

आवास मूल्य सूचकांक: 2010-11 से 2013-14*

रिजर्व बैंक तिमाही को आधार मानकर (आधार: 2010-11 =100) दस प्रमुख शहरों अर्थात् मुंबई, दिल्ली, चेन्नै, कोलकाता, बंगलुरु, लखनऊ, अहमदाबाद, जयपुर, कानपुर तथा कोची का आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) का संकलन कर रहा है। इन शहरों के सूचकांक के आधार पर अखिल भारतीय स्तर पर औसतन आवास मूल्य सूचकांक के समन्वय का कार्य कर रहा है। यह सूचकांक संबंधित राज्य सरकार के रजिस्ट्रार प्राधिकार से संपत्ति मूल्य के लेनदेन के कार्यालयीन आंकड़ों के आधार पर एकत्रित किया जाता है। इस लेख में भारत में 2010-11 की पहली तिमाही से 2013-14 की चौथी तिमाही के दौरान आवास मूल्य सूचकांक के आधार पर मूल्यों में प्रवृत्तियां दर्शाई गई है। साथही पूरे देश में विभिन्न श्रेणियों के आकार वर्गों के बीच मूल्यों के उतार चढ़ाव को समझने के लिए इस लेख में आकार-वार आवास मूल्य सूचकांक और उनकी प्रवृत्ति दर्शाई गई है।

परिचय

मकान एक आस्ति मात्र नहीं है बल्कि परिवारों के लिए उपभोग करने की एक टिकाऊ वस्तु है जो आश्रय और अन्य सेवाएं भी उपलब्ध कराता है। मकान की कीमतों में परिवर्तन होने से परिवारों द्वारा कथित 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 आवासीय निवेश का संबंध सकारात्मक रूप से मकान की कीमत में वृद्धि से संबंधित होना है। मकान की कीमत उधार को भी प्रभावित करता है तथा बैंक उधार मकान की कीमत को प्रभावित करता है। साथ ही, मकान की कीमत की बढ़ोत्तरी से आवासीय संपार्श्विक में भी वृद्धि होती है। बैंक उधार और मकान की कीमतों के बीच अंतर्निहित दुतरफा संबंध, ऋण और स्थावर संपदा बाजारों में आपसी सुदृढ़ चक्र उत्पन्न करते हैं। इससे यह इंगित होता है कि मकान की कीमत का प्रभाव परिवारों के निजी उपभोग, आवासीय निवेश और वित्तीय प्रणालियों के ऋण का

* सांख्यिकी और सूचना प्रबंध विभाग, भारतीय रिजर्व बैंक, मुंबई के सांख्यिकीय विश्लेषण प्रभाग में तैयार किया गया।

आबंटन के माध्यम से आर्थिक गतिविधि पर पड़ सकता है। अतः, मौद्रिक नीति के प्रतिपादन के लिए आस्तियों की श्रेणी के इस खंड की मूल्य संबंधी प्रवृत्तियों को समझना महत्वपूर्ण है।

मुंबई शहर से प्रारंभ करते हुए रिजर्व बैंक ने वर्ष 2007 में आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) के संकलन का कार्य शुरू किया और मुंबई शहर के लिए (आधार: 2002-03=100) तिमाही आवास मूल्य सूचकांक तैयार किया। कुछ तिमाहियों के बाद 9 प्रमुख शहरों अर्थात् दिल्ली, चेन्नै, कोलकाता, बंगलुरु, लखनऊ, अहमदाबाद, जयपुर, कानपुर तथा कोची को इसमें शामिल किया गया और उसका आधार 2010-11=100¹ कर दिया गया। प्रत्येक शहर के लिए एक अलग एचपीआई के अलावा, एक औसत एचपीआई जो अखिल भारतीय आवास मूल्यों में उतार-चढ़ाव दर्शाता है, का संकलन भी किया जा रहा है।

इस लेख में 2010-11 की पहली तिमाही से 2013-14 की चौथी तिमाही तक की अवधि के लिए भारत में आवास मूल्य की सूचकांक के आधार पर मूल्यों में प्रवृत्तियां दर्शायी गयी हैं। इसमें आवास के आकार के अनुसार आवास उप बाजारों में आवास मूल्य के उतार चढ़ाव पर भी प्रकाश डाला गया है। इस प्रयोग से पहली बार एक अनुमान लगेगा कि कैसे वर्तमान अवधि में छोटे, मझौले और बड़े आकार के मकानों की कीमतों में उतार-चढ़ाव हुए है। सामान्यतः आवास उपबाजारों को विभिन्न कारकों द्वारा संवर्गीकृत किया जा सकता है जैसे कि मांग और आपूर्ति कारक, भौगोलिक/स्थानीक, संरचनात्मक तथा पड़ोसी अभिलक्षण है। विशेष रूप से आवासीय उप बाजार को इस प्रकार परिभाषित किया जा सकता है। "निवासस्थान का एक समूह जो समुचित रूप से एक दूसरे के पूरक हो सकते हैं लेकिन अन्य उप बाजारों में निवास के लिए समुचित रूप एक दूसरे के अच्छे पूरक नहीं हो सकते हैं।" विभाजित आवासीय बाजार के प्रत्येक खंड में जरूरी नहीं है कि आवास मूल्य में परिवर्तन प्रत्येक खंड में एक समान रहे। आवास बाजारों को विभिन्न समूहों में विभाजित करने का मुख्य उद्देश्य स्टेकधारकों को विभिन्न मामलों पर उचित माध्यम से फोकस करने में मदद उपलब्ध कराना है। बाजार के हिस्से का एक प्रमुख योगदान सभी आकार-वर्ग के भवनों की अधिक सटीक मूल्य संरचना उपलब्ध कराना रहा है।

भारतीय रिजर्व बैंक ने आवास मूल्य सूचकांक के लिए आवास के पंजीकरण के आधार पर आवास के लेनदेन से संबंधित डाटा राज्य सरकार के पंजीकरण विभाग से एकत्रित किया है। इस पंजीकरण के मूल्य के आधार पर आवास मूल्य सूचकांक के आंकड़ें तैयार किये हैं

¹ भारतीय रिजर्व बैंक (2012) "आवास मूल्य सूचकांक", पर पूर्व लेख भारतीय रिजर्व बैंक के मासिक बुलेटिन अक्टूबर 2012 में प्रकाशित हुआ था।

² बॉरेसा, एस.सी. हेमलिक, एफ हॉस्ली, एम एन्ड मॅक ग्रेगोर बी.डी. (1999) "डिफाइनिंग हाएसिंग सब मार्केट" जर्नल ऑफ हाऊसिंग इकॉनॉमिक्स, 8(2), 160-183।

और वर्गीकृत भारत औसत उपायों के रूप में अनुमानित किया गया है। शहरों के प्रशासनिक क्षेत्र के अनुसार उसका वर्गीकरण किया गया है। इस उपायों के अंतर्गत उक्त अवधि के दौरान जिन मकानों का क्रय हुआ था केवल उससे संबंधित मूल्यों को समाहित किया गया है न कि अर्थव्यवस्था के सभी मकानों का। यह जानकारी फ्लोर स्पेस एरिया से संबंधित डाटा पर निर्दिष्ट है। इस लेख में आवास के आकार के अनुसार आवास मूल्य सूचकांक समेकित किये गये हैं और अनुवर्ती अनुभाग में उसकी कार्यप्रणाली दी है।

यह लेख में निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया है, अनुभाग 2 में समग्र आवास मूल्य के समेकन की कार्यप्रणाली के साथ आवास के आकार के अनुसार उसके मूल्य सूचकांक दिए गये हैं। अनुभाग 3 में भारत में आवास मूल्य सूचकांक की प्रवृत्ति पर चर्चा की गई है। अनुभाग 4 में कार्यप्रणाली की सीमाएं प्रस्तुत की हैं और अनुभाग 5 में निष्कर्ष दिया गया है।

2. पद्धति

सकल आवास मूल्य के संकलन की पद्धति के बारे में अक्टूबर 2012¹ की भारतीय रिजर्व बैंक बुलेटिन के लेख में विस्तार से चर्चा की गई है। सकल आवास मूल्य सूचकांक एक भारत औसत मूल्य सूचकांक है जिसमें लैसपियर की पद्धति का प्रयोग 2010-11 को आधार-वर्ष मानकर किया जाता है। प्रथमतः आवास की प्रत्येक श्रेणी जैसे प्रत्येक हल्के में प्रत्येक वार्ड/प्रशासनिक खंड में छोटे, मध्यम एवं बड़े आकार के रूप में वर्गीकृत आवास के सामान्य औसत मूल्य (प्रति वर्ग मीटर) की गणना फर्श क्षेत्र (एफएसए) के हिसाब से की जाती है। दूसरे, अप्रैल 2010 - मार्च 2011 की अवधि के बीच वार्ड/खंड के भीतर एफएसए की तीनों श्रेणियों में कितने आवास के लिए लेन-देन हुआ है, उसके अनुपात को भार के रूप में लिया गया है। उसके बाद, प्रत्येक वार्ड/खंड के तीनों एफएसए श्रेणी को घरों के औसत प्रति वर्ग मीटर मूल्य के आधार पर प्रत्येक अवधि के लिए मूल्य-सापेक्ष की गणना की गई। मूल्य-सापेक्ष और कुछ नहीं बल्कि आधार अवधि मूल्य की तुलना में चालू अवधि मूल्य का अनुपात है। उसके बाद अवधिवार वार्ड/खंड के भारत औसत मूल्य की सापेक्षता की गणना की जाती है। इन भारत सापेक्ष मूल्यों का पुनः औसत निकाला जाता है, जिसमें अप्रैल 2010 - मार्च 2011 के दौरान पूरे शहर में लेन-देन किए गए कुल आवास की संख्या की तुलना में प्रत्येक वार्ड में लेन-देन किए गए आवास की संख्या के अनुपात को भार के रूप में उपयोग किया जाता है। अखिल भारतीय सूचकांक प्राप्त करने के लिए दस शहरों की कुल जनसंख्या के अनुपात का उपयोग करते हुए प्रति शहर के हिसाब से मूल्य सूचकांक का औसत निकाला जाता है।

2.1 आकारगत मूल्य सूचकांक

अखिल भारतीय स्तर पर आकार श्रेणी-वार मूल्य सूचकांक के अभिकलन के लिए प्रत्येक शहर के छोटे, मध्यम और बड़े आकार

के आवासों के सूचकांक पहले तैयार किए जाते हैं। शहर स्तर के आकारवार मूल्य सूचकांक के संकलन के लिए प्रत्येक शहर के प्रत्येक वार्ड/खंड में आवास लेन-देन को फर्श-क्षेत्र के आधार पर छोटे, मध्यम तथा बड़े³ आकार के आवासों में वर्गीकृत किया जाता है। शहर के स्तर पर, प्रत्येक आकार के श्रेणी के मूल्य सूचकांक का आकलन पुनः लैसपियर पद्धति का उपयोग करते हुए भारत औसत मूल्य सूचकांक के रूप में किया जाता है। इस पद्धति को नीचे विस्तार से प्रस्तुत किया गया है।

प्रथम, वार्ड/खंड (j) में प्रत्येक आकार श्रेणी (i) में t अवधि में लेन-देन किए गए आवास ($P_{ij,t}$) का मध्यमान मूल्य (प्रति वर्ग मीटर) निकाला जाता है। उसके बाद प्रत्येक वार्ड/खंड में तीन एफएसए श्रेणी के आवासों के औसत प्रति वर्ग मीटर मूल्य के आधार पर प्रत्येक अवधि के लिए मूल्य-सापेक्ष की गणना की जाती है। मूल्य-सापेक्ष मूलतः आधार अवधि मूल्य की तुलना में चालू अवधि मूल्य का अनुपात है। j वार्ड / खंड में, i श्रेणी के आवासों की t अवधि में प्रति वर्ग मीटर मूल्य सापेक्ष इस प्रकार होगा

$$RP_{ij,t} = \frac{P_{ij,t}}{P_{ij,0}}$$

जिसमें, $P_{ij,0}$ आधार अवधि का मूल्य है। उसके बाद - छोटे, मध्यम, बड़े आकार प्रत्येक श्रेणी के आवास के लिए उनके सापेक्ष जिसमें अप्रैल 2010 - मार्च 2011 अवधि के दौरान शहर में लेन-देन किए गए कुल आवास की संख्या की तुलना में प्रत्येक वार्ड में लेन-देन किए गए आवासों की संख्या के अनुपात को भार (w_j) के रूप में उपयोग करते हुए पुनः औसत निकाला जाएगा। t अवधि के लिए प्रत्येक श्रेणी (छोटा, मध्यम, बड़े आकार के आवास) के लिए शहरवार मूल्य सूचकांक निकालने के लिए निम्नलिखित फार्मूले का उपयोग किया जाएगा :

$$HPI_i^t = \sum_{j=1}^n (RP_{ijt} * w_j) = \text{सभी } t \text{ अवधि के लिए}$$

जिसमें i = आवास की श्रेणी (छोटा/मध्यम/बड़ा) और n = प्रत्येक शहर में वार्ड /खंड की संख्या अखिल भारतीय स्तर पर छोटे, मध्यम और बड़ी श्रेणी के आवास के लिए सूचकांक प्राप्त करने हेतु दस शहरों की कुल जनसंख्या की तुलना में प्रत्येक शहर की जनसंख्या के अनुपात (2011 जनगणना पर आधारित) का उपयोग करते हुए प्रत्येक श्रेणी के लिए शहरवार मूल्य सूचकांक का औसत निकाला जाता है।

3. आवास मूल्य सूचकांक की प्रवृत्ति

अखिल भारतीय स्तर पर समग्र आवास मूल्य सूचकांक में वृद्धि दरों को सारणी 1 में प्रस्तुत किया गया है। यह पाया गया है कि

³ प्रत्येक शहर में लेनदेन हेतु 33 वीं और 67 वीं एफएसए के पर्सेन्टाइल के अनुसार विस्तृत रूप से वर्गीकरण।

सारणी 1: आवास मूल्य सूचकांक और वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन- अखिल भारतीय

तिमाही	आवास मूल्य सूचकांक	वर्ष -दर-वर्ष परिवर्तन
ति1: 10-11	94.2	उ.न.
ति2: 10-11	99.8	उ.न.
ति3: 10-11	99.4	उ.न.
ति4: 10-11	106.6	उ.न.
ति1: 11-12	116.0	23.1
ति2: 11-12	119.4	19.7
ति3: 11-12	125.5	26.2
ति4: 11-12	134.1	25.8
ति1: 12-13	142.6	23.0
ति2:12-13	147.1	23.2
ति3:12-13	157.0	25.1
ति4:12-13	160.8	19.9
ति1:13-14	162.3	13.8
ति2:13-14	169.2	15.1
ति3:13-14	173.4	10.5
ति4:13-14	179.1	11.4

वर्ष 2011-12 व 2012-13 में आवास मूल्य का सूचकांक लगभग 20 प्रतिशत की वार्षिक औसत दर से (वर्ष-दर-वर्ष) बढ़ा है। किंतु 2013-14 में औसत आवास मूल्यों की वृद्धि की गति 12.7 प्रतिशत की दर से धीमी थी, जिससे पता चलता है कि मांग में कमी को देखते हुए सूचकांक की प्रवृत्ति में सुधार हुआ है। 2013-14 की चौथी वर्तमान तिमाही में, अखिल भारतीय स्तर पर आवास मूल्य सूचकांक

में वर्ष-दर-वर्ष 11.4 प्रतिशत की वृद्धि हुई है जो पिछले वर्ष इसी अवधि में 10.5 प्रतिशत थी।

आवास मूल्य सूचकांक और वर्ष-दर-वर्ष विभिन्न शहरों में उनके मूल्यों में उतार-चढ़ाव को क्रमशः सारणी 2 और 3 में दिया गया है। वर्ष 2013-14 में मुंबई, दिल्ली, कोलकाता, जयपुर तथा कानपुर में आवास के मूल्यों में कम वृद्धि हुई। उदाहरण के लिए, मुंबई शहर में क्रमशः 2011-12 और 2012-13 में आवास की कीमतें वार्षिक रूप से औसतन क्रमशः 30.0 और 18.5 प्रतिशत बढ़ी हैं। ये कीमतें 2013-14 में 8.7 प्रतिशत और घट गईं। लेकिन बेंगलुरु तथा अहमदाबाद जैसे शहरों में 2012-13 में आवास के मूल्य अपेक्षाकृत धीमी गति से बढ़े, किंतु उसमें तेजी वर्ष 2013-14 में आई। कोलकाता और दिल्ली में 2012-13 में थोड़ी तेजी आई थी लेकिन 2013-14 में उसमें धीमापन आ गया।

अखिल भारतीय स्तर पर आकारवार आवास मूल्य सूचकांक तथा बिंदु-दर-बिंदु वार्षिक मुद्रास्फीति दरों को सारणी 4 में प्रस्तुत किया गया है। छोटी श्रेणी के आकार के आवास के मूल्य में पिछले 4 वर्षों में 23.7 प्रतिशत औसत वार्षिक दर से वृद्धि हुई है। मध्यम और बड़े आकार के आवास के लिए औसत वृद्धि क्रमशः 18.2 और 18.6 प्रतिशत थी जो कम थी। लेकिन छोटे आकार की श्रेणी के आवास के मूल्य में उतार-चढ़ाव अन्य दो आकार के आवास के मूल्यों की तुलना में काफी अधिक थे। वर्ष 2013-14 में छोटे और मध्यम आकार श्रेणी के आवास के मूल्य क्रमशः 8.7 तथा 10.7 प्रतिशत कम हुए, जबकि बड़े आकार की श्रेणी के आवास की कीमतें तकरीबन औसत स्तर पर ही बनी रहीं।

सारणी 2: आवास मूल्य सूचकांक- शहरवार

तिमाही	मुंबई	दिल्ली	बंगलुरु	अहमदाबाद	लखनऊ	कोलकाता	चेन्नै*	जयपुर	कानपुर	कोची
ति1: 10-11	90.6	100.7	98.6	93.2	88.8	77.9	102.7	95.3	91.7	89.6
ति2: 10-11	99.7	95.6	97.9	102.5	98.7	103.2	109.5	99.0	99.4	92.4
ति3: 10-11	100.9	92.1	97.9	102.0	104.7	106.6	94.6	103.6	103.7	113.8
ति4: 10-11	108.8	112.1	105.5	102.2	107.8	112.3	93.1	102.1	105.1	104.2
ति1: 11-12	122.1	126.8	110.7	121.3	118.0	103.0	101.2	106.3	104.7	120.9
ति2: 11-12	131.4	124.8	107.8	130.4	123.1	105.0	110.4	109.6	106.8	105.0
ति3: 11-12	122.8	136.7	138.6	137.1	131.9	103.2	110.7	108.3	108.5	103.1
ति4: 11-12	143.5	158.2	133.3	141.0	129.4	106.1	108.2	108.6	114.9	97.8
ति1: 12-13	147.6	177.3	133.3	140.8	136.4	135.2	119.2	113.4	114.4	98.8
ति2:12-13	148.1	183.2	136.6	146.4	156.6	149.1	117.8	117.4	106.0	127.5
ति3:12-13	158.9	200.7	141.2	150.6	169.3	162.5	137.6	118.9	92.8	136.5
ति4:12-13	159.5	213.1	141.9	155.0	166.2	169.4	137.4	129.4	90.9	124.2
ति1:13-14	160.0	214.8	142.3	161.9	173.9	171.8	138.3	129.4	82.4	127.0
ति2:13-14	169.2	215.7	150.4	171.7	186.7	173.5	150.0	128.0	92.0	161.6
ति3:13-14	169.2	211.1	169.3	172.6	203.6	168.2	174.3	127.3	81.6	189.4
ति4:13-14	169.2	229.3	184.3	169.4	212.5	169.8	179.3	120.0	78.4	166.2

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

सारणी 3: आवास मूल्य सूचकांक- (वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन प्रतिशत में)-शहरवार

तिमाही	मुंबई	दिल्ली	बंगलुरु	अहमदाबाद	लखनऊ	कोलकाता	चेन्नै*	जयपुर	कानपुर	कोची
ति1: 11-12	34.7	25.9	12.2	30.1	32.9	32.3	-1.5	11.5	14.1	34.9
ति2: 11-12	31.8	30.6	10.1	27.2	24.7	1.8	0.8	10.6	7.3	13.6
ति3: 11-12	21.7	48.5	41.5	34.4	26.0	-3.2	17.0	4.5	4.7	-9.5
ति4: 11-12	31.9	41.2	26.4	37.9	20.1	-5.5	16.2	6.4	9.3	-6.1
ति1: 12-13	20.9	39.8	20.5	16.0	15.6	31.2	17.8	6.7	9.3	-18.2
ति2: 12-13	12.7	46.8	26.7	12.2	27.2	42.0	6.8	7.1	-0.7	21.5
ति3: 12-13	29.4	46.8	1.9	9.9	28.3	57.5	24.2	9.9	-14.5	32.4
ति4: 12-13	11.2	34.7	6.4	9.9	28.4	59.7	27.1	19.1	-20.9	27.0
ति1: 13-14	8.4	21.1	6.7	15.1	27.6	27.1	16.0	14.1	-28.0	28.5
ति2: 13-14	14.3	17.8	10.1	17.3	19.2	16.4	27.3	9.1	-13.2	26.7
ति3: 13-14	6.4	5.2	19.9	14.6	20.3	3.5	26.7	7.0	-12.1	38.8
ति4: 13-14	6.1	7.6	29.8	9.3	27.9	0.2	30.4	-7.3	-13.8	33.8

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

सारणी 4: आकार वार आवास मूल्य सूचकांक तथा वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन- अखिल भारतीय

तिमाही	आवास मूल्य सूचकांक			वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन		
	लघु	मध्यम	बड़े	लघु	मध्यम	बड़े
ति1: 10-11	95.0	95.4	92.3			
ति2: 10-11	99.6	100.4	101.7			
ति3: 10-11	97.3	97.7	100.4			
ति4: 10-11	108.1	105.3	105.6			
ति1: 11-12	119.4	116.0	113.0	25.7	21.6	22.5
ति2: 11-12	121.7	118.6	113.5	22.2	18.1	11.6
ति3: 11-12	125.3	122.5	121.4	28.7	25.4	20.9
ति4: 11-12	135.4	130.1	128.1	25.3	23.5	21.4
ति1: 12-13	156.6	143.5	130.9	31.2	23.7	15.8
ति2: 12-13	168.9	145.4	136.8	38.8	22.6	20.5
ति3: 12-13	182.5	150.8	146.7	45.7	23.1	20.8
ति4: 12-13	188.4	157.9	149.0	39.1	21.4	16.3
ति1: 13-14	179.6	154.8	158.0	14.7	7.8	20.8
ति2: 13-14	189.0	162.9	166.4	11.9	12.0	21.6
ति3: 13-14	194.4	169.6	165.9	6.5	12.5	13.1
ति4: 13-14	193.8	174.0	177.3	2.9	10.2	19.0

4. आंकड़ों की सीमाएं तथा पद्धति

यहां प्रस्तुत आवास मूल्य सूचकांक में पंजीकरण मूल्य के आंकड़े प्रयोग किए गए हैं। प्रायः यह माना जाता है कि आवास के पंजीकरण के मूल्य आमतौर पर कम आंके जाते हैं जिसके कई कारण हैं जैसे उच्च पंजीकरण शुल्क और स्टैप शुल्क, संपत्ति कर भुगतान का दायित्व आदि। इसके अलावा, वास्तविक लेनदेन तथा पंजीकरण के बीच जो अंतराल की भिन्नता है वह विभिन्न राज्यों में एक समान नहीं है। भिन्न-भिन्न राज्यों में संपत्तियों का पंजीकरण विभिन्न मानदंडों के आधार पर किया जाता है, जिनमें से कुछ मानदंड इस प्रकार हैं (ए) अविभाजित भूमि के हिस्से के बारे में पक्षपातपूर्ण विचार (बी) छत की बिक्री के बारे में पक्षपातपूर्ण विचार, (सी) कुल मूल्य हेतु बुकिंग के समय बिक्री-करार करने

पर विचार, (डी) विक्रय विलेख का निष्पादन संपत्ति की पूर्णता के बाद। दूसरी ओर, कुछ राज्यों में पंजीकरण प्रक्रिया तथा अभिलेख का रखरखाव कंप्यूटरीकृत नहीं है और अनेक राज्यों में अभिलेख क्षेत्रीय भाषा में रखे जाते हैं जिन्हें एक संयुक्त फार्मेट में लाने के लिए इस दिशा में और अधिक कार्य करने की आवश्यकता है। भूमि के लेनदेन को अलग-अलग करना, करार करना, भूमि कृषि की भूमि है या नहीं, विक्रय-विलेख, मुख्तारनामा तैयार करना आदि एक अन्य चुनौती है। लेसपियर दृष्टिकोण का इस्तेमाल करते हुए दस शहरों का समाकलित औसत आवास मूल्य सूचकांक, शहर-स्तर के आवास मूल्य सूचकांक का भारत औसत है। अच्छी स्थिति यह होती यदि शहर स्तर पर किए गए लेन-देन की संख्या को भार को रूप में प्रयोग किया जाता। लेकिन, वर्तमान आंकड़ा संकलन पद्धति में, चेन्नै में संपत्ति के प्रकार (आवासीय/ कर्मशियल) के बारे में अलग से जानकारी उपलब्ध नहीं है। फलस्वरूप, शहर की जनसंख्या का अनुपात (दस शहरों की कुल जनसंख्या की तुलना में) को भार के रूप में प्रयोग किया गया है, लेन-देन की संख्या के स्थान पर।

5. समापन

यह आलेख भारत में एचपीआई पर आधारित हालके समय में आवास मूल्यों की प्रवृत्ति को प्रस्तुत करता है। पहली बार, इसमें भारत के संदर्भ में आकारवार आवास मूल्य सूचकांक के संकलन का तरीका अपनाया गया है। ये सूचकांक विभिन्न राज्य सरकारों के पंजीकरण प्राधिकारियों से प्राप्त आधिकारिक आंकड़ों पर आधारित हैं और उन्हें शहर तथा अखिल भारतीय स्तर पर संकलित किया गया है। आवास मूल्य सूचकांक की हाल की प्रवृत्ति से पता चलता है कि पिछले कुछ वर्षों में आवास के मूल्य की वृद्धि में जो तेजी थी वह 2013-14 में धीमी हो गई थी। खासतौर से बड़े आकार के आवास श्रेणी की तुलना में छोटे और मध्यम आकार श्रेणी के आवास के मूल्यों की वृद्धि में तेजी से धीमापन आया है।