नेपाल राष्ट्र बैंक

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण प्रतिवेदन

२०७८ मङ्सिर

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण प्रतिवेदन

नेपाल राष्ट्र बैंक

आर्थिक अनुसन्धान विभाग

मूल्य महाशाखा

२०७८ मङ्सिर

मन्तव्य

नेपाल राष्ट्र बैंक ऐन, २०५८ ले निर्दिष्ट गरे बमोजिम समष्टिगत आर्थिक स्थायित्व र अर्थतन्त्रको दिगो विकासका लागि मूल्य तथा शोधनान्तर स्थिरता कायम गर्ने नेपाल राष्ट्र बैंकको प्रमुख उद्देश्य रहेको छ । उक्त उद्देश्य हासिल गर्नका लागि यस बैंकले तर्जुमा गर्ने मौद्रिक तथा वित्तीय क्षेत्रसँग सम्बन्धित नीति तथा कार्यक्रमहरू तथ्यमा आधारित हुनुका साथै समयानुकूल परिष्कृत हुँदै जानुपर्ने हुन्छ । यसका लागि राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय आर्थिक परिवेश अनुरूप अर्थतन्त्रका विभिन्न परिसूचकहरू तथा सूचकाङ्कहरू गणना गर्नुपर्ने हुन्छ । नेपाल राष्ट्र बैंकले पनि विभिन्न परिसूचक तथा सूचकाङ्क नियमित रूपमा प्रकाशन गर्दै आएको व्यहोरा विदितै छ । यसै सन्दर्भमा बैंकले नियमित रूपले प्रकाशित गर्दै आएका विभिन्न मूल्य सूचकाङ्क (उपभोक्ता मूल्य सूचकाङ्क, थोक मूल्य सूचकाङ्क, तलब तथा ज्यालादर सूचकाङ्क र आयात-निर्यात मूल्य सूचकाङ्क) हरूका अतिरिक्त घर जग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरी घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क गणना कार्य थालनी गरिएको अवसरमा यो प्रतिवेदन सार्वजनिक गर्न पाउँदा मलाई खुसी लागेको छ ।

आर्थिक वर्ष २०७५/७६ को कारोवारको आधारमा घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण गरी उक्त आर्थिक वर्षलाई आधार वर्ष कायम गरेर नेपालमा पहिलो पटक घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क गणना कार्यको सुरुसुरुआत गरिएको छ । सर्वेक्षणबाट प्राप्त नतिजाको आधारमा गणना गरिने यस सूचकाङ्कले विभिन्न राष्ट्रिय संघसंस्था, बैंक वित्तीय संस्था, नीति निर्माता, योजनाविद्, शोधकर्ता, सर्वसाधारण, नेपाल सरकार र अन्य सरोकारवाला अन्तर्राष्ट्रिय संघसंस्थाहरू समेतले लाभ लिन तथा जानकारी हासिल गर्न सहयोग पुग्ने अपेक्षा गरेको छु ।

अन्त्ययमा, घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण उच्चस्तरीय निर्देशक समितिका संयोजक डेपुटी गभर्नर श्री बमबहादुर मिश्र, सदस्यहरू क्रमशः कार्यकारी निर्देशक डा.प्रकाश कुमार श्रेष्ठ (नेपाल राष्ट्र बैंक), प्रा.डा. शंकर प्रसाद खनाल, डा. गौरी श्रेष्ठ (विभागीय प्रमुख- त्रिभुवन विश्वविद्यालय, तथ्याङ्कशास्त्र केन्द्रीय विभाग), श्री नेविनलाल श्रेष्ठ (महानिर्देशक-केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग), श्री शेषनारायण पौडेल (महानिर्देशक-भूमि व्यवस्था तथा अभिलेख विभाग), श्री आर्या जोशी (का.मु. निर्देशक-नेपाल राष्ट्र बैंक) लगायत समितिका सम्पूर्ण पदाधिकारीहरूले सर्वेक्षण कार्य सम्पन्न गर्न खेलेको भूमिकाको सराहना गर्न चाहन्छु । साथै, घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण उच्चस्तरीय निर्देशक समितिका पूर्व संयोजक डेपुटी गभर्नर श्री शिवराज श्रेष्ठ तथा आर्थिक अनुसन्धान विभागका पूर्व कार्यकारी निर्देशक श्री नर बहादुर थापा र डा. गुणाकर भट्टलाई पनि धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु । त्यसैगरी, सूचकाङ्क निर्माण कार्यमा प्रत्यक्ष एवम् अप्रत्यक्ष रूपमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने संघसंस्था, विषय विज्ञ, नेपाल सरकार, भूमि व्यवस्था तथा अभिलेख विभाग, विभिन्न मालपोत कार्यालयहरू, विभिन्न बैक तथा वित्तीय संस्थालगायत सम्पूर्ण महानुभावहरूलाई नेपाल राष्ट्र बैंकको तर्फबाट विशेष धन्यवाद दिन चाहन्छु ।

महा प्रसाद अधिकारी
गभर्नर
नेपाल राष्ट्र बैंक

मङ्सिर, २०७८

धन्यवाद ज्ञापन

नेपाल राष्ट्र बैंकको तेस्रो रणनीतिक योजनामा व्यवस्था भए बमोजिम नेपालमा पहिलो पटक घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्य सम्पन्न गरी घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क गणना कार्य सुरुआत गरिएको छ । यसबाट घरजग्गाको मूल्यमा आएको परिवर्तन मापन गर्न सहयोग पुग्ने अपेक्षा गरिएको छ । यस प्रकारको घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्कले वितीय तथा समष्टिगत आर्थिक नीति निर्माणमा सहयोग पुऱ्याउने छ ।

अन्य मूल्य सूचकाङ्कको तुलनामा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको निर्माण जटिल रहेको छ । खासगरी घरजग्गाको प्रकृति र विशेषताहरू फरक फरक हुने, नेपालमा घरजग्गा कारोवारको औपचारिक प्रकृतिको बजार विकास भइनसकेका कारण आधिकारिक रूपमा मूल्य प्राप्त हुने अवस्था नभएको र घरजग्गा किनबेचको यथार्थ मूल्य सहजै पाउन नसकिने अवस्था रहेको छ । त्यसैले अन्य देशहरूमा अवलम्बन गरेका घरजग्गा सूचकाङ्क निर्माणमा प्रयोग गरेका विधिहरू नेपालको सन्दर्भमा अवलम्बन गर्न कठिन रहेको छ ।

यसै परिप्रेक्ष्यमा मालपोत कार्यालयहरूमा घरजग्गा पास गर्दाका राखिने थैली रकम र बैंकहरूमा कर्जा लिदा धितोको रूपमा घरजग्गा राख्दा गरिने मूल्याङ्कनलाई आधार मानेर घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरिएको छ । घरजग्गा मूल्यका तथ्याङ्कका आधारहरू सुधार हुँदै गएसँगै परिमार्जित विधिहरू अवलम्बन गरी भविष्यमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्न सहज हुने आशा गर्न सकिन्छ ।

यस घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि गरिएको सर्वेक्षण र सूचकाङ्क निर्माण कार्यमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने प्राविधिक उप-समितिका सदस्यहरू लगायत सर्वेक्षण कार्यमा संलग्न कर्मचारीहरूलाई घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण उच्चस्तरीय निर्देशक समितिको संयोजकको हैसियतले आभार व्यक्त गर्दछु ।

(बमबहादुर मिश्र)
डेपुटी गभर्नर तथा संयोजक
घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण उच्चस्तरीय निर्देशक समिति

मङ्सिर, २०७८

भूमिका

नेपाल राष्ट्र बैंक, २०५८ को दफा ४ बमोजिम मूल्य स्थिरता कायम गर्नु बैंकको एउटा प्रमुख उद्देश्य रहेको छ । त्यस्तै गरी, सोही ऐनको दफा ५(ख) मा मूल्य स्थिरता कायम गर्न आवश्यक मौद्रिक नीति तर्जुमा गर्नु र सो नीति कार्यान्वयन गर्नु एवम् गराउनु बैंकको काम, कर्तव्य तथा अधिकार भएको उल्लेख गरिएको छ । सो उद्देश्य पुरा गर्न मुद्रास्फीति मापन गर्ने प्रयोजनका लागि बैंकले उपभोक्ता मूल्य सूचकाङ्क, थोक मूल्य सूचकाङ्क र तलब तथा ज्यालादर सूचकाङ्क निर्माण गरी नियमित रूपमा प्रकाशन गर्दै आएको छ ।

नेपालमा घरजग्गा कारोबारलाई प्रतिनिधित्व गर्ने छुट्टै सूचकाङ्कको अभावका कारण घरजग्गाको मूल्यको प्रवृत्ति थाहा हुन सकेको छैन । फलस्वरूप, घरजग्गाको मूल्यमा आउने उतारचढावलाई व्यवस्थापन गर्न प्रभावकारी नीति तर्जुमा गर्न कठिनाइ भइरहेको छ । तसर्थ, घरजग्गा कारोबारको प्रवृत्ति र मूल्य उतारचढावको जानकारी लिनका लागि घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्नु अपरिहार्य भएको सन्दर्भमा नेपाल राष्ट्र बैंक, आर्थिक अनुसन्धान विभागले घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरेको छ ।

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण लागि समग्रमा दुईवटा स्रोतहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । मालपोत कार्यालय र वाणिज्य बैंकबाट प्राप्त तथ्याङ्कहरू रहेका छन् । तथ्याङ्क सङ्कलन गर्दा प्रारम्भिक सर्वेक्षणको आधारमा सबैभन्दा धेरै घरजग्गा कारोबार हुने स्थानहरू छनोट गरिएका छन् । आर्थिक वर्ष २०७५/७६ लाई आधार वर्ष कायम गरी पछिल्ला आर्थिक वर्षहरूमा घरजग्गा कारोबारमा भएको मूल्यवृद्धि मापन गरिएको छ । यो प्रतिवेदनसँगै आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा घरजग्गा कारोबारमा भएको मूल्यवृद्धिलाई समेत यसै प्रतिवेदनको साथ प्रकाशित गरिएको र अब उप्रान्त हरेक त्रयमासमा घरजग्गा मुद्रास्फीति गणना गरी प्रकाशित गरिनेछ ।

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गर्न प्रत्यक्ष परोक्ष रूपमा मार्गदर्शन गर्ने गराउने कार्यालय तथा निकाय लगायत तथ्याङ्क उपलब्ध गराउने कार्यालयहरू, विभिन्न विभाग, बैंक तथा वित्तीय संस्था, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागका महानिर्देशक, तथ्याङ्कशास्त्र केन्द्रीय विभाग-त्रिभुवन विश्वविद्यालयका विभागीय प्रमुख, केन्द्रीय तथ्याङ्क विभागका महानिर्देशक, अन्तर्राष्ट्रिय मुद्रा कोषसहित सम्पूर्ण सरोकारवाला महानुभावहरूलाई धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु । यस कार्यलाई मार्ग निर्देशन दिनुहुने गभर्नरज्यू र घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण उच्चस्तरीय निर्देशक समितिका संयोजक डेपुटी गर्भनरज्यूप्रति कृतज्ञता ज्ञापन गर्दछु ।

डा.प्रकाशकुमार श्रेष्ठ
कार्यकारी निर्देशक
आर्थिक अनुसन्धान विभाग

कार्यकारी सारांश

१. मौद्रिक नीतिका प्रमुख उद्देश्य मूल्य स्थिरता र वित्तीय स्थिरता हासिल गर्न तथा समष्टिगत विवेकशील (Macro-prudential) नियमन तर्जुमाको लागि समेत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क महत्वपूर्ण हुने देखिएको हुँदा यसको निर्माण हुनु आवश्यक रहेको छ । तसर्थ, घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरी यो प्रतिवेदन तयार गरिएको छ ।

२. घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क प्रकाशन गर्ने सन्दर्भमा कतिपय देशहरूमा घरजग्गा (Real Estate) को मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने गरिएको पाइएको छ भने कतिपय देशमा घर (Housing) को मात्र मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको पाइएको छ । त्यसैगरी, यस्तो सूचकाङ्क निकाल्ने विधिहरूमा पनि भिन्नता रहने गरेको छ ।

३. घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयारी गर्नका लागि प्रत्येक प्रदेशबाट भौगोलिकता, कारोवारको सघनता र तथ्याङ्क उपलब्धतासमेतलाई दृष्टिगत गरी नमूनामा परेका २० वटा जिल्लाका २० स्थानलाई तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रको रूपमा छनोट गरी त्यस्ता तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

४. सर्वेक्षणले निर्धारण गरेका तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रभित्र घरजग्गाको सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाका सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने २ वटा वडालाई सर्वेक्षण स्थल मानी सो स्थानका सम्बन्धित मालपोत कार्यालयहरूबाट जग्गा र घरजग्गाको रजिष्ट्रेसन कारोवारको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । त्यस्तैगरी, वाणिज्य बैंकहरूको बढी कारोबार तथा शाखा सञ्जालको विस्तारको आधारमा ६ वटा वाणिज्य बैंकहरू छनोट गरी मालपोत कार्यालयकै कारोवारबाट निर्धारित स्रोत केन्द्रका सर्वेक्षण स्थलहरूमा कर्जा प्रवाह गर्दा सम्बन्धित बैंकहरूले सूचीकृत गरेका मूल्याङ्कनकर्ताबाट हुने धितो (जग्गा र घरजग्गा) को बजार मूल्याङ्कनको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

५. घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि भाराङ्क निर्धारण गर्ने सम्बन्धमा २०७५/७६ को घरजग्गा रजिष्ट्रेशनको कुल कारोवार सङ्ख्यालाई आधार मानी भार निर्धारण गरिएको छ । उक्त भाराङ्कलाई जिल्लागत, प्रदेशगत एवम् राष्ट्रिय स्तरमा समेत निधारण गरिएको छ । राष्ट्रिय स्तरमा जग्गा मात्रको भाराङ्क ७६.६७ प्रतिशत र घर-जग्गाको भाराङ्क २३.३३ प्रतिशत रहेको छ ।

६. निर्धारित स्थानहरूमा स्थलगत सर्वेक्षण र अनलाइन सर्वेक्षणमार्फत तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । स्थलगत सर्वेक्षण गर्दा सम्बन्धित नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/ महानगरपालिकाको कारोबारको विवरण हेरी अधिकतम कारोबार हुने २ वटा वडा छनोट

गरिएको छ । उक्त वडाको कारोबारको विवरणलाई सूचीकरण गरी उक्त सूचीबाट Systematic Random Sampling विधिबाट कुल कारोबार सङ्ख्याको १० प्रतिशतले हुने नमूना छनोट गरी ती नमूनाहरूको विस्तृत विवरण (रजिस्ट्रेशन नं., कित्ता नं., नक्सा नं., घर भए/नभएको, क्षेत्रफल तथा थैली कारोबार रकम आदि) सङ्कलन गरिएको छ ।

७. त्यसैगरी, अनलाइन सर्वेक्षणमा नमूनामा परेका जिल्लाको तथ्याङ्क भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट झिकाई ती जिल्लाका निर्धारित नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाका वडाअनुसारको विवरण बनाई बढी कारोबार भएका दुई वटा वडाको कारोबारको सूचीलाई Systematic Random Sampling विधिबाट Sampling गरी १० प्रतिशत नमूनाहरूलाई सर्वेक्षणमा समावेश गरिएको छ ।

८. मालपोत कार्यालयको तथ्याङ्कमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि तोकिएका २० वटा मालपोत कार्यालयहरूको स्थलगत तथा अनलाइन सर्वेक्षणको आधारमा १०३३६ वटा नमूना कायम गरिएको छ । त्यस्तै, ६ वटा बैंकबाट प्राप्त कुल २४७६ वटा कारोवारलाई नमूनामा समावेश गरिएको छ । २०७५ साउन १ गतेदेखि २०७५ पुस मसान्तसम्ममा घरजग्गाको धितोमा प्रवाह भएको कर्जाको वडा अनुसारको कर्जा विवरण खुल्ने गरी तथ्याङ्क झिकाई सूची बनाई Systematic Sampling गरी नमूना छनोट गरिएको छ । घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि Laspeyres Index Method को प्रयोग गरिएको छ ।

९. सर्वेक्षण नतिजाअनुसार आर्थिक वर्ष २०७६/७७ मा वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा वार्षिक औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति २६.४५ प्रतिशत रहेको थियो भने मालपोत कार्यालयहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कका आधारमा यस्तो मुद्रास्फीति १९.७३ प्रतिशत रहेको थियो । त्यसैगरी, आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को प्रथम नौ महिनामा यस्तो मुद्रास्फीति क्रमशः १६.३१ प्रतिशत र १२.५७ प्रतिशत रहेको छ । अघिल्लो आर्थिक वर्षको तुलनामा आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को प्रथम नौ महिनामा घरजग्गाको कारोवारमा केही शिथिलता आएकोले घरजग्गा मुद्रास्फीति केही कम रहेको छ ।

विषयसूची

परिचय १

पृष्ठभूमि १

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको महत्व २

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षणका उद्देश्यहरू ३

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण समिति-उपसमितिको गठन ३

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कसम्बन्धी अवधारणा ५

परिभाषा ५

अन्य मुलुकहरूको अनुभव ५

घरको मूल्य सूचकाङ्क (Housing Price Index) निकाल्ने केही देशहरू ५

घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्क (Real Estate Price Index) निकाल्ने केही देशहरू ९

घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलनका सम्भावित स्रोतहरू १०

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्न प्रचलित विधिहरू...१०

नेपालमा घरजग्गा मूल्य सङ्कलन १२

पूर्व तयारी १२

तथ्याङ्क स्रोतकेन्द्र निर्धारण १३

तथ्याङ्क सङ्कलन प्रकृया १४

मालपोत कार्यालयहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन १४

वाणिज्य बैंकहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन १५

नमूनाको सङ्ख्या निर्धारण १५

मालपोत कार्यालयहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको नमूना सङ्ख्या १६

वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको नमूना सङ्ख्या १६

भार निर्धारण १९

नमूना छनोटको विधि २२

सूचकाङ्क निर्माणको विधि (Methodology) २३
सर्वेक्षणका सीमाहरू (Limitations) २४
सर्वेक्षणका नतिजाहरू २५
मालपोत कार्यालयमा कारोबार हुँदा कायम थैली रकममा आधारित राष्ट्रिय घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI_{LR}- National Housing Price Index Based on Land Revenue Data) २५
बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित राष्ट्रिय घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI_{LR}- National Housing Price Index Based on Banking Data) २६
मालपोत कार्यालयमा कारोबार हुँदा कायम थैली रकममा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI_{LR}- Provincial Housing Price Index Based on Land Revenue's Data) २६
बैक मूल्याङ्कनमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको परिवर्तन २७
(HPI_{BL}- Provincial Housing Price Index Based on Bank's Loan Data) २७
निष्कर्ष र सुझाव २९
सन्दर्भ सामग्रीहरू ३१
अनुसूची ३२
अनुसूची-१ : नमूनाको जिल्लागत वितरण ३२
अनुसूची-२ : जग्गा र घर-जग्गाको कुल जिल्लागत भार (प्रतिशतमा) ३३
अनुसूची-३ : घर-जग्गा मूल्य सूचकाङ्कको तालिका ३४

तालिका सूची

तालिका ३.१ तथ्याङ्क सङ्कलन स्रोत केन्द्र १४

तालिका ३.२ मालपोत सर्वेक्षणको आधारमा गरिएको नमूना सङ्कलनको विवरण १६

तालिका ३.३ बैंक सर्वेक्षणको आधारमा गरिएको नमूना सङ्कलनको विवरण १६

तालिका ३.४ नमूनाको जिल्लागत र वडागत वितरण १७

तालिका ३.५ तथ्याङ्क सङ्कलनका लागि छनोटमा परेका स्थानीय तहका वडाहरूको साविक र हालको सूची १८

तालिका ३.६ जग्गा तथा घरजग्गाको राष्ट्रिय भार १९

तालिका ३.७ जग्गा र घरजग्गाको कुल प्रदेशगत भार १९

तालिका ३.८ प्रदेशगत घरजग्गा र जग्गा भार २०

तालिका ४.१ मालपोत कारोबारमा आधारित घरजग्गाको सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा) २५

तालिका ४.२ बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा) २६

तालिका ४.३ मालपोत कारोबारमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा) २७

तालिका ४.४ बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन(प्रतिशतमा) २८

रेखाचित्र सूची

रेखाचित्र ३.१ प्रदेशगत घर-जग्गा र जग्गा भार २१

रेखाचित्र ३.२ घर-जग्गा र जग्गाको कुल जिल्लागत भार २१

परिच्छेद १

परिचय

पृष्ठभूमि

१.१ नेपाल राष्ट्र बैंकका विभिन्न उद्देश्यहरूमध्ये देशमा मूल्य स्थिरता कायम गर्नु एक प्रमुख उद्देश्य रहेको छ । मुद्रास्फीति मापन गर्ने प्रयोजनका लागि बैंकले उपभोक्ता मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरी नियमित रूपमा प्रकाशन गर्दै आएको छ । त्यसैगरी, थोक मूल्य सूचकाङ्क र तलब तथा ज्यालादर सूचकाङ्क पनि नियमित रूपमा प्रकाशन गर्दै आएको छ ।

१.२ उपभोक्ता मूल्य, थोक मूल्य र तलब तथा ज्यालादर जस्ता तथ्याङ्कले अर्थतन्त्रको सबै प्रकारका मूल्य स्थितिहरू (विशेष गरी सम्पत्तिको मूल्यमा आएको उतारचढाव) को प्रतिनिधित्व गर्दैन । घरजग्गा क्षेत्रमा आउने आकस्मिक मूल्य उतारचढावले समष्टिगत आर्थिक स्थायित्वमा प्रतिकूल प्रभाव पार्ने सम्भावना रहन्छ । आ.व. २०६४/६५ र आ.व. २०७२/७३ पश्चात् घरजग्गा कारोबारमा आएको उल्लेख्य वृद्धिलाई यसको उदाहरणको रूपमा लिन सकिन्छ । यस्तो अवस्थामा नेपाल राष्ट्र बैंकबाट कार्यान्वयनमा ल्याइने मौद्रिक नीतिको प्रभावकारितामा समेत प्रतिकुल प्रभाव पर्दछ ।

१.३ नेपालको बैंकिङ्ग क्षेत्रको कुल कर्जाको अधिकांश हिस्सा घरजग्गाको धितो सुरक्षणमा प्रवाह भएको पाइन्छ । तसर्थ, घरजग्गा मूल्यमा तीव्र उतारचढाव आएको अवस्थामा बैंकका धेरै कर्जाहरू जोखिममा परी समग्र बैंकिङ्ग क्षेत्रमा नकारात्मक प्रभाव पर्न सक्छ । घरजग्गाको मूल्यमा आउने उल्लेख्य उतारचढावले मुलुकमा वित्तीय र समष्टिगत आर्थिक अस्थिरता सृजना हुन सक्ने हुँदा समयमै जोखिम पहिचान गरी आवश्यक नीति निर्माणमार्फत यस्ता जोखिमहरूलाई नियन्त्रणमा राख्नको लागि घरजग्गा क्षेत्रको मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरी घरजग्गा मुद्रास्फीति मापनको कार्य सुरु हुनु आवश्यक देखिन्छ ।

१.४ मौद्रिक नीतिका प्रमुख उद्देश्य मूल्य स्थिरता र वित्तीय स्थिरता हासिल गर्न तथा समष्टिगत विवेकशील (Macro-prudential) नियमन तर्जुमाको लागि समेत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क महत्वपूर्ण हुने देखिएको हुँदा यसको निर्माण हुनु आवश्यक रहेको छ । साथै, नेपाल राष्ट्र बैंकको तेस्रो रणनैतिक योजना २०१७-२१ मा घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण गर्ने कार्य समावेश भएको र वित्तीय क्षेत्र विकास रणनीति (२०७३/७४–२०७७/७८) मा समेत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने सम्बन्धमा कार्यान्वयन निकायको रूपमा नेपाल राष्ट्र बैंकलाई सम्पन्न गर्ने गरी जिम्मेवारी दिइएको थियो । उपर्युक्त पृष्ठभूमिमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तर्जुमा गर्नका लागि घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरी प्रस्तुत प्रतिवेदन तयार पारिएको छ ।

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको महत्व

१.५ मुलुकको समष्टिगत आर्थिक अवस्थाको विश्लेषण गर्ने क्रममा अर्थतन्त्रका विभिन्न मूल्य परिसूचकहरूको तथ्याङ्क उपलब्ध हुनुपर्दछ । विश्वका प्रायजसो केन्द्रीय बैंकहरूले मूल्य स्थिरतालाई मौद्रिक नीतिको मुख्य उद्देश्यका रूपमा लिने गरेका छन् । नेपाल राष्ट्र बैंक ऐन, २०५८ ले पनि मौद्रिक नीतिको प्रमुख उद्देश्यको रूपमा मूल्य स्थिरतालाई लिएको छ । अर्थतन्त्रको मूल्य स्थिति थाहा पाउन नेपाल राष्ट्र बैंकले उपभोक्ता मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरी प्रकाशन गर्दै आएको छ । त्यसैगरी, विभिन्न वस्तुहरूको थोक मूल्य सङ्कलन गर्नुका साथै तलब तथा ज्यालादर तथ्याङ्क सङ्कलन गरी मासिक रूपमा क्रमशः थोक मूल्य सूचकाङ्क र तलब तथा ज्यालादर सूचकाङ्क प्रकाशन गर्दै आएको छ । यी सूचकाङ्कहरूले उपभोग्य वस्तु तथा सेवाको मूल्यमा आउने परिवर्तनलाई इङ्गित गरे पनि घरजग्गा जस्ता सम्पत्तिको मूल्यमा आएको उतारचढावलाई भने समेट्दैन ।

१.६ विभिन्न खालका सम्पत्तिमध्ये घरजग्गा प्रमुख सम्पत्ति हो । मानिसहरूले जीवनमा गर्ने ज्यादै महत्वपूर्ण आर्थिक कारोबार मध्ये घरजग्गा कारोबार एक हो । घरजग्गा क्षेत्रमा आउने मूल्यको आकस्मिक उतारचढावले अर्थतन्त्रलाई अस्थिर बनाई आर्थिक क्रियाकलापमा नकारात्मक प्रभाव पार्न सक्दछ । यसले मौद्रिक नीतिको प्रभावकारितामा समेत प्रभाव पार्दछ । एकातिर घरजग्गाको मूल्यमा आउने परिवर्तनले उपभोक्ताको खर्च गर्ने क्षमतामा फेरबदल ल्याउँछ भने अर्कोतिर सम्पत्तिको मूल्यमा आउने परिवर्तनले धितोको मूल्याङ्कन परिवर्तन भई बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले प्रवाह गर्ने कर्जा प्रभावित हुन्छ ।

१.७ धितोको रूपमा राखिने घरजग्गाको मूल्य बढ्दा कर्जा प्रवाह बढी हुने र मूल्य घट्दा कर्जा प्रवाह पनि कम हुने भएकोले घरजग्गाको मूल्यसँग कर्जा प्रवाहले चक्रीय प्रवृत्ति देखाउँदछ । कर्जा प्रवाह कम भएमा मुलुकको उत्पादनशील क्षेत्र तथा आर्थिक गतिविधि खुम्चिन थाल्छ भने कर्जा प्रवाह अत्यधिक बढ्दा अर्थतन्त्रमा समष्टिगत माग वृद्धि भई समग्र मूल्यस्तरमा तथा बाह्य सन्तुलनमा असर पार्दछ । साथै, ब्याजदर कम भई कर्जा प्रवाह बढ्दा घरजग्गा जस्ता सम्पत्तिको मूल्यमा पनि वृद्धि भएर रियल स्टेट बबल (Real Estate Bubble) को अवस्था सिर्जना हुन जान्छ ।

१.८ घरजग्गाको मूल्यमा उच्च वृद्धि हुन थाल्यो भने जनताले निक्षेपको रूपमा राखेको रकम झिकेर घरजग्गा क्षेत्रमा लगानी गर्ने प्रवृत्ति बढ्छ । फलस्वरूप, निक्षेपमा कमी आउने हुन्छ । त्यस्तै, बैकहरूले उत्पादनशील क्षेत्रमा कर्जा प्रवाह गर्न छोडेर अति उच्च र शीघ्र प्रतिफलको आशामा घरजग्गा क्षेत्रमा लगानी गर्ने गर्दछन् । यसले गर्दा जोखिमपूर्ण कर्जा प्रवाह हुन गई वित्तीय जोखिम बढ्दछ । अर्कोतर्फ घरजग्गाको मूल्यमा कमी आउँदा बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूको कर्जा असूलीमा समेत प्रतिकुल असर पर्न गई वित्तीय स्थायित्वमा चुनौती सिर्जना हुन सक्छ ।

१.९ सन् २००७-०८ मा संयुक्त राज्य अमेरिकामा सुरु भएको विश्वव्यापी वित्तीय सङ्कटको मूल कारण घरजग्गा कारोवारमा उत्पन्न समस्या थियो । घरजग्गा मूल्य बढी रहेको अवस्थामा बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरू र छाँया बैकिङ गर्ने संस्थाहरूले घरजग्गा कारोबारमा अत्यधिक ऋण प्रवाह गरेका थिए । घरजग्गाको मूल्य घट्न सुरु गरेपछि कर्जा असूली प्रभावित भयो । यसले गर्दा तरलताको अभाव हुन थाल्यो जुन समस्या सम्पूर्ण वित्तीय प्रणालीमा प्रसारित भयो । फलस्वरूप, विश्वव्यापी वित्तीय सङ्कट सिर्जना भयो । यसको प्रभाव वास्तविक क्षेत्रमा पनि पर्‍यो र लामो समयसम्म अमेरिका लगायत विकसित देशहरूका अर्थतन्त्र मन्दीमा गए । यसले गर्दा केन्द्रीय बैंकहरूले घरजग्गा जस्तो सम्पत्तिको मूल्यमा आउने परिवर्तनलाई पनि अनुगमन गरिरहनु पर्ने आवश्यकता देखिएको छ । अन्तर्राष्ट्रिय मुद्रा कोषले घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कलाई Financial Soundness Indicators को सूचीमा समेत राखेको छ (Silver, 2014) ।

१.१० नेपालमा करिब दुई तिहाई बैंक कर्जा घरजग्गाको धितो सुरक्षणमा प्रवाह भएको पाइन्छ । घरजग्गा मूल्यमा उल्लेख्य रूपमा कमी आएमा बैक तथा वित्तीय संस्थाहरूबाट प्रवाहित भएका कर्जाहरूको ठूलो अंशको असूली प्रभावित हुन्छ । अर्कोतर्फ, घरजग्गाको मूल्य बढ्दा यसको धितोमा बढी कर्जा प्रवाह हुने हुन्छ । नेपालमा आर्थिक वर्ष २०६६/६७ मा घरजग्गाको मूल्य अत्यधिक बढेको र बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूको कर्जा प्रवाह यसतर्फ उच्च दरमा बढेकोले त्यसलाई रोक्ने गरी नियमन गर्नुपरेको थियो । घरजग्गाको मूल्यले अर्थतन्त्रमा पार्ने प्रभावको गहनतालाई हेर्दा नेपालमा पनि घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गरी प्रयोगमा ल्याउनु आवश्यक देखिएको सन्दर्भमा यो सर्वेक्षण सम्पन्न गरिएको छ ।

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षणका उद्देश्यहरू

१.११ यस सर्वेक्षणका उद्देश्यहरू देहाय बमोजिम रहेका छन् :

(क) घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण लागि आवश्यक तथ्याङ्क/सूचना एवम् सोको स्रोत पहिचान गर्ने ।

(ख) नेपालका सन्दर्भमा उपयुक्त विधि निर्क्यौला गर्ने ।

(ग) घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्ने ।

घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण समिति-उपसमितिको गठन

१.१२ घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्यको मार्ग निर्देशन गर्न आर्थिक अनुसन्धान विभाग हेर्ने डेपूटी गभर्नरको संयोजकत्वमा ५ सदस्यीय "उच्चस्तरीय निर्देशन समिति" तथा प्राविधिक विषयमा सहयोग गर्न तथा सल्लाह दिन अनुसन्धान विभागका मूल्य डिभिजन हेर्ने निर्देशकको संयोजकत्वमा ५ सदस्यीय "प्राविधिक उप-समिति" तपसील बमोजिम गठन गरी सूचकाङ्क निर्माण कार्य सम्पन्न गरिएको हो :

(१) उच्चस्तरीय निर्देशक समिति

संयोजकः डेपुटी गभर्नर (आर्थिक अनुसन्धान विभाग हेर्ने)
सदस्यः कार्यकारी निर्देशक (आर्थिक अनुसन्धान विभाग)
सदस्यः प्राध्यापक, विभागीय प्रमुख त्रि.वि., तथ्याङ्कशास्त्र केन्द्रीय विभाग (विषय विज्ञ)
सदस्यः महानिर्देशक, नेपाल सरकार, केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग (विषय विज्ञ)
सदस्य सचिवः निर्देशक (आर्थिक अनुसन्धान विभाग, मूल्य महाशाखा)

(२) प्राविधिक उप-समिति

संयोजकः निर्देशक (आर्थिक अनुसन्धान विभाग, मूल्य महाशाखा)
सदस्यः सह/उप-प्रध्यापक त्रि.वि., तथ्याङ्कशास्त्र केन्द्रीय विभाग (विषय विज्ञ)
सदस्यः उपनिर्देशक (सूचना प्रविधि विभाग)
सदस्यः अधिकृत, नेपाल सरकार, केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग (विषय विज्ञ)
सदस्य सचिव : उपनिर्देशक (आर्थिक अनुसन्धान विभाग, मूल्य महाशाखा)

परिच्छेद २

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क सम्बन्धी अवधारणा

परिभाषा

२.१ घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कले कुनै एक निर्धारित समय अवधि (Time Period) मा घरजग्गाको मूल्यमा आएको परिवर्तनलाई मापन गर्दछ । घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्न वस्तु तथा सेवाको मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्न जस्तो सहज भने छैन । खासगरी घरजग्गाको बजारमा एकरूपता हुँदैन । मूल्यमा पनि अत्यधिक मोलमोलाइ हुनुका साथै मूल्य निर्धारणमा कुनै स्तरीय विधिसमेत हुँदैन । त्यसैगरी, घरजग्गाको बजार मूल्य पनि सहज रूपले उपलब्ध हुँदैन । कतिपय अवस्थामा पुँजीगत लाभकरका कारण वास्तविक मूल्यभन्दा न्यून मूल्यमा कारोबार हुने गरेको छ । त्यसैगरी, घरजग्गाको कारोबार सधैं नियमित नहुने र मूल्यमा समेत स्थान, क्षेत्रफल तथा उपलब्ध सुविधा आदिले असर गर्ने गर्दछ, जसको तथ्याङ्क सहजै उपलब्ध हुँदैन । तसर्थ, तथ्याङ्कको उपलब्धता अनुरूप घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने विधिमा पनि भिन्नता आउन सक्दछ ।

अन्य मुलुकहरूको अनुभव

२.२ कतिपय देशहरूमा घरजग्गा (Real Estate) को मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने गरिएको पाइएको छ भने कतिपय देशमा घर (Housing) को मात्र मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको पाइएको छ । त्यसैगरी, यस्तो सूचकाङ्क निकाल्ने विधिहरूमा पनि भिन्नता रहने गरेको छ । कतिपय देशहरूले समग्र देशकै घरजग्गा सूचकाङ्क निकाल्ने गरेका छन् भने कतिपयले मुख्य सहरहरूको मात्र घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने गरेका छन् (Scatigna, et al., 2014) । Scatigna, et al., (2014) का अनुसार विश्वका ५५ वटा देशहरूले कुनै न कुनै रूपमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने गरेका छन् ।

घरको मूल्य सूचकाङ्क (Housing Price Index) निकाल्ने केही देशहरू

भारत

२.३ भारतीय रिजर्व बैंकले सन् २०१०-११ लाई आधार वर्ष मानी कुल १० वटा सहरहरूलाई नमूनामा समावेश गरी त्रयमासिक रूपमा घर मूल्य सूचकाङ्क (House Price Index) निर्माण गर्ने गरेको छ । आवासीय घरहरूलाई सानो, मध्यम तथा ठूला गरी तीन वर्गमा विभाजन गरी सम्बन्धित सरकारी रजिष्ट्रेशन कार्यालयबाट मूल्य सङ्कलन गर्ने गरिएको छ । Laspeyres विधि प्रयोग गरेर हाउजिङ्ग मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरी प्रकाशित गर्ने गरिएको छ । भारतीय रिजर्भ बैंकले सन् २००७ देखि मुम्बई सहरबाट हाउजिङ्ग मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्न सुरु गरेको थियो (RBI, 2014) ।

२.४ भारतमा Floor Space Area (FSA) का आधारमा घरहरूलाई सानो, मध्यम र ठूलो विभाजन गरी प्रत्येक समूहको Simple Average Price (Per Square Meter) निकालिन्छ । पछिल्लो अवधिमा कारोबार भएका घरहरूको आधारमा निकालिएको भारलाई प्रयोग गरी भारित सूचकाङ्क निकालिएको छ । तत्पश्चात्, समग्रमा १० वटा सहरका जनसङ्ख्याको अनुपातको आधारमा भार निकाली राष्ट्रिय स्तरको सूचकाङ्क निकाल्ने गरिएको छ ।

२.५ भारतीय रिजर्व बैंकले सन् २०१० देखि Residential Property Prices Index (RPPI) समेत गणना गर्ने गरेको छ । यसको लागि सन् २००९ मा विज्ञहरूको समूह बनाएको थियो । सुरुमा ४२ वटा वाणिज्य बैंकहरू तथा हाउजिङ्ग फाइनान्स कम्पनीहरूबाट जनवरी २००९ देखि जुन २०१० सम्मको घर कर्जा कारोबारको तथ्याङ्क सङ्कलन गरेको थियो । धेरै बैंकहरूले सुरुमा मागे अनुरूप तथ्याङ्क दिन सकेनन्, केवल ८ वटा बैंकहरूले मात्र दिए । तर, बैंकहरूलाई घरजग्गा कर्जा सम्बन्धी पुराना तथ्याङ्क खोजेर र नयाँ कारोबारहरूको रेकर्ड राखेर पठाउन लगाइएको थियो । अन्त्यमा, घर कर्जा कारोबारको हिस्साको आधारमा ३५ वटा बैंकहरू/हाउजिङ फाइनान्स कम्पनीहरू छनोट भई घरकर्जा कारोबारको तथ्याङ्क सङ्कलन गर्न थालियो ।

२.६ घरकर्जा कारोबार हुँदा सम्पति मूल्याङ्कनको तथ्याङ्क सङ्कलन गर्दा सम्पतिको किसिम (घरायसी/व्यावसायिक), ठेगाना, Type of Transaction (Under-Construction/Ready-Construction/Resale), Floor Space Area of the Structure, पहिलो पटक कर्जा दिएको मिति, Cost of Property, Valuated/Estimated Price of the Property by the Bank, ऋणीको प्रकार (Male/Female/PartnershipFirm/Proprietary Concerns/Company/ Others), ऋणीको पेसा (रोजगार/स्वरोजगार/अन्य), ऋणीको कुल मासिक आम्दानी, कर्जाको रकम, भुक्तानी अवधि, र मासिक किस्ताको रकमको विवरण सङ्कलन गरेको थियो । आवासीय सम्पत्तिको कारोबारलाई तीन प्रकारमा विभाजन गरेको छ : साना, मझौला र ठूलो । RPPI निकाल्नको लागि ७५० वर्ग फिटभन्दा कम क्षेत्रफल भएको आवासलाई सानो, ७५०-१२०० वर्ग फिटसम्म क्षेत्रफल भएको आवासलाई मध्यम र १२०० वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको आवासलाई ठूलो मानी वर्गीकरण गरिएको पाइन्छ । तीनवटै समूहको छुट्टाछुट्टै Median Unit Price र Corresponding Price Relatives निकालिन्छ । आधार वर्ष २००९/१० मा ती तीनवटा समूहमा गएको कर्जाको अनुपातलाई भारको रूपमा लिएर Laspeyre's विधिअनुसार छनोटमा परेका प्रत्येक सहरको RPPI निकालियो र समग्र भारतको RPP सूची निकाल्न छनोटमा परेका सहरहरूको Census 2011 मा रहेको Residential Housing Stock का आधारमा भार निकाली भारित औसत सूची तयार गर्ने गरिएको छ । RPPI को लागि RBI ले भारतका विभिन्न १३ वटा सहर छनोट गरेको छ र त्रैमासिक रूपमा तथ्याङ्क सङ्कलन गर्ने गरेको छ (RBI, 2015) ।

संयुक्त राज्य अमेरिका

२.७ अमेरिकाको Federal Housing Finance Agency (FHFA) ले घर मूल्य सूचकाङ्क (House Price Index) तयार गर्दछ जसले एकल परिवार बस्न मिल्ने घरहरूको मूल्यमा आउने उतारचढावलाई मापन गर्दछ [१]। Repeat Sale गर्दा वा Refinancing गर्दा कायम हुने मूल्यको औसत परिवर्तनलाई HPI ले मापन गर्दछ । यसले अमेरिकाको सबै राज्यहरूका एकल परिवार बस्ने घरहरूलाई समेटेको छ । Case–Shiller Index ले पनि एकल परिवार बस्ने घरहरूको Repeat Sale विधिबाट नै घर मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको छ । यसले संयुक्त राज्य अमेरिकाको २० वटा मुख्य सहरहरू समेटेको छ ।

इण्डोनेसिया

२.८ बैंक इण्डोनेसियाले पनि त्रैमासिक रूपमा Residential Property Price Index निकाल्ने गरेको छ[२] । यसको लागि उक्त बैंकले १४ वटा सहरमा सन् १९९९ मा पहिलो चोटि सर्वेक्षण गरेको थियो । Width of the house का आधारमा घरलाई तीन प्रकारमा वर्गीकृत गरेको छ : Small/Moderate Type House (Under 36 m^2 Building Width), Medium Type House (Building Width > 36 m^2 to 70 m^2), and Large Type House (Building Width more than 70 m^2)। छानिएका १४ सहरका २६० Developers हरूसँग तथ्याङ्क सङ्कलन गर्ने गरिएको छ ।

टर्की

२.९ टर्कीको केन्द्रीय बैंकले Stratified Median Price Method प्रयोग गरी घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको छ (Kaya, et. al., 2012) । यहाँ बैकबाट घर कर्जा लिनको लागि पेस गरिएको धितो मूल्याङ्कन प्रतिवेदनलाई प्राथमिक स्रोतको रूपमा लिई तथ्याङ्क सङ्कलन गरी घर मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्ने गरिएको छ । मासिक रूपमा तोकिएको ढाँचामा घरहरूको मूल्याङ्कनको तथ्याङ्क बैंकहरूले केन्द्रीय बैकमा पठाउनु पर्ने व्यवस्था गरिएको छ । घरहरूको Strata बनाउन भौगोलिक एकाइहरूलाई आधार बनाइएको छ । तथ्याङ्क उपलब्धताको आधारमा सहर, प्रदेश वा क्षेत्र (Territorial Unit) लाई Strata बनाएको छ । Province को Median Unit Price निकाल्न Town हरूको Median Unit Price बाट भारित औसत निकालिन्छ । तत्पश्चात्, Province हरूको Median Unit Price को भारित औसत गरेर Territorial Unit को Median Unit Price निकालिन्छ । अन्त्यमा, Territorial Unit हरूको Median Unit Price लाई भारित औसत गरेर समग्र देशको सूचकाङ्क निकाल्ने गरिएको छ । Land Registry Office बाट घर बिक्री तथ्याङ्कलाई भार निकाल्ने आधार बनाइएको छ र वर्षेनी भारलाई Update गर्ने गरिएको छ ।

[१] https://www.fhfa.gov/DataTools/Downloads/pages/house-price-index.aspx

[२] http://www.bi.go.id/en/statistik/metadata/survei/Documents/ESURVEI3MetadataSHPRNFEFFeng Final.docx

मेसेडोनिया

२.१० मेसेडोनियाको केन्द्रीय बैंकले अपार्टमेण्टहरूको बिक्रीको लागि विज्ञापन गरिएको मूल्य तथ्याङ्कलाई सङ्कलन गरेर सहरी क्षेत्रको अपार्टमेण्टको मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने गरेको छ[३]। रियल स्टेट एजेन्सीले बिक्रीको लागि विज्ञापन गर्ने मूल्य त्रैमासिक रूपमा सङ्कलन गरी Hedonic विधि लगाएर सूचकाङ्क तयार गर्ने गरिएको छ।

बुल्गेरिया

२.११ National Statistical Institute of Bulgaria ले सन् २००५ देखि त्रैमासिक रूपमा Dwellings Transaction Prices को आधारमा House Price Index निकाल्ने गरेको छ[४]। HPI ले दुईवटा Sub-Indices लाई समेटने गरेको छ। पहिलो, नयाँ Dwellings को Index र दोस्रो, Existing Dwellings को Index । त्रैमासिक रूपमा रियल स्टेट एजेन्सी, निर्माण कम्पनी र लगानीकर्ताहरूबाट नमूना सर्वेक्षण गरी किनबेचको मूल्य तथ्याङ्कका आधारमा क्षेत्रीय र राष्ट्रिय स्तरमा सूचकाङ्क तयार गर्ने गरिएको छ। रजिष्ट्रार एजेन्सीमा दर्ता भएका घरहरूको सङ्ख्याको आधारमा भार निकाल्ने गरिएको छ। Hedonic Method अनुरूप सूचकाङ्क निकाल्ने गरिएको छ।

फिलिपिन्स

२.१२ घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क तयार गर्ने प्रयोजनका लागि फिलिपिन्सले यस क्षेत्रलाई कृषि, वन, आवास, व्यापारिक र औद्योगिक गरी ५ समूहमा वर्गीकरण गरेको छ। तथ्याङ्कको प्रमुख स्रोतका रूपमा National Statistics Office (NSO), Land Registration Administration (LRA) and Register of Deeds, Records of Provincial/City/Municipalities, Bureau of Internal Revenue (BIR) लाई लिइने गरिएको छ भने अन्य स्रोतका रूपमा Housing and Land Use Regulatory Board (HLURB), National Mapping and Resource Information Authority (NAMRIA), Land Management Bureau र Philippine Exports Zone Authority लाई लिइने गरिएको छ।

२.१३ वन तथा कृषिजन्य जग्गालाई प्रयोजनमा आधारित वर्गीकरण गरेर मूल्य लिइने गरिएको छ। त्यसैगरी, आवासीय घरजग्गालाई यसको लागत, आकार, तलाहरूको सङ्ख्या, अनुमानित वर्ष (Life Period of House), सामाजिक अवस्थिति जस्ता चरहरूलाई आधार मानेर मूल्य लिइने गरिएको छ। व्यापारिक तथा औद्योगिक घरजग्गालाई तिनीहरूको प्रादेशिक अवस्थिति, राजनैतिक विभाजनको आधारमा वर्गीकरण गरी सोही अनुसार उक्त सम्पत्तिको आकार, बनावटको प्रकार, तलाहरूको सङ्ख्या, अनुमानित लागत र अनुमानित आयुजस्ता विषयलाई ख्याल गरी मूल्य सङ्कलन गर्ने गरिएको छ।

[3]http://www.nbrm.mk/WBStorage/Files/WebBuilder_RealEstatePricesintheRepublicofMacedonia.pdf
[4]http://www.nsi.bg/en/content/14379/%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%B8/house-price-index-hpi

श्रीलङ्का

२.१४ श्रीलङ्काको केन्द्रीय बैंकले कोलम्बो जिल्लालाई तथ्याङ्कको आधार मानेर Residential, Commercial र Industrial गरी ३ क्षेत्रहरूको अर्ध वार्षिक तथ्याङ्क लिएर सामान्य औसत विधिबाट Land Price Index निर्माण गर्ने गरेको छ ।

घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्क (Real Estate Price Index) निकाल्ने केही देशहरू

मोरक्को

२.१५ मोरक्कोको केन्द्रीय बैक Bank Al-Maghrib ले ई.सं २००६ लाई आधार वर्ष मानेर पुनर्बिक्री विधि (Repeat Sale Method) मार्फत रियल स्टेट मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको पाइन्छ । यसका लागि घरजग्गालाई ६ प्रकारमा बाँडिएको छ जस्तै अपार्टमेन्ट, घर, भिल्ला, सहरी जग्गा, व्यावसायिक भवन र कार्यालय सञ्चालित भवन । पहिलो तीनवटा Residential सम्पति, चौथो जग्गा, अन्तिम दुईवटा व्यापारिक प्रयोग हुने सम्पति हुन्[५]। २००६ देखि २००८ सम्मको कारोबार ८६ प्रतिशतसम्मको हिस्सा ओगट्ने गरी देशका विभिन्न १६ वटा सहरहरू छनोट गरिएको छ ।

२.१६ मोरक्कोले Land Registry Office बाट घरजग्गा कारोबारको मूल्य सङ्कलन गरेको छ । दोहोऱ्याएर बिक्री भएका घरजग्गाका मूल्यका आधारमा सूचकाङ्क निकाल्ने गरिएको छ । रजिष्ट्रेशन शुल्क तिरेको आधारमा घरजग्गाको मूल्य निर्धारण गर्ने गरिएको छ ।

ओमान

२.१७ ओमानले पनि Real Estate Price Index (REPI) बनाउने गरेको छ । यसले Residential Real Estate बनाउन लाग्ने खर्चको मापन गर्न यस्तो सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको छ (Harthi, 2015)। REPI ले Land Price Index (LPI) र Construction Inputs Price Index (CIPI) लाई समेट्ने गरेको छ । LPI ले त्रयमासिक रूपमा जग्गाको plot को मूल्यमा आएको परिवर्तन मापन गर्दछ । वास्तविक कारोबार मूल्य अथवा कारोबार नभएको समय स्थानीय रियल स्टेट कम्पनीहरूले अनुमान गरेको मूल्यलाई लिएर LPI बनाइने गरेको छ । ओमानलाई १० वटा क्षेत्रमा विभाजन गरी Block हरूको छनोट गरिएको छ । त्यसैगरी, १०० वटा रियल स्टेट कम्पनीहरू पनि तथ्याङ्कको स्रोतका रूपमा रहेका छन् । कुल कारोबारको मात्राको आधार विभिन्न क्षेत्रको लागि भार छुट्ट्याइएको छ । CIPI को लागि भने निर्माण सामग्री, ज्याला र अन्य लागतलाई समेट्ने गरिएको छ ।

[५]Apartment (a dwelling located in a collective building and comprising one or several rooms), house (a single or several-story individual dwelling with no garden), villa (an individual dwelling with a garden), urban land (plot of land located in the urban area), business premises (space fitted for commercial activity) and office (working premises).

घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलनका सम्भावित स्रोतहरू

२.१८ घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्क निकाल्न यसको मूल्य सङ्कलन गर्नु पर्दछ । यसको मूल्य सङ्कलन गर्ने कार्य घरजग्गा कारोबारको प्रकृतिले गर्दा जटिल हुने गर्दछ । कुन विधि प्रयोग गरेर घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने भन्ने विषय घरजग्गा कारोबार सम्बन्धी उपलब्ध तथ्याङ्कमा निर्भर गर्दछ । विभिन्न देशहरूको अनुभवका आधारमा घरजग्गा मूल्य सङ्कलनका लागि सम्भावित स्रोत देहायअनुसार हुने देखिन्छ (Eurostat, 2013) :

(क) **घरजग्गाको दर्ता रेकर्ड :** सामान्यतया सरकारी कार्यालयमा घरजग्गा दर्ता गरिने हुँदा यो स्रोत बढी भरपर्दो र सजिलो ठानिन्छ । तर, पुँजीगत लाभकर कम तिर्ने उद्देश्यले गर्दा दर्ता रेकर्डमा यथार्थ कारोबार मूल्य नदेखिन सक्छ । साथै, रेकर्डमा घरजग्गाको सम्पूर्ण विशेषताहरू नसमेटिन सक्छन् ।

(ख) **बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले कर्जा प्रवाह गर्दा गर्ने घरजग्गा धितोको मूल्याङ्कन रेकर्ड :** यसमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूमा कर्जाको मूल्याङ्कनका लागि पेस हुन आएका घरजग्गा मात्र पर्ने गर्दछ । कर्जा प्रवाह गर्दा गरिने मूल्याङ्कन बजारको यथार्थ मूल्यसँग नजिक हुन सक्ने अनुमान गरिन्छ । तर, यस्तो मूल्यले पनि समग्र रूपमा यथार्थ कारोबार मूल्य प्रतिनिधित्व गर्दैन ।

(ग) **घरजग्गा कारोबार व्यवसायीहरूको कारोबार विवरण तथा सर्वेक्षण :** घरजग्गा व्यवसायीहरूबाट घरजग्गाको यथार्थ तथ्याङ्क सङ्कलन गर्न सजिलो हुन्छ । तर व्यक्तिगत भन्दा पनि संस्थागत रूपमा घरजग्गाको कारोबार गर्ने व्यवसायीहरू उपलब्ध भएमा तथ्याङ्क सङ्कलन गर्न सहज हुन्छ । खास गरी घरजग्गा कारोबार गर्न लाइसेन्स लिन नपर्ने स्थितिमा वास्तविक घर जग्गा कारोबार व्यवसायी पहिचान गर्न भने कठिन हुन्छ ।

(घ) **पत्रपत्रिका तथा इन्टरनेटमा विज्ञापन गर्दा प्रकाशित घरजग्गाको मूल्य :** यस्तो मूल्य सङ्कलन गर्न सहज देखिन्छ, तर यसले वास्तविक कारोबार मूल्य प्रतिविम्बित नगर्न सक्छ । साथै, वास्तविक कारोबारको समय पनि जानकारी नहुन सक्छ ।

२.१९ यी उल्लिखित स्रोतहरूबाट प्राप्त हुने तथ्याङ्क पनि पूर्ण नहुन सक्छन् । कतिपय देशहरूले उपलब्ध सबै स्रोतबाट तथ्याङ्क सङ्कलन गरी एकभन्दा बढी सूचकाङ्कहरू पनि निर्माण गर्ने गरेका छन् ।

घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गर्ने प्रचलित विधिहरू

२.२० विभिन्न अध्ययनका अनुसार तथ्याङ्क उपलब्धताको आधारमा विभिन्न देशले भिन्नभिन्न विधिहरू प्रयोग गरी घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निकाल्ने गरेको पाइन्छ । Residential Property Price Index निकाल्ने सम्बन्धमा Eurostate ले Handbook of Residential Property

Prices Indices बाट विभिन्न विधिहरूको बारेमा प्रकाश पारेको छ । अहिलेसम्म विभिन्न देशहरूमा प्रयोगमा भएका विधिलाई सङ्क्षिप्त रूपमा तपशिल बमोजिम समेटिएको छ :

(क) **Hedonic Method:** यस विधिबाट सूचकाङ्क निर्माण गर्नको लागि घरजग्गाको विभिन्न खालका गुण/विशेषताहरू, जस्तै : आवासीय/व्यापारिक प्रयोजनको संरचना, भौतिक अवस्था, क्षेत्रगत आदिसँग सम्बन्धित तथ्याङ्कहरू उपलब्ध हुनु पर्दछ । घर जग्गाको मूल्य वास्तवमा उक्त सम्पत्तिको गुण अथवा विशेषताले निर्धारण गर्दछ र घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कले समान विशेषता भएका घरजग्गाको मूल्य परिवर्तनलाई समेट्नु पर्दछ भन्ने मान्यतामा यो विधि आधारित छ । यस विधिमा घरजग्गाको कारोबार मूल्यलाई Dependent Variable को रूपमा र Qualities of Dwelling लाई Explanatory Variable का रूपमा लिइन्छ । जस्तै : क्षेत्रफल, स्थान, निर्माण भएको समय, घरको बनावट आदि लिएर Regression निकालिन्छ । Rosen (2002) को अनुसार घरजग्गाको मूल्यलाई यसको विशेषताले प्रभाव पार्दछ । यस तरिकामा घरजग्गाका कारोबारका सबै तथ्याङ्कलाई उपयोग गरिन्छ, तर केही लामो समय अवधिको ती तथ्याङ्क भने उपलब्ध हुनुपर्दछ । बेलायत, फ्रान्स, स्वीडेन, स्वीजरल्याण्ड र हङकङ आदि देशहरूमा यो विधि प्रयोग भएको छ । यस विधिमा घरजग्गाका के कस्ता गुण तथा विशेषताहरूलाई समेटने भन्ने विषय र तिनको तथ्याङ्क उपलब्धताको स्रोतका सम्बन्धमा भने एकमत रहेको पाइँदैन (Jiang, et. al. 2015) ।

(ख) **Repeat Sales Method:** यस विधिबाट सूचकाङ्क निर्माण गर्न उही घरजग्गा पटक-पटक बिक्री भएको हुनु पर्दछ र सोको मूल्यसमेत उपलब्ध हुनु जरुरी रहन्छ । यस विधिमा उही घरजग्गाको कारोबार हुने हुँदा गुणस्तरमा परिवर्तन नआउने मान्यता राखिएको हुन्छ । तर, Depreciation र मर्मत सुधारको खर्चले मूल्य परिवर्तनमा पार्ने प्रभावलाई यो विधिले समेट्न सक्दैन । यो विधिमा दोहारिएर बिक्री हुने घरजग्गाहरूको मूल्यबाट मात्र सूचकाङ्क बनाइने हुँदा समग्र घरजग्गा कारोबारको प्रतिनिधित्व गर्दैन भन्ने तर्कहरू पनि रहेका छन् (Jiang, et. al. 2015)।

(ग) **Stratified Median Price Method:** यस विधि अन्तर्गत समान प्रकारका घरजग्गालाई Clustering गरिन्छ । यस विधिमा हरेक Stratum को लागि Median Unit Price निकालिन्छ र यसमा भार प्रयोग गरी समग्र मूल्य सूचकाङ्क निकालिन्छ । टर्कीले HPI निकाल्नको लागि यो विधि प्रयोग गर्ने गरेको छ । यसको लागि घरहरूलाई केही समानताको आधारमा विभिन्न समूहमा विभाजन गरिन्छ र उक्त समूहको मूल्यको Median निकालिन्छ, जसलाई भार प्रयोग गरी सूचकाङ्कमा परिवर्तन गरिन्छ । Median मूल्यले Outlier को प्रभावलाई कम गर्दछ ।

परिच्छेद ३

नेपालमा घरजग्गा मूल्य सङ्कलन

पूर्व तयारी

३.१ घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्य प्राविधिक रूपले निकै चुनौतीपूर्ण कार्य रहेको थियो । कारोवार भएको जमिनको टुक्रा समान इकाईको नहुने, एकै स्थानमै पनि सानो टुक्रा जमिन र अलि ठूलो टुक्रा जमिनको प्रति युनिट मूल्य फरक हुने, मोहडाको आकार र अवस्थिति, बस्तीको समिश्रण, बाटोको आकार, भौतिक पूर्वाधारका साथै मुख्य बजारकेन्द्रको दूरी अनुसार प्रति युनिट मूल्य फरक हुन सक्दछ ।

३.२ प्रारम्भिक सूचना सङ्कलन गर्ने क्रममा विभिन्न पत्रपत्रिकामा प्रकाशित घरजग्गा बिक्रीका लागि राखिएका विज्ञापन, अनलाइन पोर्टलहरूमा राखिएका बिक्रीका सूचनाहरू, विभिन्न लेखापढी व्यवसायीहरू, रियलस्टेट कारोवारीहरू, हाउजिङ्ग कम्पनीहरूबाट प्राप्त हुने तथ्याङ्कहरूको अवस्था तथा विश्वासनीयताको अनुगमन गरिएको थियो । सोही क्रममा घरजग्गा कारोबार गर्ने तीनवटा कम्पनीबाट सूचना/तथ्याङ्क तथा आवश्यक विभिन्न विवरणहरू सङ्कलन गरिएको थियो । नेपाल सरकारको भवन निर्माण विभाग, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग, भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय, विभिन्न मालपोत कार्यालयहरूमा अध्ययन गरिएको थियो । तथ्याङ्क उपलब्धताको जानकारी लिन "क" वर्गका तीनवटा वाणिज्य बैंकहरूको समेत स्थलगत भ्रमण गरिएको थियो ।

३.३ यसका अतिरिक्त काठमाडौँ उपत्यकाका विभिन्न स्थानबाट सर्वसाधारण नागरिक, समाजसेवी, घरजग्गा किनबेचमा संलग्न व्यक्तिहरूसँग आवश्यक जानकारीहरू सङ्कलन गरिएको थियो ।

३.४ विभिन्न पत्रपत्रिका, अनलाइन विज्ञापन, सोसियल मिडियामा आउने विज्ञापनहरूबाट प्राप्त सूचनाहरू सङ्कलन गरी अध्ययन गर्दा सम्बन्धित स्थानको वास्तविक मूल्यभन्दा अस्वाभाविक रूपमा बढी मूल्यको विज्ञापन गरिने गरेको र वास्तविक बिक्री मूल्य यति नै हुन्छ भन्ने नभएको देखिएकोले उक्त स्रोतबाट सूचकाङ्क निर्माण गर्न नसकिने देखियो ।

३.५ विभिन्न मालपोत कार्यालयमा अवस्थित लेखापढी व्यवसायीले अनुमान गर्ने घरजग्गाको भौगलिक अवस्थिति, विशेषता तथा प्रचलित मूल्यको विवरण अलि तथ्यपरक हुने भए पनि अनुमानको तथ्याङ्कको प्रयोग गरी सूचकाङ्क निर्माण कार्य वैज्ञानिक नहुने देखियो ।

३.६ रियलस्टेट र हाउजिङ्ग कम्पनीमा तथ्याङ्क पाउन गाह्रो हुने, तथ्याङ्कमा गोलमटोल हुने र लागत-लाभको मात्र विवरण उपलब्ध हुने भएकोले सूचकाङ्क बनाउने प्रयोजनमा कम उपयोगी देखियो ।

३.७ भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग, मालपोत कार्यालय र विभिन्न वाणिज्य बैंकहरूमा उपलब्ध हुने तथ्याङ्कको अध्ययन गर्दा घरजग्गाको अङ्कित मूल्य (थैली) तथा बजार मूल्य प्राप्त हुन सक्ने देखिएको र तथ्याङ्क नियमित रूपमा प्राप्त हुने भएकोले मालपोत कार्यालयहरू र बैकहरूलाई तथ्याङ्कको मुख्य स्रोतको रूपमा लिई घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरिएको छ ।

तथ्याङ्क स्रोत केन्द्र निर्धारण

३.८ नेपाल सरकार, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा देशभरका मालपोत कार्यलयहरूबाट आर्थिक वर्ष २०७४/७५ मा घरजग्गा रजिष्ट्रेशन पारित भएको कूल कारोबार सङ्ख्या ५,५७,७३२ (घर-जग्गा तथा घर निर्माण नभएको जग्गासमेत) लाई Population मानी घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सञ्चालन गरिएको छ । उक्त सर्वेक्षण गर्दा प्रत्येक प्रदेशबाट कम्तीमा २ वटा सर्वेक्षणस्थल कायम हुने गरी सबैभन्दा धेरै सङ्ख्यामा घरजग्गा रजिष्ट्रेशन पारित भएका जिल्लाहरू मध्येबाट तपसिल बमोजिमको प्रक्रियाबाट स्रोतकेन्द्र निर्धारण गरिएको छ ।

(क) देशभरिका घरजग्गाको धेरै कारोवार हुने मध्येबाट २० वटा जिल्लालाई तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रको रूपमा छनोट गरिएको ।

(ख) छनोट भएका जिल्लाभित्र घरजग्गाको धेरै कारोवार हुने नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिका छनोट गरी त्यसभित्रका सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने २ वटा वडाको सर्वेक्षण सञ्चालन गरिएको ।

(ग) तत्काल कायम ६ वटा महानगर क्षेत्रलाई तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रमा पर्ने गरी छनोट गरिएको ।

(घ) प्रारम्भिक तथ्याङ्क सर्वेक्षणपश्चात् तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रको अन्तिम छनोट गरी घरजग्गाको कारोबारको सङ्ख्याको आधारमा भार निर्धारण गरिएको ।

(ङ) भौगोलिकता, कारोवारको सघनता र तथ्याङ्कको उपलब्धता समेतलाई दृष्टिगत गरी प्रत्येक प्रदेशबाट कम्तीमा २ वटा तथ्याङ्क स्रोत केन्द्र छनोट गरिएको ।

३.९ तथ्याङ्क सङ्कलन स्रोत केन्द्र चयन गर्दा उल्लिखित प्रक्रियाबाट प्रादेशिक रूपमा तपसिल बमोजिम हुने गरी विभिन्न २० जिल्लाका २० स्थान छनोट गरी तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ छनोट(तालिका ३.१) :

तालिका ३.१

तथ्याङ्क सङ्कलन स्रोत केन्द्र

प्रदेश	जिल्ला सङ्ख्या	तथ्याङ्क सङ्कलन स्रोत केन्द्र
प्रदेश १	३	१. दमक नगरपालिका, झापा २. इटहरी उपमहानगरपालिका, सुनसरी ३. विराटनगर महानगरपालिका, मोरङ्ग
प्रदेश २	३	१. वीरगञ्ज महानगरपालिका, पर्सा २. जनकपुर उपमहानगरपालिका, धनुषा ३. हरिवन नगरपालिका, सर्लाही
बागमती प्रदेश	५	१. भरतपुर महानगरपालिका, चितवन २. हेटौँडा उपमहानगरपालिका, मकवानपुर ३. काठमाडौँ महानगरपालिका, काठमाडौँ ४. ललितपुर महानगरपालिका, ललितपुर ५. सूर्यविनायक नगरपालिका, भक्तपुर
गण्डकी प्रदेश	२	१. पोखरा महमनगरपालिका, कास्की २. कावासोती नगरपालिका,पूर्वी नवलपरासी
लुम्बिनी प्रदेश	३	१. बुटवल उपमहानगरपालिका, रूपन्देही २. घोराही उपमहानगरपालिका, दाङ ३. नेपालगञ्ज उपमहानगरपालिका, बाँके
कर्णाली प्रदेश	२	१. वीरेन्द्रनगर नगरपालिका, सुर्खेत २. शारदा नगरपालिका, सल्यान
सुदूरपश्चिम प्रदेश	२	१. धनगढी उपमहानगरपालिका, कैलाली २. भीमदत्त नगरपालिका, कञ्चनपुर
जम्मा	**२०**	

तथ्याङ्क सङ्कलन प्रकृया

३.१० घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षणमा तथ्याङ्क सङ्कलनका लागि तोकिएका स्रोत केन्द्रहरूका निर्धारित मालपोत कार्यालयहरू र तोकिएका वाणिज्य बैंकहरूबाट तपसिल बमोजिम तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ :

मालपोत कार्यालयहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन

३.११ निर्धारित स्रोत केन्द्रका जिल्लाभित्र घरजग्गाको सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाभित्रका सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने २ वटा वडालाई सर्वेक्षणस्थल छनोट गरी सो स्थानका सम्बन्धित मालपोत कार्यालयहरूबाट जग्गा र घरजग्गाको रजिष्ट्रेसन कारोवारको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

वाणिज्य बैंकहरूबाट तथ्याङ्क सङ्कलन

३.१२ वाणिज्य बैंकहरूको घरजग्गाको धितोमा प्रवाह भएको कर्जा कारोबार सङ्ख्या तथा शाखा सञ्जालको आधारमा ६ वटा सबैभन्दा बढी कारोबार भएका तथा विस्तृत शाखा सञ्जाल रहेका वाणिज्य बैंकहरू छनोट गरी तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । निर्धारित स्रोत केन्द्रका सर्वेक्षण स्थलहरूमा कर्जा प्रवाह गर्दा सूचीकृत मूल्याङ्कनकर्ताबाट गरिने धितो (जग्गा र घरजग्गा) को बजार मूल्याङ्कनको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क लिइएको छ ।

३.१३ तथ्याङ्क सङ्कलनको लागि छनोट भएका वाणिज्य बैंकहरू तपसिल बमोजिम रहेका छन् :

१. नेपाल बैंक लिमिटेड
२. एनआईसी एसिया बैंक लिमिटेड
३. ग्लोबल आइएमई बैंक लिमिटेड
४. एभरेष्ट बैंक लिमिटेड
५. राष्ट्रिय वाणिज्य बैंक लिमिटेड र
६. प्रभु बैंक लिमिटेड ।

३.१४ आर्थिक वर्ष २०७५/७६ लाई आधार वर्ष मानेर घरजग्गाको मूल्य सर्वेक्षण गरी मालपोत तथ्याङ्कमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क र वाणिज्य बैंकहरूले कर्जा प्रवाह गर्दा मूल्याङ्कन गरिएको घरजग्गाको मूल्यमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क गरी दुईवटा सूचकाङ्क गणना गरिएको छ । यी दुवै सूचकाङ्कमा घर भएको जग्गा र जग्गा मात्र गरी दुईवटा उपशीर्षकमा तथ्याङ्क सङ्कलन गरी सूचकाङ्क तयार गरिएको छ ।

३.१५ निर्धारित बीसवटा सर्वेक्षणस्थलहरूमध्ये दस जिल्लाका मालपोत कार्यालयहरूको स्थलगत सर्वेक्षण गरिएको छ भने बाँकी दस जिल्लाका मालपोत कार्यालयहरू अनलाइन Data Base मा गइसकेकोले भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट अनलाइन तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । त्यसैगरी, घरजग्गाको धितोमा तत्तत् स्थानहरूमा नमूनामा परेका ६ वटा बैकका शाखाहरूले कर्जा प्रवाह गर्दा गरिएको धितो मूल्याङ्कनको विवरणको आधारमा बैकिङ्ग क्षेत्रको तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

नमूनाको सङ्ख्या निर्धारण

३.१६ घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षणमा तथ्याङ्क सङ्कलनका लागि तोकिएका स्रोत केन्द्रहरूका निधारित मालपोत कार्यालयहरू र तोकिएका वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा नमूना छनोट गरिएको छ ।

मालपोत कार्यालयहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको नमूना सङ्ख्या

३.१७ हरेक प्रदेशबाट सबैभन्दा धेरै कारोवार भएका आधारमा कम्तीमा दुईवटा केन्द्र पर्ने गरी छानिएका २० वटा जिल्लाका मालपोत कार्यालयको कार्यक्षेत्रभित्र घरजग्गाको सबैभन्दा धेरै कारोवार भएका नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिका मध्ये सबैभन्दा धेरै कारोवार हुने दुईवटा वडाहरूको तथ्याङ्क सूचीकृत गरी १,००,८७६ वटा सर्वेक्षण सङ्ख्या (Sampling Frame) कायम गरिएको छ । उक्त सर्वेक्षण सङ्ख्याबाट Systematic Random Sampling गरी कम्तीमा १० प्रतिशत (१०,३३६ वटा) नमूना पर्ने गरी छनोट गरिएको छ । घरजग्गा तथा जग्गा मात्रको कारोवारको नमूना सङ्ख्या तालिका ३.२ दिइएको छ ।

तालिका ३.२

सर्वेक्षणको आधारमा गरिएको नमूना सङ्कलनको विवरण

प्रकार	सर्वेक्षण सङ्ख्या	नमूनामा परेको सङ्ख्या
घर-जग्गा	१८,९२०	२,०९६
जग्गा मात्र	८१,९५६	८,२४०
कुल	**१,००,८७६**	**१०,३३६**

वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको नमूना सङ्ख्या

३.१८ बैकिङ्ग क्षेत्रबाट प्राप्त तथ्याङ्कमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि मालपोत कार्यालयको सर्वेक्षणबाट निर्धारित २० जिल्लाका नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाकै ४० वटा वडाको कुल २,४७६ वटा नमूना समावेश गरिएको छ (तालिका ३.३) । उक्त नमूनाहरू तोकिएका ६ वटा वाणिज्य बैंकहरूबाट आर्थिक वर्ष २०७५/७६ मा घरजग्गाको धितोमा प्रवाह भएको कर्जाको विवरणको आधारमा लिइएको छ ।

तालिका ३.३

सर्वेक्षणको आधारमा गरिएको नमूना सङ्कलनको विवरण

घर जग्गाको प्रकार	नमूनामा परेको सङ्ख्या
घर-जग्गा	१,३३२
जग्गा मात्र	१,१४४
कुल	२,४७६

३.१९ वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त नमूना सङ्ख्यामध्ये सबैभन्दा बढी काठमाडौं जिल्लामा ३३६ वटा नमूना र सबैभन्दा कम सल्यान जिल्लामा १६ वटा नमूना रहेको छ । उक्त नमूनाहरूको विवरण तालिका ३.४ मा विस्तृत रूपमा राखिएको छ ।

तालिका ३.४

नमूनाको जिल्लागत र वडागत वितरण

क.स.	जिल्ला	नमूना सङ्ख्या
१.	झापा	१५६
२.	मोरङ	४४
३.	सुनसरी	९६
४.	पर्सा	४४
५.	सर्लाही	९२
६.	धनुषा	१०८
७.	चितवन	१७६
८.	मकवानपुर	११२
९.	भक्तपुर	१९२
१०.	काठमाडौं	३३६
११.	ललितपुर	१४८
१२.	पूर्वी नवलपरासी	१६४
१३.	कास्की	२४४
१४.	रूपन्देही	१०४
१५.	दाङ	२८
१६.	बाँके	५६
१७.	सुर्खेत	१५२
१८.	सल्यान	१६
१९.	कञ्चनपुर	८४
२०.	कैलाली	१२४
	जम्मा	**२,४७६**

३.२० राज्य पुनरसंरचनाको कारण साविकमा रहेका गाउँपालिका/नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाका वडाहरू हाल फरक स्थानीय तहका अलग अलग वडाहरूमा परिवर्तन भएकोले तत्काल कायम वडाहरूको आधारमा मालपोत कार्यालयहरूको स्रेस्ता फरक पर्ने कारण साविक अनुसारकै वडाको र हालको वडाको सूचीको तालिका ३.५ बमोजिमका स्थानबाट तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

तालिका ३.५
तथ्याङ्क सङ्कलनका लागि छनोटमा परेका स्थानीय तहका वडाहरूको साविक र हालको सूची

सर्वेक्षण जिल्ला	नगरपालिका/महानगरपालिका	साविक वडाहरू	हालको वडा
काठमाडौं	काठमाडौं महानगरपालिका	काठमाडौं महानगरपालिका- १०	काठमाडौं महानगरपालिका- १०
	काठमाडौं महानगरपालिका	काठमाडौं महानगरपालिका-१६	काठमाडौं महानगरपालिका-१६
ललितपुर	ललितपुर महानगरपालिका	ललितपुर उपमहानगर - ४	ललितपुर महानगरपालिका - ४
	ललितपुर महानगरपालिका	ललितपुर उपमहानगर - ५	ललितपुर महानगरपालिका - ५
भक्तपुर	सूर्यविनायक नगरपालिका	दधिकोटका सबै वडा	सूर्यविनायक नगरपालिका -४
	सूर्यविनायक नगरपालिका	सिपाडोलका सबै वडा	सूर्यविनायक नगरपालिका -८
पर्सा	वीवीरगञ्ज महानगरपालिका	वीरगञ्ज उपमहानगरपालिका-१	वीरगञ्ज महानगरपालिका -१
	वीरगञ्ज महानगरपालिका	वीरगञ्ज उपमहानगरपालिका-२	वीरगञ्ज महानगरपालिका -२
चितवन	भरतपुर महानगरपालिका	भरतपुर नगरपालिका १-३	भरतपुर महानगरपालिका- १
	भरतपुर महानगरपालिका	भरतपुर नगरपालिका ५-६	भरतपुर महानगरपालिका- ४
मकवानपुर	हेटौंडा उपमहानगरपालिका	हेटौंडा नगरपालिका-६	हेटौंडा उपमहानगरपालिका -६
	हेटौंडा उपमहानगरपालिका	हेटौंडा नगरपालिका-८	हेटौंडा उपमहानगरपालिका -८
कास्की	पोखरा महानगरपालिका	पोखरा उपमहानगरपालिका-१५	पोखरा महानगरपालिका-१५
	पोखरा महानगरपालिका	पोखरा उपमहानगरपालिका-१७	पोखरा महानगरपालिका-१७
बाँके	नेपालगञ्ज उपमहानगरपालिका	नेपालगञ्ज नगरपालिका वडा -१	नेपालगञ्ज उपमहानगरपालिका-१
	नेपालगञ्ज उपमहानगरपालिका	नेपालगञ्ज नगरपालिका वडा-१०-११	नेपालगञ्ज उपमहानगरपालिका-८
झापा	दमक नगरपालिका	दमक नगरपालिका वडा १	दमक नगरपालिका- १
	दमक नगरपालिका	दमक नगरपालिका वडा २-४	दमक नगरपालिका -२
मोरङ्ग	विराटनगर महानगरपालिका	वैजनाथपुरका सबै वडा	विराटनगर महानगरपालिका -१९
	विराटनगर महानगरपालिका	विराटनगर महानगरपालिका-७	विराटनगर महानगरपालिका -६
सुर्खेत	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका	लाटीकोइली ८ र ९, बयलकाँडा १ र ४	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका -२
	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका	लाटीकोइली७, गोटीकाँडा ७ र ३	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका -३
सल्यान	शारदा नगरपालिका	श्रीनगर १-३	शारदा नगरपालिका- १
	शारदा नगरपालिका	खलङ्गा ४-६	शारदा नगरपालिका - २
दाङ्ग	घोराही उपमहानगरपालिका	सेवारका सबै वडा	घोराही उपमहानगरपालिका- १३
	घोराही उपमहानगरपालिका	राउतगाउँका सबै वडा	घोराही उपमहानगरपालिका- १६
कैलाली	धनगढी उपमहानगरपालिका	तारानगरका सबै वडा	धनगढी उपमहानगरपालिका- ५
	धनगढी उपमहानगरपालिका	धनगढी नगरपालिका७	धनगढी उपमहानगरपालिका- ७
कंचनपुर	भीमदत्त नगरपालिका	महेन्द्रनगर नगरपालिका - १८	भीमदत्तनगरपालिका- १८
	भीमदत्त नगरपालिका	महेन्द्रनगर नगरपालिका - ६	भीमदत्त नगरपालिका- ६
रूपन्देही	बुटवल उपमहानगरपालिका	सेमलार १-४ वडासम्म	बुटवल उपमहानगरपालिका- १२
	बुटवल उपमहानगरपालिका	सेमलार ४-९ वडासम्म	बुटवल उपमहानगरपालिका- १३
पूर्वी नवलपरासी	कावासोती नगरपालिका	शिवमन्दिर २	कावासोती नगरपालिका- ३
	कावासोती नगरपालिका	शिवमन्दिर ६	कावासोती नगरपालिका- ५
सर्लाही	हरिवन नगरपालिका	हरिवन नक्शा ६ख	हरिवन नगरपालिका- ११
	हरिवन नगरपालिका	हरिवन नक्शा ६ को बाँकी सबै	हरिवन नगरपालिका - १०
धनुषा	जनकपुर उपमहानगरपालिका	जनकपुर नगरपालिका वडा ४	जनकपुर उपमहानगरपलिका - ४
	जनकपुर उपमहानगरपालिका	जनकपुर नगरपालिका वडा १६	जनकपुर उपमहानगरपालिका- १६
सुनसरी	इटहरी उपमहानगरपालिका	इटहरी नगरपालिका वडा २	इटहरी उपमहानगरपालिका - २
	इटहरी उपमहानगरपालिका	इटहरी नगरपालिका वडा ३	इटहरी उपमहानगरपालिका - ३

भार निर्धारण

३.२१ घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि भाराङ्क निर्धारण गर्ने सम्बन्धमा प्राविधिक उप-समिति र उच्चस्तरीय निर्देशन समितिमा सघन छलफलपछि नेपाल राष्ट्र बैंक सञ्चालक समिति, अन्तर्राष्ट्रिय मुद्रा कोष, विषय विज्ञहरू र अन्य विभिन्न सरोकारवालाहरूको सुझावसमेतका आधारमा तथ्याङ्क प्राप्तिको स्रोत, उपलब्धता, प्राविधिक पक्ष, प्रदेशगत तथ्याङ्क आदि समेतलाई दृष्टिगत गर्दै घरजग्गाको कारोवार सङ्ख्याको आधारमा भार निर्धारण गर्दा उपयुक्त हुने देखिएकोले आर्थिक वर्ष २०७५/७६ को घरजग्गा रजिस्ट्रेशनको कुल कारोवार सङ्ख्यालाई आधार मानी भार निर्धारण गरिएको छ । उक्त भाराङ्कलाई राष्ट्रिय स्तर, प्रदेशस्तर एवम् जिल्लास्तरमा तपसिल बमोजिम निर्धारण गरिएको छ :

तालिका ३.६
जग्गा तथा घरजग्गाको राष्ट्रिय भार

प्रकार	भार
घर - जग्गा	२३.३३
जग्गा	७६.६७
जम्मा	**१००.००**

३.२२ जग्गाका स-साना टुक्राहरूको कारोवार धेरै हुने भएकोले राष्ट्रिय स्तरमा जग्गा मात्रको भाराङ्क घर-जग्गाको भाराङ्कको तुलनामा तीन गुणाभन्दा बढी रहेको छ । तालिका ३.६ मा जग्गा मात्रको भाराङ्क ७६.६७ प्रतिशत र घर-जग्गाको भाराङ्क २३.३३ प्रतिशत रहेको छ ।

तालिका ३.७
जग्गा र घर-जग्गाको कुल प्रदेशगत भार

प्रदेश	भार
प्रदेश १	२७.१३
प्रदेश २	१२.०४
बागमती प्रदेश	२९.२२
गण्डकी प्रदेश	६.८१
लुम्बिनी प्रदेश	१७.४२
कर्णाली प्रदेश	३.६३
सुदूरपश्चिम प्रदेश	३.७५
जम्मा	**१००.००**

३.२३ तालिका ३.७ मा प्रदेश स्तरमा जग्गा तथा घर-जग्गाको कुल कारोबारको आधारमा भाराङ्कको विवरण दिइएको छ । जसमा सबैभन्दा धेरै भाराङ्क बागमती प्रदेशको २९.२२ प्रतिशत रहेको छ भने सबैभन्दा कम भाराङ्क कर्णाली प्रदेशको ३.६३ प्रतिशत रहेको छ । त्यस्तैगरी, प्रदेश नं. १ को २७.१३ प्रतिशत, लुम्बिनी प्रदेशको १७.४२ प्रतिशत, प्रदेश नं. २

को १२.०४ प्रतिशत, गण्डकी प्रदेशको ६.८१ प्रतिशत र सुदूरपश्चिम प्रदेशको ३.७५ प्रतिशत रहेको छ ।

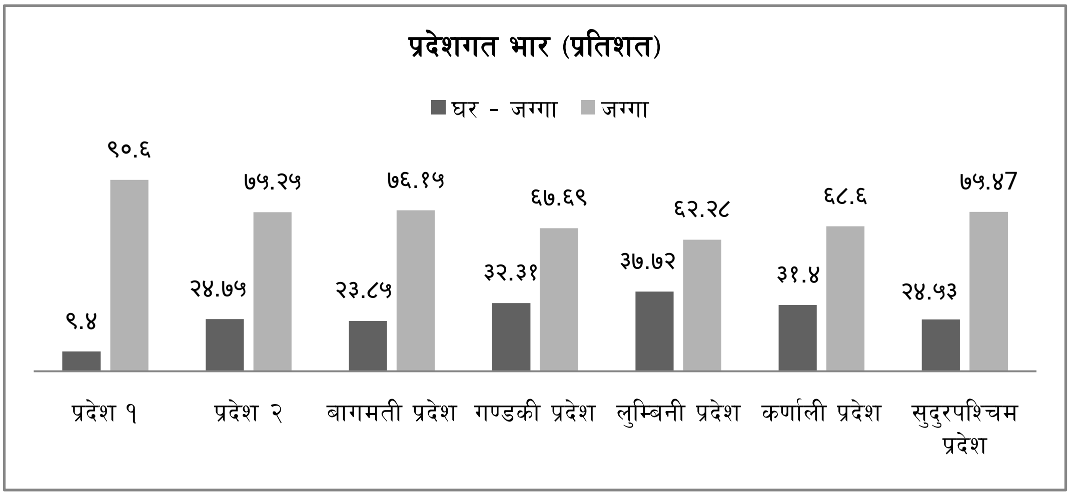
तालिका ३.८

प्रदेशगत घर-जग्गा र जग्गा भार

प्रदेश	प्रकार	भार
प्रदेश १	घर जग्गा	९.४०
	जग्गा	९०.६०
प्रदेश २	घर जग्गा	२४.७५
	जग्गा	७५.२५
बागमती प्रदेश	घर जग्गा	२३.८५
	जग्गा	७६.१५
गण्डकी प्रदेश	घर जग्गा	३२.३१
	जग्गा	६७.६९
लुम्बिनी प्रदेश	घर जग्गा	३७.७२
	जग्गा	६२.२८
कर्णाली प्रदेश	घर जग्गा	३१.४०
	जग्गा	६८.६०
सुदूरपश्चिम प्रदेश	घर जग्गा	२४.५३
	जग्गा	७५.४५

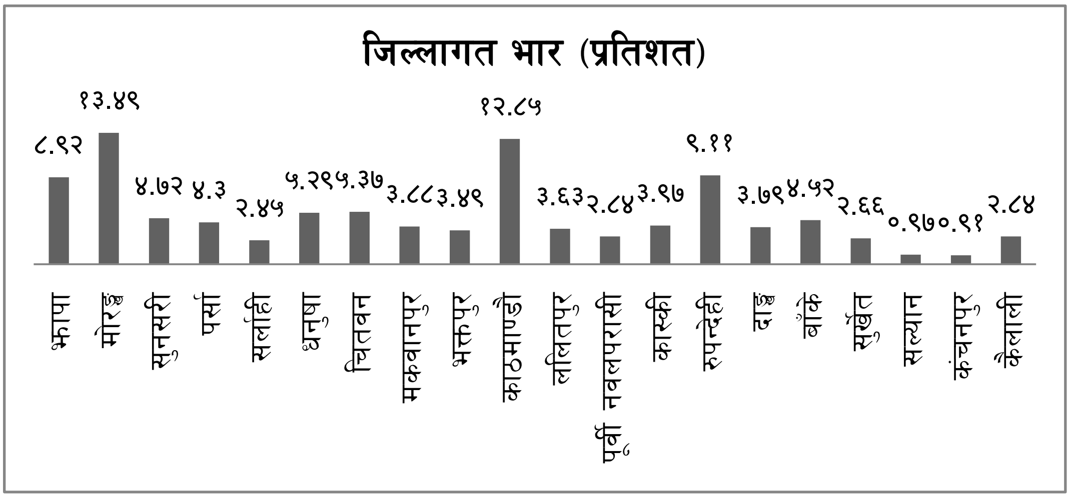
३.२४ तालिका ३.८ मा सबै प्रदेशका घर-जग्गा र जग्गाको भाराङ्क निर्धारण गरिएको छ । सबै प्रदेशहरूमा घर भएको जग्गाको तुलनामा जग्गाको भाराङ्क बढी रहेको छ । प्रदेश नं. १ मा जग्गाको भाराङ्कको तुलनामा घर-जग्गाको भाराङ्क निकै कम देखिएको छ । यहाँ घर भएको जग्गाको भार ९.४० प्रतिशत हुँदा जग्गाको भाराङ्क ९०.६० प्रतिशत रहेको छ । यस्तै गरी लुम्बिनी प्रदेशमा जग्गा र घर-जग्गाको भाराङ्क र सबैभन्दा कम छ (रेखाचित्र ३.१) । यसको अर्थ लुम्बिनी प्रदेशमा अरू प्रदेशको तुलनामा घर भएको जग्गाको बढी कारोवार हुने देखिएको छ ।

रेखाचित्र ३.१
प्रदेशगत घर-जग्गा र जग्गा भार



३.२५ रेखाचित्र ३.२ मा जिल्लागत आधारमा भाराङ्कको विवरण प्रस्तुत गरिएको छ । जसमा, सबैभन्दा बढी भाराङ्क हुने तीन वटा जिल्लाहरूमा क्रमशः मोरङ, काठमाडौं र रूपन्देहीको भाराङ्क १३.४९ प्रतिशत, १२.८५ प्रतिशत र ९.११ प्रतिशत रहेको छ भने सबैभन्दा कम भाराङ्क हुने तीनवटा जिल्लाहरूमा क्रमशः कञ्चनपुर, सल्यान र सर्लाहीको भाराङ्क ०.९१ प्रतिशत, ०.९७ प्रतिशत र २.४५ प्रतिशत रहेको छ ।

रेखाचित्र ३.२
घर-जग्गा र जग्गाको कुल जिल्लागत भार



नमूना छनोटको विधि

३.२६ नेपाल सरकार, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट निर्धारित स्रोत केन्द्रका सर्वेक्षण स्थलहरूमा जग्गा र घरजग्गाको रजिष्ट्रेसन कारोवारको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ भने निर्धारित स्रोत केन्द्रका सर्वेक्षण स्थलहरूमा तोकिएका ६ वटा वाणिज्य बैंकहरूबाट कर्जा प्रवाह गर्दा सूचीकृत मूल्याङ्कनकर्ताबाट गरिने धितो (जग्गा र घरजग्गा) को बजार मूल्याङ्कनको आधारमा घरजग्गा मूल्य तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ ।

३.२७ निर्धारित स्थानहरूमा स्थलगत सर्वेक्षण र अनलाइन सर्वेक्षणमार्फत तथ्याङ्क सङ्कलन गरिएको छ । स्थलगत सर्वेक्षण गर्दा सम्बन्धित नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाको कारोबारको विवरण हेरी अधिकतम कारोबार हुने २ वटा वडा छनोट गरिएको छ । ती २ वटा वडाको कारोबारको विवरणलाई सूचीकरण गरी उक्त सूचीबाट Systematic Random Sampling विधिबाट कुल कारोबार सङ्ख्याको कम्तीमा १० प्रतिशतले हुने नमूना छनोट गरिएको छ । छनोटमा परेका नमूनाको विस्तृत विवरण जस्तै रजिस्ट्रेशन नं., कित्ता नं., नक्सा नं., घर भए/नभएको, क्षेत्रफल तथा थैली कारोबार रकमजस्ता विवरण सङ्कलन गरी तथ्याङ्क तयार गरिएको छ ।

३.२८ त्यसै गरी, अनलाइन सर्वेक्षणमा नमूनामा परेका जिल्लाको तथ्याङ्क भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट झिकाई ती जिल्लाका निर्धारित नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाका वडा अनुसारको विवरण बनाई बढी कारोबार भएका दुईवटा वडाको कारोबारको सूचीलाई Systematic Random Sampling विधिबाट Sampling गरी कम्तीमा १० प्रतिशत नमूनालाई सर्वेक्षणमा समावेश गरिएको छ ।

३.२९ देशभरिबाट धेरै कारोवार सङ्ख्या भएको आधारमा हरेक प्रदेशबाट दुईवटा केन्द्र पर्ने गरी २० वटा जिल्ला छनोट गरिएको छ । छनोट भएका जिल्लाको मालपोत कार्यालयको कार्यक्षेत्र भित्रका घरजग्गाको धेरै कारोवार भएका नगरपालिका/उपमहानगरपालिका/महानगरपालिकाका पनि धेरै कारोवार हुने दुईवटा वडाहरूको तथ्याङ्कलाई लिस्टिङ गरी त्यो लिस्टबाट Systematic Sampling गरी मालपोत कार्यालयको तथ्याङ्कमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि तोकिएका २० वटा मालपोत कार्यालयहरूको स्थलगत तथा अनलाइन सर्वेक्षणको आधारमा नमूना कायम गरिएको छ ।

३.३० बैकिङ तथ्याङ्कमा आधारित घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि मालपोत कार्यालयको सर्वेक्षणबाट निर्धारित विभिन्न ४० वटा वडाको आर्थिक वर्ष २०७५/७६ मा घरजग्गाको धितोमा प्रवाह भएको कर्जाको वडा अनुसारको कर्जा विवरण खुल्ने गरी तथ्याङ्क झिकाई सूची बनाई Systematic sampling गरी नमूना छनोट गरिएको छ ।

सूचकाङ्क निर्माणको विधि (Methodology)

३.३१ घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क निर्माणको लागि Laspeyres Index Method को प्रयोग गरिएको छ । सूचकाङ्क निर्माण विधिको विवरण यसप्रकार रहेको छ :

The median price per square meter of all categories (land and land with house) (i^{th}) from two sources were computed. Then, the price per square meter (P_{ij}) in each category for each ward (j^{th}) was calculated quarterly Aswin (mid-October), Poush (mid-January), Chaitra (mid-April) and Ashadh (mid-July) (t^{th}).

The proportion of "number of transacted land" and "number of transacted land with house" within a ward during the period of first half of FY 2075/76 (2018/19)was taken as the weight ($w_{i,j}$) for the i^{th} category, j^{th} ward for each quarter and it is given by:

$$W_{i,j} = \frac{number\ of\ transactions\ in\ each\ category\ in\ j^{th}\ ward\ at\ first\ half\ of\ 2075/76\ (2018/19)}{total\ number\ of\ transactions\ in\ allcategories\ in\ j^{th}\ ward\ atfirsthalfof\ 2075/76\ \ (2018/19)}$$

Based on the median price for different categories in each ward, price-relatives ($RP_{i,j,t}$) were calculated for each quarter. Price relative per square meter for the i^{th} category, j^{th} ward, t^{th} quarter is given by:

$$RP_{i,j,t} = \frac{P_{i,j,t}}{P_{i,j,0}} = \frac{(current\ median\ price\ per\ square\ meter\ i,j)}{(base\ median\ price\ per\ square\ meter\ i,j)} \times 100$$

Where $P_{i,\ j,0}$ is the price in the base period.

Then, the weighted average quarterly price relatives for each ward in each time period was calculated as follows:

$$\text{weighted average price relatives at ward level} = (RP_{i,j,t} \times w_{i,j})$$

These weighted relative prices werefurther averaged using proportion of number of transactions in each ward to the total number of transactions of all selected wards in the district during the period of first half of FY 2075/76 (2018/19) as the weight, W_t. The district-wise HPI compilation for the t^{th} period is defined as:

$$Districtwise\ HPI_t = [\sum_j (\Sigma_i RP_{i,j,t} \times W_{i,j}) W_j \times 100] \text{ for all t.}$$

Where $W_j = \frac{number\ \ of\ transactions\ \ \ in\ j^{th}\ ward\ at\ first\ half\ of\ 2075/76\ (2018/19)}{total\ \ number\ \ of\ transactions\ \ \ of\ all\ selected\ \ wards\ \ in\ a\ district\ \ atfirst\ \ halfof\ \ 2075/76\ (2018/19)}$

The District-wise HPIs were averaged using the transaction proportion (based on the total transactions of the district) of the districts to its total in the province to calculate the province HPI:

$$Province\ HPI_t = \Sigma(DistrictHPI_t \times W_c)$$

Where $W_c = \frac{Total\ transactions\ of\ particular\ district}{all\ district\ s'transactions\ under\ consideration\ in\ the\ particular\ province}$

The districts' HPIs were further averaged using the transaction proportion of the particular district to all districts' transactions under consideration to obtain the National HPI for each time period.

$$National\ HPI_t = \Sigma(District\ HPI_t \times W_D)$$

Where $W_D = \frac{total\ transactions\ of\ particular\ district}{\text{All districts 'total transactions under consideration}}$

सर्वेक्षणका सीमाहरू (Limitations)

३.३२ नेपालमा पहिलो पटक घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्य गरिएको हुँदा अन्य देशले जस्तो जग्गाको लोकेशन, आकार, मुख्य सडकसम्मको पहुँच, बाटोको साइज, मोहडा, व्यापारिक तथा आवासीयजस्ता चरहरूलाई सूचकाङ्कमा समावेश गर्न सकिएको छैन ।

३.३३ घरजग्गाको बढी कारोवार हुने स्थानहरू छिटोछिटो परिवर्तन हुन सक्ने तर सूचकाङ्क निर्माणको लागि छानिएका स्थानहरूबाट सङ्कलन गरिएको घरजग्गाको मूल्यले वास्तविक घरजग्गाको मूल्यमा आएको परिवर्तनलाई प्रतिविम्बित नगर्न सक्छ ।

३.३४ घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्कले सहरी (नगर) क्षेत्रलाई मात्र समेटेको छ । यसलेसमग्र देशको घरजग्गा कारोवारको मूल्यलाई प्रतिनिधित्व नगर्न सक्छ ।

३.३५ मालपोत कार्यालयहरूले घरजग्गा तथा जग्गा रजिस्ट्रेशन गर्दा कारोबार रकमलाई आधार मानेर घरजग्गाको मूल्य (थैली) निर्धारण गर्दछन् । थैली रकमको आधारमा सूचकाङ्क निर्माण गरिएको हुँदा मालपोत कार्यालयहरूमा हुने कारोबार रकमभन्दा बढी रकममा घरजग्गा किनबेच भएको अवस्थामा सूचकाङ्कले उक्त मूल्य प्रतिनिधित्व नगर्ने हुन्छ ।

३.३६ बैंकबाट लिइएको तथ्याङ्क कारोबार रकममा नभई बैंकहरूले कर्जा प्रवाह गर्दा गरिएको घरजग्गाको मूल्याङ्कनमा आधारित भएकोले घरजग्गा कारोबार मूल्यको प्रतिनिधित्व नगर्न सक्छ ।

३.३७ उपरोक्त सीमाहरू भए पनि तयार गरिएको घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कले घरजग्गाको मूल्यमा आएको परिवर्तनको दिशालाई सङ्केत गर्न उपयोगी हुने ठानिएको छ ।

परिच्छेद ४

सर्वेक्षणका नतिजाहरू

४.१ घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्य सम्पन्न भई प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा आर्थिक वर्ष २०७५/७६ लाई आधार वर्ष मानेर आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को तेस्रो त्रयमाससम्मको सूचकाङ्क गणना भइसकेको छ । नमूनामा परेका मालपोत कार्यालय तथा बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क गणना कार्य अब उप्रान्त नियमित गरिने छ । घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न भई सूचकाङ्क निर्माण कार्य सुचारु भएकोले नियमित तथ्याङ्क सङ्कलनबाट प्राप्त विवरण अनुसार राष्ट्रिय तथा प्रदेशगत सूचकाङ्क गणना गरी त्रयमासिक रूपमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क प्रकाशन गरिने छ । घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क सर्वेक्षणमा तथ्याङ्क स्रोत केन्द्रबाट त्रयमासिक रूपमा तथ्याङ्क सङ्कलन गरी दुई प्रकारका मूल्य सूचकाङ्क प्रकाशन गरिएको छ ।

मालपोत कार्यालयमा कारोबार हुँदा कायम थैली रकममा आधारित राष्ट्रिय घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI_{LR}- National Housing Price Index Based on Land Revenue Data)

४.२ मालपोत कार्यालयहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा घर भएको जग्गा र जग्गा मात्रको तथ्याङ्क लिएर सूचकाङ्क निकालिएको छ । तालिका ४.१ मा समग्र (राष्ट्रिय) सूचकाङ्क र घरजग्गा तथा जग्गाको सूचकाङ्कको परिवर्तनलाई प्रस्तुत गरिएको छ । विस्तृत सूचकाङ्कको तथ्याङ्क अनुसूची ३ का तालिकाहरूमा दिइएको छ ।

तालिका ४.१

मालपोत कारोबारमा आधारित घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा)

प्रकार	राष्ट्रिय भार	२०७६/७७	२०७७/७८ (पहिलो नौ महिना)
समग्र	१००.०	१९.७३	१२.५७
जग्गा	७६.६७	१५.६२	१२.००
घर जग्गा	२३.३३	४४.९०	४.७४

४.३ तालिका ४.१ मा आर्थिक वर्ष २०७६/७७ मा जग्गाको मूल्य सूचकाङ्क १५.६२ प्रतिशतले र घर भएको जग्गाको सूचकाङ्क ४४.९ प्रतिशतले वृद्धि हुँदा घरजग्गा मूल्यको कुल राष्ट्रिय सूचकाङ्क १९.७३ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ । त्यसै गरी, आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा जग्गाको सूचकाङ्कमा १२.० प्रतिशतले र घर भएको जग्गाको मूल्य सूचकाङ्क ४.७४ प्रतिशतले वृद्धि हुँदा घरजग्गा मूल्यको कुल राष्ट्रिय सूचकाङ्क १२.५७ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ ।

बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित राष्ट्रिय घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI$_{LR}$- National Housing Price Index Based on Banking Data)

४.४ नमूनामा परेका विभिन्न बैंकहरूबाट प्राप्त घरजग्गाको मूल्याङ्कन तथ्याङ्कको आधारमा घर भएको जग्गा र जग्गा मात्रको तथ्याङ्क लिएर सूचकाङ्क निकालिएको छ । तालिका ४.२ ले राष्ट्रिय सूचकाङ्क तथा घरजग्गा र जग्गाको सूचकाङ्कमा आएको परिवर्तन प्रस्तुत गरेको छ । विस्तृत सूचकाङ्कको तथ्याङ्क अनुसूची ३ का तालिकाहरूमा दिइएको छ ।

तालिका ४.२
बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा)

प्रकार	राष्ट्रिय भार	२०७६/७७	२०७७/७८ (पहिलो नौ महिना)
समग्र	१००.०	२६.४५	१६.३१
जग्गा	७६.६७	२७.६८	१४.५८
घर जग्गा	२३.३३	२२.१४	१६.१९

४.५ तालिका ४.२ मा आर्थिक वर्ष २०७६/७७ मा जग्गाको मूल्य सूचकाङ्क २७.६८ प्रतिशतले र घर भएको जग्गाको सूचकाङ्क २२.१४ प्रतिशतले वृद्धि हुँदा घरजग्गा मूल्यको कुल राष्ट्रिय सूचकाङ्क २६.४५ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ । त्यसैगरी, आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा जग्गाको सूचकाङ्कमा १४.५८ प्रतिशतले र घर भएको जग्गाको मूल्य सूचकाङ्क १६.१९ प्रतिशतले वृद्धि हुँदा घरजग्गा मूल्यको कुल राष्ट्रिय सूचकाङ्क १६.३१ प्रतिशतले वृद्धि भएको देखिन्छ ।

मालपोत कार्यालयमा कारोबार हुँदा कायम थैली रकममा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क (HPI$_{LR}$- Provincial Housing Price Index Based on Land Revenue's Data)

४.६ आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनाको मालपोत कार्यालयबाट प्राप्त घरजग्गा कारोबारको मूल्य तथ्याङ्कमा आधारित औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति १२.५७ प्रतिशत रहेको छ । अघिल्लो आर्थिक वर्षमा वार्षिक औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति १९.७३ प्रतिशत रहेको थियो । विस्तृत सूचकाङ्कहरू अनुसूची ३ का तालिकाहरूमा दिइएको छ ।

तालिका ४.३
मालपोत कारोबारमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा)

प्रदेश	विवरण	भार	२०७६/७७	२०७७/७८ (पहिलो नौ महिनाको औसत)
प्रदेश १	समग्र	१००.०	२०.०९	१४.२०
	जग्गा	९०.६०	८.९९	१४.४१
	घरजग्गा	९.४०	८३.४०	९.१९
प्रदेश २	समग्र	१००.०	१४.३३	१७.४२
	जग्गा	७५.२५	१३.८९	१४.४२
	घरजग्गा	२४.७५	३१.९८	१६.८०
बागमती प्रदेश	समग्र	१००.०	१६.०४	५.९५
	जग्गा	७६.१५	१२.१६	११.०९
	घरजग्गा	२३.८५	३१.५३	-६.६१
गण्डकी प्रदेश	समग्र	१००.०	२१.८८	११.८३
	जग्गाा	६७.६९	११.५३	१३.४८
	घरजग्गा	३२.३१	४४.११	६.००
लुम्बिनी प्रदेश	समग्र	१००.०	४३.५२	१४.४५
	जग्गा	६२.२८	४१.९१	८.१६
	घरजग्गा	३७.७२	७२.४१	३.०३
कर्णाली प्रदेश	समग्र	१००.०	११.८३	२३.८८
	जग्गा	६८.६०	११.२५	२१.३२
	घरजग्गा	३१.४०	३५.८२	१५.०५
सुदूरपश्चिम प्रदेश	समग्र	१००.०	६.५७	६.३५
	जग्गा	७५.४७	५.८३	४.९६
	घरजग्गा	२४.५३	८.६०	१०.४०

४.७ आ.व. २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा समग्रमा औसत मुद्रास्फीति कर्णाली प्रदेशमा २३.८८ प्रतिशत, प्रदेश नं. २ मा १७.४२ प्रतिशत, लुम्बिनी प्रदेशमा १४.४५ प्रतिशत, प्रदेश नं. १ मा १४.२० प्रतिशत, गण्डकी प्रदेशमा ११.८३ प्रतिशत, सुदूरपश्चिम प्रदेशमा ६.३५ प्रतिशत र बागमती प्रदेशमा ५.९५ प्रतिशत रहेको छ ।

बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको परिवर्तन

(HPI$_{BL}$- Provincial Housing Price Index Based on Bank's Loan Data)

४.८ बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूबाट कर्जा प्रदान गर्दा गरिएको घरजग्गाको धितोको बजार मूल्याङ्कनमा आधारित आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनाको औसत घरजग्गा

मुद्रास्फीति १६.३१ प्रतिशत रहेको छ । अघिल्लो आर्थिक वर्षमा वार्षिक औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति २६.४५ प्रतिशत रहेको थियो ।

तालिका ४.४

बैंक मूल्याङ्कनमा आधारित प्रदेशगत घरजग्गा सूचकाङ्कको परिवर्तन (प्रतिशतमा)

प्रदेश	विवरण	भार	२०७६/७७	२०७७/७८ (पहिलो नौ महिनाको औसत)
प्रदेश १	समग्र	१००.०	२१.९४	१५.१४
	जग्गा	९०.६०	२२.३०	१३.३५
	घरजग्गा	९.४०	१३.६८	१६.६८
प्रदेश २	समग्र	१००.०	४३.११	१६.०२
	जग्गा	७५.२५	४८.४२	१३.६३
	घरजग्गा	२४.७५	३३.५४	२२.२७
बागमती प्रदेश	समग्र	१००.०	१६.३३	१८.२६
	जग्गा	७६.१५	१७.१८	१८.३६
	घरजग्गा	२३.८५	१३.५८	१२.०९
गण्डकी प्रदेश	समग्र	१००.०	१९.४७	१९.१९
	जग्गा	६७.६९	२३.९९	१६.२१
	घरजग्गा	३२.३१	८.८९	२०.९१
लुम्बिनी प्रदेश	समग्र	१००.०	३१.१७	१२.३५
	जग्गा	६२.२८	३१.९२	९.२७
	घरजग्गा	३७.७२	२१.०१	१८.१७
कर्णाली प्रदेश	समग्र	१००.०	२१.७५	१९.०३
	जग्गा	६८.६०	२२.८७	१३.६०
	घरजग्गा	३१.४०	२४.२८	२३.८७
सुदुरपश्चिम प्रदेश	समग्र	१००.०	३८.०७	१६.३२
	जग्गा	७५.४७	३३.०३	१८.६४
	घरजग्गा	२४.५३	५१.५९	९.००

४.९ तालिका ४.४ अनुसार आर्थिक वर्ष २०७६/७७ मा प्रदेश नं. २ मा सबैभन्दा धेरै ४३.११ प्रतिशतले मूल्य बढेकोमा आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा गण्डकी प्रदेशमा सबैभन्दा धेरै प्रतिशत १९.१९ मूल्य बढेको देखिएको छ ।

४.१० आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को पहिलो नौ महिनामा औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति गण्डकी प्रदेशमा १९.१९ प्रतिशत, कर्णाली प्रदेशमा १९.०२ प्रतिशत, बागमती प्रदेशमा १८.२६ प्रतिशत, सुदूरपश्चिम प्रदेशमा १६.३२ प्रतिशत, प्रदेश नं. २ मा १६.०२ प्रतिशत, प्रदेश नं. १ मा १५.१४ प्रतिशत र लुम्बिनी प्रदेशमा ४.३२ प्रतिशत रहेको छ ।

परिच्छेद ५

निष्कर्ष र सुझाव

५.१ घरजग्गाको मूल्यमा आउने अस्वाभाविक उतारचढावले मुलुकको समष्टिगत आर्थिक स्थायित्वमा प्रतिकूल प्रभाव पार्न सक्ने सम्भावना भएकाले यस क्षेत्रको मूल्य स्थिति सम्बन्धमा जानकारी राख्नुपर्ने हुन्छ । यसका लागि घरजग्गा क्षेत्रको मूल्य सूचकाङ्क निर्माण गरी घरजग्गा मुद्रास्फीति मापन कार्य आवश्यक भएको छ । मौद्रिक नीतिका प्रमुख उद्देश्य मूल्य स्थिरता र वित्तीय स्थिरता हासिल गर्न तथा समष्टिगत विवेकशील (Macro-prudential) नियमन तर्जुमाको लागि समेत घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क महत्वपूर्ण रहेको छ । घरजग्गाको मूल्यमा आउने उतारचढाव मापन गर्ने उद्देश्यले नेपालमा पहिलो पटक घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण सम्पन्न गरी घरजग्गा मुद्रास्फीति मापन गर्न सूचकाङ्क निर्माण गरिएको छ । यसरी प्राप्त हुने घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्क त्रयमासिक रूपमा नियमित प्रकाशन गर्न लागिएको छ ।

५.२ घरजग्गा मूल्यको तथ्याङ्क २० वटा जिल्लाका मालपोत कार्यालय र “क” वर्गका ६ वटा वाणिज्य बैंकहरूबाट लिने गरी सर्वेक्षण सम्पन्न गरिएको छ । तथ्याङ्कका स्रोतबाट नमूनाहरू छनोट गर्दा धेरै नमूनाको प्रति वर्गमिटर मूल्य एउटै आउने अवस्थामा सरकारले तोकेको न्यूनतम मूल्यमा धेरैजसो कारोवार हुने गरेको देखिएकोले त्यस्ता प्रति इकाई सममूल्य भएका नमूनामध्येबाट तुलनात्मक रूपमा थोरै पर्ने गरी नमूना छनोट गर्दा सूचकाङ्क थप विश्वसनीय हुनेछ ।

५.३ सर्वेक्षण नतिजाअनुसार आर्थिक वर्ष २०७६/७७ मा वाणिज्य बैंकहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको आधारमा वार्षिक औसत घरजग्गा मुद्रास्फीति २६.४५ प्रतिशत रहेको थियो भने मालपोत कार्यालयहरूबाट प्राप्त तथ्याङ्कको यस्तो मुद्रास्फीति १९.७३ प्रतिशत रहेको थियो । त्यसैगरी, आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को प्रथम नौ महिनामा यस्तो मुद्रास्फीति क्रमशः १६.३१ प्रतिशत र १२.५७ प्रतिशत रहेको छ । अघिल्लो आर्थिक वर्षको तुलनामा आर्थिक वर्ष २०७७/७८ को प्रथम नौ महिनामा घरजग्गाको कारोवारमा केही शिथिलता आएकोले मुद्रास्फीति केही कम रहेको छ ।

५.४ नेपालमा पहिलो पटक घरजग्गा मूल्य सर्वेक्षण कार्य सम्पन्न गरिएको हुँदा अन्य देशले जस्तो जग्गाको लोकेशन, आकार, मुख्य सडकसम्मको पहुँच, बाटोको साइज, मोहडा, व्यापारिक तथा आवासीयजस्ता चरहरूलाई सूचकाङ्कमा समावेश गर्न सकिएको छैन । घरजग्गाको बढी कारोवार हुने स्थानहरू छिटोछिटो परिवर्तन हुने भएकोले अद्यावधिक मूल्य सर्वेक्षण कार्य ५ वर्षभित्रमा सम्पन्न गरिसक्नुपर्ने देखिन्छ । सर्वेक्षणको अन्तराल लामो भएमा एकातर्फ सूचकाङ्कलाई चाहिने तथ्याङ्कको मात्रा अपुग भई सही सूचकाङ्क नआउन

सक्ने जोखिम हुन्छ भने अर्कोतर्फ लोकेशन, आकार, मुख्य सडकसम्मको पहुँच, बाटोको साइज, मोहडा, व्यापारिक तथा आवासीयजस्ता चरहरूलाई समायोजन गर्न ढिलो हुने देखिन्छ ।

५.५ घरजग्गाको मूल्य सूचकाङ्कले सहरी क्षेत्रलाई मात्र समेटेको छ । यसले समग्र घर जग्गाको कारोवारको मूल्यलाई प्रतिनिधित्व नगर्न सक्छ । आउने दिनमा अनुभवका आधारमा घरजग्गा मूल्य सूचकाङ्कको दायरा फराकिलो पार्दै र विधिहरू परिमार्जित गर्दै जानुपर्ने आवश्यकता छ ।

सन्दर्भ सामग्री सूची

Assil, E. M.2012. "Constructing a Real State Price Index: The Moroccan Experience."*A WorkingPaper,* Bank Al-Maghrib, Morocco.

Eurostat 2013. "Handbook on Residential Property Prices Indices."*European Union*, Belgium

Harthi, H. A. 2015. "Real Estate Price Statistics in Oman."*International Workshop on Short-term Statistics.*Retrieved on 19 November 2017 from https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/workshops/2015/Beijing/S47-Oman.pdf

Jiang, L., Phillips, P., and Yu, J. 2015. "New Methodology for Constructing Real Estate Price Indices Applied to the Singapore Residential Market."*Journal of Banking and Finance*, 61: S121-S131.

Kaya, A., Bozkurt, A.T., Bastan, E.M. & Ayanoglu, O.A. 2012. "Constructing a House Price Index for Turkey." Retrieved on 18 November 2017 fromhttps://www.bis.org/ifc/events/6ifcconf/kayaetal.pdf

RBI 2014. "House Price Index 2010-11 to 2013-14."*RBI Monthly Bulletin.*Retrieved on November 10, 2017 from https://rbidocs.rbi.org.in/rdocs/Bulletin/PDFs/4HOPRIN101014.pdf

RBI 2015."Recent Trends in Residential Property Prices in India: An Exploration using Housing Loan Data."Retrieved on November 10, 2017 from https://rbi.org.in/scripts/PublicationsView.aspx¿id=16223#AN1:)

Rosen S., 2002. "Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition."*The Journal of Political Economy*, 82(1): 34 - 55.

Scatigna, M., Szemere, R. and Tsatsaronis, K. 2014. "Residential Property Price Statistics across the Globe."*BIS Quarterly Review.*

Silver, M.2014. "Real Estate Prices - Availability, Importance and New Development."*Second IMF Statistical Forum: Statistics for Policymaking—Identifying Macroeconomic and Financial Vulnerabilities,*Retrieved on 18 November 2017 from https://www.imf.org/external/NP/seminars/eng/2014/statsforum/pdf/silver.pdf

अनुसूची

अनुसूची- १ : नमूनाको जिल्लागत वितरण

क्र.स.	जिल्ला	कुल कारोबार सङ्ख्या	नमूना सङ्ख्या
१.	झापा	१२,४३२	१२९२
२.	मोरङ	६,५६८	६९६
३.	सुनसरी	३,९५२	४००
४.	पर्सा	२,५६४	२८०
५.	सर्लाही	१,२७२	१३२
६.	धनुषा	२,२८४	२३२
७.	चितवन	५,३२०	५६४
८.	मकवानपुर	१०,२०८	१,०५२
९.	भक्तपुर	१४,८१२	१,४६४
१०.	काठमाडौं	५,६५२	५७२
११.	ललितपुर	५,१६८	५२०
१२.	पूर्वी नवलपरासी	१,७२४	१७२
१३.	कास्की	७,१६०	७१६
१४.	रूपन्देही	४,०३६	४०८
१५.	दाङ	३,६४८	३६४
१६.	बाँके	४,१६४	४५६
१७.	सुर्खेत	५,२८०	५२८
१८.	सल्यान	६८०	९२
१९.	कञ्चनपुर	१,०३२	१०४
२०.	कैलाली	२,९२०	२९२
	जम्मा	**१,००,८७६**	**१०,३३६**

अनुसूची - २ : जग्गा र घर-जग्गाको कुल जिल्लागत भार (प्रतिशतमा)

क्र.स.	जिल्ला	भार
१.	झापा	८.९२
२.	मोरङ	१३.४९
३.	सुनसरी	४.७२
४.	पर्सा	४.३०
५.	सर्लाही	२.४५
६.	धनुषा	५.२९
७.	चितवन	५.३७
८.	मकवानपुर	३.८८
९.	भक्तपुर	३.४९
१०.	काठमाडौँ	१२.८५
११.	ललितपुर	३.६३
१२.	पूर्वी नवलपरासी	२.८४
१३.	कास्की	३.९७
१४.	रूपन्देही	९.११
१५.	दाङ	३.७९
१६.	बाँके	४.५२
१७.	सुर्खेत	२.६६
१८.	सल्यान	०.९७
१९.	कञ्चनपुर	०.९१
२०.	कैलाली	२.८४
	जम्मा	**१००.००**

अनुसूची-३ : घर-जग्गा मूल्य सूचकाङ्कको तालिका

Table - 1

NRB National Housing Price index (HPI)															
	Based on Bank Data (FY 2076-77)														
SN	Location	Weight	FY 2075-76				FY 2076-77				Percentage Change				Period Average
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	**National**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**131.48**	**129.97**	**125.49**	**118.85**	**31.48**	**29.97**	**25.49**	**18.85**	**26.45**
Province															
1	PROVINCE NO. 1	27.13	100.00	100.00	100.00	100.00	105.79	125.26	111.00	145.71	5.79	25.26	11.00	45.71	21.94
2	PROVINCE NO. 2	12.04	100.00	100.00	100.00	100.00	150.70	157.06	144.32	120.35	50.70	57.06	44.32	20.35	43.11
3	BAGMATI PROVINCE	29.22	100.00	100.00	100.00	100.00	118.71	118.97	117.23	110.43	18.71	18.97	17.23	10.43	16.33
4	GANDAKI PROVINCE	6.81	100.00	100.00	100.00	100.00	130.43	122.94	116.87	107.64	30.43	22.94	16.87	7.64	19.47
5	LUMBINI PROVINCE	17.42	100.00	100.00	100.00	100.00	150.42	119.11	134.62	120.55	50.42	19.11	34.62	20.55	31.17
6	KARNALI PROVINCE	3.63	100.00	100.00	100.00	100.00	119.97	130.48	114.23	122.32	19.97	30.48	14.23	22.32	21.75
7	SUDURPASHCHIM PROVINCE	3.75	100.00	100.00	100.00	100.00	157.20	146.73	145.80	102.53	57.20	46.73	45.80	2.53	38.07

Table -2

SN	Location	Weight	FY 2076-77				FY 2077-78				Percentage change				Period Average
	NRB National Housing Price index (HPI)														
	Based on Bank Data (FY 2077-78 upto Third Quarter)														
			Q1	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	
1	**National**	**100.00**	**131.48**	**129.97**	**125.49**	**118.85**	**151.24**	**147.21**	**151.37**		**15.03**	**13.27**	**20.63**		**16.31**
Province															
1	PROVINCE NO. 1	27.13	105.79	125.26	111.00	145.71	128.29	132.82	131.12	-	21.27	6.03	18.12	-	15.14
2	PROVINCE NO. 2	12.04	150.70	157.06	144.32	120.35	186.66	170.59	166.79	-	23.86	8.62	15.57	-	16.02
3	BAGMATI PROVINCE	29.22	118.71	118.97	117.23	110.43	136.04	137.14	146.42	-	14.59	15.28	24.90	-	18.26
4	GANDAKI PROVINCE	6.81	130.43	122.94	116.87	107.64	165.77	138.88	137.33	-	27.09	12.97	17.51	-	19.19
5	LUMBINI PROVINCE	17.42	150.42	119.11	134.62	120.55	153.92	140.29	157.44	-	2.32	17.78	16.95	-	12.35
6	KARNALI PROVINCE	3.63	119.97	130.48	114.23	122.32	130.46	151.12	151.37	-	8.74	15.82	32.51	-	19.03
7	SUDURPASHCHIM PROVINCE	3.75	157.20	146.73	145.80	102.53	172.76	173.73	175.93	-	9.90	18.40	20.66	-	16.32

Table - 3

NRB National Housing Price index (HPI)																
Based on Land Revenue Data (FY 2076-77)																
SN	Location	Weight	FY 2075-76				FY 2076-77				Percentage Change				Period Average
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	**National**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**117.85**	**123.31**	**118.26**	**119.49**	**17.85**	**23.31**	**18.26**	**19.49**	**19.73**
Province															
1	PROVINCE NO. 1	27.13	100.00	100.00	100.00	100.00	116.83	133.62	113.71	116.22	16.83	33.62	13.71	16.22	20.09
2	PROVINCE NO. 2	12.04	100.00	100.00	100.00	100.00	117.02	109.68	112.36	118.26	17.02	9.68	12.36	18.26	14.33
3	BAGMATI PROVINCE	29.22	100.00	100.00	100.00	100.00	112.29	115.58	121.55	114.73	12.29	15.58	21.55	14.73	16.04
4	GANDAKI PROVINCE	6.81	100.00	100.00	100.00	100.00	129.57	116.76	121.60	119.61	29.57	16.76	21.60	19.61	21.88
5	LUMBINI PROVINCE	17.42	100.00	100.00	100.00	100.00	135.97	159.76	134.57	143.78	35.97	59.76	34.57	43.78	43.52
6	KARNALI PROVINCE	3.63	100.00	100.00	100.00	100.00	110.43	118.09	113.36	105.44	10.43	18.09	13.36	5.44	11.83
7	SUDURPASHCHIM PROVINCE	3.75	100.00	100.00	100.00	100.00	103.09	104.72	102.82	115.66	3.09	4.72	2.82	15.66	6.57

Table -4

NRB National Housing Price index (HPI)															
Based on Land Revenue Data (FY 2077-78 upto Third Quarter)															
SN	**Location**	**Weight**	**FY 2076-77**				**FY 2077-78**				**Percentage Change**				**Period Average**
			Q1	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	
1	**National**	**100.00**	**117.85**	**123.31**	**118.26**	**119.49**	**135.98**	**136.46**	**132.06**		**15.38**	**10.66**	**11.67**		**12.57**
Province															
1	PROVINCE NO. 1	27.13	116.83	133.62	113.71	116.22	138.56	142.95	133.07	-	18.60	6.99	17.03	-	14.20
2	PROVINCE NO. 2	12.04	117.02	109.68	112.36	118.26	131.14	133.41	133.22	-	12.07	21.64	18.57	-	17.42
3	BAGMATI PRADESH	29.22	112.29	115.58	121.55	114.73	129.77	118.46	121.31	-	15.57	2.49	-0.20	-	5.95
4	GANDAKI PRADESH	6.81	129.57	116.76	121.60	119.61	140.26	131.01	139.88	-	8.26	12.21	15.03	-	11.83
5	LUMBINI PROVINCE	17.42	135.97	159.76	134.57	143.78	160.10	178.54	153.22	-	17.74	11.75	13.86	-	14.45
6	KARNALI PRADESH	3.63	110.43	118.09	113.36	105.44	142.36	142.99	137.88	-	28.91	21.09	21.62	-	23.88
7	SUDURPASHCHIM PRADESH	3.75	103.09	104.72	102.82	115.66	108.03	112.05	110.29	-	4.79	7.00	7.27	-	6.35

Table - 5

NRB Housing Price Index (HPI)

Based on Bank Data

Location	FY 2075-76				FY 2076-77				Percentage Change					FY 2077-78				Percentage Change				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Average	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Average
NATIONAL (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**131.48**	**129.97**	**125.49**	**118.85**	**31.48**	**29.97**	**25.49**	**18.85**	**26.45**	**151.24**	**147.21**	**151.37**	**-**	**15.03**	**13.27**	**20.62**	**-**	**16.31**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	129.32	134.87	131.99	114.53	29.32	34.87	31.99	14.53	27.68	150.75	149.72	153.30	-	16.57	11.01	16.14	-	14.58
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	134.32	115.00	114.65	124.60	34.32	15.00	14.65	24.60	22.14	141.11	139.46	140.14	-	5.06	21.27	22.23	-	16.19
PROVINCE NO. 1 (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**105.79**	**125.26**	**111.00**	**145.71**	**5.79**	**25.26**	**11.00**	**45.71**	**21.94**	**128.29**	**132.82**	**131.12**	**-**	**21.27**	**6.03**	**18.12**	**-**	**15.14**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	104.41	129.65	112.71	142.43	4.41	29.65	12.71	42.43	22.30	127.20	133.16	130.19	-	21.83	2.71	15.51	-	13.35
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	131.15	95.41	101.84	126.32	31.15	-4.59	1.84	26.32	13.68	132.46	122.15	123.25	-	1.00	28.03	21.03	-	16.68
PROVINCE NO. 2 (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**150.70**	**157.06**	**144.32**	**120.35**	**50.70**	**57.06**	**44.32**	**20.35**	**43.11**	**186.66**	**170.59**	**166.79**	**-**	**23.86**	**8.62**	**15.57**	**-**	**16.02**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	154.48	161.70	155.54	121.97	54.48	61.70	55.54	21.97	48.42	192.97	171.92	170.57	-	24.92	6.32	9.66	-	13.63
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	141.42	145.88	120.41	126.46	41.42	45.88	20.41	26.46	33.54	163.22	171.78	160.93	-	15.42	17.75	33.65	-	22.27
BAGMATI PROVINCE (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**118.71**	**118.97**	**117.23**	**110.43**	**18.71**	**18.97**	**17.23**	**10.43**	**16.33**	**136.04**	**137.14**	**146.42**	**-**	**14.59**	**15.28**	**24.90**	**-**	**18.26**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	119.41	121.03	119.70	108.59	19.41	21.03	19.70	8.59	17.18	138.27	137.24	150.70	-	15.79	13.40	25.90	-	18.36
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	121.43	101.52	117.31	114.06	21.43	1.52	17.31	14.06	13.58	126.94	127.67	124.34	-	4.54	25.74	5.99	-	12.09
GANDAKI PROVINCE (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**130.43**	**122.94**	**116.87**	**107.64**	**30.43**	**22.94**	**16.87**	**7.64**	**19.47**	**165.77**	**138.88**	**137.33**	**-**	**27.09**	**12.97**	**17.51**	**-**	**19.19**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	140.54	126.52	120.94	107.96	40.54	26.52	20.94	7.96	23.99	176.47	139.12	136.79	-	25.56	9.95	13.11	-	16.21
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	106.95	114.93	107.75	105.95	6.95	14.93	7.75	5.95	8.89	120.49	137.25	140.77	-	12.65	19.42	30.65	-	20.91
PROVINCE NO. 5 (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**150.42**	**119.11**	**134.62**	**120.55**	**50.42**	**19.11**	**34.62**	**20.55**	**31.17**	**153.92**	**140.29**	**157.44**	**-**	**2.32**	**17.78**	**16.95**	**-**	**12.35**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	143.82	123.27	144.33	116.25	43.82	23.27	44.33	16.25	31.92	142.13	149.16	155.84	-	-1.17	21.00	7.97	-	9.27
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	136.18	123.53	93.63	130.70	36.18	23.53	-6.37	30.70	21.01	144.20	132.58	132.29	-	5.89	7.32	41.29	-	18.17
KARNALI PROVINCE (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**119.97**	**130.48**	**114.23**	**122.32**	**19.97**	**30.48**	**14.23**	**22.32**	**21.75**	**130.46**	**151.12**	**151.37**	**-**	**8.74**	**15.82**	**32.51**	**-**	**19.03**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	104.88	145.35	142.49	98.75	4.88	45.35	42.49	-1.25	22.87	126.07	154.36	162.99	-	20.20	6.20	14.39	-	13.60
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	129.33	105.90	102.68	159.19	29.33	5.90	2.68	59.19	24.28	127.96	145.82	138.61	-	-1.06	37.69	34.99	-	23.87
SUDURPASHCHIM PROVINCE (OVERALL)	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**157.20**	**146.73**	**145.80**	**102.53**	**57.20**	**46.73**	**45.80**	**2.53**	**38.07**	**172.76**	**173.73**	**175.93**	**-**	**9.90**	**18.40**	**20.66**	**-**	**16.32**
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	145.16	152.35	138.39	96.21	45.16	52.35	38.39	-3.79	33.03	165.84	179.29	171.60	-	14.24	17.68	24.00	-	18.64
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	190.20	128.15	169.04	120.42	90.20	28.15	69.04	20.42	51.95	185.50	152.64	186.52	-	-2.47	19.12	10.34	-	9.00

Table - 6

NRB Housing Price index (HPI)

Based on Land Revenue Data

Location	FY 2075-76				FY 2076-77				Percentage Change					FY 2077-78				Percentage Change				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Average	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Average
NATIONAL (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	117.85	123.31	118.26	119.49	17.85	23.31	18.26	19.49	19.73	135.98	136.46	132.06	-	15.38	10.66	11.67	-	12.57
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	114.72	117.74	117.42	112.61	14.72	17.74	17.42	12.61	15.62	133.64	129.07	129.05	-	16.49	9.63	9.90	-	12.00
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	142.59	159.79	137.21	140.02	42.59	59.79	37.21	40.02	44.90	150.12	156.71	152.12	-	5.28	-1.93	10.87	-	4.74
PROVINCE NO. 1 (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	116.83	133.62	113.71	116.22	16.83	33.62	13.71	16.22	20.09	138.56	142.95	133.07	-	18.60	6.99	17.03	-	14.20
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	109.84	110.94	112.39	102.78	9.84	10.94	12.39	2.78	8.99	124.80	130.34	126.03	-	13.62	17.49	12.13	-	14.41
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	158.76	258.58	161.54	154.73	58.76	158.58	61.54	54.73	83.40	196.23	208.49	199.24	-	23.60	-19.37	23.34	-	9.19
PROVINCE NO. 2 (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	117.02	109.68	112.36	118.26	17.02	9.68	12.36	18.26	14.33	131.14	133.41	133.22	-	12.07	21.64	18.57	-	17.42
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	116.11	110.91	107.13	121.41	16.11	10.91	7.13	21.41	13.89	131.96	123.44	126.75	-	13.65	11.29	18.31	-	14.42
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	133.27	124.20	140.69	129.75	33.27	24.20	40.69	29.75	31.98	143.11	166.56	153.20	-	7.39	34.11	8.90	-	16.80
BAGMATI PROVINCE (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	112.29	115.58	121.55	114.73	12.29	15.58	21.55	14.73	16.04	129.77	118.46	121.31	-	15.57	2.49	-0.20	-	5.95
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	107.95	112.19	120.63	107.88	7.95	12.19	20.63	7.88	12.16	135.44	120.41	121.23	-	25.46	7.32	0.49	-	11.09
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	136.81	135.42	118.33	135.54	36.81	35.42	18.33	35.54	31.53	120.96	111.77	129.25	-	-11.59	-17.46	9.22	-	-6.61
GANDAKI PROVINCE (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	129.57	116.76	121.60	119.61	29.57	16.76	21.60	19.61	21.88	140.26	131.01	139.88	-	8.26	12.21	15.03	-	11.83
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	113.12	110.17	113.12	109.72	13.12	10.17	13.12	9.72	11.53	129.00	119.57	133.33	-	14.04	8.54	17.87	-	13.48
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	164.75	130.68	140.11	140.89	64.75	30.68	40.11	40.89	44.11	156.54	152.10	149.34	-	-4.99	16.39	6.59	-	6.00
PROVINCE NO. 5 (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	135.97	159.76	134.57	143.78	35.97	59.76	34.57	43.78	43.52	160.10	178.54	153.22	-	17.74	11.75	13.86	-	14.45
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	146.50	157.99	137.18	125.99	46.50	57.99	37.18	25.99	41.91	155.69	172.38	149.67	-	6.27	9.11	9.10	-	8.16
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	155.53	205.57	159.09	169.47	55.53	105.57	59.09	69.47	72.41	176.24	178.76	173.10	-	13.31	-13.04	8.81	-	3.03
KARNALI PROVINCE (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	110.43	118.09	113.36	105.44	10.43	18.09	13.36	5.44	11.83	142.36	142.99	137.88	-	28.91	21.09	21.62	-	23.88
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	101.62	112.16	125.18	106.05	1.62	12.16	25.18	6.05	11.25	141.24	125.05	142.03	-	38.99	11.49	13.46	-	21.32
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	147.26	141.19	131.87	122.95	47.26	41.19	31.87	22.95	35.82	163.02	174.84	145.85	-	10.70	23.83	10.61	-	15.05
SUDURPASHCHIM PROVINCE (OVERALL)	100.00	100.00	100.00	100.00	103.09	104.72	102.82	115.66	3.09	4.72	2.82	15.66	6.57	108.03	112.05	110.29	-	4.79	7.00	7.27	-	6.35
LAND	100.00	100.00	100.00	100.00	103.93	104.80	99.31	115.29	3.93	4.80	-0.69	15.29	5.83	108.90	105.82	108.38	-	4.78	0.97	9.13	-	4.96
LAND AND HOUSE	100.00	100.00	100.00	100.00	100.53	104.96	112.33	116.57	0.53	4.96	12.33	16.57	8.60	105.84	130.03	114.59	-	5.29	23.89	2.01	-	10.40

अनुसूची ४
तथ्याङ्क सङ्कलनका लागि छनोटमा परेका स्थानीय तहका साविक र हालका वडाहरूको सूची

जिल्ला	नगरपालिका/म.न.पा.	साविक वडाहरू	हालको वडा
काठमाडौं	काठमाडौं म.न.पा.	काठमाडौं म.न.पा.- १०	काठमाडौं म.न.पा.- १०
	काठमाडौं म.न.पा.	काठमाडौं म.न.पा.-१६	काठमाडौं म.न.पा.-१६
ललितपुर	ललितपुर म.न.पा.	ललितपुर उ.म.न.पा. - ४	ललितपुर म.न.पा. -४
	ललितपुर म.न.पा.	ललितपुर उ.म.न.पा. - ५	ललितपुर म.न.पा. -५
भक्तपुर	सूर्यविनायक नगरपालिका	दधिकोटका सबै वडा	सूर्यविनायक न.पा.-४
	सूर्यविनायक नगरपालिका	सिपाडोलका सबै वडा	सूर्यविनायक न.पा.-८
पर्सा	वीरगञ्ज म.न.पा.	वीरगञ्ज उ.म.न.पा. -१	वीरगञ्ज म.न.पा.-१
	वीरगञ्ज म.न.पा.	वीरगञ्ज उ.म.न.पा. -२	वीरगञ्ज म.न.पा.-२
चितवन	भरतपुर म.न.पा.	भरतपुर नगरपालिका १- ३	भरतपुर म.न.पा.-१
	भरतपुर म.न.पा.	भरतपुर नगरपालिका ५- ६	भरतपुर म.न.पा.-४
मकवानपुर	हेटौंडा उ.म.न.पा.	हेटौंडा नगरपालिका -६	हेटौंडा उ.म.न.पा.-६
	हेटौंडा उ.म.न.पा.	हेटौंडा नगरपालिका -८	हेटौंडा उ.म.न.पा.-८
कास्की	पोखरा म.न.पा.	पोखरा उ.म.न.पा.-१५	पोखरा म.न.पा.-१५
	पोखरा म.न.पा.	पोखरा उ.म.न.पा.-१७	पोखरा म.न.पा.-१७
बाँके	नेपालगञ्ज उ.म.न.पा.	नेपालगञ्ज नगरपालिका वडा -१	नेपालगञ्ज उ.म.न.पा.-१
	नेपालगञ्ज उ.म.न.पा.	नेपालगञ्ज नगरपालिका वडा-१०-११	नेपालगञ्ज उ.म.न.पा.-८
झापा	दमक नगरपालिका	दमक नगरपालिका वडा १	दमक नगरपालिका-१
	दमक नगरपालिका	दमक नगरपालिका वडा २-४	दमक नगरपालिका-२
मोरङ्ग	विराटनगर म.न.पा.	वैजनाथपुरका सबै वडा	विराटनगर म.न.पा. -१९
	विराटनगर म.न.पा.	विराटनगर म.न.पा. -७	विराटनगर म.न.पा. -६
सुर्खेत	विरेन्द्रनगर नगरपालिका	लाटीकोइली ८ र ९, बयलकाँडा १ र ४	विरेन्द्रनगर नगरपालिका-२
	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका	लाटीकोइली७, गोटीकाँडा ७ र ३	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका-३
सल्यान	शारदा नगरपालिका	श्रीनगर १-३	शारदा नगरपालिका -१
	शारदा नगरपालिका	खलङ्गा ४-६	शारदा नगरपालिका -२
दाङ्ग	घोराही उ.म.न.पा.	सेवारका सबै वडा	घोराही उ.म.न.पा. -१३
	घोराही उ.म.न.पा.	राउतगाउँका सबै वडा	घोराही उ.म.न.पा. - १६
कैलाली	धनगढी उ.म.न.पा.	तारानगरका सबै वडा	धनगढी उ.म.न.पा. - ५
	धनगढी उ.म.न.पा.	धनगढी नगरपालिका ७	धनगढी उ.म.न.पा. -७
कंचनपुर	भीमदत्त नगरपालिका	महेन्द्रनगर नगरपालिका - १८	भीमदत्त नगरपालिका-१८
	भीमदत्त नगरपालिका	महेन्द्रनगर नगरपालिका - ६	भीमदत्त नगरपालिका -६
रूपन्देही	बुटवल उ.म.न.पा.	सेमलार १-४	बुटवल उ.म.न.पा. -१२
	बुटवल उ.म.न.पा.	सेमलार ५-९	बुटवल उ.म.न.पा. -१३
पूर्वी नवलपरासी	कावासोती नगरपालिका	शिवमन्दिर २	कावासोती नगरपालिका-३
	कावासोती नगरपालिका	शिवमन्दिर ६	कावासोती नगरपालिका-५
सर्लाही	हरिवन नगरपालिका	हरिवन नक्शा ६ख	हरिवन नगरपालिका -११
	हरिवन नगरपालिका	हरिवन नक्शा ६ को बाँकी सबै	हरिवन नगरपालिका-१०
धनुषा	जनकपुर उ.म.न.पा.	जनकपुर नगरपालिका वडा ४	जनकपुर उ.म.न.पा. -४
	जनकपुर उ.म.न.पा.	जनकपुर नगरपालिका वडा १६	जनकपुर उ.म.न.पा. -१६
सुनसरी	इटहरी उ.म.न.पा.	इटहरी नगरपालिका वडा २	इटहरी उ.म.न.पा. -२
	इटहरी उ.म.न.पा.	इटहरी नगरपालिका वडा ३	इटहरी उ.म.न.पा. -३

अनुसूची ५
सर्वेक्षणका लागि छनोटमा परेका जिल्ला र स्थानीय तह

क्र.सं.	सर्वेक्षणमा परेका जिल्ला	सर्वेक्षणमा परेका वडाहरू
१	काठमाडौं	काठमाडौं म.न.पा.- १० र १६
२	ललितपुर	ललितपुर म.न.पा. - ४ र ५
३	भक्तपुर	सूर्यविनायक नगरपालिका -४ र ८
४	पर्सा	वीरगञ्ज म.न.पा. -१ र २
५	चितवन	भरतपुर म.न.पा.- १ र ४
६	मकवानपुर	हेटौँडा उ.म.न.पा. -६ र ८
७	कास्की	पोखरा म.न.पा.-१५ र १७
८	बाँके	नेपालगञ्ज उ.म.न.पा. -१ र ८
९	झापा	दमक नगरपालिका- १ र २
१०	मोरङ्ग	विराटनगर म.न.पा. -६ र १९
११	सुर्खेत	वीरेन्द्रनगर नगरपालिका -२ र ३
११	सल्यान	शारदा नगरपालिका - १ र २
१३	दाङ्ग	घोराही उ.म.न.पा. - १३ र १६
१४	कैलाली	धनगढी उ.म.न.पा. - ५ र ७
१५	कञ्चनपुर	भीमदत्त नगरपालिका- ६ र १८
१६	रूपन्देही	बुटवल उ.म.न.पा. - १२ र १३
१७	पूर्वी नवलपरासी	कावासोती नगरपालिका- ३ र ५
१८	सर्लाही	हरिवन नगरपालिका - १० र ११
१९	धनुषा	जनकपुर उ.म.न.पा. - ४ र १६
२०	सुनसरी	इटहरी उ.म.न.पा. - २ र ३

अनुसूची ६

वडाहरुको जग्गा तथा घरजग्गा कारोवारको भार

National Ward Level for Land, Land & Building

SN.	Municipality	Ward No.	Weight of Land	Weight of Land and House	Overall Weight
1	KATHMANDU	10	3.12	3.07	6.19
		16	4.82	1.84	6.66
2	LALITPUR	4	0.74	0.32	1.05
		5	1.79	0.79	2.58
3	SURYABINAYAK	4	1.46	0.11	1.56
		8	1.77	0.15	1.92
4	BHARATPUR	1	2.92	0.2	3.12
		4	1.95	0.3	2.25
5	HETAUDA	6	2.08	0.06	2.15
		8	1.61	0.11	1.73
6	DAMAK	1	5.88	0.2	6.08
		2	2.8	0.04	2.84
7	BIRATNAGAR	6	7.53	0.25	7.78
		19	5.03	0.68	5.71
8	ITAHARI	2	1.64	0.71	2.35
		3	1.71	0.66	2.37
9	NEPALGUNJ	1	1.6	0.12	1.72
		8	2.48	0.33	2.81
10	BUTWAL	12	3.84	2.51	6.35
		13	1.52	1.25	2.76
11	GHORAHI	13	0.62	1.2	1.82
		16	0.8	1.17	1.96
12	BIRENDRANAGAR	2	1.03	0.23	1.26
		3	1.08	0.32	1.4
13	SHARADA	1	0.23	0.5	0.73
		2	0.15	0.1	0.25
14	DHANGADHI	5	0.91	0.52	1.43
		7	1.26	0.15	1.41
15	BHIMDATTA	6	0.4	0.1	0.5
		18	0.26	0.15	0.41
16	KAWASOTI	3	1.36	0.42	1.78
		5	0.6	0.46	1.06
17	POKHARA LEKHNATH	15	0.68	0.41	1.09
		17	1.98	0.9	2.88
18	HARIWAN	10	0.82	0.82	1.65
		11	0.51	0.29	0.8
19	BIRGUNJ	1	1.98	0.2	2.18
		2	1.92	0.2	2.12
20	JANAKPUR	4	1.54	0.81	2.35
		16	2.3	0.64	2.94
	Total*		76.67	23.33	100.00

* Decimal rounding discrepancies may previals.