Indian Journal of Modern Research and Reviews

This Journal is a member of the *'Committee on Publication Ethics'*

Online ISSN:2584-184X

Research Article

रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाएँ एवं बैंक ऋण की भूमिका: एक विश्लेषणात्मक अध्ययन (रीवा संभाग के विशेष संदर्भ में)

हेमंत कुमार तिवारी [1*], डॉ. हरिओम अग्रवाल [2]

शोधार्थी, सहायक प्राध्यापक (वाणिज्य), एस.एन.एस. कॉलेज, सतना, मध्य प्रदेश, भारत

शोध निर्देशक, प्राध्यापक (वाणिज्य) शासकीय स्वशासी स्नातकोत्तर महाविद्यालय, सतना, मध्य प्रदेश,भारत

Corresponding Author: *हेमंत कुमार तिवारी

DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.20309563

सारांश

यह अध्ययन रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाओं एवं बैंक ऋण की भूमिका का विश्लेषण प्रस्तुत करता है। विशेष रूप से मध्यप्रदेश के रीवा संभाग को अध्ययन क्षेत्र के रूप में चयनित किया गया है। अध्ययन का उद्देश्य यह समझना है कि रियल एस्टेट विकास में वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता, बैंक ऋण की प्रक्रिया एवं उससे संबंधित समस्याएँ किस प्रकार प्रभाव डालती हैं। प्राथमिक आंकड़े *200* उत्तरदाताओं से प्रश्नावली के माध्यम से एकत्रित किए गए हैं, जबकि द्वितीयक आंकड़े विभिन्न रिपोर्टों एवं साहित्य से संकलित किए गए हैं। अध्ययन में पाया गया कि अधिकांश उत्तरदाताओं के लिए बैंक ऋण प्राप्त करना कठिन है तथा वित्तीय संसाधनों की कमी रियल एस्टेट विकास में एक प्रमुख बाधा है। इसके अतिरिक्त, ब्याज दरें, जटिल प्रक्रियाएँ एवं ऋण स्वीकृति में विलंब भी महत्वपूर्ण समस्याएँ हैं। अध्ययन के अंत में वित्तीय सुधारों एवं नीतिगत सुझाव प्रस्तुत किए गए हैं।

Manuscript Information

- **ISSN No:** 2584-184X
- **Received:** 02-04-2026
- **Accepted:** 16-05-2026
- **Published:** 20-05-2026
- **MRR:**4(5); 2026: 219-221
- **©2026, All Rights Reserved**
- **Plagiarism Checked:** Yes
- **Peer Review Process:** Yes

How to Cite this Article

हेमंत कुमार तिवारी, डॉ. हरिओम अग्रवाल. रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाएँ एवं बैंक ऋण की भूमिका: एक विश्लेषणात्मक अध्ययन (रीवा संभाग के विशेष संदर्भ में). Indian Journal of Modern Research Review. 2026;4(5):219-221.

Access this Article Online

www.mrrjournal.in

मुख्य शब्द: रियल एस्टेट, बैंक ऋण, वित्तीय बाधाएँ, निवेश, रीवा संभाग।

© 2026 हेमंत कुमार तिवारी, डॉ. हरिओम अग्रवाल. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY NC ND).https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

1. प्रस्तावना

रियल एस्टेट क्षेत्र किसी भी देश की अर्थव्यवस्था का एक महत्वपूर्ण अंग है, जो न केवल आवासीय एवं वाणिज्यिक अवसंरचनाओं के निर्माण में योगदान देता है, बल्कि रोजगार सृजन, पूंजी निर्माण, निवेश वृद्धि एवं समग्र आर्थिक विकास में भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। भारत में शहरीकरण, जनसंख्या वृद्धि एवं बढ़ते निवेश के कारण रियल एस्टेट क्षेत्र में तीव्र विस्तार देखा गया है। इसके बावजूद, इस क्षेत्र के सतत एवं संतुलित विकास के लिए वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता एक प्रमुख चुनौती बनी हुई है। विशेष रूप से मध्यप्रदेश के रीवा संभाग में रियल एस्टेट गतिविधियों में पिछले कुछ वर्षों में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है, किन्तु वित्तीय बाधाओं के कारण इसका विकास अपेक्षित गति से नहीं हो पा रहा है। छोटे एवं मध्यम डेवलपर्स को बैंक ऋण प्राप्त करने में कई प्रकार की कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है, जैसे जटिल प्रक्रियाएँ, अधिक दस्तावेजी आवश्यकताएँ एवं ऋण स्वीकृति में विलंब। इसके अतिरिक्त, उच्च ब्याज दरें भी निवेश को प्रभावित करती हैं। दूसरी ओर, आम खरीदारों के लिए भी आवास ऋण प्राप्त करना सरल नहीं है, जिससे आवासीय मांग एवं आपूर्ति के बीच असंतुलन उत्पन्न होता है।

इन परिस्थितियों में बैंक ऋण की भूमिका अत्यंत महत्वपूर्ण हो जाती है, क्योंकि यह रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास के लिए प्रमुख वित्तीय स्रोत के रूप में कार्य करता है। अतः प्रस्तुत अध्ययन का उद्देश्य रीवा संभाग के विशेष संदर्भ में रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाओं एवं बैंक ऋण की भूमिका का विश्लेषण करना है, जिससे इस क्षेत्र की वास्तविक समस्याओं को समझा जा सके एवं उनके समाधान हेतु उपयुक्त सुझाव प्रस्तुत किए जा सकें।

2. साहित्य समीक्षा

विभिन्न शोधकर्ताओं ने रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय संसाधनों की भूमिका पर प्रकाश डाला है।

- मीनाक्षी (2018) के अनुसार, बैंक ऋण रियल एस्टेट विकास का प्रमुख स्रोत है, किन्तु उच्च ब्याज दरें विकास को बाधित करती हैं।
- शर्मा (2020) ने पाया कि वित्तीय संस्थानों की जटिल प्रक्रियाएँ छोटे डेवलपर्स के लिए चुनौती बनती हैं।
- आर.बी.आई. रिपोर्ट (2022) के अनुसार, रियल एस्टेट क्षेत्र में छच्। की समस्या के कारण बैंक ऋण देने में सतर्कता बरतते हैं।
- रिया (2025) ने अपने अध्ययन में बताया कि भारत में ग्रीन एवं सतत रियल एस्टेट के विकास के लिए मजबूत वित्तीय तंत्र आवश्यक है, किन्तु जागरूकता की कमी, निवेश में अनिश्चितता एवं संस्थागत बाधाएँ इसके विस्तार में अवरोध उत्पन्न करती हैं ।
- देशमुख (2025) REITs (Real Estate Investment Trusts) के संदर्भ में बताया कि यह रियल एस्टेट वित्तपोषण का एक उभरता हुआ माध्यम है, जो पारदर्शिता एवं निवेश आकर्षण को बढ़ा सकता है, किन्तु नियामकीय एवं कर संबंधी बाधाएँ इसके विकास को धीमा करती हैं

इन अध्ययनों से स्पष्ट है कि वित्तीय बाधाएँ रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं।

3. अध्ययन के उद्देश्य

- रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाओं की पहचान करना
- बैंक ऋण की उपलब्धता एवं उसकी प्रक्रिया का अध्ययन करना
- ऋण प्राप्त करने में आने वाली समस्याओं का विश्लेषण करना
- वित्तीय सुधार हेतु सुझाव प्रस्तुत करना
- 4. अनुसंधान पद्धति
- शोध प्रकार - वर्णनात्मक एवं विश्लेषणात्मक
- अध्ययन क्षेत्र - रीवा संभाग
- डेटा स्रोत - प्राथमिक (प्रश्नावली), द्वितीयक (रिपोर्ट, लेख, पुस्तकें)
- नमूना आकार - 200 उत्तरदाता
- नमूना चयन - उद्देश्यपूर्ण विधि
- तकनीक - प्रतिशत विश्लेषण

5 आकड़ों का विश्लेषण – तालिका

विवरण	संख्या	प्रतिशत
1. ऋण प्राप्त करने की स्थिति		
आसान	40	20%
कठिन	100	50%
बहुत कठिन	60	30%
कुल	200	100%
2. ब्याज दर की स्थिति		
उचित	70	35%
अनुचित	130	65%
कुल	200	100%
3. फंडिंग में देरी		
हाँ	140	70%
नहीं	60	30%
कुल	200	100%

उपरोक्त आंकड़ों के विश्लेषण से स्पष्ट होता है कि रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाएँ अत्यधिक प्रभावशाली हैं। कुल 200 उत्तरदाताओं में से केवल 20% ने ऋण प्राप्त करना आसान बताया, जबकि बहुसंख्यक 80% उत्तरदाताओं ने बताया कि ऋण प्राप्त करना कठिन या बहुत कठिन माना, जिससे यह सिद्ध होता है कि अधिकांश लोगों के लिए बैंक ऋण प्राप्त करना एक जटिल प्रक्रिया है। इसी प्रकार, 65% उत्तरदाताओं ने ब्याज दरों को अनुचित बताया, जो यह दर्शाता है कि उच्च ब्याज दरें निवेश एवं आवास क्रय में एक बड़ी बाधा हैं। इसके अतिरिक्त, 70% उत्तरदाताओं ने फंडिंग में देरी की समस्या को स्वीकार किया, जिससे परियोजनाओं के समय पर पूर्ण होने में बाधा उत्पन्न होती है। अतः समग्र रूप से यह निष्कर्ष निकलता है कि रियल एस्टेट क्षेत्र में ऋण की कठिन उपलब्धता, उच्च ब्याज दरें एवं वित्तीय देरी जैसी समस्याएँ प्रमुख बाधाएँ हैं, जो इस क्षेत्र के विकास को प्रभावित कर रही हैं।

उपरोक्त तालिका के अनुसार कुल 200 उत्तरदाताओं में से 70 (35%) ने ब्याज दर को उचित माना है, जबकि 130 (65V) उत्तरदाताओं ने इसे अनुचित बताया है। यह स्पष्ट संकेत देता है कि अधिकांश उत्तरदाता वर्तमान ब्याज दरों को अधिक या असंगत मानते हैं, जो रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास में एक महत्वपूर्ण बाधा के रूप में कार्य कर रही हैं।

© 2026 हेमंत कुमार तिवारी, डॉ. हरिओम अग्रवाल. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY NC ND).https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

6. प्रमुख निष्कर्ष

अध्ययन के प्रमुख निष्कर्षों से स्पष्ट होता है कि रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय संसाधनों की कमी एक गंभीर समस्या के रूप में विद्यमान है, जो इसके समुचित विकास में बाधा उत्पन्न करती है। बैंक ऋण प्राप्त करने की प्रक्रिया जटिल एवं समय लेने वाली पाई गई, जिससे विशेष रूप से छोटे एवं मध्यम डेवलपर्स को अधिक कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है। इसके अतिरिक्त, उच्च ब्याज दरें निवेश को नकारात्मक रूप से प्रभावित करती हैं तथा संभावित निवेशकों की भागीदारी को सीमित करती हैं। अध्ययन में यह भी पाया गया कि छोटे डेवलपर्स को पर्याप्त वित्तीय सहायता उपलब्ध नहीं हो पाती, जिसके कारण उनकी परियोजनाएँ प्रारंभ या पूर्ण नहीं हो पातीं। साथ ही, फंडिंग में देरी के कारण परियोजनाओं के क्रियान्वयन में विलंब होता है, जिससे लागत में वृद्धि एवं आर्थिक जोखिम बढ़ जाता है।

इन सभी तथ्यों के आधार पर निष्कर्षतः कहा जा सकता है कि रियल एस्टेट क्षेत्र में वित्तीय बाधाएँ विकास में एक प्रमुख अवरोध हैं। बैंक ऋण की उपलब्धता एवं उसकी प्रक्रिया में सुधार किए बिना इस क्षेत्र का संतुलित एवं सतत विकास संभव नहीं है। अतः यह आवश्यक है कि वित्तीय संस्थान, सरकार एवं निजी क्षेत्र समन्वित रूप से कार्य करें, ऋण प्रक्रियाओं को सरल एवं पारदर्शी बनाएं तथा उचित ब्याज दरों एवं समयबद्ध वित्तीय सहायता के माध्यम से रियल एस्टेट क्षेत्र को सुदृढ़ एवं गतिशील बनाया जाए।

7. सुझाव

- बैंक ऋण प्रक्रिया को सरल बनाया जाए।
- ब्याज दरों को कम किया जाए।
- डिजिटल प्रक्रिया लागू की जाए।
- छोटे डेवलपर्स को विशेष वित्तीय सहायता दी जाए।

संदर्भ

1. शर्मा आर. भारत में रियल एस्टेट वित्त. नई दिल्ली: अकादमिक प्रकाशन; 2020.
2. मीनाक्षी एस. आवास वित्त एवं रियल एस्टेट विकास. मुंबई: हिमालय पब्लिशिंग हाउस; 2018.
3. Reserve Bank of India. भारत में बैंकिंग की प्रवृत्ति एवं प्रगति पर रिपोर्ट. मुंबई: आरबीआई; 2022.
4. Ministry of Housing and Urban Affairs. आवास क्षेत्र पर वार्षिक रिपोर्ट. नई दिल्ली: भारत सरकार; 2021.
5. देशमुख ए. भारत में रियल एस्टेट वित्तपोषण में REITs की भूमिका. जर्नल ऑफ इन्वेस्टमेंट स्टडीज. 2025;14(2):45-62.

Creative Commons License

This article is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution–Non-Commercial–No Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0) License. This license permits users to copy and redistribute the material in any medium or format for non-commercial purposes only, provided that appropriate credit is given to the original author(s) and the source. No modifications, adaptations, or derivative works are permitted.

About the Corresponding Author

हेमंत कुमार तिवारी वाणिज्य विषय के सहायक प्राध्यापक एवं शोधार्थी हैं। वे SNS College, सतना, मध्य प्रदेश में कार्यरत हैं। उनका शोध क्षेत्र वित्त, वाणिज्य, बैंकिंग तथा आर्थिक विकास से संबंधित विषयों पर केंद्रित है। वे शिक्षण एवं अकादमिक अनुसंधान में सक्रिय हैं।

© 2026 हेमंत कुमार तिवारी, डॉ. हरिओम अग्रवाल. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY NC ND).https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/