

خصوصی سیکشن

پاکستان میں سستی رہائش: مواقع اور مسائل

سہل الحصول مکاناتی مالکاری پر اقوام متحدہ کی انتظامی کونسل برائے مسکن (UN-HABITAT) کی قرارداد نمبر 22/2:

”ہاؤزنگ اور شہری ترقی کے بارے میں علاقائی وزارتیں کانفرنسیوں سمیت تمام رکن ملکوں کو ترغیب دیتی ہے کہ وہ کچی آبادیوں کی ترقی اور ان آبادیوں کی روک تھام، سہل الحصول مکانات، اور انفراسٹرکچر سمیت شہری ترقی اور بنیادی سہولتوں کے شعبوں میں سرکاری اور نجی سرمایہ کاری کی غرض سے معاون اور سازگار فریم ورک اور طریقہ کار وضع کریں۔“

ہاؤزنگ معیشت کے اہم ترین شعبوں میں سے ایک ہے جس کے مثبت اور گہرے اثرات معاشی نمو، صحت عامہ اور معاشرتی استحکام جیسے امور پر پڑتے ہیں۔¹ مناسب رہائش کی فراہمی² انسانی بقا کے لیے ضروری ہے اور اسے صحت میں نہایت اہم سرمایہ کاری بھی سمجھا جاتا ہے کیونکہ رہائش فراہم کر کے کسی فرد اور اس کے گھرانے کی پیداواری صلاحیت بڑھائی جاسکتی ہے، اور ان کی مجموعی آسودگی میں اضافہ کیا جاسکتا ہے۔³ مکان کی اہمیت کا اندازہ اس حقیقت سے لگایا جاسکتا ہے کہ انسانی حقوق کے عالمی اعلامیے کی شق 25(1)، اقتصادی، سماجی اور ثقافتی حقوق کے بین الاقوامی معاہدے کی شق 11(1)، اقوام متحدہ کے اعلامیے برائے سماجی ترقی (1969) اور اقوام متحدہ کا ویکوورا اعلامیہ برائے انسانی آبادکاری (1976) تمام میں مناسب رہائش کی فراہمی کو ہر ایک کا حق تسلیم کیا گیا ہے۔⁴

باوجود اس حقیقت کے، کہ رہائش انسانی بنیادی حقوق میں سے ایک ہے، دنیا بھر میں ایک ارب سے زائد افراد بشمول جنوبی ایشیا کی 14 فیصد سے زائد آبادی کو ناکافی رہائش میسر ہے۔⁵ پاکستان بھی ان مسائل سے مستثنیٰ نہیں۔ 2009ء کے ایک اندازے کے مطابق ملک میں 7.57 ملین مکانات کی قلت ہے اور اس قلت کے 80 فیصد متاثرین کم اور اوسط آمدنی والے گروپ ہیں۔⁶

¹ Abhas K. Jha (2007), Low-income Housing in Latin America and the Caribbean, Enbrve No. 101, World Bank

² مناسب رہائش کے حق کے بارے میں اقوام متحدہ کی خصوصی رپورٹ میں رہائش کے بنیادی حق کی یہ تعریف بیان کی گئی ہے کہ ہر عورت، مرد، جوان اور بچے کا حق ہے کہ اسے ایک محفوظ گھر اور کیونٹی ملے جہاں وہ امن اور عزت کے ساتھ رہے۔

³ Speech by Mr. Muhammad Shamsul Haque, Deputy Managing Director, Operations Wing, Islami Bank Bangladesh Limited, at

Workshop on Housing Finance in South Asia, May 28, 2009, Jakarta.

⁴ ماخذ: <http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet21en.pdf>

⁵ ماخذ: "Expanding Housing Finance to the Underserved in South Asia: Market Review and Forward Agenda". Presented by Ms. Tatiana Nenova, Senior Economist (South Asia) World Bank Group, at South Asia Regional Housing Finance Conference

January 27-29, 2010, New Delhi, India.

⁶ ماخذ: Special Address by Kamran Shehzad, Deputy Governor, State Bank of Pakistan, at South Asia Regional Housing Finance

Conference January 27-29, 2010, New Delhi, India.

دیگر ترقی پذیر ممالک کی طرح پاکستان میں بھی شہری آبادی برسوں کے دوران تیزی سے بڑھی ہے جس کے نتیجے میں شہری علاقوں میں کچی آبادیاں وجود میں آ گئی ہیں چنانچہ کم آمدنی والے گروپ میں مکانات کی طلب بڑھ گئی ہے۔ آبادی کا رُخ شہروں کی طرف ہونے اور اس کے ساتھ ساتھ آبادی میں تیزی سے اضافے⁷ کی وجہ سے مکانات کی طلب میں بھی تیزی سے اضافہ ہو رہا ہے۔ ایک اندازے کے مطابق ملک میں مکانات کی طلب سالانہ 3 لاکھ مکان کے حساب سے بڑھ رہی ہے۔⁸

ملک میں مکانات کی اہمیت اور اس سہولت کی قلت کے پیش نظر اس خصوصی سیکشن میں مکانات کی مالکاری کے رسدی مسائل خصوصاً سستے مکانات پر توجہ مرکوز رکھتے ہوئے بحث کی گئی ہے۔ اختتام پر پالیسی سفارشات دی گئی ہیں۔

پاکستان میں مکانات کی مالکاری کی صورتحال

پاکستان میں زیادہ تر مکانات کی مالکاری ذاتی وسائل سے کی جاتی ہے۔ ملک کا باضابطہ مالی شعبہ مجموعی مکاناتی سودوں میں سے صرف ایک سے دو فیصد کا انتظام کرتا ہے۔⁹ اس باضابطہ شعبے میں کمرشل بینک اور ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن جو کہ مکانات کی مالکاری کا تخصیصی ادارہ ہے، مکانات کی مالکاری فراہم کر رہے ہیں۔

توسیع کے نتیجے میں ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن ملک کے 80 شہروں اور قصبوں کا احاطہ کرتا ہے اور اس کا ہدف ہے کہ اس کی سہولیات 150 شہروں اور قصبوں تک پہنچائی جائیں۔¹⁰ کمرشل بینکوں کے مکاناتی قرضوں کا جزدان عام طور پر ملک کے بڑے شہروں تک محدود ہے۔¹¹ گہرے تجربے سے پتہ چلتا ہے کہ 2009ء میں ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن کا مجموعی مکاناتی مالکاری جزدان میں حصہ 21 فیصد رہ گیا ہے جبکہ 2004ء میں یہ 55 فیصد تھا۔ اسی طرح 2009ء میں ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن کی مجموعی واجب الادا مکاناتی مالکاری 15.6 ارب روپے رہ گئی جبکہ 2004ء میں یہ 20.3 ارب روپے تھی (دیکھئے شکل 1.1)۔

ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن کا حصہ کم ہونے کی ایک وجہ غیر ادا شدہ قرضے بڑھنا ہے¹² جو بعد میں قرضوں کی کم تقسیم کا سبب بنے۔ دوسری جانب بینکوں اور دیگر ترقیاتی مالی اداروں کی واجب الادا رقم میں اضافہ دیکھا گیا جو 2004ء میں 16.6 ارب روپے تھی اور 2008ء تک 67 ارب روپے ہو گئی جبکہ 2009ء میں یہ کم ہو کر 58.8 ارب روپے رہ گئی، تاہم مکانات کی مالکاری شعبے میں قرض گيروں کی تعداد کے لحاظ سے ہاؤس بلڈنگ فننس کارپوریشن کا مجموعی قرض گيروں میں حصہ 76 فیصد ہے۔ اس سے ظاہر ہے کہ اس ادارے نے قرض گيروں کی بڑی تعداد کو چھوٹے قرضے

⁷ پاکستان میں آبادی کی موجودہ شرح 1.7 فیصد ہے۔

⁸ Presentation by Kamran Shehzad, Deputy Governor, State Bank of Pakistan on Housing Finance Market in Pakistan, at World

Bank- IFC Conference on Housing Finance, May 27-29, 2009, Jakarta.

⁹ Speech by Kamran Shehzad, Deputy Governor, State Bank of Pakistan, at Workshop on Housing Finance in South Asia, May

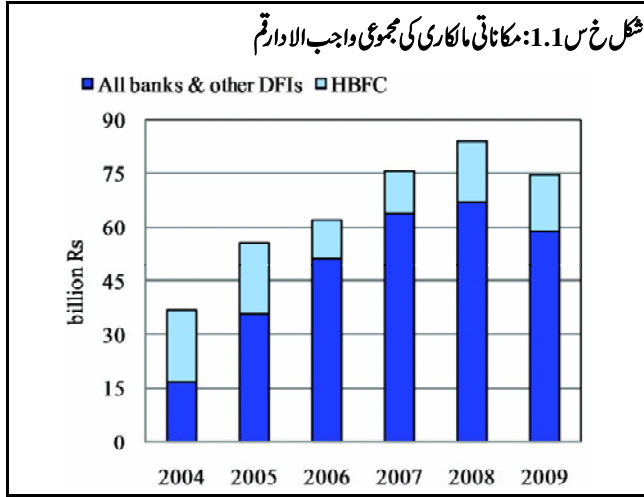
27, 2009, Jakarta.

¹⁰ ماخذ: www.hbfc.com.pk

¹¹ ماخذ: http://sahf-forum.info/Presentation/Rizvi_SessionOverview_RegionalCountriesPresentations.pdf

¹² 2009ء میں انجینی ایف سی کے غیر ادا شدہ قرضے بڑھ کر 6.5 ارب روپے ہو گئے جبکہ 2008ء میں 6.2 ارب روپے تھے۔

فراہم کیے اس کے برعکس کمرشل بینکوں اور ترقیاتی مالی اداروں نے نسبتاً کم قرض گيروں کو بھاری رقم بطور قرضہ دی۔



یہ بات اہم ہے کہ مکاناتی مالکاری میں جب سے کمرشل بینک سرگرم ہوئے ہیں مجموعی مکاناتی مالکاری کے جزدان میں خاصا اضافہ ہوا ہے جو دسمبر 2008ء تک بڑھ کر 84 ارب روپے ہو گیا جبکہ 2004ء میں 37 ارب روپے تھا، تاہم 2009ء میں مکاناتی شعبے میں سست روی دیکھی گئی اور مکاناتی مالکاری کے جزدان میں 11 فیصد کمی واقع ہوئی جس سے معاشی سست روی کی عکاسی ہوتی ہے اور 2009ء کے اختتام پر مکاناتی مالکاری کا مجموعی جزدان 74 ارب روپے ہو گیا (دیکھئے شکل خ س 1.1)۔

اضافے کے باوجود مجموعی مکاناتی مالکاری کے جزدان کی موجودہ سطح ملک میں مکانات کی ضرورت کو پورا کرنے کے لیے ناکافی ہے۔¹³ خاص طور پر کم آمدنی والا طبقہ مکاناتی مالکاری کی سہولت سے محروم نظر آتا ہے کیونکہ انہیں باضابطہ مالی اداروں سے مالکاری کے حصول میں کئی رکاوٹیں درپیش ہیں مثلاً اس طبقے کے جو افراد باقاعدہ ملازمت نہیں کرتے، ان کی کوئی باقاعدہ آمدنی نہیں اور وہ ماضی میں قرضہ چکانے کی کوئی باضابطہ مثال نہیں رکھتے انہیں یہ سہولت نہیں ملتی۔¹⁴ مکاناتی مالکاری کی اہمیت کے پیش نظر ملک میں اس نوع کی مالکاری سرگرمیاں بڑھانے کے لیے گذشتہ دہائیوں میں متعدد پالیسی اقدامات کیے گئے۔ ان میں چند درج ذیل ہیں۔

پاکستان میں پالیسی اقدامات

ابتدائی اقدام کے طور پر 1952ء میں ہاؤس بلڈنگ فنڈس کا رپوریشن قانونی وفاقی ادارے کی حیثیت سے قائم کیا گیا جس کا مقصد مکانوں کی تعمیر کے لیے مالی معاونت فراہم کرنا تھا، تاہم مکانات کی سہولت فراہم کرنے کے حوالے سے اس کا رپوریشن کے قیام کے بعد سے طویل عرصے تک کوئی بڑا اقدام نہیں کیا گیا، 1999ء میں پاکستان ہاؤسنگ اتھارٹی (پی ایچ اے) بنائی گئی۔ پی ایچ اے وزارت ہاؤسنگ اور تعمیرات کا ذیلی ادارہ ہے جسے کم اور اوسط آمدنی والے طبقے کے لیے مناسب قیمت پر تقریباً 14500 پارٹمنٹس کی تعمیر کی غرض سے بنایا گیا تھا۔ پی ایچ اے نے اب تک 18 منصوبوں پر کام کیا ہے جن میں چار بڑے شہروں کراچی، لاہور، اسلام آباد اور پشاور میں 4476 مکانات شامل ہیں۔¹⁵

¹³ مکان کے حصول/تعمیر/ترتیب کے لیے کمرشل بینکوں کی صارفی مالکاری نجی شعبے کے مجموعی بزنس کا صرف 2.5 فیصد ہے۔

¹⁴ ماخذ: GH Bank Housing Journal, Volume 3 Number 8, July-September 2009.

¹⁵ www.pha.gov.pk

ہاؤسنگ کو ملک کی مجموعی اقتصادیات کا اہم ستون تصور کرتے ہوئے اور ملک میں مکانات کی بڑھتی ہوئی قلت کے پیش نظر 2001ء میں نیشنل ہاؤسنگ پالیسی کا آغاز کیا گیا۔ اس پالیسی میں وسائل اکٹھا کرنے، دستیاب زمین میں اضافہ کرنے، ذاتی مکان کی طرف راغب کرنے، تعمیر اس سے وابستہ افراد (ڈویلپرز) کو راغب کرنے، تحقیق کو فروغ دینے اور تعمیرات کو مؤثر بہ لاگت بنانے کے لیے ترقیاتی سرگرمیوں پر توجہ دی گئی۔¹⁶

مذکورہ اقدامات کے علاوہ ملک میں مکانات کی بہتر سہولتوں کے لیے دیگر کئی اقدامات بھی کیے گئے۔ ان میں سے ایک 2008ء میں وزیراعظم ہاؤسنگ پروگرام کا اعلان ہے جس کے تحت بیرونی سرمایہ کاری اور مشترکہ منصوبوں کے ذریعے سرکاری ملازمین، میڈیا کے لوگوں اور عوام کے لیے مناسب قیمتوں پر دس لاکھ گھر بنائے جائیں گے۔ حکومت کی جانب سے اس طرح کے اقدامات قابل تعریف ہیں لیکن بظاہر اس اسکیم میں کم آمدنی والے طبقے پر توجہ نہیں دی گئی ہے۔

اسٹیٹ بینک ملک میں مکانات کی سرگرمیوں میں بہتری لانے کے لیے کوشاں رہا ہے۔¹⁷ اس ضمن میں وہ عالمی بینک کی عالمی مالیاتی کارپوریشن (آئی ایف سی) کے ساتھ مل کر رہن نو مالکاری کمپنی (ایم آر سی) کے قیام کے لیے کام کر رہا ہے تاکہ کم لاگت والی مکانات کی مالکاری دستیاب ہو اور غیر منقولہ املاک کی منڈی کے لیے رصدگاہ قائم ہو سکے۔ اسٹیٹ بینک نے مکانات کی مالکاری کے بارے میں موجودہ ضوابط کے جامع تجزیے اور متعلقہ پالیسی فریم ورک کے لیے ہاؤسنگ ایڈوائزری گروپ قائم کیا ہے۔

مکاناتی صنعت سے متعلق انسانی وسائل کی بہتری کے لیے اسٹیٹ بینک نے ایک جامع مکاناتی مالکاری تربیتی پروگرام کا آغاز کیا جس میں اس شعبے سے متعلق پروڈکٹ کی تیاری، قرضوں کی تشہیر (loan marketing) اور قرضوں کی ذمہ داری کی مختلف صورتیں ایجاد کرنا، ادائیگی اور انتظام خطر جیسے تمام پہلوؤں کا احاطہ کیا گیا۔

ہاؤسنگ ایڈوائزری گروپ کی سفارشات کے مطابق اسٹیٹ بینک رہن بینکاروں کی تنظیم (ایسوسی ایشن آف مارکیٹ بینکرز) کے تعاون سے ہاؤسنگ / رہن صنعت کے مختلف عوامل کے بارے میں مصدقہ معلومات فراہم کرنے کی غرض سے ویب پورٹل کی تیاری کے لیے بھی کام کر رہا ہے۔

دشوریاں اور امکانات

اگرچہ ملک میں مکانات فراہم کرنے کے لیے متعدد اقدامات کیے گئے ہیں تاہم اب بھی لوگوں کی بڑی تعداد کو مناسب مکاناتی مالکاری تک رسائی حاصل نہیں ہو سکی ہے۔ معاشرے کا نچلا طبقہ خصوصاً وہ جو شہری علاقوں میں مقیم ہے،¹⁸ مکان کی مناسب سہولتوں سے بدستور محروم ہے۔

¹⁶ ماخذ: Board of Investment, Government of Pakistan

¹⁷ <http://www.pakboi.gov.pk/pdf/Sectoral%20Policies/National%20Housing%20Policy%202001.pdf>

¹⁸ تفصیلات کے لیے دیکھئے <http://www.sbp.org.pk/SME/pdf/DFG-Dec-09.pdf>

¹⁸ مجموعی شہری آبادی کا 45 فیصد سے زائد بچی آبادیوں میں رہتا ہے، ماخذ: ڈیولپمنٹ آف انٹرنیٹ گولڈ فار ہاؤسنگ فنڈس ان پاکستان (2009ء): شعبہ انفراسٹرکچر اور مکاناتی مالکاری، بینک دولت پاکستان

ملک میں مکانات کی طلب اور رسد میں بڑھتے ہوئے فرق کو یوں بھی دیکھا جاسکتا ہے کہ یہ صورتحال نجی کاروباری افراد اور ڈویلپرز کو مواقع فراہم کرتی ہے، تاہم ان افراد اور ڈویلپرز کو ترغیب دینے کے لیے مراعات ضروری ہیں۔ دوسرے ملکوں کے تجربے سے ظاہر ہوتا ہے کہ نجی ڈویلپرز کو سستے مکانات کی تعمیر کی طرف راغب کرنے کے لیے ان کی حکومتوں نے مرکزی اور مقامی سطح پر کئی طرح کی مراعات دیں جیسے ٹیکس میں رعایت، گنجائیت کے فوائد [density bonuses] (مقررہ تعداد سے زائد گھر بنانے کی اجازت دے کر فائدہ پہنچانا بشرطیکہ کم آمدنی والے طبقے کے لیے بھی کچھ گھر مخصوص کیے جائیں)، بلا واسطہ زراعت، زمین کی فراہمی، تجارتی اراضی کو رہائشی استعمال میں دینا اور پور کر لینی و انتظامی امور کو سنبھالنا تاکہ تیاری کی لاگت اور وقت کی بچت ہو سکے۔¹⁹ تعمیرات کی نوعیت کچھ ایسی ہے کہ اس میں کئی طرح کی سختیاں استعمال ہوتی ہیں جس کے پیش نظر یہ کہا جاسکتا ہے کہ تعمیراتی سرگرمیوں میں نمو سے ملک پر اہم سماجی و اقتصادی اثرات بھی پڑ سکتے ہیں جیسے روزگار کے مواقع بڑھنا، کیونکہ بہت سی صنعتیں تعمیراتی سرگرمیوں سے بلا واسطہ یا بلا واسطہ جڑی ہوتی ہیں۔²⁰

ملک میں مکانات کی مالکاری صنعت کو جن دشواریوں کا سامنا ہے ان میں بعض یہ ہیں: (الف) مالکاری کی قلت خصوصاً کم آمدنی والے طبقے کے لیے، (ب) اراضی کی رجسٹریشن کی معلومات کا محدود نظام، (ج) مکان مالکان کے حقوق کے تحفظ کا ناقص فریم ورک، (د) تعمیراتی مقاصد کے لیے زمین کی دستیابی کے مسائل خاص طور پر شہری علاقوں میں، (ه) سستے مکانات کے لیے زراعت دینے والے ناکافی پروگرام، (و) موثر بہ لاگت تعمیراتی طریقے متعارف کروانے کی غرض سے ناقص تحقیق اور (ز) سستے مکانات کی اسکیمیں شروع کرنے کے سلسلے میں نجی ڈویلپرز کے لیے قلیل مراعات۔ چنانچہ مکانات کی مالکاری کے تمام وابستہ عناصر کا مکانات کی تعمیر بہتر بنانے کے لیے متفقہ کوششیں کرنا ضروری ہے۔ سہولتوں میں بہتری لانے کے لیے ذیل میں چند اقدامات پر بحث کی گئی ہے۔

نجی ملکیتی حقوق کو یقینی بنانے والی موزوں قانونی اصلاحات متعارف کرانا بہتری کی جانب ایک اہم قدم ہوگا جس سے مکانات کی مالکاری سرگرمیاں بڑھیں گی۔ اس کے علاوہ دستاویزات کی درست تیاری، کمپیوٹرائزیشن اور مالک کا نام رجسٹر کرنے یا منتقلی کا خود کا نظام ہونا چاہیے۔

ملک کے بڑے شہری علاقے پہلے ہی گنجان آباد ہیں اس لیے حکومت کے پاس ایک راستہ تو یہ ہے کہ شہروں کے مضافاتی علاقوں میں مکانات کی تعمیر اور انفراسٹرکچر کی بہتری کے پروگرام شروع کرے، تاہم اس طرح کی کوشش مہنگی ہونے کے ساتھ ساتھ مشکل بھی ہے، چنانچہ پہلے سے موجود غریب بستیوں میں بہتری لانے کو ترجیح دی جاسکتی ہے (دیکھئے باکس 1)۔

نچلے اور متوسط طبقے کو قابل برداشت قیمت پر مکانات فراہم کرنے کے لیے ایک اہم قدم یہ ہو سکتا ہے کہ تعمیراتی سرگرمیوں کی مجموعی لاگت کم کی جائے۔ اس سلسلے میں تعمیراتی سرگرمیوں کے لیے زمین کی دستیابی کو بہتر بنا کر ملک میں زمین کی قیمت بڑھنے کا سلسلہ روکنے میں مدد مل سکتی ہے۔ اس مقصد کے لیے خالی سرکاری اراضی کو سستے مکانات کی اسکیم کے لیے استعمال کیا جاسکتا ہے۔²¹ مزید برآں زیادہ لوگوں کو رہنے کی جگہ فراہم

¹⁹ ماخذ: Low-Income Housing Policies: Lessons from International Experience: Observations and Suggestions, Asian Development Bank (ADB) 2009.

²⁰ ماخذ: GH Bank Housing Journal, Volume 3 Number 8, July-September 2009.

²¹ ماخذ: Recommendations for Nationwide Provision of Housing Finance, Housing Advisory Group (HAG), State Bank of Pakistan.

کرنے کے لیے بلند عمارتیں بنا کر زمین کی دستیابی کا مسئلہ حل کیا جاسکتا ہے۔

مکاناتی مالکاری تک نچلے اور متوسط طبقے کی رسائی بڑھانے کے لیے خرد مکاناتی مالکاری بھی ایک راستہ ہے۔ اگرچہ اسٹیٹ بینک خرد مالکاری بینکوں کے محتاط ضوابط (پی آر 10) میں پہلے ہی ترامیم کر چکا ہے جن کے تحت سالانہ 6 لاکھ روپے تک آمدنی والے گھرانے کے ایک فرد کو زیادہ سے زیادہ 5 لاکھ روپے تک قرضہ مل سکتا ہے تاہم یہ شعبہ ابھی ابتدائی مرحلے میں ہے۔ بنگلہ دیش کے گرامین بینک کے خرد مکاناتی پروگرام سے ظاہر ہوتا ہے کہ اس طرح کے پروگرام کم آمدنی والے گروپ کو مکان کی سہولت دینے میں مدد دے سکتے ہیں (دیکھئے باکس 1)۔

کم آمدنی والے گروپ کو چونکہ حکومتی اقدامات کے بغیر مناسب رہائشی سہولت فراہم نہیں کی جاسکتی اس لیے معاشرے کے غریب طبقے کو فائدہ پہنچانے کے لیے زراعت کے مناسب پروگرام تیار کرنا ضروری ہے۔ حکومت قرضوں کی حفاظت کے کئی پروگرام (safety net programs) متعارف کرا چکی ہے جن کے اعداد و شمار دستیاب ہیں اور ان سے زراعت پروگرام سے مکمل استفادہ کرنے والوں کی شناخت کی جاسکتی ہے۔ زراعت کے اس طرح کے پروگرام علاقے کے بہت سے ملکوں میں کام کر رہے ہیں اور کامیاب ہیں مثلاً بھارت، چین، ہانگ کانگ، ملائیشیا اور انڈونیشیا میں کم آمدنی والے گروپ کو سستے مکانات کے لیے زراعت دیا جاتا ہے۔²²

ماحول

گذشتہ برسوں کے دوران ملک میں شعبہ مکاناتی مالکاری میں نمو کے باوجود اس کی موجودہ سطح مکانات کی ضرورت سے کافی پست ہے۔ ہاؤزنگ کے شعبے میں پچھلے ناتمام کام (huge backlog) اور ملک میں مکانات کی بڑھتی ہوئی قلت کے پیش نظر بھرپور مواقع موجود ہیں بشرطیکہ نچلے اور متوسط طبقے پر توجہ دی جائے، مکانات سے محروم طبقے میں جن کی بھاری اکثریت ہے۔ مکاناتی مالکاری کا موجودہ جزو ان بظاہر بلند آمدنی والے گروپ پر مرکوز ہے اور کم آمدنی والے طبقے کے لیے مناسب اسکیموں کا آغاز ایک چیلنج بنا ہوا ہے۔

متعدد پالیسی اقدامات کیے جانے کے باوجود بہتری کی گنجائش ہے۔ مکاناتی مالکاری سے وابستہ تمام عناصر خصوصاً سرکاری شعبہ، وفاقی حکومت، صوبائی حکومتیں اور مکاناتی مالکاری اداروں کی مشترکہ کوششوں کی ضرورت ہے۔ معاشرے کے کم اور اوسط آمدنی والے طبقوں کو مناسب مکانات کی فراہمی کی غرض سے اس طرح کی مشترکہ کوششوں سے شفافیت اور کارکردگی دونوں میں اضافہ ہوگا۔

باکس 1: سستے مکانات (کامیاب تجربات)

ہاؤزنگ ماہر ڈانس گرامین بینک بھلہ دیش: گرامین نے خرد مکاناتی مالکاری کی فراہمی کا آغاز 1984ء میں کیا۔ صارفین کے گروپوں کو قرضے فراہم کیے جاتے ہیں اور مخصوص طریقہ تعمیر / ٹیکنالوجی کے مطابق مؤثر پلانٹ گھر گرامین بینک کی جانب سے تعمیر کیے جاتے ہیں۔ قرضے کی ادائیگی 5 سال میں کی جاتی ہے، رعایتی شرح سود سالانہ 8 فیصد ہے۔ مارچ 2010ء تک مکاناتی مالکاری کا مجموعی واجب الادا قرضہ 2.67 ملین ڈالر ہے جس میں زائد المذاق قرضہ صرف 0.162 ملین ڈالر ہے۔

سامان پاکستان: گذشتہ 20 برسوں سے سامان ہاؤزنگ پاکستان میں کام کر رہے ہیں جو معاشرے کے غریب طبقے کو خدا کی ہمتی کے نام سے مکانات فراہم کرتے ہیں۔ طریقہ کار یہ ہے کہ ضروری نقد رقم کے بعد درخواست دینے والے خاندان کو بر مقام پلاٹ فراہم کیا جاتا ہے جس کی ادائیگی قسطوں میں کی جاتی ہے۔ خاندان مکان کی تعمیر شروع کرتا ہے جس کی رفتار اس کی مالی

²² ماخذ: GH Bank Housing Journal, Volume 3 Number 8, July-September 2009

حالت کے لحاظ سے ہوتی ہے جبکہ سائنس کی انتظامیہ اسے تکنیکی اور تعمیرات سے متعلق دیگر معاونت فراہم کرتی ہے۔ اسکیم کی شرط ہے کہ خاندان مذکورہ مکان میں رہائش لازماً اختیار کرے، ملکیت خاندان کے نام ہوتی ہے، پلاٹ ناقابل انتقال ہوتا ہے۔

ہر خدا کی بستی میں عام اور خاص دونوں طرح کے پلاٹ پیش کیے جاتے ہیں۔ عام پلاٹس پانچ ہزار سے چندہ ہزار روپے آمدنی والے گھرانوں کو بلا نفع نقصان فراہم کیے جاتے ہیں۔ بقیہ پلاٹس کھلی منڈی میں منافع کے لیے فروخت کیے جاتے ہیں۔ فی الحال خدا کی بستی کا چوتھا منصوبہ امریکہ کے اکیوٹن فنڈ کے تعاون سے لاہور میں چل رہا ہے۔ ایک اندازے کے مطابق خدا کی بستی کی اسکیموں سے 30 ہزار سے زائد افراد فائدہ اٹھا چکے ہیں۔

میٹرونیلا نوآبادکاری، قلاپن: 1997ء میں میٹرونیلا ریلوے پٹریوں کو وسعت دینے کے لیے کچی آبادی کے تقریباً 80 ہزار کینوں کو بے گھر کیا جاتا تھا۔ پیش پلاٹنگ اتھارٹی نے ان کی آبادکاری کا پروگرام بنایا جس کے لیے مالکاری چین کے کنسورشیم نے فراہم کی۔ نوآبادکاری پروگرام کے مطابق متاثرین کو زمین رعایتی لاگت (2200 ڈالر) پر، تعمیراتی سامان (870 ڈالر) اور مزدوری کے لیے نقد (220 ڈالر) بطور قرض دیے گئے۔ 3290 ڈالر مجموعی رقم 30 برسوں میں 6 فیصد سالانہ شرح سود پر ماہانہ قسطوں میں واپس کی جائے گی۔ 2005ء تک میٹرونیلا سے 7297 گھرانوں کو دوسری جگہ آباد کیا جا چکا تھا۔

نوم ہنہ، کیوڈیا: نوم ہنہ کی منظم غریب آبادیاں ضلعی، بلدیاتی اور قومی حکومتوں کے ساتھ ساتھ یو پی ڈی ایف (مقامی آبادی کا ترقیاتی فنڈ) کے اشتراک و تعاون سے غریب آبادی کے لیے مکانات کی تعمیر اور بستیوں کو بہتر بنانے کے منصوبوں پر عمل کر رہی ہیں۔ 1998ء سے جاری اس منصوبے کی تکمیل سے نوم ہنہ کی ایک تہائی آبادی کو فائدہ پہنچے گا۔ اسکیم کے مطابق بلدیاتی ادارے اور مرکزی حکومت نجی اراضی کی ادائیگی کرتی ہے جس پر مقامی لوگ اپنے گھر ڈیزائن اور تعمیر کرتے ہیں۔ تعمیراتی سرگرمیوں کی غرض سے یو پی ڈی ایف گھروں کے لیے آسان قرضے اور انفراسٹرکچر میں زراعت فراہم کرتی ہے۔ دستیاب اعداد و شمار سے ظاہر ہوتا ہے کہ شراکت داری کے نتیجے میں اب تک 108 بستیوں میں 3 ہزار گھر منصوبے، تعمیر اور انتظام کے عمل سے گزرنے کے بعد خریدے جا چکے ہیں۔

لیاری ایکسپریس وے نوآبادکاری منصوبہ، پاکستان: حکومت نے لیاری ایکسپریس وے کی تعمیر کی وجہ سے بے گھر ہونے والے ڈھائی لاکھ سے زائد افراد کی نوآبادکاری کا پروگرام شروع کیا۔ منصوبے کے مطابق بے گھر افراد کو اضافاتی علاقوں یا کس بے، تیرٹاؤن اور بلدیہ ٹاؤن میں تعمیر کے لیے زمین اور رقم دی گئی۔ یہ اضافاتی علاقے منصوبے کے تحت بسائے گئے ہیں جہاں بنیادی سہولتیں، ٹرانسپورٹ، اسکول، پارک اور سڑکیں موجود ہیں۔ اس طرح لیاری ندی کے کناروں پر بے گھر بستیوں میں آبادان لوگوں کو ایک بہتر علاقے میں آباد کیا گیا ہے۔

بان مینگوگ اپ گریڈیشن پروگرام تھائی لینڈ: تھائی لینڈ کی کمیونٹی آرگنائزیشن ڈیولپمنٹ انسٹی ٹیوٹ (سی او ڈی آئی) نے غریب اور کچی آبادیوں کی ترقی کے پروگرام کا 2003ء سے آغاز کیا ہے جس کا نام بان مینگوگ ہے۔ منصوبے کے مطابق مقامی افراد نے کچی آبادی کی ترقی کا تین سالہ منصوبہ بنایا۔ ان لوگوں نے مشترکہ طور پر پخت کھاتے کھولے ہیں جبکہ حکومت انفراسٹرکچر میں زراعت کی شکل میں فنڈ فراہم کرتی ہے اور ان لوگوں کو مکانات کے لیے آسان قرضے فراہم کرتی ہے۔ اس طرح مقامی آبادی اپنے گھروں، ماحول اور بنیادی سہولیات کو بہتر بنانے کا کام خود کرتی ہے اور اپنے بجٹ کا خود انتظام کرتی ہے۔ تقریباً 54,000 گھرانے سی او ڈی آئی سے براہ راست مالی وسائل اور تکنیکی معاونت حاصل کرتے ہیں۔

حوالہ جات:

- جی ایچ بیٹک ہاؤسنگ جرنل، جلد سوم شمارہ 8، جولائی تا ستمبر 2009ء
- <http://pcij.org/stories/cost-of-resettling-40000-families-deliberately-hidden/>
- [http://www.gcgf.org/ifcext/economics.nsf/Attachments ByTitle/CON_Housing-Regional_SouthAsia_May2009_RizviLowIncomePaper/\\$FILE/Rizvi_LowIncomeHousingPakistan_overviewpaper.pdf](http://www.gcgf.org/ifcext/economics.nsf/Attachments%20ByTitle/CON_Housing-Regional_SouthAsia_May2009_RizviLowIncomePaper/$FILE/Rizvi_LowIncomeHousingPakistan_overviewpaper.pdf)
- www.grameen.com