

आवास मूल्य सूचकांक *

रिजर्व बैंक तिमाही 4 : 2008-09=100 को आधार मानकर संपत्ति संबंधी लेनदेनों के विषय में संबंधित राज्य सरकारों के पंजीकरण प्राधिकारियों से प्राप्त सरकारी आंकड़ों के आधार पर नौ प्रमुख शहरों (मुम्बई, दिल्ली, चेन्नै, कोलकाता, बंगलुरु, लखनऊ, अहमदाबाद, जयपुर और कानपुर) के साथ-साथ अखिल भारतीय स्तर पर त्रैमासिक आवास मूल्य सूचकांक का संकलन कर रहा है। आवास मूल्य सूचकांक के समस्त रुझानों को समष्टि आर्थिक और मौद्रिक गतिविधियों की त्रैमासिक समीक्षा में नियमित रूप से प्रसारित किया जाता है। इस लेख में रिजर्व बैंक के आवास मूल्य सूचकांक की कार्य-पद्धति और प्रमुख विशेषताओं तथा हाल की तिमाहियों में इसके रुझानों को प्रस्तुत किया गया है। यह लेनदेन मूल्य पर आधारित भारत औसत लेसपीरेस सूचकांक है जिसमें लेनदेनों को तीन श्रेणियों यथा : छोटे, मझौले और बड़े मकानों तथा भिन्न-भिन्न भौगोलिक खण्डों / मंडलों में विभाजित किया गया है। इसके अलावा अखिल भारतीय सूचकांक ज्ञात करने के लिए जनसंख्या के अनुपात के कुल का भार निकालकर शहर-वार सूचकांकों का औसत निकाला गया है। यह पाया गया है कि गत तीन वर्षों में औसत आवास मूल्य में लगभग 20 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि हुई है।

परिचय

मकान एक आस्ति मात्र नहीं है बल्कि परिवारों के लिए उपभोग करने की एक स्थायी वस्तु है जो आश्रय और अन्य सेवाएं भी उपलब्ध कराता है। मकान की कीमतों में परिवर्तन होने से परिवारों द्वारा प्राप्त की गई जीवन भर की संपत्ति पर प्रभाव पड़ता है और इस प्रकार व्यय करने और उधार लेने संबंधी परिवारों के निर्णयों पर भी प्रभाव पड़ता है। मकान की कीमत के बढ़ जाने से निर्माण लागतों की अपेक्षा आवास का मूल्य बढ़ जाता है। अतः जब मकान की कीमत निर्माण लागतों से अधिक हो जाती है तो नया घर बनाना ही लाभप्रद होता है। अतः मकान में निवेश का मकान की कीमत वृद्धि से सकारात्मक संबंध है। मकान की कीमत का प्रभाव बैंक द्वारा उधार देने पर भी पड़ेगा। साथ ही मकान की कीमत के बढ़ने से तत्संबंधी प्रतिभूति के मूल्य में भी वृद्धि होती है। बैंक उधार और मकान की कीमतों के बीच अंतर्निहित संबंध, ऋण और स्थावर-संपदा बाजारों में आपसी दृढ़ता लाता है। ये इंगित करता है कि मकान की कीमत का प्रभाव परिवारों के निजी उपभोग,

* सांख्यिकी और सूचना एवं प्रबंध विभाग के सांख्यिकीय विश्लेषण प्रभाग में तैयार किया गया।

मकान पर निवेश और वित्तीय प्रणालियों द्वारा ऋण का आबंटन करने के माध्यम से आर्थिक गतिविधि पर पड़ सकता है।

आवास मूल्य संबंधी सूचना आसानी से प्राप्त नहीं की जा सकती। निवासी संपत्ति बाजार में पारदर्शिता की कमी और कीमत के संबंध में पर्याप्त जानकारी न होने से, स्थावर-संपदा कीमत के गति सिद्धांत की प्रवृत्ति तथा वित्तीय स्थिरता और मौद्रिक नीति के साथ इनके संबंध की पहचान करना चुनौतीपूर्ण कार्य है। इसलिए आवास बाजार के व्यवहार और अर्थव्यवस्था पर इनके प्रभाव को समझने के लिए मकान की समग्र कीमत की सही आकलन प्रणाली अनिवार्य है। व्यवहार में, समग्र आवास मूल्य सूचकांक तैयार करने का कार्य उसमें निहित विषमता और अनियमित विक्रय प्रवृत्ति के कारण कठिन है। इसका मतलब है कि क्षेत्रवार और समय के साथ-साथ मकान की गुणवत्ता में फर्क पड़ता है। चूंकि कोई दो मकान समान नहीं होते इसलिए दो मकानों के बीच विशेषता (गुणवत्ता) में पाए गए भेद उनकी कीमतों के अंतर से प्रतिबिम्बित होंगे। साथ ही, चूंकि किसी विशिष्ट मकान का सौदा अपेक्षाकृत अनियमित होता है, इसलिए यह मालूम करना मुश्किल है कि किसी विशिष्ट मकान का सौदा किसी अमुक दिन कितनी राशि पर होगा। इस प्रकार विषमता और विक्रय की अनियमितता, ये दोनों लक्षण मकान कीमतों का चित्र प्रस्तुत करने वाला नमूना, जिसके आधार पर औसत मूल्य सूचकांक का अनुमान लगाया जा सकता है, ज्ञात करना और अधिक मुश्किल कर देता है। अंतरराष्ट्रीय तौर पर आवास मूल्य सूचकांक का संकलन तीन तरीकों से किया जाता है। पहला तरीका पाई गई कीमतों के सामान्य औसत पर आधारित है। दूसरा तरीका उसी संपत्ति के पुनः विक्रय की जांच करता है। तीसरा तरीका मकान की गुणवत्ता, जिसकी कीमत समय के साथ-साथ बदलती रहती है, की ओर ध्यान देता है और यह तरीका हेडोनिक तरीके¹ को अपनाता है।

2. रिजर्व बैंक आवास मूल्य सूचकांक

मुम्बई शहर से प्रारंभ करते हुए रिजर्व बैंक ने 2007 में आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) के संकलन का काम शुरू किया और समष्टिआर्थिक तथा मौद्रिक गतिविधियां 2008-09 की चौथी

¹ हेडोनिक तरीका गुणवत्तापूर्वक समायोजन करने हेतु एक विशिष्ट तकनीक है जिसे मकान, उपयोग किए गए कार, सूचना प्रौद्योगिक उत्पादों इत्यादि वस्तुओं के कतिपय वर्गों के लिए सरकारी कीमत सांख्यिकी के परिकलन में शामिल किया गया है।

तिमाही की समीक्षा में मुम्बई शहर (आधार 2002-03=100) के लिए तिमाही एचपीआई प्रकाशित किया। कुछ तिमाहियों के बाद और आठ शहरों यथा दिल्ली, चेन्नै, कोलकाता, बंगलुरु, लखनऊ, अहमदाबाद, जयपुर और कानपुर को इसमें सम्मिलित करते हुए इसके दायरे को व्यापक किया गया तथा आधार को परिवर्तित कर ति4 : 2008-09=100 कर दिया गया है। अखिल भारतीय एचपीआई और इसके घटक शहरों की गतिविधियों को त्रैमासिक समष्टिआर्थिक और मौद्रिक गतिविधियों में नियमित रूप से प्रसारित किया जा रहा है। रिजर्व बैंक द्वारा प्रकाशित नवीनतम परिणाम ति4 : 2011-12 से संबद्ध है।

मकान का पंजीकरण करते समय मकान के विषय में किए गए लेनदेनों से जुड़े कीमत संबंधी आंकड़े, संबंधित राज्य सरकार के पंजीकरण विभाग से प्राप्त किए गए हैं। यह नजरिया पंजीकरण कीमत आंकड़ा और वर्गीकृत भारित औसत उपायों के आधार पर मकान कीमत सूचकांक विकसित करने का एक प्रयास है जिसमें लेनदेनों को तीन श्रेणियों नामतः छोटे, मझौले और बड़े मकानों तथा भिन्न-भिन्न भौगोलिक वार्डों/अंचलों में वर्गीकृत किया गया है। तथापि, यह उपाय केवल उन मकानों से संबंधित कीमतों को दर्शाता है जिनका विक्रय अवधि के दौरान किया गया है और यह अर्थव्यवस्था के सभी मकानों से संबद्ध नहीं है।

3. एचपीआई के संकलन का तरीका

भारत में संपत्ति का पंजीकरण किसी भी संपत्ति लेनदेन के लिए एक विधिक और सरकारी अनिवार्यता है। इसलिए, सिद्धान्ततः, संपत्ति का पंजीकरण करनेवाले सरकारी प्राधिकारियों के पास संदर्भाधीन अवधि के दौरान किए गए सभी लेनदेनों का विवरण उपलब्ध रहता है। संबंधित राज्य सरकार के पंजीकरण प्राधिकरण के पास संपत्तियों के लेनदेनों के पंजीकरण संबंधी आंकड़े होते हैं जिनमें उनके क्षेत्राधिकार में आने वाली दुकानें, जमीन और निवासी मकान भी शामिल हैं। ये आंकड़े लेनदेन आधार पर रिपोर्ट किए जाते हैं। अधिकांश केन्द्रों के लिए मूलभूत सूचना स्थानीय भाषा में उपलब्ध होती है। यद्यपि आंकड़े का ढांचा भिन्न-भिन्न राज्यों में भले ही एक समान न हो फिर भी इसमें निम्नलिखित क्षेत्र शामिल हैं जैसे, पंजीकरण की तारीख, पंजीकरण संख्या, पता, सर्वेक्षण संख्या, क्षेत्र, विक्रेता का नाम, क्रेता का नाम, तय की गई राशि (लेनदेन कीमत) और बाजार मूल्य। इससे मकान कीमत सूचकांक के संकलन के प्रयोजनार्थ निवासी गृहस्थों से संबद्ध आंकड़े सरलता से प्राप्त किए जा सकते हैं और उन आंकड़ों का विश्लेषण भी किया

जा सकता है। मकान कीमत सूचकांक का संकलन तिमाही आधार पर Q4 : 2008-09=100 आधार के साथ किया जाता है। निवासी संपत्तियों की कीमतों से संबंधित आंकड़ों की संवीक्षा की जाती है और अस्वीकार्य आंकड़ा-बिंदुओं को हर तिमाही में प्रत्येक स्तर के लिए पृथक रूप से परिकलित जेड-स्कोर² का प्रयोग करते हुए हटाया जाता है। जेड स्कोर +/- 3 से अधिक/कम पाए गए सभी आंकड़े हटाए जाते हैं। चूंकि आंकड़ों में मकान के प्रकार की सूचना अर्थात् निर्माणाधीन या नया या पुनर्विक्रय का मकान शामिल नहीं है इसलिए पंजीकरण की तारीख मकान के विक्रय की तारीख के रूप में मानी जाती है। आंकड़ों के विश्लेषण के साथ-साथ सूचकांक का संकलन संव्यवहारित कीमत पर किया जाता है। परिणाम की व्याख्या करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखा जाए कि यह सूचकांक क्रेता द्वारा आधिकारिक तौर पर घोषित कीमत पर आधारित है।

आवास मूल्य सूचकांक का परिकलन भारित औसत पद्धति के आधार पर किया जाता है। नमूना आंकड़ों को, जो कि प्रत्येक शहर के लिए आकार, वार्ड/अंचल दर्शाते हैं, विभिन्न आयामों में विभाजित/अलग किया गया है। पहले, सूचकांकों का प्राक्कलन खंड/मंडल स्तर पर किया जाता है और फिर शहर सूचकांक प्राप्त करने हेतु उसका औसत (भार) निकाला जाता है। संबंधित सूचकांकों की गणना की पद्धति का वर्णन नीचे विस्तार से दिया गया है।

भारित औसत पद्धति

भारित औसत कीमत सूचकांक का संकलन लेसपीरेस भारित औसत पद्धति द्वारा किया जाना है। पहले, प्रत्येक श्रेणी में मकानों की कीमत का सामान्य औसत निकाला जाता है जो कि फ्लोर स्पेस एरिया (एफएसए) द्वारा प्रत्येक तिमाही में हर एक वार्ड/अंचल हेतु छोटे, मझौले और बड़े मकानों में वर्गीकृत है। औसत निकालने के लिए माधिका (मीडियन) का प्रयोग किया जाता है। दूसरी बात यह है कि जनवरी 2009 - मार्च 2009 की अवधि के दौरान वार्ड/अंचल के भीतर एफएसए की तीन श्रेणियों में संव्यवहारित मकानों के अनुपात को भार (W_{i,t}) स्वरूप लिया गया है। तत्पश्चात् प्रत्येक वार्ड/अंचल में एफएसए के अंतर्गत मकानों की तीन श्रेणियों के लिए प्रति वर्ग मीटर कीमत के औसत के आधार पर प्रत्येक तिमाही के लिए कीमत-सापेक्षों का परिकलन किया जाता है। कीमत-सापेक्ष मात्र

² z-स्कोर $z = \frac{x - \mu}{\sigma}$ जहां: x परिवर्तनीय है जिसे मानकीकृत किया जाना है। μ मध्य है और σ मानक अंतर है। z की मात्रा व्यक्तिगत विचार और जनसंख्या माध्य के बीच की दूरी को मानक अंतर की इकाई के रूप में दर्शाता है।

सारणी 1: आवास मूल्य सूचकांक - शहरवार

तिमाही	मुम्बई	दिल्ली	बंगलुरु	अहमदाबाद	लखनऊ	कोलकाता	चेन्नै *	जयपुर	कानपुर
ति4: 08-09	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ति1: 09-10	116.0	101.0	103.6	101.4	103.7	100.7	96.1	99.0	113.0
ति2: 09-10	131.0	100.9	101.7	104.2	118.6	107.2	83.9	112.7	114.8
ति3: 09-10	135.1	99.7	100.8	117.3	116.7	110.9	106.8	119.1	114.1
ति4: 09-10	136.4	109.5	98.5	124.3	112.5	107.5	118.2	142.5	120.2
ति1: 10-11	143.0	122.3	104.0	117.1	116.9	116.9	138.2	144.9	119.0
ति2: 10-11	157.2	116.1	101.9	128.5	128.5	156.2	135.7	149.7	129.4
ति3: 10-11	159.3	111.4	104.7	128.8	136.9	161.2	118.4	157.3	133.5
ति4: 10-11	172.3	135.2	113.6	128.7	140.3	171.9	106.8	155.3	135.7
ति1: 11-12	191.6	152.8	116.9	152.3	149.3	157.0	106.3	161.1	135.4
ति2: 11-12	206.1	153.0	116.0	162.8	159.2	159.0	113.9	165.1	138.3
ति3: 11-12	191.7	168.6	146.1	171.8	172.3	155.0	120.3	163.5	140.0
ति4: 11-12	224.7	195.3	140.6	177.2	169.7	158.4	117.0	164.4	148.7

टिप्पणी: * चेन्नै सूचकांक आवासीय और वाणिज्यिक दोनों संपत्तियों पर आधारित है।

वर्तमान अवधि कीमत और आधार अवधि कीमत का अनुपात है। प्रति वर्ग मीटर कीमत सापेक्ष i^{th} एफएसए, j^{th} वार्ड /अंचल, t^{th} तिमाही हेतु इस प्रकार है

$$RP_{i,j,t} = \frac{P_{i,j,t}}{P_{i,j,0}}$$

जहां $P_{i,j,0}$ आधार अवधि की कीमत है।

उसके बाद तिमाही वार्ड /अंचल भारित औसत मूल्य सापेक्ष का परिकलन किया जाता है। इन भारित औसत सापेक्ष मूल्यों का फिर से औसत निकाला जाता है जिसके लिए भार (W_f) स्वरूप जनवरी 2009 - मार्च 2009 की अवधि के दौरान शहर में लेनदेन हुए कुल आवासों के प्रति प्रत्येक वार्ड में आवासों की संख्या के अनुपात का प्रयोग किया जाता है। t^{th} तिमाही हेतु शहर-वार एचपीआई का संकलन करने के लिए निम्नलिखित सूत्र का प्रयोग किया जाता है।

शहर $HPI_t = \left(\sum_j \left(\sum_i RP_{i,j,t} \times w_{i,j} \right) \times W_j \right) \times 100$ सभी t हेतु अखिल भारतीय सूचकांक प्राप्त करने हेतु नौ शहरों की कुल जनसंख्या के प्रति उसके अनुपात (2011 जनगणना के आधार पर) का प्रयोग करते हुए शहर-वार मूल्य सूचकांकों का औसत निकाला गया है।

4. एचपीआई के रुझान

शहर-वार आवास मूल्य सूचकांक सारणी 1 में दर्शाए गए हैं। यह सारणी समय के साथ-साथ विभिन्न शहरों में आवास मूल्य में हुए ट्रैक परिवर्तन को दर्शाती है।

विभिन्न शहरों में मकान की कीमतों में हुए वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन को सारणी 2 में प्रस्तुत किया गया है। विश्लेषण की पूरी अवधि के दौरान मुम्बई में मकान की कीमत में वार्षिक आधार पर 15 प्रतिशत से अधिक वृद्धि हुई है। दिल्ली, बंगलुरु, अहमदाबाद

सारणी 2: आवास मूल्य सूचकांक (वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन प्रतिशत में)- शहरवार

तिमाही	मुम्बई	दिल्ली	बंगलुरु	अहमदाबाद	लखनऊ	कोलकाता	चेन्नै *	जयपुर	कानपुर
ति4: 09-10	36.4	9.5	-1.5	24.3	12.5	7.5	18.2	42.5	20.2
ति1: 10-11	23.3	21.1	0.3	15.5	12.8	16.0	43.8	46.3	5.3
ति2: 10-11	20.0	15.0	0.3	23.4	8.4	45.7	61.7	32.8	12.7
ति3: 10-11	17.9	11.7	3.9	9.8	17.2	45.3	10.9	32.1	17.0
ति4: 10-11	26.3	23.4	15.4	3.5	24.7	59.9	-9.6	8.9	12.9
ति1: 11-12	33.9	25.0	12.4	30.0	27.8	34.3	-23.1	11.2	13.7
ति2: 11-12	31.1	31.8	13.8	26.6	23.9	1.8	-16.1	10.3	6.9
ति3: 11-12	20.3	51.4	39.6	33.4	25.9	-3.9	1.6	3.9	4.9
ति4: 11-12	30.4	44.4	23.7	37.7	21.0	-7.9	9.5	5.9	9.5

टिप्पणी: * चेन्नै सूचकांक आवासीय और वाणिज्यिक दोनों संपत्तियों पर आधारित है।

और लखनऊ जैसे शहरों में वर्ष 2010-11 के दौरान मकान की कीमतों में अपेक्षाकृत कम वृद्धि हुई तथा वर्ष 2011-12 में इनमें तेजी आई। कोलकाता, चेन्नै, जयपुर और कानपुर में मकान की कीमत वृद्धि में 2010-11 की तुलना में 2011-12 में कुछ हद तक गिरावट आई।

समग्र आवास मूल्य सूचकांक और अखिल भारतीय स्तर पर कीमत के परिवर्तन का बिंदु-दर-बिंदु वार्षिक प्रतिशत सारणी 3 में दर्शाया गया है। यह पाया गया है कि आवास मूल्य सूचकांक में चौथी तिमाही: 2011-12 तक गत 3 वर्षों के दौरान लगभग 77 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कीमतों में लगभग 20 प्रतिशत की समग्र वृद्धि हुई।

5. सीमाएं

पंजीकरण कीमतों पर आधारित आवास मूल्य सूचकांक की कुछ सीमाएं हैं। यह धारणा है कि पंजीकरण कीमत खरीदार द्वारा प्रदत्त वास्तविक कीमत नहीं है। यह तर्क दिया जाता है कि मकानों की पंजीकृत कीमतों को सामान्यतः पंजीकरण शुल्क और स्टाम्प ड्यूटी, संपत्ति कर के भुगतान की बाध्यता इत्यादि भिन्न-भिन्न कारण बताते हुए कमतर आंका गया है। साथ ही, वास्तविक लेनदेनों और पंजीकरणों के बीच समय के अंतराल का जो भेद है वह भिन्न-भिन्न राज्यों में समान पैटर्न का पालन सदैव नहीं करता। इसके अलावा,

सारणी 3: आवास मूल्य सूचकांक और वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन - अखिल भारतीय

तिमाही	आवास मूल्य सूचकांक	वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन (%)
ति4: 08-09	100.0	उन
ति1: 09-10	105.0	उन
ति2: 09-10	109.5	उन
ति3: 09-10	113.8	उन
ति4: 09-10	118.5	18.5
ति1: 10-11	125.4	19.4
ति2: 10-11	132.6	21.1
ति3: 10-11	132.6	16.5
ति4: 10-11	141.7	19.6
ति1: 11-12	152.0	21.2
ति2: 11-12	157.8	19.0
ति3: 11-12	164.1	23.7
ति4: 11-12	176.9	24.8

विभिन्न राज्यों में विभिन्न मानदंडों को ध्यान में रखते हुए संपत्तियों का पंजीकरण किया जाता है जिनमें से कुछ इस प्रकार हैं (क) जमीन के अविभाजित हिस्से को अंशतः महत्त्व देना, (ख) छत के विक्रयाधिकार को अंशतः महत्त्व देना, (ग) कुल कीमत पर बुकिंग करते समय विक्रय करार को महत्त्व देना, और (घ) विक्रय विलेख केवल संपत्ति के पूरे होने के बाद। दूसरी ओर, पंजीकरण क्रियाविधि और अभिलेखों का रख-रखाव कुछ राज्यों में कंप्यूटरीकृत नहीं है तथा अधिकांश राज्यों में अभिलेख क्षेत्रीय भाषाओं में है जिसमें एकरूपता लाने के लिए और अधिक काम करने की आवश्यकता है।

अंततः, अखिल भारतीय आवास मूल्य सूचकांक शहरी स्तर के आवास मूल्य सूचकांकों का भारित औसत है। आदर्शतः शहरी स्तर के लेनदेनों की संख्या को भार के रूप में लिया जा सकता था। तथापि, मौजूदा आंकड़ा संग्रहण प्रणाली में चेन्नै की संपत्ति (आवासीय/वाणिज्यिक) के प्रकार के विषय में एक अलग सूचना उपलब्ध नहीं है। परिणामस्वरूप, शहर की जनसंख्या (नौ शहरों की कुल जनसंख्या के बदले) के अनुपात को भार के रूप में लेनदेनों की संख्या के प्रतिनिधि के रूप में लिया गया है।

6. निष्कर्ष

आवास मूल्य सूचकांक तैयार करना हमेशा से एक चुनौतीपूर्ण कार्य है। इस लेख में रिजर्व बैंक के आवास मूल्य सूचकांक की प्रमुख विशेषताओं, जो कि विभिन्न राज्य सरकारों के पंजीकरण प्राधिकारियों से प्राप्त सरकारी आंकड़ों पर आधारित है, का उल्लेख किया गया है। इस लेख का संकलन शहरी स्तर के साथ-साथ अखिल भारतीय स्तर पर भी किया जाता है। भारित औसत आधारित लेसपीरेस सूचकांक संख्या, जो लेनदेनों की संख्या को भार के रूप में इस्तेमाल करता है, का उपयोग शहरी स्तर पर सूचकांकों का संकलन करने हेतु किया जाता है। अखिल भारतीय सूचकांक का प्राक्कलन जनसंख्या के अनुपात को भार के रूप में लेकर किया जाता है।

रिजर्व बैंक आवास मूल्य सूचकांक के हाल के रुझानों से पता चलता है कि पिछले कुछ वर्षों में आवास मूल्य सूचकांक में तेजी से वृद्धि हुई थी। चौथी तिमाही 2011-12 तक गत 3 वर्षों में मकान की कीमत में औसतन 77 प्रतिशत की वृद्धि हुई। विश्लेषण की पूरी अवधि के दौरान मुम्बई शहर में मकान की कीमतों में सुस्थिर वृद्धि देखी गई। दिल्ली, बंगलुरु अहमदाबाद और लखनऊ में मकान की कीमतों में हाल की अवधि में ही बढ़ोतरी देखी गई।