

ہاؤسنگ فنانس کے بارے میں عوام کے لیے آگاہی سیشن

اختتامی کلمات

جناب قاسم نواز، میجنگ ڈائریکٹر، اسٹیٹ بینک آف پاکستان

بدھ، 4 مئی 2016ء، راولپنڈی

بسم اللہ الرحمن الرحیم

- اسٹیٹ بینک آف پاکستان، کراچی اور لوکل آفس ایس بی پی بی ایس سی کے عزیز ساتھیو!

- مالی اداروں اور سرکاری اداروں سے آنے والے معزز شرکا

السلام علیکم اور خوش آمدید

خواتین و حضرات!

تقریر شروع کرنے سے پہلے اس بات پر خوشی کا اظہار کرنا چاہوں گا کہ ہاؤسنگ فنانس کے حوالے سے

عوام میں شعور پھیلانے کی اس پروکار مہم میں شریک ہو رہا ہوں۔ یہ اس مہم کا پانچواں سیشن ہے، لاہور،

حیدرآباد، ملتان اور فیصل آباد میں لوگوں کے لیے یہ سیشن ہو چکے ہیں۔ ہماری یہ مہم جاری رہے گی اور ملک کے دور دراز علاقوں میں جانے کا بھی ارادہ ہے۔ لوگوں کا جو رد عمل ہمیں مل رہا ہے اس سے ہمارے عزم کو نئی توانائی ملتی ہے۔

اس تقریب کے کامیاب انعقاد کے سلسلے میں راولپنڈی کے ہمارے لوکل آفس کی کوششیں قابلِ تعریف ہیں۔ میں اس تقریب کی انتظامی ٹیم بشمول مینکرز اور دیگر متعلقہ فریقوں کو بھی مبارکباد پیش کرتا ہوں۔

خواتین و حضرات!

ہم سب کسی معیشت میں ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کی اہمیت سے اچھی طرح آگاہ ہیں۔ ایک یونٹ کی تعمیر سے تقریباً 40 صنعتیں منسلک ہوتی ہیں، اس کے علاوہ غیر ہنر مند مزدوروں کا 70 فیصد بھی تعمیراتی صنعت سے وابستہ ہے۔ یونٹوں کی تعمیر جی ڈی پی میں براہ راست حصہ لیتی ہے۔

سرچھپانے کی جگہ انسان کی تین بنیادی ضروریات میں شامل ہے۔ ترقی پذیر ملکوں میں ایک عام انسان اپنے اور اپنے خاندان کے لیے مکان بنانے کی پوری زندگی سخت جدوجہد کرتا ہے۔ عام آدمی کے اثاثوں

میں 80 فیصد حصہ ہاؤسنگ کا ہوتا ہے۔ حقیقت یہ ہے کہ ہم سب اپنی زندگی کا بڑا حصہ مکان بنانے، یا پھر اس کی تزئین و آرائش، اور دیکھ بھال وغیرہ میں لگا دیتے ہیں۔

جیسے جیسے وقت گزر رہا ہے لوگ بہتر مواقع اور بہتر طرز زندگی کے لیے شہروں کا رخ کر رہے ہیں، اس کے نتیجے میں شہری علاقوں میں مکانات کی قلت پیدا ہو رہی ہے۔ میرے نزدیک مکانات کی قلت میں اضافے کا ایک سبب عام آدمی کی قوت خرید کا پست ہونا بھی ہے۔ ضرورت مندوں کی قوت خرید بڑھانے کے لیے مالی ادارے موجود ہیں۔

تاہم مالی ادارے ہونے کے باوجود لوگ غیر رسمی شعبے سے قرضے لے رہے ہیں۔ مالی اداروں کی دسترس کم ہونے کی ایک بڑی وجہ یہ بھی ہو سکتی ہے کہ لوگوں کو ان مالی خدمات سے آگاہی نہیں جن کے تحت وہ مکان کے لیے قرضہ حاصل کر سکتے ہیں۔

خواتین و حضرات!

رہائش کی مناسب سہولت مل جائے تو اس کے معاشی فائدوں کے ساتھ ساتھ نمایاں سماجی اثرات بھی پڑتے ہیں۔ معقول مکان ملنے سے انسان میں ذمہ داری اور استحقاق کا احساس پیدا ہوتا ہے، اور معاشرتی ڈھانچہ اور سماجی نظم برقرار رکھنے میں مدد ملتی ہے۔ اگر مکانات کا معیار ناقص ہو، جیسے slums، پسماندہ

علاقے، تو اکثر مسائل پیدا ہو جاتے ہیں مثلاً صحت و صفائی، گنجان آبادی، پانی اور نکاسی کی اور بنیادی چیزوں کی سہولتیں محدود ہو جاتی ہیں۔ اس کے علاوہ slums میں رہنے والے بچے خاص طور پر مہلک بیماریوں کے خطرے سے دوچار رہتے ہیں، کیونکہ انہیں بنیادی سہولتوں تک رسائی نہیں ہوتی اور ایسے علاقوں میں بچوں کی شرح اموات بلند ہونے کا خطرہ ہوتا ہے۔ اسی طرح slums میں رہنے والے نوجوان منشیات کی عادت اور مجرمانہ سرگرمیوں میں زیادہ آسانی سے ملوث ہو سکتے ہیں۔

خواتین و حضرات!

ہاؤسنگ

● ملک میں تقریباً 10 ملین مکانات کی کمی ہے، اور اس میں ہر سال تین لاکھ چالیس ہزار کا اضافہ ہوتا جا رہا ہے۔ مکانات کی سالانہ طلب چھ لاکھ چالیس ہزار ہے، جن میں سے تین لاکھ مکانات نجی شعبہ فراہم کر رہا ہے۔

● مکان کے لیے قرضے دینے میں اس وقت 24 کمرشل بینک، ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن لمیٹڈ،

ایک ترقیاتی مالی ادارہ اور دو مائیکرو فنانس بینک مصروف ہیں۔ کمرشل بینک مارگیج بزنس میں 2003ء کے

دوران آئے اور مکاناتی قرضوں میں اب بھی ان کا حصہ بہت کم ہے۔ حال ہی میں مائیکرو فنانس بینکوں نے بھی نچلے متوسط طبقے کی ضروریات کو پورا کرنا شروع کیا ہے۔

● مکاناتی قرضے دسمبر 2008ء میں 82 ارب روپے تھے جو کم ہو کر دسمبر 2013ء میں 51.3 ارب روپے رہ گئے۔ تاہم 2014ء کی پہلی سہ ماہی سے ان میں اضافہ دیکھا جا رہا ہے۔ دسمبر 2015ء کے اختتام پر واجب الادا مکاناتی قرضہ 60.80 ارب روپے تھا۔

● پاکستان میں ہاؤسنگ فنانس کا بڑا حصہ ذاتی وسائل سے حاصل کیا جاتا ہے۔ رسمی (formal) مالی شعبہ ملک میں ہاؤسنگ کی تمام ٹرانزیکشنز کے صرف ایک سے دو فیصد کی ضروریات پوری کرتا ہے جبکہ غیر رسمی (informal) قرضے ایسی ٹرانزیکشنز کی 10 سے 12 فیصد طلب پوری کرتے ہیں۔

● پراپرٹی کو ترقی دینے والی صنعت کو عوامی اعتماد میں کمی کا سامنا ہے۔ پراپرٹی کی ٹائٹلنگ (titling) اور قانونی دفعات، طریقہ کار کی معیار بندی (standardization) اور تمام متعلقہ محصولات ریکارڈز کو کمپیوٹرائزڈ کرانے جیسے، زمین کا انتظام کرنے کے طریقوں کو تقویت دینا اشد ضروری ہے۔

● پراپرٹی کے ٹائٹلز (titles) کے مستند ہونے کا تعین کرنے کے مستعد اور قابل بھروسہ نظام کے

فقدان نے بینکوں کو مجبور کر دیا ہے کہ وہ شہری مراکز میں متعدد مقامی علاقوں کی ہاؤسنگ فنانس تک رسائی کو محدود کر دیں۔

● ہاؤسنگ کو ترقی دینے کی صنعت میں نظم و نسق کی مضبوط ساخت کی عدم موجودگی اچھی روایات کی کمی، غیر قانونی تعمیرات، عمارت کے ناقابل بھروسہ پرمٹ اور یونٹس کی قانونی غیر محفوظ پیشگی خریداری جیسے مسائل جنم دیتی ہے، جنہیں مستقبل میں تعمیر کرنا ضروری ہے۔

خواتین و حضرات!

(اسٹیٹ بینک کے اقدامات)

ملک میں ہاؤسنگ فنانس کو فروغ دینے کے لیے اسٹیٹ بینک مسلسل ضوابطی ماحول کو ترقی دینے کے لیے

کوشاں ہے۔ اس ضمن میں ہم نے مئی 2014ء میں ہاؤسنگ فنانس کے Prudential Regulations

جاری کیے تھے۔ کم آمدنی والی ہاؤسنگ کے لیے بعض رعایات دی جا رہی ہیں۔ اس سے بینکوں کو اپنے

ہاؤسنگ فنانس کے portfolio کو بڑھانے میں مدد ملے گی۔ مزید برآں، ہاؤسنگ کی رسدی ضروریات

پوری کرنے کے لیے ہم نے بلڈرز / ڈویلپرز کو مالی شعبے تک رسائی میں سہولت دینے کے لیے بلڈرز / ڈویلپرز کو فنانسنگ کے رہنما خطوط جاری کیے ہیں۔

اسٹیٹ بینک ہاؤسنگ فنانس کو ادارہ جاتی انتظامات اور اصلاحات کی فراہمی میں قائدانہ کردار ادا کر رہا ہے۔ اگرچہ، پاکستان کے مالی ادارے ہاؤسنگ فنانس کی ترقی میں اپنا کردار ادا کر رہے ہیں لیکن ری فنانس سہولت کی عدم موجودگی اور طویل مدتی فنڈنگ کی دستیابی کے نتیجے میں طویل مدتی مارکیٹ کی فنانسنگ قلیل مدتی امانتوں سے کی جا رہی ہے۔ یہ بینکوں کی مصنوعات کی ریٹج کو Adjustable Rate Mortgages (ARMs) تک بھی محدود کر رہا ہے۔

اس مسئلے کو حل کرنے کے لیے اسٹیٹ بینک نے Pakistan Mortgage Refinance Company (PMRC) کے قیام کی سمت ایک قدم اٹھایا ہے جس سے فکس ریٹ یا مورگیز (mortgages) کے مخلوط ماڈلز دریافت کرنے اور مالی نظام کی سیالیت (liquidity) کو بہتر بنانے میں مدد ملے گی اور بینک اور ہاؤسنگ فنانس کی کمپنیاں اس قابل ہو سکیں گی کہ دانشمندی کے ساتھ اپنے اثاثوں اور واجبات کے maturity profile کو ہم آہنگ بنا سکیں۔

اسٹیٹ بینک کے دیگر حالیہ اقدامات میں وزارت خزانہ کے اشتراک سے ہاؤسنگ فنانس کریڈٹ گارنٹی اسکیم کی تیاری شامل ہیں۔ اس اسکیم کا مقصد مالی اداروں کو کم آمدنی والے گروپس کو ایک ملین روپے تک کے ہاؤسنگ فنانس پر 40 فیصد تک کریڈٹ کا تحفظ فراہم کرنا ہے۔

ہاؤسنگ فنانس مشاورتی گروپ کی تشکیل:

مختلف اسٹیک ہولڈرز کے اقدامات کو مربوط بنانے کے لیے ہاؤسنگ فنانس کا ایک مشاورتی گروپ تشکیل دیا گیا ہے تاکہ ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کے راستے میں حائل رکاوٹوں پر تبادلہ خیال کیا جاسکے۔

قرقی کے قوانین میں ترامیم:

ایس بی پی نے مالی اداروں (سرمائے کی بازیابی) کے آرڈیننس 2001ء میں ترامیم کا ڈرافٹ تیار کر لیا ہے جو وزارت خزانہ کو بھیجا جا چکا ہے۔

ہاؤس بلڈنگ فنانس کمپنی لمیٹڈ (HBFCL) کی بحالی:

سستی ہاؤسنگ کسی بھی خاندان کی بنیادی ضرورت ہوتی ہے اور HBFCL طویل مدت سے اس شعبے میں اہم کردار ادا کر رہا ہے۔ اس کی تشکیل نو اور بحالی کے ذریعے اسے منڈی پر مبنی اور بہترین عالمی روایات کا

حامل بنا کر اس کردار کو بڑھایا جاسکتا ہے۔ اس لیے اسٹیٹ بینک HBFCL کو بحال کرنے کی کوشش کر رہا ہے تاکہ کم آمدنی والے گروپس کو ہاؤسنگ فنانس فراہم کی جاسکے۔

بینکاری عدالتوں کے ججوں کی صلاحیتوں میں اضافہ:

بینکاروں اور بینکاری عدالتوں کے ججوں کی صلاحیتوں میں اضافے کے لیے اسٹیٹ بینک کی طرف سے ایک ورکشاپ کا انعقاد کیا گیا۔ بینکاروں اور بینکاری عدالتوں کے ججوں کے لیے کورٹس روم سے باہر ایک دوسرے سے ملاقات کا یہ پہلا موقع انتہائی اہمیت کا حامل ثابت ہوا۔ یہ تقریب نہ صرف صلاحیتوں کی تعمیر جیسے جز کی تربیت پر مبنی تھی بلکہ اس نے ہاؤسنگ فنانس میں پیش آنے والے مسائل کے فوری اور اختراعی حل کے لیے بینکاری کمیونٹی اور عدلیہ کے مابین تبادلہ خیالات کے ایک فورم کے طور پر بھی کام کیا۔

اسٹیٹ بینک ہاؤسنگ فنانس کی ترویج کے لیے سیمینار، ورکشاپس اور تربیتی پروگرامز کے ذریعے مالی اداروں کی صلاحیتوں کی تعمیر میں بھی مصروف عمل ہے۔

خواتین و حضرات!

اسٹیٹ بینک کی ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کے فروغ کے لیے کی جانے والی تمام کوششوں اور اعانت کے باوجود ہم ایک مضبوط مالی ہاؤسنگ نظام بنانے میں ابھی بہت پیچھے ہیں جو ہمارے جی ڈی پی کے قرضوں کی شرح سے بھی ظاہر ہے۔ جی ڈی پی پر قرضوں کی شرح گزشتہ ایک دہائی سے زائد عرصے سے تقریباً ایک فیصد کے آس پاس ہی متعلق ہے اور حتمی طور پر کہا جائے تو دسمبر 2015ء میں یہ 0.50 فیصد ریکارڈ کی گئی۔ یہی شرح ترقی یافتہ ممالک میں تقریباً 80 فیصد ہے۔

خواتین و حضرات!

ہم سمجھتے ہیں کہ مالی خدمات کے ساتھ ساتھ عوام کو ہاؤسنگ فنانس کی مصنوعات سے متعلق آگاہی دینے کی بھی بہت زیادہ ضرورت ہے۔ بینکوں کو خود بھی اس قسم کے آگاہی سیشنز منعقد کروانے چاہئیں۔ تاہم اگر ضرورت ہو تو ایس بی پی بھی ان آگاہی سیشنز کے انعقاد کے لیے اپنا پلیٹ فارم مہیا کرنے کو تیار ہے۔ یہ آگاہی سیشنز نہ صرف بینکوں کے صارفین کی توجہ اپنی جانب مبذول کرائیں گے بلکہ یہ عام لوگوں کو بھی دستیاب مالی خدمات سے روشناس کرائیں گے۔

خواتین و حضرات!

بینکاروں نے اس سیشن میں آپ کو اپنی مصنوعات سے متعلق پریزنٹیشن دکھائیں میرا خیال ہے یہ آپ کے لیے زبردست موقع ہے کہ آپ ان سے سوال کر سکیں اور ان کی دستیاب مصنوعات کے بارے میں جان سکیں نیز اپنی توقعات بھی ان کو بتا سکیں۔

میں ایک بار پھر اس اہم تقریب میں شریک تمام لوگوں کا شکریہ ادا کرنا چاہوں گا، بالخصوص میں ان تمام مالی اداروں کا شکر گزار ہوں جو آج کے سیشن میں شامل ہوئے اور اسے کامیاب بنایا۔ میں آپ کو یقین دلاتا ہوں کہ اسی باہمی تعاون اور افہام و تفہیم سے اسٹیٹ بینک پاکستان میں سستے مکانات کی فراہمی میں مزید آگے بڑھے گا۔
