28 مئی 2015ء

اسٹیٹ بینک کے زیرِ اہتمام ''سستی رہائش اور مارگیج مالکاری'' پر بین الاقوامی کانفرنس

سستی رہائش و مارگیج مالکاری کے موضوع پر آج اسلام آباد میں بینک دولت پاکستان کے زیرِ اہتمام دو روزہ بین الاقوامی کانفرنس کا افتتاح ہوا۔اس کانفرنس کا مقصد کم اور درمیانی آمدنی والے طبقات کی مکانات کے قرضوں تک رسائی بڑھانے کے لیے جدت پسند حکمت عملیوں اور تجاویز پر تبادلہ خیال کرنا تھا۔

کانفرنس کے آغاز میں ڈپٹی گورنر جناب سعید احمد نے وزیراعظم میاں محمد نواز شریف کا ایک پیغام پڑھ کر سنایا۔وزیراعظم نے کہا کہ اس وقت پاکستان کو 9 ملین کے لگ بھگ رہائشی یونٹوں کی کمی کے بڑے چیلنج کا سامنا ہے جن میں سے بڑا حصہ معاشی طور پر محروم کنبوں اور نچلے متوسط طبقے سے تعلق رکھتا ہے۔اس کے ہمراہ شہری اداروں کے کمزور نظم و نسق کی بنا پر بڑے میٹروپولیٹن علاقوں میں کچی آبادیاں اور صفائی ستھرائی سے محروم چھوٹی بستیاں بڑی تعداد میں آ گئی ہیں۔

پاکستان مسلم لیگ (ن) کے منشور کے مطابق ہماری حکومت ملک میں مکانات کی کمی کے مسئلے سے نمٹنے کے لیے پرعزم ہے خصوصاً کم آمدنی والے طبقات کے لیے۔حکومت نے ایک جامع ہاؤسنگ فنانس اسکیم کا اعلان کیا ہے جس میں ملک بھر کے کم آمدنی والے خاندانوں کے لیے پانچ پانچ سو مکانات کے ایک ہزار گروپوں کی تعمیر شامل ہے۔ہاؤسنگ کے قرضے تک سستی رسائی کو یقینی بنانے کے لیے حکومت اس پروگرام کے تحت مالکاری کی لاگت کا ایک حصہ، جو 8 فیصد سے زائد ہو، قرض لینے والے کی طرف سے خود برداشت کرے گی۔

ہاؤسنگ و ورکس کے وفاقی وزیر اکرم خان درانی نے افتتاحی اجلاس کی صدارت کی۔حاضرین سے خطاب کرتے ہوئے انہوں نے ہاؤسنگ فنانس کو فروغ دینے کے لیے اسٹیٹ بینک کی جانب سے کیے گئے اقدامات کو سراہا۔انہوں نے کہا کہ سستی رہائش اور مارگیج مالکاری کی فراہمی شہروں کے تیزی سے پھیلنے کے مسئلے سے نمٹنے کے حوالے سے بے حد اہمیت کی حامل ہے۔انہوں نے سستی رہائش کی فراہمی کے حوالے سے حکومت کی مختلف کوششوں کو اجاگر کیا خصوصاً کم آمدنی والے طبقات اور کچی آبادیوں میں مقیم افراد کے لیے۔ان کا کہنا تھا کہ اسٹیٹ بینک اس شعبے کو تقویت دینے کے لیے سرگرمی سے کام کر رہا ہے۔انہوں نے اس امر پر زور دیا کہ اگر شہروں میں بڑھتی ہوئی آبادی کے لیے مناسب منصوبہ بندی نہ کی گئی تو سنگین مسائل پیدا ہو سکتے ہیں۔

گورنر اسٹیٹ بینک آف پاکستان اشرف محمود وتھرا نے اپنے پالیسی خطاب میں درمیانی اور کم آمدنی والے طبقات کو مالی خدمات کی فراہمی میں اضافے کے لیے اسٹیٹ بینک کے پالیسی فریم ورک سے آگاہ کیا۔انہوں نے معیشت کے لیے ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کی اہمیت پر زور دیتے ہوئے کہا کہ شہروں کے تیزی سے پھیلنے اور املاک کی قیمتوں میں اضافے کا عمل دیکھنے میں آرہا ہے جبکہ خصوصاً کم اور درمیانی آمدنی والے طبقات کے لیے ہاؤسنگ یونٹس کی قلت بڑھ رہی ہے۔مکاناتی قرضوں کے ایک صحت مند اور متحرک نظام کی غیر موجودگی میں ہم توقع کر سکتے ہیں کہ صورتحال میں مزید بگاڑ آئے گا۔انہوں نے ملک میں مالی شمولیت کو بہتر بنانے کی کوششوں میں اسٹیٹ بینک/وزارت خزانہ سے تعاون کرنے پر ڈی ایف آئی ڈی، عالمی بینک، اے ایف جی اور سی ایس اے پیز کی تعریف کی۔

انہوں نے مزید کہا کہ اہم بڑے شہروں میں نوواردوں اور موجودہ رہائش پذیر افراد کے لیے رہائش کو سستا کرنے والے عوامل میں ہاؤسنگ فنانس کو کلیدی حیثیت حاصل ہے۔ملک میں ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کی نمو میں حائل رکاوٹوں میں مؤثر ادارہ جاتی فریم ورک کا فقدان، ثانوی رہن (mortgage) منڈی، لین دین کی بلند لاگت، ریئل اسٹیٹ کا غیر منظم شعبہ، املاک کی ترقی کا نامناسب فریم ورک اور طویل مدتی فنڈنگ کا بندوبست شامل ہیں۔

قبل ازیں، ڈپٹی گورنر اسٹیٹ بینک سعید احمد نے اپنے خیر مقدمی خطاب میں طویل مدتی پائیدار معاشی ترقی کے لیے ہاؤسنگ اور ہاؤسنگ فنانس کی اہمیت پر روشنی ڈالی۔ انہوں نے بتایا کہ پاکستان کی ہاؤسنگ فنانس جی ڈی پی کے نصف فیصد سے بھی کم ہے جو دنیا کی پست ترین شرحوں میں شامل ہے۔ انہوں نے کہا کہ اس وقت ہمیں 9 ملین رہائشی یونٹوں کی کمی کا سامنا ہے۔ ہر سال چھ لاکھ یونٹوں کی ضرورت ہوتی ہے لیکن صرف تین لاکھ یونٹ تعمیر ہوتے ہیں۔ اس طرح مزید تین لاکھ یونٹوں کا فرق بڑھ جاتا ہے۔ ہاؤسنگ فنانس کو اگلے دس برسوں میں جی ڈی پی کے 10 فیصد تک پہنچانے کے لیے ہمیں ہر سال لگ بھگ تین لاکھ یونٹوں کی مالکاری کرنی ہوگی۔ انہوں نے موجودہ نظام میں جدت پسندی لانے اور ہاؤسنگ فنانس تک کم اور درمیانی آمدنی والے طبقات کی رسائی بڑھانے کی ضرورت پر زور دیا۔

کانفرنس میں 300 سے زائد افراد شریک ہوئے جن میں بینکوں، ایم ایف بیز، کثیر فریقی اداروں، بلڈرز، ڈویلپرز اور کاروباری تنظیموں کے نمائندے اور ماہرین شامل تھے۔ تقریب میں ہاؤسنگ فنانس سے تعلق رکھنے والے مقامی و بین الاقوامی ماہرین شریک ہیں۔

****