

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 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 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”

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

मुम्बई – 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 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”

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

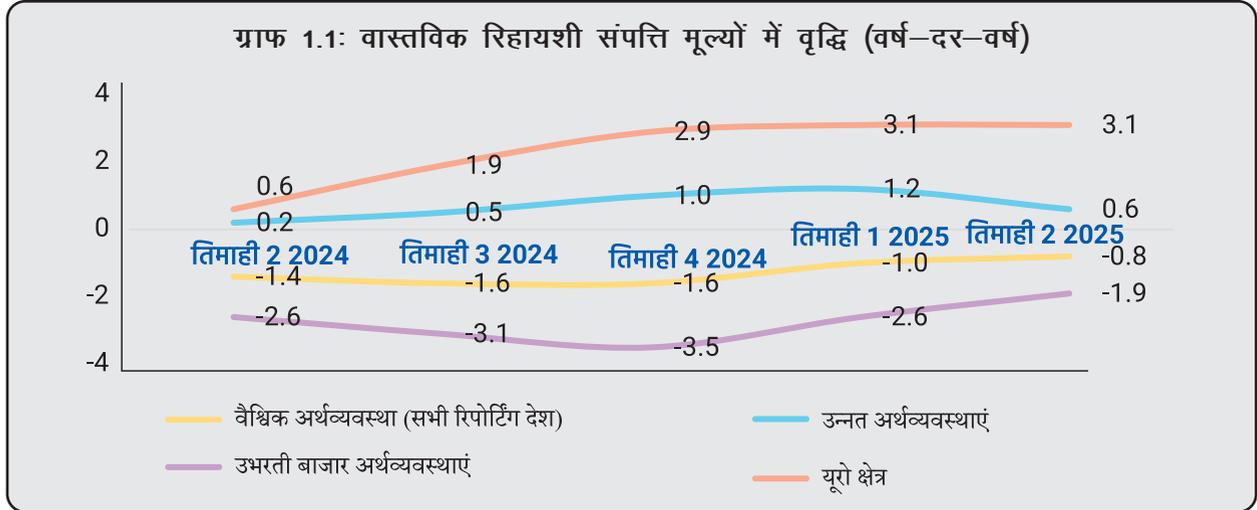
वैश्विक आवास बाज़ार की मांग शहरीकरण, जनसंख्या वृद्धि, दूरस्थ कार्य के बढ़ते प्रचलन तथा सतत आवास के प्रति बढ़ती प्राथमिकताओं से प्रभावित हो रही है। स्मार्ट आवास प्रौद्योगिकियों के बढ़ते अंगीकरण तथा सतत निर्माण पद्धतियों पर विकासकों के बढ़ते ध्यान के कारण विभिन्न देशों में आवास मांग में गतिशील परिवर्तन 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।

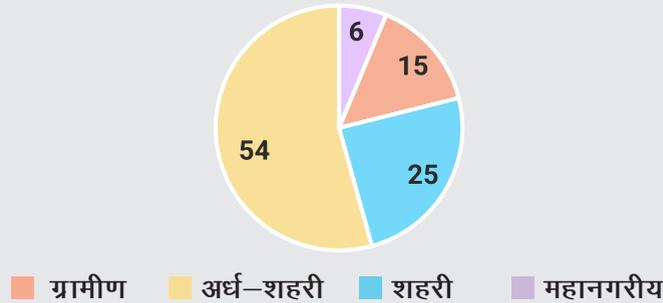
तालिका 1.1— अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण

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

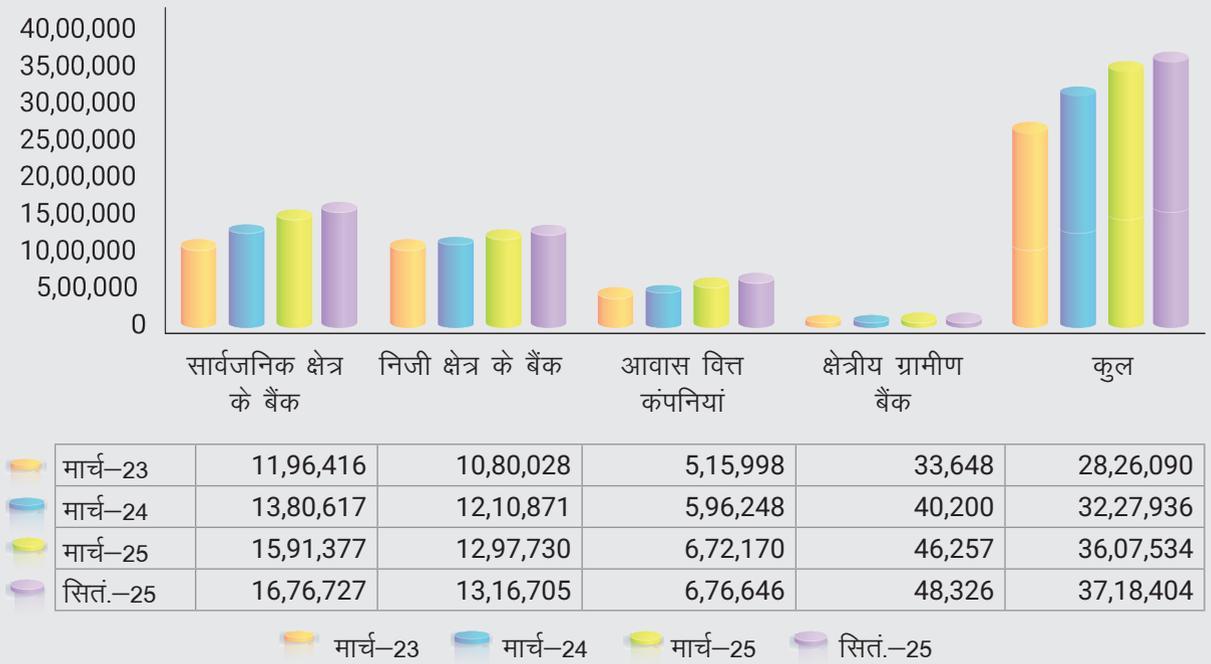
तथा भारत के वित्तीय क्षेत्र के गहन होने से समर्थन मिला है। सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) के अनुपात में बकाया वैयक्तिक आवास ऋण वित्त वर्ष 2014-15 के 8.0 प्रतिशत से बढ़कर वित्त वर्ष 2024-25 में 11.2 प्रतिशत हो गया है। समान अवधि के दौरान, परिमाणात्मक रूप से, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों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



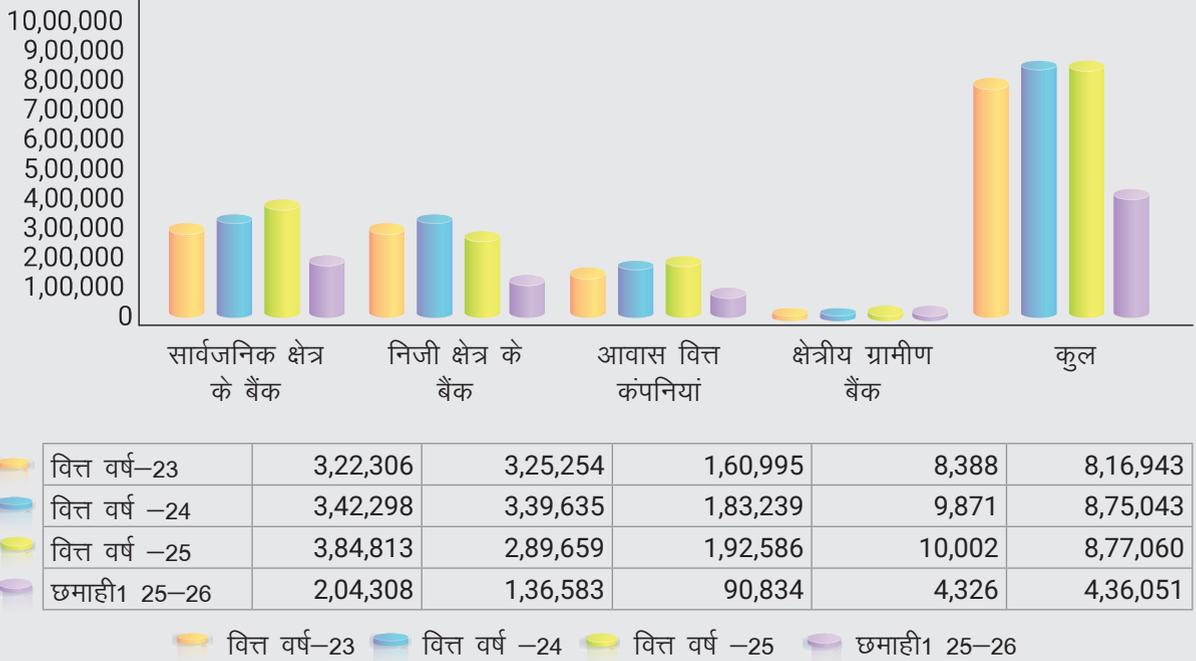
स्रोत: रा.आ.बैंक

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 गर्वनर, 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।



अध्याय 2

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

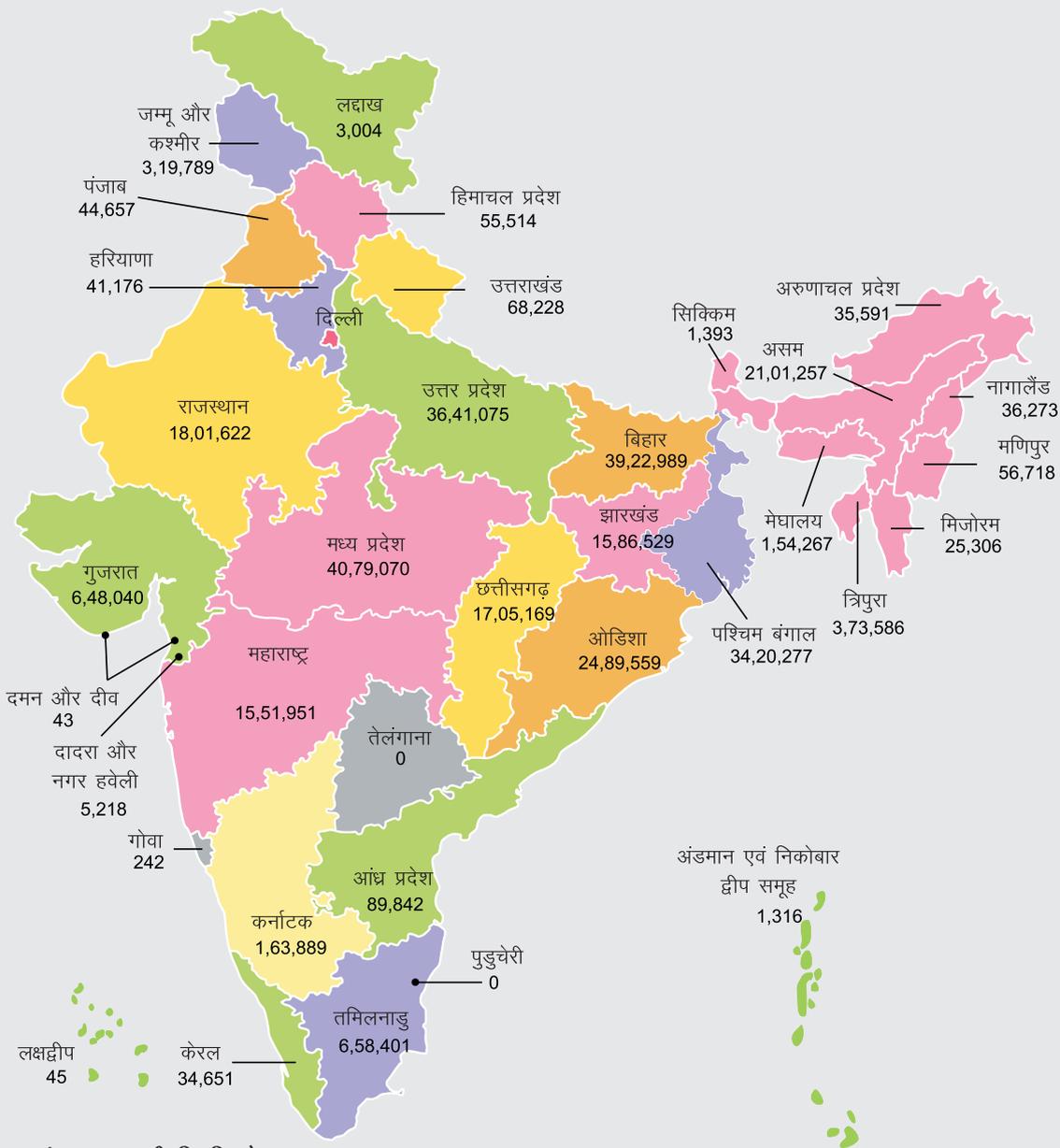
- पीएमएवाई-ग्रामीण के बाद शौचालयों के निर्माण के कारण खुले में शौच में काफी कमी देखी गई है, जिससे पीएमएवाई-ग्रामीण परिवार के सदस्यों की स्वास्थ्य स्थिति में सुधार हुआ है।
- पीएमएवाई-ग्रामीण परिवारों में एलपीजी गैस के उपयोग में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है।
- पीएमएवाई-ग्रामीण से आवास के रख-रखाव का बोझ कम हो 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।

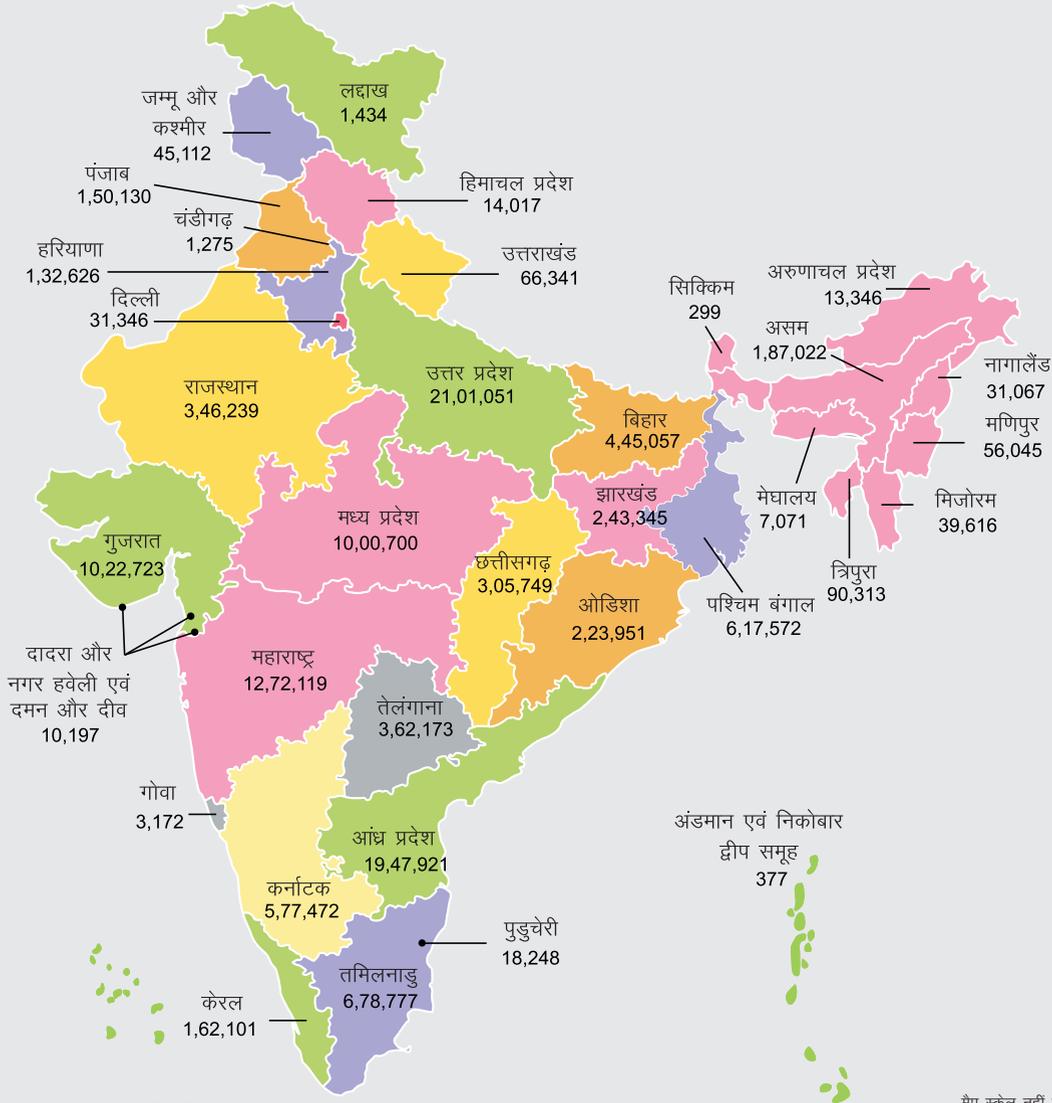
पीएमएवाई-शहरी 2.0: पिछले वर्षों में पीएमएवाई-यू ने लाखों शहरी कम आय वाले परिवारों को सुरक्षित, स्थायी और किफायती आवास उपलब्ध कराकर उनके जीवन में सकारात्मक परिवर्तन किया है। इसी आधार को आगे बढ़ाते हुए सितंबर 2024 में पीएमएवाई-शहरी 2.0 की शुरुआत की गई। इस योजना का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई भी 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.कं., 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

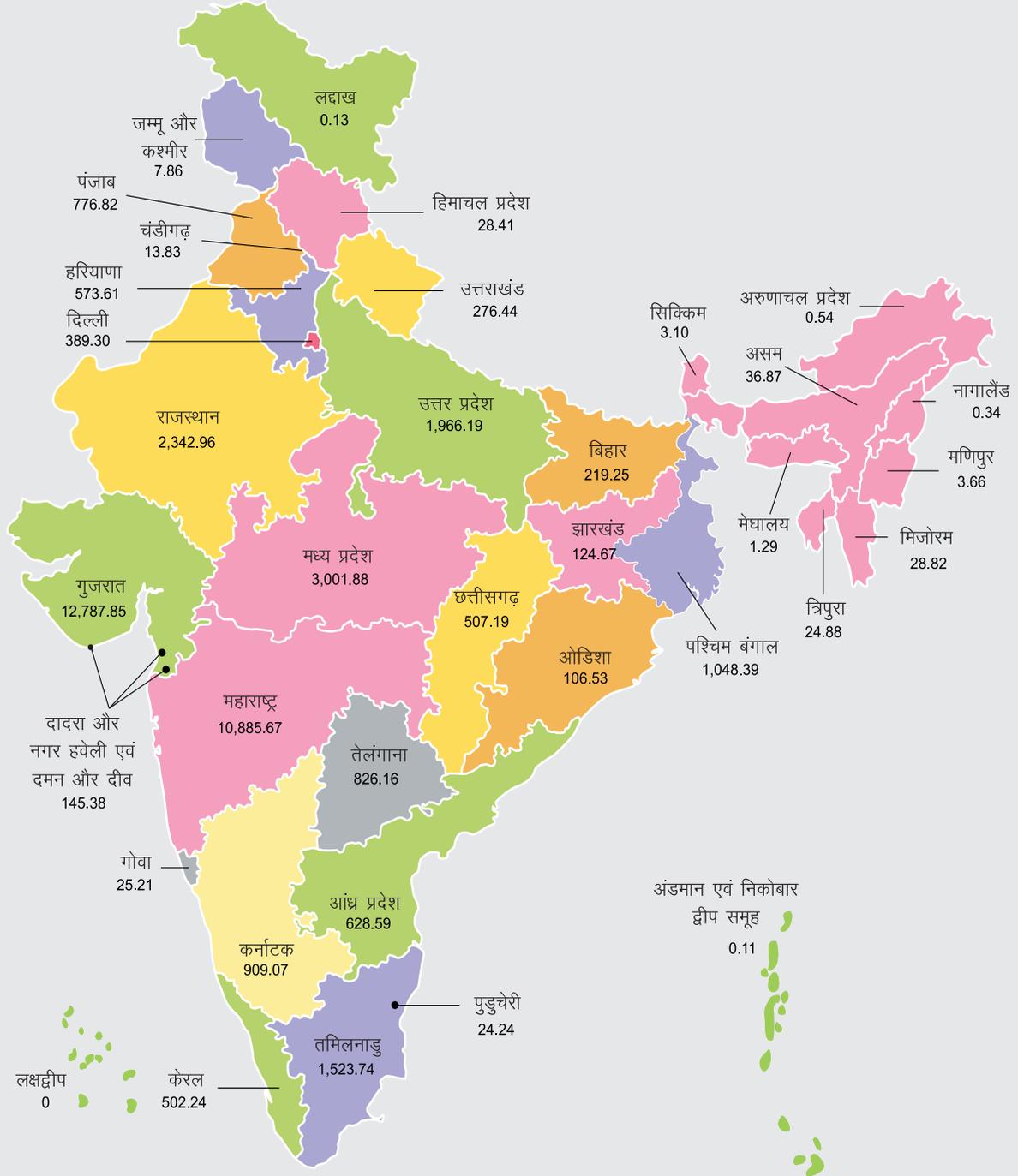
विवरण मानचित्रों के माध्यम से प्रदर्शित किया गया है।
(ग्राफ 2.2 एवं 2.3)

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।

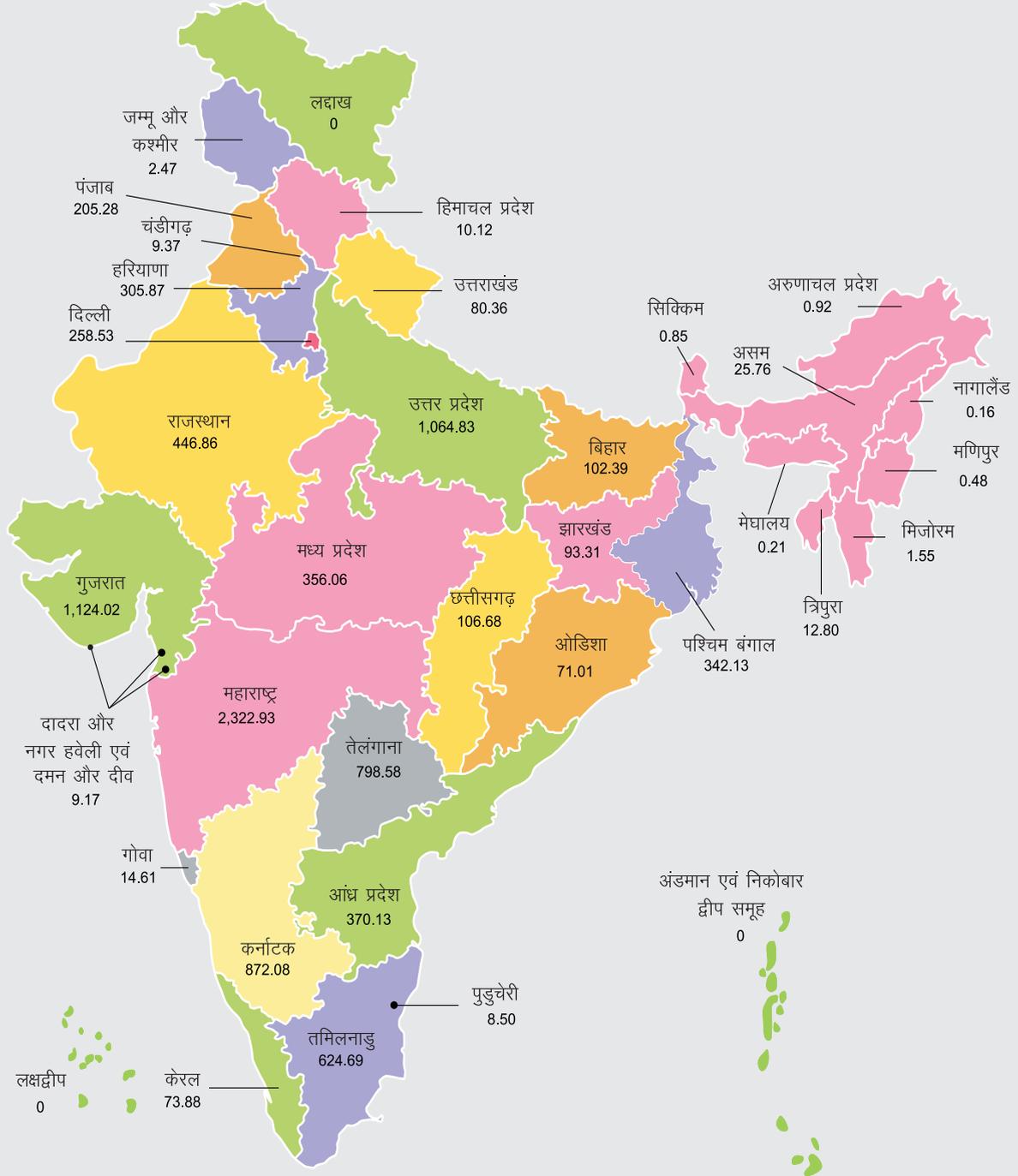
ग्राफ 2.3: पीएमएवाई-सीएलएसएस (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा संवितरित राज्यवार संचयी सब्सिडी (राशि ₹ करोड़ में)



*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।

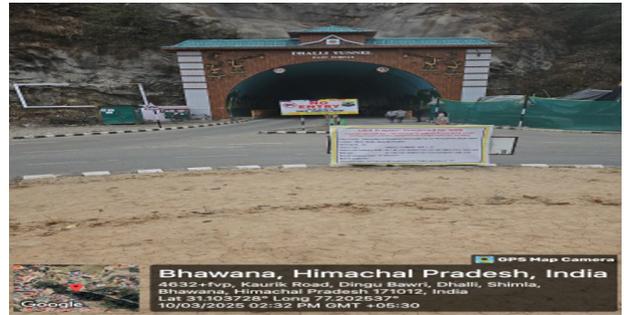
30 सितंबर, 2025 तक, दोनों किशतों के अंतर्गत कुल स्वीकृतियाँ ₹12,908.17 करोड़ और कुल संवितरण

₹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 ओर रुढ़ीटवेव-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 कीमतें 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।

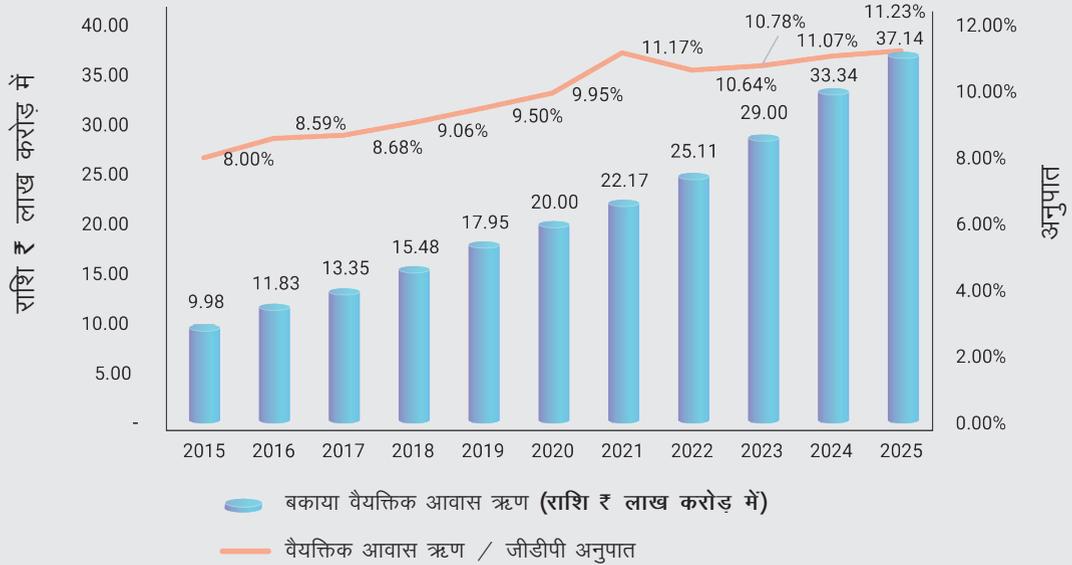
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण पोर्टफोलियो

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।

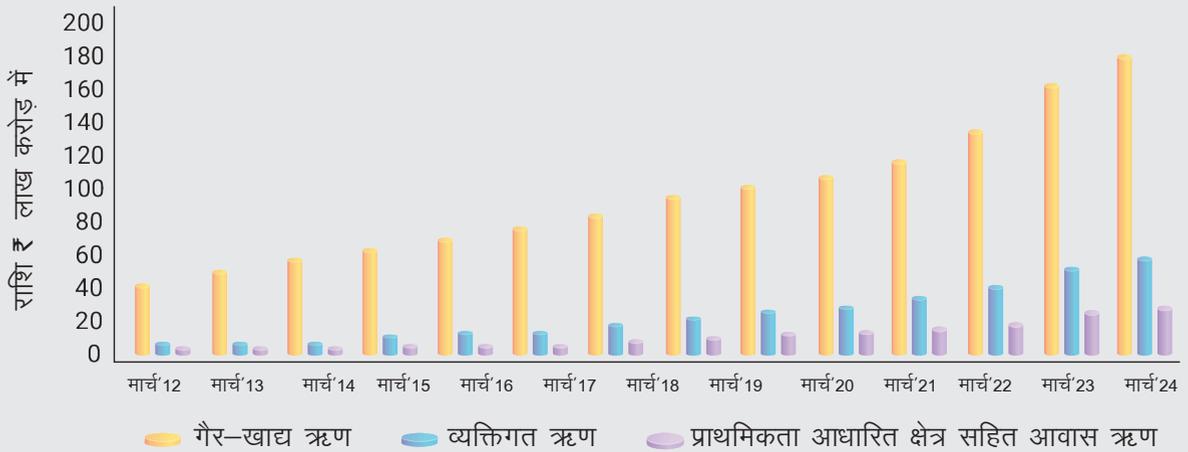
(ग्राफ 3.2)

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



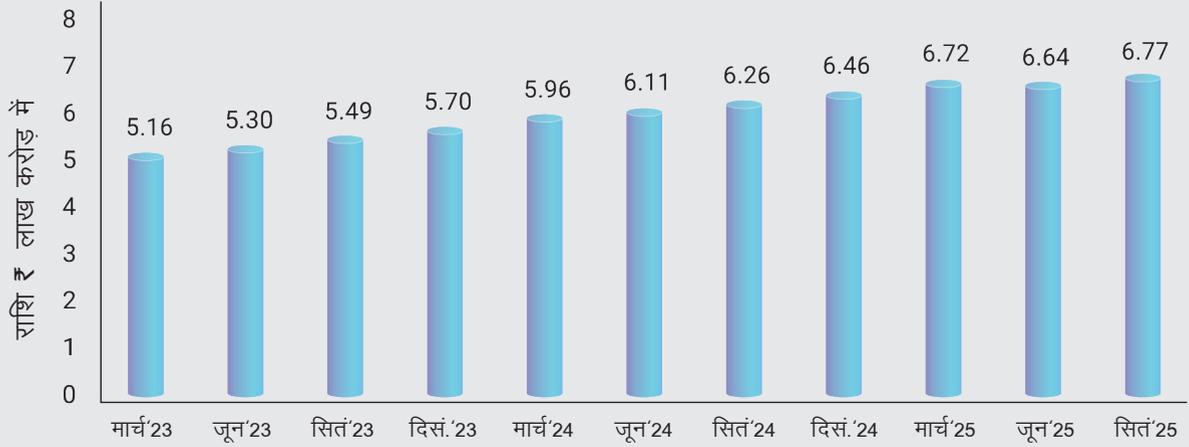
स्रोत: : रा.आ. बैंक और भारतीय रिजर्व बैंक

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



स्रोत: 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 दशाई 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.कं., 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।

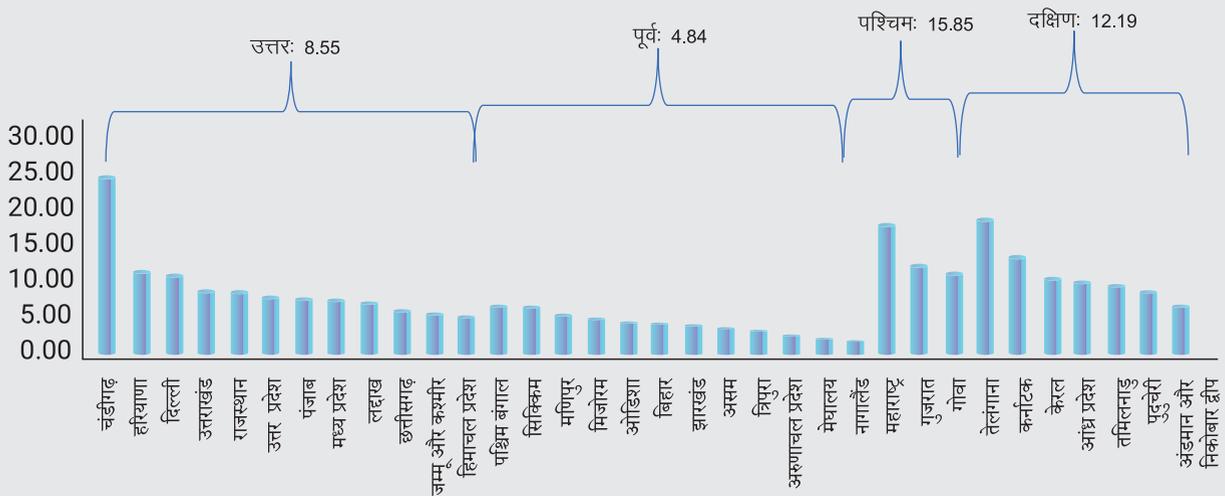
- अनुक्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, वित्त वर्ष 26 की दूसरी तिमाही के दौरान संवितरण वित्त वर्ष 26 की पहली तिमाही के दौरान संवितरण का 118.8 प्रतिशत है (वित्त वर्ष 26 की दूसरी तिमाही के दौरान ₹2,34,382 करोड़ जबकि वित्त वर्ष 26 की पहली तिमाही के दौरान ₹1,97,343 करोड़)।
- 30 सितंबर 2025 को ग्रामीण आईएचएल 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)

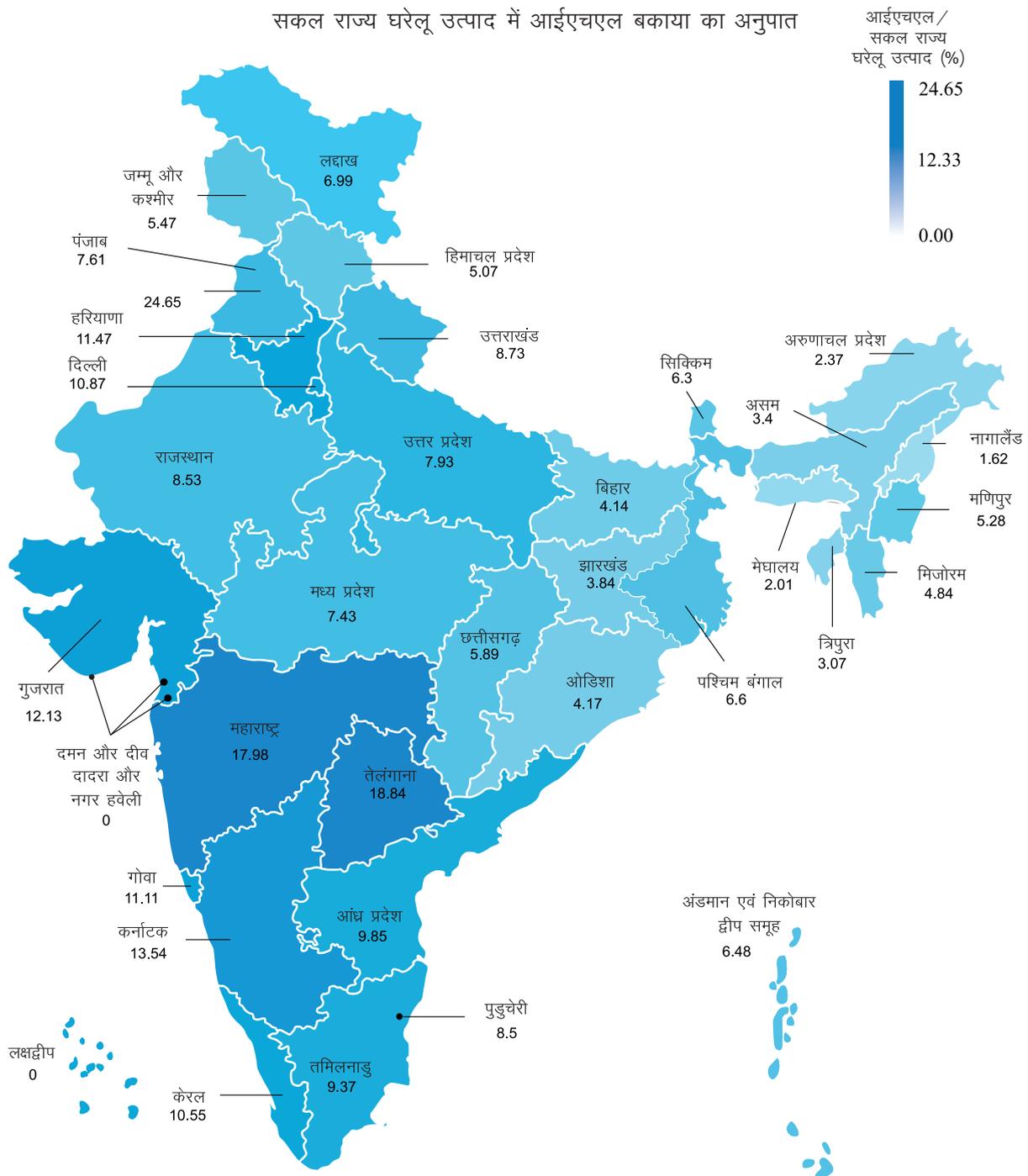
क्र.सं.	राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम	31 मार्च 2025 को आईएचएल बकाया				30 सितंबर 2025 को आईएचएल बकाया			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	उत्तर	2,08,933	3,86,060	3,12,319	9,07,312	2,11,767	4,09,143	3,16,101	9,37,011
2	पूर्व	34,100	1,62,135	47,559	2,43,794	34,244	1,70,749	47,318	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:

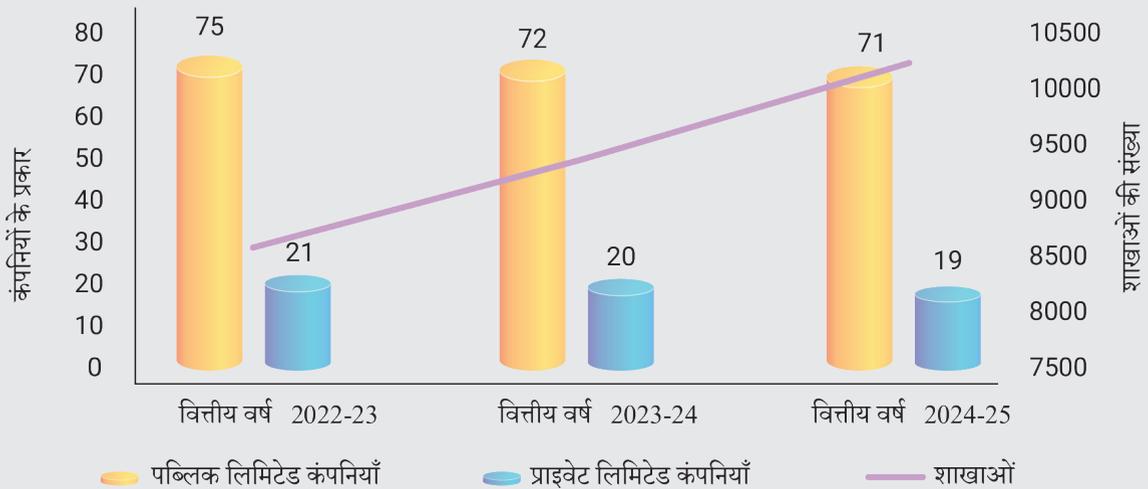
- वित्त वर्ष 2024-25
- वित्त वर्ष 2023-24 (हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड और इंडिया बुल्स फाइनेंस लिमिटेड शामिल नहीं हैं)
- वित्त वर्ष 2022-23 (हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड, इंडिया बुल्स फाइनेंस लिमिटेड, एपीएसी हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस 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



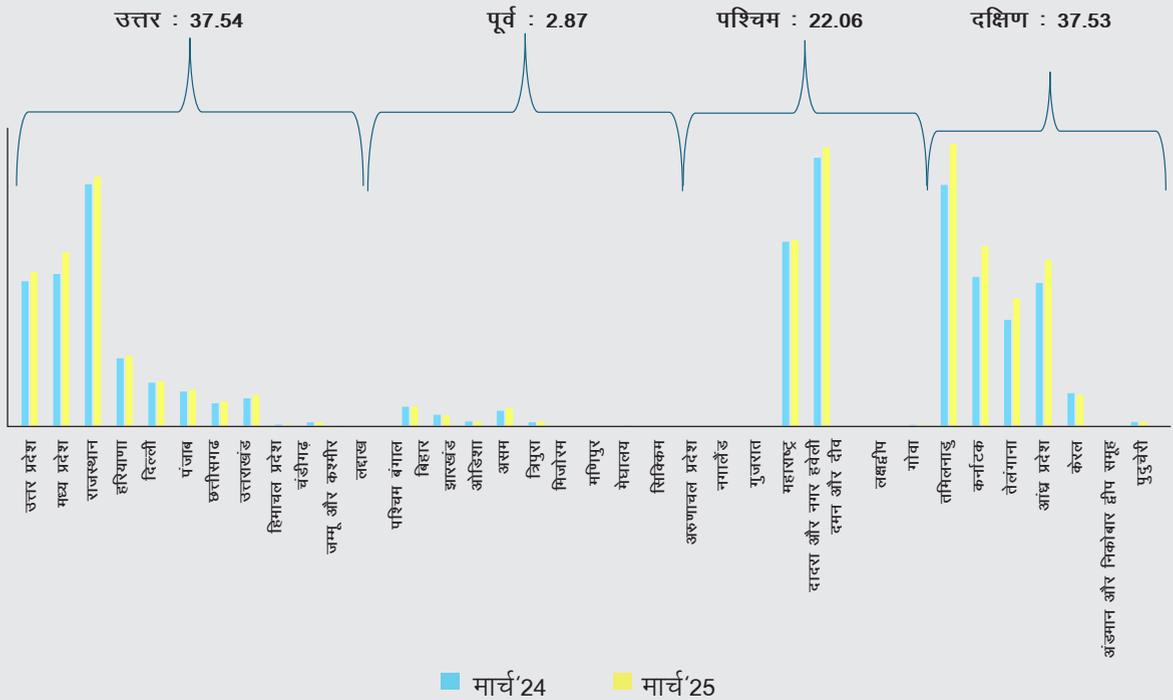
स्रोत: ऑफ-साइट रिटर्न, रा.आ. बैंक

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।

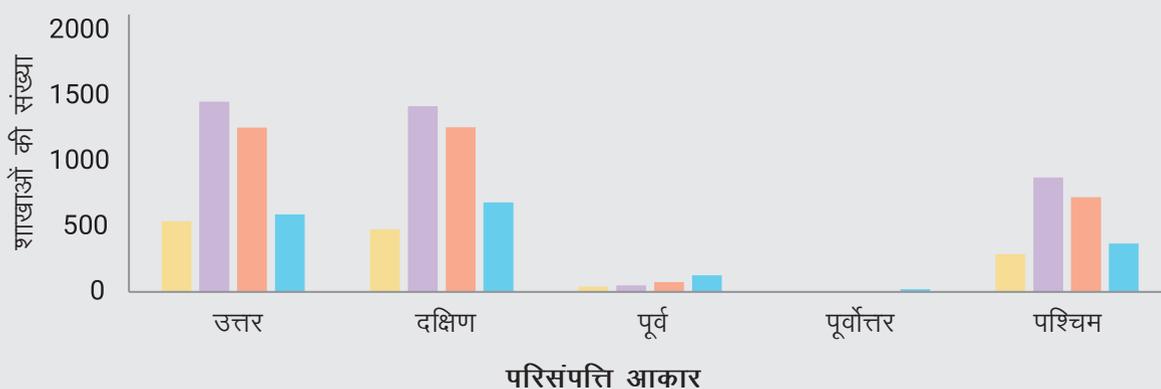
आवास वित्त कंपनियों का परिसंपत्ति-आकार-वार शाखा वितरण नीचे दिए गए ग्राफ में दिया गया है। ₹ 1,000 करोड़ से कम की परिसंपत्ति आकार वाली आवास वित्त कंपनियां 13.17 प्रतिशत, ₹ 1,000 करोड़ से ₹ 10,000 करोड़ वाली 37.12 प्रतिशत, ₹ 10,000 करोड़ से ₹ 50,000 वाली 32.40 प्रतिशत और ₹ 50,000 करोड़ से अधिक वाली कुल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

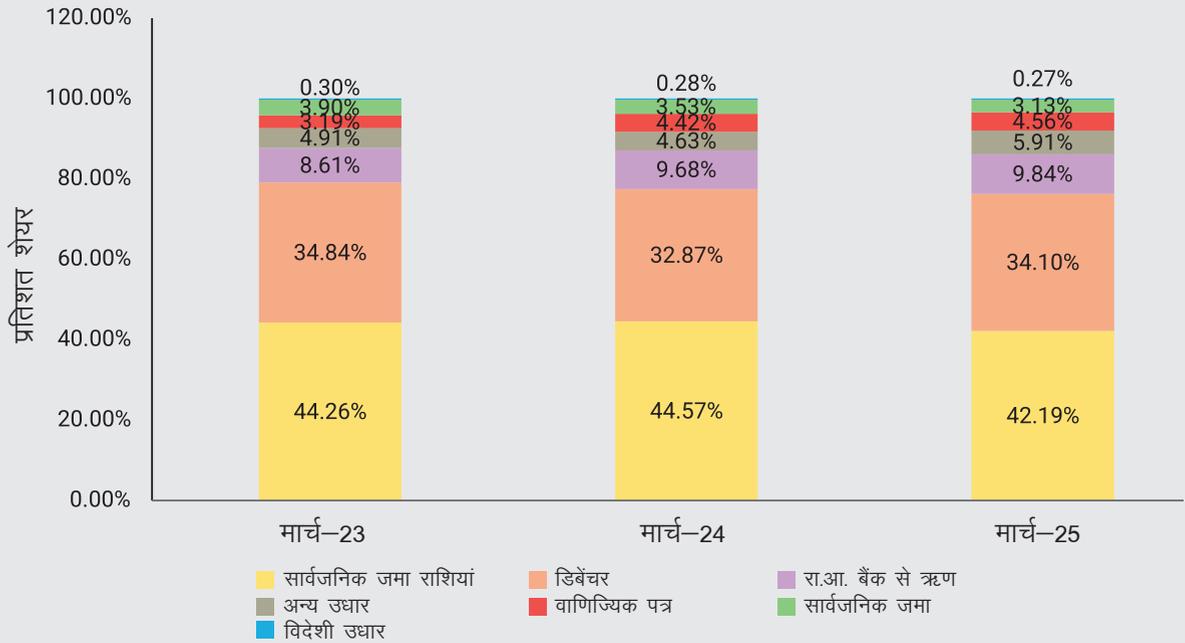
तालिका 3.7: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति

(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

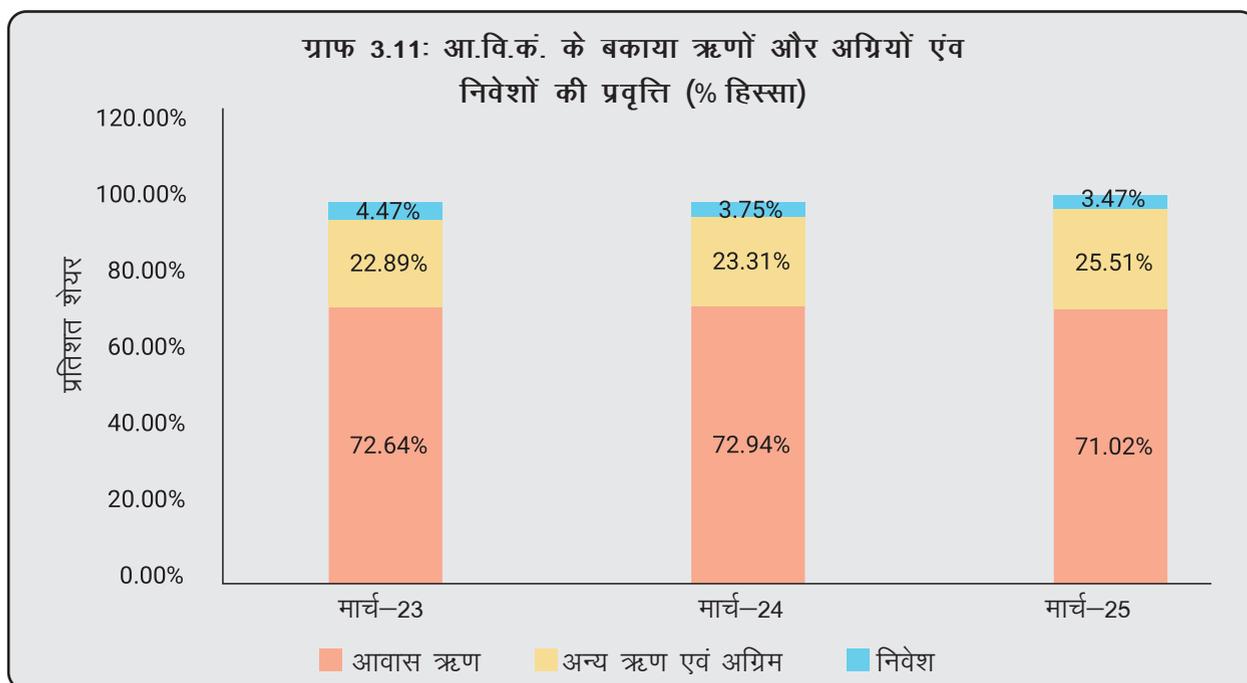
आवास वित्त कंपनियों का निवेश ₹34,547 करोड़ रहा, जबकि 31 मार्च, 2024 को यह ₹31,858 करोड़ था। प्रमुख परिसंपत्तियों की बकाया स्थिति और कुल परिसंपत्तियों का उनका प्रतिशत हिस्सा नीचे दी गई तालिकाओं में दिया गया है।

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

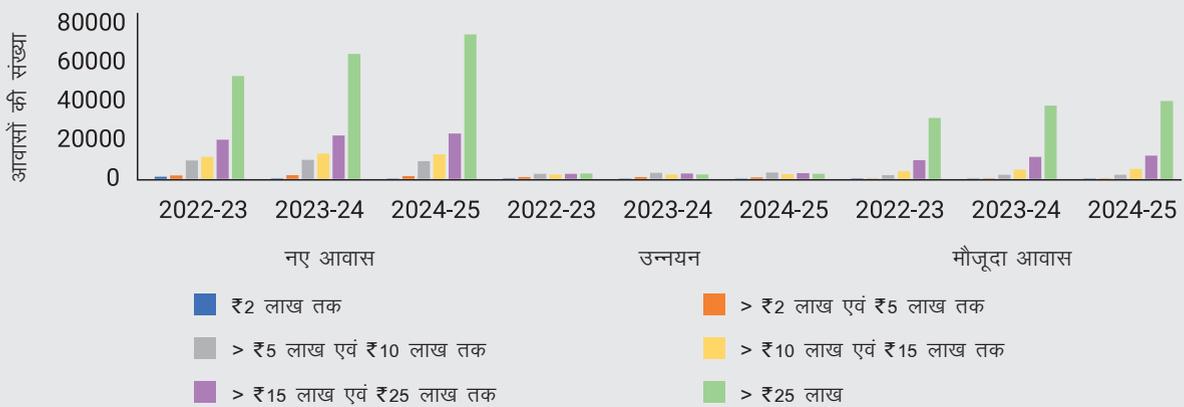
वित्त वर्ष 2024-25 में संवितरित वैयक्तिक आवास ऋणों का 62.84 प्रतिशत नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण की ओर थाय 6.26 प्रतिशत मौजूदा घरों की खरीद की ओर था और शेष 30.89 प्रतिशत घरों के उन्नयन की ओर था।

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 टीमों किसी विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी मामलों के लिए संपर्क का एकल बिंदु हैं और सभी निरीक्षण करेंगी। नोडल टीमों 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 टीमों 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।

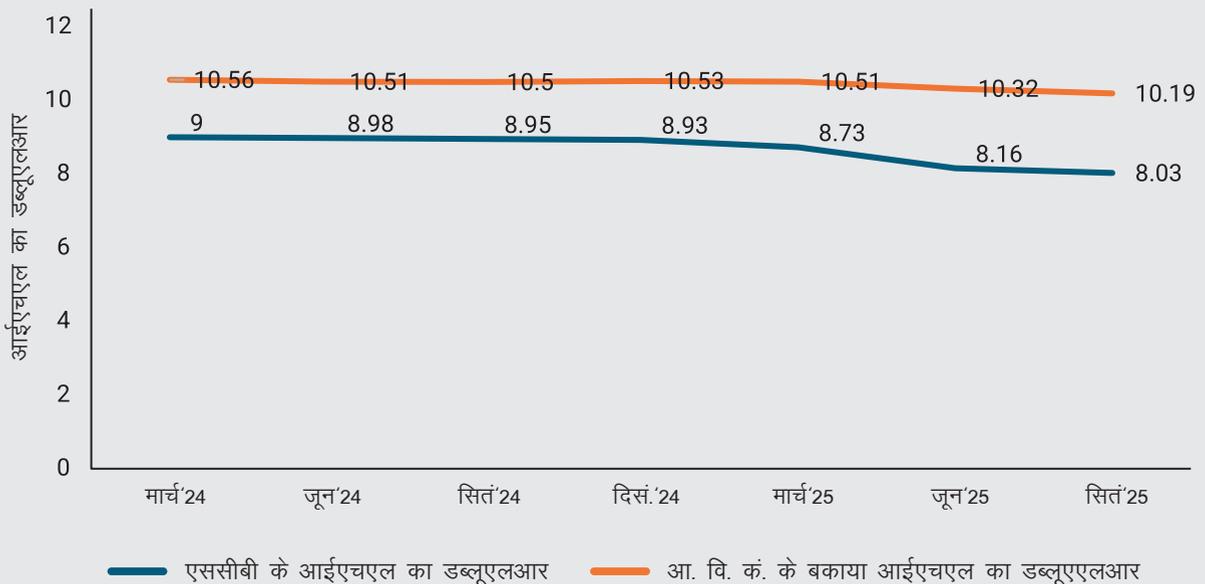
आरबीआई द्वारा रेपो दर में कमी के बाद, बैंक और आवास वित्त कंपनियां ऋण दरों को कम कर रही हैं, जिससे मौजूदा और नए उधारकर्ताओं के लिए ऋण सस्ता हो रहा

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, अवसर-रचना विकास एक मुख्य परिचालक के तौर पर महत्वपूर्ण हो गया है। तेजी से शहरीकरण, मजबूत अवसर-रचना 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 चिंचवाड़	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	
विजयवाड़ा	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

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](https://www.linkedin.com/company/nhb) [X](https://www.facebook.com/nhb) /nhbindia