुआ है।

2.2.3 प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-शहरी):

"सबके लिए आवास" विश्व का सबसे बड़ा, टिकाऊ और किफायती आवास कार्यक्रम है, जिसे आकार, विस्तार और प्रदर्शन के आधार पर सबसे व्यापक माना गया है। इसे वर्ष 2015 में चार प्रमुख आवास विकल्पों अर्थात् स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास, ऋण आधारित सब्सिडी योजना, भागीदारी में किफायती आवास और लाभार्थी आधारित निर्माण या उन्नयन हेतु सब्सिडी के साथ शुरू

किया गया था। पीएमएवाई-यू शहरी क्षेत्रों में विभिन्न सामाजिक-आर्थिक वर्गों, विशेष रूप से मलिन बस्ती में रहने वालों, आवास की स्थिति और स्वामित्व की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए आवास की कमी को दूर करने का कार्य कर रही है। पीएमएवाई - यू के तहत, सभी पात्र शहरी परिवारों को मूलभूत सुविधाओं से युक्त पक्का घर उपलब्ध कराने के साथ-साथ उन्हें सम्मानजनक जीवन, सुरक्षा की भावना और स्वामित्व का गौरव भी प्रदान किया जाता है। इसके अतिरिक्त, यह योजना रोजगार सृजन और आय समर्थन के माध्यम से आर्थिक विकास के एक महत्वपूर्ण इंजन के रूप में भी कार्य कर रही है।

इसके अतिरिक्त, प्रौद्योगिकी उप-मिशन की स्थापना की गई है, ताकि कार्यक्रम के अंतर्गत बनने वाले घरों में आधुनिक, नवोन्मेषी और हरित निर्माण तकनीकों का उपयोग सुनिश्चित किया जा सके और आवास दीर्घकाल तक टिकाऊ बन सकें। टीएसएम का उद्देश्य देश की विभिन्न भौगोलिक और जलवायु परिस्थितियों के अनुरूप, तेज़ गति से और कम लागत में घरों के निर्माण हेतु सतत तकनीकी समाधान उपलब्ध कराना है। टीएसएम के अंतर्गत, ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी) कार्यक्रम शुरू किया गया है, जिसका लक्ष्य निम्न लागत वाले आवास परियोजनाओं में ऐसी नई निर्माण तकनीकों को बढ़ावा देना है जो पर्यावरण के अनुकूल, आपदा-रोधी हों तथा समय और लागत दोनों की बचत करें। जीएचटीसी-इंडिया के माध्यम से, एक व्यापक चयन प्रक्रिया द्वारा दुनिया भर से सर्वोत्तम और नवोन्मेषी निर्माण तकनीकों को अपनाने का प्रयास किया जा रहा है। इस पहल का उद्देश्य लाइटहाउस परियोजनाओं (एलएचपी) के जरिए आवास निर्माण क्षेत्र की पूरी व्यवस्था में बदलाव लाना है। एलएचपी पूरे भारत में नवोन्मेषी और हरित निर्माण प्रथाओं को स्थापित करने के लिए जीवंत प्रयोगशालाओं के रूप में कार्य कर रही हैं।

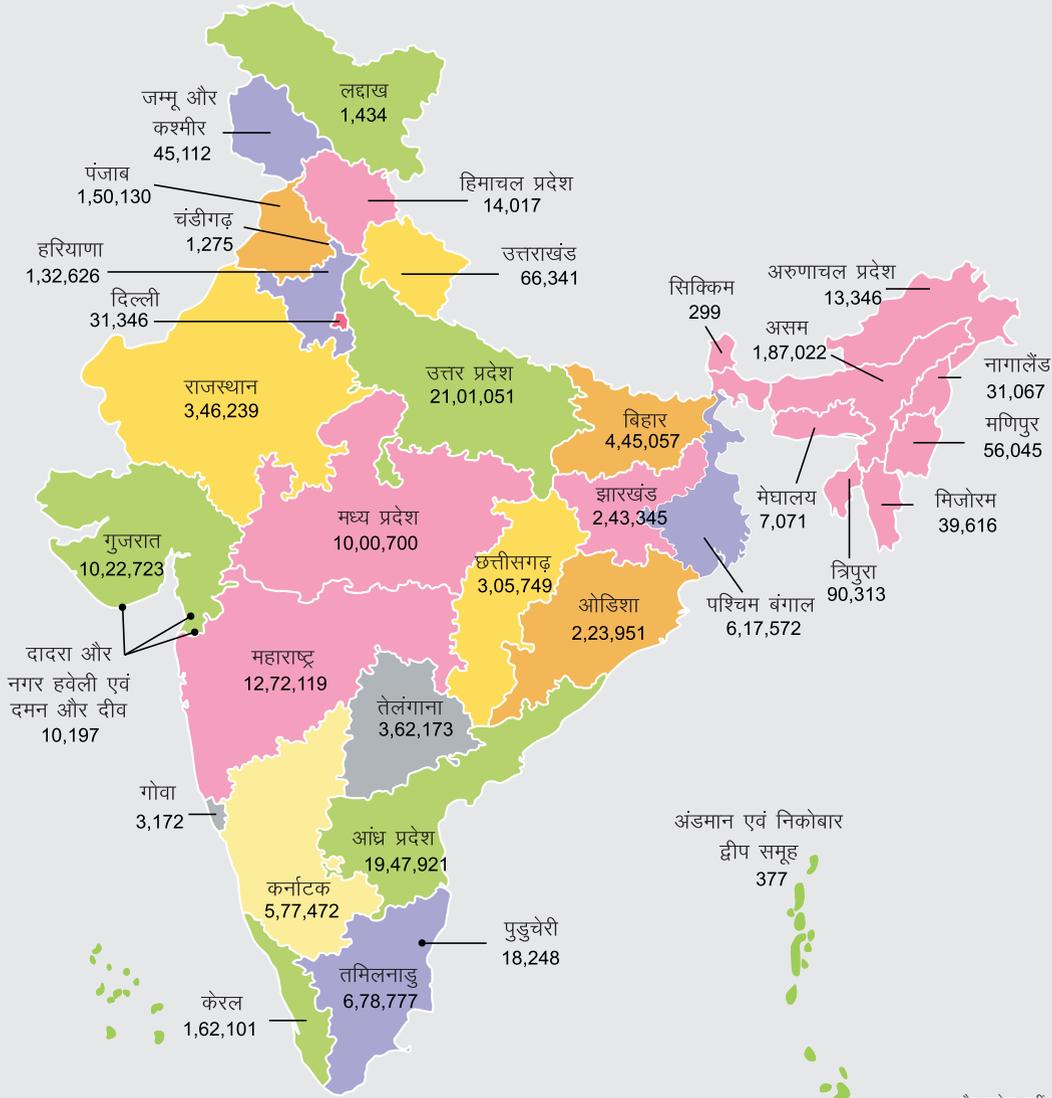
पीएमएवाई-शहरी 2.0: पिछले वर्षों में पीएमएवाई-यू ने लाखों शहरी कम आय वाले परिवारों को सुरक्षित, स्थायी और किफायती आवास उपलब्ध कराकर उनके जीवन में सकारात्मक परिवर्तन किया है। इसी आधार को आगे बढ़ाते हुए सितंबर 2024 में पीएमएवाई-शहरी 2.0 की शुरुआत की गई। इस योजना का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई भी शहरी परिवार पीछे न छूटे। प्रत्येक शहरी परिवार को, उसकी पृष्ठभूमि चाहे जो भी हो, केवल छत ही नहीं बल्कि मूलभूत सुविधाओं से युक्त एक सुरक्षित घर अवश्य मिलना चाहिए।

पीएमएवाई-शहरी 2.0 को चार घटकों – लाभार्थी आधारित निर्माण (बीएलसी), भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी), किफायती किराया आवास (एआरएच) और ब्याज सब्सिडी योजना (आईएसएस) के माध्यम से कार्यान्वित किया जा रहा है। स्वीकृत किए गए अधिकांश घर बीएलसी और एएचपी घटकों के अंतर्गत आते हैं। इस निरंतर प्रयास के माध्यम से सरकार समावेशी शहरी विकास को बढ़ावा देती रही है, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रत्येक परिवार को केवल एक मकान ही नहीं, बल्कि एक सुरक्षित और सम्मानजनक आवास प्राप्त हो।

पीएमएवाई-शहरी एवं पीएमएवाई-शहरी 2.0 के अंतर्गत 17 नवंबर 2025 तक कुल 122.06 लाख आवास स्वीकृत किए गए हैं, जिनमें से 96.06 लाख आवास पूर्ण किए जा चुके हैं। इनमें से लगभग 10 लाख आवास नवीन निर्माण प्रौद्योगिकियों के माध्यम से निर्मित किए गए हैं। (स्रोत: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय)। योजना की राज्यवार प्रगति **ग्राफ 2.2** में दर्शाई गई है।

04 सितंबर से 31 अक्टूबर 2025 की अवधि के दौरान, सरकार ने "अंगीकार 2025" नामक एक राष्ट्रव्यापी अभियान का शुभारंभ किया है, जिसके माध्यम से "सबके लिए

ग्राफ 2.2: पीएमएवाई-शहरी और पीएमएवाई-शहरी 2.0 की राज्यवार प्रगति (स्वीकृत आवासों की संख्या*)



*17 नवंबर, 2025 की स्थिति के अनुसार

मैप स्केल नहीं किया गया है

स्रोत: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

आवास" के संकल्प को लोगों के द्वार तक पहुँचाया जा रहा है। अंगीकार 2025 एक मिशन-मोड आधारित अभियान है, जिसका मुख्य उद्देश्य देश के शहरी क्षेत्रों में पीएमएवाई-यू

2.0 के अंतर्गत शत-प्रतिशत संतृप्ति सुनिश्चित करना है। अगस्त 2025 तक योजना की प्रगति का विवरण **बॉक्स 2.2** में प्रस्तुत किया गया है।

बॉक्स 2.2: पीएमएवाई-शहरी 2.0 का कार्यान्वयन

- पीएमएवाई-शहरी 2.0 के चल रहे कार्यान्वयन का मुख्य उद्देश्य समावेशिता को बढ़ावा देना और समाज के कमजोर वर्गों को सशक्त बनाना रहा है।
- अगस्त 2025 तक –
 - ◆ लगभग 75,417 आवास विशेष रूप से महिलाओं के नाम पर स्वीकृत किए गए हैं, जिनमें एकल महिलाएं और विधवाएं भी शामिल हैं, जो महिलाओं के लिए सुरक्षित और सम्मानजनक जीवन सुनिश्चित करने के लिए सरकार की निरंतर प्रतिबद्धता को दर्शाता है।
 - ◆ उत्तर प्रदेश में, विशेष रूप से वरिष्ठ नागरिकों के लिए 1,166 आवासों को मंजूरी दी गई है, जो बुजुर्गों की आवास आवश्यकताओं पर ध्यान केंद्रित करने को दर्शाता है। हाशिए पर पड़े समूहों को समर्थन देने की इस प्रतिबद्धता के आधार पर, विभिन्न वंचित समुदायों के लिए निम्नलिखित संख्या में आवास स्वीकृत किए गए हैं:
 - ◆ अनुसूचित जाति (अ.जा.) के लिए 32,551,
 - ◆ अनुसूचित जनजाति (अ.ज.जा.) के लिए 5,025, और
 - ◆ अन्य पिछड़ा वर्ग (अ.पि.व) के लिए 58,375 – यह सुनिश्चित करना कि सहायता उन लोगों तक पहुंचे, जिन्होंने ऐतिहासिक रूप से सामाजिक और आर्थिक रूप से पिछड़ेपन का सामना किया है।

पीएमएवाई-शहरी 2.0, अंगीकार अभियान के साथ, समावेशी विकास के प्रति भारत सरकार की एक सशक्त प्रतिबद्धता का प्रतिनिधित्व करता है। पीएमएवाई-शहरी 2.0 सम्मानजनक आवास की नींव रखता है, जबकि अंगीकार लाभार्थियों को स्वच्छता, स्वास्थ्य सेवा, शिक्षा और वित्तीय समावेशन जैसी आवश्यक सेवाओं से जोड़कर इसका पूरक है। साथ मिलकर, ये सुनिश्चित करते हैं कि प्रत्येक घर स्थिरता, अवसर और सम्मान का स्रोत हो। समय पर कार्यान्वयन, समावेशिता को केंद्र में रखकर और एक अभिसरण-संचालित दृष्टिकोण के साथ, भारत सबके लिए आवास के दृष्टिकोण की ओर निरंतर आगे बढ़ रहा है। निर्मित प्रत्येक आवास एक जीवन को सशक्त बनाता है, और इसमें शामिल प्रत्येक परिवार राष्ट्र को समानता, न्याय और सतत विकास पर आधारित भविष्य के करीब लाता है। (स्रोत: पीआईबी)

2.3 सबके लिए आवास मिशन की प्राप्ति में राष्ट्रीय आवास बैंक की केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में भूमिका

रा.आ.बैंक अपने संवर्धनात्मक एवं विकासात्मक दायित्व के अंतर्गत देश में सुदृढ़ आवासन एवं आवास वित्त प्रणाली को प्रोत्साहित करने हेतु विभिन्न गतिविधियाँ संचालित करता है। इन गतिविधियों में भारत सरकार की योजनाओं का केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में क्रियान्वयन भी सम्मिलित है।

पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए ऋण आधारित सब्सिडी योजना के माध्यम से किफायती आवास को बढ़ावा देना चार प्रमुख घटकों में से एक है। इस घटक का क्रियान्वयन पीएलआई अर्थात एससीबी, आ.वि.क., आरआरबी, सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों (एसएफबी) तथा गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी-सूक्ष्म वित्त संस्थानों (एनबीएफसी-एमएफआई) के माध्यम से किया जा रहा है। भारत सरकार के आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक को पीएमएवाई सीएलएसएस घटक के क्रियान्वयन हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में नामित किया गया है।

सीएलएसएस घटक सबके लिए आवास मिशन का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है तथा यह एक केंद्रीय क्षेत्र की योजना है।

30 सितंबर 2025 तक, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु पीएमएवाई-सीएलएसएस के अंतर्गत राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा 16.45 लाख परिवारों को ₹39,741.67 करोड़ तथा एमआईजी हेतु पीएमएवाई-सीएलएसएस के अंतर्गत 4.62 लाख परिवारों को ₹9,716.71 करोड़ की ब्याज सब्सिडी संवितरित की गई। एमआईजी हेतु पीएमएवाई-सीएलएसएस 31 मार्च 2021 तक तथा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु पीएमएवाई-सीएलएसएस 31 मार्च 2022 तक क्रियान्वित रही। योजना के अंतर्गत कुल ₹58,868 करोड़ की ब्याज सब्सिडी जारी की गई, जिसमें से ₹49,455 करोड़ की ब्याज सब्सिडी रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित की गई। योजना के अंतर्गत कुल 25.04 लाख लाभार्थियों को ब्याज सब्सिडी प्रदान की गई, जिनमें से 21.07 लाख लाभार्थियों को ब्याज सब्सिडी रा.आ.बैंक द्वारा जारी की गई। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी एवं एमआईजी के अंतर्गत राज्यवार संचयी ब्याज सब्सिडी निर्गमन का

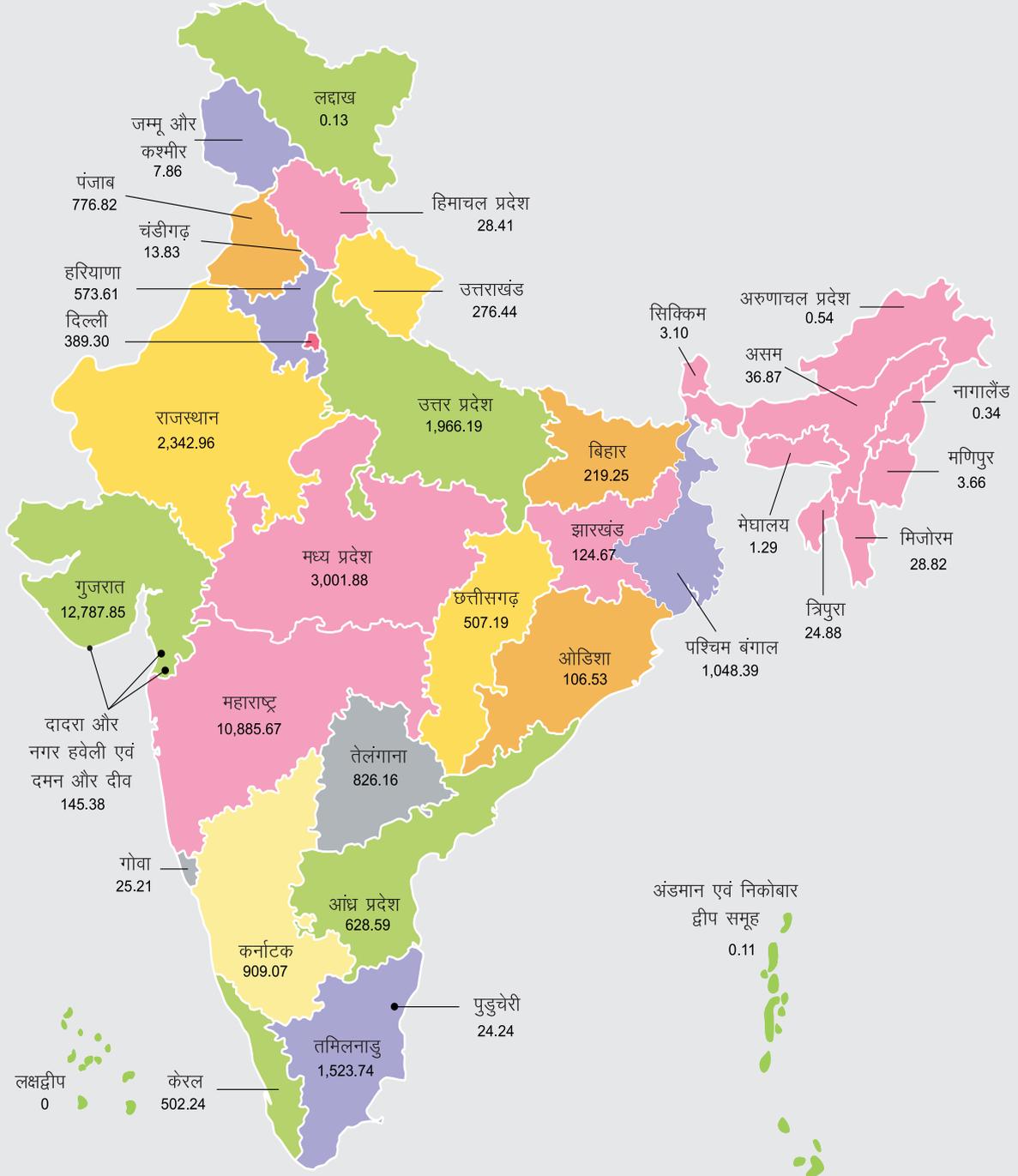
विवरण मानचित्रों के माध्यम से प्रदर्शित किया गया है।
(ग्राफ 2.2 एवं 2.3)

पीएमएवाई (शहरी) 2.0- आईएसएस: 30 सितंबर 2025 तक 230 पीएलआई, जिनमें 87 आ.वि.क., 10 पीएसबी, 19 निजी क्षेत्र के बैंक, 1 विदेशी बैंक, 35 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, 68 सहकारी बैंक, 9 स्मॉल फाइनेंस बैंक तथा 1 एनबीएफसी-एमएफआई शामिल हैं, ने केन्द्रीय नोडल एजेंसी के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं तथा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा ब्याज सब्सिडी के अग्रिम निर्गमन हेतु ₹150 करोड़ की राशि राष्ट्रीय आवास बैंक को उपलब्ध कराई गई है। सब्सिडी का निर्गमन सार्वजनिक वित्तीय प्रबंधन प्रणाली (पीएफएमएस) के माध्यम से किया जा रहा है। 30 सितंबर 2025 तक कुल 11,962 आवेदनों के लिए ₹45.56 करोड़ (टीडीएस की कटौती के पश्चात प्रसंस्करण शुल्क सहित) की सब्सिडी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को स्वीकृत की गई है तथा 51 पीएलआई के 10,439 लाभार्थियों को ₹40 करोड़ (टीडीएस की कटौती के पश्चात प्रसंस्करण शुल्क सहित) की राशि जारी की गई है।



रा.आ.बैंक ने पीएमएवाई-शहरी 2.0 के अंतर्गत आईएसएस के क्रियान्वयन हेतु पीएमएवाई-शहरी के अंतर्गत आयोजित केंद्रीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति की 70वीं बैठक में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए, जिसकी अध्यक्षता सचिव (आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय) द्वारा की गई।

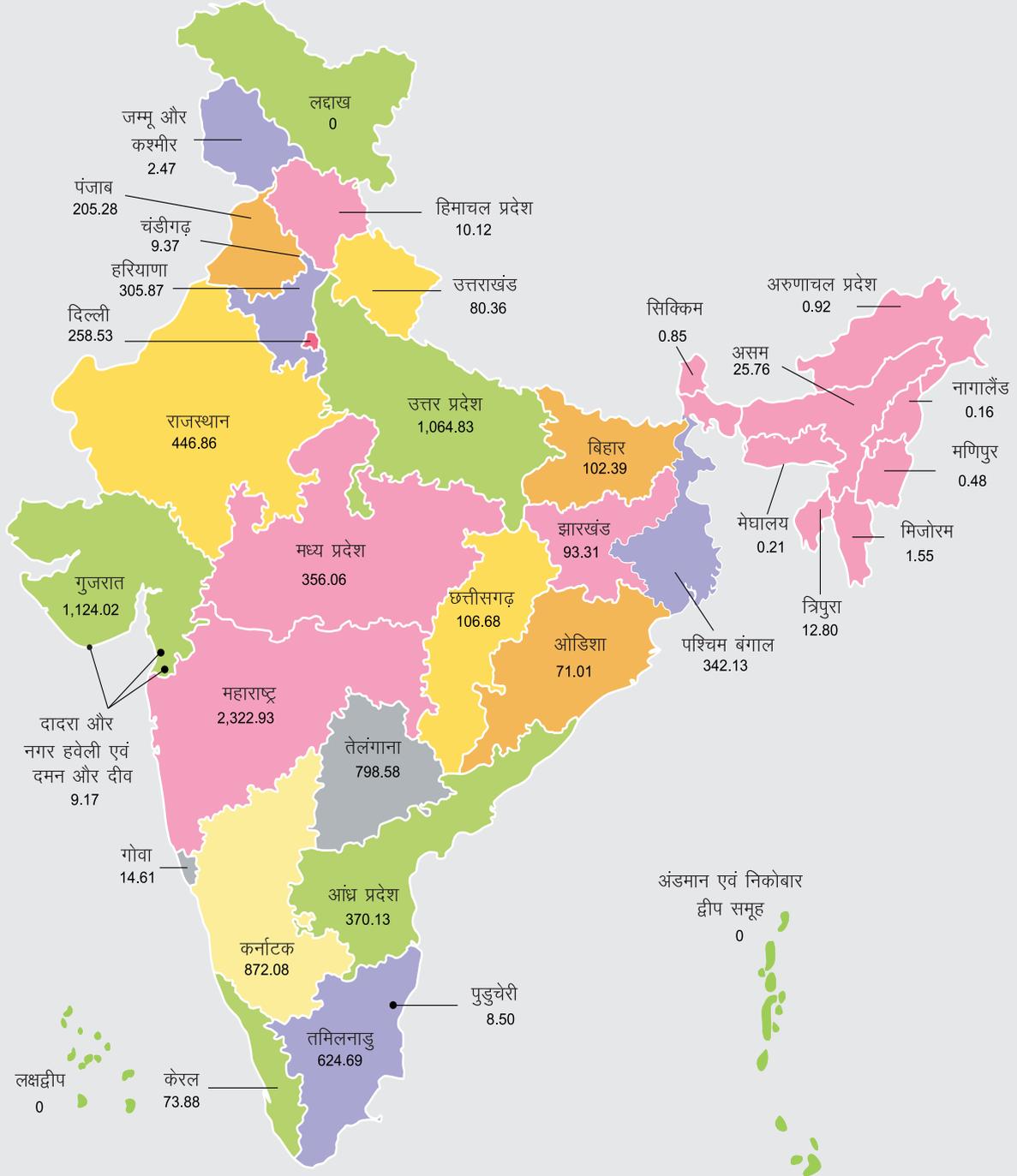
ग्राफ 2.3: पीएमएवाई-सीएलएसएस (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित राज्यवार संचयी सब्सिडी (राशि ₹ करोड़ में)



*31 अक्टूबर, 2025 तक

मैप स्केल नहीं किया गया है

ग्राफ 2.4: पीएमएवाई-सीएलएसएस (एमआईजी) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित राज्यवार संचयी सब्सिडी (राशि ₹ करोड़ में)



*31 अक्टूबर, 2025 तक

मैप स्केल नहीं किया गया है

2.4 बड़े शहरों में शहरी नवीनीकरण एवं पुनर्विकास

भारत की शहरी आबादी तीव्र गति से बढ़ रही है और इसके शहर तेजी से विस्तार कर रहे हैं। संयुक्त राष्ट्र के आर्थिक एवं सामाजिक मामलों के विभाग के अनुसार, भारत में 50 करोड़ से अधिक लोग शहरी क्षेत्रों में निवास करते हैं। भारत के आर्थिक सर्वेक्षण 2023-24 में यह भी अनुमान व्यक्त किया गया है कि वर्ष 2030 तक देश की 40 प्रतिशत से अधिक जनसंख्या शहरी क्षेत्रों में निवास करेगी। अधिकांश आर्थिक गतिविधियाँ शहरी क्षेत्रों में ही होने की संभावना है तथा विश्व बैंक के अनुसार सकल घरेलू उत्पाद का लगभग 70 प्रतिशत योगदान शहरी क्षेत्रों से प्राप्त होगा। (स्रोत: विश्व बैंक)

भारतीय शहर भी इस परिघटना का अभिन्न हिस्सा हैं और हाल के वर्षों में परिवहन, ऊर्जा तथा डिजिटल नेटवर्क में बढ़े हुए निवेश के कारण अनेक शहरों में उल्लेखनीय परिवर्तन हुआ है। इन निवेशों से शहरों की औद्योगिक गतिविधियों को समर्थन मिला है, रोजगार सृजन हुआ है तथा जीवन स्तर में सुधार हुआ है। पुरानी होती अवसंरचना की समस्याओं के समाधान और जीवन की गुणवत्ता में सुधार के लिए एक समग्र शहरी नवीनीकरण कार्यक्रम अत्यंत आवश्यक है, क्योंकि अनेक पुराने ढाँचों का पुनः उपयोग कर उन्हें आधुनिक जीवन की आवश्यकताओं के अनुरूप विकसित किया जा सकता है।

भारत का भू-संपदा क्षेत्र नए युग की अवधारणाओं के साथ तीव्र गति से विस्तार कर रहा है तथा भूमि की कमी और भूमि के कुशल उपयोग की आवश्यकता के कारण पुनर्विकास की गतिविधियाँ लगातार बढ़ रही हैं। ये परियोजनाएँ सरकारी सहभागिता, आवासीय सोसाइटी आधारित पहल तथा विकासकर्ताओं द्वारा संचालित प्रयासों के माध्यम से क्रियान्वित की जा रही हैं। मुंबई इस प्रक्रिया में अग्रणी है, जहाँ जर्जर भवनों का निरंतर आधुनिकीकरण किया जा रहा है। दादर, प्रभादेवी, बांद्रा, वर्ली, विले पार्ले, जुहू, मालाबार हिल तथा महालक्ष्मी जैसे प्रमुख सूक्ष्म बाजारों में यह प्रवृत्ति स्पष्ट रूप से देखी जा रही है। अनारॉक के अनुसार, दिल्ली-राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में पुरानी कॉलोनियों और आवासीय सोसाइटियों का रूपांतरण किया जा रहा है। इसी प्रकार, सूरत में शहरीकरण और स्मार्ट सिटी पहलों के माध्यम से प्रगति हो रही है, जबकि बेंगलुरु में पुराने आवासीय क्षेत्रों का उन्नयन किया जा रहा है।

मेट्रो, रैपिड रेल तथा बस गलियारों के आसपास पुनर्विकास से उन क्षेत्रों में आवासीय घनत्व में वृद्धि होगी, जहाँ आधारभूत अवसंरचना पहले से उपलब्ध है। परिवहन उन्मुख विकास से आवागमन का समय कम होगा, प्रदूषण में कमी आएगी तथा समावेशी और पैदल-अनुकूल आवासीय क्षेत्रों को बढ़ावा मिलेगा। आवास क्षेत्र में शहरी पुनरोद्धार से सार्वजनिक-निजी सहभागिता के व्यापक अवसर सृजित होते हैं, जहाँ विकासकर्ताओं को किफायती आवासीय इकाइयों के निर्माण के बदले उच्च मूल्य की भूमि प्राप्त होती है और सरकारों पर वित्तीय भार में कमी आती है। लैंड-पूलिंग, व्यवहार्यता अंतर वित्तपोषण तथा क्लस्टर पुनर्विकास जैसे मॉडल उभरते हुए समाधान के रूप में सामने आ रहे हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी, आदर्श किरायेदारी अधिनियम, प्रवासी श्रमिकों हेतु किराये के आवास तथा मलिन-बस्ती पुनर्वास योजनाओं जैसी नीतियाँ शहरी नवीनीकरण को सुदृढ़ आधार प्रदान करती हैं। ये नीतिगत ढाँचे राज्यों को भूमि के नियमितीकरण, पुनर्विकास को प्रोत्साहन देने तथा वित्तीय रूप से व्यवहार्य आवास परियोजनाओं के सृजन में सक्षम बनाते हैं। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान तथा अन्य विशिष्ट संस्थान जैसे हडको आदि दीर्घकालिक वित्तपोषण, परियोजना वित्त तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिए आवास वित्त उपलब्ध कराते हैं, जो शहरी नवीनीकरण के महत्वपूर्ण सहायक तत्व हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक शहरी अवसंरचना विकास निधि के माध्यम से टियर-2 एवं टियर-3 के शहरों में चयनित अवसंरचना परियोजनाओं हेतु दीर्घकालिक वित्तीय सहायता प्रदान कर रहा है।

2.5 शहरी अवसंरचना विकास निधि

प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र में जितनी ऋण राशि का उपयोग नहीं हुआ उनका उपयोग करके वित्त वर्ष 2023-24 के केंद्रीय बजट में शहरी अवसंरचना विकास निधि (यूआईडीएफ) की घोषणा की गई। राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा प्रबंधित यूआईडीएफ का उद्देश्य वित्तपोषण का एक स्थिर और अनुमानित स्रोत प्रदान करके टियर 2 और टियर 3 शहरों में सार्वजनिक/राज्य एजेंसियों, नगर निगमों और शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से कार्यान्वित शहरी अवसंरचना विकास कार्यों के लिए राज्य सरकारों/केंद्र शासित प्रदेशों के प्रयासों में सहायता करना है। इस घोषणा के अनुरूप, 31 मई, 2023 को भारतीय रिजर्व बैंक

ने वित्त वर्ष 2023-24 के लिए यूआईडीएफ के अंतर्गत 2023-24 के लिए ₹10,000 करोड़ के आवंटन हेतु निर्देशित किया तथा 29 अगस्त, 2024 को भारतीय रिजर्व बैंक ने वित्त वर्ष 2024-25 के लिए यूआईडीएफ के अंतर्गत ₹10,000 करोड़ के आबंटित किए जिसे बाद में घटाकर ₹7,000 करोड़ कर दिया गया। भारतीय रिजर्व बैंक के पत्रानुसार, उपरोक्त ₹7,000 करोड़ की राशि को वित्त वर्ष 2025-26 के दौरान नए आवंटनों के द्वारा उपयोग किया जाना है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने संबंधित राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को मानक आवंटन की जानकारी दी है। प्रस्तावों के कुशल कार्यान्वयन और वास्तविक समय पर निगरानी के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने एक इन-हाउस पोर्टल विकसित किया है।

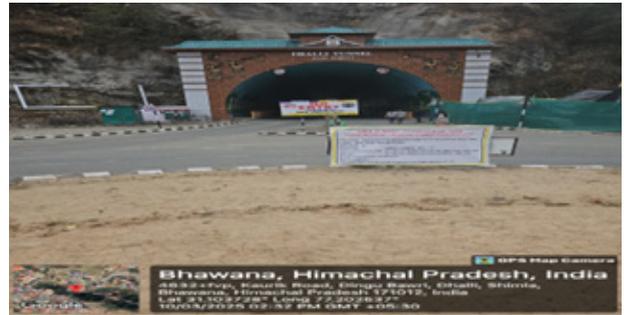
30 सितंबर, 2025 तक, दोनों किशतों के अंतर्गत कुल स्वीकृतियाँ ₹12,908.17 करोड़ और कुल संवितरण

₹1,387.74 करोड़ हो गया। यूआईडीएफ किशत-1 के अंतर्गत, 30 सितंबर, 2025 तक, बैंक को 25 राज्यों से ₹10,804.98 करोड़ की 853 परियोजनाएँ प्राप्त हुईं, जिनमें से ₹9,187.61 करोड़ की 759 परियोजनाओं को स्वीकृत किया जा चुका है और 17 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में 280 परियोजनाओं के लिए ₹1,208.96 करोड़ संवितरित किए जा चुके हैं। यूआईडीएफ ट्रैच-11 के अंतर्गत, 30 सितंबर, 2025 तक, बैंक को 16 राज्यों से ₹5,257.26 करोड़ की 220 परियोजनाएँ प्राप्त हुईं, जिनमें से ₹3,720.56 करोड़ की 153 परियोजनाओं को मंजूरी दी जा चुकी है और 5 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में 12 परियोजनाओं के लिए ₹178.78 करोड़ का संवितरण किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त, ₹226.73 करोड़ की 3 परियोजनाओं को सैद्धांतिक रूप से मंजूरी दी जा चुकी है।

शहरी अवसंरचना विकास निधि के तहत क्रियान्वित परियोजनाएँ



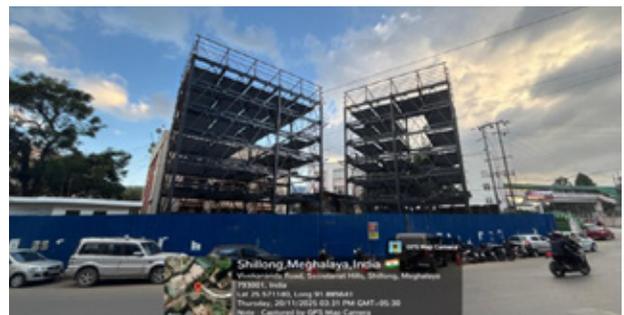
नई ढली सुरंग, शिमला, हिमाचल प्रदेश के पूर्वी पोर्टल पर गोलचक्कर और पुल का निर्माण।



ढली टनल के पास रोटरी जंक्शन के निर्माण से यातायात सुचारू होगा – शिमला, हिमाचल प्रदेश



हिमाचल प्रदेश के शिमला में विधानसभा जंक्शन पर फ्लाइओवर का निर्माण और विक्री टनल, का चौड़ीकरण।



शिलांग, मेघालय में मल्टी-लेवल कार पार्किंग सुविधाओं का निर्माण।

2.6 हरित एवं जलवायु-अनुकूल आवासन की आवश्यकता

आवास लोगों के सामाजिक-आर्थिक कल्याण का मूल

आधार है; तथापि यह क्षेत्र वैश्विक कार्बन उत्सर्जन के लगभग 17-21 प्रतिशत के लिए भी उत्तरदायी है। आवास वित्त के शीर्ष वित्तीय संस्थान के रूप में रा.आ.बैंक नवीन एवं हरित आवास प्रौद्योगिकियों के माध्यम से किफायती

आवास को प्रोत्साहित करने का प्रयास करता है। रा.आ. बैंक ने भारत में ऊर्जा-दक्ष रिहायशी आवास एवं पर्यावास को एक ऐसे क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया है जिस पर विशेष ध्यान दिए जाने की आवश्यकता है। हरित आवास को बढ़ावा देने हेतु बैंक ने समय-समय पर जर्मनी के केएफडब्ल्यू तथा फ्रांस के एएफडी जैसे विभिन्न संस्थानों के साथ सहभागिता की है। वर्ष 2010 में रा.आ.बैंक और केएफडब्ल्यू के मध्य ऊर्जा-दक्ष नवीन रिहायशी आवास को प्रोत्साहित करने हेतु 50 मिलियन यूरो की ऋण सुविधा के अंतर्गत सहयोग किया गया। इसके पश्चात वर्ष 2017 में बैंक ने एएफडी के साथ साझेदारी में आवासीय क्षेत्र में 'सनरेफ (प्राकृतिक संसाधनों एवं ऊर्जा का सतत उपयोग सुविधा) ग्रीन हाउसिंग इंडिया कार्यक्रम' का शुभारंभ किया,

जिसके अंतर्गत 100 मिलियन यूरो का वित्तपोषण घटक तथा 12 मिलियन यूरो की तकनीकी सहायता अनुदान शामिल है। उपर्युक्त संस्थानों से प्राप्त उधारियों का उपयोग ऋण समझौते की शर्तों एवं प्रावधानों के अनुसार किया गया।

उपर्युक्त के अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा हरित आवास को प्रोत्साहन देने हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को पुनर्वित्त पर रियायत प्रदान की जाती है। हरित आवास तथा चिन्हित आकांक्षी जिलों में औपचारिक ऋण प्रवाह को सुदृढ़ करने के उद्देश्य से बैंक द्वारा हरित आवास एवं आकांक्षी जिला श्रेणी के अंतर्गत ₹2,000 करोड़ की राशि 25 आधार अंक की रियायत के साथ आवंटित की गई है।

बॉक्स 2.3: हरित एवं जलवायु-अनुकूल आवासन

भारत में शहरी आबादी में अनुमानित वृद्धि को देखते हुए, शहरों के लिए यह बेहद आवश्यक हो गया है कि वे जलवायु अनुकूल निर्माण में निवेश करें और हरित, जलवायु-स्मार्ट विकास पथ अपनाएँ। विश्व बैंक समूह द्वारा प्रकाशित रिपोर्ट "टुवर्ड्स रेजिलिएंट एंड प्रॉस्पेरस सिटीज़ इन इंडिया (भारत में सुदृढ़ और समृद्ध शहरों की ओर)" में इस बात पर जोर दिया गया है कि भारत के शहरों में जलवायु-स्मार्ट और सुदृढ़ अवसंरचना बनाने हेतु अधिक और त्वरित निवेश की आवश्यकता है। रिपोर्ट में यह भी सुझाव दिए गए हैं कि सफल जलवायु कार्रवाइयों को किस तरह बड़े पैमाने पर लागू किया जाए और स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप हस्तक्षेपों को दोहराया जाए। हरित एवं सुदृढ़ आवास के अंतर्गत कुछ सुझाव निम्नानुसार हैं:

- वर्ष 2070 तक जितने आवासों की आवश्यकता होगी, उनमें से आधे से अधिक अभी बनने बाकी हैं। ऐसे में जलवायु अनुकूल और हरित आवास को बढ़ावा देने और मुख्यधारा में शामिल करने का एक बड़ा अवसर उपलब्ध है।
- छत और दीवारों के इन्सुलेशन और कुशल ग्लेज़िंग जैसी हरित आवास डिज़ाइन उपायों को सभी नई ईमारतों में शामिल किया जा सकता है, जिससे 2070 तक आवास क्षेत्र में ऊर्जा की खपत और उत्सर्जन में उल्लेखनीय कमी आएगी।
- भविष्य के आवास निर्माण में, हरित आवास हस्तक्षेपों (जैसे भवन आवरण, दीवारों की सामग्री, वेंटिलेशन और खिड़कियों में सुधार) का अतिरिक्त खर्च प्रति व्यक्ति लगभग \$ 50 होगा, जो अब से लेकर 2070 तक हर दशक में लगभग \$66 अरब तक पहुँचेगा। इसलिए निम्न-आय वर्गों को हरित उपाय अपनाने में सक्षम बनाने के लिए प्रोत्साहन और सहायता प्रदान करना आवश्यक है।
- हरित आवास हस्तक्षेपों को शुरुआत में उच्च-आय वाले आवास प्रकारों पर केंद्रित किया जाना चाहिए, क्योंकि इनसे ऊर्जा खपत और उत्सर्जन की दर सबसे अधिक होती है।

स्रोत: विश्व बैंक की रिपोर्ट "भारत में सुदृढ़ और समृद्ध शहरों की ओर, जुलाई 2025"

भवनों के लिए हरित प्रमाणीकरण जलवायु-अनुकूल एवं किफायती भवन संरचनाओं के विकास का एक महत्वपूर्ण पहलू है। हरित भवन मूल्यांकन प्रणाली का उद्देश्य ऊर्जा दक्षता, जल संरक्षण तथा प्रयुक्त निर्माण सामग्री आदि जैसे

विभिन्न मानकों के आधार पर हरित भवनों के प्रदर्शन का मूल्यांकन करना है। यद्यपि देश में हरित भवन प्रमाणीकरण को गति मिल रही है, तथापि आवासीय क्षेत्र में हरित प्रमाणित भवनों की संख्या अभी भी सीमित है। विभिन्न

मूल्यांकन एजेंसियाँ अपनी-अपनी हरित भवन प्रमाणीकरण प्रणालियाँ अपनाती हैं तथा विभिन्न एजेंसियों द्वारा प्रदान की गई रेटिंग्स में कोई समकक्षता निर्धारित नहीं है। अतः ऐसी किसी प्राधिकरण की आवश्यकता है जो हरित भवन रेटिंग मानक निर्धारित करे, रेटिंग्स की समकक्षता के लिए रूपरेखा परिभाषित करे तथा हरित आवास प्रमाणीकरण एजेंसियों के लिए एक विनियामक व्यवस्था प्रदान करे।

2.7 आवास और आवास वित्त क्षेत्र पर अनुसंधान अध्ययन

बैंक ने अपने प्रचार और विकासात्मक कार्यों के अंतर्गत, भारत के भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थानों के लिए छह अनुसंधान अध्ययनों के लिए वित्त पोषण किया। अनुसंधान अध्ययनों के व्यापक उद्देश्य नीचे दिए गए हैं।

बैंक अपने प्रचार और विकासात्मक कार्यों के अंतर्गत, भारत

बॉक्स 2.4: अनुसंधान अध्ययनों का सारांश

में भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थानों को आवास और आवास वित्त क्षेत्र के विषय पर छह अनुसंधान अध्ययनों के लिए वित्त पोषित किया गया है। अनुसंधान अध्ययनों का विवरण निम्नलिखित है:

1. भारत में किफायती आवास विकास में चक्रीय अर्थव्यवस्था सिद्धांतों को एकीकृत करने के लिए विधिक और नीतिगत ढांचे का विश्लेषण

इस शोध ने चक्रीय अर्थव्यवस्था सिद्धांतों के माध्यम से भारत में किफायती आवास विकास को नियंत्रित करने वाले मौजूदा विधिक और नीतिगत ढांचों की जांच की। अध्ययन में यह आकलन किया गया कि वर्तमान कानून, विनियम और संस्थागत तंत्र आवास क्षेत्र के भीतर स्थिरता, संसाधन दक्षता और जीवनचक्र एकीकरण लक्ष्यों के साथ कैसे संरेखित होते हैं। इसके अलावा, अनुसंधान ने किफायती आवास में अंतर्राष्ट्रीय सर्वोत्तम प्रथाओं का तुलनात्मक विश्लेषण किया जो सफलतापूर्वक चक्रीय अर्थव्यवस्था दृष्टिकोण को शामिल करता है – उन निर्णयों से सबक लेते हुए जिन्होंने अभिनव नीति और नियामक मॉडल का प्रदर्शन किया है। इस विश्लेषणात्मक और तुलनात्मक दृष्टिकोण के माध्यम से, अनुसंधान ने भारत की किफायती आवास नीतियों में चक्रीय अर्थव्यवस्था सिद्धांतों को एकीकृत करने में प्रमुख अवसरों और चुनौतियों की पहचान की और इस तरह के एकीकरण के लिए विधिक और नीतिगत समर्थन को मजबूत करने के लिए कार्रवाई योग्य सिफारिशें प्रस्तावित कीं।

2. सतत आवास की ओरू हीटवेव-रेसिलिएंट शहरी डिजाइन के लिए यूएचआई शमन को एकीकृत करना

अनुसंधान ने चयनित शहरों (मुंबई, फरीदाबाद, उदयपुर) में यूएचआई हॉटस्पॉट की मैपिंग और विशेषता की जांच की, यूएचआई तीव्रता को प्रभावित करने वाले महत्वपूर्ण शहरी चर की पहचान की, हस्तक्षेपों के सिमुलेशन के माध्यम से शीतलन ऊर्जा की मांग और शमन का मूल्यांकन किया और इसके लागत-लाभ निहितार्थों का आकलन किया और शहरी ऊष्मा शमन के लिए सिफारिश शामिल है।

3. आर्थिक विकास और आवास की कीमतेंरू भारत के आवास बाजार के लिए अंतर्दृष्टि

इस अध्ययन में एकीकृत राष्ट्रीय और क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य के माध्यम से भारत में आवास मूल्य विचलनों के निर्धारकों का विश्लेषण किया गया। राष्ट्रीय स्तर पर जांच की कि आय के स्तर और आवास की कीमतें समय के साथ कैसे विकसित हुई हैं और प्रमुख मैक्रोइकॉनॉमिक संकेतकों के आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) पर प्रभाव की जांच की। क्षेत्रीय स्तर पर, अध्ययन ने स्थानीय कारकों के प्रभाव का आकलन करके और सिफारिशें सुझाते हुए टियर I, II और III शहरों में आवास की कीमतों में अंतर-शहर भिन्नताओं का पता लगाया।

4. **ग्रीन और जलवायु-प्रतिरोधी आवास के लिए अभिनव निर्माण प्रौद्योगिकियां – मॉस कंक्रीट की क्षमता**
अध्ययन में मॉस कंक्रीट का एक व्यावहारिक, कम लागत वाले और विकल्प के रूप में अध्ययन किया गया। मॉस कंक्रीट एक "बायोरेसेप्टिव" सामग्री है, जिसे विशेष रूप से कार्बो (ब्रायोफाइट्स) के विकास को बढ़ावा देने के लिए इंजीनियर किया गया है जो सक्सट्रेट में प्रवेश नहीं करते हैं या क्रैक नहीं करते हैं, जबकि सीधे इसकी सतह पर बढ़ते हैं। यह "जीवित त्वचा" एक स्व-स्थायी प्रणाली है जो मिट्टी या सिंचाई की आवश्यकता को समाप्त कर देती है। अध्ययन ने इस तकनीक की एक व्यापक समीक्षा प्रदान की, इसके पर्यावरणीय लाभों को संश्लेषित किया और अधिक जलवायु-अनुकूल और प्रकृति-समावेशी शहरी वातावरण बनाने के लिए भारतीय आवास क्षेत्र के भीतर इसके अपनाने के लिए एक साक्ष्य-आधारित मार्ग प्रस्तुत किया।
5. **भारत में आवास की कीमतों और मैक्रोइकॉनॉमिक चर के बीच डायनेमिक लिंकेज: स्पिलओवर, वेवलेट और नॉनलाइनियर एनालिसिस से साक्ष्य**
अध्ययन ने भारतीय आवास की कीमतों और प्रमुख मैक्रो-वित्तीय चर के बीच तालमेल का विश्लेषण किया और मापा कि इक्विटी बाजारों, ब्याज दरों, मुद्रास्फीति, विनिमय दरों और आर्थिक नीति अनिश्चितता में चुनौतियों के प्रति आवास की कीमतें कैसे प्रतिक्रिया करती हैं। अनुसंधान ने उच्च-आवृत्ति स्पिलओवर और कम-आवृत्ति मैक्रोइकॉनॉमिक संबंधों दोनों की पहचान की और निर्धारित किया कि क्या आवास की कीमतों की प्रतिक्रिया सममित या असममित है।
6. **आर्थिक मापदंडों और आवास की कीमत का विश्लेषण**
अध्ययन ने विभिन्न आर्थिक मापदंडों के आवास की कीमत पर प्रभाव की जांच की और चयनित शहरों में आवास की कीमतों पर विभिन्न आर्थिक मापदंडों के प्रभाव में भिन्नता को समझा। दिल्ली (टियर-1), लुधियाना (टियर-2) और भटिंडा (टियर-3) और सबसे महत्वपूर्ण आर्थिक मापदंड की पहचान की जो आवास की कीमत को प्रभावित करती है और सिफारिशें सुझाईं।

अनुसंधान रिपोर्ट बैंक की वेबसाइट www.nhb.org.in पर उपलब्ध हैं।

अध्याय 3

आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता
संस्थानों का परिचालन और
कार्य निष्पादकता

अध्याय सारांश

वैयक्तिक आवास ऋण का सकल घरेलू उत्पाद अनुपात वित्त वर्ष 2015 में 8.0 प्रतिशत से बढ़कर वित्त वर्ष 2025 में 11.23 प्रतिशत हो गया।

आवास वित्त कंपनियों ने भारत में आवास क्षेत्र के विकास और विस्तार में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। आवास वित्त कंपनियों के लिए बकाया वैयक्तिक आवास ऋण मार्च 2023 में ₹ 5.16 लाख करोड़ से बढ़कर मार्च 2025 में ₹ 6.72 लाख करोड़ और सितंबर 2025 में ₹ 6.77 लाख करोड़ हो गया है।

आवास वित्त कंपनियों का कुल ऋण पोर्टफोलियो 31 मार्च, 2025 को 17.39 प्रतिशत बढ़कर ₹ 9,60,520 करोड़ हो गया। 31 मार्च, 2025 को आवास ऋण 13.97 प्रतिशत बढ़कर ₹ 7,06,702 करोड़ हो गया। आवास वित्त कंपनियों की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 31 मार्च, 2024 को ₹ 1,31,923 करोड़ से 25.38 प्रतिशत बढ़कर 31 मार्च, 2025 को ₹ 1,65,408 करोड़ हो गई। 31 मार्च, 2025 को जीएनपीए प्रतिशत 1.89 प्रतिशत था। 31 मार्च, 2025 को एनएनपीए प्रतिशत 1.09 प्रतिशत था।

31 मार्च, 2025 को आवास वित्त कंपनियों (सार्वजनिक जमा सहित) का बकाया ऋण 17.05 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ ₹ 8,19,581 करोड़ था। आवास वित्त कंपनियों ने फंडिंग के प्राथमिक स्रोत के रूप में बैंकों (42 प्रतिशत) और डिबेंचर (34 प्रतिशत) से ऋण लेने पर भरोसा किया है।

30 सितंबर 2025 को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (एचएफसी, पीएसबी और पीवीबी) का वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) बकाया ₹ 36,70,079 करोड़ है, जो 30 सितंबर 2024 से 9.43 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि दर्ज करता है। वर्ष 25-26 की पहली छमाही की अवधि के लिए संवितरण, वर्ष 24-25 पहली छमाही के दौरान ₹ 4,10,417 की तुलना में बढ़कर ₹ 4,31,725 करोड़ हो गया।

वित्त वर्ष 25-26 की पहली छमाही की अवधि के लिए आईएचएल संवितरण का क्षेत्र-वार हिस्सा दर्शाता है कि देश के दक्षिणी, पश्चिमी और उत्तरी राज्यों में वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही के दौरान किए गए संचयी संवितरण का क्रमशः 34.29 प्रतिशत, 30.61 प्रतिशत और 28.93 प्रतिशत हिस्सा है जबकि पूर्वी राज्यों (पूर्वोत्तर राज्यों सहित) का हिस्सा केवल 6.17 प्रतिशत है। पूर्वोत्तर राज्यों और सिक्किम का वित्त वर्ष 2026 की पहली छमाही के दौरान किए गए कुल आईएचएल संवितरण में 0.75 प्रतिशत हिस्सा है।

31 मार्च, 2025 तक, आवास वित्त कंपनियों की शाखाएं 10,237 थीं, जिनमें से उत्तरी राज्यों की आवास वित्त कंपनियों शाखाओं का 37.54 प्रतिशत था, इसके बाद दक्षिणी राज्यों की शाखाओं का 37.53 प्रतिशत था। पूर्वोत्तर भारत में आवास वित्त कंपनियों की 32 शाखाओं के साथ देश के पूर्वी हिस्सों में शाखा नेटवर्क 2.87 प्रतिशत है। (सिक्किम राज्य सहित)।



आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का परिचालन और कार्य निष्पादकता

3.1 परिचय

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों ने भारत में आवास क्षेत्र के विकास और विस्तार में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। वे प्रधानमंत्री आवास योजना और किफायती आवास योजनाओं जैसी सरकारी पहलों का समर्थन करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। निम्न और मध्यम आय वाले समूहों के लिए ऋण सुविधाओं का विस्तार करके, ये संस्थान आवास क्षेत्र में मांग-आपूर्ति अंतर को कम करने में मदद करते हैं। शहरी और अर्ध-शहरी दोनों क्षेत्रों में उनकी मजबूत मौजूदगी यह सुनिश्चित करती है कि आवास वित्त समाधान व्यापक जनसांख्यिकी तक पहुंचें, जिससे स्थानीय अर्थव्यवस्थाओं को बढ़ावा मिले और सामुदायिक विकास हो।

आवास क्षेत्र को सरकार द्वारा मांग और आपूर्ति पक्ष दोनों तरह के सहयोग के माध्यम से निरंतर नीतिगत समर्थन प्राप्त हुआ है। भारत में आवास नीतियों में एक आदर्श बदलाव आया है, जिसमें सरकार की भूमिका 'प्रदाता' से 'प्रमोटर' तक विकसित हुई है। रेरा (रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण), एफडीआई छूट, जीएसटी और शोधन अक्षमता संहिता सुधारों जैसी पहलों ने इस क्षेत्र को अधिक पारदर्शी, संरचित और निवेश के अनुकूल बना दिया है। तेजी से शहरीकरण हॉटस्पॉट, सहायक विनियमों और अप्रयुक्त ग्रामीण मांग का अभिसरण – एक मजबूत ऋण फ्रेमवर्क द्वारा रेखांकित – भारत के निम्न आय वाले आवास खंड में मजबूत विस्तार के लिए मंच तैयार करता है।

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण पोर्टफोलियो

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक और आवास वित्त कंपनियां आवास वित्त उद्योग में प्रमुख खिलाड़ी हैं। इन वित्तीय संस्थानों द्वारा विस्तारित बकाया वैयक्तिक आवास ऋण वित्त वर्ष 2015 में ₹9.98 लाख करोड़ से बढ़कर वित्त वर्ष 2025 में ₹37.14 लाख करोड़ हो गया है। वैयक्तिक आवास ऋण का जीडीपी अनुपात वित्त वर्ष 2015 में 8.00 प्रतिशत से बढ़कर वित्त वर्ष 2025 में 11.23 प्रतिशत हो गया है।

आवास क्षेत्र में मजबूत विस्तार हो रहा है। नाइट फ्रैंक की रिपोर्ट के अनुसार, मजबूत मांग, बढ़ती आय, निवेशक विश्वास और स्थिर ब्याज दरों के कारण भारत का आवास बाजार प्रथम तिमाही, 2025 (जनवरी-मार्च) में 7.7 प्रतिशत वार्षिक मूल्य वृद्धि के साथ विश्व स्तर 15वें स्थान पर रहा। कुल बकाया वैयक्तिक ऋण खंड का लगभग 50 प्रतिशत हिस्सा आवास ऋण का है। भारतीय रिजर्व बैंक की प्रमुख क्षेत्रों द्वारा बैंक ऋण के इस्तेमाल पर रिपोर्ट के अनुसार, आवास क्षेत्र के बकाया ऋण मार्च 2012 में ₹3.97 लाख करोड़ से बढ़कर मार्च 2025 में ₹30.10 लाख करोड़ हो गया है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के लिए बकाया कुल ऋणों में बकाया आवास ऋणों का हिस्सा मार्च 2012 में 8.76 प्रतिशत से बढ़कर मार्च 2025 में 16.53 प्रतिशत हो गया।

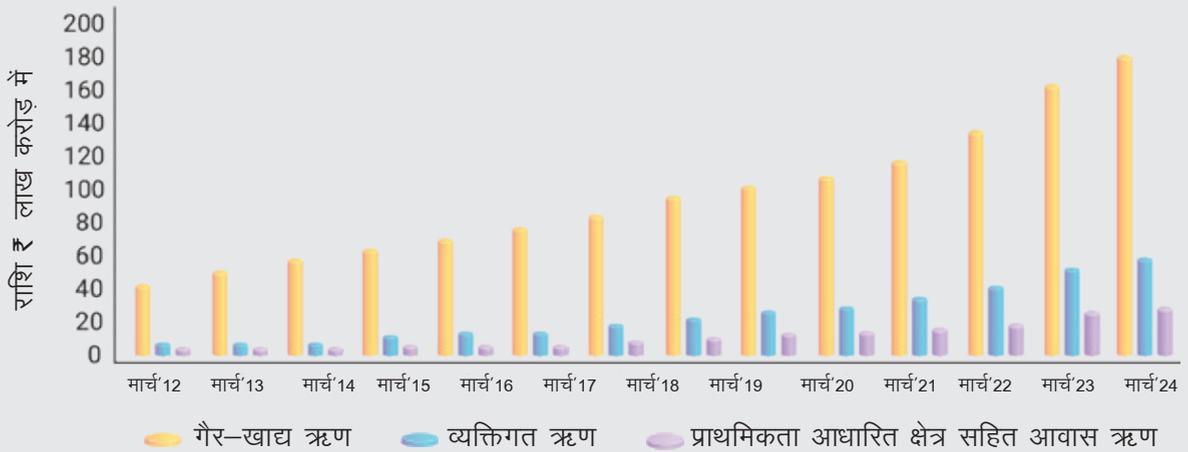
(ग्राफ 3.2)

ग्राफ 3.1: बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीडीपी अनुपात में विचलन



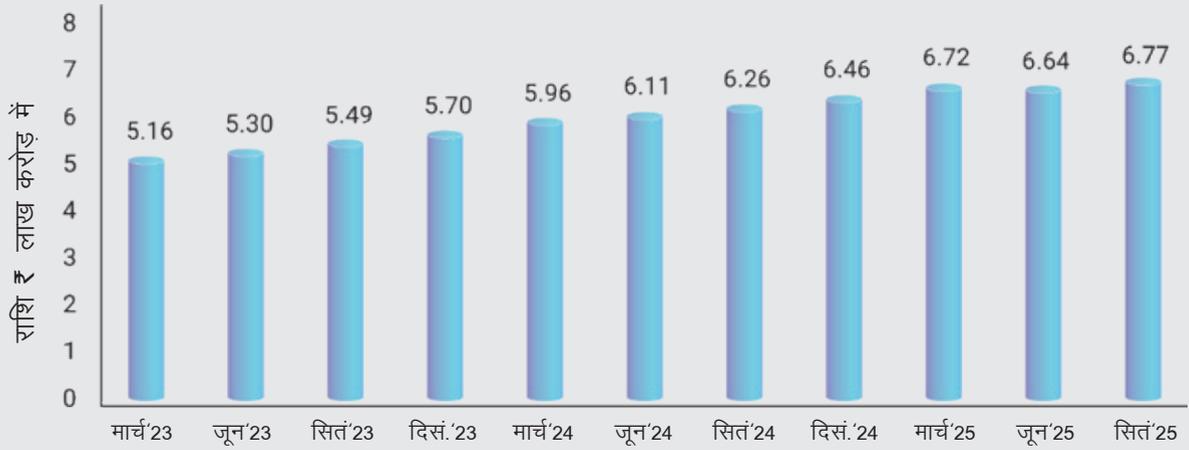
स्त्रोत : रा.आ. बैंक और भारतीय रिजर्व बैंक

ग्राफ 3.2: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के द्वारा प्रमुख क्षेत्रों को प्रदत्त ऋण



स्त्रोत: प्रमुख क्षेत्रों द्वारा ऋण का वितरण, भारतीय रिजर्व बैंक

ग्राफ 3.3 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (राशि ₹ लाख करोड़)



स्रोत : रा.आ. बैंक

टिप्पणी:

1. सितम्बर, 24 तिमाही से एनबीएफसी के रूप में परिवर्तित हो जाने के कारण इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड और हुडको के आंकड़े शामिल नहीं किये गये हैं।
2. जून, 25 से एनबीएफसी के रूप में परिवर्तित हो जाने के कारण पीरामल कैपिटल हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के आंकड़े शामिल नहीं किये गये हैं।
3. सितम्बर, 25 तिमाही से एनबीएफसी के रूप में परिवर्तित हो जाने के कारण आईएचएल होम फाइनेंस लिमिटेड के आंकड़े शामिल नहीं किये गये हैं।

मार्च 2023 से आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की तिमाही गतिविधि (ग्राफ 3.3) में दर्शाई गई है। वैयक्तिक आवास ऋण बकाया मार्च 2023 में ₹5.16 लाख करोड़ से बढ़कर मार्च 2025 में ₹6.72 लाख करोड़ और सितंबर 2025 में ₹6.77 लाख करोड़ हो गया है।

3.2 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास क्षेत्र में ऋण प्रवाह

यह विश्लेषण एचएफआर पोर्टल पर प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा प्रस्तुत वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो के संवितरण और बकाया के डेटा पर आधारित है।

वैयक्तिक आवास ऋण बकाया

- 30 सितंबर 2025 तक बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) ₹36,70,079 करोड़ है। इसमें आवास वित्त कंपनियों की 18.4 प्रतिशत, पीएसबी की 45.7 प्रतिशत और पीवीबी की 35.9 प्रतिशत हिस्सेदारी है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, 30 सितंबर 2025 तक वैयक्तिक आवास ऋण बकाया 30 सितंबर 2024

(₹33,53,686 करोड़) की तुलना में 9.43 प्रतिशत की बढ़ोतरी प्रदर्शित करता है। एकल आधार पर, आ.वि.क., पीएसबी और पीवीबी के वैयक्तिक आवास ऋण में सितंबर 2024 की तुलना में क्रमशः 8.1 प्रतिशत, 14.0 प्रतिशत और 4.7 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

- वैयक्तिक आवास ऋण बकाया में तिमाही-दर-तिमाही वृद्धि 2.19 प्रतिशत है (30 सितंबर 2025 तक ₹36,70,079 करोड़, जो 30 जून 2025 तक ₹35,91,309 करोड़ था)।
- 30 सितंबर 2025 तक बकाया ग्रामीण आवास ऋण ₹2,83,156 करोड़ (कुल आईएचएल बकाया का 7.72 प्रतिशत) है, जबकि पहले यह ₹2,76,556 करोड़ था। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, ग्रामीण आईएचएल बकाया 30 सितंबर 2024 के ₹2,55,735 करोड़ के स्तर से 10.7 प्रतिशत बढ़ा है।
- क्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, 30 सितंबर 2025 तक बकाया ग्रामीण आईएचएल 30 जून 2025 के ₹2,76,556 करोड़ के लेवल से 2.4 प्रतिशत बढ़कर हो गया।

वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण

- वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही के दौरान संचयी वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण ₹4,31,725 करोड़ रहा। इसमें आ.वि.कं. द्वारा 21.0 प्रतिशत, पीएसबी द्वारा 47.3 प्रतिशत और पीवीबी द्वारा 31.6 प्रतिशत हिस्सा है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही के दौरान संवितरण में वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही (वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही के दौरान 4,10,417 करोड़) की तुलना में 5.19 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।
- आ.वि.कं. और पीएसबी द्वारा वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही में संचयी संवितरण वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही की तुलना में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर क्रमशः 2.0 प्रतिशत और 17.2 प्रतिशत बढ़ा, जबकि निजी बैंक के लिए वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही में संचयी

संवितरण वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही की तुलना में 7.1 प्रतिशत कम हुआ।

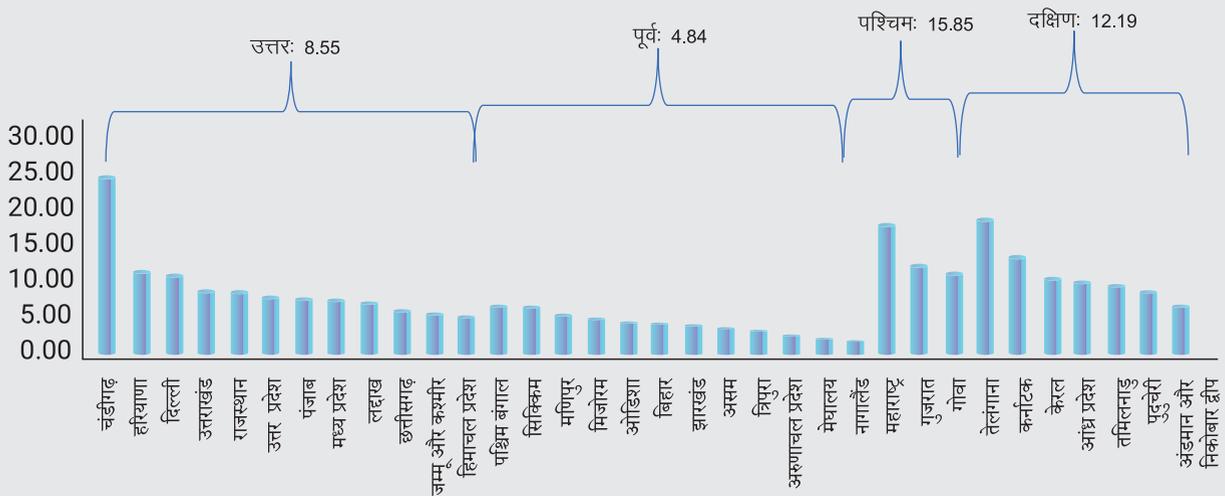
- अनुक्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, वित्त वर्ष 26 की दूसरी तिमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 26 की पहली तिमाही के दौरान संवितरण का 118.8 प्रतिशत है (वित्त वर्ष 26 की दूसरी तिमाही के दौरान ₹2,34,382 करोड़ जबकि वित्त वर्ष 26 की पहली तिमाही के दौरान ₹1,97,343 करोड़)।
- 30 सितंबर 2025 को ग्रामीण आईएचएल संवितरण ₹33,465 करोड़ रहा (वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही के लिए संचयी)। इसमें आ.वि.कं. का 20.8 प्रतिशत, पीएसबी द्वारा 41.7 प्रतिशत और निजी बैंक द्वारा 37.4 प्रतिशत हिस्सा शामिल है।
- तिमाही-दर-तिमाही आधार पर, वित्त वर्ष 26 की दूसरी तिमाही 26 में ग्रामीण आईएचएल संवितरण (₹18,352 करोड़) वित्त वर्ष 25 की पहली तिमाही 25 के आंकड़ों (₹15,113 करोड़) का 121.4 प्रतिशत है।

बॉक्स 3.1: आवास वित्त में क्षेत्रीय असमानता

देश भर में आवास के लिए ऋण प्रवाह में क्षेत्रीय भिन्नता देखी गई है। जीएसडीपी अनुपात में बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का राष्ट्रीय औसत सितंबर 25 के लिए 10.85 प्रतिशत था। हालांकि जीएसडीपी अनुपात के लिए अप्रत्यक्ष आवास ऋण में क्षेत्रवार भिन्नता देखी गयी है।

क्षेत्रवार आईएचएल से जीएसडीपी अनुपात नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शाया गया है:

ग्राफ 3.4: यथा सितम्बर, 2025 तक क्षेत्रवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीएसडीपी अनुपात



जीएसडीपी के सापेक्ष बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का राष्ट्रीय औसत 10.85 प्रतिशत रहा। चंडीगढ़ केंद्र शासित प्रदेश में सकल राज्य घरेलू उत्पाद के मुकाबले बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का उच्चतम अनुपात 24.65 प्रतिशत दर्ज किया।

आईएचएल से जीएसडीपी अनुपात का राज्यवार वितरण दर्शाता है कि तेलंगाना 18.84 प्रतिशत हिस्सेदारी के साथ पहले स्थान पर रहा, उसके बाद महाराष्ट्र (17.98 प्रतिशत), कर्नाटक (13.54 प्रतिशत) और गुजरात (12.13 प्रतिशत) का नंबर आता है। हालांकि, केंद्रीय राज्यों और पूर्वी राज्यों, पूर्वोत्तर राज्यों और जम्मू और कश्मीर और हिमाचल प्रदेश राज्यों के लिए, बकाया वैयक्तिक आवास ऋण का जीएसडीपी से अनुपात 1.5 प्रतिशत से 7.5 प्रतिशत तक है।

क्षेत्रवार बकाया आईएचएल और संवितरण का हिस्सा

वित्त वर्ष 2025-26 की पहली छमाही के दौरान किए गए संचयी संवितरण में देश के दक्षिणी, पश्चिमी और उत्तरी राज्यों की हिस्सेदारी क्रमशः 34.29 प्रतिशत, 30.61 प्रतिशत और 28.93 प्रतिशत है, जबकि पूर्वी राज्यों की हिस्सेदारी (पूर्वोत्तर राज्यों सहित) 6.17 प्रतिशत है। वित्त वर्ष 2025-26 की पहली छमाही के दौरान कुल आईएचएल संवितरण का 0.75 प्रतिशत पूर्वोत्तर राज्यों का है।

तालिका 3.1: अखिल भारत-वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र. सं.	राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम	वित्त वर्ष 25 आईएचएल संवितरण वित्त वर्ष				वित्त वर्ष 26 की पहली छमाही के दौरान आईएचएल संवितरण			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर	68,280	1,02,495	79,041	2,49,816	33,083	54,163	37,652	1,24,899
2	पूर्व	7,118	36,227	9,931	53,277	3,323	18,909	4,408	26,640
3	पश्चिम	43,691	1,12,003	1,09,124	2,64,817	21,005	58,739	52,419	1,32,163
4	दक्षिण	73,497	1,34,088	91,563	2,99,148	33,422	72,497	42,104	1,48,023
	अखिल भारत	1,92,586	3,84,813	2,89,659	8,67,058	90,834	2,04,308	1,36,583	4,31,725

नोट : आँकड़े अनंतिम हैं

इसी प्रकार, वैयक्तिक आवास ऋण बकाया में दक्षिणी, पश्चिमी और उत्तरी राज्यों की हिस्सेदारी क्रमशः 35.04 प्रतिशत, 30.72 प्रतिशत और 25.53 प्रतिशत है। पूर्वी राज्य 6.87 प्रतिशत (पूर्वोत्तर राज्यों और सिक्किम को मिलाकर 0.94 प्रतिशत) के साथ कुल वैयक्तिक आवास वित्त क्षेत्र में तुलनात्मक रूप से पहुंच में अभी भी कम है।

तालिका 3.2: अखिल भारत – वैयक्तिक आवास ऋण बकाया

(राशि ₹ करोड़ में)

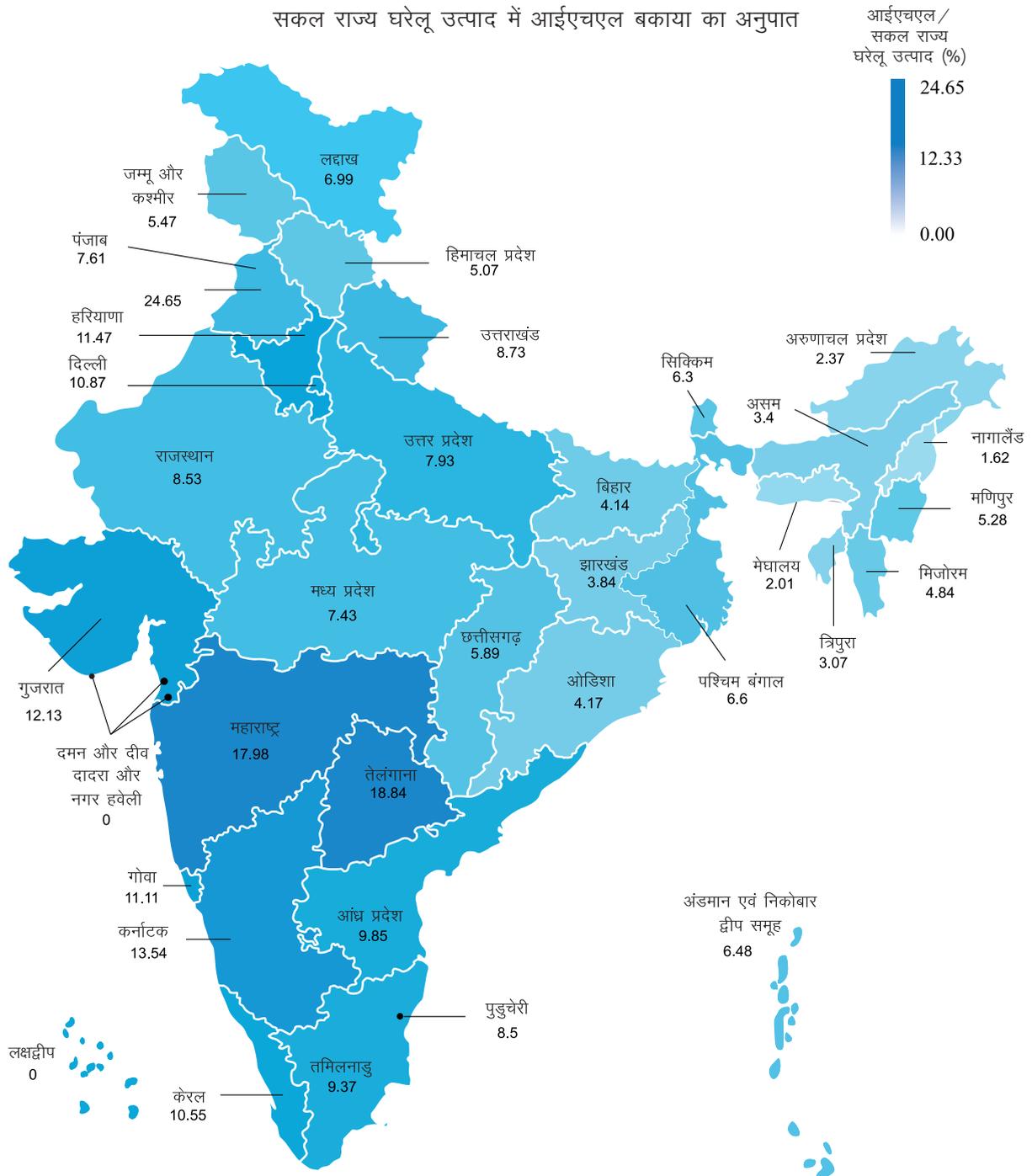
क्र.सं.	राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम	31 मार्च 2025 को आईएचएल बकाया				30 सितंबर 2025 को आईएचएल बकाया			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर	2,08,933	3,86,060	3,12,319	9,07,312	2,11,767	4,09,143	3,16,101	9,37,011
2	पूर्व	34,100	1,62,135	47,559	2,43,794	34,244	1,70,749	47,318	2,52,312
3	पश्चिम	1,55,807	4,02,406	5,29,129	10,87,343	1,57,374	4,32,171	5,37,801	11,27,346
4	दक्षिण	2,73,330	5,66,198	4,08,051	12,47,579	2,73,261	5,97,859	4,14,755	12,85,875
	आईएचएल जो किसी राज्य को आबंटित नहीं किया जा सकता है।*	-	74,577	672	75,249	-	66,805	730	67,535
	अखिल भारत	6,72,170	15,91,377	12,97,730	35,61,277	6,76,646	16,76,727	13,16,705	36,70,079

* पूल बॉयआउट आँकड़ें जो किसी विशेष राज्य को आबंटित नहीं किये जा सकते हैं।

आँकड़े अनंतिम हैं।

राज्य-वार विवरण अनुबंध II में संलग्न है।

ग्राफ 3.5: यथा सितम्बर, 2025 तक राज्यवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के सापेक्ष जीएसडीपी अनुपात



स्त्रोत: रा.आ.बैंक एवं एमओएसपीआई

3.3 आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन

आवास वित्त कंपनियाँ (आ.वि.कं.) राष्ट्रीय आवास बैंक

अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत विशेषीकृत संस्थाएँ हैं। पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्तीय वर्ष 1 अप्रैल से 31 मार्च तक है। आँकड़ें पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत लेखा परीक्षित अनुसूची। के अनुसार लिया गया

है। एवियोम इंडिया हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के लिए ऑकड़ें को शामिल नहीं है क्योंकि भारतीय रिजर्व बैंक ने 27 जनवरी, 2025 को आवास वित्त कंपनी के बोर्ड को उचित गवर्नेंस और विभिन्न भुगतान दायित्वों को पूरा करने में चूक के कारण अधिक्रमित कर लिया है।

31 मार्च, 2025 को पिछले वर्षों की तुलना में सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय प्रदर्शन **अनुबंध III** में प्रदान किया गया है। वर्ष के अनुसार 90 आवास वित्त कंपनियों की संख्या निम्नलिखित है:

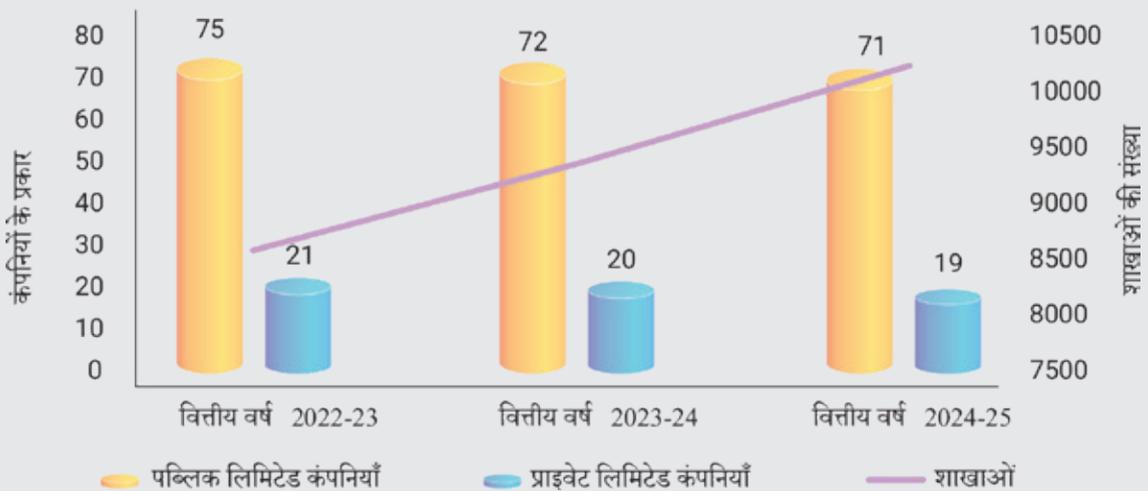
- वित्त वर्ष 2024-25
- वित्त वर्ष 2023-24 (हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड और इंडिया बुल्स फाइनेंस लिमिटेड शामिल नहीं हैं)
- वित्त वर्ष 2022-23 (हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड, इंडिया बुल्स फाइनेंस लिमिटेड, एपीएसी हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कॉरपोरेशन लिमिटेड, इंड बैंक हाउसिंग लिमिटेड, नेशनल ट्रस्ट हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, रिलायंस होम फाइनेंस लिमिटेड शामिल नहीं है।)

3.3.1 आवास कंपनियों का पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के तहत वर्गीकरण

30 जून, 2025 तक, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 90 थी, जिनमें से 7 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है, और 4 आवास वित्त कंपनियां सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर रही थी और सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता थी। शेष 79 आवास वित्त कंपनियों के पास सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति नहीं थी। 90 आवास वित्त कंपनियों में से 71 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां थीं और 19 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां थीं।

आवास वित्त कंपनियों की शाखाओं/कार्यालयों में वर्षों से लगातार वृद्धि हुई है। यह विस्तार किफायती आवास और टियर 2/3 शहरों में व्यापक ग्राहक आधार तक पहुंचने की उनकी रणनीति का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है। शाखा डिजाइन एक रणनीतिक विकल्प है जो जमीन स्तर पर लचीलापन और नियंत्रण दोनों को प्रभावित करता है। जैसे-जैसे आवास वित्त कंपनियां अलग अलग क्षेत्रों में विस्तारित होती हैं, दक्षता, स्थिरता और जवाबदेही सुनिश्चित करने के लिए सही मॉडल का चयन करना महत्वपूर्ण हो जाता है।

ग्राफ 3.6: आ.वि.क. की शाखाओं की संख्या एवं आ.वि.क. की श्रेणी



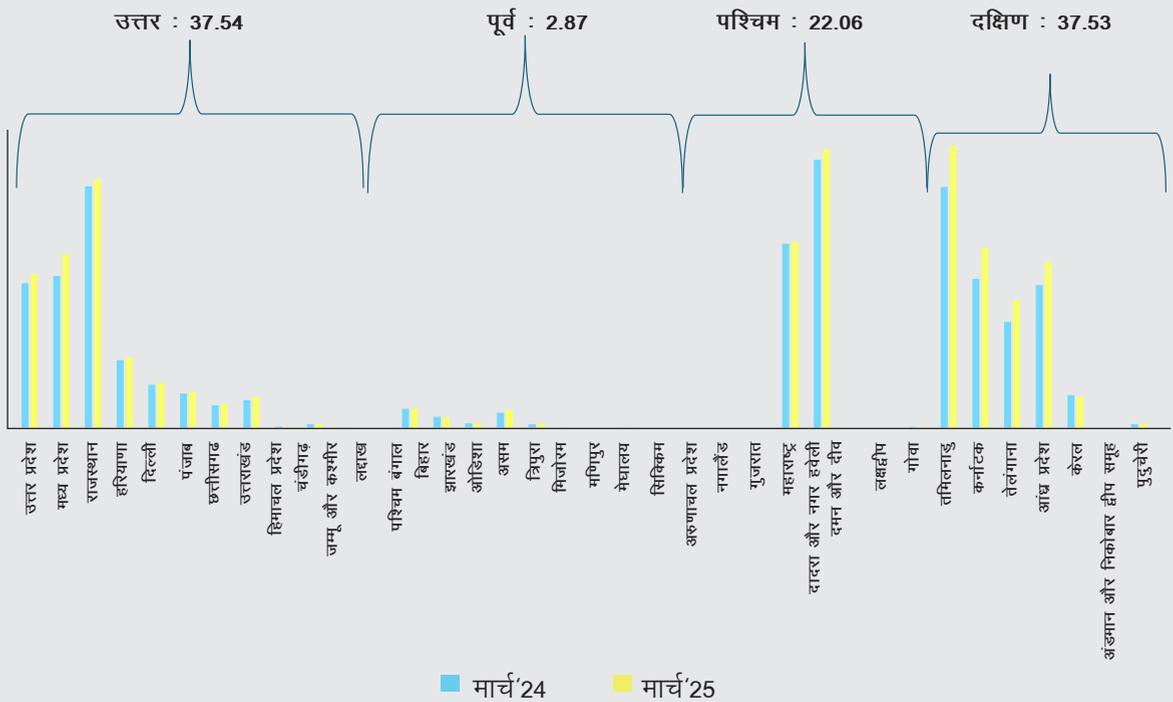
स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ. बैंक

3.3.2 आवास वित्त कंपनियों की शाखाएं/कार्यालय नेटवर्क

मजबूत घरेलू मांग और देश भर में आवास वित्त तक पहुंच बढ़ाने के लक्ष्य से प्रेरित आवास वित्त कंपनियों के शाखा नेटवर्क का विस्तार हुआ है। मार्च 2025 तक आवास वित्त कंपनियों की देश में 10,237 शाखाएं थीं। हालांकि, शाखा नेटवर्क के असमान वितरण के कारण आवास वित्त कुछ खास इलाकों में ही केंद्रित हो गया है, जिससे कम विकसित या दूरदराज के इलाकों में वित्तीय बहिष्करण हो सकता है। 31 मार्च, 2025 तक, 7 राज्यों/

केंद्र शासित प्रदेशों (लद्दाख, मिजोरम, मेघालय, अरुणाचल प्रदेश, नागालैंड और अंडमान और निकोबार द्वीप एवं लक्षद्वीप) में कोई शाखा नहीं थी, जबकि जम्मू-कश्मीर, त्रिपुरा और सिक्किम में 5 से कम शाखाएं थीं। शाखा नेटवर्क में क्षेत्रवार असमानता साफ दिखती है, उत्तरी राज्यों में आवास वित्त कंपनियों की 37.54 प्रतिशत शाखाएं हैं, इसके बाद दक्षिणी राज्यों में 37.53 प्रतिशत शाखाएं हैं। देश के पूर्वी हिस्सों में शाखा नेटवर्क 2.87 प्रतिशत है, जिसमें पूर्वोत्तर भारत में आवास वित्त कंपनियों की 32 शाखाएं हैं। (सिक्किम राज्य सहित) *स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ. बैंक*

ग्राफ 3.7: पिछले 2 वर्षों में आ.वि.क. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/संघ राज्य क्षेत्रवार वितरण



आवास वित्त पूर्वोत्तर राज्यों के विकास के लिए एक विकास उत्प्रेरक हो सकता है। आवास वित्त कंपनियां राज्य सरकार की नीतियों और राष्ट्रीय आवास बैंक के बैंकों और इस क्षेत्र में काम करने वाली आवास वित्त कंपनियों को दिए जाने

वाले पुनर्वित्त सहायता का फायदा उठा सकते हैं, जिसमें किफायती और ग्रामीण आवास को बढ़ावा देने पर ध्यान केंद्रित करने के लिए 10 बीपीएस से 50 बीपीएस तक की छूट दी जाती है।

बॉक्स 3.2: शाखा नेटवर्क का परिसंपत्ति आकार वार वितरण

भारत में आवास वित्त में विभिन्न रुझानों जैसे शहरीकरण, अनुकूल जनसांख्यिकी, सरकारी कर प्रोत्साहन और सब्सिडी के साथ आबादी के बड़े हिस्से के लिए बढ़ती प्रयोज्य आय के कारण तेजी से वृद्धि देखी गई है।

आवास वित्त कंपनियों की अहमियत पिछले कुछ सालों में बढ़ी है। आवास वित्त कंपनियों के लिए शाखा नेटवर्क बहुत जरूरी है, क्योंकि यह ग्रामीण और अर्ध-शहरी क्षेत्रों में उन लोगों तक पहुंचने में मदद करता है, जिन्हें अभी तक ये सुविधाएँ नहीं मिली हैं या कम मिली हैं। ये क्षेत्र भारत के आवास वित्त बाजार में विकास के लिए अहम खंड हैं, जहाँ अभी भी बहुत कम लोगों तक ये सुविधाएँ पहुँची हैं।

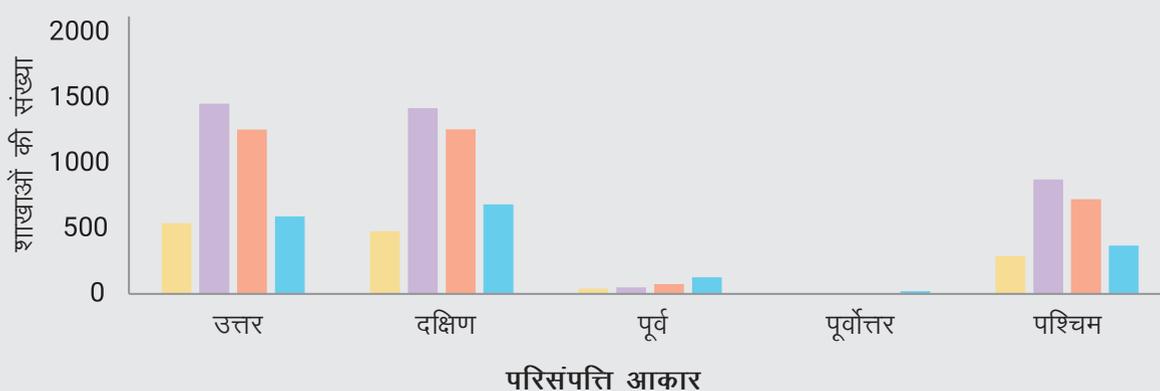
आवास वित्त कंपनियों का परिसंपत्ति-आकार-वार शाखा वितरण नीचे दिए गए ग्राफ में दिया गया है। ₹ 1,000 करोड़ से कम की परिसंपत्ति आकार वाली आवास वित्त कंपनियां 13.17 प्रतिशत, ₹ 1,000 करोड़ से ₹ 10,000 करोड़ वाली 37.12 प्रतिशत, ₹ 10,000 करोड़ से ₹ 50,000 वाली 32.40 प्रतिशत और ₹ 50,000 करोड़ से अधिक वाली कुल शाखा नेटवर्क का 17.31 प्रतिशत हिस्सा रखती हैं।

ग्राफ 3.8: आस्ति आकार अनुसार शाखाओं की संख्या



उपरोक्त श्रेणी के लिए शाखाओं का क्षेत्रवार (परिसंपत्ति आकार) प्रतिशत वितरण नीचे दिया गया है:

ग्राफ 3.9: शाखा नेटवर्क का क्षेत्र-वार (परिसंपत्ति आकार) विवरण



■ ₹10,000 करोड़ से कम ■ ₹1,000-₹10,000 करोड़ ■ ₹10,000-₹50,000 करोड़ ■ ₹50,000 से अधिक

आवास वित्त कंपनियों की देश के उत्तर, दक्षिण और पश्चिमी क्षेत्र में अधिक उपस्थिति है, जबकि पूर्वी और उत्तर-पूर्व क्षेत्र तुलनात्मक रूप से कम है।

किफायती आवास ऋण की महत्वपूर्ण मांग रही है। आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के लिए शाखा नेटवर्क का अधिक न्यायसंगत वितरण सुनिश्चित करना, उन इलाकों में आवास ऋण तक पहुंच बढ़ाने के लिए महत्वपूर्ण होगा जहां अभी इसकी पहुंच कम है। प्रौद्योगिकी और सह-ऋण मॉडल का इस्तेमाल भौतिक शाखाओं से आगे पहुंच बढ़ाने के लिए बहुत महत्वपूर्ण होगा।

3.4 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

इस अध्याय में दिया गया डेटा 31 मार्च, 2025 तक का है, जिसमें हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड (अगस्त 2024 में एनबीएफसी-आईएफसी का

दर्जा दिया गया) और इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड (सीओआर रद्द) शामिल नहीं हैं।

एविओम इंडिया हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड डेटा को भी शामिल नहीं किया गया है क्योंकि भारतीय रिजर्व बैंक ने 27 जनवरी, 2025 को आवास वित्त कंपनी के अनुचित गवर्नेंस और विभिन्न भुगतान दायित्वों को पूरा करने में चूक के कारण बोर्ड को अधिक्रमित कर दिया है।

बॉक्स 3.3: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कार्य निष्पादकता

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

- आवास वित्त कंपनियों का कुल ऋण पोर्टफोलियो 31 मार्च, 2024 को ₹ 8,18,214 करोड़ से 17.39 प्रतिशत बढ़कर 31 मार्च, 2025 को ₹ 9,60,520 करोड़ हो गया, जिसमें से,
 - 31 मार्च, 2024 से आवास ऋण 13.97 प्रतिशत बढ़कर ₹ 6,20,070 करोड़ से 31 मार्च, 2025 को ₹ 7,06,702 करोड़ हो गया।
 - 31 मार्च, 2024 से गैर-आवासीय ऋण 28.10 प्रतिशत बढ़कर ₹ 1,98,143 करोड़ से 31 मार्च, 2025 को ₹ 2,53,818 करोड़ हो गया।
 - कुल ऋण में बकाया आवास ऋण की हिस्सेदारी 31 मार्च, 2024 को 73.57 प्रतिशत से घटकर 31 मार्च, 2025 को 75.78 प्रतिशत हो गयी।
- आवास वित्त कंपनियों की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 31 मार्च, 2024 को ₹ 1,31,923 करोड़ से 25.38 प्रतिशत बढ़कर 31 मार्च, 2025 को ₹ 1,65,408 करोड़ हो गई।
- 31 मार्च, 2025 को कंपनियों (सार्वजनिक जमा सहित) का बकाया ऋण 17.05 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ ₹ 8,19,581 करोड़ था।
- 31 मार्च, 2025 को बकाया सार्वजनिक जमाराशि ₹ 25,685 करोड़ थी, जिसमें विगत वर्ष की तुलना में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 3.77 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।
- 31 मार्च, 2025 को कुल ऋण और अग्रिम के सापेक्ष सकल गैर निष्पादित आस्तियां (जीएनपीए) 1.89 प्रतिशत थी।
- 31 मार्च, 2025 को कुल ऋण और अग्रिमों के सापेक्ष निवल गैर निष्पादित आस्तियां (एनएनपीए) 1.09 प्रतिशत थी।

आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मापदंडों का सारांश नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:

तालिका 3.3: आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			प्रतिशत भिन्नता (वर्ष-दर-वर्ष)	
	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25	2023-24	2024-25
प्रदत्त पूंजी	39,735	43,095	46,913	8.45	8.86
निर्बंध आरक्षित निधियां	92,845	1,15,999	1,45,724	24.94	25.63
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,11,221	1,31,923	1,65,408	18.61	25.38
सार्वजनिक जमा	23,952	24,751	25,685	3.34	3.77
आवास ऋण	5,39,514	6,20,070	7,06,702	14.93	13.97
कुल ऋण और अग्रिम	7,09,505	8,18,214	9,60,520	15.32	15.61
जीएनपीए %	3.16	2.22	1.89		
एनएनपीए %	1.88	1.23	1.09		

वित्त वर्ष 2023-24 के 18.61 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2024-25 के लिए आवास वित्त कंपनियों के निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) में 25.38 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

वित्त वर्ष 2024-25 में कुल ऋण और अग्रिमों में वर्ष-दर-वर्ष 17.39 प्रतिशत और वित्त वर्ष 2023-24 में वर्ष-दर-वर्ष 15.32 प्रतिशत की वृद्धि हुई। वित्त वर्ष 2023-24 में 14.93 प्रतिशत वर्ष-दर-वर्ष की वृद्धि की तुलना में वित्त वर्ष 2024-25 में आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में 13.97 प्रतिशत की वृद्धि हुई। वित्त वर्ष 2024-25 में आवास

वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमा राशियों में वर्ष-दर-वर्ष 3.77 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।

3.4.1 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख प्रदर्शन संकेतक- पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के आधार पर आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण

31 मार्च, 2025 तक, 71 पब्लिक लिमिटेड आवास वित्त कंपनियां और 19 प्राइवेट लिमिटेड आवास वित्त कंपनियां थीं। पब्लिक लिमिटेड आवास वित्त कंपनियों और प्राइवेट लिमिटेड आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मानदंड नीचे दिए गए हैं:

तालिका 3.4: आवास वित्त कंपनियों –पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का प्रदर्शन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31.03.2023			31.03.2024			31.03.2025		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
प्रदत्त पूंजी	37,947	1,789	39,735	41,036	2,059	43,095	45,313	1,600	46,913
निर्बंध आरक्षित निधियां	91,743	1,102	92,845	1,14,342	1,657	1,15,999	1,43,162	2,562	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,08,446	2,775	1,11,221	1,28,499	3,424	1,31,923	1,61,611	3,796	1,65,408
सार्वजनिक जमा	23,952	-	23,952	24,751	-	24,751	25,685	-	25,685
आवास ऋण	5,35,182	4,333	5,39,514	6,14,233	5,837	6,20,070	7,00,834	5,867	7,06,702

वित्त वर्ष 2024-25 में, प्राइवेट लिमिटेड आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में पिछले वर्ष की वर्ष-दर-वर्ष 34.73 प्रतिशत वृद्धि की तुलना में 0.52 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि हुई।

पब्लिक लिमिटेड आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में वित्त वर्ष 2023–24 में 14.77 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2024–25 में 14.10 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

3.4.2 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख प्रदर्शन संकेतक— सार्वजनिक जमा स्वीकार करने और गैर-सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनी के आधार पर

आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मानदंड, जिन्हें सार्वजनिक जमा स्वीकार करने और गैर-सार्वजनिक जमा स्वीकार करने में वर्गीकृत किया गया है, नीचे दी गई तालिका में दिए गए हैं:

तालिका 3.5: सार्वजनिक जमा राशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	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	2,039	37,697	39,735	2,129	40,965	43,095	2,294	44,619	46,913
निर्बंध आरक्षित निधियां	47,185	45,660	92,845	57,382	58,617	1,15,999	68,283	77,441	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	45,304	65,918	1,11,221	55,667	76,256	1,31,923	66,714	98,694	1,65,408
सार्वजनिक जमा	23,952	-	23,952	24,751	-	24,751	25,685	-	25,685
आवास ऋण	3,34,327	2,05,187	5,39,514	3,60,432	2,59,639	6,20,070	3,93,703	3,12,999	7,06,702

वित्त वर्ष 2023–24 में 3.34 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि की तुलना में वित्त वर्ष 2024–25 में आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमा राशि में 3.77 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 9.23 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्त वर्ष 2024–25 में यह वृद्धि 20.55 प्रतिशत थी, जबकि पिछले वर्ष क्रमशः 7.81 प्रतिशत और 26.54 प्रतिशत दर्ज की गई थी।

जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों ने वित्त वर्ष 2024–25 में आवास ऋण में अपनी हिस्सेदारी बढ़ाकर 44.29 प्रतिशत कर दी है, जो वित्त वर्ष 2023–24 में 41.87 प्रतिशत थी।

3.4.3 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादन संकेतक— वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आधार पर

31 मार्च, 2025 तक, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी)

द्वारा प्रायोजित चार आवास वित्त कंपनियां और बहु-राज्य सहकारी बैंक (एमएससीबी) द्वारा प्रायोजित एक आवास वित्त कंपनी थी, जिनका विवरण इस प्रकार है:

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

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और बहु-राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आधार पर वर्गीकृत आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मापदंडों को नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

तालिका 3.6: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	प्रायोजित	गैर-प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर-प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर-प्रायोजित	कुल
प्रदत्त पूंजी	1,487	38,249	39,735	1,577	41,517	43,095	1,706	45,207	46,913
निर्बंध आरक्षित निधियां	17,970	74,875	92,845	23,447	92,552	1,15,999	27,856	1,17,868	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	17,711	93,510	1,11,221	23,246	1,08,677	1,31,923	27,680	1,37,727	1,65,408
सार्वजनिक जमा	18,359	5,593	23,952	18,465	6,285	24,751	18,401	7,284	25,685
आवास ऋण	91,854	4,47,660	5,39,514	1,02,030	5,18,040	6,20,070	1,13,955	5,92,746	7,06,702

प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 11.69 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि गैर-प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण में वित्त वर्ष 2024-25 में 14.42 प्रतिशत की वृद्धि हुई। इसके अतिरिक्त, प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमा राशियों में वित्त वर्ष 2024-25 में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 0.35 प्रतिशत की नकारात्मक वृद्धि दर्ज की गई, जबकि गैर-प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों में 15.89 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

गैर-प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों ने पिछले वर्ष की तुलना में सार्वजनिक जमा और आवास ऋण में अपनी हिस्सेदारी बढ़ा दी है।

3.5 आवास वित्त कंपनियों की उधार प्रोफाइल

बैंकों और डिबेंचर से उधार आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्त पोषण का प्राथमिक स्रोत है, जो वित्त वर्ष 2024-25 में कुल उधार का 76.29 प्रतिशत है। कुल उधार में बैंकों से उधार लेने का हिस्सा 42.19 प्रतिशत था, जबकि सार्वजनिक जमा कुल उधार का 3.13 प्रतिशत था।

पिछले तीन वर्षों के लिए आवास वित्त कंपनियों का उधार विवरण निम्नलिखित तालिका में दिया गया है।

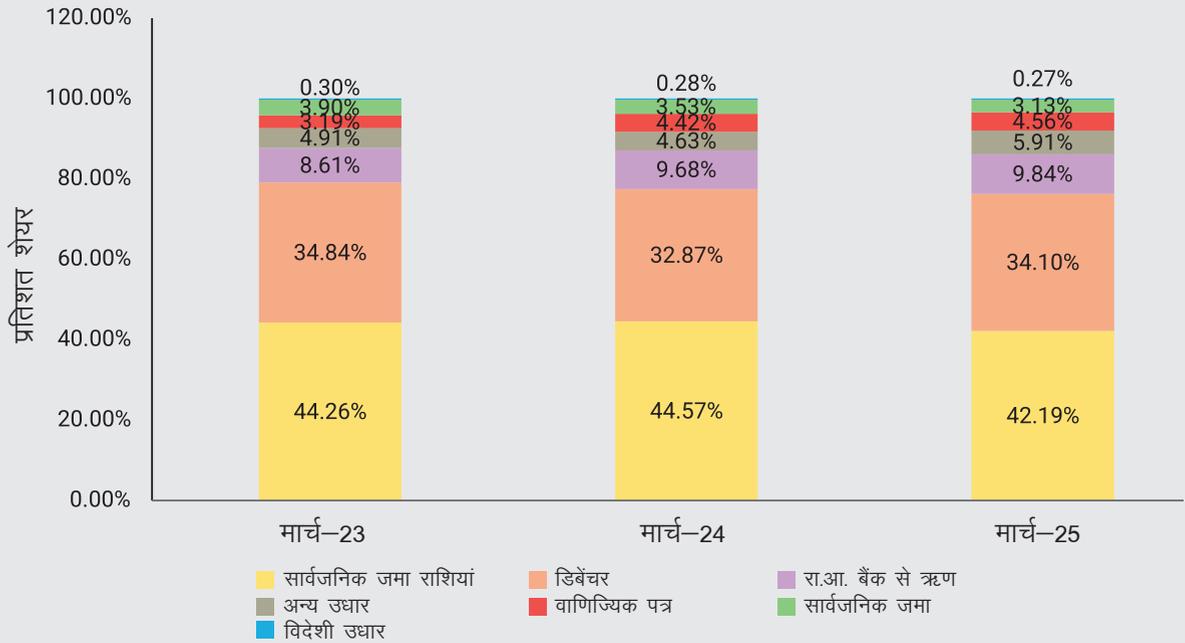
तालिका 3.7: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल उधार में प्रत्येक श्रेणी के उधार का % अंश		
	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25
सार्वजनिक जमा	23,952	24,751	25,685	3.90	3.53	3.13
राष्ट्रीय आवास बैंक से उधार	52,928	67,771	80,638	8.61	9.68	9.84
बैंकों से उधार	2,71,965	3,12,116	3,45,789	44.26	44.57	42.19
विदेशी उधार	1,846	1,971	2,230	0.30	0.28	0.27
वाणिज्यिक पत्र	19,578	30,975	37,381	3.19	4.42	4.56
अन्य ऋण	30,154	32,446	48,420	4.91	4.63	5.91
कुल डिबेंचर	2,14,061	2,30,197	2,79,437	34.84	32.87	34.10
कुल उधार	6,14,484	7,00,226	8,19,581	100	100	100

स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

ग्राफ 3.10: आवास वित्त कंपनियों द्वारा संग्रहित संसाधन (मार्च के अंत में) (% हिस्सा)



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

आवास वित्त कंपनियों का बकाया उधार (सार्वजनिक जमा सहित) 31 मार्च, 2024 को ₹7,00,226 करोड़ से बढ़कर 31 मार्च, 2025 को ₹1,19,355 करोड़ की वृद्धिशील वृद्धि के साथ ₹8,19,581 करोड़ हो गया। (तालिका 3.10)

- वित्त वर्ष 2024-25 में राष्ट्रीय आवास बैंक से उधार में वर्ष-दर-वर्ष 18.99 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 2024-25 में वाणिज्यिक पत्रों (सीपीएस) के माध्यम से आवास वित्त कंपनियों की बकाया उधारी में वर्ष-दर-वर्ष 20.68 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 2024-25 में आवास वित्त कंपनियों की बकाया सार्वजनिक जमा राशि में वर्ष-दर-वर्ष 3.77 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान, बैंकों से आवास वित्त कंपनियों के उधार में पिछले वर्ष की तुलना में 10.79 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- वित्त वर्ष 2024-25 में आवास वित्त कंपनियों की विदेशी उधार में वर्ष-दर-वर्ष 13.14 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

3.6 आवास वित्त कंपनियों के पास सार्वजनिक जमा

पिछले कुछ वर्षों में आवास वित्त कंपनियों के पास बकाया सार्वजनिक जमा में वृद्धि हुई है। लगभग 98 प्रतिशत डिपॉजिट ₹1,00,000 से ज्यादा थे और उन पर 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत की ब्याज दर मिल रही थी। लगभग 90 प्रतिशत सार्वजनिक जमा की परिपक्वता 1 वर्ष से 7 वर्ष के बीच है। यह अर्थव्यवस्था की बढ़ती ऋण आवश्यकता को पूरा करने के लिए आवास वित्त कंपनियों की ज्यादा जमा प्राप्त करने की जरूरत को देखते हुए सकारात्मक कार्य है।

3.7 आवास वित्त कंपनियों की परिसंपत्ति प्रोफाइल

31 मार्च, 2025 तक आवास वित्त कंपनियों की परिसंपत्ति प्रोफाइल, जिसमें आवास ऋण, अन्य ऋण और अग्रिम और निवेश शामिल हैं, कुल मिलाकर ₹9,95,067 करोड़ थी। आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण, जो 31 मार्च,

2025 तक ₹7,06,702 करोड़ थे, 31 मार्च, 2025 को उनमें 13.97 प्रतिशत की वृद्धि हुई। अन्य ऋण और अग्रिम जो 31 मार्च, 2025 को ₹2,53,818 करोड़ थे, 31 मार्च, 2024 को ₹1,98,143 करोड़ से उनमें 28.10 की वृद्धि हुई। अन्य ऋणों और अग्रिमों के लिए आवास ऋण का अनुपात 31 मार्च, 2025 तक लगभग 2.78:1 रहा। 31 मार्च, 2025 को

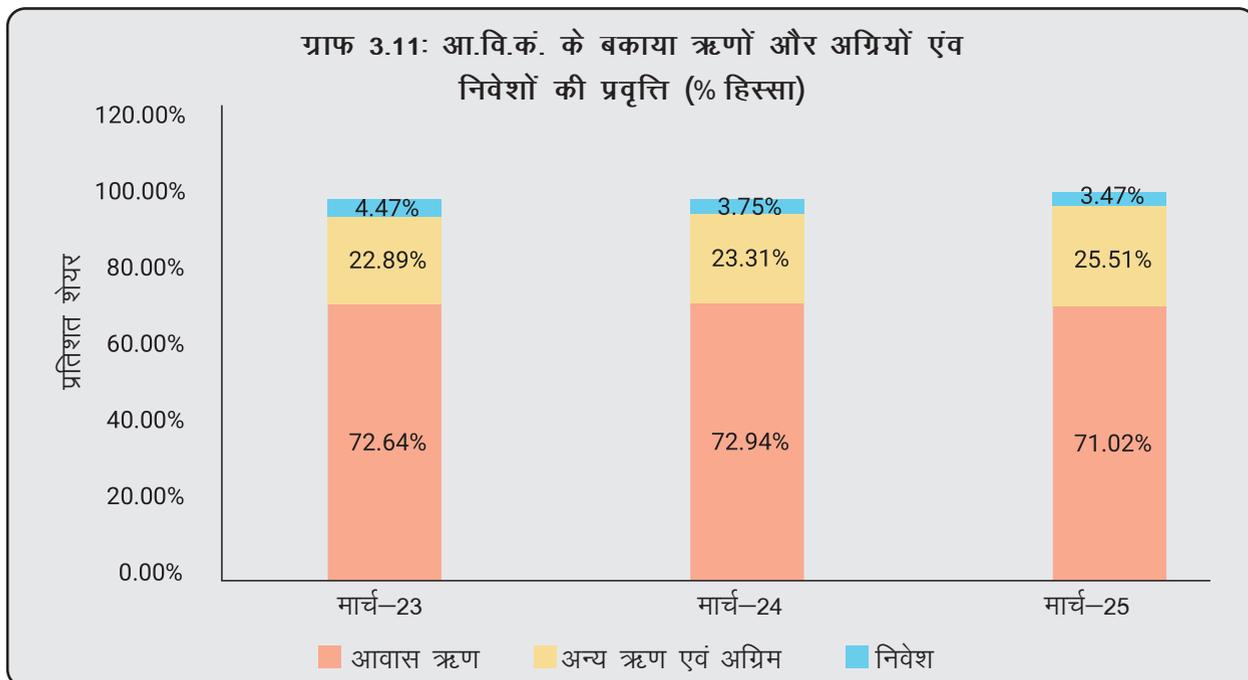
आवास वित्त कंपनियों का निवेश ₹34,547 करोड़ रहा, जबकि 31 मार्च, 2024 को यह ₹31,858 करोड़ था। प्रमुख परिसंपत्तियों की बकाया स्थिति और कुल परिसंपत्तियों का उनका प्रतिशत हिस्सा नीचे दी गई तालिकाओं में दिया गया है।

तालिका 3.8: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों और निवेशों की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल का : अंश		
	मार्च '23	मार्च '24	मार्च'25	मार्च '23	मार्च '24	मार्च'25
1. ऋण और अग्रिम	7,09,505	8,18,214	9,60,520	95.53	96.25	96.53
क) आवास ऋण	5,39,514	6,20,070	7,06,702	72.64	72.94	71.02
उनमें से वैयक्तिकों को आवास ऋण	5,07,647	5,89,849	6,71,456	68.35	69.39	67.48
ख) अन्य ऋण और अग्रिम	1,69,991	1,98,143	2,53,818	22.89	23.31	25.51
2. निवेश	33,188	31,858	34,547	4.47	3.75	3.47
3. कुल (1 + 2)	7,42,694	8,50,071	9,95,067	100	100	100

स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक



स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

3.7.1 वैयक्तिक आवास ऋणों का संवितरण

वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान 7.61 प्रतिशत की वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि के साथ वैयक्तिक आवास ऋण का कुल संवितरण

₹1,92,496 करोड़ रहा। वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण की परिपक्वता पैटर्न से पता चलता है कि लोग लंबी अवधि के ऋण अर्थात् 7 वर्ष से ज्यादा के ऋण पसंद करते हैं। इस श्रेणी में लगभग 97.52 प्रतिशत संवितरण आते हैं।

वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान, आईएचएल संवितरण ' ₹25 लाख से अधिक' सभी खंडों में सबसे अधिक हिस्सा 60.85 प्रतिशत था। आईएचएल संवितरण '₹25 लाख

से अधिक' में वर्ष-दर-वर्ष 12.27 प्रतिशत की वृद्धि हुई और आईएचएल संवितरण '₹10 लाख तक' वित्त वर्ष 2024-25 में वर्ष-दर-वर्ष 7.73 प्रतिशत की गिरावट आई।

तालिका 3.9: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को स्लैबवार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

ऋण आकार	वित्त वर्ष के दौरान संवितरण			कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के % के रूप में स्लैब वार हिस्सेदारी		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
₹2 लाख तक	1,623	227	110	1.05	0.13	0.06
>₹2 लाख और ₹5 लाख तक	2,805	3,091	2,253	1.81	1.73	1.17
>₹5 लाख और ₹10 लाख तक	13,840	15,044	14,580	8.93	8.41	7.57
₹10 लाख तक	18,269	18,361	16,942	11.78	10.26	8.80
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	17,326	19,954	20,268	11.17	11.15	10.53
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	32,417	36,238	38,155	20.91	20.26	19.82
> ₹25 लाख	87,053	1,04,333	1,17,131	56.14	58.32	60.85
कुल	1,55,064	1,78,886	1,92,496	100	100	100

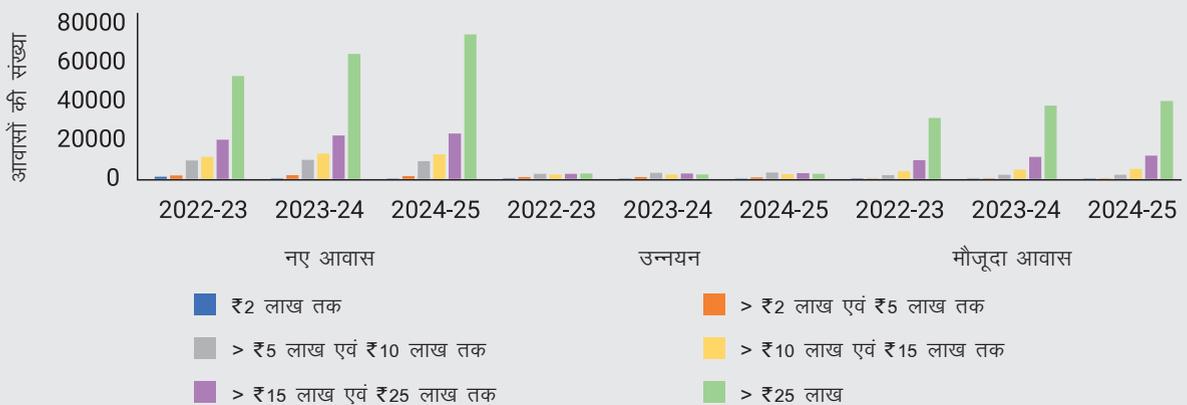
वित्त वर्ष 2024-25 में संवितरित वैयक्तिक आवास ऋणों का 62.84 प्रतिशत नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण की ओर थाय 6.26 प्रतिशत मौजूदा घरों की खरीद की ओर था और शेष 30.89 प्रतिशत घरों के उन्नयन की ओर था।

वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान, नए घरों के लिए आईएचएल संवितरण में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8.28 प्रतिशत,

अपग्रेडेशन के लिए 6.68 प्रतिशत और मौजूदा घरों के लिए 6.46 प्रतिशत की वृद्धि हुई। आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण मुख्य रूप से नए घरों 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 दिखाई गई है।

ग्राफ 3.12: प्रयोजन वार आईएचएल संवितरण में प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ-साइट रिवर्न, रा.आ.बैंक

वित्त वर्ष 2024–25 के दौरान, वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण में 7.52 प्रतिशत की वृद्धि हुई। आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरण का लगभग 88.10 प्रतिशत वैयक्तिक आवास ऋण के लिए है।

पिछले तीन वर्षों में संवितरण नीचे दी गई तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.10: आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण के उधारकर्ताओं के प्रकार-वार संवितरण में प्रवृत्ति
(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष के दौरान संवितरण			कुल आवास ऋण संवितरण हिस्सेदारी (%)			वृद्धि	
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2023-24	2024-25
वैयक्तिकों को आवास ऋण	1,55,064	1,78,889	1,92,335	90.81	89.93	88.10	15.36	7.52
बिल्डरों को आवास ऋण	15,609	19,905	25,676	9.14	10.01	11.76	27.52	28.99
कॉर्पोरेट निकायों और अन्य को आवास ऋण	77	126	303	0.05	0.06	0.14	63.65	140.48
कुल	1,70,751	1,98,920	2,18,314	100	100	100	16.50	9.75

वित्त वर्ष 2024–25 के लिए वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण की ग्रामीण और शहरी संरचना **अनुबंध IV** में दी गई है।

3.8 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 2024–25 के अंत तक ₹ 13,925.05 करोड़ का संवितरण किया है। 2045–25 के अंत में एसीएचएफ का बकाया ऋण पोर्टफोलियो ₹ 612.80 करोड़ था। राज्य-वार संवितरित आवास ऋण, और एसीएचएफ द्वारा निर्मित इकाइयां **अनुबंध V** में प्रदान की गई हैं।

अध्याय 4

आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण
संबंधी गतिविधियां

अध्याय सारांश

30 जून, 2025 तक, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 90 थी, जिनमें से 7 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है और 4 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति की आवश्यकता है। शेष 79 आवास वित्त कंपनियों के पास सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति नहीं है।

बैंक राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के तहत निर्धारित नियामक अनुपालन और आवास वित्त कंपनियों के लिए भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) द्वारा निर्धारित नियामक प्रणाली के आधार पर आवधिक रिटर्न के माध्यम से ऑनसाइट निरीक्षण और ऑफसाइट निगरानी तंत्र की एक प्रणाली के माध्यम से आवास वित्त कंपनियों की निगरानी करता है।

बैंक ने कैमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 73 आवास वित्त कंपनियों का ऑनसाइट निरीक्षण किया। निर्देश-एनबीएफसी-एचएफसी (रिजर्व बैंक)-निर्देश, 21 जुलाई, 2023 के आधार पर ऑफसाइट निगरानी को मजबूत किया गया था, जिसमें एक्सबीआरएल आधारित केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) पोर्टल के कार्यान्वयन और परिपत्र के अनुरूप नई रिपोर्टिंग आवश्यकताओं सहित विभिन्न कार्यात्मक और तकनीकी संवर्द्धन शामिल थे।



आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण संबंधी गतिविधियां

4.1 पर्यवेक्षण

बैंक राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 के प्रावधानों के तहत निर्धारित नियामक अनुपालन और आवास वित्त कंपनियों 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 आवास वित्त कंपनियों की निगरानी करता है।

बैंक के पर्यवेक्षी कार्य का उद्देश्य जनता के हित के लिए अनुचित किसी भी आवास वित्त कंपनियों के मामलों की रोकथाम करना है और जो देश के आवास वित्त क्षेत्र के संचालन और विकास के लिए प्रतिकूल न हो। पर्यवेक्षी कार्य की प्रभावशीलता को बढ़ाने के लिए, वर्ष के दौरान, विशेष ऑन-साइट और ऑफ-साइट टीमों की स्थापना की गई है।

4.1.1 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की स्थिति

30 जून, 2025 तक पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 90 थी, जिनमें से 7 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति है और 4 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। शेष 79 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 आवास वित्त कंपनियों 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 आवास वित्त कंपनियों की निगरानी करता है।

बैंक के पर्यवेक्षी कार्य का उद्देश्य जनता के हित के लिए अनुचित किसी भी आवास वित्त कंपनियों के मामलों की रोकथाम करना है और जो देश के आवास वित्त क्षेत्र के संचालन और विकास के लिए प्रतिकूल न हो। पर्यवेक्षी कार्य की प्रभावशीलता को बढ़ाने के लिए, वर्ष के दौरान, विशेष ऑन-साइट और ऑफ-साइट टीमों की स्थापना की गई है।

4.1.3 ऑन-साइट निरीक्षण

वित्त वर्ष 2024.25 के दौरान बैंक ने केमल्स दृष्टिकोण के आधार पर 73 आवास वित्त कंपनियों का ऑन-साइट निरीक्षण किया, जहां पूंजी पर्याप्तता, परिसंपत्ति गुणवत्ता, प्रबंधन पहलुओं, आय, चलनिधि एवं प्रणाली और नियंत्रण की जांच की गई है।

4.1.4 ऑफ-साइट निगरानी

बैंक तिमाही, अर्धवार्षिक और वार्षिक रिटर्न सहित आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न की निगरानी और जांच करके आवास वित्त कंपनियों की ऑफ-साइट निगरानी करता है।

ऑफ-साइट निगरानी को मजबूत करने के लिए आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले मौजूदा रिटर्न को मास्टर निर्देश-एनबीएफसी-एचएफसी (रिजर्व बैंक)-निर्देश, 21 जुलाई, 2023 के आधार पर पूरी तरह से संशोधित किया गया था। वर्ष के दौरान मास्टर परिपत्र

के प्रभावी कार्यान्वयन की दिशा में विभिन्न कार्यात्मक और तकनीकी संवर्द्धन किए गए हैं अर्थात्—

I. केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (सीआरएएमआईएस) पोर्टल:

एक्सबीआरएल आधारित सीआरएएमआईएस पर निम्नलिखित संवर्द्धन लागू किये गए हैं

- नए संवितरण से होने वाले एनपीए की निगरानी हेतु तिमाही अनुसूची IV रिटर्न में एक नया भाग 11 ए शामिल किया गया है।
- बाहरी रेटिंग एजेंसी रेटिंग और अन्य आवास वित्त कंपनियों और ऋणदाता संस्थानों के एक्सपोजर पर ईडब्ल्यूएस मापदंडों का स्वचालन।
- अनुसूची II और अनुसूची III के लिए ईडब्ल्यूएस रिपोर्ट में कुछ मापदंडों को उपयोगकर्ता परिभाषित किया गया है।
- इसके अलावा, प्रमुख व्यवसाय मानदंड (पीबीसी) मॉड्यूल का विकास प्रगति में है।

II. स्वचालित डेटा प्रवाह(एडीएफ)

- स्वचालित डेटा प्रवाह(एडीएफ) पर आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत डेटा की गुणवत्ता और स्थिरता का आकलन करने के लिए, एक रूपरेखा पेश की गई है। इस संबंध में, स्वीकृति, संवितरण, बकाया ऋण शेष और एनपीए जैसे प्रमुख वित्तीय मापदंडों में डेटा स्थिरता का मूल्यांकन करने के लिए एडीएफ वातावरण में एक तुलना मॉड्यूल विकसित किया गया है। यह मॉड्यूल स्वचालित तुलना के माध्यम से कमियों और विसंगतियों की पहचान करके एडीएफ और क्रेमिस पोर्टल के बीच प्रस्तुत डेटा के क्रॉस-सत्यापन करने में मदद करता है।
- इसके अलावा, रिपोर्ट किए गए वित्तीय और गैर-वित्तीय डेटा की सटीकता और विश्वसनीयता को बेहतर बनाने के लिए, आगे सत्यापन जांच और गुणवत्ता आश्वासन गतिविधियां की जा रही हैं।

4.1.5 भा.रि.बैंक के साथ समन्वय तंत्र

राष्ट्रीय आवास बैंक से भारतीय रिजर्व बैंक को विनियमन के सुचारु और प्रभावी हस्तांतरण के लिए, दोनों संस्थानों के बीच समन्वय बैठकें नियमित आधार पर आयोजित की

जाती हैं। बैंक आरबीआई के साथ आयोजित की जा रही ऐसी बैठकों में अपनी पर्यवेक्षी सिफारिशें दे रहा है। वर्ष के दौरान 11 अक्टूबर, 2024 और 22 मई, 2025 को दो बैठकें आयोजित की गईं।

बैंक ने आवास वित्त कंपनियों पर आवश्यक प्रवर्तन कार्रवाई, यदि कोई हो, के लिए प्रवर्तन विभाग, भारतीय रिजर्व बैंक के साथ निरीक्षण रिपोर्ट, पर्यवेक्षी पत्र, आवास वित्त कंपनियों के जवाब आदि साझा करने के लिए एक तंत्र भी तैयार किया है। वर्ष के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किए गए पर्यवेक्षी निरीक्षण में टिप्पणियों के आधार पर विभिन्न गैर-अनुपालन के लिए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा 12 आवास वित्त कंपनियों पर जुर्माना लगाया गया था। बैंक नियमित रूप से विनियमन विभाग, भारतीय रिजर्व बैंक के साथ निरीक्षण से मिलने वाले पर्यवेक्षी इनपुट साझा करता रहा है।

4.1.6 पर्यवेक्षी प्रणाली की समीक्षा

दिसंबर 2024 में आवास वित्त कंपनियों के लिए पर्यवेक्षी प्रणाली की समीक्षा निम्नलिखित संवर्द्धनों के साथ की गई:

- जोखिम आधारित पर्यवेक्षण
- पर्यवेक्षी कार्रवाई फ्रेमवर्क
- ₹5,000 करोड़ और उससे अधिक की संपत्ति के आकार वाली आवास वित्त कंपनियों के लिए वरिष्ठ पर्यवेक्षी प्रबंधक (एसएसएम)।
- दिल्ली, मुंबई और चेन्नई में 3 पर्यवेक्षण केंद्रों की स्थापना और अन्य स्थानों पर बंद करना
- प्रत्येक पर्यवेक्षण केंद्र का नेतृत्व डीजीएम/एजीएम रैंक अधिकारी करेंगे जो बड़ी आवास वित्त कंपनियों के लिए एसएसएम भी होंगे
- सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों की स्वीकृति के संबंध में दिशानिर्देशों में संशोधन, धोखाधड़ी जोखिम प्रबंधन पर मास्टर निर्देश, इरादतन चूककर्ताओं और बड़े डिफॉल्टरों के साथ व्यवहार पर मास्टर निर्देश आदि जैसे नियामक पहलुओं में परिवर्तनों को शामिल करना।
- आरबीआई-ईएफडी प्रश्नों के उत्तर के लिए समय-सीमा
- आरबीआई निरीक्षण टिप्पणियाँ
- अन्य पर्यवेक्षी प्रक्रियाएं

4.1.7 नोडल टीमें

आवास वित्त कंपनियों के साथ सुचारू और प्रभावी संचार सुनिश्चित करने के लिए, 3 स्थानों दिल्ली, मुंबई और चेन्नई में पर्यवेक्षण का विकेंद्रीकरण किया गया है और परिणामस्वरूप बैंक ने प्रमुख आवास वित्त कंपनियों के लिए 'नोडल टीमों' की एक प्रणाली स्थापित की है। नोडल टीमें किसी विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी मामलों के लिए संपर्क का एकल बिंदु हैं और सभी निरीक्षण करेंगी। नोडल टीमें आवंटित आवास वित्त कंपनियों के साथ 'निरंतर अनुपालन की समीक्षा' भी करेंगी ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि भविष्य के निरीक्षणों में समान टिप्पणियां दोहराया न जाए। वर्तमान में सभी आवास वित्त कंपनियों के लिए 8 नोडल टीमें गठित की गई हैं।

4.2 परामर्श

आवास वित्त कंपनियों को निम्नलिखित परामर्श जारी किए गए थे:

- आवास ऋण के साथ बीमा की गलत बिक्री
- ईएमआई संग्रह के लिए आवास वित्त कंपनियों द्वारा अपनाई गई प्रथाएं
- आवास वित्त कंपनियों के आंतरिक तकनीकी मूल्यांकनकर्ता
- मुख्य अनुपालन अधिकारी और कंपनी सचिव की भूमिकाओं को अलग करना
- अपचारी खातों की मासिक रिपोर्टिंग
- आवास ऋण के साथ बीमा की गलत बिक्री पर परामर्श
- आवास वित्त के रूप में प्रतिपूर्ति ऋण का वर्गीकरण
- प्रमुख व्यवसाय मानदंड की मासिक निगरानी
- भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 और भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 का पालन

निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने से लेकर समापन तक की समयसीमा तय करके निरीक्षण मैनुअल को संशोधित किया गया।

4.3 आवास वित्त कंपनियों का जोखिम आधारित पर्यवेक्षण

वर्ष के दौरान, आवास वित्त कंपनियों के लिए जोखिम आधारित पर्यवेक्षण (आरबीएस) मॉडल को अंतिम रूप दिया गया था जिसमें व्यावसायिक जोखिम और शासन और निरीक्षण जोखिम दोनों शामिल हैं। वर्ष के दौरान, जोखिम आधारित पर्यवेक्षण मॉडल के तहत 3 अपर लेयर आवास वित्त कंपनियों का निरीक्षण पूरा हो गया है।

25 नवंबर, 2024 से 27 नवंबर, 2024 तक आरबीआई के कॉलेज ऑफ सुपरवाइजर्स में अधिकारियों के लिए 'आवास वित्त कंपनियों के नियामक पहलू और जोखिम-आधारित पर्यवेक्षण' पर एक प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किया गया था। कार्यक्रम में आवास वित्त क्षेत्र के भीतर वित्तीय स्थिरता सुनिश्चित करने के लिए नियामक फ्रेमवर्क, वित्तीय विवरण विश्लेषण, ऋण जोखिम मूल्यांकन, प्रतिभूतिकरण, चलनिधि जोखिम प्रबंधन और पर्यवेक्षी तकनीकों जैसे प्रमुख क्षेत्रों को कवर किया गया।

19 जून, 2025 को बैंक द्वारा अपने अधिकारियों के लिए जोखिम आधारित पर्यवेक्षण पर एक और प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किया गया था।

4.4 अन्य विभागों के साथ अंतर्संबंध/समन्वय

बैंक द्वारा पर्यवेक्षी परिप्रेक्ष्य से बैंक में प्राप्त शिकायतों की जांच करने के लिए एक समिति का गठन किया गया है। समिति का उद्देश्य ट्रिगर शिकायतों की पहचान करना और उन पर चर्चा करना है जिनके लिए नियमों और नीतियों की व्याख्या की आवश्यकता होती है। समिति की बैठक मासिक आधार पर होती है। शिकायतों से प्राप्त ट्रिगर इनपुट को आगे की जांच के लिए नोडल अधिकारियों को भेज दिया गया है।

एविओम इंडिया हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के खिलाफ व्हिसलब्लोअर शिकायतें

व्हिसलब्लोअर शिकायतें – पहली बार 20 सितंबर, 2024 को और दूसरी 15 अक्टूबर, 2024 को राष्ट्रीय आवास बैंक को आवास वित्त कंपनियों के खिलाफ प्राप्त हुई थीं, जिसमें वित्त वर्ष 2023-24 के लिए कंपनी के वित्तीय विवरणों में हेरफेर, गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों (एनपीए) की विंडो ड्रेसिंग, नकली संवितरण की बुकिंग, संवितरण दर्ज करना और ग्राहक के खाते में निधि हस्तांतरित किए बिना ब्याज वसूलना, ग्राहकों को नकली रसीदें जारी करना, नकद संग्रह दुरुपयोग करना, महत्वपूर्ण दस्तावेजों में जालसाजी करना, फर्जी निवेश आदि का आरोप लगाया गया है।

व्हिसलब्लोअर शिकायत के जवाब में राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनी का 'स्नेप ऑडिट' किया। इस लेखापरीक्षा के प्रारंभिक निष्कर्षों ने कंपनी के वित्तीय रिकॉर्ड में विसंगतियों का संकेत दिया। स्नेप ऑडिट के निष्कर्षों के आधार पर, 10.10.2024 से कंपनी के लिए फोरेसिक ऑडिट भी किया गया था।

वर्तमान स्थिति के अनुसार, भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) ने विभिन्न भुगतान दायित्वों को पूरा करने में शासन की चिंताओं और चूक के कारण 27 जनवरी, 2025 को एविओम इंडिया हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के बोर्ड को अधिक्रमित कर दिया है।

4.5 अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय

- I. बेसलाइन साइबर सुरक्षा दिशानिर्देशों में एकरूपता पर समन्वय समूह: बैंक आरबीआई द्वारा गठित एक समन्वय समूह का हिस्सा है जो 'बेसलाइन साइबर सुरक्षा दिशानिर्देशों में एकरूपता' के लिए गठित कार्य समूह की सिफारिशों को लागू करता है।
- II. अंतर-नियामक मंच: राष्ट्रीय आवास बैंक ने आरबीआई/आईआरडीएआई द्वारा आवास वित्त कंपनियों और उनकी समूह कंपनियों से जुड़े मुद्दों पर बुलाई गई अंतर-नियामक बैठकों में भाग लेने की प्रक्रिया जारी रखी। बैठक के दौरान यह सलाह दी गई कि राष्ट्रीय आवास बैंक पॉलिसी धारकों की सुरक्षा पर आईआरडीएआई के परिपत्र का संदर्भ ले सकता है और फोरम ने राष्ट्रीय आवास बैंक को बैंकिंग उत्पादों के लिए ग्राहक उपयुक्तता और सार्थकता

सुनिश्चित करने हेतु आरबीआई के दिशानिर्देशों का उल्लेख करने की भी सलाह दी, जिसे आवास वित्त कंपनियों द्वारा अपनाने पर विचार किया जा सकता है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने ने इस मामले में आवास ऋण के साथ बीमा की गलत बिक्री (ग्राहक सहमति) पर एडवाइजरी जारी की है।

- III. प्रारंभिक चेतावनी समूह की बैठकें: राष्ट्रीय आवास बैंक वित्तीय स्थिरता और विकास परिषद (एफएसडीसी) की उप-समिति द्वारा स्थापित प्रारंभिक चेतावनी समूह (ईडब्ल्यूजी) का भी सदस्य है। वर्ष के दौरान ईडब्ल्यूजी बैठकों की अध्यक्षता आरबीआई और आईआरडीएआई द्वारा की गई थी और बैंक द्वारा आवास वित्त क्षेत्र से संबंधित विभिन्न संकेतकों और विकास पर समूह को जानकारी साझा की गई थी।
- IV. एफआईयू-आईएनडी और राष्ट्रीय आवास बैंक के बीच ज्ञापन पर हस्ताक्षर: एफआईयू-आईएनडी और राष्ट्रीय आवास बैंक ने धन शोधन निवारण अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों की आवश्यकताओं के प्रभावी कार्यान्वयन में निरंतर समन्वित प्रयासों के हिस्से के रूप में 17 जनवरी 2025 को नई दिल्ली में एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) पर हस्ताक्षर किए हैं। ज्ञापन पर हस्ताक्षर करके दोनों संस्थान भारत के आवास वित्त क्षेत्र में धन शोधन निवारण और आतंकवाद विरोधी वित्तपोषण प्रयासों को बढ़ाने और अनुपालन, प्रशिक्षण और जोखिम मूल्यांकन पर जोर देने के लिए एक साथ काम करेंगे।
- V. सभी आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) के अधिकारियों के लिए उन्हें शिक्षित करने और सरसाई (सेंट्रल रजिस्ट्री ऑफ सिक्योरिटाइजेशन एसेट रिकंस्ट्रक्शन एंड सिक्योरिटी इंटररेस्ट ऑफ इंडिया प्रक्रियाओं से संबंधित उनके मुद्दों/प्रश्नों का समाधान करने के लिए 22 नवंबर, 2024 को एक वेबिनार का आयोजन किया गया था। वेबिनार में आवास वित्त कंपनियों के 250 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया। कार्यक्रम में सीकेवाईसी पर चर्चा और प्रभार दाखिल करने जैसे प्रमुख विषयों को शामिल किया गया।

अध्याय 5

परिदृश्य

अध्याय सारांश

वैश्विक आर्थिक विकास 2024 में 2.9 प्रतिशत से घटकर 2025 और 2026 दोनों में 2.6 प्रतिशत हो गया। भारतीय अर्थव्यवस्था एक उच्च विकास अर्थव्यवस्था रही है जिसने लचीलापन और चपलता दोनों प्रदर्शित की है। पहली छमाही 2025-26 की अवधि के लिए वास्तविक जीडीपी वृद्धि दर 8 प्रतिशत दर्ज की गई, जबकि वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही में 6.1 प्रतिशत की वृद्धि दर देखी गई थी। आरबीआई ने अपने वित्त वर्ष 2025-26 के सकल घरेलू उत्पाद के पूर्वानुमान को 6.8 प्रतिशत से बढ़ाकर 7.3 प्रतिशत कर दिया है, जो मजबूत विकास गति को दर्शाता है।

बढ़ती आय के स्तर, शहरीकरण, ब्याज दरों में राहत और पीएमएवाई के तहत सबके लिए आवास कार्यक्रम की वजह से आवास खरीदने की मांग बढ़ रही है।

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान और फिनटेक स्टार्टअप पहली बार घर खरीदारों और ऋण के लिए नए आवेदकों के लिए अभिनव वित्तपोषण मॉडल पेश कर रहे हैं, ताकि आवास को और अधिक समावेशी बनाया जा सके। ब्याज सब्सिडी योजना और भारतीय रिजर्व बैंक के प्राथमिकता क्षेत्र ऋण के तहत संशोधित मानदंडों जैसी नीतिगत पहलें किफायती खंड में विकास का समर्थन करनी चाहिए।

जैसे-जैसे भारत "विकसित भारत 2047" की दिशा में आगे बढ़ रहा है, अवसररचना विकास एक मुख्य घटक के रूप में महत्वपूर्ण हो गया है। तेजी से शहरीकरण, मजबूत अवसररचना विकास और विकास को अपनाने में वृद्धि के कारण, आवासीय बाजार विकास की राह पर आगे बढ़ेगा।



अध्याय 5

परिदृश्य

5.1 वैश्विक और घरेलू परिदृश्य

संयुक्त राष्ट्र व्यापार और विकास रिपोर्ट 2025 में वैश्विक आर्थिक विकास 2024 में 2.9 प्रतिशत से घटकर 2025 और 2026 दोनों में 2.6 प्रतिशत होने का अनुमान है। यह महामारी से पहले के 3 प्रतिशत की प्रवृत्ति और 2008–2009 के वित्तीय संकट से पहले देखी गई 4.4 प्रतिशत की औसत वृद्धि से कम है। अक्टूबर में अधिकांश उन्नत अर्थव्यवस्थाओं और उभरती हुई बाजार अर्थव्यवस्थाओं में हेडलाइन मुद्रास्फीति में कमी आई। हालांकि, यह लगातार सेवाओं की मुद्रास्फीति के बीच उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में अभी भी ज्यादा बनी हुई है। नवंबर 2025 तक, ज्यादातर देशों के केंद्रीय बैंकों ने, बदलती समष्टि आर्थिक स्थिति पर और ज्यादा स्पष्टता का इंतजार करते हुए, पॉलिसी दरों पर यथास्थिति बनाए रखी है।

भारतीय अर्थव्यवस्था एक उच्च विकास अर्थव्यवस्था रही है जिसने लचीलापन और चपलता दोनों प्रदर्शित की है। प्रथम छमाही 2025–26 की अवधि के लिए वास्तविक जीडीपी वृद्धि ने वित्त वर्ष 25 की पहली छमाही में देखी गई 6.1 प्रतिशत की वृद्धि दर की तुलना में 8 प्रतिशत की वृद्धि दर दर्ज की। देश संरचनात्मक सुधारों, डिजिटल बदलाव और समावेशी विकास पर मजबूत ध्यान के साथ एक स्थिर और लचीले विकास के रास्ते पर आगे बढ़ रहा है। इस प्रकार, प्रमुख वैश्विक और घरेलू संस्थान अर्थव्यवस्था के लचीलेपन और घरेलू मांग को देखते हुए अपने अनुमानों का उन्नयन कर रहे हैं। आरबीआई द्वारा मुद्रास्फीति की लगातार निगरानी और नीतिगत उपायों के साथ-साथ सरकार के प्रयास दीर्घकालिक सतत विकास के साथ संरेखित स्थिर प्रगति का संकेत देते हैं। आरबीआई ने अपने वित्त वर्ष 2025–26 के सकल घरेलू उत्पाद के

पूर्वानुमान को 6.8 प्रतिशत से बढ़ाकर 7.3 प्रतिशत कर दिया है, जो मजबूत विकास गति को दर्शाता है।

5.2 आवास क्षेत्र परिदृश्य

भारत में रियल एस्टेट सेक्टर देश के आर्थिक विकास और रोजगार पैदा करने वाले मुख्य स्तंभों में से एक है। अवसरचंका विकास के लिए नीतियों और प्रोत्साहन के माध्यम सरकार का सहयोग विकास की रफ्तार को बढ़ाने में बहुत मददगार रहा है। बढ़ती आय के स्तर, शहरीकरण, ब्याज दरों में राहत और पीएमएवाई के तहत सबके लिए आवास कार्यक्रम की वजह से घर खरीदने की मांग बढ़ रही है।

पीएमएवाई-शहरी 2.0 योजना न केवल आवास सफलता की कहानी के रूप में उभर रही है, बल्कि भारत की डिजिटल अर्थव्यवस्था में एक प्रमुख चालक भी है, जो कम आय वाले परिवारों के लिए औपचारिक वित्तीय पारिस्थितिकी तंत्र को गहरा कर रही है। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान और फिनटेक स्टार्टअप पहली बार घर खरीदने वालों और नए ऋण आवेदकों के लिए अभिनव वित्तपोषण मॉडल पेश कर रहे हैं ताकि आवास को ज्यादा समावेशी बनाया जा सके।

इसके अलावा, भूमि रिकॉर्ड पहल का डिजिटलीकरण संपत्ति लेनदेन में पारदर्शिता, दक्षता और सुरक्षा को बढ़ाकर आवास क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देता है, जिससे निवेशकों और घर खरीदारों का भरोसा बढ़ता है। इस वित्त वर्ष के लिए केंद्रीय बजट में घोषित आयकर कटौती से डिस्पोजेबल आय में और वृद्धि होगी चाहिए। भवन निर्माण सामग्री और निर्माणाधीन घरों पर वस्तु और सेवा कर दरों में कमी से सामर्थ्य और बढ़ना चाहिए। ब्याज सब्सिडी योजना और भारतीय रिजर्व बैंक की नीतिगत पहल प्राथमिकता-प्राप्त

क्षेत्र को ऋण के तहत संशोधित मानदंड किफायती क्षेत्र में विकास को समर्थन करने चाहिए।

5.3 ब्याज दरों में राहत

भारतीय रिजर्व बैंक ने वर्ष 2025 में रेपो दरों को 125 बीपीस कमकर अर्थात् 6.5 प्रतिशत से घटाकर 5.25 प्रतिशत कर दिया। एससीबी और आवास वित्त कंपनियों के बकाया आवास ऋणों की भारत औसत ऋण दर दिसंबर'24 से सितंबर'25 (ग्राफ 5.2) तक क्रमशः 90 बीपीएस और 32 बीपीएस कम हो गई।

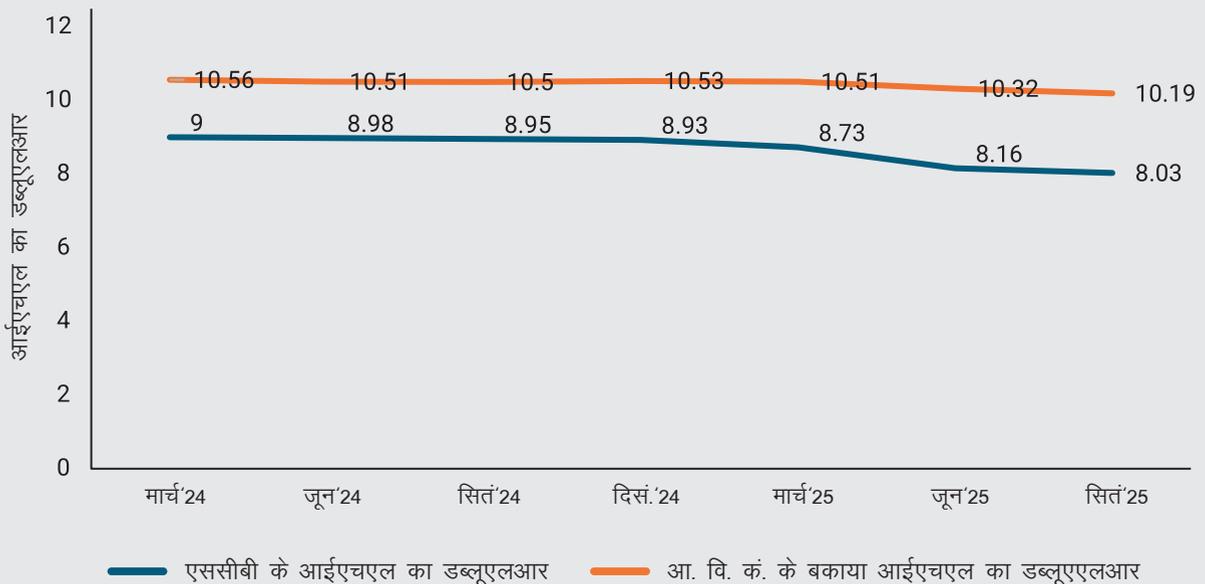
आरबीआई द्वारा रेपो दर में कमी के बाद, बैंक और आवास वित्त कंपनियां ऋण दरों को कम कर रही हैं, जिससे मौजूदा और नए उधारकर्ताओं के लिए ऋण सस्ता हो रहा

है। आगे चलकर, रेपो रेट में कटौती से आवासीय क्षेत्र, विशेष रूप से किफायती और मध्यम आय वाले क्षेत्रों में और गति मिलने की उम्मीद है।

5.4 समग्र मूल्यांकन

किफायती आवास के तहत किए जाने वाले उपायों में गरीबों के लिए आवास और अवसरचना के मुद्दे, झुग्गी-झोपड़ियों में रहने वालों के लिए आवास, माइक्रोफाइनेंस आदि को शामिल किया जाना चाहिए। एक हालिया विश्लेषण के अनुसार, टॉप आठ शहरों में किफायती आवास के लिए आपूर्ति-से-मांग अनुपात जून 2025 तक गिरकर 0.36 हो गया है, जो 2019 में 1.05 था, जो इस खंड में काफी कम सप्लाई का संकेत देता है। बिल्डर ज्यादा मुनाफे के कारण

ग्राफ 5.1: भारत औसत उधार दर



स्रोत: आरबीआई, रा.आ.बैंक

प्रीमियम परियोजनाओं की ओर बढ़ रहे हैं, और किफायती आवास को फायदेमंद बनाने के लिए सरकारी रियायतों और प्रोत्साहनों की जरूरत हो सकती है। किफायती आवास ट्रांजिट कॉरीडोर एवं कार्यस्थलों के समीप होनी चाहिए तथा ऐसी-परियोजनाओं को शहरों से दूर स्थापित नहीं किया जाना चाहिए।

पंजीकरण की लागत, स्टाम्प ड्यूटी और अन्य अधिग्रहण लागतें घर खरीदने का एक महत्वपूर्ण हिस्सा होती हैं, और इसलिए ईडब्ल्यूएस और एलआईजी खंड को ध्यान में रखते हुए घर के पंजीकरण और उससे जुड़े शुल्कों को तर्कसंगत बनाने पर उचित महत्व के साथ विचार किया जा सकता है।

भूमि की उपलब्धता से जुड़ी पुरानी समस्याओं को ऐसी नीतियों को लागू करके हल किया जा सकता है जो सतत शहरी विकास को प्रोत्साहित करें और यह सुनिश्चित करें कि किफायती आवास परियोजनाओं के लिए भूमि आसानी से उपलब्ध हो। इसके अलावा, विकास और रूपांतरण के लिए भूमि अनुमोदन प्रक्रियाओं का सरलीकरण और पारदर्शी सूचना साझा करना भी फायदेमंद हो सकता है।

मैकिन्से के एक हालिया अनुमान के अनुसार, 2030 तक लगभग 590 मिलियन लोग शहरों में रहेंगे। यह देखा गया है कि शहरों में बड़ी आबादी अभी भी अनौपचारिक बस्तियों में रह रही है, जहाँ पानी, साफ-सफाई, बिजली जैसी बुनियादी सुविधाओं की कमी है। शहरी नवीनीकरण स्व-स्थाने पुनर्विकास और समुदाय-संचालित योजना के माध्यम से इन बस्तियों को सुरक्षित, सुविधा और कानूनी

रूप से सुरक्षित आवास के साथ बदलने का अवसर प्रदान करता है।

आवास में शहरी नवीनीकरण महत्वपूर्ण पीपीपी अवसर प्रदान करता है – डेवलपर्स किफायती इकाइयों के निर्माण के बदले में उच्च मूल्य की भूमि प्राप्त करते हैं, जबकि सरकारें वित्तीय बोझ को कम करती हैं। भूमि-पूलिंग, व्यवहार्यता-गैप फंडिंग और क्लस्टर पुनर्विकास जैसे मॉडल उभरते समाधान हैं।

जैसे-जैसे भारत 'विकसित भारत 2047' की ओर बढ़ रहा है, अवसरचंका विकास एक मुख्य परिचालक के तौर पर महत्वपूर्ण हो गया है। तेजी से शहरीकरण, मजबूत अवसरचंका विकास और सतत तरीकों को अपनाने से, रिहायशी आवास बाजार विकास की राह पर आगे बढ़ेगा।

अनुबंध

अनुबंध I: एनएचबी रेजीडेक्स

सितंबर 2025 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष- दर- वर्ष
	सितं - 24	दिसं - 24	मार्च - 25	जून - 25	सितं - 25	दिसं - 24 बनाम सितं - 24	मार्च - 25 बनाम दिसं - 24	जून - 25 बनाम मार्च - 25	सितं - 25 बनाम जून - 25	सितं - 25 बनाम सितं - 24
अहमदाबाद	210	213	215	219	223	1.25	1.21	1.97	1.39	5.95
बेंगलुरु	152	156	162	162	169	2.91	3.71	-0.15	4.46	11.32
भिवाड़ी	116	117	120	121	121	1.34	2.33	0.95	-0.63	4.03
भोपाल	121	125	127	127	126	3.80	1.37	0.24	-0.97	4.44
भुवनेश्वर	193	206	223	228	233	6.77	8.50	2.06	2.35	21.02
बिधान नगर (राजरहाट को छोड़कर)	130	132	135	136	132	1.44	2.58	0.64	-2.92	1.67
चाकन	112	114	116	117	119	1.43	2.31	1.03	1.44	6.35
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	166	167	171	177	177	0.57	2.72	3.34	-0.26	6.48
चेन्नई	132	134	137	139	141	1.93	1.95	1.23	1.41	6.68
कोयंबटूर	150	155	159	159	159	3.33	2.16	0.14	0.37	6.10
देहरादून	145	149	152	152	153	3.38	1.96	-0.24	0.64	5.82
दिल्ली	103	103	104	102	101	0.45	1.29	-2.11	-1.21	-1.61
फरीदाबाद	135	139	138	142	144	2.98	-0.60	3.11	1.29	6.90
गांधीनगर	233	233	233	229	231	0.16	-0.26	-1.65	0.91	-0.85
गाजियाबाद	139	143	148	151	155	3.31	3.44	1.97	2.75	11.96
ग्रेटर नोएडा	179	190	201	210	221	6.10	5.54	4.35	5.25	22.99
गुरुग्राम	178	191	205	216	224	7.16	7.49	5.18	3.92	25.90
गुवाहाटी	167	167	168	166	164	0.08	0.37	-0.82	-1.09	-1.47
हावड़ा	103	101	100	100	103	-1.73	-0.50	-0.09	2.87	0.50
हैदराबाद	192	193	196	195	197	0.78	1.06	-0.12	0.89	2.64
इंदौर	139	145	148	148	146	4.35	1.63	0.15	-1.24	4.89
जयपुर	136	140	142	143	144	2.37	1.94	0.46	0.71	5.58
कल्याण डोंबिवली	128	129	129	129	128	0.75	0.37	-0.38	-0.81	-0.07
कानपुर	134	130	130	130	131	-2.90	-0.35	0.54	0.58	-2.14
कोच्चि	137	137	140	130	126	0.04	2.03	-7.40	-2.52	-7.86
कोलकाता	143	147	150	152	152	2.62	2.03	1.07	-0.01	5.81

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही					वर्ष- दर- वर्ष
	सितं - 24	दिसं - 24	मार्च - 25	जून - 25	सितं - 25	दिसं - 24 बनाम सितं - 24	मार्च - 25 बनाम दिसं - 24	जून - 25 बनाम मार्च - 25	सितं - 25 बनाम जून - 25	सितं - 25 बनाम सितं - 24	
लखनऊ	141	146	151	155	154	3.68	3.05	3.06	-0.55	9.49	
लुधियाना	111	111	113	116	123	-0.24	2.16	2.62	5.74	10.58	
मेरठ	138	143	147	147	151	3.28	3.42	-0.02	2.46	9.41	
मीरा भायंदर	136	139	141	143	144	2.13	1.96	0.86	1.16	6.25	
मुंबई	117	120	122	122	123	2.37	1.45	0.63	0.27	4.80	
नागपुर	116	116	120	119	121	0.32	3.25	-0.86	2.06	4.81	
नासिक	123	124	126	127	128	0.90	1.27	0.96	1.04	4.24	
नवी मुंबई	107	116	136	139	132	8.28	17.35	2.81	-5.16	23.90	
न्यू टाउन कोलकाता	156	155	153	154	153	-0.54	-0.87	0.06	-0.29	-1.63	
नोएडा	152	159	170	177	185	4.30	7.05	4.07	4.26	21.13	
पनवेल	151	154	156	156	156	1.89	1.51	-0.07	-0.47	2.88	
पटना	173	169	168	173	173	-2.11	-0.47	2.55	-0.05	-0.13	
पिंपरी चिंचवाड	113	115	117	119	119	1.63	2.25	1.13	0.29	5.40	
पुणे	132	135	137	139	139	2.02	1.68	0.98	-0.16	4.58	
रायपुर	118	123	120	115	113	4.74	-2.61	-3.97	-1.96	-3.97	
राजकोट	118	118	118	118	118	0.08	0.37	-0.18	-0.13	0.14	
रांची	145	147	150	151	154	1.62	2.19	0.60	1.81	6.35	
सूरत	158	157	158	159	158	-0.52	0.83	0.20	-0.59	-0.09	
ठाणे	126	129	130	130	130	2.48	0.57	0.22	-0.33	2.94	
तिरुवनंतपुरम	154	148	152	150	151	-3.74	2.41	-1.29	1.22	-1.51	
वडोदरा	165	166	167	168	168	0.72	0.50	0.64	0.39	2.27	
वसई विरार	127	131	134	135	134	3.60	2.14	0.78	-0.67	5.93	
विजयवाडा	112	114	116	117	116	1.96	1.10	0.74	-0.19	3.65	
विशाखापत्तनम	147	149	153	154	155	1.94	2.15	0.64	1.14	5.98	

चार तिमाही के गतिशील औसत के आधार पर तैयार

अनुबंध II: राज्यवार – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया और संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम	31 मार्च 2025 को आईएचएल बकाया				30 सितंबर 2025 को आईएचएल बकाया			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर प्रदेश	63,054	93,126	74,005	2,30,186	62,077	99,722	74,296	2,36,095
2	मध्य प्रदेश	34,503	45,418	28,392	1,08,312	35,340	47,683	28,699	1,11,723
3	राजस्थान	37,792	63,914	38,486	1,40,192	39,604	66,778	39,025	1,45,407
4	हरियाणा	17,341	47,642	69,109	1,34,092	17,618	51,057	70,624	1,39,299
5	दिल्ली	29,213	52,214	45,455	1,26,882	29,959	55,935	46,178	1,32,072
6	पंजाब	8,666	29,201	24,747	62,614	8,391	30,610	24,804	63,805
7	छत्तीसगढ़	5,966	19,008	7,691	32,664	6,042	19,956	7,478	33,476
8	उत्तराखंड	9,689	13,440	8,975	32,103	9,938	14,098	9,000	33,036
9	हिमाचल प्रदेश	177	10,634	449	11,259	166	11,128	449	11,743
10	चंडीगढ़	2,476	8,689	3,363	14,528	2,583	9,222	3,613	15,418
11	जम्मू और कश्मीर	56	2,694	11,185	13,935	48	2,858	11,451	14,358
12	लद्दाख	-	81	462	543	-	97	484	581
	उत्तर कुल	2,08,933	3,86,060	3,12,319	9,07,312	2,11,767	4,09,143	3,16,101	9,37,011
13	पश्चिम बंगाल	13,787	72,581	30,050	1,16,418	13,549	76,360	29,859	1,19,768
14	बिहार	6,109	27,943	5,334	39,385	6,178	29,543	5,302	41,023
15	झारखंड	4,179	12,920	1,977	19,075	4,193	13,662	1,978	19,833
16	ओडिशा	6,391	23,387	5,921	35,699	6,667	24,569	5,901	37,137
17	असम	2,205	15,087	3,850	21,142	2,219	15,848	3,847	21,915
18	त्रिपुरा	265	2,157	232	2,653	285	2,242	229	2,756
19	मिजोरम	0	1,513	15	1,528	-	1,596	16	1,612
20	मणिपुर	35	2,000	154	2,189	35	2,099	158	2,292
21	मेघालय	0	1,141	6	1,147	-	1,195	6	1,201
22	सिक्किम	1,126	1,830	7	2,963	1,116	1,958	8	3,082
23	अरुणाचल प्रदेश	3	977	0	980	3	1,043	0	1,046
24	नागालैंड	1	600	13	613	0	633	13	646
	पूर्व कुल	34,100	1,62,135	47,559	2,43,794	34,244	1,70,749	47,318	2,52,312
25	गुजरात	34,929	87,850	1,64,023	2,86,801	36,443	94,258	1,68,032	2,98,733
26	महाराष्ट्र	1,20,221	3,05,646	3,61,141	7,87,008	1,20,293	3,28,520	3,65,758	8,14,571
27	दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव	51	1,072	984	2,107	52	1,124	997	2,173
28	गोवा	606	7,811	2,982	11,399	586	8,241	3,014	11,841
29	लक्षद्वीप	-	28	-	28	-	29	-	29
	पश्चिम कुल	1,55,807	4,02,406	5,29,129	10,87,343	1,57,374	4,32,171	5,37,801	11,27,346
30	तमिलनाडु	69,221	1,22,543	93,771	2,85,535	69,074	1,29,642	93,548	2,92,264
31	कर्नाटक	77,442	1,64,105	1,36,659	3,78,206	77,644	1,73,845	1,39,086	3,90,574
32	तेलंगाना	81,534	1,05,701	1,09,052	2,96,286	81,694	1,14,167	1,13,281	3,09,142
33	आंध्र प्रदेश	32,919	93,992	25,777	1,52,688	33,006	97,663	26,246	1,56,916
34	केरल	11,546	76,732	41,509	1,29,788	11,124	79,277	41,336	1,31,737
35	पुदुचेरी	669	2,349	1,277	4,294	719	2,463	1,251	4,433
36	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	0	775	6	782	-	803	7	810
	दक्षिण कुल	2,73,330	5,66,198	4,08,051	12,47,579	2,73,261	5,97,859	4,14,755	12,85,875
37	आवास ऋण किसी भी राज्य को आवंटित नहीं किये गये	-	74,577	672	75,249	-	66,805	730	67,535
	अखिल भारतीय कुल	6,72,170	15,91,377	12,97,730	35,61,277	6,76,646	16,76,727	13,16,705	36,70,079

* पूल बाय आउट-आंकड़े जो किसी विशिष्ट राज्य को आवंटित नहीं किये जा सकते हैं।

टिप्पणी : डेटा अनतिम हैं।

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम	आईएचएल संवितरण वित्त वर्ष 2024-25			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर प्रदेश	17,355	24,421	16,616	58,392
2	मध्य प्रदेश	11,377	10,632	6,420	28,429
3	राजस्थान	12,897	15,069	8,438	36,404
4	हरियाणा	6,707	15,948	21,819	44,474
5	दिल्ली	11,171	16,096	13,934	41,201
6	पंजाब	3,115	6,708	5,139	14,962
7	छत्तीसगढ़	1,890	4,536	1,570	7,996
8	उत्तराखंड	2,839	3,191	1,748	7,779
9	हिमाचल प्रदेश	45	2,475	116	2,636
10	चंडीगढ़	864	2,737	970	4,570
11	जम्मू और कश्मीर	20	656	2,174	2,850
12	लद्दाख	-	26	96	122
	उत्तर कुल	68,280	1,02,495	79,041	2,49,816
13	पश्चिम बंगाल	2,758	16,748	6,475	25,980
14	बिहार	1,207	6,011	1,113	8,330
15	झारखंड	772	2,992	369	4,132
16	ओडिशा	1,787	5,455	1,252	8,494
17	असम	367	2,915	633	3,914
18	त्रिपुरा	80	458	52	589
19	मिजोरम	-	361	3	365
20	मणिपुर	3	356	28	388
21	मेघालय	-	231	0	231
22	सिक्किम	144	384	2	530
23	अरुणाचल प्रदेश	0	197	0	197
24	नागालैंड	0	121	4	125
	पूर्व कुल	7,118	36,227	9,931	53,277
25	गुजरात	11,065	23,188	34,415	68,668
26	महाराष्ट्र	32,505	86,906	73,691	1,93,102
27	दादरा और नगर हवेली एवं दमन और दीव	23	244	181	447
28	गोवा	98	1,659	836	2,594
29	लक्षद्वीप	-	6	-	6
	पश्चिम कुल	43,691	1,12,003	1,09,124	2,64,817
30	तमिलनाडु	17,525	29,415	20,332	67,272
31	कर्नाटक	23,320	43,842	33,227	1,00,390
32	तेलंगाना	21,438	26,507	25,175	73,120
33	आंध्र प्रदेश	8,642	19,155	5,061	32,858
34	केरल	2,407	14,560	7,566	24,533
35	पुदुचेरी	165	495	200	860
36	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	-	114	2	115
	दक्षिण कुल	73,497	1,34,088	91,563	2,99,148
37	आवास ऋण किसी भी राज्य को आवंटित नहीं किये गये	-	-	-	-
	अखिल भारतीय कुल	1,92,586	3,84,813	2,89,659	8,67,058

आईएचएल संवितरण प्रथम छमाही 2025-26			
आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
8,291	13,786	7,853	29,930
5,188	5,273	2,888	13,349
6,693	7,575	4,282	18,550
3,362	8,364	10,255	21,981
5,604	8,521	6,796	20,922
1,249	3,631	2,393	7,272
922	2,356	698	3,975
1,311	1,734	890	3,935
16	1,209	49	1,274
443	1,366	555	2,365
5	328	950	1,284
-	19	44	63
33,083	54,163	37,652	1,24,899
1,269	8,921	2,861	13,050
493	2,989	488	3,971
336	1,625	196	2,157
948	2,706	558	4,213
172	1,616	263	2,051
41	226	25	291
-	160	1	161
1	173	14	187
-	116	1	116
63	212	1	277
-	106	0	106
-	59	1	60
3,323	18,909	4,408	26,640
5,614	12,412	16,621	34,646
15,337	45,242	35,399	95,978
16	124	82	222
38	958	318	1,314
-	3	-	3
21,005	58,739	52,419	1,32,163
8,436	17,076	9,576	35,088
10,637	23,138	15,436	49,210
9,921	15,053	11,511	36,485
3,365	9,684	2,315	15,364
989	7,175	3,159	11,323
75	299	105	479
-	72	1	73
33,422	72,497	42,104	1,48,023
-	-	-	-
90,834	2,04,308	1,36,583	4,31,725

अनुबंध III* : यथा 31 मार्च, 2025 (एचडीएफसी को छोड़कर) 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 - 23	मार्च - 24	मार्च - 25	2023-24	2024-25
चुकता पूंजी	42,759	45,211	46,913	5.7	3.8
निर्बाध आरक्षित निधियां	2,54,983	1,47,383	1,45,724	-42.2	-1.1
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	2,49,368	1,58,500	1,65,408	-36.4	4.4
सार्वजनिक जमाएं	1,35,183	24,764	25,685	-81.7	3.7
आवास ऋण	10,47,475	6,81,327	7,06,702	-35.0	3.7
कुल ऋण और अग्रिम	14,56,945	9,56,087	9,60,520	-34.4	0.5
जीएनपीए (%)	2.35	2.33	1.89		
एनएनपीए (%)	1.23	1.18	1.09		

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

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
चुकता पूंजी	40,905	1,854	42,759	43,153	2,059	45,211	45,313	1,600	46,913
निर्बाध आरक्षित निधियां	2,53,880	1,104	2,54,983	1,45,726	1,657	1,47,383	1,43,162	2,562	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	2,46,527	2,841	2,49,368	1,55,076	3,424	1,58,500	1,61,611	3,796	1,65,408
सार्वजनिक जमाएं	1,35,183	-	1,35,183	24,764	-	24,764	25,685	-	25,685
आवास ऋण	10,43,119	4,355	10,47,475	6,75,489	5,837	6,81,327	7,00,834	5,867	7,06,702

*डेटा वर्ष के दौरान आवास वित्त कंपनियों की संख्या के अनुसार किया गया है, जिसमें एविओम हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड शामिल नहीं है

- वित्त वर्ष 2024-25-90 आ.वि.कं.
- वित्त वर्ष 2023-24-92 आ.वि.कं.
- वित्त वर्ष 2022-23-97 आ.वि.कं.

एचडीएफसी लिमिटेड के एचडीएफसी बैंक लिमिटेड के साथ विलय के कारण मार्च'24 की अवधि के आंकड़ें मार्च'23 की तुलना में विभिन्न मानदंडों में कम हो गया।

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

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा न स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा न स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा न स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	4,417	38,341	42,759	4,131	41,080	45,211	2,294	44,619	46,913
निर्बाध आरक्षित निधियां	1,93,564	61,419	2,54,983	70,957	76,426	1,47,383	68,283	77,441	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,73,185	76,183	2,49,368	71,157	87,343	1,58,500	66,714	98,694	1,65,408
सार्वजनिक जमाएं	1,35,183	-	1,35,183	24,764	-	24,764	25,685	-	25,685
आवास ऋण	8,16,051	2,31,424	10,47,475	4,03,943	2,77,384	6,81,327	3,93,703	3,12,999	7,06,702

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

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल
चुकता पूंजी	1,497	41,262	42,759	1,577	43,634	45,211	1,706	45,207	46,913
निर्बाध आरक्षित निधियां	17,976	2,37,007	2,54,983	23,447	1,23,936	1,47,383	27,856	1,17,868	1,45,724
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	17,591	2,31,777	2,49,368	23,246	1,35,254	1,58,500	27,680	1,37,727	1,65,408
सार्वजनिक जमाएं	18,359	1,16,825	1,35,183	18,465	6,299	24,764	18,401	7,284	25,685
आवास ऋण	91,861	9,55,614	10,47,475	1,02,030	5,79,296	6,81,327	1,13,955	5,92,746	7,06,702

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-23	मार्च-24	मार्च-25	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25
सार्वजनिक जमाएं	1,35,183	24,764	25,685	10.72	3.03	3.13
रा.आ.बैंक से ऋण	67,248	68,325	80,638	5.33	8.36	9.84
बैंक से ऋण	4,18,315	3,63,331	3,45,789	33.17	44.44	42.19
विदेशी ऋण	4,412	2,179	2,230	0.35	0.27	0.27
वाणिज्यिक पत्र	61,847	30,975	37,381	4.90	3.79	4.56
अन्य ऋण	1,27,174	71,978	48,420	10.09	8.80	5.91
बैंकों द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	2,15,466	1,09,281	40,160	17.09	13.37	4.90
अन्य द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	2,31,365	1,46,772	2,39,277	18.35	17.95	29.20
कुल डिबेंचर	4,46,831	2,56,053	2,79,437	35.43	31.32	34.10
कुल ऋण	12,61,011	8,17,604	8,19,581	100	100	100

च. आ.वि.कं. के बकाया ऋण एवं अग्रिम और निवेश की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	यथा को बकाया			कुल का % शेयर		
	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25
1. ऋण और अग्रिम	14,56,945	9,56,087	9,60,520	91.17	95.72	96.53
क) आवास ऋण	10,47,475	6,81,327	7,06,702	65.55	68.22	71.02
उनमें से वैयक्तिकों को आवास ऋण	9,29,563	5,95,860	6,71,456	58.17	59.66	67.48
ख) अन्य ऋण और अग्रिम	4,09,470	2,74,760	2,53,818	25.62	27.51	25.51
2. निवेश	1,41,089	42,700	34,547	8.83	4.28	3.47
3. कुल (1+ 2)	15,98,033	9,98,787	9,95,067	100	100	100

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

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	यथा को बकाया		
	मार्च-23	मार्च-24	मार्च-25
आवास ऋण	10,47,475	6,81,327	7,06,702
उनमें से वैयक्तिकों को आवास ऋण	9,29,563	5,95,860	6,71,456
कुल ऋण और अग्रिम	14,56,945	9,56,087	9,60,520
कुल ऋण और अग्रिम के सापेक्ष आवास ऋण	71.90	71.26	73.57

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	
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2023-24	2024-25
वैयक्तिकों को आवास ऋण	3,08,258	1,81,743	1,92,335	91.78	88.49	88.10	-41.04	5.83
बिल्डरों को आवास ऋण	25,697	21,146	25,676	7.65	10.30	11.76	-17.71	21.42
कॉर्पोरेट निकायों और अन्य को आवास ऋण	1,906	2,485	303	0.57	1.21	0.14	30.38	-87.81
कुल	3,35,861	2,05,374	2,18,314	100	100	100	-38.85	6.30

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		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
₹2 लाख तक	1,652	227	110	0.54	0.12	0.06
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	3,248	3,093	2,253	1.05	1.70	1.17
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	16,747	15,090	14,580	5.43	8.30	7.57
₹10 लाख तक	21,648	18,410	16,942	7.02	10.13	8.80
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	23,337	20,122	20,268	7.57	11.07	10.53
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	51,468	36,791	38,155	16.70	20.24	19.82
> ₹ 25 लाख	2,11,805	1,06,418	1,17,131	68.71	58.56	60.85
कुल	3,08,258	1,81,740	1,92,496	100	100	100

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

(राशि ₹ करोड़ में)

स्लैब	नये आवास			उन्नयन			मौजूदा आवास		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
₹2 लाख तक	1,151	184	87	311	36	16	190	6	6
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	1,985	1,939	1,415	989	980	671	275	173	166
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	10,856	9,848	9,101	3,074	3,160	3,329	2,818	2,083	2,150
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	14,661	13,011	12,702	2,591	2,252	2,463	6,085	4,859	5,103
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	31,691	22,449	23,262	3,062	2,681	2,951	16,714	11,661	11,942
> ₹ 25 लाख	1,29,482	64,915	74,407	3,079	2,195	2,622	79,244	39,308	40,101
कुल	1,89,826	1,12,346	1,20,974	13,106	11,304	12,052	1,05,326	58,090	59,468

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

(राशि ₹ करोड़ में)

राज्य	वित्त वर्ष 2024-25 के दौरान संवितरण		
	शहरी	ग्रामीण	कुल
अंडमान व निकोबार द्वीप समूह	-	-	-
आंध्र प्रदेश	6,203.62	2,589.18	8,792.80
अरुणाचल प्रदेश	0.22	-	0.22
असम	332.30	33.95	366.24
बिहार	1,033.95	171.80	1,205.75
चंडीगढ़	308.67	412.36	721.03
छत्तीसगढ़	1,355.30	532.59	1,887.89
दादरा और नगर हवेली एवं दमन और दीव	19.03	3.01	22.03
दिल्ली	5,162.29	6,512.11	11,674.40
गोवा	56.50	40.72	97.22
गुजरात	7,182.99	3,852.40	11,035.39
हरियाणा	3,639.72	2,460.59	6,100.31
हिमाचल प्रदेश	34.48	9.39	43.87
जम्मू और कश्मीर	15.06	4.33	19.38
झारखंड	637.08	133.54	770.62
कर्नाटक	16,830.57	6,433.75	23,264.32
केरल	1,559.61	806.90	2,366.51
लद्दाख	-	-	-
लक्षद्वीप	0.49	-	0.49
मध्य प्रदेश	7,826.78	3,469.34	11,296.12
महाराष्ट्र	22,786.94	9,549.70	32,336.64
मणिपुर	3.15	-	3.15
मेघालय	-	-	-
मिजोरम	-	-	-
नागालैंड	0.20	-	0.20
ओडिशा	1,640.74	147.31	1,788.04
पुदुचेरी	112.14	40.10	152.24
पंजाब	1,515.12	1,714.32	3,229.44
राजस्थान	8,535.86	4,312.67	12,848.53
सिक्किम	144.11	0.23	144.34
तमिलनाडु	13,507.97	4,001.81	17,509.78
तेलंगाना	16,908.07	4,529.15	21,437.21
त्रिपुरा	70.91	9.30	80.21
उत्तर प्रदेश	10,032.86	7,316.09	17,348.95
उत्तराखंड	1,539.80	1,289.78	2,829.58
पश्चिम बंगाल	1,527.61	1,229.26	2,756.87
कुल	1,30,524.14	61,605.68	1,92,129.77

अनुबंध V: एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ

(राशि ₹ करोड़ में)

राज्य	2022-23		2023-24		2024-25	
	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	लागू नहीं	लागू नहीं
बिहार	6	2.20	9	2.37	7	1.20
चंडीगढ़	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-
छत्तीसगढ़	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
दिल्ली	155	46.60	140	42.20	201	70.09
गोवा	13	2.96	n.a.	2.96	11	5.14
गुजरात	-	-	-	-	-	-
हरियाणा	लागू नहीं	लागू नहीं	-	-	-	-
हिमाचल प्रदेश	4	लागू नहीं	7	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
जम्मू और कश्मीर	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
कर्नाटक	16	1.81	16	1.53	19	3.47
केरल	1091	62.66	2223	57.59	2348	63.50
मध्य प्रदेश	-	-	-	-	-	-
महाराष्ट्र	-	-	-	-	-	-
मणिपुर	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
मेघालय	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
ओडिशा	-	-	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं
पुदुचेरी	15	1.49	9	1.11	4	0.91
पंजाब	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
राजस्थान	5	0.63	5	0.69	7	0.90
तमिलनाडु	20	लागू नहीं	45	लागू नहीं	244	लागू नहीं
तेलंगाना	लागू नहीं	लागू नहीं	13	2.63	लागू नहीं	लागू नहीं
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	लागू नहीं	लागू नहीं
पश्चिम बंगाल	46	5.78	51	5.71	63	6.10
कुल	1371	124.13	2518	116.78	2904	151.31

**REPORT ON TREND & PROGRESS
OF HOUSING IN INDIA
2025**

संजय शुक्ला

प्रबंध निदेशक

Sanjay Shukla

Managing Director



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

Letter of Transmittal

HO/MRCPD and CCC/DOC/2026/00796

January 29, 2026

Magha 9, 1947 (Saka)

The Secretary
Department of Financial Services
Ministry of Finance
Government of India
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, 2025.

Yours faithfully,

(Sanjay Shukla)

Encl: As above

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

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

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

संजय शुक्ला

प्रबंध निदेशक

Sanjay Shukla

Managing Director



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

Letter of Transmittal

HO/MRCPD and CCC/DOC/2026/00797

January 29, 2026

Magha 9, 1947 (Saka)

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 2025.

Yours faithfully,

(Sanjay Shukla)

Encl: As above

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

Statutory Body under the Government of India

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

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

Table of Contents

Chapters

Particulars	Page No.
Chapter 1: An Overview of Global & Domestic Economy and Housing Sector	93
1.1 Global Economy and Housing Scenario	95
1.2 Indian Economy and Housing Scenario	96
1.3 Housing Prices in India – NHB RESIDEX	102
1.4 National Housing Bank Financial Assistance - Refinance	103
1.5 Centralized Data Repository for Individual Housing Loans (CDRIHL)	104
Chapter 2: Housing in India	105
2.1 Introduction	107
2.2 Performance of Government Housing Schemes/Programs	107
2.3. Role of National Housing Bank as a Central Nodal Agency in Achieving the Mission of Housing for All	112
2.4. Urban renewal and Redevelopment in large cities	116
2.5. Urban Infrastructure Development Fund	116
2.6 Need for Green and Climate Resilient Housing	117
2.7 Research Studies on Housing and Housing Finance Sector	119
Chapter 3: Operations and Performance of PLIs in Housing Finance	121
3.1 Introduction	123
3.2 Credit Flow to Housing Sector by Primary Lending Institutions (PLIs)	125
3.3 Performance of Housing Finance Companies	128
3.4 Financial Profile of HFCs	132
3.5 Borrowing Profile of HFCs	135
3.6 Public Deposits with HFCs	136
3.7 Assets Profile of HFCs	136
3.8 Co-operative Sector Institutions in Housing Finance	139
Chapter 4: Developments in Supervision of Housing Finance Companies	141
4.1 Supervision	143
4.2 Advisories	145
4.3 Risk based Supervision of HFCs	145
4.4 Interlinkage/Co-ordination with other Departments	145
4.5 Coordination with Other Regulatory Bodies	146
Chapter 5: Outlook	147
5.1 Global and Domestic Outlook	149
5.2 Housing Sector Outlook	149
5.3 Easing of Interest Rates	150
5.4 Overall Assessment	150

Particulars	Page No.
-------------	----------

Appendices

Appendix I: NHB RESIDEX	154
Appendix II: State-wise - Individual Housing Loan – Outstanding and Disbursement	156
Appendix III: Financial performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2025 vis-à-vis previous years	158
Appendix IV: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs	162
Appendix V: Housing Loan Disbursed and Units constructed by ACHFs.	163

Tables

Table 1.1: Outstanding Housing Loan of Scheduled Commercial Banks	98
Table 1.2: Income-slab wise Outstanding and Disbursement of IHL by HFCs	100
Table 1.3: Loan-slab wise Outstanding Individual Housing Loans by HFCs	101
Table 1.4: Size of Credit Limit Wise Classification of Outstanding Housing Loan of SCBs	101
Table 3.1: All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement	127
Table 3.2: All India - Individual Housing Loan – Outstanding	127
Table 3.3: Key Financial Indicators of HFCs	133
Table 3.4: Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.	133
Table 3.5: Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting	134
Table 3.6: Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others	135
Table 3.7: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs	135
Table 3.8: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs	137
Table 3.9: Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs	138
Table 3.10: Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans of HFCs	139

Graphs

Graph 1.1: Growth in Real Residential Property Prices (Y-o-Y)	96
Graph 1.2: Percentage share of SCBs Outstanding Housing Loan	98
Graph:1.3: Institution wise Outstanding Individual Housing Loans (Amt in ₹ crore)	99
Graph:1.4: Institution wise Disbursement of Individual Housing Loans (Amt in ₹ crore)	100
Graph 1.5: Movement of HPI @ Assessment Price	102
Graph 2.1: State-wise progress of PMAY-G (No. of Houses Completed)	109
Graph 2.2: State-wise progress of PMAY-U & PMAY-U 2.0 (No. of Houses Sanctioned)	111
Graph 2.3: State Wise Cumulative Subsidy Disbursed by NHB Under PMAY - CLSS (EWS/LIG) (Amount in ₹ crore)	114
Graph 2.4: State Wise Cumulative Subsidy Disbursed by NHB Under PMAY- CLSS (MIG) (Amount in ₹ crore)	115
Graph 3.1: Movement of IHL Outstanding to GDP ratio	124
Graph 3.2: Deployment of Credit to Major Sectors by SCBs	124

Particulars	Page No.
Graph 3.3: Outstanding Individual Housing Loan of HFCs (Amount in ₹ lakh crore)	125
Graph 3.4: Region-wise IHL Outstanding to GSDP Ratio as on September 2025	126
Graph 3.5: State-wise IHL Outstanding to GSDP Ratio as on September'25	128
Graph 3.6: Number of branches of HFCs and Category of HFCs	129
Graph 3.7: State/Union Territory-wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years	130
Graph 3.8: Number of Branches As per asset size	131
Graph 3.9: Region-wise (Asset size-wise) Distribution of Branch Network	131
Graph 3.10: Resources mobilized by HFCs (at end-March) (% Share)	136
Graph 3.11: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs (% Share)	137
Graph 3.12: Purpose-wise Trend in IHL disbursements	138
Graph 5.1: Weighted Average Lending Rates	150
Boxes	
Box 1.1: Housing Loan Composition of Scheduled Commercial Banks	97
Box 1.2: Income wise and slab wise composition of Individual Housing Loans of HFCs	100
Box 2.1: The evaluation studies conducted under PMAY-G and major findings	108
Box 2.2: Implementation of PMAY-Urban 2.0	112
Box 2.3: Green and Resilient Housing	118
Box 2.4: Summary of Research Studies	119
Box 3.1: Regional Disparity in Housing Finance	126
Box 3.2: Asset size wise-Distribution of Branch Network	131
Box 3.3: Performance Highlights of Registered HFCs	132

Abbreviations

ADF	Automated Data Flow
AE	Advanced Economies
AFD-France	Agence Française de Développement
AHF	Affordable Housing Fund
AHP	Affordable Housing in Partnership
AML	Anti Money Laundering
APAC	Asia-Pacific
ARHC	Affordable Rental Housing
BLC	Beneficiary-led Construction
BLE	Beneficiary-led Enhancement
CAMELS	Capital Adequacy, Asset Quality, Management Aspects, Earnings, Liquidity and Systems & control
CAPEX	Capital Expenditure
CDRIHL	Centralized Data Repository for Individual Housing Loans
CE	Circular Economy
CERSAI	Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest of India
CLM	Co-Lending Model
CLSS	Credit Linked Subsidy Scheme
CNA	Central Nodal Agencies
CoR	Certificate of Registration
CPs	Commercial Papers
CPI	Consumer Price Index
CRaMIS	Centralised Reporting & Management Information System
CSMC	Central Sanctioning and Monitoring Committee
CRAR	Capital to Risk (Weighted) Assets Ratio
EME	Emerging Market Economies
EMI	Equated Monthly Instalment
EWG	Early Warning Group
EWS	Economically Weaker section
FIU-IND	Financial Intelligence Unit-India
FSDC	Financial Stability and Development Council
GDP	Gross Domestic Product
GHTC	Global Housing Technology Challenge
GIS	Geographic Information System
GNPA	Gross Non-Performing Asset
Goi	Government of India
GRIHA	Green Rating for Integrated Habitat Assessment
GSDP	Gross State Domestic Product
GST	Goods and Services Tax

KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
HIG	High Income Group
HFC	Housing Finance Company
HFR	Housing Finance Repository
HPI	House Price Index
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation
IHL	Individual Housing Loans
IIT	Indian Institute of Technology
IMF	International Monetary Fund
IRDA	Insurance Regulatory and Development Authority
ISS	Interest Subsidy Scheme
LHP	Light House projects
LIG	Lower Income Group
MIG	Middle Income Group
MoHUA	Ministry of Housing and Urban Affairs
MoRD	Ministry of Rural Development
MoU	Memorandum of Understanding
MoSPI	Ministry of Statistics and Programme Implementation
MSCB	Multi-State Co-operative Banks
NBFC	Non-Banking Financial Company
NBFC-HFC	Non-Banking Financial Company-Housing Finance Company
NBFC-MFI	Non-Banking Financial Company- Micro Finance Institutions
NBFC-IFC	Non-Banking Financial Company-International Finance Corporation
NHB	National Housing Bank
NURHP	National Urban Rental Housing Policy
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development
OPEX	Operating Expenses
PFMS	Public Financial Management system
PLI	Primary Lending Institution
PMAY(U)	Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban)
PPP	Public-Private Partnership
PVB	Private Sector bank
Q-o-Q	Quarter on Quarter
RAY	Rajiv Awas Yojana
RBI	Reserve Bank of India
RBI-EFD	Reserve Bank of India's Enforcement Department
RBS	Risk Based Supervision
RERA	Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
RHISS	Rural Housing Interest Subsidy Scheme
RRB	Regional Rural Bank
SCB	Scheduled Commercial Bank/ Supervisory Committee of the Board

SSMs	Senior Supervisory Managers
SUNREF	Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility
TDS	Tax Deducted at Source
TSM	Technology Sub-Mission
UHI	Urban Heat Island
UIDF	Urban Infrastructure Development Fund
UT	Union Territory
WALR	Weighted Average Lending Rate
XBRL	eXtensible Business Reporting Language
Y-o-Y	Year on Year

Executive Summary

The Report on Trend and Progress of Housing in India is an Annual publication of National Housing Bank, pursuant to provisions of Section 42 of National Housing Bank Act, 1987.

The Report broadly covers the housing scenario and house price movements, flagship programmes of GoI on housing sector, role of Primary Lending Institutions (PLIs) in providing housing credit, performance of Housing Finance Companies (HFCs) and outlook for the sector.

The introductory chapter of this report presents an overview of the global economy and traces the Global House Price movement across major economic regions. It then narrows its focus to the Indian economy and housing sector, offering an analysis of the outstanding housing loan portfolios of scheduled commercial banks. The chapter highlights the role of housing finance companies in bridging the affordability gap and facilitating access to home ownership.

In addition, the chapter examines the National Housing Bank's Housing Price Index in India, which covers 50 cities. It also underscores the importance of refinance support provided by NHB, ensuring adequate liquidity for housing finance companies and enabling lending to borrowers, particularly those from low- and middle-income households.

Chapter Two highlights key government housing schemes such as PMAY-G, PMAY-U, and the Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHSS), which have played a significant role in the development of the housing sector. It explains the function of NHB as the central nodal agency for PMAY-CLSS, sanctions and disbursements under Urban Infrastructure Development Fund (UIDF), and Green Housing. The need for policy initiatives under Urban renewal and Redevelopment in large cities is also covered.

Chapter Three discusses the operations and performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Housing Finance. It also provides an analysis of performance of Housing Finance Companies under various parameters and highlights the regional disparity in housing finance.

The Fourth Chapter focuses on supervision of Housing Finance Companies. It describes NHB's role in ensuring compliance through on-site inspections, off-site surveillance mechanisms, risk-based supervision of HFCs and coordination with other Regulatory bodies.

The report concludes by presenting an outlook of the global, Indian economy and housing sector. Further, the report highlights the real estate sector in India stands as one of the key pillars of the nation's economic growth and employment generations. The government's support through policies and incentives for infrastructure development has been instrumental in propelling the growth trajectory. As India strides towards "Viksit Bharat 2047", rapid urbanisation, strong infrastructure development and increased adoption of sustainable practices, are expected to support the growth of residential housing market.

CHAPTER 1

AN OVERVIEW OF GLOBAL & DOMESTIC ECONOMY AND HOUSING SECTOR

Chapter Summary

The global economy has shown remarkable resilience to the shifting trade policies and geopolitical tensions. The IMF's World Economic Outlook of October 2025 revised up its 2025 global growth projection to 3.2 percent, however, reflects a deceleration compared to 3.3 percent growth in 2024. As per IMF estimate, inflation is expected to decline to 4.2 percent globally in 2025 and to 3.7 percent in 2026.

Indian economy displayed resilience amidst broader global uncertainty and weak external demand. For the year 2025-26, IMF projects India's GDP growth rate at 7.3 percent from 6.6 percent of previous projection.

As on March 2025, the outstanding individual housing loan stood at ₹36.07 lakh crore, of which the share of PSBs – 44 percent, PVBs – 36 percent, Housing Finance Companies – 19 percent, and Regional Rural Banks - 1 percent. Affordable Housing has long been a government priority, with regulatory enablement contributing to the momentum. Housing Finance Companies act as an important alternative channel to the housing sector and are instrumental in providing affordable finance to marginalized segment and borrowers belonging to informal sector.

India's seven key primary residential markets witnessed appreciating property prices during the period Jul-Sep 2025.

The cumulative refinance disbursement by the Bank till September 2025 stood at ₹4.24 lakh crore, of which nearly 66 percent of the disbursement was made to Housing Finance Companies.



An Overview of Global & Domestic Economy and Housing Sector

1.1 Global Economy & Housing Scenario

The global economy has shown remarkable resilience to the shifting trade policies and geopolitical tensions. The factors contributing to the resilience include improved policy frameworks in emerging markets, tariff outcomes being milder than what were anticipated earlier and very limited retaliation by the partner countries. The IMF's World Economic Outlook of October 2025 revised up its 2025 global growth projection to 3.2 percent, however, reflects a deceleration compared to 3.3 percent growth in 2024. The inflation outlooks are mostly benign across the countries and low inflation has provided the headroom for monetary policies to be eased across the economies.

Global crude oil prices exhibited a declining trend with Brent crude falling from a high of US \$77 per barrel in early-April 2025 to US\$ 68 per barrel during September 2025. (Source: RBI). However, protracted geopolitical tensions resulting in reduced supply, sanctions on major oil producing countries, supply shortages due to lower investment in new oil projects owing to energy transitions and faster than expected recovery in global demand may put upward pressure on crude oil prices. As per IMF estimate, inflation is expected to decline to 4.2 percent globally in 2025 and to 3.7 percent in 2026.

Indian economy displayed resilience amidst broader global uncertainty and weak external demand. Despite the external sector headwinds, the International Monetary Fund (IMF), Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) and the World Bank have revised India's growth forecast upwards for the current financial year, underscoring the continued momentum in domestic demand. IMF projects India's GDP growth rate at 7.3 percent, an upward revision from 6.6 percent for the FY 2025-26, in October reflecting better than expected outcome since then.

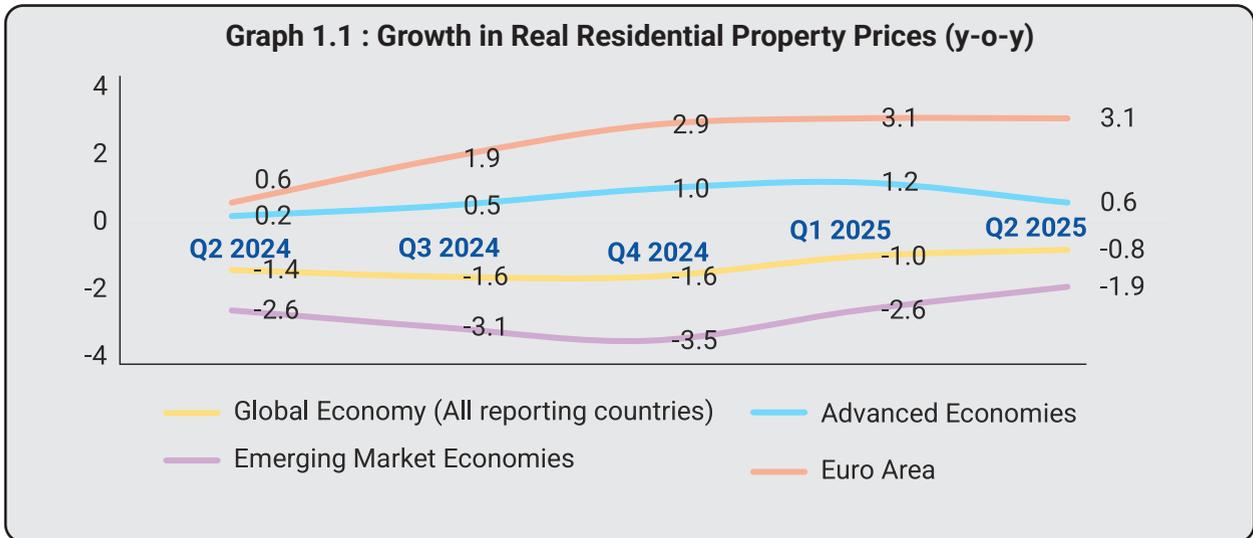
Housing Scenario

The global housing market demand is shaped by urbanization, population growth, rise of remote work and the growing preferences for sustainable homes. The dynamic shift in housing demand is anticipated across countries due to growing adoption of smart home technologies and the focus of developers towards sustainable construction practices. With rising consumer awareness and supportive government policies, green building initiatives are gaining momentum. The long-term competitive advantage of the residential market will be driven towards climate resilient housing, advanced technology, renewable energy sources, eco-friendly designs and energy efficient housing.

Global House Price Movement

Globally, the Y-o-Y growth in real house price index declined by 0.8 percent in Q2 2025, however marginally less as compared with 1.0 percent decline in previous quarter of Q1 2025. (Graph 1.1).

Between Q2 2024 to Q2 2025, the growth trends for advanced economies (AEs) and emerging market economies (EMEs) continued to diverge. Real house prices in advanced economies rose by 0.6 percent Y-o-Y, continuing the upward trend observed since Q2 2024. However, for the same period,



Source: Banking for International Settlements, Data pertains to Calendar Year

emerging market economies exhibited decline in growth in real house price index. The decline moderated to 1.9 percent in Q2 2025, as compared to the decline of 2.6 percent in Q2 2024 and Q1 2025. In the euro area, real house prices grew by 3.1 percent in aggregate in Q2 2025.

1.2 Indian Economy & Housing Scenario

Indian economy grew by an average of 7.8 percent during the last three years (2022-23 to 2024-25) making it the fastest growing major economy. Economic activity has remained resilient with growth of real gross domestic product (GDP) at 8.2 percent in the second quarter of 2025-26, marking a strong acceleration from last year's 5.6 percent growth for the same period. Manufacturing, construction, financial, real estate and

professional services, among others, are contributing to Q2 2025-26 GDP growth.

CPI inflation declined from a peak of 6.7 percent in 2022-23 to 4.6 percent in 2024-25. Inflation conditions remained benign during 2025-26, low inflation is primarily attributed to a sharp fall in food inflation, aided by improved supply prospects and measures by the government to effectively manage the supply chain.

The economy enters the second half of FY26 on a stable footing, anchored by well contained inflation, resilient domestic demand and supportive policy dynamics even as global uncertainties warrant continued vigilance. The implementation of several growth-inducing structural reforms, including streamlining of GST are expected to offset some of the adverse effects of the external headwinds. Rising capacity utilisation,

conducive financial conditions, and improving domestic demand should continue to facilitate fixed investment. However, ongoing tariff and trade policy uncertainties will impact external demand for goods and services. The real GDP growth for 2025-26 is projected at 7.3 percent. CPI inflation for 2025-26 is projected at 2.0 percent on account of the GST rate cuts and benign food prices. (Source: Reserve Bank of India, December 05, 2025)

Housing Scenario

The real estate sector – a key driver of economic growth has witnessed strong growth across the residential and commercial segments. The policy and regulatory reforms implemented by the Government of India and Reserve Bank of India have brought about a structural shift in the real estate industry particularly, the housing sector. India's housing sector, demonstrating resilience amid rising property prices and global uncertainties. The Indian housing sector is undergoing a significant transformation driven by shift in buyer preferences, technological advancements and growing awareness of sustainability.

The residential market has rebounded sharply in the post-pandemic period, registering robust growth in residential sales at a compound annual growth rate of 26 percent between FY 2022 to FY 2024. (Source: ICRA). For

the same period, the outstanding individual housing loan of Primary Lending Institutions (includes Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies) increased from ₹25.11 lakh crore to ₹33.33 lakh crore. As on March 2025, the outstanding individual housing loan stood at ₹36.07 lakh crore, of which the share of PSBs – 44 percent, PVBs – 36 percent, Housing Finance Companies – 19 percent, and Regional Rural Banks - 1 percent. (Source: NHB).

Affordable Housing has long been a government priority, with regulatory enablement contributing to the momentum. The segment is also benefitting from increased private capital flowing into housing finance companies, expanding both funding availability and end-buyer demand. As of October 2025, outstanding priority sector housing credit by SCBs stood at ₹9.98 lakh crore, accounting for nearly 31 percent of the total housing loan book of ₹31.87 lakh crore, as compared to ₹7.47 lakh crore in March 2025, constitute 25 percent of the total housing loan book of ₹30.10 lakh crore (Source: RBI Sectoral Development of Gross Bank Credit). Going forward, the demand for affordable housing segment may be driven by favourable low-interest rate regime and RBI revised guidelines on priority sector have further enhanced the sector's prospects by increasing eligible loan limits.

Box 1.1: Housing Loan Composition of Scheduled Commercial Banks

The outstanding housing loan portfolio of scheduled commercial banks have doubled from ₹15.02 lakh crore since March 2021 to ₹30.42 lakh crore as of March 2025 (Table 1.1). The growth in housing loan portfolio is driven by structural and regulatory changes, shifts in borrowers' preferences, supportive policy and credit availability and development of Tier – II and Tier-III cities.

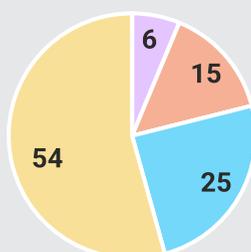
Table 1.1 Outstanding Housing Loan of Scheduled Commercial Banks

Scheduled Commercial Banks	No. of Accounts		Outstanding (Amt in ₹ crore)	
	Mar-21	Mar-25	Mar-21	Mar-25
Public Sector Banks	66,07,717	79,52,237	9,20,160	15,44,656
Private Sector Banks	33,28,529	65,79,830	5,29,442	13,92,157
Foreign Banks	64,752	54,958	25,289	29,966
Regional Rural Banks	5,82,762	5,89,923	24,745	47,362
Small Finance Banks	1,12,780	7,12,827	3,308	27,834
All SCBs (Total)	1,06,96,540	1,58,89,775	15,02,945	30,41,975

Source: RBI

The number of loan accounts increased substantially, bringing the borrowers under the formal credit system. The institution-wise lending reveals the fact that Public Sector Banks occupy 50 per cent of market share of housing segment. Small Finance Banks have increased focus on housing loans, witnessing the portfolio increase to ₹27,834 crore in March 2025 from ₹3,308 crore in March 2021. Based on Population category, the percentage share of housing loan extended by Scheduled Commercial Banks to Rural, Semi-Urban, Urban and Metropolitan Areas for March 2025 are furnished below.

Graph 1.2: Percentage share of SCBs Outstanding Housing Loan



Rural Semi-Urban Urban Metropolitan

Source: RBI

Metropolitan and Urban areas together account for nearly 80 percent of the housing loan portfolio of Scheduled Commercial Banks. However, the rural area share remains low at 6 percent. Despite the major contribution by Public Sector Banks in housing loan share, there exists regional disparity in rural and urban divides.

Housing Finance Industry

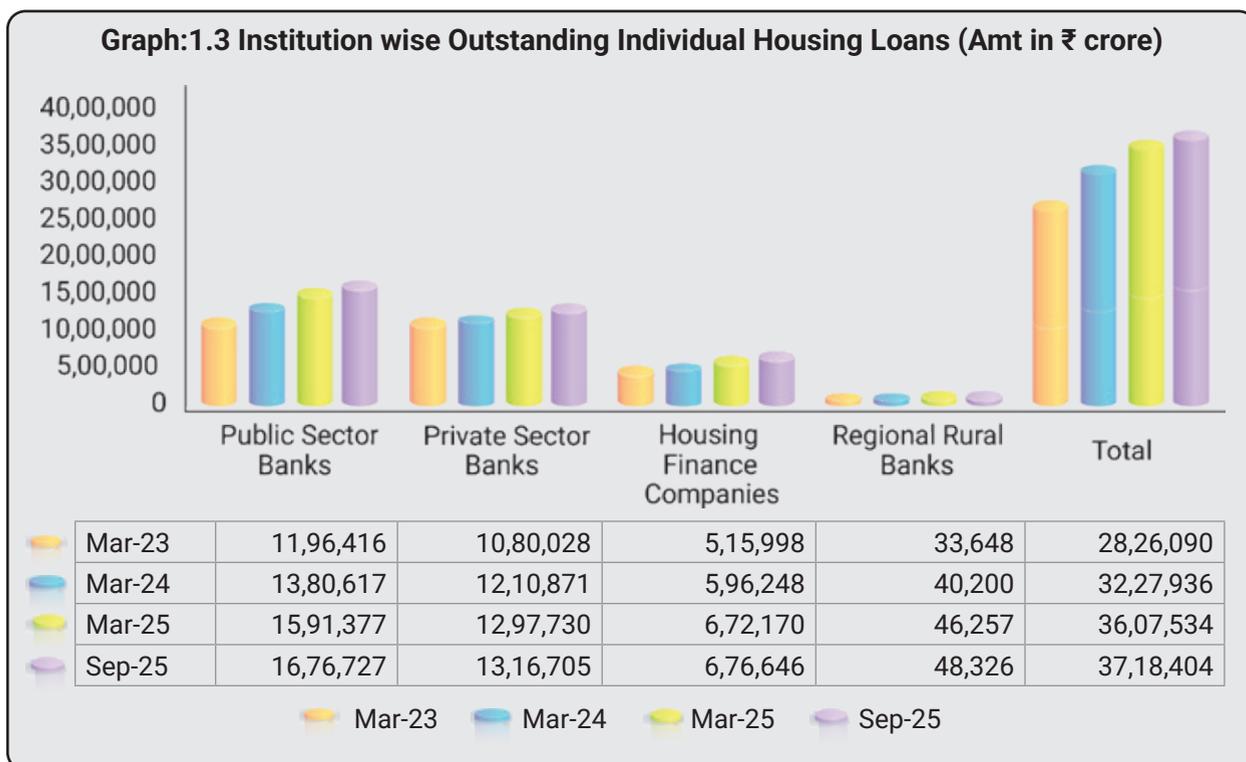
The housing finance industry has witnessed encouraging growth during the last ten years, supported by the mission of "Housing for All", change in the demographic composition of the economy, shifts in borrower preferences

for home ownership and deepening of India's financial sector. The outstanding individual housing loan to GDP ratio increased from 8.0 percent in FY 2014-15 to 11.2 percent in FY 2024-25. In absolute terms, for the same period the outstanding individual housing

loan of Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies increased from ₹9.97 lakh crore to ₹37.14 lakh Crore.

Banks and Housing Finance Companies play a pivotal role in providing housing credit by

offering diverse home loan products and facilitating the government’s goal of affordable housing for all. The outstanding individual housing loans of Banks and Housing Finance Companies are placed below. (Graph 1.3)



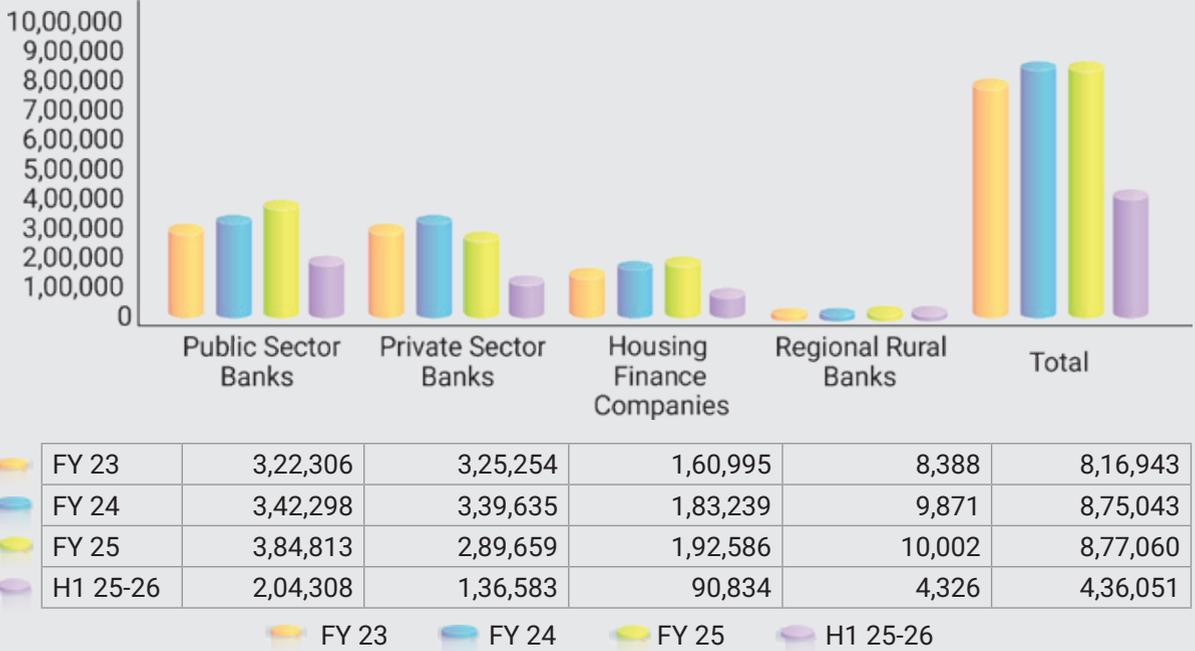
Source: NHB

Between March 2023 to September 2025, the outstanding individual housing loan extended by Banks and Housing Finance Companies registered a compound annual growth rate of 7.35 percent and the portfolio increased from ₹28.26 lakh crore to ₹37.18 lakh crore. In September 2025, the outstanding individual housing loan registered a Y-o-Y growth rate of 9.5 percent. The institution wise disbursement of Individual Housing Loans is placed below. (Graph 1.4)

The disbursement of individual housing loans by primary lending institutions increased to ₹4,36,051 during H1 25-26 from ₹4,14,580 over same period of last year.

Housing Finance Companies (HFCs) are providing housing loans, and they bridge the affordability gap, making home ownership accessible. It acts as an important alternative channel to the housing sector and are instrumental in providing affordable finance to marginalized segment and borrowers belonging to informal sector.

Graph:1.4 Institution wise Disbursement of Individual Housing Loans (Amt in ₹ crore)



Source: NHB

Box 1.2: Income wise and slab wise composition of Individual Housing Loans of Housing Finance Companies

Table 1.2 Income-wise Outstanding and Disbursement of Individual Housing Loans by Housing Finance Companies (Amt in ₹ crore)

Income slab wise IHL Outstanding	Outstanding as of Sep 2025	Disbursement H1 25-26
EWS & LIG Segment	2,40,188	22,784
MIG Segment	3,10,304	43,255
HIG Segment	1,26,156	24,795
Total	6,76,646	90,834

Source: NHB, EWS households are defined as households with an annual income up to ₹3 lakh. LIG households are defined as households with an annual income from ₹3 lakh up to ₹6 lakh. MIG households are defined as households with an annual income from ₹6 lakh up to ₹9 lakh.

From the table it is inferred that as on September 2025, the EWS LIG segment accounted for 35 percent of individual housing loan portfolio of Housing Finance Companies. For the period H1 25-26, out of the total disbursement of ₹90,834 crore, EWS and LIG segment account for 25 percent of disbursement.

Table 1.3 Loan-slab wise Outstanding Individual Housing Loans by Housing Finance Companies

(Amt in ₹ crore)

Size of Outstanding Individual Housing Loans	Outstanding Sep 2025	
	Sep-25	Percentage Share
Up to ₹2 lakh	1,373	0.20
> ₹2 lakh to ₹5 lakh	11,374	1.69
> ₹5 lakh to ₹10 lakh	58,965	8.74
> ₹10 lakh to ₹25 lakh	2,27,217	33.69
> ₹25 lakh to ₹50 lakh	2,15,242	31.92
> ₹50 lakh	1,60,214	23.76
Total	6,74,386	100.00

Source: NHB, total excludes pool buyout portfolio of ₹2,261 crores.

As on September 2025, the percentage share of HFCs outstanding individual housing loan under Up to ₹2 lakh to ₹25 lakh, constitute 44 per cent of the share in total.

Table 1.4: Size of Credit Limit Wise Classification of Outstanding Housing Loan of Scheduled Commercial Banks

From March 2021 to March 2025 the outstanding housing loan portfolio of scheduled commercial banks grown at a Compound Annual Growth rate of 15.14 percent. The size of outstanding housing loans along with their percentage share in total for the two periods are placed in (Table 1.2). From the table it is inferred that

Size of Outstanding Housing Loans	Outstanding (Amt in ₹ crore)		Percentage Share	
	Mar-21	Mar-25	Mar-21	Mar-25
₹ 25000 and less	111	334	0.01	0.01
Above ₹25,000 and up to ₹2 lakh	10,219	16,497	0.68	0.54
Above ₹2 lakh and up to ₹5 lakh	27,334	27,773	1.82	0.91
Above ₹5 lakh and up to ₹10 lakh	1,11,009	1,15,446	7.39	3.80
Above ₹10 lakh and up to ₹25 lakh	4,67,602	6,90,695	31.11	22.71
Above ₹25 lakh and up to ₹50 lakh	4,52,999	9,62,519	30.14	31.64
Above ₹50 lakh and up to ₹1 crore	2,28,693	6,85,391	15.22	22.53
Above ₹ 1 crore and up to ₹ 4 crore	1,46,881	4,33,746	9.77	14.26
Above ₹ 4 crore and up to ₹ 6.0 crore	17,426	44,812	1.16	1.47
Above ₹ 6 crore and up to ₹ 10 crore	11,783	30,878	0.78	1.02
Above ₹10 crore and up to ₹25 crore	6,883	20,602	0.46	0.68
Above ₹25 crore and up to ₹100 crore	4,934	8,671	0.33	0.29
Above ₹100 crore	17,072	4,610	1.14	0.15
Total	15,02,945	30,41,979	100.00	100.00

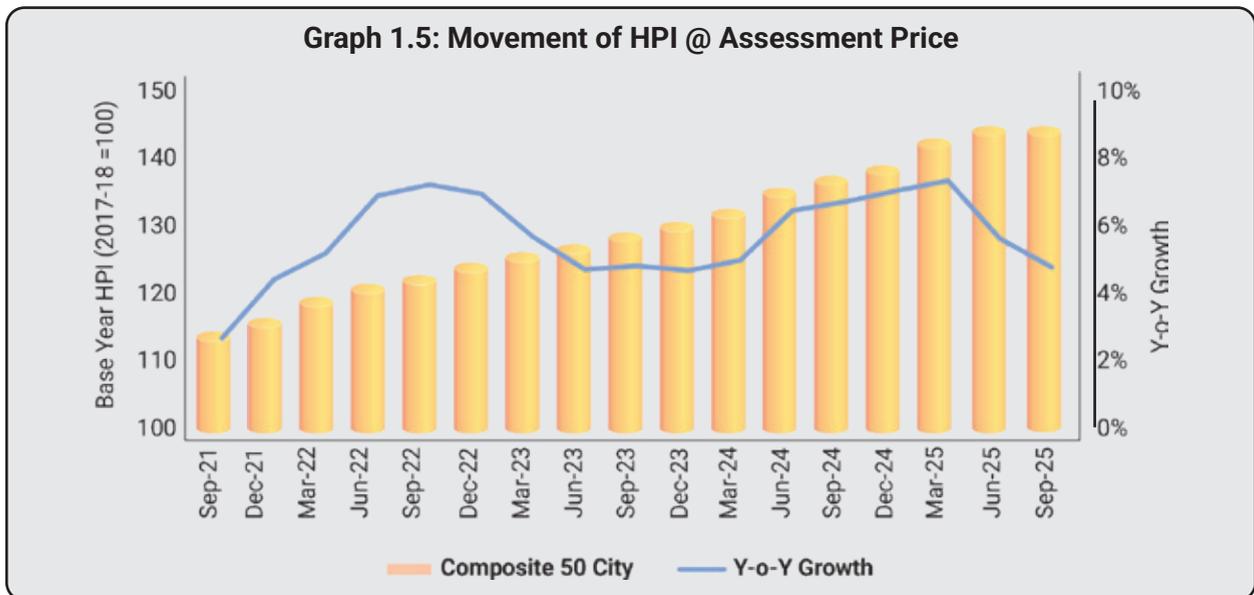
Source: RBI

The percentage share of housing loan above ₹25,000 and up to ₹25 lakh category, have decreased substantially from 41 percent in March 2021 to 27.96 percent in March 2025. Further, housing loan under the category of above ₹25 and up to ₹1 crore, percentage share increased from 45.36 percent to 54.17 percent during the same period. Also, as of March 2025, above ₹1 crore to up to ₹25 crore, contribute 17.42 percent of the total portfolio, increase from 12.17 percent in March 2021. The premium and luxury segments have expanded sharply, with their share of total sales rising from 7 percent in Q1 2019 to 21 percent in Q1 2024 and this trend of expanding share has continued in 2025. The momentum is driven by rising affluence, strong demand from high net worth individuals and Non-resident Indians, well located homes by branded developers and support from the economy. (Source: Anarock)

1.3 House Price Movement – NHB RESIDEX

The National Housing Bank publishes HPI Assessment Price on quarterly basis, across 50 cities with FY18 as the base year. The assessment price is based on the valuation of prices of residential units collected from

primary lending institutions. A composite index is calculated for 50 cities across India using the population of the cities as weights. The HPI @Assessment Prices recorded an annual increase (Y-o-Y) of 4.8 percent during Q2 2025-26 as compared with 5.7 percent a year ago. (Graph 1.5)



Source: NHB

India's seven key primary residential markets witnessed appreciating property prices during the period Jul-Sep 2025. Ahmedabad (6.0 percent), Bengaluru (11.3 percent), Chennai (6.7 percent), Hyderabad (2.6 percent), Kolkata (5.8 percent), Mumbai (4.8 percent)

and Pune (4.6 percent) recorded increase in the index on an annual basis during Q2 FY26. The annual change in HPI @ Assessment Prices varied widely across the cities – ranging from an increase of 25.9 percent (Gurugram) to a decline of 7.9 percent (Kochi). Out of

the 50 cities covered, 11 cities registered a decline in the property prices on an annual basis. Quarter-wise and city-wise movement of HPI @ assessment prices are placed in **Appendix I**.

1.4 National Housing Bank Financial Assistance - Refinance

National Housing Bank offers refinance assistance to PLIs in respect of their loans given to individuals for housing. The Banks refinance lending has been the major source of low-cost long-term refinance for the housing finance system. The cumulative refinance disbursement by the Bank till September 2025 stood at ₹4.24 lakh crore, of which nearly 66 percent of the disbursement was made to Housing Finance Companies.

The Bank continued its concessional refinance to ensure requisite level of flow of credit to the needy segment and offered concessions in the range of 10 to 50 bps under its Liberalized Refinance Scheme to the eligible Primary Lending Institutions. This is to promote the flow of institutional housing credit to focus segments like loans in rural areas, hilly areas, loans up to ₹10 lakh, loans to women, 3rd gender/ disabled/ differently abled and SCs/STs. Besides, Bank introduced new concessions towards PSL compliant loans with 25 bps concession and increased concession for women borrowers from 10 bps to 25 bps. The Bank disbursed ₹21,521.85 crore under concessional rates during FY 2024-25.

To ensure sustainable low-cost funding for PLIs, the Bank raised fund of ₹3,830 crore through bonds to support fixed-rate financing. Aligned with the Bank's strategic intent to provide cost-effective, fixed-rate finance to eligible PLIs, a new sub-scheme namely, "Fixed Rate Refinance" under the existing LRS specifically using the aforesaid fund has

been introduced where flagged loan must be PSL compliant. During FY 2024-25, ₹2,055 crore has been disbursed under Fixed rate Refinance to 5 PLIs.

The Bank through its construction refinance scheme, aims to support the supply side of the market for affordable housing by providing financial assistance through PLIs specially Housing Finance Companies (HFCs) for addressing the credit needs of agencies executing affordable housing projects.

Further, Bank has introduced a new concessional refinance scheme named 'Special Refinance Scheme for Small Ticket Loans (with or without solar rooftop)'. The beneficiaries under this scheme are women in rural areas. Also, as part of its continuous effort to cater to the needs of the lower strata of society, the Bank introduced a new scheme towards slum redevelopment and low-cost housing for poor. The scheme will cater to (i) Slum Redevelopment projects under affordable housing having intended occupants as EWS/LIG and (ii) Low-Cost Housing for the Poor (low ticket size catering to EWS/LIG categories, with a maximum carpet area of 30 sq meters for EWS and 60 sq meters for LIG).

Further, the Bank under Affordable Housing Fund, provides refinance assistance to Primary Lending Institutions for individual housing loan to target segments under rural and urban areas. To encourage flow of cheaper credit to bottom of pyramid, refinance up to 100 percent is extended under AHF to EWS borrowers both under Rural and Urban Housing. The Bank has disbursed ₹56,040.47 crore till September 30, 2025, benefitting 5.62 lakh dwelling units.

NHB partnered with various international development agencies to channelize institutional credit flow for energy efficient and green housing, low income and informal

income segments. To penetrate formal credit flow towards green housing and in designated Aspirational Districts, the Bank allocated ₹2,000 crore under Green Housing and Aspirational District with concession of 25 bps.

Thus, the refinance support extended by the Bank ensures adequate liquidity availability to Housing Finance Companies for lending to borrowers particularly to low and middle income households.



Shri Sanjay Shukla, Managing Director, NHB presenting Report on Trend and Progress of Housing in India 2024, to the Secretary DFS, Ministry of Finance and Governor, Reserve Bank of India.



1.5 Centralized Data Repository for Individual Housing Loans (CDRIHL)

The Centralized Data Repository for Individual Housing Loans (CDRIHL) has been developed by National Housing Bank to capture transaction-level data for sanction, tenure, rate of interest, disbursement, outstanding, property size and location without revealing personal information of borrowers and co-borrowers. Account level information on IHL originated on or after 1st April 2024 is collected from the Housing Finance Companies (HFCs) and Banks on a quarterly frequency.

The data inter-alia includes information on the Individual Housing loan account spanning its tenure, Rate of Interest (RoI), Sanction Amount, Disbursement, Outstanding, Property Size, Property location, geography and borrower and co-borrower demographics i.e., Income, Religion, Gender, Occupation, etc.

The following reports are available on the basis of the data collected:

- Income Group Wise Break up of IHL Disbursements
- Carpet Area Wise Break up of IHL Disbursements
- Loan Size Wise Break up of IHL Disbursements
- Population Group Wise Break up of IHL Disbursements
- IHL Outstanding
- State wise IHL Disbursement & Outstanding across PLI Categories

The repository will provide useful insights on the housing finance sector and aid data driven policy making.

CHAPTER 2

HOUSING IN INDIA

Chapter Summary

The mission of "Housing for All" transformed the lives of people of our country and stimulated growth in more than 200 sectors of the economy. Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) Urban and Rural provides affordable housing and alleviate the housing gap in India. Under PMAY-G, as on November 13, 2025, the number of houses sanctioned and completed includes 3,86,21,495 and 2,90,25,443 respectively. Under PMAY-U & PMAY-U 2.0 as on 17th November 2025, the number of houses sanctioned and completed includes 122.06 lakh and 96.06 lakh respectively. 10 lakh houses are constructed using new technologies. Over the years PMAY-U transformed lives by enabling millions of low-income families in cities to move into safe, permanent, and affordable homes.

Till September 30, 2025, NHB has disbursed interest subsidy of ₹39,741.67 crore to 16.45 lakh households under PMAY CLSS for EWS/LIG, and ₹9,716.71 crore to 4.62 lakh households under PMAY-CLSS for MIG. Under, PMAY (U) 2.0-ISS, till September 30, 2025, total 11,962 applications amounting to subsidy of ₹45.56 crore (inclusive of processing fees net off TDS) have been sanctioned to PLIs and ₹40 crore (inclusive of processing fees net off TDS) have been released to 10,439 beneficiaries of 51 PLIs. Under Urban Infrastructure Development Fund, the Bank till September 30, 2025, total cumulative sanction and disbursement stood at ₹12,908.17 crore and ₹1,387.74 crore respectively.

With the projected increase in urban populations across India, there is an urgent need for cities to invest in building climate resilience and adopting a green, climate-smart development path.



Housing in India

2.1 Introduction

Housing, as a labour-intensive activity, assumes particular significance in a labour surplus economy like India, since it can provide greater employment per unit of expenditure when compared with many other sectors of the economy. Housing expenditure is found to have strong inter-industry linkages in the economy. An increase in housing investment would induce an increase in the output of almost all sectors in the economy.

The provision of affordable housing has been a priority in India since independence with various housing policies and flagship programmes designed to cater to different categories of socio-economic groups, especially the marginalized, economically weaker sections and low-income groups. Some of the key housing policies/schemes includes Rajiv Awas Yojana (RAY), PMAY Gramin & 2.0, PMAY Urban & 2.0, Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) & National Urban Rental Housing Policy (NURHP), etc.

Mission-mode based programmes along with comprehensive policy frameworks is the hallmark of India's approach for sustainable and affordable housing. The focus has slowly shifted from providing affordable housing to development of sustainable, habitable, adequate and affordable housing.

2.2 Performance of Government Housing Schemes/Programs

The Government of India has made substantial efforts in fulfilling the housing needs of the population. The initiatives have a two-pronged approach benefit i.e. it provides shelter to everyone and has economic potential resulting from the mass construction of homes and creates a chain of economic activity. The mission of Housing for All transformed the lives of people of our country and stimulated growth in more than 200 sectors of the economy. Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) Urban and Rural provides affordable housing and alleviate the housing gap in India.

2.2.1 The Pradhan Mantri Awas Yojana–Gramin (PMAY-G)

The Scheme was launched on 1st April 2016, aims to provide “Housing for All” in rural areas. The scheme helps eligible rural families for the construction of pucca houses with basic facilities like a kitchen, toilet. The scheme provides financial assistance to eligible rural households, including houseless families and those living in zero, one, or two-room kutcha houses, to construct pucca homes with basic amenities. The beneficiaries also gain access to piped drinking water, LPG, renewable energy, and building materials through

convergence with other government programs.

PMAY-G has significantly improved rural housing by reducing poverty, enhancing living standards, and promoting social and economic development, reflecting steady progress in strengthening rural housing infrastructure. The scheme has emerged as a transformative initiative in rural India, addressing the critical need for safe and dignified housing. By combining financial assistance, convergence with other welfare schemes, and technology-driven

transparency, the programme has not only reduced rural housing shortages but also enhanced living standards, promoted social inclusion, and supported economic development. With its extension to 2028-29 and renewed target of 2 crore additional houses, the scheme ensures that every eligible household has access to quality housing and a dignified life. The valuation studies conducted by various institutes are placed under (**Box 2.1**).

Under PMAY-G, as on November 13, 2025, the number of houses sanctioned

Box 2.1: The evaluation studies conducted under PMAY-G and major findings

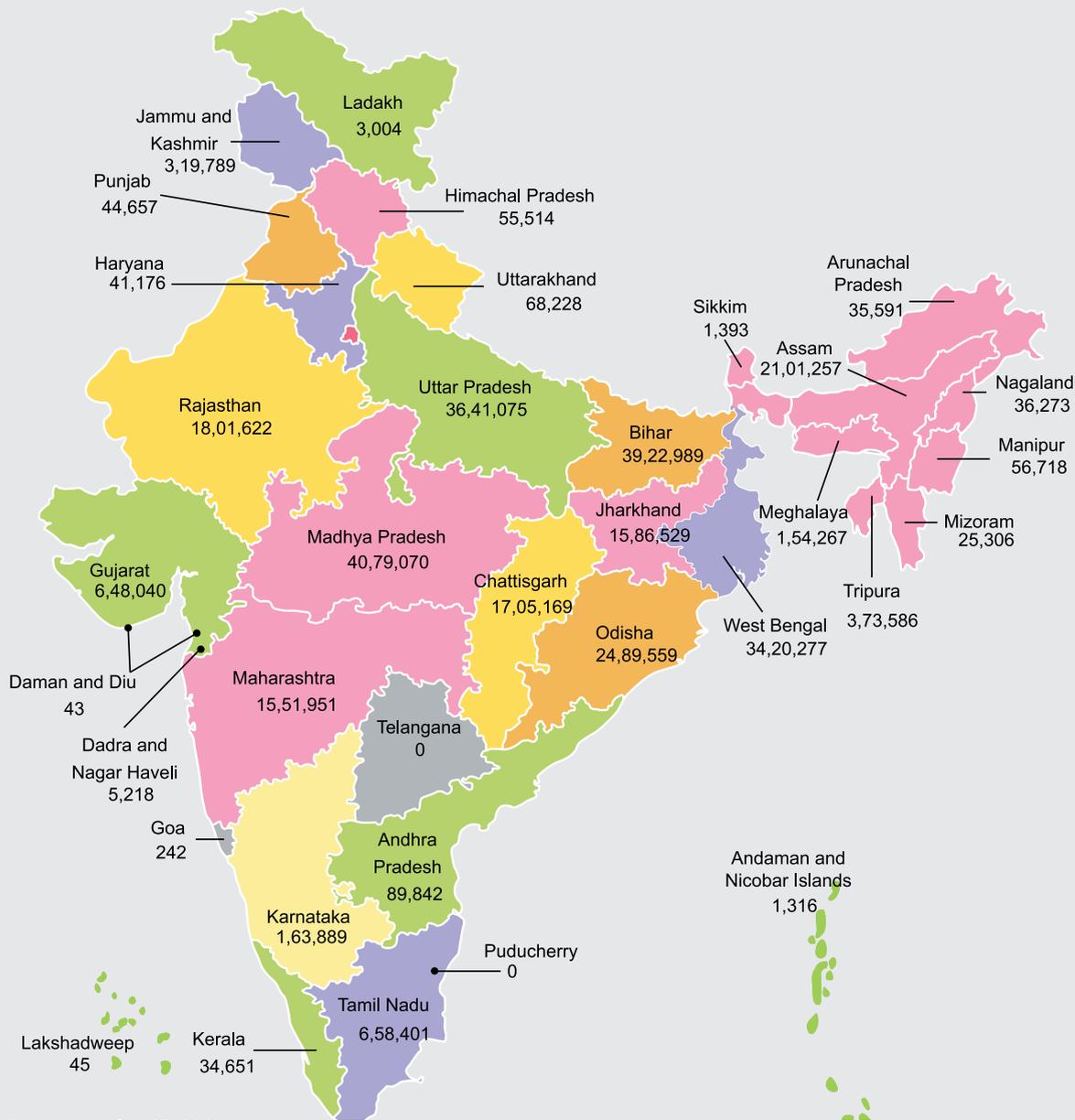
- A considerable reduction in open defecation post-PMAY-G house has been observed due to construction of toilets leading to improved health status of the PMAY-G household members.
- There has been a significant increase in the use of LPG gas among PMAY-G households.
- PMAY-G house has decreased the burden of house maintenance.
- PMAY-G has made significant impact on the lives of beneficiaries – both in terms of physical facilities provided and subject well-being.
- PMAY-G has been able to ensure efficient use of technology for smooth implementation of scheme. Geo-tagging of houses, house quality review module, tech-savvy financial modules leverage quite well on technology.
- 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 AwaasMitras contribute towards gender mainstreaming within the scheme.
- The technology-based solutions are also being used under the scheme to maximize transparency and accountability to ensure sanctity in the process right from the identification to completion of the houses.
- Awaas+ 2024 app- a unique app specially designed under the Pradhan Mantri AwaasYojana-Gramin (PMAY-G), having features of assisted survey through pre-registered surveyors, housing technology selection, face authentication, Aadhar based e-KYC, data capture of household, conditions of existing house, time stamped, and geo tagged photo capture of existing house proposed site of construction. The app works in online as well as offline mode. “Self-Survey” facility is available for eligible household in Awaas+2024 app Survey for next phase of PMAYG (2024-29).

Source: PIB, studies conducted by National Institute of Public Finance and Policy, National Institute of Rural Development & Panchayat Raj and NITI Aayog.

and completed includes 3,86,21,495 and 2,90,25,443 respectively (Source: Ministry of Rural Development). The state-wise performance

of number of houses completed under the scheme is placed in (Graph 2.1).

Graph 2.1: State-wise progress of PMAY-G (No. of Houses Completed*)



Source: Ministry of Rural Development

2.2.2 Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHSS)

Pradhan Mantri Awas Yojana - Gramin (PMAY-G) for rural areas has been launched

from April 1, 2016, to provide a pucca house with basic amenities to all houseless and households living in kutchha houses by 2022. However, to ensure that adequate resources

are made available to such households which requires construction/ modification of their dwelling units and have not been covered under PMAY-G, the Ministry of Rural Development (MoRD), Gol has launched the Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHSS) under Housing for All by 2022 to provide easy access to institutional loan to needy households for construction/ modification of their dwelling units who are not covered under PMAY (U). The beneficiaries, eligible to receive central assistance under this Scheme, will include any rural household who do not appear/figure on the permanent waitlist for PMAY-G and have not availed of benefit under PMAY (U).

The Scheme is effective from June 19, 2017, and beneficiaries would be eligible for an interest subsidy at the rate of 3 percent for loan amount up to ₹2 lakh for maximum tenure of 20 years or the actual tenure of the loan whichever is lesser, with the NPV discount rate of 9 percent. RHSS cover entire India, excluding the statutory towns as per Census 2011 and towns subsequently covered under PMAY - Urban. It will be implemented through PLIs viz. SCBs, HFCs, RRBs, Co-operative Banks, Small Finance Banks, and NBFC-MFIs. NHB has been identified as the CNA by the Gol, MoRD to implement the RHSS vertical of Housing for All Mission. Till September 30, 2025, NHB has disbursed subsidy amount of ₹24.32 crore to PLIs benefiting 12,084 households.

2.2.3 The Pradhan Mantri Awaas Yojana– Urban (PMAY-U)

“Housing for All”, the largest and sustainable and affordable housing programme in the world in terms of its size, scale and performance, launched in 2015 with four housing options : In-situ Slum Redevelopment, Affordable Housing through Credit Linked Subsidy, Affordable Housing in Partnership

and Subsidy for beneficiary-led construction or enhancement. PMAY-U addresses the extent of housing shortage with different socio-economic groups including slum dwellers, housing condition and tenure status across scales of urban demography. The PMAY-Urban not only ensures a pucca house having basic amenities to all eligible urban households but also guarantees a dignified living along with sense of security and pride of ownership to the beneficiaries as well as acts as an engine of economic growth through the provision of employment and income support.

Further, the Technology Sub-Mission (TSM) has been created for preparation of modern, innovative and green construction technologies, to ensure the sustainability of the houses constructed under the programme. The aim of TSM is to provide sustainable technological solutions for faster and cost-effective construction of houses suiting to various geo-climatic conditions of the country. As a part of TSM, a Global Housing Technology Challenge-India (GHTC) programme has been initiated to promote the use of new construction technologies that are sustainable, disaster resilient and save time and cost in low-cost housing projects. GHTC-India seeks to obtain the best innovative construction technologies across the globe through a comprehensive process. It aims to transform the eco system of housing construction sector through lighthouse projects (LHPs). The LHPs are acting as live laboratories to establish innovative and green construction practices across India.

PMAY-Urban 2.0: Over the years PMAY-U transformed lives by enabling millions of low-income families in cities to move into safe, permanent, and affordable homes. Building on this foundation, PMAY-Urban 2.0 was launched in September 2024. Its mission is: leave no family behind. Every urban

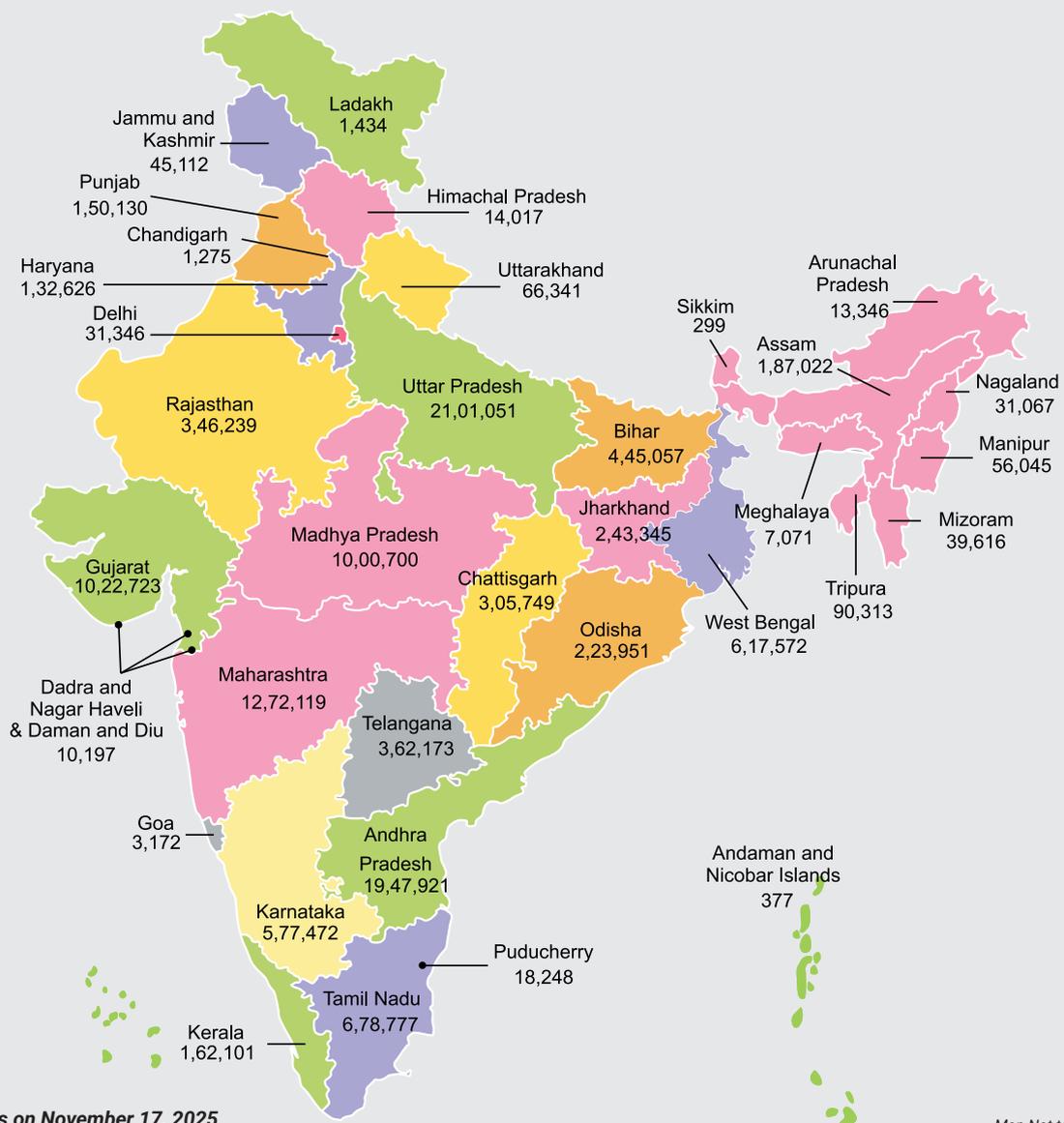
household, regardless of background, must have not just a roof, but a secure home with access to basic services.

PMAY-U 2.0 is being implemented through four verticals – Beneficiary-Led Construction (BLC), Affordable Housing in Partnership (AHP), Affordable Rental Housing (ARH), and the Interest Subsidy Scheme (ISS). Most of the homes approved fall under the BLC and AHP components. Through this ongoing effort, the government continues to support

inclusive urban growth, with the goal of ensuring that every family has not just a house, but a safe and dignified home.

Under PMAY-U & PMAY-U 2.0 as on 17th November 2025, the number of houses sanctioned and completed includes 122.06 lakh and 96.06 lakh respectively. Around 10 lakh houses are constructed using new technologies. (Source: MoHUA). The state-wise progress of the scheme is depicted in (Graph 2.2).

Graph 2.2: State-wise progress of PMAY-U & PMAY-U 2.0 (No. of Houses Sanctioned*)



*As on November 17, 2025

Map Not to Scale

Source: Ministry of Housing and Urban Affairs

From September 4 to October 31, 2025, the government has launched a nationwide campaign called Angikaar 2025, a mission that's bringing the promise of "Housing for All" directly to people's doorsteps. At its core, Angikaar 2025 is a mission-driven

campaign designed to ensure full saturation of the Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban (PMAY-U) 2.0 scheme across India's urban landscape. The performance of the scheme as on August 2025 is mentioned in (Box 2.2).

Box 2.2: Implementation of PMAY-Urban 2.0

- A key focus of the ongoing implementation of PMAY-Urban 2.0 has been on promoting inclusivity and empowering vulnerable sections of society.
- As of August 2025-
 - ◆ About 75,417 houses have been sanctioned specifically in the name of women, including single women and widows', highlighting the government's continued commitment to ensuring safe and dignified living for women.
 - ◆ In Uttar Pradesh, 1,166 houses have been approved specifically for senior citizens, reflecting a focus on the housing needs of the elderly. Building on this commitment to support marginalized groups, the following numbers of houses have been sanctioned for various underprivileged communities:
 - 32,551 for Scheduled Castes (SC),
 - 5,025 for Scheduled Tribes (ST), and
 - 58,375 for Other Backward Classes (OBC) – ensuring that assistance reaches those who have historically faced social and economic disadvantages.

PMAY-Urban 2.0, along with the Angikaar campaign, represents a powerful commitment by the Government of India to inclusive development. PMAY-U 2.0 provides the foundation of dignified housing, while Angikaar complements it by integrating beneficiaries with essential services such as sanitation, healthcare, education, and financial inclusion. Together, they ensure that every home is a source of stability, opportunity, and dignity. With timely implementation, inclusivity at its core, and a convergence-driven approach, India is advancing steadily toward the vision of Housing for All. Each home built empowers a life, and every family included brings the nation closer to a future grounded in equity, justice, and sustainable growth.

Source: PIB

2.3 Role of National Housing Bank as a Central Nodal Agency in Achieving the Mission of Housing for All

NHB under its promotion and developmental role undertakes activities to encourage sound housing and housing finance system in the country. The activities include implementing the Government Schemes as Central Nodal Agency (CNA).

Promotion of affordable housing for weaker sections 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.

Till 30 September, 2025, NHB has disbursed interest subsidy of ₹39,741.67 crore to 16.45 lakh households under PMAY CLSS for EWS/LIG, and ₹9,716.71 crore to 4.62 lakh households under PMAY-CLSS for MIG. PMAY-CLSS for MIG was operational till 31st March, 2021 and PMAY-CLSS for EWS/LIG was operational till 31st March, 2022. Total Subsidy released under Scheme is ₹58,868 crore out of which Subsidy released by NHB is ₹49,455 crore. Total 25.04 lakh beneficiaries were given subsidies under the Scheme out of which subsidy for 21.07 lakh beneficiaries were released by NHB. State wise cumulative

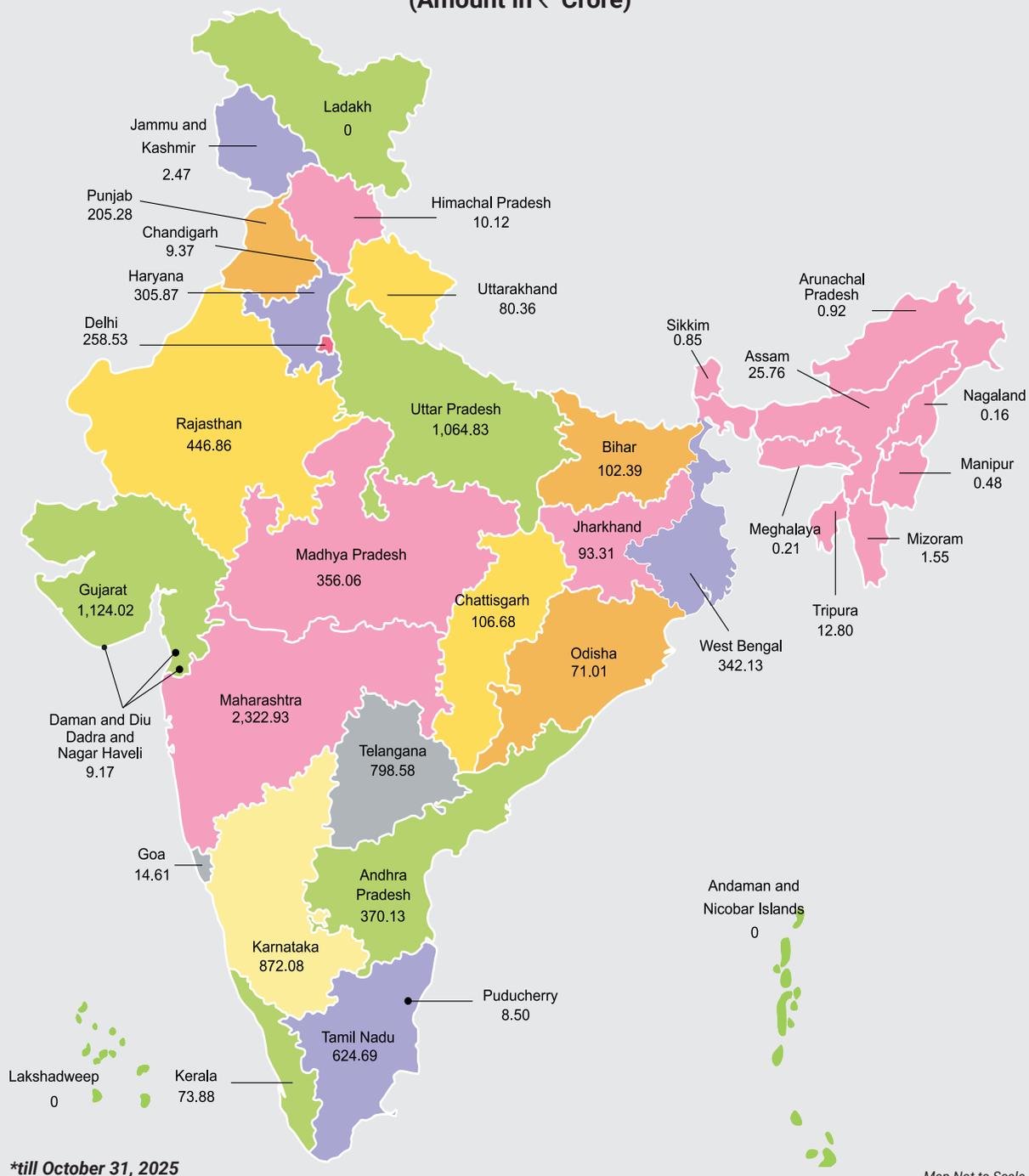
release of subsidy by NHB under EWS/LIG and MIG are placed as maps (*Graph 2.3 & 2.4*).

PMAY (U) 2.0-ISS: Till September 30, 2025, 230 PLIs, comprising of 87 HFCs, 10 PSBs, 19 Private Sector Banks, 1 Foreign Bank, 35 RRBs, 68 Co-operative Banks, 9 Small Finance Banks and 1 NBFC-MFIs have signed MoU with NHB as CNA and NHB has received an amount of ₹150 crore from MoHUA for onward release of subsidy. The release of subsidy is being implemented through Public Financial Management System (PFMS). Till September 30, 2025, total 11,962 applications amounting to subsidy of ₹45.56 crore (inclusive of processing fees net off TDS) have been sanctioned to PLIs and ₹40.00 crore (inclusive of processing fees net off TDS) have been released to 10,439 beneficiaries of 51 PLIs.



NHB signed the Memorandum of Understanding (MoU) with MoHUA for implementation of ISS under PMAY-U 2.0 at the 70th meeting of the Central Sanctioning & Monitoring Committee (CSMC) under PMAY-U chaired by Secretary (MoHUA).

**Graph 2.4: State Wise Cumulative Subsidy Disbursed by NHB Under PMAY- CLSS (MIG)
(Amount in ₹ Crore)**



*till October 31, 2025

Map Not to Scale

2.4 Urban renewal and Redevelopment in large cities

India's urban population is fast growing, and its cities are expanding rapidly. According to the UN Department of Economic and Social Affairs, over 500 million Indians live in urban areas. The economic survey of India 2023-24 further predicted that more than 40 per cent of the population will reside in urban areas by 2030. Majority of economic activities are projected to happen in urban regions, with 70 per cent the GDP coming from these areas (*Source: World Bank*).

Indian cities are part of this phenomenon and many of them have dramatically transformed in recent years with increased investments in transport, energy, and digital networks empowering cities to support industries, create jobs, and improve living standards. A comprehensive urban renewal program is essential to address aging infrastructure and improve quality of life since many age-old structures can be repurposed to align with modern day living.

India's real estate sector is booming with new-age concepts, and redevelopment is gaining traction due to space scarcity and the need for efficient land use. These projects span governmental partnerships, societal initiatives, and developer-led efforts. Mumbai is at the forefront, with dilapidated buildings being continuously modernised. Key micro markets like Dadar, Prabhadevi, Bandra, Worli, Vile Parle, Juhu, Malabar Hill and Mahalaxmi are witnessing this trend. According to Anarock, in the Delhi-National Capital Region, ageing colonies and housing societies are being transformed. Surat is advancing with urbanisation and Smart City initiatives, while Bengaluru is upgrading old residential areas.

Redevelopment around metro, rapid-rail, and bus corridors will increase the housing density where infrastructure already exists.

Transit oriented development should reduce commute times, lower pollution, and support inclusive, walkable neighbourhoods. Urban renewal in housing offers significant PPP opportunities: developers gain high-value land in exchange for building affordable units, while governments reduce financial burden. Models like land-pooling, viability-gap funding, and cluster redevelopment are emerging solutions.

Policies such as PMAY-Urban, Model Tenancy Act, rental housing for migrants, and slum rehabilitation schemes support renewal. These frameworks enable states to regularize land, incentivize redevelopment, and create financially viable housing projects. Primary Lending Institutions and other specialized institutions like HUDCO etc. provide long-term funding, project finance, housing finance for EWS/LIG segment. These are important enablers for Urban renewals. NHB through Urban Infrastructure development funds is providing long term finance for selected infrastructure projects in Tier-2 and Tier-3 cities.

2.5 Urban Infrastructure Development Fund

The Urban Infrastructure Development Fund (UIDF) was announced in the Union Budget of FY 2023-24 utilizing the priority sector lending shortfall. Managed by National Housing Bank (NHB), UIDF aims to supplement efforts of the State Governments/UTs for urban infrastructure development work implemented through Public/ State Agencies, Municipal Corporations, and Urban Local Bodies in Tier 2 and Tier 3 cities by providing a stable and predictable source of financing. Reserve Bank of India, on May 31, 2023, has advised an allocation of ₹10,000 crore under UIDF for 2023-24 and on August 29, 2024, RBI has advised an allocation of ₹10,000 crore under UIDF for 2024-25 which

was subsequently reduced by ₹7000 crore. As per RBI letter, the aforesaid amount of ₹7000 crore shall be replenished by means of fresh allocation that will be carried out in FY 2025-26. National Housing Bank (NHB) communicated normative allocation to the respective States/UTs. For efficient implementation and real time monitoring the proposals, NHB has developed an in-house portal.

Till Sep 30, 2025, total cumulative sanction under both the tranches stood at ₹12,908.17 crore and total cumulative disbursements stood at ₹1,387.74 crore. Under the UIDF

Tranche-I, as on September 30, 2025, the Bank has received 853 projects from 25 States amounting to ₹10,804.98 crore out of which 759 projects amounting to ₹9,187.61 crore have been sanctioned and ₹1,208.96 crore have been disbursed for 280 projects in 17 states / UTs. Under the UIDF Tranche-II, as on Sep 30, 2025, the Bank received 220 projects from 16 States amounting to ₹5,257.26 crore out of which 153 projects amounting to ₹3,720.56 crore have been sanctioned and ₹178.78 crore have been disbursed for 12 projects in 5 states / UTs. Further, 3 projects of ₹226.73 crore has been sanctioned in-principal.

Projects implemented under UIDF



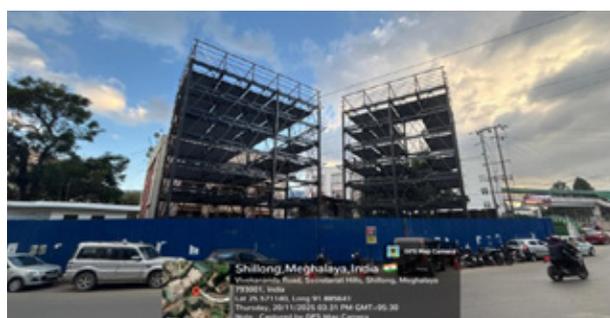
Construction of Roundabout and viaduct at East portal Dhali Tunnel, Shimla, HP.



Construction of Rotary Junction near Dhalli Tunnel of New smooth flow of traffic – Shimla, HP



Construction of Flyover at Vidhan Sabha Junction and widening of Victory Tunnel, Shimla, HP



Construction of the multi-level car parking facilities at Shillong, Meghalaya

2.6 Need for Green and Climate Resilient Housing

Housing is fundamental to the socio-economic well-being of the people; however, the sector

is also responsible for 17-21 percent of global carbon emissions. 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. The Bank has partnered with various institutions such as KfW, Germany; AFD, France etc. from time to time to promote green housing. NHB and KfW collaborated in 2010 involving a credit line of Euro 50 million for promoting Energy Efficient New Residential Housing. The Bank in partnership with AFD launched SUNREF (Sustainable Use of Natural Resources and Energy Facility) Green Housing India Programme in the Residential Sector in 2017 with financing

component of Euro 100 million and technical assistance grant of Euro 12 million. The borrowings from the above institutions were utilised as per terms and conditions of the loan agreement.

In addition to above, NHB extends concession on refinance to primary lending institution towards Green Housing. To penetrate formal credit flow towards green housing and in designated Aspirational Districts, the Bank allocated amount of ₹2,000 crore under Green Housing and Aspirational District with a concession of 25 bps.

Box 2.3: Green and Resilient Housing

With the projected increase in urban populations across India, there is an urgent need for cities to invest in building climate resilience and adopting a green, climate-smart development path. The report published by World Bank Group, on "Towards Resilient and prosperous cities in India", makes the case for increased and urgent investment in climate smart and resilient cities in India and provides recommendations for scaling up successful climate actions and replicating contextual interventions. Some of the recommendations under Green and Resilient Housing is furnished as under:

- As more than half of the housing stock needed in 2070 is yet to be built, there is an opportunity to promote mainstream development of climate resilient green housing.
- Green housing design practices such as roof and wall insulation and efficient glazing can be incorporated into all new buildings, which would reduce energy consumption and emissions from the housing sector substantially by 2070.
- For future housing stock, the extra cost of green housing interventions on new house construction (improvement in building envelope, wall materials, ventilation, and windows) would be \$50 per person, adding up to approximately \$66 billion for every decade between now and 2070. It is essential to provide incentives and support to lower income groups to enable them to adopt green measures.
- Green housing interventions should initially target high-income housing types, which have the highest rates of energy consumption and emissions.

Source: World Bank Report on "Toward Resilient and Prosperous Cities in India, July 2025"

Green Certification for buildings is an important aspect for development of climate resilient, affordable building structures. The objective of green building rating system is to evaluate performance of green buildings based on various parameters such as

energy efficiency, water conservation and construction material used etc. While the green building certification is gaining momentum in country, green certified buildings in residential sector are still limited. Rating agencies adopt their own

green building certification systems and there is no equivalence of ratings provided by different agencies. There is a need for 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.

2.7 Research Studies on Housing and Housing Finance Sector

The Bank under its promotional and developmental functions, funded for six research studies to Indian Institutes of Technology across India. The broad objectives of the research studies are furnished below.

Box 2.4 : Summary of Research Studies

The Bank under its promotional and developmental functions, funded for six research studies to Indian Institutes of Technology across India on the theme Housing and Housing Finance Sector. The details of the research studies are furnished below:

1. **Analysing Legal and Policy Frameworks for Integrating Circular Economy Principles in Affordable Housing Development in India.**

This research examined the existing legal and policy frameworks governing affordable housing development in India through the lens of circular economy principles. The study assessed how current laws, regulations, and institutional mechanisms align with sustainability, resource efficiency, and lifecycle integration goals within the housing sector. In addition, the research undertook a comparative analysis of international best practices in affordable housing that successfully embed circular economy approaches – drawing lessons from jurisdictions that have demonstrated innovative policy and regulatory models. Through this analytical and comparative approach, the research identified key opportunities and challenges in integrating circular economy principles into India's affordable housing policies and proposed actionable recommendations to strengthen legal and policy support for such integration.

2. **Towards Sustainable Housing: Integrating UHI Mitigation for Heatwave-Resilient Urban Design**

The research examined the mapping and characterizing UHI hotspots in select cities (Mumbai, Faridabad, Udaipur), identified critical urban variables influencing UHI intensity at the neighbourhood, evaluated cooling energy demand and mitigation through simulation of interventions and assessed cost-benefit implications of the same and includes recommendation for urban heat mitigation.

3. **Economic Growth and Housing Prices: Insights for India's Housing Market.**

The study analysed the determinants of housing price movements in India through an integrated national and regional perspective. At national level, it examined how income levels and housing prices have evolved over time and to investigate the influence of key macroeconomic indicators on the Housing Price Index (HPI). At the regional level, the study explored inter-city variations in housing prices across Tier I, II and III cities by assessing the impact of local factors and suggest recommendations.

4. Innovative Construction Technologies for Green and Climate-Resilient Housing – The Potential of Moss Concrete.

The study explored moss concrete as a practical, low-cost, and passive alternative. Moss concrete is a "bioreceptive" material, specifically engineered to foster the growth of mosses (bryophytes) that do not penetrate or crack substrates, while directly growing on its surface. This "living skin" is a self-sustaining system that eliminates the need for soil or irrigation. The study provided a comprehensive review of this technology, synthesizes its environmental benefits and presents a evidence-based pathway for its adoption within the Indian housing sector to create more climate-resilient and nature-inclusive urban environments.

5. Dynamic Linkages between Housing Prices and Macroeconomic Variables in India: Evidence from Spillover, Wavelet, and Nonlinear Analysis.

The study analysed the interactions between Indian housing prices and key macro-financial variables and measured how housing prices respond to shocks in equity markets, interest rates, inflation, exchange rates and economic policy uncertainty. The research identified both high-frequency spillovers and lower-frequency macroeconomic relationships and determined whether the response of housing prices is symmetric or asymmetric over time.

6. Analysis of Economic Parameters and House Pricing

The study examined impact of different economic parameters on the house pricing and understand the variations in the impact of different economic parameters on house prices in selected cities viz. Delhi (Tier-1), Ludhiana (Tier-2) and Bathinda (Tier-3) and identified the most critical economic parameter which influences the house pricing and suggest recommendations.

The research reports are available on the Bank's website www.nhb.org.in.

CHAPTER 3

OPERATIONS AND PERFORMANCE OF PLIS IN HOUSING FINANCE

Chapter Summary

The individual housing loan to GDP ratio increased from 8.0 percent in FY2015 to 11.23 percent in FY 2025.

Housing finance companies have played a pivotal role in the development and expansion of the Housing sector in India. IHL outstanding for HFCs has increased from ₹5.16 lakh crore in March 2023 to ₹6.72 lakh crore in March 2025 and to ₹6.77 lakh crore in September 2025.

Total loan portfolio of HFCs increased by 17.39 percent to ₹9,60,520 crore as on March 31, 2025. Housing Loans increased by 13.97 percent to ₹7,06,702 crore as on March 31, 2025. Total Net Owned Funds of HFCs increased by 25.38 percent from ₹1,31,923 crore as on March 31, 2024, to ₹1,65,408 crore as on March 31, 2025. GNPA percent stood at 1.89 percent as on March 31, 2025. NNPA percent stood at 1.09 percent as on March 31, 2025.

The outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) as on March 31, 2025, were ₹8,19,581 crore, with an annual growth of 17.05 percent. HFCs have relied on borrowing from Banks (42 percent) and Debentures (34 percent) as the primary source of funding.

The Individual Housing Loans (IHL) outstanding of PLIs (HFCs, PSBs and PVBs) as on 30th September 2025 is ₹36,70,079 crore, registered y-o-y growth of 9.43 percent over 30th September 2024. The disbursement for the period H1 25-26, increased to ₹4,31,725 crore as compared to ₹4,10,417 crore during H1 24-25.

The region-wise share of IHL disbursement for the period H1 25-26 shows that Southern, Western and Northern States of the country account for 34.29 percent, 30.61 percent and 28.93 percent respectively of the cumulative disbursements made during H1 FY26 whereas the share of Eastern states (inclusive of the north-eastern states) is 6.17 percent only. The North-eastern states along with Sikkim account for 0.75 percent of the total IHL disbursements made during H1 FY26.

As on March 31, 2025, HFCs branches stood at 10,237 of which Northern states having 37.54 percent of HFCs branches, followed by Southern states with 37.53 percent of the branches. The branch network in the eastern parts of the country is 2.87 percent with 32 branches of HFCs in Northeast India. (including the State of Sikkim).



Operations and Performance of PLIs in Housing Finance

3.1 Introduction

Primary lending institutions have played a pivotal role in the development and expansion of the Housing sector in India. They play a key role in supporting government initiatives such as Pradhan Mantri Awas Yojana and affordable housing schemes. By extending credit facilities for low and middle-income groups, these institutions help bridge the demand-supply gap in the housing sector. Their strong presence in both urban and semi-urban regions ensures that housing finance solutions reach a broad demographic, stimulating local economies and fostering community development.

The housing sector has received sustained policy support through both demand and supply-side interventions by the government. Housing policies in India have undergone a paradigm shift, with the role of the government evolving from a 'provider' to that of a 'promoter'. Initiatives like RERA (Real Estate Regulatory Authority), FDI relaxations, GST, and bankruptcy code reforms have made the sector more transparent, structured, and investment friendly. The convergence of rapidly urbanizing hotspots, supportive regulations, and untapped rural demand—underpinned by a strengthened lending framework—set the stage for robust expansion in India's low-income housing segment.

Housing Loan Portfolio of SCBs and HFCs

Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies are major players in the housing finance industry. The outstanding individual housing loan extended by these financial institutions has increased from ₹9.98 lakh crore in FY 2015 to ₹37.14 lakh crore in FY 2025. The individual housing loan to GDP ratio increased from 8.00 percent in FY 2015 to 11.23 percent in FY 2025.

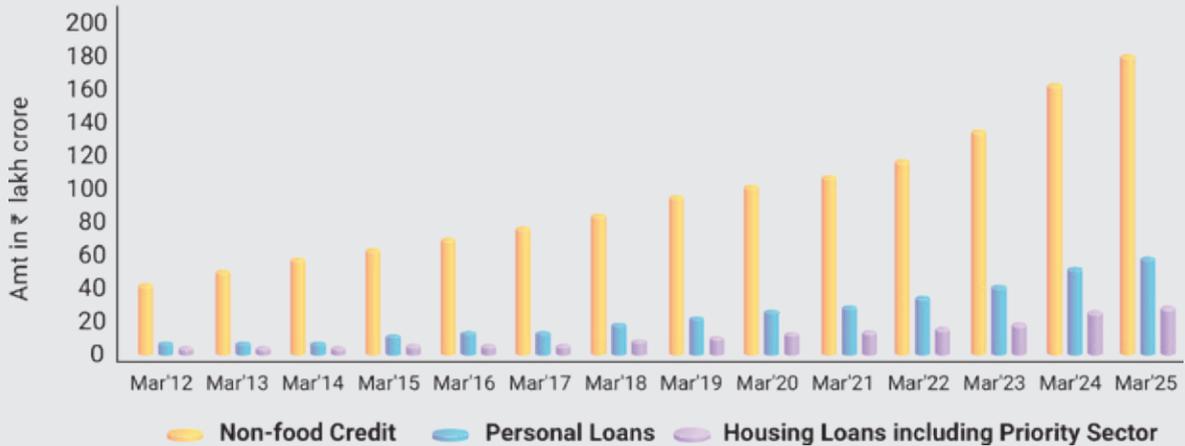
The housing sector is experiencing robust expansion. As per Knight Frank report India's housing market ranked 15th globally in Q1 2025 (January-March) with 7.7 percent annual price growth, driven by strong demand, rising incomes, investor confidence, and stable interest rates. Nearly 50 percent of the outstanding personal loan segment comprises Housing Loans. As per RBI report on Deployment of Bank Credit by major sectors, the outstanding loans for the Housing sector has increased from ₹3.97 lakh crore as on March 2012 to ₹30.10 lakh crore as on March 2025. The share of outstanding Housing Loans in Total Loans outstanding for Scheduled Commercial Banks increased to 16.53 percent in March 2025 from 8.76 percent in March 2012. (*Graph 3.2*)

Graph 3.1: Movement of IHL Outstanding to GDP ratio



Source: NHB and RBI

Graph 3.2: Deployment of Credit to Major Sectors by SCBs



Source: Deployment of Credit by Major Sectors, RBI

The quarterly movement of outstanding Individual Housing loan of HFCs since March 2023 is shown in (Graph 3.3). IHL outstanding

has increased from ₹5.16 lakh crore in March 2023 to ₹6.72 lakh crore in March 2025 and to ₹6.77 lakh crore in September 2025.

Graph 3.3: Outstanding Individual Housing Loan of HFCs (Amount in ₹ lakh crore)



Source: NHB

Note:

1. Excludes data of Indiabulls Housing Finance Limited & HUDCO from QE Sep 24 onwards owing to conversion to NBFC
2. Excludes data of Piramal Capital Housing Finance Private Limited from QE Jun 25 onwards owing to conversion to NBFC
3. Excludes data of IFL Home Finance Limited from QE Sep 25 owing to conversion to NBFC

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

The analyses is based upon the data on disbursement and outstanding of Individual Housing loan portfolio submitted by the Primary Lending Institutions (PLIs) on the HFR Portal.

Individual Housing Loan Outstanding

- The Individual Housing Loans (IHL) outstanding as on 30th September 2025 is ₹36,70,079 crore. This comprises 18.4 percent share of HFCs, 45.7 percent by PSBs and 35.9 percent by PVBs.
- On a Y-o-Y basis, the IHL outstanding as on 30th September 2025 represents a growth of 9.43 percent over 30th September 2024 (₹33,53,686 crore). On a standalone basis, IHL book of HFCs, PSBs & PVBs grew by 8.1 percent, 14.0 percent and 4.7 percent respectively as compared to September 2024.

- Q-o-Q Growth in IHL Outstanding is 2.19 percent (₹36,70,079 crore as of 30th September 2025 from ₹35,91,309 crore as of 30th June 2025).
- The Rural Housing Loans outstanding is ₹2,83,156 crore (7.72 percent of the total IHL Outstanding) as on 30th September 2025 as against ₹2,76,556 crore. On a Y-o-Y basis, Rural IHL Outstanding has grown by 10.7 percent over 30th September 2024 level of ₹2,55,735 crore.
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the Rural IHL outstanding as on 30th September 2025 increased by 2.4 percent from 30th June 2025 level of ₹2,76,556 crore.

Disbursement of Individual Housing Loan

- Cumulative Individual Housing Loan disbursement during H1 FY26 is ₹4,31,725 crore. This comprises 21.0 percent share by HFCs, 47.3 percent by PSBs and 31.6 percent by PVBs.

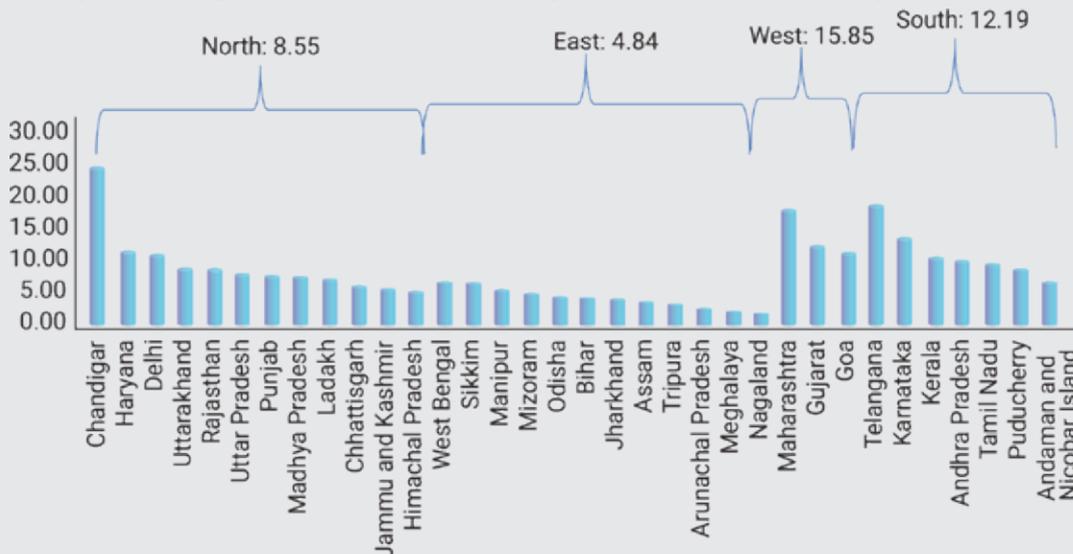
- On a Y-o-Y basis, the disbursements during H1 FY26 recorded an increase of 5.19 percent as compared to H1 FY25 (₹4,10,417 crore during H1 FY25).
- Cumulative disbursement for H1 FY26 by HFCs & PSBs increased Y-o-Y by 2.0 percent & 17.2 percent respectively over H1 FY25, whereas for PVBs the cumulative disbursement for H1 FY26 contracted by 7.1 percent over H1 FY25.
- On a sequential (Q-o-Q) basis, the disbursement during Q2 FY26 is 118.8 percent of the disbursement during Q1 FY26 (₹2,34,382 crore during Q2 FY26 as against ₹1,97,343 crore during Q1 FY26).
- The rural IHL Disbursement stands at ₹33,465 crore as on 30th September 2025 (Cumulative for H1 FY26). This comprises 20.8 percent share of HFCs, 41.7 percent by PSBs and 37.4 percent by PVBs.
- On Q-o-Q basis, rural IHL disbursement during Q2 FY26 (₹18,352 crore) is 121.4 percent of Q1 FY25 figures (₹15,113 crore)

Box 3.1: Regional Disparity in Housing Finance

Regional variation in credit flow for housing has been observed across country. The national average of Outstanding Individual Housing Loan to GSDP ratio stood at 10.85 percent for September 2025. However the regionwise variation is observed in Individual Housing loans to GSDP ratio.

The region-wise IHL to GSDP ratio is depicted in the Graph below:

Graph 3.4: Region-wise IHL Outstanding to GSDP Ratio as on September 2025



The national average of Outstanding Individual Housing Loan to GSDP ratio stood at 10.85 percent. Chandigarh UT recorded the highest ratio of IHL O/S to Gross State Domestic Product at 24.65 percent.

The state wise distribution of IHL to GSDP ratio shows that Telangana ranked the highest with a share of 18.84 percent followed by Maharashtra (17.98 percent), Karnataka (13.54 percent)

and Gujarat (12.13 percent). However, for the Central States & 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 percent to 7.5 percent.

Region wise share of IHL Outstanding and Disbursement

The Southern, Western and Northern States of the country account for 34.29 percent, 30.61 percent and 28.93 percent share respectively, of the cumulative disbursements done during H1 FY2025-26 whereas the share of Eastern states (inclusive of the north-eastern states) is 6.17 percent. The North-eastern states account for 0.75 percent of the total IHL disbursements during H1 FY2025-26.

Table 3.1: All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement

(Amount in ₹ crore)

SL. No.	State/UT Name	IHL Disbursement FY 25				IHL Disbursement H1 FY 26			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	North	68,280	1,02,495	79,041	2,49,816	33,083	54,163	37,652	1,24,899
2	East	7,118	36,227	9,931	53,277	3,323	18,909	4,408	26,640
3	West	43,691	1,12,003	1,09,124	2,64,817	21,005	58,739	52,419	1,32,163
4	South	73,497	1,34,088	91,563	2,99,148	33,422	72,497	42,104	1,48,023
	All India	1,92,586	3,84,813	2,89,659	8,67,058	90,834	2,04,308	1,36,583	4,31,725

Note: Data is Provisional

Similarly, the share of Southern, Western and Northern states in IHL Outstanding are 35.04 percent, 30.72 percent and 25.53 percent respectively. Eastern States at 6.87 percent (the North-eastern states along with Sikkim combining to 0.94 percent) of the total Individual Housing Finance Sector remain comparatively under-penetrated.

Table 3.2: All India - Individual Housing Loan – Outstanding

(Amount in ₹ crore)

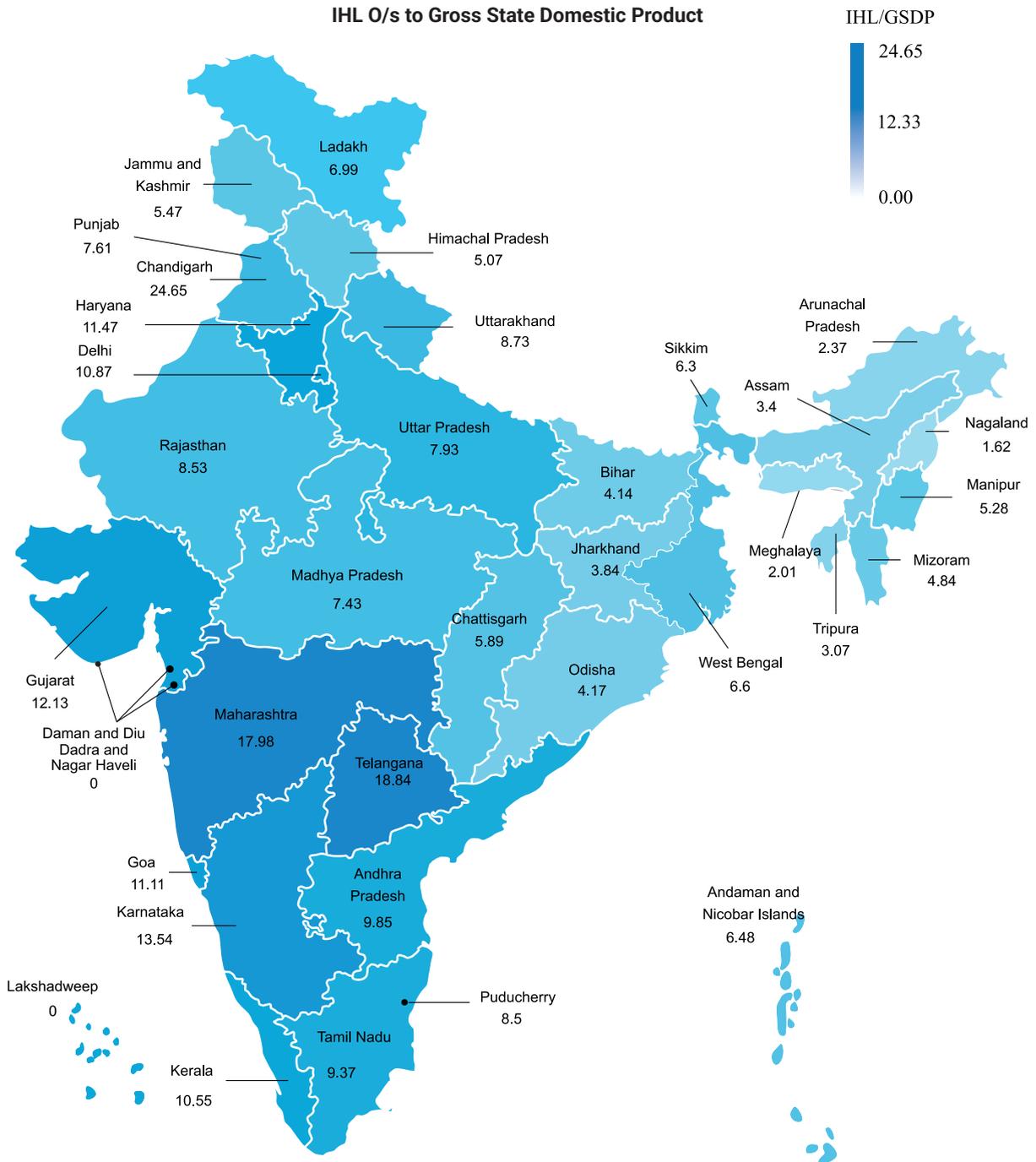
SL. No.	State/UT Name	IHL Outstanding 31 st March 2025				IHL Outstanding 30 th September 2025			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	North	2,08,933	3,86,060	3,12,319	9,07,312	2,11,767	4,09,143	3,16,101	9,37,011
2	East	34,100	1,62,135	47,559	2,43,794	34,244	1,70,749	47,318	2,52,312
3	West	1,55,807	4,02,406	5,29,129	10,87,343	1,57,374	4,32,171	5,37,801	11,27,346
4	South	2,73,330	5,66,198	4,08,051	12,47,579	2,73,261	5,97,859	4,14,755	12,85,875
	IHLs that cannot be allocated to any State*	-	74,577	672	75,249	-	66,805	730	67,535
	All India	6,72,170	15,91,377	12,97,730	35,61,277	6,76,646	16,76,727	13,16,705	36,70,079

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

Note Data is provisional

State wise details enclosed as Appendix II

Graph 3.5: State-wise IHL Outstanding to GSDP Ratio as on September'25



Source: NHB, MOSPI

3.3 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 data has been taken as per Audited Schedule I submitted by HFCs. The data for Aviom India Housing Finance

Private Limited has been excluded as Reserve Bank of India (RBI) has superseded the board of the HFCs on January 27, 2025, on lack of proper governance and defaults in meeting various payment obligations.

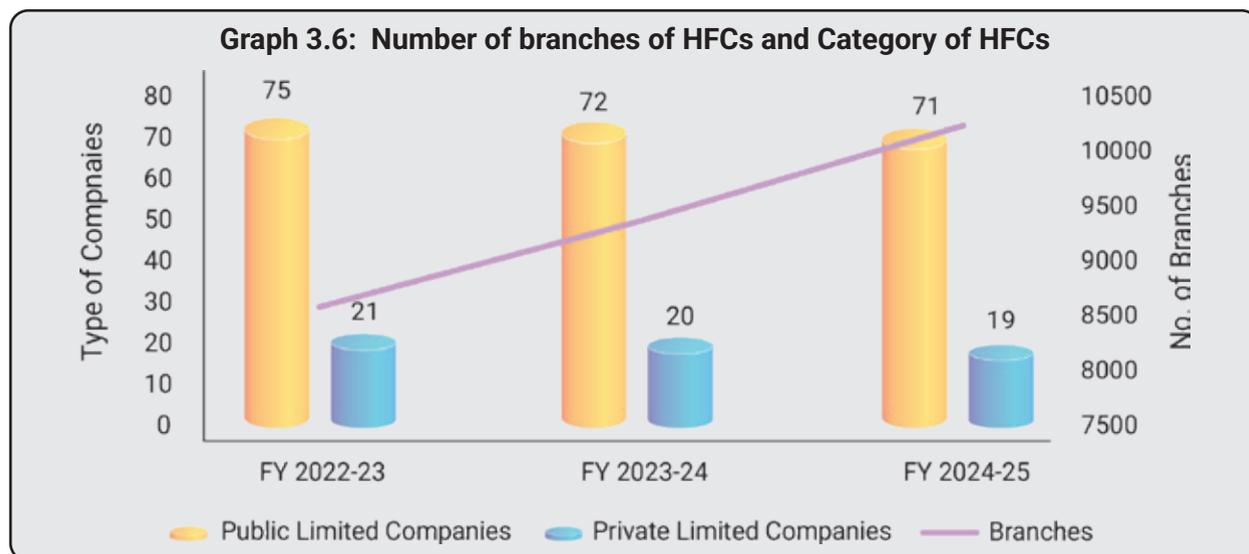
The financial performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2025 vis-à-vis previous years is provided at **Appendix III**. The number of HFCs included are 90 as under:

- FY 2024-25
- FY 2023-24 (excludes Housing and Urban Development Corporation Limited and India Bulls Finance limited)
- FY 2022-23 (excludes Housing and Urban Development Corporation Limited, India Bulls Finance limited, APAC Housing Finance Private Limited, Housing Development Finance Corporation Limited, Ind Bank Housing Limited, National Trust Housing Finance Limited, Reliance Home Finance Limited).

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

As on June 30, 2025, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 90, of which, 7 HFCs have permission to accept public deposits; and 4 HFCs are not accepting public deposit and required to obtain prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 79 HFCs do not have the permission to accept public deposits. Out of 90 HFCs, 71 were Public Limited Companies and 19 were Private Limited Companies.

The Branches/Offices of HFCs have steadily increased over the years. This expansion is a key part of their strategy to reach a wider customer base, particularly in affordable housing and Tier 2/3 cities. Branch design is a strategic choice that influences both agility and control on ground. As HFCs expand across geographies, choosing the right model becomes critical to ensure efficiency, consistency, and responsiveness.



Source: Off-site Returns, NHB

3.3.2 Branches/Offices Network of HFCs

The branch network of HFCs has expanded driven by robust domestic demand and the

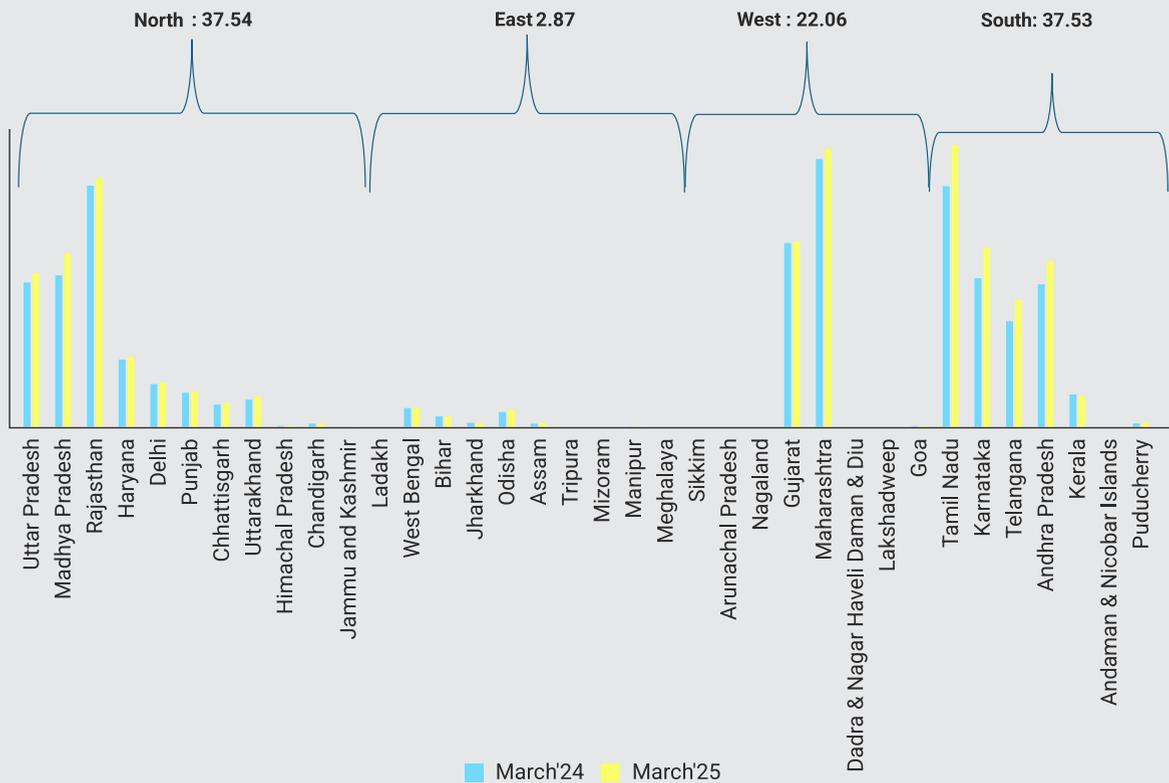
goal of increasing access to housing finance across the country. As on March 2025, HFCs had 10,237 branches in the country. However,

the skewed distribution of branch network has led to concentration of Housing finance in specific regions potentially leading to financial exclusion in less developed or remote regions. As on March 31, 2025, there were 7 States/UTs (Ladakh, Mizoram, Meghalaya, Arunachal Pradesh, Nagaland Andaman & Nicobar Island and Lakshadweep) with no branches while Jammu and Kashmir, Daman and Diu, Dadra and Nagar Haveli, Tripura, and Sikkim had less than 5 branches. Region-

wise disparity is visible in the branch network, with Northern states having 37.54 percent of HFCs branches, followed by Southern states with 37.53 percent of the branches. The branch network in the eastern parts of the country is 2.87 percent with 32 branches of HFCs in Northeast India. (including the state of Sikkim) *Source: Off-site Returns, NHB*

The region with no or scanty presence are the next frontier for finance in the country.

Graph 3.7: State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years



Housing finance can be a growth catalyst for the development of North-East States. HFCs can leverage on the policies of the State Government and NHBs extended refinance support to banks and housing finance

companies operating in the region, with concessions ranging from 10 bps to 50 bps to focus on promoting affordable and rural housing.

Box 3.2: Asset size wise-Distribution of Branch Network

Housing Finance in India has seen rapid growth on account of various trends such as increased urbanisation, favourable demographics, rising disposable income for large section of the population along with Government tax incentives and subsidies.

Housing Finance Companies have grown in stature over the years. Branch penetration is crucial for Housing Finance Companies (HFCs) as it facilitates last-mile connectivity to unserved and underserved populations in rural and semi-urban areas, which are key growth segments in the underpenetrated Indian housing finance market.

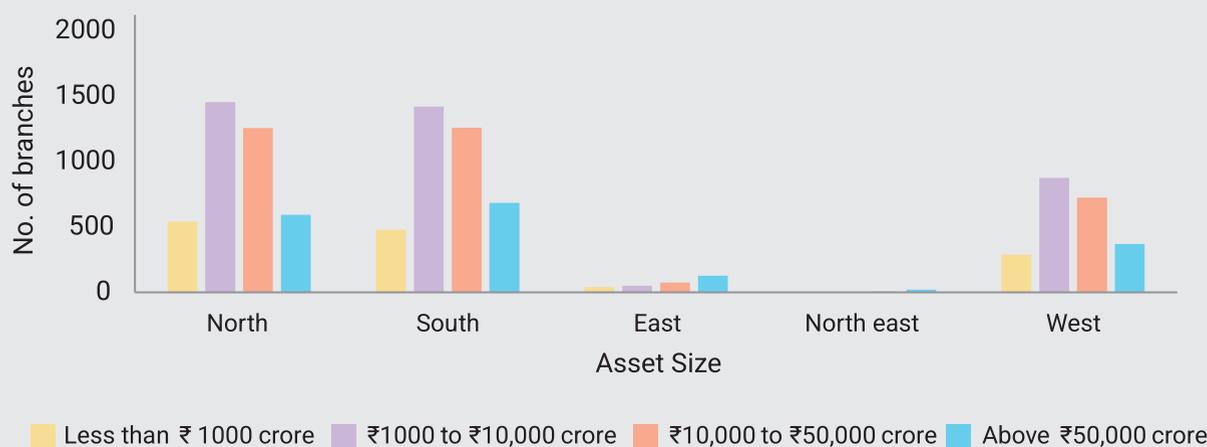
The asset size-wise branch distribution of HFCs is given in the graph below. HFCs with asset size below ₹1000 crore occupy 13.17 percent, ₹1000 crore to ₹10,000 crore occupy 37.12 percent, ₹10,000 crore to ₹50,000 occupy 32.40 percent and above ₹50,000 crore occupy 17.31 percent of the total branch network.

Graph 3.8: Number of Branches As per asset size



The region-wise (asset size-wise) percentage distribution of branches for the above category is given below:

Graph 3.9 : Region-wise (Asset size-wise) Distribution of Branch Network



HFCs have more presence in the North, South and Western region of the countries while Eastern and North-east regions remains comparatively underpenetrated.

Ensuring a more equitable distribution of branch networks for Housing Finance Companies (HFCs) will be important for expanding access to housing credit in underpenetrated regions. Leveraging technology and co-lending models will be crucial for extending reach beyond physical branches.

3.4 Financial Profile of HFCs

The data provided under this chapter is as on March 31st, 2025, excluding Housing and Urban Development Corporation Limited (accorded NBFC-IFC status in August 2024) and Indiabulls Housing Finance Limited (COR canceled).

The data for Aviom India Housing Finance Private Limited has also been excluded as Reserve Bank of India (RBI) has superseded the board of the HFCs on January 27, 2025, on lack of proper governance and defaults in meeting various payment obligations.

Box 3.3: Performance Highlights of Registered HFCs

Performance Highlights of registered HFCs are as under:

- Total loan portfolio of HFCs increased by 17.39 percent from ₹8,18,214 crore as on March 31, 2024, to ₹9,60,520 crore as on March 31, 2025, of which,
 - Housing Loans increased by 13.97 percent from ₹6,20,070 crore as on March 31, 2024, to ₹ 7,06,702 crore as on March 31, 2025.
 - Non-Housing Loans increased by 28.10 percent from ₹1,98,143 crore as on March 31, 2024, to ₹2,53,818 crore as on March 31, 2025.
 - The share of outstanding Housing Loans to Total Loans declined to 73.57 percent as on March 31, 2025, from 75.78 percent as on March 31, 2024.
- Total Net Owned Funds of HFCs increased by 25.38 percent from ₹1,31,923 crore as on March 31, 2024, to ₹1,65,408 crore as on March 31, 2025.
- The outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) as on March 31, 2025, were ₹8,19,581 crore, with an annual growth of 17.05 percent
- The outstanding Public Deposits stood at ₹25,685 crore as on March 31, 2025, registering a Y-o-Y growth of 3.77 percent over previous year.
- GNPA percent stood at 1.89 percent as on March 31, 2025.
- NNPA percent stood at 1.09 percent as on March 31, 2025.

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

Table 3.3: Key Financial Indicators of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			Percent Variation (Y-o-Y)	
	March'23	March'24	March'25	2023-24	2024-25
Paid up Capital	39,735	43,095	46,913	8.45	8.86
Free Reserves	92,845	1,15,999	1,45,724	24.94	25.63
Net Owned Fund (NOF)	1,11,221	1,31,923	1,65,408	18.61	25.38
Public Deposits	23,952	24,751	25,685	3.34	3.77
Housing Loans	5,39,514	6,20,070	7,06,702	14.93	13.97
Total Loans & Advances	7,09,505	8,18,214	9,60,520	15.32	15.61
GNPA %	3.16	2.22	1.89		
NNPA %	1.88	1.23	1.09		

Net owned funds of HFCs grew by 25.38 for FY 2024-25 percent as compared to 18.61 percent for FY 2023-24.

The Y-o-Y growth in Total Loan and Advances was 17.39 percent Y-o-Y in FY 2024-25 and 15.32 percent Y-o-Y in FY 2023-24. Housing Loans of HFCs grew by 13.97 percent Y-o-Y in FY 2024-25 as compared to a growth of 14.93 percent Y-o-Y in FY 2023-24. Public

deposits of HFCs registered a growth of 3.77 percent Y-o-Y in FY 2024-25.

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

As on March 31, 2025, there were 71 Public Limited HFCs and 19 Private Limited HFCs. The key financial parameters of Public Ltd. HFCs and Private Ltd. HFCs are provided below:

Table 3.4: Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	37,947	1,789	39,735	41,036	2,059	43,095	45,313	1,600	46,913
Free Reserves	91,743	1,102	92,845	1,14,342	1,657	1,15,999	1,43,162	2,562	1,45,724
Net Owned Fund	1,08,446	2,775	1,11,221	1,28,499	3,424	1,31,923	1,61,611	3,796	1,65,408
Public Deposits	23,952	-	23,952	24,751	-	24,751	25,685	-	25,685
Housing Loans	5,35,182	4,333	5,39,514	6,14,233	5,837	6,20,070	7,00,834	5,867	7,06,702

In FY 2024-25, the Housing Loans of Private Limited HFCs grew by 0.52 percent Y-o-Y as compared to 34.73 percent Y-o-Y growth over last year.

The housing loans of Public Limited HFCs grew by 14.10 percent in FY 2024-25 as compared to 14.77 percent in FY 2023-24.

3.4.2 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, are placed in the table below:

Table 3.5: Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	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	2,039	37,697	39,735	2,129	40,965	43,095	2,294	44,619	46,913
Free Reserves	47,185	45,660	92,845	57,382	58,617	1,15,999	68,283	77,441	1,45,724
Net Owned Fund	45,304	65,918	1,11,221	55,667	76,256	1,31,923	66,714	98,694	1,65,408
Public Deposits	23,952	-	23,952	24,751	-	24,751	25,685	-	25,685
Housing Loans	3,34,327	2,05,187	5,39,514	3,60,432	2,59,639	6,20,070	3,93,703	3,12,999	7,06,702

Public Deposits of Deposit Accepting HFCs increased by 3.77 percent Y-o-Y in FY 2024-25 as compared to a Y-o-Y growth of 3.34 percent in FY 2023-24.

Housing loans of Deposit Accepting HFCs increased by 9.23 percent Y-o-Y while for Non-Deposit Accepting HFCs, the Y-o-Y growth was 20.55 percent in FY 2024-25 as compared to 7.81 percent and 26.54 percent respectively recorded last year.

Non-Deposit Accepting HFCs have increased their share in Housing loans in FY 2024-25 to 44.29 percent from 41.87 percent in FY 2023-24.

3.4.3 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, 2025, there were four 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 Limited, sponsored by Canara Bank
- Cent Bank Home Finance Limited, sponsored by Central Bank of India
- ICICI Home Finance Company Limited, sponsored by ICICI Bank Ltd.
- PNB Housing Finance Limited, sponsored by Punjab National Bank
- REPCO Home Finance Limited, sponsored by REPCO Bank, which is a Multi-state Co-operative Bank.

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

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	Spon-sored	Non Sponsored	Total	Spon-sored	Non Sponsored	Total	Spon-sored	Non Sponsored	Total
Paid up Capital	1,487	38,249	39,735	1,577	41,517	43,095	1,706	45,207	46,913
Free Reserves	17,970	74,875	92,845	23,447	92,552	1,15,999	27,856	1,17,868	1,45,724
Net Owned Fund (NOF)	17,711	93,510	1,11,221	23,246	1,08,677	1,31,923	27,680	1,37,727	1,65,408
Public Deposits	18,359	5,593	23,952	18,465	6,285	24,751	18,401	7,284	25,685
Housing Loans	91,854	4,47,660	5,39,514	1,02,030	5,18,040	6,20,070	1,13,955	5,92,746	7,06,702

Housing Loans of Sponsored HFCs grew by 11.69 percent on Y-o-Y basis, whereas Housing Loans of Non-Sponsored HFCs grew by 14.42 percent in FY 2024-25. Further, Public Deposits of Sponsored HFCs recorded negative growth of 0.35 percent on Y-o-Y basis in FY 2024-25 while that of non-sponsored HFCs grew by 15.89 percent.

The non-sponsored HFCs have increased their share in Public Deposits and Housing loans over that of last year.

3.5 Borrowing Profile of HFCs

Borrowings from Banks and Debentures are the primary source of funding for HFCs, together comprising 76.29 percent of total borrowings in FY 2024-25. Borrowing from Banks had a share of 42.19 percent in the total borrowings, whereas Public Deposits constituted 3.13 percent of the total borrowings.

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

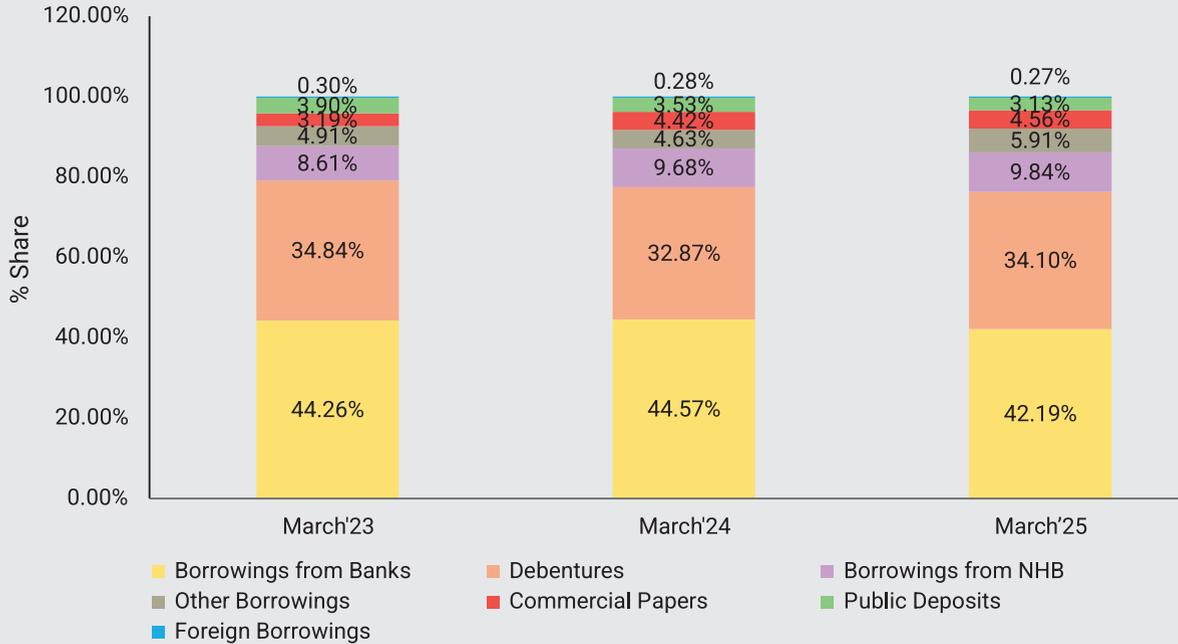
Table 3.7: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of each category of borrowing in the total borrowing		
	March'23	March'24	March'25	March'23	March'24	March'25
Public Deposits	23,952	24,751	25,685	3.90	3.53	3.13
Borrowings from NHB	52,928	67,771	80,638	8.61	9.68	9.84
Borrowings from Banks	2,71,965	3,12,116	3,45,789	44.26	44.57	42.19
Foreign Borrowings	1,846	1,971	2,230	0.30	0.28	0.27
Commercial Papers	19,578	30,975	37,381	3.19	4.42	4.56
Other Borrowings	30,154	32,446	48,420	4.91	4.63	5.91
Total Debentures	2,14,061	2,30,197	2,79,437	34.84	32.87	34.10
Total Borrowings	6,14,484	7,00,226	8,19,581	100	100	100

Source: Off-site Returns, NHB

Graph 3.10: Resources mobilized by HFCs (at end -March) (% Share)



Source: Off-site Returns, NHB

The outstanding borrowings (including public Deposits) of HFCs increased from ₹7,00,226 crore as on March 31st, 2024 to ₹8,19,581 crore as on March 31st, 2025, with an incremental growth of ₹1,19,355 crore.

(Table 3.10)

- Borrowings from National Housing Bank grew by 18.99 percent Y-o-Y in FY 2024-25.
- The outstanding borrowings of HFCs via Commercial Papers (CPs) increased by 20.68 percent Y-o-Y in FY 2024-25.
- The outstanding Public Deposits of HFCs increased by 3.77 percent Y-o-Y in FY 2024-25.
- During FY 2024-25, HFCs' borrowings from Banks increased by 10.79 percent over last year.
- Foreign borrowings of HFCs increased by 13.14 percent Y-o-Y in FY 2024-25.

3.6 Public Deposits with HFCs

The outstanding public deposits with HFCs have increased over the years. Nearly about 98 percent of the deposits were above ₹1,00,000 in an interest rate slab of 6 percent to 9 percent. Nearly 90 percent of public deposits have maturity between 1 year to 7 years. This augments well considering the needs of HFCs to garner more deposits to meet the increasing credit need of the economy.

3.7 Assets Profile of HFCs

Assets profile of HFCs comprising of housing loans, other loans & advances and investments together stood at ₹9,95,067 crore as on March 31, 2025. Housing loans of HFCs which stood at ₹7,06,702 crore as on March 31, 2025, increased by 13.97 percent on March 31, 2025. Other loans and advances which stood at ₹2,53,818 crore as on March 31, 2025, increased by 28.10 percent from ₹1,98,143 crore as on March 31, 2024. The ratio of housing loans to other

loans & advances remained around 2.78:1 as on March 31, 2025. Investments of HFCs stood at ₹34,547 crore as on March 31, 2025,

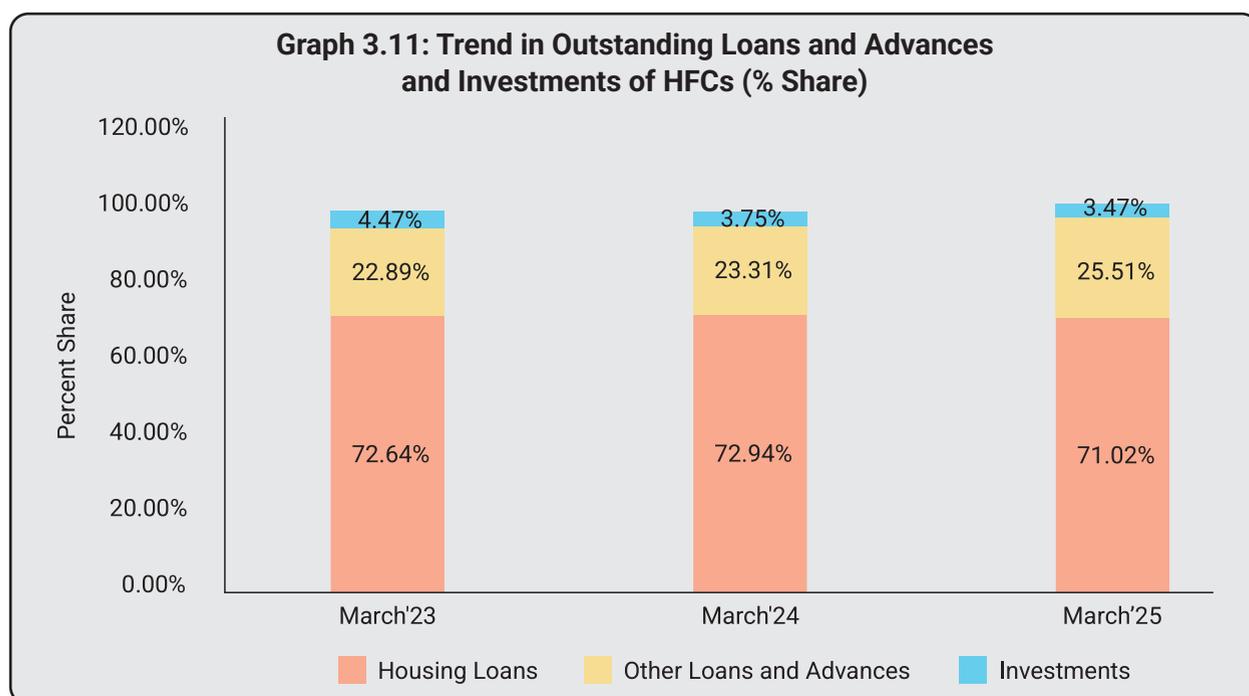
as compared to ₹31,858 crore as on March 31, 2024. The outstanding position of major assets along with their percentage share of total assets is given in the tables below.

Table 3.8: Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of Total		
	March'23	March'24	March'25	March'23	March'24	March'25
1. Loans and Advances	7,09,505	8,18,214	9,60,520	95.53	96.25	96.53
a) Housing Loans	5,39,514	6,20,070	7,06,702	72.64	72.94	71.02
Of which Housing loans to individuals	5,07,647	5,89,849	6,71,456	68.35	69.39	67.48
b) Other Loans and Advances	1,69,991	1,98,143	2,53,818	22.89	23.31	25.51
2. Investments	33,188	31,858	34,547	4.47	3.75	3.47
3. Total (1+ 2)	7,42,694	8,50,071	9,95,067	100	100	100

Source: Off-site Returns, NHB



Source: Off-site Returns, NHB

3.7.1 Disbursements of Individual housing loans

Total disbursements of housing loans to individuals stood at ₹1,92,496 crore during FY 2024-25 with a YoY growth of 7.61 percent.

Maturity pattern of IHL disbursements shows that there is a preference of loans with longer tenures i.e. more than 7 years. Nearly 97.52 percent disbursements fall in this category

During FY 2024-25, IHL disbursement “above

₹25 lakh” accounted for the highest share among all segments at 60.85 percent. IHL disbursement “above ₹25 lakhs” grew by

12.27 percent Y-o-Y and IHL disbursement “upto ₹10 lakh” declined by 7.73 percent Y-o-Y in FY 2024-25.

Table 3.9: 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		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
Upto ₹2 lakh	1,623	227	110	1.05	0.13	0.06
>₹2 lakh and upto ₹5 lakh	2,805	3,091	2,253	1.81	1.73	1.17
>₹5 lakh and upto ₹10 lakh	13,840	15,044	14,580	8.93	8.41	7.57
Upto ₹10 lakhs	18,269	18,361	16,942	11.78	10.26	8.80
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	17,326	19,954	20,268	11.17	11.15	10.53
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	32,417	36,238	38,155	20.91	20.26	19.82
> ₹25 lakhs	87,053	1,04,333	1,17,131	56.14	58.32	60.85
Total	1,55,064	1,78,886	1,92,496	100	100	100

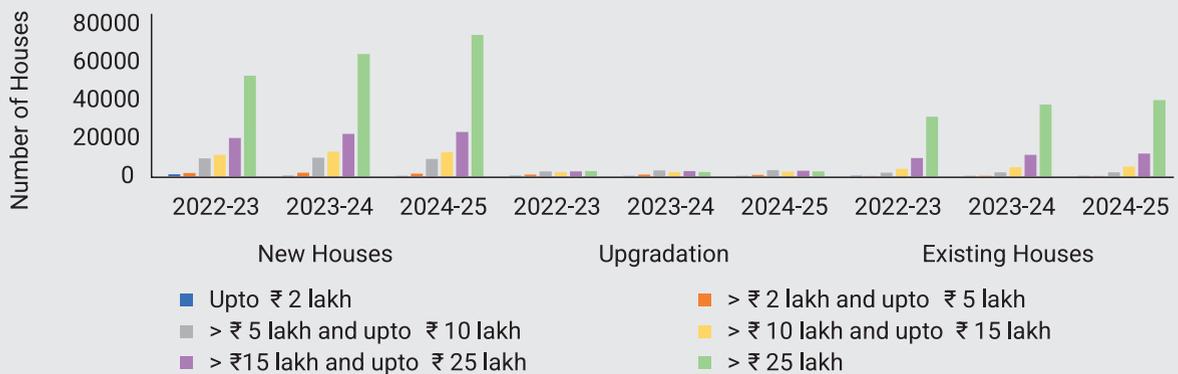
In FY 2024-25, 62.84 percent of the Individual Housing Loans disbursed were towards acquisition/construction of new houses; 6.26 percent were towards purchase of existing houses and the remaining 30.89 percent were towards upgradation of houses.

During FY 2024-25, the IHL disbursements for New Houses increased by 8.28 percent

Y-o-Y, for Upgradation by 6.68 percent and for existing houses by 6.46 percent. 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

During FY 2024-25, disbursements of housing loans to individuals grew by 7.52 percent. Nearly 88.10 percent of disbursement by HFCs is towards Individual Housing loans.

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

Table 3.10: 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	
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2023-24	2024-25
Housing Loan to Individuals	1,55,064	1,78,889	1,92,335	90.81	89.93	88.10	15.36	7.52
Housing Loan to Builders	15,609	19,905	25,676	9.14	10.01	11.76	27.52	28.99
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	77	126	303	0.05	0.06	0.14	63.65	140.48
Total	1,70,751	1,98,920	2,18,314	100	100	100	16.50	9.75

The rural and urban composition of Individual Housing Loan disbursements for FY 2024-25 is placed in **Appendix IV**.

3.8 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 ₹13,925.05 crore to primary housing co-operatives for the construction of DUs for their members till the end of 2024-25. The outstanding loan portfolio of ACHFs at the end of 2024-25 was ₹612.80 crore. The State-wise housing loans disbursed, and units constructed by ACHFs is provided in **Appendix V**.

CHAPTER 4

DEVELOPMENTS IN SUPERVISION OF HOUSING FINANCE COMPANIES

Chapter Summary

As on June 30, 2025, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 90, of which, 7 HFCs have permission to accept public deposits; and 4 HFCs require prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 79 HFCs do not have permission to accept public deposits.

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 Bank carried out on-site inspections of 73 HFCs based on CAMELS approach. The off-site surveillance was strengthened based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve Bank)-Directions, July 21, 2023, by including various functional and technical enhancements such as implementation of an XBRL based Centralized Reporting and Management Information System (CRaMIS) Portal and including new reporting requirements in line with the circular.



Developments in Supervision of Housing Finance Companies

4.1 Supervision

The Bank supervises the HFCs through a system of on-site inspections and off-site surveillance mechanism through periodic returns, based on the regulatory compliances prescribed under the provisions of the National Housing Bank Act, 1987 and the Regulatory Framework prescribed by the Reserve Bank of India (RBI) for the HFCs.

The Supervisory function of the Bank is aimed at preventing the affairs of any HFC being conducted in a manner detrimental to the interest of the public and shall not be prejudicial to operations and growth of the housing finance sector of the country. To increase the effectiveness of the Supervisory function, during the year, exclusive onsite and off-site teams have been set up.

4.1.1 Status of Registered HFCs

As on June 30, 2025, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 90, of which, 7 HFCs have permission to accept public deposits; and 4 HFCs require prior written permission from the Regulator before accepting public deposits. The remaining 79 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.

4.1.3 On-site Inspections

During the FY 2024-25, the Bank carried out on-site inspections of 73 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 required to be submitted by the HFCs were thoroughly revised based on the Master Direction-NBFC-HFC (Reserve

Bank)-Directions, July 21, 2023. During the year, various functional and technical enhancements have been made towards effective implementation of the Master Circular viz., -

I. Centralized Reporting and Management Information System (CRaMIS) Portal:

Following enhancement have been implemented on XBRL based CRAMIS:

- A new Part 11 A has been included in the quarterly Schedule IV return, to capture NPAs from fresh disbursements.
- Automation of EWS parameters on External rating Agency Ratings and exposure to other HFCs and Lending Institutions.
- Few parameters in EWS Reports for Schedule II and Schedule III have been user defined.
- Further, the development of Principal Business Criteria (PBC) Module is under Development phase.

II. Automated Data Flow (ADF)

- To assess the quality and consistency of data submitted by HFCs on ADF, a framework has been introduced. In this regard, a comparison module has been developed in the ADF environment to evaluate data consistency across key financial parameters such as sanctions, disbursements, outstanding loan balances, and NPAs. This module enables cross-verification of submitted data between ADF and CRaMIS portal by identifying discrepancies and anomalies through automated comparisons.
- In addition to this, further validation checks, and quality assurance activities are being carried out to enhance the accuracy and reliability of the reported financial and non-financial data.

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. During the year, two meetings were held on October 11, 2024, and May 22, 2025.

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, penalties were imposed on 12 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 the Department of Regulation, RBI.

4.1.6 Review of Supervisory Framework

Supervisory Framework for HFCs was reviewed in December 2024 with the following enhancements

- Risk based Supervision
- Supervisory Action Framework
- Senior Supervisory Managers (SSMs) for HFCs with Asset Size of ₹ 5,000 crore and above.
- Establishment of 3 Supervision Centres in Delhi, Mumbai and Chennai and closure of other locations
- Each Supervision Centre to be headed by DGM/AGM rank officer who will also be the SSM for large HFCs
- Inclusion of changes in regulatory aspects like revision of guidelines regarding acceptance of public deposit taking HFCs, Master Direction on Fraud Risk Management, Master Direction on

Treatment of Wilful Defaulters and Large Defaulters etc.

- Timelines for response to RBI-EFD Queries
- RBI Inspection observations
- Other Supervisory processes

4.1.7 Nodal Teams

To ensure smooth and effective communication with HFCs, Supervision has been decentralized at 3 locations Delhi, Mumbai and Chennai and consequently the Bank has put in place a system of 'Nodal Teams' for major HFCs. The Nodal Teams are the single point of contact for all matters concerning a particular HFC and will carry out all inspections. The Nodal Teams shall also undertake 'Review of Continued Compliance' with the allotted HFCs to ensure that same observation does not get repeated in future inspections. 8 Nodal teams have now been formed for all HFCs.

4.2 Advisories

The following Advisories were issued to HFCs:

- Mis-selling of Insurance with housing loans
- Practices Adopted by HFCs for EMI collections
- Internal Technical Valuers of HFCs
- Separation of roles of Chief Compliance Officer and Company Secretary
- Monthly reporting of Delinquent accounts
- Advisory on Mis-selling of Insurance with Housing Loans
- Classification of Reimbursement Loans as Housing Finance
- Monthly monitoring of Principal Business Criteria
- Adherence to Indian Stamp Act, 1899 and Indian Registration Act, 1908

The inspection manual was revised by fixing the timelines from submission to closing of inspection report.

4.3 Risk based Supervision of HFCs

During the year, Risk based Supervision (RBS) model was finalized for the HFCs which includes both Business risks and Governance & Oversight Risks. During the year, Inspections of 3 Upper Layer HFCs under Risk based Supervision model have been completed.

A Training Program on "Regulatory Aspects and Risk-Based Supervision of Housing Finance Companies" was organised for officers at College of Supervisors, RBI from November 25, 2024, to November 27, 2024. The program covered the key areas such as regulatory frameworks, financial statement analysis, credit risk assessment, securitization, liquidity risk management, and supervisory techniques to ensure financial stability within the housing finance sector.

Another training program on Risk based Supervision was organized by the Bank for its officials on June 19, 2025.

4.4 Interlinkage/Co-ordination with other Departments

A Committee to examine the complaints received in the Bank from a Supervisory perspective has been constituted by the Bank. The purpose of the committee is to identify and discuss the trigger complaints that require interpretation of regulations and policies. The committee meets on a monthly basis. The trigger inputs received from the complaints have been forwarded to the Nodal Officers for further examination.

Whistleblower Complaints against Aviom India Housing Finance Private Limited

Whistleblower complaints - first on

September 20, 2024 and another one on October 15, 2024 were received by the National Housing Bank (NHB) against the HFC alleging manipulation of Books of Accounts, mis-statement of financial statements of the company for the FY 2023-24, window dressing of Non-Performing Assets (NPAs), booking of fake disbursements, recording disbursements and charging interest without transferring funds to the customer's account, issuing of fake receipts to customers, mis-appropriating cash collections, forging critical documents, bogus investments etc.

In response to the whistleblower complaint NHB conducted a 'Snap Audit' of the HFC. The preliminary findings from this audit indicated discrepancies in the financial records of the company. Based on the findings of the Snap Audit, Forensic Audit was also conducted for the Company from 10.10.2024 onwards.

As per the present status, Reserve Bank of India (RBI) has superseded the board of Aviom India Housing Finance Private Limited on January 27, 2025, on account of governance concerns and defaults in meeting various payment obligations.

4.5 Coordination with Other Regulatory Bodies

- I. **Co-ordination Group on uniformity in Baseline Cyber Security Guidelines:** Bank is part of a Coordination Group constituted by RBI which implements the recommendations of the Working Group constituted for "Uniformity in Baseline Cyber Security Guidelines".
- II. **Inter-Regulatory Forum:** NHB continued the process of attending inter regulatory meetings convened by RBI/IRDAI on issues w.r.t. HFCs and their group companies. During the meeting it was advised that NHB might refer to IRDAI circular on protection of policy holders

and the forum also advised NHB to refer to RBI's guidelines on ensuring customer appropriateness and suitability for banking products, which may be considered for adoption by HFCs. NHB has issued Mis-selling of insurance with Housing Loans (Customer Consent) advisory in the matter.

- III. **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 the EWG meetings were chaired by RBI and IRDAI and information was shared by the Bank on various indicators and developments related to the housing finance sector to the group.
- IV. **Signing of memorandum between FIU-IND and NHB:** FIU-IND and NHB have signed a Memorandum of Understanding (MoU) on 17th January 2025 at New Delhi, as part of continued coordinated efforts in effective implementation of requirements of the Prevention of Money Laundering Act and Rules framed thereunder. By signing of memorandum both the institutions have come to work together for enhancing anti-money laundering and counter-terrorism financing efforts in India's housing finance sector and emphasizing on the compliance, training, and risk assessment.
- V. A webinar was organised for the officials of all the Housing Finance Companies (HFCs), to educate them and address their issues/queries pertaining to CERSAI (Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest of India (CERSAI) procedures on November 22, 2024. The webinar was attended by more than 250 officials of HFC. The program covered the key areas such as filing of charge and discussion on CKYC.

CHAPTER 5

OUTLOOK

Chapter Summary

Global economic growth to slow from 2.9 percent in 2024 to 2.6 percent in both 2025 and 2026. The Indian economy has been a high growth economy that has exhibited both resilience and agility. The real GDP growth for the period H1 2025-26 registered a growth rate of 8 percent in comparison of 6.1 percent growth rate witnessed in H1 of FY25. The RBI has revised its FY 2025–26 GDP forecast upward from 6.8 percent to 7.3 percent reflects robust growth momentum.

Increased demand for home ownership is being driven by rising income levels, urbanization, easing of interest rates along with the housing for all program under PMAY.

The primary lending institutions and fintech startups are introducing innovative financing models for first time home buyers and new to credit applicants, to make housing more inclusive. The policy initiatives of Interest Subsidy Scheme and Reserve Bank of India revised norms under priority-sector lending should support growth in the affordable segment.

As India strides towards “Viksit Bharat 2047”, infrastructure development attains importance as a core driver. Fuelled by rapid urbanisation, strong infrastructure development and increased adoption of sustainable practices, the residential housing market will poise for growth trajectory.



Outlook

5.1 Global and Domestic Outlook

The UN Trade and Development Report 2025 projects global economic growth to slow from 2.9 percent in 2024 to 2.6 percent in both 2025 and 2026. This is below the pre-pandemic trend of 3 percent and below the 4.4 percent average growth seen before the 2008-2009 financial crisis. Headline inflation eased in October across most advanced economies and emerging market economies. However, it remains elevated in advanced economies amidst persistent services inflation. Central Banks across the countries, in November 2025 so far, by and large-maintained status quo on policy rates, awaiting further clarity on the evolving macroeconomic situation.

The Indian economy has been a high growth economy that has exhibited both resilience and agility. The real GDP growth for the period H1 2025-26 registered a growth rate of 8 percent in comparison of 6.1 percent growth rate witnessed in H1 of FY25. The country is progressing on a stable and resilient growth path, supported by structural reforms, digital transformation, and a strong focus on inclusive development. As such, major global and domestic institutions upgrading their projections in recognition of the economy's resilience and expanding domestic demand. With the RBI's continuous monitoring of inflation and policy measures together with

the Government's governance efforts indicate steady progress aligned with long-term sustainable growth. The RBI has revised its FY 2025–26 GDP forecast upward from 6.8 percent to 7.3 percent reflects robust growth momentum.

5.2 Housing Sector Outlook

The real estate sector in India stands as one of the key pillars of the nation's economic growth and employment generations. The government's support through policies and incentives for infrastructure development has been instrumental in propelling the growth trajectory. Increased demand for home ownership is being driven by rising income levels, urbanization, easing of interest rates along with the housing for all program under PMAY.

The scheme PMAY-U 2.0 is not only emerging as a housing success story but also a key driver in India's digital economy, deepening the formal financial ecosystem for lower-income households. The primary lending institutions and fintech startups are introducing innovative financing models for first time home buyers and new to credit applicants to make housing more inclusive.

Further, the digitisation of land records initiative spurs housing sector growth by enhancing transparency, efficiency and

security in property transactions, which in turn boosts investor and homebuyer confidence. The income tax cuts announced in the Union Budget for this fiscal, should further augment disposable incomes. The reduction in goods and services tax rates on building materials and under-construction homes should further enhance affordability. The policy initiatives of Interest Subsidy Scheme and Reserve Bank of India revised norms under priority-sector lending should support growth in the affordable segment.

5.3 Easing of Interest Rates

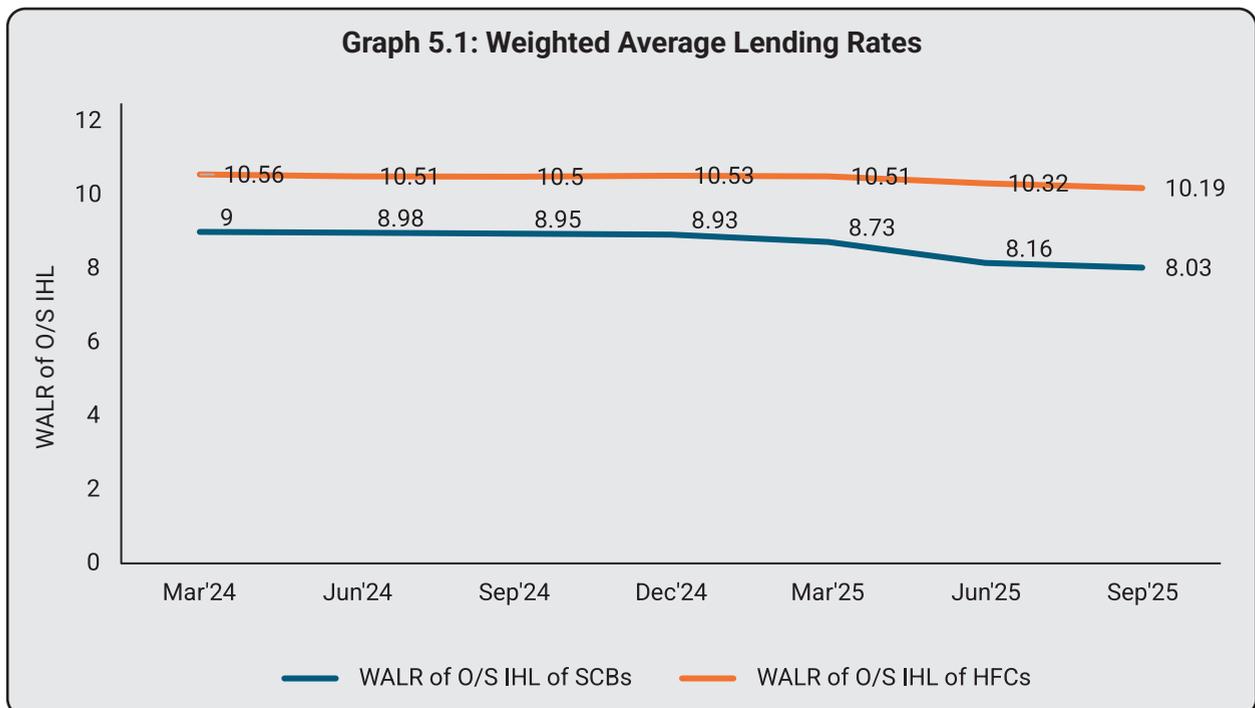
Reserve Bank of India reduced repo rates by 125 bps in the year 2025, from 6.5 percent to 5.25 percent. The weighted average lending

rate of outstanding housing loans of SCBs and Housing Finance Companies declined by 90 bps and 32 bps respectively from Dec'24 to Sep'25 (*Graph 5.2*).

Following the repo rate reduction by RBI, Banks and Housing finance companies are reducing lending rates, making loans affordable for existing and new borrowers. Going forward, the reduction in repo rate cuts is expected to provide further momentum to residential sector particularly to affordable and mid-income segments.

5.4 Overall Assessment

The interventions under affordable housing should address the housing and



Source: RBI, NHB

infrastructure issues for the poor, slum housing, microfinance etc. As per a recent analysis, the supply-to-demand ratio for affordable housing in top eight cities plummeted to 0.36 until June 2025, down from 1.05 in 2019, signalling a significant

undersupply in the segment. Builders are moving to premium projects due to higher margins, and government concessions and incentives may be required to make affordable housing viable. Affordable housing needs to be close to transit corridors

and job centres, not pushed to the edges of cities.

Registration costs, Stamp duty and other Acquisition Costs form a significant component of the house purchase and as such rationalization of the house registration and associated charges may be considered with due importance to EWS & LIG segment.

The perennial issues pertaining to land availability may be addressed by implementing policies that encourage sustainable urban development and ensure land is readily available for affordable housing projects. Further, simplification of land approval procedures for development and conversion along with transparent information sharing may be an added benefit.

As per a recent estimate by Mackensy, approx. 590 million people will be staying in cities by 2030. It has been observed that significant population in cities are still

staying in informal settlements, lacking basic amenities like water, sanitation, electricity etc. Urban renewal provides an opportunity to replace these settlements with safe, serviced, and legally secure housing through in-situ redevelopment and community-driven planning.

Urban renewal in housing offers significant PPP opportunities - developers gain high-value land in exchange for building affordable units, while governments reduce financial burden. Models like land-pooling, viability-gap funding, and cluster redevelopment are emerging solutions.

As India strides towards "Viksit Bharat 2047", infrastructure development attains importance as a core driver. Fuelled by rapid urbanisation, strong infrastructure development and increased adoption of sustainable practices, the residential housing market will poise for growth trajectory.

Appendix

Appendix I: NHB RESIDEX

HPI @Assessment Price for QE September 2025

Name of City	Index					Q-o-Q				YoY
	Sep-24	Dec-24	Mar-25	Jun-25	Sep-25	Dec-24 vs Sept-24	Mar-25 Vs. Dec-24	Jun-25 Vs. Mar-25	Sept-25 vs Jun-25	Sept-25 vs Sept-24
Ahmedabad	210	213	215	219	223	1.25	1.21	1.97	1.39	5.95
Bengaluru	152	156	162	162	169	2.91	3.71	-0.15	4.46	11.32
Bhiwadi	116	117	120	121	121	1.34	2.33	0.95	-0.63	4.03
Bhopal	121	125	127	127	126	3.80	1.37	0.24	-0.97	4.44
Bhubaneswar	193	206	223	228	233	6.77	8.50	2.06	2.35	21.02
Bidhan Nagar (Excluding Rajarhat)	130	132	135	136	132	1.44	2.58	0.64	-2.92	1.67
Chakan	112	114	116	117	119	1.43	2.31	1.03	1.44	6.35
Chandigarh (Tricity)	166	167	171	177	177	0.57	2.72	3.34	-0.26	6.48
Chennai	132	134	137	139	141	1.93	1.95	1.23	1.41	6.68
Coimbatore	150	155	159	159	159	3.33	2.16	0.14	0.37	6.10
Dehradun	145	149	152	152	153	3.38	1.96	-0.24	0.64	5.82
Delhi	103	103	104	102	101	0.45	1.29	-2.11	-1.21	-1.61
Faridabad	135	139	138	142	144	2.98	-0.60	3.11	1.29	6.90
Gandhinagar	233	233	233	229	231	0.16	-0.26	-1.65	0.91	-0.85
Ghaziabad	139	143	148	151	155	3.31	3.44	1.97	2.75	11.96
Greater Noida	179	190	201	210	221	6.10	5.54	4.35	5.25	22.99
Gurugram	178	191	205	216	224	7.16	7.49	5.18	3.92	25.90
Guwahati	167	167	168	166	164	0.08	0.37	-0.82	-1.09	-1.47
Howrah	103	101	100	100	103	-1.73	-0.50	-0.09	2.87	0.50
Hyderabad	192	193	196	195	197	0.78	1.06	-0.12	0.89	2.64
Indore	139	145	148	148	146	4.35	1.63	0.15	-1.24	4.89
Jaipur	136	140	142	143	144	2.37	1.94	0.46	0.71	5.58
Kalyan Dombivali	128	129	129	129	128	0.75	0.37	-0.38	-0.81	-0.07
Kanpur	134	130	130	130	131	-2.90	-0.35	0.54	0.58	-2.14
Kochi	137	137	140	130	126	0.04	2.03	-7.40	-2.52	-7.86
Kolkata	143	147	150	152	152	2.62	2.03	1.07	-0.01	5.81
Lucknow	141	146	151	155	154	3.68	3.05	3.06	-0.55	9.49
Ludhiana	111	111	113	116	123	-0.24	2.16	2.62	5.74	10.58
Meerut	138	143	147	147	151	3.28	3.42	-0.02	2.46	9.41
Mira Bhayander	136	139	141	143	144	2.13	1.96	0.86	1.16	6.25

Name of City	Index					Q-o-Q				YoY
	Sep-24	Dec-24	Mar-25	Jun-25	Sep-25	Dec-24 vs Sept-24	Mar-25 Vs. Dec-24	Jun-25 Vs. Mar-25	Sept-25 vs Jun-25	Sept-25 vs Sept-24
Mumbai	117	120	122	122	123	2.37	1.45	0.63	0.27	4.80
Nagpur	116	116	120	119	121	0.32	3.25	-0.86	2.06	4.81
Nashik	123	124	126	127	128	0.90	1.27	0.96	1.04	4.24
Navi Mumbai	107	116	136	139	132	8.28	17.35	2.81	-5.16	23.90
New Town Kolkata	156	155	153	154	153	-0.54	-0.87	0.06	-0.29	-1.63
Noida	152	159	170	177	185	4.30	7.05	4.07	4.26	21.13
Panvel	151	154	156	156	156	1.89	1.51	-0.07	-0.47	2.88
Patna	173	169	168	173	173	-2.11	-0.47	2.55	-0.05	-0.13
Pimpri Chinchwad	113	115	117	119	119	1.63	2.25	1.13	0.29	5.40
Pune	132	135	137	139	139	2.02	1.68	0.98	-0.16	4.58
Raipur	118	123	120	115	113	4.74	-2.61	-3.97	-1.96	-3.97
Rajkot	118	118	118	118	118	0.08	0.37	-0.18	-0.13	0.14
Ranchi	145	147	150	151	154	1.62	2.19	0.60	1.81	6.35
Surat	158	157	158	159	158	-0.52	0.83	0.20	-0.59	-0.09
Thane	126	129	130	130	130	2.48	0.57	0.22	-0.33	2.94
Thiruvananthapuram	154	148	152	150	151	-3.74	2.41	-1.29	1.22	-1.51
Vadodara	165	166	167	168	168	0.72	0.50	0.64	0.39	2.27
Vasai Virar	127	131	134	135	134	3.60	2.14	0.78	-0.67	5.93
Vijayawada	112	114	116	117	116	1.96	1.10	0.74	-0.19	3.65
Vizag	147	149	153	154	155	1.94	2.15	0.64	1.14	5.98

Prepared on Four Quarter Moving Average

Appendix II: State-wise - Individual Housing Loan – Outstanding and Disbursement

(Amount in ₹ crore)

SL. No.	State/UT Name	IHL Outstanding 31 st Mar 2025				IHL Outstanding 30 th September 2025			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	Uttar Pradesh	63,054	93,126	74,005	2,30,186	62,077	99,722	74,296	2,36,095
2	Madhya Pradesh	34,503	45,418	28,392	1,08,312	35,340	47,683	28,699	1,11,723
3	Rajasthan	37,792	63,914	38,486	1,40,192	39,604	66,778	39,025	1,45,407
4	Haryana	17,341	47,642	69,109	1,34,092	17,618	51,057	70,624	1,39,299
5	Delhi	29,213	52,214	45,455	1,26,882	29,959	55,935	46,178	1,32,072
6	Punjab	8,666	29,201	24,747	62,614	8,391	30,610	24,804	63,805
7	Chhattisgarh	5,966	19,008	7,691	32,664	6,042	19,956	7,478	33,476
8	Uttarakhand	9,689	13,440	8,975	32,103	9,938	14,098	9,000	33,036
9	Himachal Pradesh	177	10,634	449	11,259	166	11,128	449	11,743
10	Chandigarh	2,476	8,689	3,363	14,528	2,583	9,222	3,613	15,418
11	Jammu and Kashmir	56	2,694	11,185	13,935	48	2,858	11,451	14,358
12	Ladakh	-	81	462	543	-	97	484	581
	North Total	2,08,933	3,86,060	3,12,319	9,07,312	2,11,767	4,09,143	3,16,101	9,37,011
13	West Bengal	13,787	72,581	30,050	1,16,418	13,549	76,360	29,859	1,19,768
14	Bihar	6,109	27,943	5,334	39,385	6,178	29,543	5,302	41,023
15	Jharkhand	4,179	12,920	1,977	19,075	4,193	13,662	1,978	19,833
16	Odisha	6,391	23,387	5,921	35,699	6,667	24,569	5,901	37,137
17	Assam	2,205	15,087	3,850	21,142	2,219	15,848	3,847	21,915
18	Tripura	265	2,157	232	2,653	285	2,242	229	2,756
19	Mizoram	0	1,513	15	1,528	-	1,596	16	1,612
20	Manipur	35	2,000	154	2,189	35	2,099	158	2,292
21	Meghalaya	0	1,141	6	1,147	-	1,195	6	1,201
22	Sikkim	1,126	1,830	7	2,963	1,116	1,958	8	3,082
23	Arunachal Pradesh	3	977	0	980	3	1,043	0	1,046
24	Nagaland	1	600	13	613	0	633	13	646
	East Total	34,100	1,62,135	47,559	2,43,794	34,244	1,70,749	47,318	2,52,312
25	Gujarat	34,929	87,850	1,64,023	2,86,801	36,443	94,258	1,68,032	2,98,733
26	Maharashtra	1,20,221	3,05,646	3,61,141	7,87,008	1,20,293	3,28,520	3,65,758	8,14,571
27	Dadra & NH and Daman & Diu	51	1,072	984	2,107	52	1,124	997	2,173
28	Goa	606	7,811	2,982	11,399	586	8,241	3,014	11,841
29	Lakshadweep	-	28	-	28	-	29	-	29
	West Total	1,55,807	4,02,406	5,29,129	10,87,343	1,57,374	4,32,171	5,37,801	11,27,346
30	Tamil Nadu	69,221	1,22,543	93,771	2,85,535	69,074	1,29,642	93,548	2,92,264
31	Karnataka	77,442	1,64,105	1,36,659	3,78,206	77,644	1,73,845	1,39,086	3,90,574
32	Telangana	81,534	1,05,701	1,09,052	2,96,286	81,694	1,14,167	1,13,281	3,09,142
33	Andhra Pradesh	32,919	93,992	25,777	1,52,688	33,006	97,663	26,246	1,56,916
34	Kerala	11,546	76,732	41,509	1,29,788	11,124	79,277	41,336	1,31,737
35	Puducherry	669	2,349	1,277	4,294	719	2,463	1,251	4,433
36	Andaman and Nicobar Islands	0	775	6	782	-	803	7	810
	South Total	2,73,330	5,66,198	4,08,051	12,47,579	2,73,261	5,97,859	4,14,755	12,85,875
37	HLS not allotted to any State*	-	74,577	672	75,249	-	66,805	730	67,535
	All India Total	6,72,170	15,91,377	12,97,730	35,61,277	6,76,646	16,76,727	13,16,705	36,70,079

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

Note Data is provisional

(Amount in ₹ crore)

SL. No.	State/UT Name	IHL Disbursement FY 2024-25			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	Uttar Pradesh	17,355	24,421	16,616	58,392
2	Madhya Pradesh	11,377	10,632	6,420	28,429
3	Rajasthan	12,897	15,069	8,438	36,404
4	Haryana	6,707	15,948	21,819	44,474
5	Delhi	11,171	16,096	13,934	41,201
6	Punjab	3,115	6,708	5,139	14,962
7	Chhattisgarh	1,890	4,536	1,570	7,996
8	Uttarakhand	2,839	3,191	1,748	7,779
9	Himachal Pradesh	45	2,475	116	2,636
10	Chandigarh	864	2,737	970	4,570
11	Jammu and Kashmir	20	656	2,174	2,850
12	Ladakh	-	26	96	122
	North Total	68,280	1,02,495	79,041	2,49,816
13	West Bengal	2,758	16,748	6,475	25,980
14	Bihar	1,207	6,011	1,113	8,330
15	Jharkhand	772	2,992	369	4,132
16	Odisha	1,787	5,455	1,252	8,494
17	Assam	367	2,915	633	3,914
18	Tripura	80	458	52	589
19	Mizoram	-	361	3	365
20	Manipur	3	356	28	388
21	Meghalaya	-	231	0	231
22	Sikkim	144	384	2	530
23	Arunachal Pradesh	0	197	0	197
24	Nagaland	0	121	4	125
	East Total	7,118	36,227	9,931	53,277
25	Gujarat	11,065	23,188	34,415	68,668
26	Maharashtra	32,505	86,906	73,691	1,93,102
27	Dadra & NH and Daman & Diu	23	244	181	447
28	Goa	98	1,659	836	2,594
29	Lakshadweep	-	6	-	6
	West Total	43,691	1,12,003	1,09,124	2,64,817
30	Tamil Nadu	17,525	29,415	20,332	67,272
31	Karnataka	23,320	43,842	33,227	1,00,390
32	Telangana	21,438	26,507	25,175	73,120
33	Andhra Pradesh	8,642	19,155	5,061	32,858
34	Kerala	2,407	14,560	7,566	24,533
35	Puducherry	165	495	200	860
36	Andaman and Nicobar Islands	-	114	2	115
	South Total	73,497	1,34,088	91,563	2,99,148
37	HLs not allotted to any State	-	-	-	-
	All India Total	1,92,586	3,84,813	2,89,659	8,67,058

IHL Disbursement H1 2025-26			
HFCs	PSBs	PVBs	Total
8,291	13,786	7,853	29,930
5,188	5,273	2,888	13,349
6,693	7,575	4,282	18,550
3,362	8,364	10,255	21,981
5,604	8,521	6,796	20,922
1,249	3,631	2,393	7,272
922	2,356	698	3,975
1,311	1,734	890	3,935
16	1,209	49	1,274
443	1,366	555	2,365
5	328	950	1,284
-	19	44	63
33,083	54,163	37,652	1,24,899
1,269	8,921	2,861	13,050
493	2,989	488	3,971
336	1,625	196	2,157
948	2,706	558	4,213
172	1,616	263	2,051
41	226	25	291
-	160	1	161
1	173	14	187
-	116	1	116
63	212	1	277
-	106	0	106
-	59	1	60
3,323	18,909	4,408	26,640
5,614	12,412	16,621	34,646
15,337	45,242	35,399	95,978
16	124	82	222
38	958	318	1,314
-	3	-	3
21,005	58,739	52,419	1,32,163
8,436	17,076	9,576	35,088
10,637	23,138	15,436	49,210
9,921	15,053	11,511	36,485
3,365	9,684	2,315	15,364
989	7,175	3,159	11,323
75	299	105	479
-	72	1	73
33,422	72,497	42,104	1,48,023
-	-	-	-
90,834	2,04,308	1,36,583	4,31,725

**Appendix III*: Financial Performance of all Housing Finance Companies
as on March 31, 2025 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'23	March'24	March'25	2023-24	2024-25
Paid up Capital	42,759	45,211	46,913	5.7	3.8
Free Reserves	2,54,983	1,47,383	1,45,724	-42.2	-1.1
Net Owned Fund (NOF)	2,49,368	1,58,500	1,65,408	-36.4	4.4
Public Deposits	1,35,183	24,764	25,685	-81.7	3.7
Housing Loans	10,47,475	6,81,327	7,06,702	-35.0	3.7
Total Loans & Advances	14,56,945	9,56,087	9,60,520	-34.4	0.5
GNPA %	2.35	2.33	1.89		
NNPA %	1.23	1.18	1.09		

B. Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	40,905	1,854	42,759	43,153	2,059	45,211	45,313	1,600	46,913
Free Reserves	2,53,880	1,104	2,54,983	1,45,726	1,657	1,47,383	1,43,162	2,562	1,45,724
Net Owned Fund	2,46,527	2,841	2,49,368	1,55,076	3,424	1,58,500	1,61,611	3,796	1,65,408
Public Deposits	1,35,183	-	1,35,183	24,764	-	24,764	25,685	-	25,685
Housing Loans	10,43,119	4,355	10,47,475	6,75,489	5,837	6,81,327	7,00,834	5,867	7,06,702

*The data are furnished as per the number of HFCs during the year excluding Aviom India Housing Finance Private Limited

- FY 2024-25-90 HFCs
- FY 2023-24-92 HFCs
- FY 2022-23-97 HFCs

Data for the period March'24 declined as compared to March'23 in various parameters due to merger of HDFC limited with HDFC Bank Limited.

C. Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	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	4,417	38,341	42,759	4,131	41,080	45,211	2,294	44,619	46,913
Free Reserves	1,93,564	61,419	2,54,983	70,957	76,426	1,47,383	68,283	77,441	1,45,724
Net Owned Fund (NOF)	1,73,185	76,183	2,49,368	71,157	87,343	1,58,500	66,714	98,694	1,65,408
Public Deposits	1,35,183	-	1,35,183	24,764	-	24,764	25,685	-	25,685
Housing Loans	8,16,051	2,31,424	10,47,475	4,03,943	2,77,384	6,81,327	3,93,703	3,12,999	7,06,702

D. Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2023			31-03-2024			31-03-2025		
	Spon-sored	Non Spon-sored	Total	Spon-sored	Non Spon-sored	Total	Spon-sored	Non Spon-sored	Total
Paid up Capital	1,497	41,262	42,759	1,577	43,634	45,211	1,706	45,207	46,913
Free Re-serves	17,976	2,37,007	2,54,983	23,447	1,23,936	1,47,383	27,856	1,17,868	1,45,724
Net Owned Fund	17,591	2,31,777	2,49,368	23,246	1,35,254	1,58,500	27,680	1,37,727	1,65,408
Public Deposits	18,359	1,16,825	1,35,183	18,465	6,299	24,764	18,401	7,284	25,685
Housing Loans	91,861	9,55,614	10,47,475	1,02,030	5,79,296	6,81,327	1,13,955	5,92,746	7,06,702

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'23	March'24	March'25	March'23	March'24	March'25
Public Deposits	1,35,183	24,764	25,685	10.72	3.03	3.13
Borrowings from NHB	67,248	68,325	80,638	5.33	8.36	9.84
Borrowings from Banks	4,18,315	3,63,331	3,45,789	33.17	44.44	42.19
Foreign Borrowings	4,412	2,179	2,230	0.35	0.27	0.27
Commercial Papers	61,847	30,975	37,381	4.90	3.79	4.56
Other Borrowings	1,27,174	71,978	48,420	10.09	8.80	5.91
Debentures subscribed by Banks	2,15,466	1,09,281	40,160	17.09	13.37	4.90
Debentures subscribed by Others	2,31,365	1,46,772	2,39,277	18.35	17.95	29.20
Total Debentures	4,46,831	2,56,053	2,79,437	35.43	31.32	34.10
Total	12,61,011	8,17,604	8,19,581	100	100	100

F. Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of Total		
	March'23	March'24	March'25	March'23	March'24	March'25
1. Loans and Advances	14,56,945	9,56,087	9,60,520	91.17	95.72	96.53
a) Housing Loans	10,47,475	6,81,327	7,06,702	65.55	68.22	71.02
Of which Housing loans to in-dividuals	9,29,563	5,95,860	6,71,456	58.17	59.66	67.48
b) Other Loans and Advances	4,09,470	2,74,760	2,53,818	25.62	27.51	25.51
2. Investments	1,41,089	42,700	34,547	8.83	4.28	3.47
3. Total (1+ 2)	15,98,033	9,98,787	9,95,067	100	100	100

G. Trend in Outstanding Housing Loans and Total Loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on		
	March'23	March'24	March'25
Housing Loans	10,47,475	6,81,327	7,06,702
<i>Of which housing Loans to Individuals</i>	9,29,563	5,95,860	6,71,456
Total Loans & Advances	14,56,945	9,56,087	9,60,520
Housing Loans to Total Loans & Advances	71.90	71.26	73.57

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	
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2023-24	2024-25
Housing Loan to Individuals	3,08,258	1,81,743	1,92,335	91.78	88.49	88.10	-41.04	5.83
Housing Loan to Builders	25,697	21,146	25,676	7.65	10.30	11.76	-17.71	21.42
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	1,906	2,485	303	0.57	1.21	0.14	30.38	-87.81
Total	3,35,861	2,05,374	2,18,314	100	100	100	-38.85	6.30

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		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
Upto ₹2 lakh	1,652	227	110	0.54	0.12	0.06
>₹2 lakh and upto ₹5 lakh	3,248	3,093	2,253	1.05	1.70	1.17
>₹5 lakh and upto ₹10 lakh	16,747	15,090	14,580	5.43	8.30	7.57
Upto ₹10 lakhs	21,648	18,410	16,942	7.02	10.13	8.80
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	23,337	20,122	20,268	7.57	11.07	10.53
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	51,468	36,791	38,155	16.70	20.24	19.82
> ₹25 lakhs	2,11,805	1,06,418	1,17,131	68.71	58.56	60.85
Total	3,08,258	1,81,740	1,92,496	100	100	100

J. Trend in Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Slab	New Houses			Upgradation			Existing Houses		
	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25	2022-23	2023-24	2024-25
Upto ₹2 lakh	1,151	184	87	311	36	16	190	6	6
> ₹2 lakh and upto ₹5 lakh	1,985	1,939	1,415	989	980	671	275	173	166
> ₹5 lakh and upto ₹10 lakh	10,856	9,848	9,101	3,074	3,160	3,329	2,818	2,083	2,150
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	14,661	13,011	12,702	2,591	2,252	2,463	6,085	4,859	5,103
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	31,691	22,449	23,262	3,062	2,681	2,951	16,714	11,661	11,942
> ₹25 lakh	1,29,482	64,915	74,407	3,079	2,195	2,622	79,244	39,308	40,101
Total	1,89,826	1,12,346	1,20,974	13,106	11,304	12,052	1,05,326	58,090	59,468

Appendix IV: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs

(Amount in ₹ crore)

State	Disbursements during FY 2024-25		
	Urban	Rural	Total
Andaman and Nicobar Islands	--	--	--
Andhra Pradesh	6,203.62	2,589.18	8,792.80
Arunachal Pradesh	0.22	-	0.22
Assam	332.30	33.95	366.24
Bihar	1,033.95	171.80	1,205.75
Chandigarh	308.67	412.36	721.03
Chhattisgarh	1,355.30	532.59	1,887.89
Dadra and Nagar Haveli and Daman and Diu	19.03	3.01	22.03
Delhi	5,162.29	6,512.11	11,674.40
Goa	56.50	40.72	97.22
Gujarat	7,182.99	3,852.40	11,035.39
Haryana	3,639.72	2,460.59	6,100.31
Himachal Pradesh	34.48	9.39	43.87
Jammu and Kashmir	15.06	4.33	19.38
Jharkhand	637.08	133.54	770.62
Karnataka	16,830.57	6,433.75	23,264.32
Kerala	1,559.61	806.90	2,366.51
Ladakh	-	-	-
Lakshadweep	0.49	-	0.49
Madhya Pradesh	7,826.78	3,469.34	11,296.12
Maharashtra	22,786.94	9,549.70	32,336.64
Manipur	3.15	-	3.15
Meghalaya	-	-	-
Mizoram	-	-	-
Nagaland	0.20	-	0.20
Odisha	1,640.74	147.31	1,788.04
Puducherry	112.14	40.10	152.24
Punjab	1,515.12	1,714.32	3,229.44
Rajasthan	8,535.86	4,312.67	12,848.53
Sikkim	144.11	0.23	144.34
Tamil Nadu	13,507.97	4,001.81	17,509.78
Telangana	16,908.07	4,529.15	21,437.21
Tripura	70.91	9.30	80.21
Uttar Pradesh	10,032.86	7,316.09	17,348.95
Uttarakhand	1,539.80	1,289.78	2,829.58
West Bengal	1,527.61	1,229.26	2,756.87
Total	1,30,524.14	61,605.68	1,92,129.77

Appendix V: Housing Loan Disbursed and Units constructed by ACHFs.

(Amount in ₹ crore)

State	2022-23		2023-24		2024-25	
	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount
Andhra Pradesh	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Assam	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bihar	6	2.20	9	2.37	7	1.20
Chandigarh	-	-	n.a.	n.a.	-	-
Chhattisgarh	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Delhi	155	46.60	140	42.20	201	70.09
Goa	13	2.96	n.a.	2.96	11	5.14
Gujarat	-	-	-	-	-	-
Haryana	n.a.	n.a.	-	-	-	-
Himachal Pradesh	4	n.a.	7	n.a.	n.a.	n.a.
Jammu & Kashmir	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Karnataka	16	1.81	16	1.53	19	3.47
Kerala	1091	62.66	2223	57.59	2348	63.50
Madhya Pradesh	-	-	-	-	-	-
Maharashtra	-	-	-	-	-	-
Manipur	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Meghalaya	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Odisha	-	-	-	-	n.a.	n.a.
Puducherry	15	1.49	9	1.11	4	0.91
Punjab	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rajasthan	5	0.63	5	0.69	7	0.90
Tamil Nadu	20	n.a.	45	n.a.	244	n.a.
Telangana	n.a.	n.a.	13	2.63	n.a.	n.a.
Uttar Pradesh	-	-	-	-	n.a.	n.a.
West Bengal	46	5.78	51	5.71	63	6.10
Total	1371	124.13	2518	116.78	2904	151.31

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: [in](#) [X](#) /nhbindia