

ستے مکانات کے لیے بینک قرضے: اسٹیٹ بینک نے حکومت کے فیصلے پر عملدرآمد کے لیے بینکوں کو ہدایات جاری کر دیں

حکومت پاکستان نے پست سے متوسط سطح تک آمدنی کے گروپوں میں کم لاگت اور ستے مکان کی ملکیت کو فروغ دینے کی اپنی کوششوں کے سلسلے میں ہاؤسنگ فنانس کی مارک اپ سبسڈی اسکیم پر بڑے پیمانے پر نظر ثانی کی ہے تاکہ ہاؤسنگ مارکیٹ کی موجودہ حرکیات کے ساتھ مطابقت لائی جائے۔ توقع ہے کہ نظر ثانی شدہ اسکیم ہاؤسنگ فنانس تک بڑی تعداد میں موجود ان گھرانوں کی رسائی کو خاصی آسان بنادے گی جو فی الحال ذاتی مکان کے مالک نہیں ہیں۔

گذشتہ سال اکتوبر میں حکومت پاکستان نے تعمیراتی شعبے اور نئے مکانات کی خریداری کے لیے مارک اپ سبسڈی کی سہولت فراہم کرنے کا آغاز کیا تھا تاکہ پہلی بار مکان خریدنے والوں کو رعایتی اور قابل برداشت مارک اپ ریٹس پر ہاؤسنگ فنانس فراہم کی جائے۔ یہ سہولت ”نیا پاکستان ہاؤسنگ اینڈ ڈیولپمنٹ اتھارٹی“ (نیفڈا) کے انتظامات کے ساتھ فراہم کی جا رہی ہے جس پر بینک دولت پاکستان بینکوں کے ذریعے عمل درآمد کر رہا ہے۔ اس اسکیم کا دائرہ کار بڑھانے کے لیے اور مزید گھرانوں کو اس سے مستفید کرانے کے لیے، حکومت پاکستان نے اسٹیک ہولڈرز کی سفارش پر اسکیم کے اہم پیمانوں میں نمایاں تبدیلیوں کی منظوری دی ہے۔ نظر ثانی شدہ اسکیم کا سرکلر اسٹیٹ بینک کی جانب سے بینکوں کو جاری کر دیا گیا ہے جو اس لنک پر دستیاب ہے:

<https://www.sbp.org.pk/sme/fd/circulars/2021/C3.htm>

اسکیم میں اہم تبدیلیاں ذیل میں دی گئی ہیں:

1۔ اسکیم نے ممکنہ قرض لینے والوں کو تین سطحوں میں تقسیم کیا تھا۔ اب ایک نئی سطح ’سطح صفر‘ (Tier 0) اسکیم میں ڈالی گئی ہے تاکہ اسکیم کے تحت مائکرو فنانس بینکوں کی شمولیت کو آسان بنایا جائے اور فی مکاناتی یونٹ 2 ملین روپے تک کا قرضہ جاری کیا جائے۔ حقیقت یہ ہے کہ مائکرو فنانس بینک پست آمدنی والے گھرانوں کو قرضہ دینے میں خصوصی مہارت رکھتے ہیں چنانچہ اس کے پیش نظر یہ رائے بنی ہے کہ مائکرو فنانس بینکوں کی شمولیت سے اس اسکیم کی رسائی ان گروپوں تک خاصی بڑھ جائے گی۔ اس سطح کے تحت، مائکرو فنانس بینک یا تو اپنی رقوم استعمال کریں گے یا پھر بینک مائکرو فنانس بینکوں کو قرضہ دیں گے جو یہ قرضہ ہاؤسنگ فنانس کے پست آمدنی والے درخواست گزاروں کو دیں گے۔

2۔ سطح اول (نیفڈا کے منصوبوں کے تحت 5 مرلہ تک اور 850 مربع فٹ کو رڈ رقبے والے ہاؤسنگ یونٹ) کے تحت حتمی صارف کا رعایتی مارک اپ ریٹ کم کر کے ابتدائی 5 برسوں کے لیے 3 فیصد اور اگلے 5 برسوں کے لیے 5 فیصد کر دیا گیا ہے۔ قبل ازیں یہ ریٹ بالترتیب 5 فیصد اور 7 فیصد تھے۔ اس طرح نیفڈا کے منصوبوں کے تحت کم آمدنی والے درخواست گزاروں پر قسطوں کا بوجھ مزید کم کرنے میں مدد ملے گی۔

3۔ اسکیم کی سطح دوم اور سطح سوم کے تحت چونکہ خصوصاً ابتدائی برسوں میں ہاؤسنگ یونٹوں کی رسد محدود رہنے کی توقع ہے اس لیے زیادہ سے زیادہ ایک سال پرانے ہاؤسنگ یونٹ کی شرط 31 مارچ 2023ء تک ختم کر دی گئی ہے۔ نیز، ہاؤسنگ یونٹ کی پہلی منتقلی پر پابندی اور ہاؤسنگ یونٹس کی زیادہ سے زیادہ مالیت کی شرط بھی ختم کر دی گئی۔ فلیٹ اور اپارٹمنٹ کے زیادہ سے زیادہ کو رڈ رقبے کو بڑھا دیا گیا ہے، جبکہ زمینی ہاؤسنگ یونٹس کے معاملے میں کو رڈ ایریا کی شرط ختم کر دی گئی ہے۔ سطح دوم کے تحت زیادہ سے زیادہ منظور شدہ فنانسنگ کو بھی 3 ملین روپے سے دگنا کرتے ہوئے 6 ملین روپے اور سطح سوم کے تحت 5 ملین روپے سے دگنا کرتے ہوئے 10 ملین روپے کر دیا گیا ہے۔ واضح رہے کہ غیر نیفڈا (non-NAPHA) منصوبوں کے تحت سطح دوم 5 مرلہ تک مکانات اور اپارٹمنٹس اور 1,250 مربع فٹ کے کو رڈ ایریا کے لیے ہے جبکہ غیر نیفڈا منصوبوں کے تحت سطح سوم 10 مرلہ تک کے مکانات اور ان اپارٹمنٹ کے لیے ہے جن کا کو رڈ ایریا 2,000 مربع فٹ تک ہو۔

4۔ مزید برآں، اسکیم کے تحت ہاؤسنگ فنانس کی موجودہ کم سے کم مدت کو 10 سال سے کم کر کے 5 سال کر دیا گیا ہے۔ اس سے ان افراد کو مدد ملے گی جو قلیل مدتی قرضے چاہتے ہیں۔ نظر ثانی شدہ مارک اپ سبسڈی کی سہولت ملک بھر کے بینکوں کے ذریعے دستیاب رہے گی۔

اسکیم کے بنیادی پیمانوں میں تبدیلی کے ساتھ ساتھ، حکومت پاکستان نے 10 سالہ فنانسنگ کے حوالے سے مارک اپ سبسڈی ادائیگی کے لیے مختص مجموعی فنڈنگ بڑھا کر 36 ارب روپے کر دی ہے اور اس سہولت کو جاری رکھنے کی یقین دہانی کرائی ہے۔

توقع ہے کہ نظر ثانی شدہ پیمانے معاشرے کے پست اور متوسط آمدنی والے گروپوں کو مکانات کی فراہمی کے حکومت کے تصور کو عملی شکل دینے میں مزید معاون ثابت ہوں گے۔
