



QUICK  
GUIDES  
FOR  
POLICY  
MAKERS

ایشیائی شہروں میں  
غریبوں کیلئے  
رہائشی سہولتوں  
کی فراہمی



UN-HABITAT



United Nations  
ESCAP

رہائشی مالیات:

غریبوں کو رہائش کاری کیلئے سرمایہ کی فراہمی میں مدد دینے کے راستے

5

## اظہار تشکر

رہنما کتابچوں کے سلسلے کی سات کتابوں پر مشتمل یہ سیٹ جولائی 2005 میں تھائی لینڈ میں غریب شہری آبادی کے رہائشی مسائل کے حوالے سے استعداد کار میں اضافے (Capacity Building) کے سلسلے میں منعقدہ ایک اجلاس کی سفارشات کی روشنی میں مرتب کیا گیا۔ UNESCAP کے تحت یہ اجلاس جولائی 2005 میں تھائی لینڈ میں منعقد کیا گیا۔ اسے مشترکہ طور پر UNESCAP کے پاورٹی اینڈ ڈویلپمنٹ ڈویژن اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کونسلٹی بلڈنگ برانچ (TCBB) نے اقوام متحدہ کے ڈویلپمنٹ اکاؤنٹ اور ہالینڈ کی حکومت کے مالی تعاون سے علی الترتیب ”شہری معیشتوں میں غریبوں کے رہائشی مسائل“ اور ”قومی سطح پر ترقیاتی اہلیتوں میں اضافہ برائے بہتر مقامی طرز حکومت اور شہری ترقی“ کے منصوبوں کے تحت تیار کیا۔ اس اشتراک کے تحت ہر رہنما کتابچہ میں دیئے گئے مرکزی پیغام پر مشتمل پوسٹرز اور از خود سیکھنے کیلئے ایک ٹریننگ ماڈیول بھی تیار کیا گیا ہے۔

رہنما کتابچوں کی اشاعت UNESCAP کے پاورٹی اینڈ ڈویلپمنٹ ڈویژن کے جناب عدنان علیانی اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کونسلٹی بلڈنگ برانچ کی محترمہ ایسا جونسن کے مشترکہ کوششوں کا نتیجہ ہے۔ اس کام میں جناب یاپ کیوشنگ، جناب راف ٹلس اور محترمہ نتالجا ویسبر کا پر جوش تعاون بھی شامل حال رہا ہے۔ اس کے علاوہ مس کلیریا اسکینس، جناب جین ویس پارسلو، جناب سلیمان ارگودن، جناب سولوسن ہیلے، جناب جان میوسن، جناب راسوس پریخت، مس لووی روزالیس اور جناب ژانگ زانگ نے نظر ثانی کے علاوہ اپنی تحریروں سے نوازا۔

ان کتابچوں کو ایشین کولیشن فار ہاؤسنگ رائٹس (ACHR) کے جناب تھامس۔ اے۔ کرنے ڈویلپمنٹ پلاننگ یونٹ (DPU)، یونیورسٹی کالج آف لندن کے جناب بابر ممتاز، جناب چل منٹگی اور جناب پیٹرک ویلکی، جناب یاپ کیوشنگ، UNESCAP، جناب اسن مہتہ، سنکلیر نائٹ مرز کمنٹلنگ، جناب پیٹرسوان، ایشین کولیشن فار ہاؤسنگ رائٹس اور کنگ منگٹ انسٹی ٹیوٹ آف ٹیکنالوجی تھائی لینڈ کے جناب کونین ڈیو ایڈیلر کی تیار کردہ دستاویزات کی بنیاد پر تیار کیا۔

اصل دستاویزات اور دیگر مواد اس ویب سائٹ پر ملاحظہ کیا جاسکتا ہے۔ [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

درج بالا تمام مشترکہ مساعی نے ان کتابچوں کی اس سیریز کو واضح شکل دینے میں بنیادی کردار ادا کیا ہے۔ ہم امید کرتے ہیں کہ یہ سلسلہ غریب شہری آبادی کیلئے رہائشی سہولتوں میں بہتری لانے کیلئے ایشیائی پالیسی سازوں کی روزمرہ کوششوں میں شامل ہو کر اس کا خیر میں اضافے کا باعث بنے گا۔

## فہرست مضامین

- 2 ..... رہائشی صورتحال اور رہائشی مالیات کی ضرورت
- 3 ..... ایشیائی شہروں میں گھر کون تعمیر کرتا ہے؟
- 6 ..... مکانات کی لاگت کم کرنے کے چار طریقے
- 8 ..... خریداری کی سکت کو سمجھنے کیلئے تین تصورات
- 10 ..... رہائشی مالیات اتنی اہم کیوں ہے؟
- 11 ..... سب سے پہلے بیکاری اور اس کے بعد رہائشی مالیات کا خصوصی شعبہ
- 12 ..... رسمی رہائشی مالیات کے نظاموں کی کارگزاری کو سمجھنا
- 13 ..... رہائشی قرضوں کیلئے رقم کہاں سے آتی ہے؟
- 14 ..... رہائشی مالیات کے ادارے قرضوں کیلئے رقم کا بندوبست کیسے کر سکتے ہیں؟
- 15 ..... رہائشی مالیات کے رقوم کا انتظام و انصرام کرنا
- 16 ..... قرض کی شرائط کو سمجھنا
- 19 ..... رہائشی مالیات کی روایتی حکمت عملیاں
- 20 ..... رہائشی مالیات کے رسمی نظام غریبوں تک کیوں نہیں پہنچ رہے؟
- 21 ..... غریبوں تک رسائی کیلئے رہائشی مالیات کو کیسے بہتر بنایا جائے؟
- 22 ..... غیر رسمی مالیاتی مارکیٹوں کے طریقہ کار کو سمجھنا
- 23 ..... رہائشی مالیات کی غریبوں تک رسائی یقینی بنانے کیلئے پانچ حکمت عملیاں
- 33 ..... حوالہ جات - کتابیات اور ویب سائٹس

کیونٹی کی جانب سے دیا گیا ایک ڈالر تعمیر ترقی پر خرچ ہونے والے ہزاروں ڈالروں کے مساوی ہے۔ کیوں؟ اس لیے کہ کیونٹی کا ایک ڈالر غریب لوگوں کی اپنی ترقی کیلئے موجود عزم کا علامتی اظہار ہے۔ جب ترقی لوگوں کی اپنی بچتوں کے ذریعے حاصل ہوتی ہے تو درحقیقت یہ انہی کی ترقی ہوتی ہے، وہی اس کے مالک ہوتے ہیں۔ (جوکن اربوٹھن، ای ڈی آئی)



## رہائشی مالیات: غریبوں کو رہائش کیلئے سرمایہ کی فراہمی میں مدد دینے کے راستے

پالیسی سازوں کیلئے رہنما کتابچہ نمبر 5

زیر نظر رہنما کتابچہ کا مقصد رہائشی مالیات کے حوالے سے چند کلیدی تصورات کو متعارف کرانا ہے اور ایک سرسری جائزہ فراہم کرنا ہے کہ کیسے رہائشی مالیات کام کرتی ہے خاص طور پر جب وہ شہری غریبوں کے ساتھ اپنا تعلق جوڑتی ہے یا تعلق جوڑنے میں ناکام رہتی ہے۔ یہ کتابچہ غیر رسمی اور رسمی دونوں طرح کے رہائشی مالیات کی فراہمی کے نظاموں کا جائزہ بھی پیش کرتی ہے اور جب یہ دونوں شہر کے غریبوں کو براہ راست رہائشی ضروریات کیلئے سرمایہ فراہم کرتے ہیں تو ان کے کلیدی فوائد اور نقصانات کیا ہیں۔

رہائشی مالیات کے رسمی اور غیر رسمی میکا نزم کافی حد تک یکسانیت کے حامل ہو سکتے ہیں لیکن بہت سی رکاوٹیں دور کرنے سے جن کی وجہ سے رسمی نظام غریبوں کی پہنچ سے دور ہو جاتا ہے، غیر رسمی نظام بہت سی جگہوں پر اس معمولی رہائشی مالیات کو فراہم کرنے والا مرکزی نظام بن جاتا ہے جو حقیقی معنوں میں غریبوں تک پہنچ پاتا ہے۔ گائیڈ کا اختتام چند نئے اور غیر روایتی رہائشی مالیات کی حکمت عملیوں کے مختصر سے تذکرے پر ہوگا جو ایشیا میں آزمانی جاری ہیں اور مقبولیت حاصل کر رہی ہیں اور یہ مالیات کے رسمی ذرائع کا غریبوں کے ساتھ اور ان غیر رسمی نظاموں کے ساتھ رشتہ جوڑنے کی کوششیں کر رہی ہیں جن کے ذریعے وہ لوگ اپنی زندگیاں بسر کر رہے ہیں اور اپنے مکانات تعمیر کر رہے ہیں۔

زیر نظر کتابچہ کو ماہرین کے استفادے کیلئے نہیں بلکہ ایسے قومی اور مقامی سطح کے سرکاری اہلکاروں اور پالیسی سازوں کی استعداد کار میں اضافے کو پیش نظر رکھ کر تیار کیا گیا ہے جو سستی رہائش کے معاملات کے بارے میں اپنی معلومات اور سوچ بوجھ کو بڑھانے کے خواہش مند ہوں۔

رہائشی ناموزونیت:

تاحال دنیا میں ابھی تک کوئی ایسا نظام وجود میں نہیں آیا جو بے شمار اقسام کی رہائشی ضروریات کے گھروں کی فراہمی کی اصل صورتحال کے ساتھ مطابقت بنا سکے۔ اس حوالے سے تقریباً ہمیشہ کی پیشی کی صورتحال رہی ہے۔ بہت سے گھرانوں کو آخر کار ایسے گھروں پر اکتفا کرنا پڑتا ہے جو ان کی ضروریات یعنی جو وہ چاہتے ہیں یا جو وہ برداشت کر سکتے ہیں اس کے مطابق نہیں ہوتے



## رہائشی صورتحال اور رہائشی مالیات کی ضرورت

سے چھوٹا ہوتا جا رہا ہے، یا وہ شہر کے مضافات میں کام کی جگہوں سے بہت دور رہائش پذیر ہیں یا وہ اپنے کچی آبادیوں یا غیر قانونی بستوں میں اپنے ذاتی گھر تعمیر کرنے یا کرائے پر حاصل کرنے پر مجبور ہیں (ملاحظہ کیجئے کم آمدنی کی رہائش کے بارے میں رہنما کتابچہ 2)

مکانات کی قلت دراصل کم آمدنی کے مکانات کی قلت تک محدود ہے۔ جہاں لوگ زمین کی بڑھتی ہوئی قیمتوں کو ادا کرنے یا مکانات کی تعمیر پر اٹھنے والے اخراجات برداشت کرنے کے قابل نہیں ہیں اور جہاں مارکیٹ انہیں ایسے محل وقوع پرستے مکانات فراہم کرنے میں ناکام ہو چکی ہے جہاں غریب لوگ روزگار اور دیگر خدمات تک رسائی حاصل کر سکیں۔

لہذا غریبوں کیلئے سر پرچھت کا آسرا کرنا سستا کام نہیں رہا اور یہی وہ مقام ہے جہاں رہائشی مالیات بہت زیادہ اہمیت اختیار کر لیتی ہے۔ رہائش کو برداشت کرنے کے حوالے سے ایسی حل کی ضرورت ہے جو تیزی سے ہوتی شہر کاری کے تناظر میں مطلوبہ پیمانے پر پورا اتر سکیں۔ خاص طور پر مختلف قسم کی رہائشی مالیات کے میکانزم کی ضرورت ہے جو غریبوں تک پہنچ پائے۔ رہائشی مالیات کا کردار اس لیے بھی زیادہ سے زیادہ اہمیت حاصل کرتا جا رہا ہے کہ حکومتیں مکانات کی براہ راست فراہمی میں اب زیادہ دل چسپی نہیں لے رہی ہیں اور وہ زیادہ تر سہولت کاری کا کردار ادا کرنے بشمول شہروں میں لوگوں کیلئے رہائش کے زیادہ انتخاب فراہم کرنے کیلئے مالی سرمایہ کے ساتھ مل کر کام کرنے میں بہتری جھکتی ہیں۔

رہائشی سہولیات ہر شکل اور ہر سائز کی ہوتی ہیں۔ ان میں کم، متوسط یا زیادہ بلندی کے حامل فلیٹوں کے بلاکس بھی ہوتے ہیں، کرائے کے کمرے بھی ہوتے ہیں اور زمین پر بنے ہوئے گھر بھی ہوتے ہیں۔ بہت بڑے پیمانے پر رہائشی ضروریات اور وقت کے ساتھ ساتھ بڑھتی ہوئی آبادی کو کھپانے کیلئے شہروں کیلئے ضروری ہے کہ وہ نئے گھروں کی مستقل بنیادوں پر فراہمی جاری رکھیں اور موجودہ رہائشی سپلائی کا دائرہ کار وسیع کریں۔ ایسے گھر جو بہت پرانے ہو جاتے ہیں یا جن کی حالت اس قدر خستہ ہو جاتی ہے کہ وہ رہائش کے قابل نہیں رہتے ضروری ہے کہ ان کی بھی مرمت یا تعمیر نو کی جائے۔

ایک مکان صرف اس مکان میں رہائش کا خواہش مند گھر انہ ہی تعمیر کر سکتا ہے یا کسی راج مستری یا چھوٹے ٹھیکیدار سے وہ گھر انہ اپنا مکان تعمیر کروا سکتا ہے۔ مکانات ایک خاص شرح منافع پر کسی بلڈر یا سرکاری اداروں سے بھی تعمیر کرائے جاتے ہیں۔ مزید یہ کہ رہائش کو مختلف قیمتوں پر اور ادائیگی کی مختلف شرائط اور طریقوں پر فروخت کیا جاسکتا ہے یا کرائے پر دیا جاسکتا ہے۔

آپ کو البتہ یہی شہروں میں رہائشی ضروریات کے مسئلے کی سنگین کو جاننے کیلئے یاد جانے کیلئے کہ کتنی تعداد میں شہری گھرانے سرے سے کسی بھی شکل اور کسی بھی سائز کے باوقار گھروں کو برداشت ہی نہیں کر سکتے، بہت طویل مدت تک سروے کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ بہت سے ملکوں میں شہری آبادی کا بہت بڑا حصہ مناسب رہائش کو برداشت نہیں کر سکتا اور روز بروز بے شمار گھرانوں کے مکانوں کا سائز سکڑ کر چھوٹے

# ایشیائی شہروں میں گھر کون تعمیر کرتا ہے؟

1

مالک، مکان کے تعمیر کردہ گھر:

ایسی رہائش جو لوگ اپنی مرضی کے مطابق تعمیر کرتے ہیں

ریاست یا نجی شعبے کی جانب سے مکانات کی قلت کو پورا کرنے کیلئے بڑے پیمانے پر کسی ردعمل کی عدم موجودگی میں شہروں میں گھروں کی فوری ضرورت کو خود غریب ہی غیر رسمی آبادیوں میں اپنے گھر تعمیر کر کے پورا کرتے ہیں۔ بہت سے ایشیائی شہروں میں آبادی کی تقریباً آدھی تعداد غیر رسمی آبادیوں میں رہائش پذیر ہے۔ ان نجی آبادیوں میں سستے مکانات کا بے پناہ ذخیرہ غیر محفوظ، غیر معیاری اور ضروری خدمات اور سہولیات سے محروم ہو سکتا ہے لیکن افرادی قوت کو رہائش میسر آجانے کی وجہ سے شہر بڑھنے اور خوشحال ہونے کے قابل ہو جاتے ہیں۔ اس بات کی شدید ضرورت ہے کہ ان غیر رسمی آبادیوں کو اپ گریڈ کیا جائے اور انہیں بہتر خدمات کی حامل اور محفوظ آبادیوں میں تبدیل کیا جائے۔

لوگوں کی جانب سے خود تعمیر کیے جانے والے گھروں کے ڈیپلوری سسٹم کے اندر رکھنے کیلئے بہت سے سبق موجود ہیں۔ مثلاً یہ کہ غریب شہریوں کی رہائشی ضروریات کو زیادہ بہتر انداز میں کیسے سمجھا جائے اور ان کے غیر رسمی رہائش کی فراہمی کے نظاموں کو زیادہ مستعدی سے اور منصفانہ انداز میں کام کرنے میں مدد دی جائے (ملاحظہ کیجئے کم آمدنی کی رہائش کے بارے میں رہنما کتابچہ 2)



گھروں کی طرح ان کی غربت بھی کوئی ایسی چیز نہیں جس کا ایک ہی بار قصہ پاک ہو جائے۔ تاہم وہاں جہاں لوگوں کو محفوظ حق ملکیت اور سرمائے کی فراہمی یقینی بنائی جاتی ہے، خود تعمیر کردہ گھروں کا معیار، چاہے وہ معاشی سیڑھی کے سب سے نیچے واقع ہوں، ڈرامائی طور پر بلند ہو جاتا ہے۔

ایشیائی شہروں میں گھروں کی اکثریت حکومتیں یا نجی شعبے کے تحت تعمیر نہیں کی جاتی بلکہ ان میں رہائش پذیر ہونے والے لوگ خود تعمیر کرتے ہیں۔ خطے میں مالک مکان کے تعمیر کردہ گھر ابھی تک آمدنی کے تمام گروپوں اور ہر قسم اور ہر معیار کے گھروں کی تعمیر کا سب سے مقبول ذریعہ ہے۔ اس کی بہت سی معقول وجوہات ہیں۔ جب لوگ خود اپنے گھر تعمیر کرتے ہیں (یا خود اپنے راج مستری یا چھوٹے ٹھیکداروں کی اپنے گھروں کی تعمیر کیلئے خدمات حاصل کرتے ہیں) تو اپنے گھروں کی تعمیر کے عمل پر ان کا اپنا اختیار ہوتا ہے اور وہ ایسے گھر تعمیر کر سکتے ہیں جو ان کے ذوق، ضروریات، خواہشات اور وسائل کے مطابق ہوں۔ اپنے گھر خود تعمیر کرنے میں ایک فائدہ یہ ہے کہ اس سے وہ خود ایسے تخلیقی ذرائع تلاش کر سکتے ہیں جس سے وہ اپنے مکانات پر اٹھنے والے اخراجات کا بندوبست کر سکیں۔ اگر زمین کا رقبہ زیادہ ہے تو مالک مکان اس زمین پر ایک سے زیادہ مکانات تعمیر کر سکتا ہے اور اضافی مکان کو فروخت کر سکتا ہے یا کرائے پر چڑھا سکتا ہے تاکہ اس طرح وہ اپنے مکانات کی تعمیر پر اٹھنے والے اخراجات کو پورا کر سکے یا کرائے پر دینے کی صورت میں مستقل آمدن کا ذریعہ پیدا کر سکے۔

## رہائش کاری ایک مسلسل عمل ہے

آمدنی کے تمام گروپوں خصوصاً کم آمدنی کے گروپوں کیلئے رہائش کاری ”پیداوار“ نہیں بلکہ ”عمل“ ہے۔ یہ کوئی ایسی چیز نہیں جو کسی منصوبے کے مطابق ایک ہی وقت میں مکمل کر دی جائے بلکہ اس کے برعکس اسے گھرانے کی ضروریات اور وسائل میں تبدیلی کے ساتھ ساتھ مختلف مراحل میں تعمیر کیا جاتا ہے۔ بہت سے لوگوں کو شکایت ہے کہ کچی آبادیوں میں دکھائی دینے والی غیر معیاری رہائش کاری جو زیادہ تر اسی کفایت شعاری کے انداز میں مکمل کی جاتی ہے، قابل قبول نہیں ہے۔

لیکن اس قسم کی رہائش کاری غریبوں کی غربت کی دلدل سے رفتہ رفتہ باہر نکلنے کا ایک بہت خوبصورت اظہار ہے۔ اپنے تعمیر کردہ

## حکومت کے تعمیر کردہ گھر: ایسی رہائش جو حکومت فراہم کرتی ہے

2



حقیقت پسندانہ اور قابل عمل سوچ اپنانی ہے اور اب وہ مکانات تعمیر کرنے پر توجہ مرکوز کرنے کی بجائے دوسروں کو مثلاً نجی شعبہ، کوآپریٹو سوسائٹیوں یا خود انفرادی گھرانوں کو مالیات اور قواعد و ضوابط کے مختلف ہتھیاروں کی فراہمی کے ذریعے مکانات تعمیر کرنے میں مدد دینے پر توجہ مرکوز کر رہی ہیں۔

بہت سے ملکوں میں اور بہت سے ادوار میں حکومتوں نے گھروں کے مرکزی فراہم کنندہ کا کردار ادا کرنے کی کوشش کی، عام طور پر کم، متوسط یا زیادہ بلندی کے حامل سبسڈیڈ اپارٹمنٹس کے بلاکس کی شکل میں اور شہر کے مضافات میں بڑی بڑی رہائشی کالونیوں کی شکل میں۔ یہ تصور کر لیا گیا کہ اس قسم کی بہت بڑے پیمانے پر سرکاری رہائش کاری حکومتیں تھوکی حکمت کے ذریعے سستے اور فوری طریقے سے فراہم کر سکتی ہیں۔ لیکن زیادہ تر حکومتوں کی بنائی ہوئی عمارتیں ہرگز سستی نہیں ہوتی ہیں۔ علاوہ ازیں بڑے پیمانے پر گھروں کی تعمیر کا عمل حقیقی ضرورت کے بہت معمولی سے حصے کیلئے بھی کافی نہیں ہوتا۔ بہت سے حکومتوں نے رہائش کاری کی ضروریات پر پورا اترنے کیلئے اب ایک زیادہ

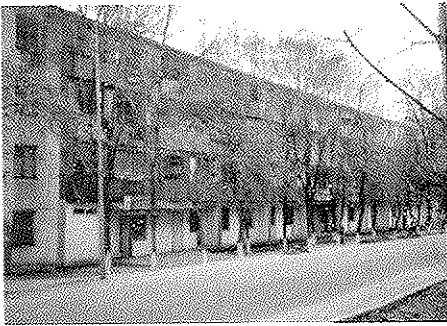
## حکومت کی تعمیر کردہ سماجی رہائش:

3

رہائش کاری ایک سبسڈیڈ بہبود کے طور پر

رکھتے ہوئے اپنے کارکنوں کو کم ترین تنخواہوں کی ادائیگی جاری رکھ سکتے ہیں۔ اگر ایشیائی شہروں میں رہائشی قلت کے شکار گھرانوں کی بہت کم شرح موجود ہوتی تو سماجی رہائش کاری ایک عملی حل ہو سکتا تھا۔ لیکن حقیقت یہ ہے کہ غریب شہریوں کی غالب تعداد کسی بھی قسم کی ریکی شعبے کی رہائش کاری کی محتمل نہیں ہو سکتی۔ ان کی رہائشی ضروریات اس قدر زیادہ ہیں کہ اس طریقے سے انہیں کسی بھی صورت پورا نہیں کیا جاسکتا۔

ان لوگوں کیلئے جو ریکی شعبے کے ذریعے قابل قبول معیار کے مکانات خریدنا یا کرائے پر لینا برداشت نہیں کر سکتے ان کیلئے سماجی رہائش کاری کے ذریعے سبسڈیڈ کرائے پر مکانات کی فراہمی طول عرصے سے ایک حل رہا ہے۔ زیادہ تر حکومتیں سماجی رہائش کاری کی سب سے بڑی فراہم کنندہ کا کردار ادا کرتی ہیں لیکن صرف وہی سماجی رہائش گاہوں کی فراہمی کا واحد ذریعہ نہیں ہیں بلکہ دیگر ادارے بھی سماجی رہائش کاری کے پراجیکٹ تعمیر کرتے ہیں جن میں کوآپریٹو، فلاحی انجمنیں، ہاؤسنگ ایسوسی ایشنز، آجر اور یونیورسٹیاں وغیرہ شامل ہیں۔



شہر کی غریب آبادی کو سستے نرخوں پر فراہمی غریب گھرانوں کی بقا میں مددگار ثابت ہوتی ہیں۔ تاہم سماجی رہائش کاری بالواسطہ طریقے سے نجی شعبے کے آجروں کو بھی سبسڈیڈ کرتی ہے کیونکہ اس کے ذریعے وہ اپنی تعمیراتی لاگت کو کم اور منافع کو بہت زیادہ



ہے۔ بہت سے ڈویلپر کسی پراجیکٹ میں ان لوگوں کو ”غیر تیار شدہ“ مکانات فروخت کرتے ہیں جو مرحلہ وار تعمیر کیلئے سرمایہ کی فراہمی کی حکمت عملی کے طور پر اقساط میں کل رقم ادا کرتے ہیں۔ اس کے نتیجے میں ڈویلپر زکار سسکم ہو جاتا ہے۔ اس سے یہ بھی اندازہ ہوتا ہے کہ کسی رہائشی منصوبے کیلئے سرمائے کی دستیابی کس قدر مشکل کام ہے۔

تقریباً تمام ایشیائی شہروں میں نئی شعبے کے ڈویلپر زمین طریقوں سے سب سے بڑے مکانات کے فراہم کنندگان ہوتے ہیں:

☆ بطور فراہم کنندہ: کسی مکان کے مختلف اجزاء مثلاً زمین، تعمیراتی سامان اور لیبر کے فراہم کنندہ کے طور پر

☆ بطور ٹھیکیدار: جو افراد یا حکومتوں کیلئے مکانات تعمیر کرتے ہیں

☆ بطور تیار کنندہ اور فروخت کنندہ: کے کمرشل اور قیاس آرائی کرنے والے تعمیر کنندہ کے طور پر مکانات کو تیار اور فروخت کرتے ہیں

بہت سے ایشیائی شہروں میں نئی شعبے کی جانب سے فراہم کیے جانے والے بہت سے مکانات انفرادی گاہکوں کیلئے ”آرڈر“ پر تعمیر کرتے ہیں لیکن اس کے ساتھ ہی ڈویلپر زکی جانب سے قیاس آرائی پر مبنی رہائش کاری ایک ترقی یافتہ صنعت کا درجہ حاصل کر چکی

## نئی شعبے میں کرائے کی رہائش کاری رہائش کاری بطور پگھلا رحل

ہوتے ہیں اور بے شمار غریب اور تارکین گھرانوں کیلئے زندگی کی بنیاد کو ایک اہم موقع فراہم کرتے ہیں (ملاحظہ کیجئے کرائے کی رہائش کاری کے بارے میں رہنما کتابچہ 7)



زیادہ تر ایشیائی شہروں میں کرائے پر مکانات شہری رہائش کاری کے سلسلے میں اہم کردار ادا کرتے ہیں، خاص طور پر ان کیلئے جو مکانات خریدنے کے متحمل نہیں ہو سکتے، جو کسی ایک جگہ پر مستقل قیام نہیں کر سکتے یا ان کیلئے جن کیلئے بچت کرنے یا گاؤں میں موجود اپنے عزیزوں کو رقم بچانے کے مقابلے میں مستقل گھر بنانا ترجیحات میں سرفہرست نہیں ہوتا۔

ایشیائی شہروں کی اکثریت میں آمدنی کے تمام گروپوں کیلئے کرائے کی رہائشی مارکیٹ ایک نہایت کارآمد اور جاندار حیثیت کی حامل ہے۔ سب سے چھٹی سطح پر چنگی آبادیوں یا نئی زمین میں کرائے کے کمروں اور زمین کے پلاٹوں کی ایک بہت بڑی غیر رسمی مارکیٹ وجود رکھتی ہے۔ یہ چھوٹے کمرے یا چھوٹے چھوٹے حصوں میں تقسیم کیے جانے والے مکانات ممکن ہے کہ پرچوم اور غیر معیاری طرز زندگی کو پیش کرتے ہوں لیکن یہ نہایت سستے اور فوری دستیاب



## مکانات کی لاگت کم کرنے کے چار طریقے

رہائش کاری کی لاگت بہت سے گھرانوں کیلئے ان کی آمدنی کے لحاظ سے بہت بڑے خرچے کا معاملہ ہے۔ گھروں کی تعمیر پر اٹھنے والے اخراجات کو کم کرنا ان غریب لوگوں کے کندھوں پر سے ایک بہت بھاری بوجھ کم کرنے کے مترادف ہے۔ ان مختلف اجزا کی جزوی یا کلی فراہمی یا ان کی لاگت میں کمی کے بہت سے طریقے ہیں (ملاحظہ کیجئے زمین کے بارے میں رہنما کتابچہ 3)

### 1 بڑے پیمانے پر اور بڑی تعداد میں مکانات کی تیاری:

مکانات کی تعمیر کے اندر بہت زیادہ تنوع پایا جاتا ہے۔ بہت بڑی تعداد میں مکانات کی تیاری کے عمل میں لاگت کی بچت کا انحصار زمین، لیبر، عمارتی سامان اور مشینری کی موجودہ قیمتوں پر ہوتا ہے۔ زیادہ تر بڑی مقدار میں رہائش کاری کی دو کیلنگر یاں ہیں:

■ اپارٹمنٹس کے زیادہ یا متوسط رسک کے حامل بلاکس: جہاں زمین کے چھوٹے ٹکڑے پر زیادہ تعداد میں رہائشی یونٹ تعمیر کرنے سے زمین کی قیمت کو نیچے لایا جاتا ہے اور یونٹ کے معیارات میں یکسانیت لانے سے اور تھوک کے حساب سے مکانات کی تیاری کے ذریعے تعمیراتی لاگت کم کی جاتی ہے لیکن جہاں واضح طور پر اپارٹمنٹس کے 12 منزلہ بلاکس کی تعمیر زمین کے رقبہ اور فی یونٹ لاگت کو کم کرنے کا ذریعہ ہو سکتی ہے وہاں ایک بلند و بالا رہائشی عمارت کی سماجی اور معاشی حوالوں سے قیمت بھی چکانا پڑتی ہے غریب جس کے تحمل نہیں ہو سکتے۔ بلند و بالا اپارٹمنٹس کی عمارتیں متوسط طبقے یا دولت مند طبقے کی رہائش کیلئے تو موزوں ہو سکتی ہیں جو اپنے گھروں کو صرف رہائشی مقاصد کیلئے استعمال کرتے ہیں لیکن ایسی عمارتیں غریبوں کیلئے مشکلات کا باعث ثابت ہو سکتی ہیں جو اپنے گھروں کو پناہ گاہ کے علاوہ معاشی سرگرمیوں کیلئے بھی استعمال کرتے ہیں۔

■ کھلی یا جزوی طور پر علیحدہ رہائش گاہیں: جہاں ایک ہی جیسے بہت سے مکانات تعمیر کر کے اور تھوک کی معیشت سے فائدہ اٹھاتے ہوئے لاگت کم کی جاتی ہے۔

### 2 غریبوں کے خود تعمیر کردہ مکانات:

غریبوں کو خود اپنے گھر بنانے میں مدد دینا تعمیراتی لاگت کو کم کرنے، کم آمدنی کے گھرانوں کیلئے مکانات کو سستا کرنے اور شہروں میں مکانات کے موثر ذخیرے کو پیدا کرنے کا سب سے بہترین طریقہ ہے۔

”اپنے طور پر تعمیر“ گھرانوں کو پیک دار اور کفایت شعاری کے ساتھ اپنے مکانات کو حسب ضرورت اور قوم کی دستیابی کی شرط کے ساتھ تعمیر کرنے کی سہولت فراہم کرتی ہے۔ اپنے طور پر تعمیر غریب گھرانوں کیلئے ان کے گھروں کی سستے داموں تعمیر کے سب سے بڑے ذریعے کے طور پر ہمیشہ سے موجود رہا ہے۔

### اپنے طور پر تعمیر کو محض اصطلاحی معنوں میں نہ لیا جائے

بہت سے غریب گھرانے اپنا روزگار کمانے کی جدوجہد میں اس بری طرح مصروف رہتے ہیں کہ انہیں اپنے گھر تعمیر کرنے کی مہلت ہی نہیں ملتی یا ان کے پاس اتنی مہارت نہیں ہوتی کہ وہ خود اپنے لیے ایک اچھا گھر تعمیر کر سکیں۔ لہذا اس کم ترین سطح کے رہائشی شعبے کی خدمت کیلئے شہروں میں چھوٹے غیر رسمی ٹھیکیداروں، راج سٹریٹوں، ترکھانوں، پلمبروں، الیکٹریشنوں اور تعمیراتی سامان فراہم کرنے والوں کی ایک بہت ترقی یافتہ مارکیٹ موجود ہوتی ہے۔

چاہے وہ خود اپنے طور پر اپنا کام نہ کر رہے ہوں لیکن گھروں کے مالکان تعمیراتی عمل کی نگرانی خود کر سکتے ہیں اور مکان کی تیاری کے دوران ہر مرحلے پر ان کا کنٹرول موجود رہتا ہے بلکہ اکثر اوقات وہ مزدور کی حیثیت سے اس میں اپنا حصہ بھی ڈالتے ہیں۔ اس سب کے نتیجے میں خود تعمیر کردہ مکانات کی لاگت مالک مکان کے وسائل کی مطابقت میں رہتی ہے۔

عمل میں شرکت کی گنجائش پیدا کی جائے اور اس کے بعد حکومتوں کے ساتھ گفت و شنید کی جائے کہ وہ ان معیارات کو تسلیم کر لیں۔

ایک اور راستہ یہ ہے کہ سخت گیر عمارتی معائنے اور کنٹرول میگزینز کے روایتی نظام کی جگہ سہولت کاری اور معاونت کا نظام اپنایا جائے۔ یہ ذہن نشین رکھنا ضروری ہے کہ عمارتی معیارات کا مقصد گھرانوں کو سزا دینا نہیں ہے بلکہ انہیں اپنے گھروں کو بہتر کرنے اور زیادہ محفوظ اور موثر بنانے میں مدد دینا ہے۔



### 4 معیاری عمارتی اجزاء اور مناسب جدولوں کو متعارف کرانا

تعمیراتی لاگت کو کم کرنے کا ایک اور طریقہ تعمیر کو متعارف کرانا اور اسے عام کرنا ہے اور عمارتی اجزاء جیسے پری کاسٹ سٹیم، کالموں، شہتروں، چھت کی ٹانگوں، چھت کے ٹکڑوں، دروازے کے فریموں اور فضلے کی نکاسی کے ٹینکوں کو تعمیراتی صنعت میں یکساں معیار کا حامل بنانا ہے تاکہ مکان تعمیر کرنے والے لوگ انہیں تیار حال میں خریدیں اور مکان کی تعمیر میں استعمال کر لیں۔ ان عمارتی اجزاء کی بہت بڑے پیمانے پر پیداوار کی جاتی ہے اور یہ بڑے پیمانے پر رہائش کاری کی طرح ہی تھوک کی معیشت کے حامل ہوتے ہیں۔ اس قسم کی بڑے پیمانے پر سادہ عمارتی اجزاء کی تیاری کو مقامی تیار کنندگان خود کیونٹیوں کے اندر چھوٹے پیمانے پر بھی بنا سکتے ہیں جس کیلئے تھوڑی بہت تربیت اور مدد کی ضرورت ہونی۔

بہت سے لوگوں کا کہنا ہے کہ ہمارے شہروں میں مکانات کے مہنگے ہونے کی ایک وجہ یہ ہے کہ رہائشی اور عمارتی معیارات بہت بلند ہیں۔ سڑکیں بہت چوڑی ہوتی ہیں، پلاٹ بہت بڑے ہوتے ہیں، سیٹ بیکس بہت سی جگہ کو ہڑپ کر لیتے ہیں اور خدمات کا معیار بہت اونچا ہوتا ہے۔ اگر ان تمام سوچے سمجھے قواعد و ضوابط کے مطابق چلا جائے تو شاید بہت بلند معیاری رہائش کاری کا حصول تو ممکن ہو جائے گا لیکن مکانات اس قدر مہنگے ہوں گے کہ شہر میں آباد لوگوں کی اکثریت کیلئے انہیں برداشت کرنا ممکن نہیں رہے گا۔

ایشیا میں بہت سے تعمیراتی معیارات مغربی ملکوں کے معیارات کا چربہ ہوتے ہیں یا ان سے مستعار لیے جاتے ہیں۔ نجی شعبے کے ڈویلپرز کی جانب تیار کیے جانے والے مکانوں کی خاطر ان معیارات کو تخریبی صورت دے دی گئی ہے اور وہ بنیادی طور پر متوسط طبقے کی رہائش گاہوں کو ذہن میں رکھ کر اپنے گئے ہیں۔ یہ توقع رکھنا مناسب ہے کہ جہاں نجی شعبے کے ڈویلپرز دولت مند گھرانوں کیلئے بڑے پیمانے پر بلند ہالارہائش گاہیں تعمیر کرتے ہیں ان کے رہائشی اور تعمیراتی معیار بھی بلند ہوں گے لیکن جب غریب گھرانے وقت کے ساتھ ساتھ اپنے مکانات تعمیر کرتے ہیں تو ان امیرانہ رہائشی معیارات کا ان پر اطلاق بے معنی ہی بات ہے۔

زیادہ تر صورتوں میں کیا ہوتا ہے کہ لوگ چاہے امیر ہوں یا غریب ان قواعد کو نظر انداز کر دیتے ہیں۔ بنگاک، ممبئی، نیپال یا جکارتہ جیسے شہروں میں امیر ترین لوگوں کے محلات سے لے کر پگلی آبادیوں میں موجود چھوٹی بڑیوں تک آپ کو ڈھونڈنے سے ایک عمارت بھی ایسی نہیں ملے گی جس کی تعمیر کے دوران تمام تر معیارات کو اپنایا گیا ہو۔

تعمیراتی لاگت کو کم کرنے کا ایک طریقہ یہ بھی ہے کہ زیادہ موزوں اور زیادہ چمک دار تعمیراتی معیارات کو متعارف کرایا جائے، جو غریبوں کی ضروریات اور ان کی حقیقتوں کے ساتھ مطابقت رکھتے ہوں۔ اور اس کا سب سے بہتر طریقہ یہ ہے کہ غریب کمیونٹیوں کیلئے عملی طور پر ان کے اپنے مقامی عمارتی معیارات کو تشکیل دینے کے

## خریداری کی سکت کو سمجھنے کیلئے تین تصورات

رہائش کاری کے مصارف برداشت کرنے کی اہلیت:

ہر قسم کے لاگت کم کرنے کے اقدامات کو استعمال کرنے کے باوجود رہائش کاری ایک مزکا عمل ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ جو ایک گھر کو تعمیر کرنا یا خریدنا چاہتے ہیں، رقم کا بندوبست کرنا پڑے گا۔ کوئی گھرانہ آخر کتنی رقم بطور قرض حاصل کر سکتا ہے (اسی طرح وہ کس قسم کی رہائش خرید یا تعمیر کر سکتے ہیں) اس کا انحصار اس پر ہے کہ وہ کتنا قرض واپس کرنے کی اہلیت رکھتے ہیں۔ خریداری کی سکت (Affordability) شہروں میں کم آمدنی کے گروپوں کیلئے رہائش کاری کو حاصل کرنے کی کلید ہے۔ رہائش کاری کو زیادہ سستا کرنے کا دوسرا مطلب ہے لوگوں کی اضافی وسائل (مثلاً قرض) تک رسائی کو بہتر بنانا ہے تاکہ وہ رہائش کاری کو برداشت کر سکیں جس کیلئے رقم کا بصورت دیگر بندوبست کرنا وہ سوچ بھی نہیں سکتے۔ تعمیراتی پیشے میں تین طریقے ہیں جن سے طے کیا جاسکتا ہے کہ کوئی گھرانہ کتنی رقم ادا کرنے کی صلاحیت رکھتا ہے۔

■ ماہانہ آمدنی کی فی صدی شرح کو استعمال کرتے ہوئے: اس کا انحصار اسی قسم کے حالات میں دیگر گھرانوں کی اوسط ادائیگیوں پر ہوتا ہے۔ ادائیگی کی اہلیت کو طے کرنے والا یہ طریقہ کار سب سے آسان اور سب سے زیادہ استعمال کیا جانے والا ہے۔ کم آمدنی کے حامل گھرانوں کیلئے تخمینہ لگانے کی صورت یہ ہے کہ کسی گھرانے کی ماہانہ آمدن میں سے 20 فیصد اور 40 فیصد کے درمیان کسی رقم کا انتخاب کر لیا جاتا ہے جو عموماً 30 فیصد ہوتی ہے۔ اگرچہ کسی غریب گھرانے کیلئے رہائش پر اپنی ماہانہ آمدن میں سے 40 فیصد رقم خرچ کرنا بہت زیادہ ہے جو ممکن ہے کہ اپنی آدھی آمدنی خوراک اور دیگر اخراجات مثلاً ٹرانسپورٹ اور بچوں کی سکول کی فیسوں پر خرچ کرنے پر مجبور ہو۔

■ ادائیگی کی اہلیت کو ماہانہ آمدنی میں سے اخراجات کو منہا کرتے ہوئے (بشمول موجودہ کرائے یا رہائش کاری کے اخراجات) طے کرنا: یہ طریقہ زیادہ درست ہو سکتا ہے کیونکہ اس میں کسی گھرانے کی آمدنی اور اخراجات کو مد نظر رکھا جاتا ہے، لہذا یہ زیادہ بہتر انداز میں ان کی معاشی حقیقتوں کو ظاہر کر سکتا ہے۔ لیکن عملی طور پر ادائیگی کی اہلیت کو جانچنے کیلئے ایسی انفرادی پیمائش کو کم ہی استعمال کیا جاتا ہے۔ اس کی بجائے کسی گھرانے کی ادائیگی کی اہلیت کا اندازہ لگانے کیلئے پورے گروپ کی اوسط نکالی جاتی ہے اور یہ اوسط عام طور پر اس سے زیادہ ہوتی ہے جتنی کہ بہت سے لوگ حقیقتاً ادا کر سکتے ہیں۔



■ خود گھرانے پر فیصلہ چھوڑتے ہوئے: یہ سب سے بہترین طریقہ ہے کیونکہ یہ ادائیگی کی 'اہلیت' اور 'آمدنی' دونوں کو جائزے میں شامل کرنے کی اجازت دیتا ہے اور یہ ہر گھرانے کے فیصلے پر انحصار کرتا ہے۔ یہ معلوم کرنا کہ گھرانے درحقیقت کس قدر ادائیگی کریں گے بجائے اس کے کہ وہ کتنا ادا کرنے کے قابل ہیں، کسی غریب گھرانے کے افہام و تفہیم کے عناصر (جیسے مکان کے ڈیزائن، محل و وقوع یا وسیلے) کہ وہ رہائش کیلئے قرض لینے کا کب فیصلہ کرتا ہے، کے سلسلے میں کم بجز اور زیادہ طاقتور طریقہ ہے۔



### 5 رہائشی ضروریات بمقابلہ رہائشی طلب:

”ضرورت“ ایک اصطلاح ہے جسے ماہرین معاشیات کسی چیز کی کمی ہونے کی حالت کو بیان کرنے کیلئے استعمال کرتے ہیں، جیسے سستی رہائش۔ ”طلب“ ایک اصطلاح ہے جو ان چیزوں کا تعداد کو بیان کرتی ہے جو خریدی جائیں گی، اگر یہ چیزیں مارکیٹ میں دستیاب ہوئیں۔ لہذا منصوبہ بندی کے مقاصد کیلئے ضرورت کا لفظ فائدہ مند ہے لیکن طلب ایک ایسا لفظ ہے جس کے بارے میں تعبیرات کے ماہرین جاننے میں دلچسپی رکھتے ہیں۔

ضرورت اور طلب کے درمیان موجود فرق شروں میں ایک عجیب صورت حال کو جنم دے سکتا ہے۔ رہائش کی شدید قلت کے دنوں میں جب رہائش کی ضرورت بہت زیادہ ہو، ممکن ہے کہ ارد گرد رہائش کیلئے بہت سے مکانات موجود ہوں لیکن ان کی قیمتیں بہت زیادہ ہونے کی وجہ سے، ان کی ممکن سے بہت زیادہ طلب نہ ہو۔ لہذا جب آپ کسی شہر میں رہائش کاری کی منصوبہ بندی کر رہے ہوں، یہ بہت اہم ہے کہ آپ بہت احتیاط سے ان اعداد و شمار کا جائزہ لیں جن مکانات کی ضرورت کو بیان کرتے ہیں اور اس کے بعد تیار کیے جانے والے مکانات کی مختلف اقسام اور قیمتوں کے حوالے ممکنہ طلب کا اندازہ لگائیں، تاکہ ”ضرورت“ کو پورا کیا جاسکے۔

طلب کا اندازہ لگانا ہمیشہ آسان نہیں ہوتا کیونکہ یہ مختلف اقسام کی رہائش کی قیمتوں اور دستیابی پر منحصر ہوتی ہے۔ طلب ایسی چیز نہیں جو سارے جاہل اور منطقی ہواور یہ بھی بھاری بہت شدید بھی ہو جاتی ہے۔ جب بہت زیادہ رہائش دستیاب نہ ہو، مثال کے طور پر اس صورت میں بھی جب بہت سے لوگ اپنے خاندانوں کے ساتھ رہنے کا فیصلہ کریں لیکن اگر رہائش کا حصول آسان ہو جائے تو وہ ان سے علیحدہ ہو کر اپنے گھروں میں رہنے کا فیصلہ بھی کر سکتے ہیں۔ تاہم جب غریبوں کیلئے رہائش کاری کا معاملہ ہو تو اس کا تعین خود غریب ہی کر سکتے ہیں۔

کسی گھرانے کی آمدن اس کی خریداری کی سکت کا تعین کرنے کے سلسلے میں سب سے اہم عنصر ہے۔ ایک ایسی صورت حال میں جس میں گھرانے کے تمام افراد کسی شعبے میں باقاعدہ ملازمتیں کر رہے ہیں، موجودہ اور مستقبل کی آمدن کا تعین کرنا آسان ہے۔ لیکن زیادہ تر ایشیائی شروں میں غریب شہری گھرانوں کی غیر رسمی اور بے قاعدہ آمدن کا اندازہ لگانا خاصا مشکل کام ہے۔ رہائشی مالیات کے مقاصد کیلئے کسی گھرانے کی مجموعی آمدن سے زیادہ اہم یہ ہے کہ تمام ماہانہ اخراجات ادا کرنے کے بعد اس گھرانے کے پاس کتنی رقم بچ رہتی ہے۔ کیونکہ اسی کو قرض کی واپسی کے سلسلے میں استعمال کیا جاسکتا ہے لہذا اس کا تعین ہو سکے گا کہ کوئی گھرانہ کتنی رقم بطور قرض حاصل کر سکتا ہے۔

زیادہ تر غریب گھرانوں میں ایک سے زیادہ روزگار کمانے والا، اور ایک سے زیادہ ذریعہ آمدن ہوتا ہے۔ ان میں سے زیادہ تر آمدنیاں غیر رسمی شعبے کی ملازمتوں اور چھوٹے کاروباروں سے حاصل ہوتی ہیں۔ علاوہ ازیں فطری طور پر غیر رسمی شعبے کی ملازمتوں میں (اور عمومی طور پر غربت میں بھی) یہ شامل ہوتا ہے کہ آمدن گھٹتی بڑھتی رہتی ہے اور بحران آتے رہتے ہیں جو کسی غریب گھرانے کے دستیاب وسائل کو بہت زیادہ غیر مستحکم کر دیتے ہیں۔ یہ تمام چیزیں کسی رسمی شعبے کے مالیاتی ادارے کیلئے کسی گھرانے کی کل آمدنی کا تعین کرنا مشکل بنا دیتے ہیں۔

### غربی لوگ ہی بہتر جانتے ہیں کہ وہ کیا برداشت کر سکتے ہیں

معلومات کو آسان بنانے کیلئے بہت سے مالیاتی ادارے غربت کی پیچیدہ حقیقتوں کو نظر انداز کر دیتے ہیں اور ان کی بجائے یہ طے کرنے کیلئے کہ ایک گھرانہ اپنے قرض کی ادائیگی کیلئے کتنی رقم خرچ کرنے کا متحمل ہو سکتا ہے، تخمینہ لگانے (Rule-of-thumb) کو ترجیح دیتے ہیں (جیسے اوسط ماہانہ آمدنی کی شرح)۔ تاہم رہائش کاری کے سب سے زیادہ کامیاب مالیاتی پروگرام جن کی بہترین واپس ادائیگی کی شرح ہے اور جن کی واپسی کی شرح سب سے بہتر ہے، عام طور پر وہ ہیں جن میں بینکوں یا قرض دہنے والے بیرونی اداروں کی بجائے خود غریب گھرانے اور منظم کمیونٹیاں خود تعین کرتی ہیں کہ وہ کس قدر رقم قرض لینے کے متحمل ہو سکتے ہیں اور کس قدر رقم واپس کر سکتے ہیں۔

## رہائشی مالیات اتنی اہم کیوں ہے ؟

رہائش ایک بنیادی انسانی ضرورت اور حق ہے:

1 رہائش لوگوں کو رہنے کیلئے پناہ فراہم کرتی ہے اور اپنی زندگی کی مختلف سرگرمیاں سرانجام دینے کیلئے جگہ مہیا کرتی ہے۔ رہائش ایک مقررہ جگہ بھی فراہم کرتی ہے جو لوگوں کو فراہمی آب، بجلی، نکاسی آب، مکان کی رجسٹریشن اور شہری ہونے کی شناخت جیسی بنیادی خدمات تک رسائی کی سہولت مہیا کرتی ہے۔ کافی اور مناسب جگہ انسانی حق ہے اور رہائش تک رسائی اور شرائط جن کے تحت وہ رہائش اپنے زیر تصرف رکھتے ہیں گھرانے کے سماجی رتبے کے نہایت اہم جزو اور ان کی بہبود کے اہم پہلو ہیں۔

رہائش کاری مہنگا کام ہے:

2 کچھ ملکوں میں ایک باوقار گھر کسی گھرانے کی سالانہ آمدن کے دس گنا تک زیادہ قیمت کا حامل ہوتا ہے۔ بہت سازگار صورتحال میں بھی ایک گھر کی قیمت کسی گھرانے کی سالانہ آمدنی سے گنا تک زائد ہو سکتی ہے۔ چونکہ لوگوں کی آمدنی کی نسبت گھر کی قیمت، بہت زیادہ ہوتی ہے لہذا صرف نہایت امیر لوگوں کے پاس ہی اتنی نقد رقم ہوتی ہے کہ وہ کسی قرض یا سرمایہ کاری کا سہارا لیے بغیر اپنے لیے گھر خرید سکیں۔

ہم جس گھر میں رہائش پذیر ہیں اسے خریدنے کیلئے قرض لینے میں مضائقہ نہیں:

3 گھرانوں کیلئے ممکن ہے کہ وہ آئندہ کسی وقت مکان خریدنے کیلئے رقم بچا سکیں یا وہ مستقبل میں اپنے گھر کی تعمیر کیلئے تعمیراتی سامان جمع کر سکیں۔ لیکن گھروں کی بہت اونچی قیمت تقاضا کرتی ہے کہ لوگوں کو بہت طویل مدت تک رقم پس انداز کرتے رہنا پڑے گی۔ اپنی آمدنی کو مد نظر رکھتے ہوئے زیادہ تر گھرانے اپنی آمدنی کا بیشتر حصہ اپنی رہائش پر خرچ کر سکتے ہیں، تاہم بہت سے لوگ اپنی آمدنی کا پچاس فیصد حصہ اس مقصد کیلئے خرچ کرنے پر مجبور ہیں۔ اگر ایک گھرانہ مستقبل میں اپنا گھر خریدنے کیلئے اپنی آمدنی میں سے ہر ماہ اوسطاً تیسرا حصہ بچائے تو اسے وہ مکان خریدنے کیلئے اندازاً 15 سے 20 برس کا عرصہ درکار ہوگا۔ اس تمام عرصے میں انہیں قیام کرنے کیلئے کسی جگہ کی بھی ضرورت ہوگی، اس کا دوسرا مطلب ہے کرائے کی ادائیگی، جبکہ وہ اپنی ترجیحات کی فہرست میں پہلے ہی مکان خریدنے کیلئے بچت کرنے کا معاملہ رکھ چکے ہیں۔ زیادہ تر گھرانوں کیلئے 15 سے 20 برس کا عرصہ اس قدر ان کی انتظار کرنے کی سکت سے کہیں زیادہ ہے۔ اس کا بالکل واضح متبادل ہے کہ انہیں سارا عمل الٹا کرنا ہوگا۔ انہیں شروع میں ہی جب گھر کی سب سے زیادہ ضرورت ہوتی ہے، گھر خریدنے کیلئے رقم بطور قرض حاصل کرنا ہوگی اور اس کے بعد 15 سے 20 برس کا عرصہ اس قرض کی واپسی پر صرف کرنا ہوگا۔ اس طریقے سے ایک گھرانہ اس گھر میں رہ سکتا ہے جس کیلئے وہ ادائیگی کر رہا ہے۔

لیکن ایسا کرنے کا مطلب ایک رضامند قرض دار کی تلاش ہے:

4 بنکاری اور قرض دینے والے اداروں کی قیام سے پہلے کے زمانے میں ایسے قرضے دولت مند مہاجن یا امیر شہر دار دیا کرتے تھے۔ فیملی لوز کیلئے درحقیقت بہت زیادہ کاغذی کارروائی کی ضرورت پیش نہیں آتی۔ قرض دینے والے کیلئے عام طور پر یہی کافی ہوتا ہے کہ وہ سرسری نظر سے دیر سے ہونے والی ادائیگیوں یا ناادھندگی کی فہرست کا جائزہ لے لے۔ لیکن بہت سے لوگوں کو اس قسم کی سہولت تک رسائی حاصل نہیں ہوتی کیونکہ غریب لوگوں کے رشتے دار بھی غریب ہوا کرتے ہیں۔ اس قسم کا غیر رسمی خاندانی قرضے دینے والا نظام بہت بڑی تعداد میں موجود گھرانوں کو قرض کے طور پر بھاری رقمیں نہیں دے سکتا۔



غریبوں کے متعلق کیا خیال ہے؟  
 جہاں زمین اور رہائش کیلئے سرمایہ فراہم کرنے والے کسی نظاموں  
 نے ترقی حاصل کی لیکن زیادہ تر ان کیلئے جن کے پاس رسمی  
 ملازمتیں، باقاعدہ تنخواہیں، بینک اکاؤنٹ اور مشترکہ دستخط کی  
 سہولت موجود تھی۔ یہ وہ چیزیں ہیں جو رسمی شعبے میں رہائش کیلئے  
 قرض حاصل کرنے کیلئے ضروری ہیں اور یہ سب وہ چیزیں ہیں جو  
 شہری غریب مہیا نہیں کر سکتا

## سب سے پہلے بنکاری اور اس کے بعد رہائشی مالیات کا خصوصی شعبہ

جس چیز کی ضرورت ہے وہ ہیں ادارے جو ان لوگوں کی بچتوں کو اکٹھا کریں جن کے پاس خرچ کرنے کے بعد بھی کچھ نہ کچھ بچ رہتا ہے اور  
 اس رقم سے ان لوگوں کو قرضے دیں جو گھر خریدنے جیسے ہمالیہ جتنے بڑے خرچ کرنا چاہتے ہیں۔ بینک اسی لیے وجود میں آئے تھے۔ بینک ہر  
 قسم کی غرض و عنایت کیلئے قرضے جاری کرتے ہیں، اکثر رہائش کاری کی بجائے مختصر مدت اور زیادہ منافع کیلئے۔ گذشتہ سالوں میں بنکاری  
 کی ایک نئی سپیشلائزڈ قسم مالیاتی اداروں نے جنم لیا ہے جن کا بنیادی کام رہائش کاری کیلئے قرضے جاری کرنا ہے تاہم ابھی تک یہ قرضے  
 صرف خوشحال گھرانوں کا نصیب بنتے ہیں۔

رہائشی مالیات کی اصطلاح ہے جو اس سارے عمل کیلئے  
 استعمال کی جاتی ہے جس کے تحت گھرانے گھر  
 خریدنے کیلئے قرضے لیتے ہیں، اس میں وہ تمام قواعد و  
 ضوابط اور طریقہ کار بھی شامل ہیں جن سے یہ سارا عمل  
 پایہ تکمیل کو پہنچتا ہے۔ رہائشی مالیات کا عمل قرضے جاری  
 کرنے اور انہیں وصول کرنے سے عبارت ہے۔ یہ  
 قرضے نہ صرف انفرادی گھرانوں کو بلکہ عمارتوں کے  
 ڈویلپرز کو بھی وسیع ترین مارکیٹ سے قرضے دینے  
 والوں کی جانب سے اکٹھے کیے جانے والے رقم کی  
 بنیاد پر جاری کیے جاتے ہیں۔



اسے منافع بخش ہونا چاہیے:

بنک اور قرضہ دینے والے ادارے کاروبار کرتے ہیں۔ وہ اس لیے قرضہ دیتے ہیں کہ قرضے کی رقم سے دوسرے مقاصد پورے کرنے کیلئے منافع کمائیں۔ ان کے منافع کو یقینی بنانے، لاگت کو پورا کرنے اور دوسروں کو اس رقم کی سرمایہ کاری کرنے کیلئے جس سے انہوں نے رہائش کیلئے قرضے لینے ہیں ضروری ہے کہ بینک کو بروقت اپنے قرضے واپس کیے جائیں۔



## رسمی رہائشی مالیات کے نظاموں کی کارگذاری کو سمجھنا

ضرورت پیش آسکتی ہے۔ بینک دراصل بچتوں اور قرضے کی ضروریات کے درمیان بروکر کا کردار ادا کرتا ہے۔ کوئی بھی بینک اسی صورت میں قرض دے سکتا ہے جب لوگ اپنی بچتیں اس میں جمع کرائیں۔

زیادہ تر گھرانوں کو اپنے لیے باوقار رہائش کے حصول کیلئے رقم بطور قرض لینے کی ضرورت پیش آتی ہے۔ ایسے بینک اور مالیاتی ادارے ہیں جنہوں نے رہائش کیلئے قرضے دینے میں تخصص حاصل کر رکھی ہے۔ لیکن اس کے ساتھ ہی ضروری ہے کہ خوردہ رہائشی مالیات کی کارگذاری کو بھی سمجھنے کی کوشش کی جائے کیونکہ:

گھروں کے تمام پونٹ مختلف ہوتے ہیں

رہائش کیلئے قرضے بھاری رقم کے ہوتے ہیں، کیونکہ رہائش پر قرض وصول کرنے والوں کی ماہانہ آمدنی کی نسبت بہت زیادہ سرمایہ خرچ ہوتا ہے۔

قرضوں کی واپسی کی مدت، رہائشی قرضوں کی واپسی کی مدت عام طور پر زیادہ ہوتی ہے، تمام اقسام کے صارفین اور کاروباری قرضوں سے زیادہ۔

بنکوں اور مالیاتی اداروں کیلئے ضروری ہے کہ جب وہ قرضے دیں تو ان تمام عوامل کو مد نظر رکھیں۔ انہیں محتاط رہنا چاہیے کیونکہ اصل بات رقم کی وصولی ہے کیونکہ قرضے کو ہمیشہ واپس ادا ہونا چاہیے۔

قرضوں کی وصولی ہونی ضروری ہے کیونکہ بینک سے جو رقم بطور قرض لی جاتی ہے وہ بینک کی ملکیت نہیں ہوتی بلکہ وہ دوسرے لوگوں کی بچتوں پر مشتمل ہوتی ہے۔ ایسی بچتیں جن کی انہیں فوری طور پر توجہ ضرورت ممکن ہے نہ ہو لیکن مستقبل میں کسی بھی وقت

### غریب ملکوں میں رہائشی مالیات

غریب ملکوں میں رہائشی مالیات عام طور پر زیادہ ترقی یافتہ شکل میں نہیں ہوتی کیونکہ:

■ غریبوں کی بہت بڑی تعداد ایسی ہوتی ہے جو بینکوں میں اپنی بچتیں نہیں رکھتے یا وہ بچت کرنے کے قابل نہیں ہوتے لہذا زرعی ذرائع سے قرضے دینے کیلئے بہت زیادہ رقم دستیاب نہیں ہوتی۔

■ بہت سے لوگ بینکوں پر اعتماد نہیں کرتے اور اپنی رقم کو چھپا کر رکھتے ہیں مثلاً گدوں کے نیچے یا وہ بینک میں رقم جمع کرنے کی بجائے اس سے سونا خرید لیتے ہیں۔

■ بینک زیادہ تر رہائش کاری کیلئے طویل مدتی قرضے جاری کرنے کی بجائے مختصر مدتی کاروباری قرضے دینے کو ترجیح دیتے ہیں۔

■ معاشی اور سیاسی صورتحال اکثر غیر مستحکم ہوتی ہے اور اس صورتحال میں یہ خطرہ موجود ہوتا ہے کہ قرضے لینے والا شاید اس کی ادائیگی نہ کر پائے۔

## رہائشی قرضوں کیلئے رقم کہاں سے آتی ہے؟

بہت بڑی تعداد میں ضرورت مند گھرانوں کو رہائش کی خاطر قرضے دینے کی غرض سے سرمائے کی دستیابی ایک موثر اور قابل رسائی رہائشی مالیات کی مارکیٹ کا تقاضا کرتی ہے جو لوگوں کی اکثریت کی ضروریات پر پورا اترنے کے قابل ہو۔ اور یہ چیز تقاضا کرتی ہے ایک بہتر سوچ جو بوجھ کا کہ کیسے رہائشی مالیات کے شعبے کیلئے رقم جمع کیے جائیں اور کیسے ان رقم کا موثر اور مستعد انتظام و انصرام کیا جائے۔

طویل مدت کیلئے قرضہ دینے میں قرض دینے والے کیلئے خطرات بھی پوشیدہ ہوتے ہیں کیونکہ اس کے خاصہ امکانات ہوتے ہیں کہ اتنی طویل مدت کے قرضے کی واپسی کے دوران قرض دار اپنا قرض واپس نہ کر پائے اور یہ کہ پراپرٹی کی قیمتیں اس قدر زیادہ

حاصل ہونے والی ایک یقینی اور باقاعدہ رقم انہیں ملتی رہتی ہے۔ رہائشی مالیات کے ادارے طویل مدتی سرمایہ کار کو قرض خریدتے وقت رعایت کی جس رقم کی پیش کش کرتے ہیں اس کا انحصار دیوالیہ ہوجانے والے قرضوں کی مجموعی رقم پر ہوتا ہے۔ زیادہ پختہ مالیاتی مارکیٹوں میں سرمایہ کار اور رہائشی مالیات کے اداروں دونوں کیلئے یکساں رسک کی شفاف تخصیص کیلئے اس لین دین کو باریک بینی کے ساتھ باقاعدگی بخشی جاتی ہے۔ تاہم ثانوی رہن مارکیٹ کا تصور ایشیا میں ابھی نیا ہے اور ابھی تک صرف زیادہ بڑی مالیاتی مارکیٹوں جیسے جاپان، کوریا، تھائی لینڈ، ملائیشیا اور سنگا پور میں ہی موجود ہے۔



رہائشی مالیات کے اداروں کیلئے قرضوں کیلئے استعمال ہونے والے سرمائے کو حاصل کرنے کا ایک طریقہ ثانوی رہن کی مارکیٹ (Secondary Mortgage Market) ہے۔ ثانوی رہن کی مارکیٹ میں رہائشی مالیات کیلئے قرض دینے والے ادارے اپنے رہائشی قرضوں کو رعایت پر طویل مدتی سرمایہ کار کو فروخت کر دے جیسے مثلاً پنشن فنڈز یا انشورنس کمپنیاں۔

1: رہائشی مالیات کے اداروں کیلئے ترغیبات: اس میں ان کیلئے ترغیب کا پہلو یہ ہے کہ وہ اس رقم کو جو وہ ان رہائشی قرضوں کے بیچ کی فروخت کی صورت میں حاصل کرتے ہیں رہائشی قرضوں کے نئے سیٹ کیلئے استعمال کر سکتے ہیں۔ مزید یہ کہ وہ قرضوں کی ادائیگی میں موجود رسک کو دوسرے سرمایہ کاروں کے ساتھ شیئر کرنے کی صورت میں رہائشی مالیات کے ادارے قرضوں کی لاگت کو کم کرنے کے قابل ہوجاتے ہیں جس کا مطلب ہے قرض داروں کیلئے سودی کم شرح۔

2: طویل مدتی سرمایہ کار کیلئے ترغیبات: یہ سرمایہ کار جو قرض خریدتے ہیں انہیں یہ فائدہ ہوتا ہے کہ ان قرضوں کی واپسی سے



## رہائشی مالیات کے ادارے قرضوں کیلئے رقوم کا کیسے بندوبست کر سکتے ہیں؟

سرمائے کی مارکیٹ سے رقوم حاصل کرنے کے علاوہ (خاص طور پر ثانوی رہن کی مارکیٹ کے ذریعے) دیگر بہت سی حکمت عملیاں ہیں جنہیں استعمال کرتے ہوئے رہائشی مالیات کا رسمی شعبہ رہائش کاری کیلئے رقوم کا بندوبست کر سکتا ہے۔ یہ بات یاد رکھنے کے لائق ہے کہ یہ حکمت عملیاں بھی ان غریبوں کی ضروریات کو پورا کرنے سے قاصر ہیں جو باقاعدہ ذرائع آمدنی نہیں رکھتے۔ ان میں سے چند حکمت عملیاں حسب ذیل ہیں:-

### 1 بینکوں کے گارنٹی رقوم سے رہائشی سرمائے کا حصول:

1

سرمایہ کاری کیلئے رہائشی مالیات کا ایک فائدہ یہ ہے کہ اس شعبے میں سرمایہ کاری کرنا چند دیگر غیر یقینی شعبوں کی نسبت کم خطرات کا حامل ہے، مثلاً کرنسی مارکیٹ، یا اشارت اپ کمپنیاں۔ بہت سے ملکوں میں حکومتیں اس کم رسک کے عنصر کو کمرشل بینکوں کو قائل کرنے کیلئے استعمال کرتی ہیں کہ وہ بھی اپنے سرمائے کے ذخائر کا ایک حصہ رہائشی قرضوں کیلئے مختص کریں۔

### 2 لازمی بچت کی سکیموں سے رہائشی سرمائے کا حصول:

2

رہائش کیلئے سرمائے کے بہاؤ کو لازمی یا معاہداتی بچت کی سکیمیں رائج کر کے بھی حاصل کیا جاسکتا ہے۔ بچت کی ان صورتوں میں ملازمین کی تنخواہوں کے چیکوں سے ایک مقرر شرح سے رقم منہا کی جاتی ہے اور اسے ایک خصوصی بینک اکاؤنٹ میں منتقل کیا جاتا ہے جو خاص طور پر رہائش کاری کیلئے مختص ہوتا ہے۔ ان خصوصی رہائشی بچت اکاؤنٹس میں جمع ہونے والی رقم کو بعد ازاں رکن ملازمین کو رہائشی قرضے دینے کیلئے استعمال کیا جاتا ہے۔

### 3 سرکاری لائبریریوں یا خصوصی بینکوں سے رہائشی سرمائے کا حصول:

3

ایک اور حکمت عملی جس کا تعلق حکومتوں سے ہے یہ ہے کہ وہ رہائشی سرمائے کیلئے رقوم جمع کرنے کی غرض سے ایک خاص ٹیکس کا اعلان کریں (مثال کے طور پر درآمدات پر لکڑی ٹیکس) یا ملکی سطح پر لائبریری سکیم شروع کریں۔

معاملات کا واضح اور شفاف ہونا ضروری ہے:

رہائش کیلئے درکار سرمائے کے حصول کیلئے کوئی بھی تکنیک استعمال کی جائے۔ اس پر باقاعدہ کنٹرول اور قواعد و ضوابط کے علاوہ ایسے اداروں کا ہونا ضروری ہے جو کارآمد ہوں اور بہتر انتظام کے تحت کام کر رہے ہوں۔ موجود ہونا ضروری ہے۔ ان اداروں کیلئے ضروری نہیں کہ وہ سرکاری کنٹرول میں ہوں تاہم ان میں شفافیت اور استعداد کا ہونا اشد ضروری ہے تاکہ مکملہ قرض واریوں کو قرضوں کی واپسی کا یقین حاصل ہو



رہائشی مالیات کی رقوم جو غریبوں کی کیوبی تھیں کی جانب سے جاری کیے جاتے ہیں یا کم از کم ان کے انتظام و انصرام میں وہ بھی شریک کار ہوتے ہیں، اب بہت سے ایشیائی ملکوں میں مقبولیت اور استحکام حاصل کر رہے ہیں۔ یہ ایک ایسے نئے مالیاتی ڈیوری میکانزم کو پیش کر رہے ہیں جو واقعی غریبوں تک رسائی رکھتا ہے۔



## رہائشی مالیات کی رقوم کا انتظام و انصرام کرنا

چلا رہے ہیں جو ان میں سے بہت سے تعلق داروں کو ایک دوسرے کے قریب لے کر آتے ہیں۔

رہائشی مالیات کیلئے فنڈز کا موثر انتظام و انصرام کرنا مزید قرضے دینے کیلئے پائپ لائن میں مزید رقوم موجود ہونے کی یقین دہانی حاصل کرنے کا سب سے بہترین طریقہ ہے۔ موثر انتظام و انصرام ان رقوم کی مسلسل واپسی کی یقین دہانی حاصل کرنے کے سلسلے میں بھی نہایت کارآمد اور موثر ہے تاکہ انہیں دوبارہ نئے قرضوں کی صورت میں گردش میں لایا جاسکے اور قرضے جاری کرنے کیلئے دستیاب محدود رقوم کے شہروں میں مکانات کی فراہمی پر مرتب ہونے والے اثرات کو بڑھایا جاسکے۔ شفافیت اور کھلے پن کے ساتھ ساتھ انتظام و انصرام پر اٹھنے والے اخراجات کو قابو میں رکھنا اور انہیں جوابدہی کے قابل رکھنا بھی ضروری ہے۔

### بہت سے انتخاب

رہائشی مالیات کے ادارے نجی یا غیر منافع بخش غیر سرکاری تنظیمیں کی صورت میں یا ایسی کوآپریٹو تنظیموں کی صورت میں بھی قائم کیے جاسکتے ہیں جو اپنے بچت کرنے اور قرضے لینے والے ارکان کیلئے کام کرتی ہیں۔ انہیں ماہر رہائشی مالیات کے اداروں کی صورت میں بھی قائم کیا جاسکتا ہے یا کسی پہلے سے قائم شدہ ادارے میں ”ڈیوڈ“ کے طور پر بھی انہیں قائم کیا جاسکتا ہے۔

ان میں سے ہر ادارے کے سیٹ اپ کے فائدے بھی ہیں اور نقصانات بھی۔ لیکن سب سے موثر وہ ہیں جو اپنے مقامی تناظر میں مخصوص حالات اور سیاسی و ریگولیٹری ماحول کے ساتھ مطابقت قائم کرتے ہیں۔ اہم سوال یہ ہے کہ کیا سیٹ اپ موثر اور مستعد طریقے سے مطلوبہ مالیاتی ذمہ داری سر انجام دینے کا انتظام و انصرام کر سکتا ہے؟

رہائشی مالیات کی رقوم کئی طرح کے کرداروں یا کرداروں کے مجموعے کے زیر انتظام ہو سکتی ہیں۔ اب ہمارے پاس ایسے کئی رہائشی مالیات کے اداروں کی مثالیں موجود ہیں جنہیں نہ صرف بینک چلا رہے ہیں بلکہ غریب کیوبٹیوں کی قومی فیڈریشنز، کوآپریٹوز، بلدیاتی اور قومی حکومتیں، غیر سرکاری تنظیمیں، غیر منافع بخش ادارے اور برہمنی ہونی تعداد میں شراکتی ادارے بھی

## قرض کی شرائط کو سمجھنا

کی حفاظت کر سکے اور عدم واپسی کے خلاف اس کی ڈھال بن سکے۔ اور بلاشبہ قرض دینے والے کے رسک کو کم کرنے کا مطلب اہل قرض داروں کی تعداد میں کمی ہے۔

آخری بات یہ کہ قرض دینے والے کیلئے سب سے کم خطرات کے حامل ایسے قرضہ جات ہیں جن میں قرض دار کیلئے سخت ترین شرائط عائد کی گئی ہوتی ہیں۔ یہ شرائط بہت سے لوگوں کو اس فہرست سے خارج کر دیتی ہیں اور صرف انہیں شامل کرتی ہیں جو سب سے زیادہ اعتبار کا حامل قرار دیا جاسکے اور وہ جس کی رسی شیعے میں طویل مدتی ملازمت ہو اور وہ اچھا خاصا کماتا ہو۔

شرائط جن کے تحت رہائشی قرضہ حاصل کیا جاتا ہے نہایت اہم عنصر ہے جو اس بات کا تعین کرتا ہے کہ کون قرضہ لینے کا اہل ہے اور کون نہیں۔ کسی قرض کی شرائط میں وہ تمام حدود و قیود شامل ہوتی ہیں جو طے کرتی ہیں کہ اس قرض کو حاصل کرنے کا کون اہل ہے اور کون نہیں ہے۔ ان میں کسی شخص کی ماہانہ آمدنی، گذشتہ پچھتوں کی تاریخ، دستیاب اثاثہ جات اور گھرانے کے ارکان کو قرض کی گارنٹی دینے کیلئے رضامند ہیں۔

قرض کے قواعد و ضوابط اس طرح طے کیے جاتے ہیں جن سے قرض دینے والا کارسک کم ہو سکے، جو اس کے کاروباری مفادات

بہت سے غریب لوگ بنک سے قرضہ کیوں نہیں حاصل کر پاتے؟

■ بہت زیادہ ڈاؤن پیمنٹ: قرض دینے والے کارسک کم کرنے کیلئے بہت سے رہائشی قرضوں کے ساتھ یہ شرط عائد کر دی جاتی ہے کہ رہائش کی کل لاگت کا ایک خاص حصہ قرض دار ادا کرے۔ غریب گھرانے اکثر اوقات ایسے ذرائع سے محروم ہوتے ہیں جن کی مدد سے وہ ”ڈاؤن پیمنٹ“ ادا کر سکیں۔

■ باقاعدہ آمدنی: غریب قرض داروں کیلئے شاید سب سے بڑی رکاوٹ وہ شرط ہے جس کے تحت انہیں ثابت کرنا ہوتا ہے کہ وہ باقاعدہ ماہانہ آمدنی کے حامل ہیں جس سے زیادہ تر غیر رسی شیعے میں کام کرنے والے، خود انحصار یا بے قاعدہ ملازمتوں کے حامل زیادہ تر غریب گھرانے محروم ہوتے ہیں۔

■ چھوٹے قرضے: اپنی محدود آمدنی کے پیش نظر بہت سے غریب لوگ چھوٹے قرضے لینا چاہتے ہیں جن کی وہ آسانی سے ادائیگی کر سکیں۔ ان چھوٹے قرضوں کی پروسیجرنگ میں بنک کیلئے زیادہ پچت نہیں ہوتی۔

■ ضمانت: ایک اور رکاوٹ یہ ہے کہ جس جائیداد کو وہ خریدنا چاہتے ہیں اس کے قانونی مالکانہ حقوق کا ہونا ضروری ہے، جو کہ زیادہ تر غریب گھرانے نہیں رکھتے۔

### 1 قرضہ واپس کرنے کی مدت کو سمجھنا:

کسی قرض کی واپسی کی مدت وقت کے اس دورانے کی جانب اشارہ کرتی ہے جس کے اندر قرض واپس کرنا ہوتا ہے۔ اس مدت کو عام طور پر شروع میں ہی قرض کے معاہدے کے جزو کے طور پر طے کر لیا جاتا ہے۔ کاروباری مقاصد کیلئے لیے جانے والے قرضوں کی مدت تھوڑی ہوتی ہے جبکہ رہائشی قرضوں کی مدت لازمی طور پر زیادہ ہوتی ہے۔ آمدنی کے ہر گروپ کے گھرانوں کیلئے واپسی کی ماہانہ قسط ان کی ادائیگی کی سکت کے مطابق طے کرنے کیلئے قرض کی واپسی کی مدت طویل عرصے پر پھیلا دی جاتی ہے جو کہ عام طور پر 15 سے 30 برس کے درمیان ہوتی



ہے۔ تھیوری کے طور پر دیکھا جائے تو طویل مدتی واپسی کی شرائط

گھرانوں کیلئے بروقت قرض کی واپسی کیلئے آسان ہونی چاہئیں کیونکہ ان کی ماہانہ ادائیگی کیساں رہتی ہے جبکہ زیادہ تر لوگوں کو وقت کے ساتھ آمدنی میں اضافے کے امکانات ہوتے ہیں۔ لیکن شہروں میں مکانات کی قیمتوں میں تیزی سے بڑھتے

ہوئے اضافے اور سود کی گھٹنے بڑھنے شرح جو شاذ و نادر ہی کم ہوتی ہے کی وجہ سے 30-15 برس کے یہ رہائشی قرضے بہت مہنگے پڑ جاتے ہیں اور ہر آمدنی گروپ کے گھرانوں پر بہت زیادہ بوجھ پڑ جاتا ہے۔

کی رسائی میں ہو سکیں۔ لیکن جب یہ عمل بڑے پیمانے پر ہوتا ہے تو یہ ناکام رہتا ہے بلکہ الٹا نقصان پہنچاتا ہے اور سرمایہ کار کو مجبور کرتا ہے کہ وہ اپنی رقم بینک سے نکال لے اور سرمایہ کاری کیلئے کسی اور جگہ زیادہ منافع بخش مواقع تلاش کرے۔

شرح سود کا تعین کیسے کیا جاتا ہے؟ مختلف قرضوں پر عائد کی جانے والی شرح سود مختلف ہوتی ہے جس کا انحصار مقامی مارکیٹ کے ریٹ، قرض داروں کے حوالے سے رسک کے درجے، قرض کی رقم کی واپسی کی مدت اور ہر ملک میں ضوابط کی صورتحال۔ کسی ملک میں بنیادی شرح سود کو حکومت طے کرتی ہے یا اسے موجود مالیاتی مارکیٹ کی شرحوں کے مطابق رکھا جاتا ہے۔ تاہم یہ ایک طرح کا ریفرنس پوائنٹ ہے۔

قرض کی واپسی کی مدت کے دوران شرح سود میں اکثر تبدیلی واقع ہوتی رہتی ہے: ایک وقت وہ بھی تھا جب شرح سود طویل مدت تک کیساں اور مستحکم رہتی تھی۔ تاہم وقت کے ساتھ 15 سے 20 سال کی مدت کے دوران، اور یہ وہ مدت ہے جس کیلئے رہائشی قرضے واپس کیے جاتے ہیں، لیے جانے والے قرضوں کی شرح سود میں ڈرامائی تبدیلی رونما ہونا شروع ہو گئی۔ اس کا نتیجہ یہ ہوا کہ ان دنوں بہت سے رہائشی قرضوں کے اجرا کے دوران یہ ہم آہنگی موجود ہوتی ہے کہ وقت کے ساتھ ساتھ قرض دار کی جانب سے واپس کیے جانے والے قرض پر شرح سود میں مارکیٹ میں شرح سود میں ہونے والی کمی بیشی کے مطابق تبدیلی رونما ہوتی رہے گی۔

یہ سمجھنا بہت اہم ہے کہ بنکوں اور قرض دینے والے اداروں کیلئے قرض دینا کاروبار ہوتا ہے۔ وہ لوگوں کو اپنی نیک دلی ظاہر کرنے کیلئے قرضے نہیں دیتے۔ وہ بطور قرض جو رقم دیتے ہیں اس پر منافع کی توقع رکھتے ہیں۔ قرضوں کے کاروبار میں یہ منافع سالانہ سود کی شکل میں ہوتا ہے جو قرض دار کو اصل زر کے ساتھ ادا کرنا پڑتا ہے۔

سود کرائے کی طرح ہوتا ہے جو لوگ دوسروں کی بچتوں کو استعمال کرنے کیلئے ادا کرتے ہیں۔ سود کے ذریعے بینک کے انتظامی اخراجات بھی پورے کیے جاتے ہیں اور اس نفع نقصان کو بھی پورا کرنا پڑتا ہے جو بینک کو اس صورت میں اٹھانا پڑتا ہے جب کوئی قرض دار اپنا قرض ادا نہیں کرتا۔ کسی قرض پر عائد کیا جانے والا سود اس بات کا تعین کرتا ہے کہ یہ کسی ممکنہ قرض دار کیلئے قابل برداشت ہے یا نہیں۔ غریب قرض داروں کیلئے بھاری شرح سود قرضے کو بہت مہنگا اور ناقابل رسائی بنا دیتی ہے۔ زیادہ شرح سود لوگوں کو زیادہ بچت کرنے پر آمادہ کرتی ہے لیکن اس کے ساتھ ہی قرضہ لینے کے سلسلے میں ان کی حوصلہ شکنی بھی کرتی ہے۔ تاہم بعض اوقات اونچی شرح سود بینک کیلئے ناگزیر ہو جاتی ہے کیونکہ اس کے بغیر بینک منافع بخش نہیں رہتا اور مزید قرضے دینے کیلئے زیادہ رقم حاصل کرنے کے قابل نہیں رہتا۔

حکومتیں بعض اوقات رہائشی مالیت کے اداروں کو شرح سود کم رکھنے پر مجبور کرتی ہیں تاکہ قرضے کم آمدنی کے حامل قرض داروں رہنماء کتابچہ 5 رہائشی مالیت

سود کی اس قدر زیادہ شرح عائد کرنے کے علاوہ جو ایک اچھے منافع کو یقینی بنائے قرض دینے والے اپنی سرمایہ کاری کو ایسے اقدامات کے ذریعے تحفظ دینے کی کوشش کرتے ہیں جو عدم ادائیگی کی صورت میں ان کے رسک کو کم سے کم کر سکیں۔ ایک عام تکنیک جو قرض دینے والے عدم ادائیگی سے تحفظ کیلئے استعمال کرتے ہیں وہ یہ ہے کہ وہ قرض دار سے بطور ضمانت کوئی قدر و قیمت کی حامل ہو۔ یہ چیز قرض کی عدم واپسی کی صورت میں ان کی رقم کا تحفظ کرتی ہے۔ اسے صرف اسی وقت واپس کیا جاتا ہے جب قرض کی پوری

واپسی کر دی جاتی ہے۔ اسے کو لیٹروں یا قرض کی ضمانت کہا جاتا ہے۔ اور یہ سونے کے زیورات، جائیداد کی رجسٹری کے کاغذات یا دوسری قیمتی چیزوں کی شکل میں ہوتی ہے۔ دنیا بھر میں رہائشی قرضہ جات کیلئے ضمانت کی ادائیگی معمول بن چکی ہے اور اسے ”رہن“ کہا جاتا ہے۔ رہائشی قرضہ جات میں ضمانت کی شرط نے انہیں شہری غریب گھرانوں کیلئے ناقابل رسائی کہا جاتا ہے جو غیر یقینی حق ملکیت کی جائیدادوں میں رہنے کے عادی ہیں (ملاحظہ کیجئے زمین کے بارے میں رہنما کتابچہ 3)

## رہائشی مالیات کی روایتی حکمت عملیاں

اداروں کا وجود ضروری ہے جو زمین کی مالیات کو چلانے کے قابل ہوں۔ اس کے علاوہ ان اداروں کے پاس اتنا سرمایہ ہونا ضروری ہے کہ وہ رہائش کاری کیلئے بطور قرض دے سکیں۔ جب ایسے ادارے حکومتیں چلانے کی کوشش کرتی ہیں تو قرضے ادا کرنے کیلئے سرمایہ کا حصول ممکن بنانے کیلئے حکومتوں کو ابتدا میں سرکاری فنڈ دینے پڑتے ہیں۔ یہ بھی اہم ہے کہ قرضے دینے کیلئے اضافی رقوم کے حصول کے طریقہ کار کیلئے واضح ہونا ضروری ہے۔ اس بارے میں تمام قواعد کہ کون قرض لے گا اور کن شرائط پر قرض لے گا، واضح اور شفاف ہونے چاہئیں۔ زیادہ تر روایتی قرضے دینے والے اداروں کو کسی قسم کا بورڈ چلانا ہے اور ان کا انتظام و انصرام ایک علیحدہ سے مینجمنٹ کا ڈھانچہ کرتا ہے جو ایسے تربیت یافتہ شاف پر مشتمل ہوتا ہے جو اداروں کے تمام پہلوؤں کو چلانے کی اہلیت رکھتے ہوں۔

ان مالیاتی اداروں کیلئے ضروری ہے کہ وہ ایسے ضابطوں کے ماحول کے تحت ہوں جو قرضے جاری کرنے، قرضے وصول کرنے، قرضوں کی واپسی، رہائشی اثاثوں کی ری پراسسنگ یا ناندھنگی کرنے کی صورت میں انشورنس کے تحفظ کی قانونی بنیادیں فراہم کریں۔ قرضے دینے کا عمل زمین کی مینجمنٹ کے نظاموں پر بھی انحصار کرتا ہے جو انفرادی پلاٹوں کی ملکیت اور زمین کے اصل مالکان کو واضح طور پر شناخت کر سکیں۔

رہائشی مالیات مالیاتی شعبے کا محض ایک حصہ ہے جہاں رقم بطور قرض لی جاتی ہے اور اور شہروں کی ترقی اور قومی معیشت کی بہتری کیلئے واپس کی جاتی ہے۔ یہ مالیاتی مارکیٹ تمام خریداروں، فروخت کنندگان اور قرض داروں نیز اس تمام لین دین پر مشتمل ہوتی ہے جو ان کے درمیان طے پاتا ہے۔ اسی طرح رہائشی مالیات کی مارکیٹ مکانات کے تیار کنندگان، مکانات کے خریداروں، رہائش کیلئے قرضے کی رقم دینے والے اداروں اور اس تمام لین دین پر مشتمل ہوتی ہے جو ان کے درمیان طے پاتا ہے۔

روایتی رہائشی مالیات کی حکمت عملیاں رہائش کے تیار کنندگان اور رہائشی مالیات کے درمیان علیحدگی پر منحصر ہوتی ہیں۔ مکانات کو بڑے یا چھوٹے سرکاری یا نجی شعبے کے منصوبوں کی صورت میں تیار کیا جاتا ہے۔ روایتی رہائشی مالیات میں مقصد یہ ہوتا ہے کہ لوگوں کو ان بنے بنائے مکانات کے یونٹ خریدنے کے قابل بنانے کیلئے قرضہ فراہم کیا جائے، جب اور جیسا ان کیلئے موزوں ہو۔ اس مقصد کو پورا کرنے کیلئے زیادہ تر رہن کی مالیات (Mortgage-financed) قرضے دینے جاتے ہیں۔

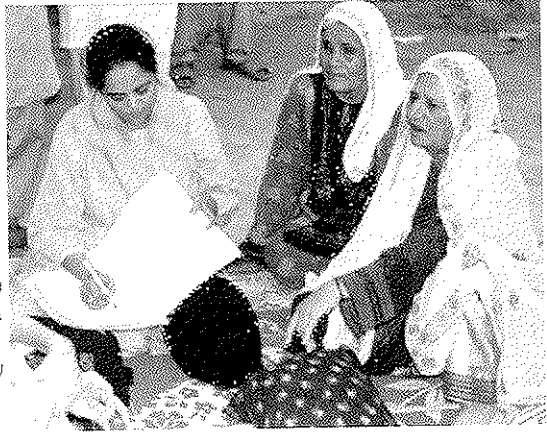
اس قسم کے مالیاتی نظام کی کارکردگی کیلئے بہت سے قرضے دینے والے

### رسک اور غریبوں کو قرضوں کا اجرا

بنک چونکہ دوسرے لوگوں کی رقموں کی وجہ سے کام کرتے ہیں لہذا وہ رسک کو کم سے کم رکھنے کی کوشش کرتے ہیں۔ جیسا کہ ہم نے دیکھا ہے کہ تک قرض لینے والوں سے قرض کی رقم کے بدلے کسی قسم کی ضمانت یا کو لیٹرول کا تقاضا کرتے ہیں۔ رہائشی قرضے کی صورت میں ضمانت عام طور پر پراپرٹی، زمین یا مکان ہوتا ہے اس کے بعد بھی اگر قرض دار اپنے قرض کی واپسی کرنے میں ناکام رہے تو بینک پراپرٹی کا قبضہ لے لیتے ہیں اور اسے واپس منڈی جانے والی رقم کی واپسی کیلئے فروخت کر دیتے ہیں۔ تاہم کو لیٹرول کا تقاضا اس صورت میں ناپسندیدہ ہو جاتا ہے جب جن کے پاس جائیداد وہ آسانی سے مزید جائیداد خریدنے کیلئے قرض لے سکتے ہیں جبکہ جن کے پاس کسی قسم کی جائیداد نہیں ہے وہ قرض لے سکتے ہیں نہ کہ خرید سکتے ہیں۔

■ رہائشی قرضے سرمائے کو طویل عرصے کیلئے باندھ دیتے ہیں: رہائشی قرضوں کے ساتھ جڑے ہوئے خطرات ممکن ہے کم ہوں لیکن اس کے باوجود بہت سوں کا خیال ہے کہ کم آمدنی کے حامل گھرانوں کو رہائشی قرضے دینے کیلئے رقوم کی قلت ہوتی ہے کیونکہ ان کی وجہ سے قلیل مقدار میں سرمایہ ایک طویل عرصے کیلئے باندھ جاتا ہے۔ اس سے بہت تھوڑی شرح منافع کمایا جاتا ہے لہذا وہ قرض دینے والے کیلئے مختصر مدت اور زیادہ منافع کے حامل قرضوں کی نسبت بہت کم کشش رکھتا ہے۔

■ غریبوں کو دینے جانے والے قرضے چھوٹے خطرات سے پر اور سردردی کا باعث ہیں: رہائشی مالیات کے ادارے کم آمدنی کی رہائش کیلئے قرضے دینے میں جھکتے ہیں کیونکہ یہ زیادہ خطرات سے پر ہوتے ہیں، ان میں ناندھنگی کی شرح زیادہ ہوتی ہے، ان میں مشکلات کا زیادہ سامنا کرنا پڑ سکتا ہے، زیادہ انتظامی اخراجات ہوتے ہیں اور اتنے بہت سے ننھے منے قرضوں کی وجہ سے اداروں کی واپسی سردرد سے کم نہیں ہے۔



زیادہ تر قرضے دینے والے رسمی ادارے توقع کرتے ہیں کہ غریبوں کو ان کے رسمی نظاموں کے ساتھ ایڈجسٹ ہونا چاہیے۔ لیکن توقعات پر مبنی دہائیاں گزرنے کے باوجود ایسا نہیں ہو سکا ہے۔ غریب ان ضابطوں کے ساتھ نہیں چل سکتے اور اپنی بے یقین زندگیوں کو ان سخت معیارات کے سانچے میں نہیں ڈھال سکتے۔ لیکن لگتا ہے کہ یہ ادارے اس مساوات کو کسی دوسرے زاویے سے دیکھنے کے قابل نہیں ہیں۔ یوں کہ یہ ان کا کام ہونا چاہیے کہ وہ اپنے نظاموں کو ان لوگوں کی حقیقتوں کے مطابق ایڈجسٹ کریں جو مدد کے طالب ہیں۔

## رہائشی مالیات کے رسمی نظام غریبوں تک کیوں نہیں پہنچ رہے؟

مالیاتی ادارے کام کرتے ہیں، وہ ان حقیقتوں سے میلوں دور ہے کہ لوگ کیسے جیتے، کام کرتے، ہٹا کیلئے جدوجہد کرتے اور غیر رسمی کیوشوں میں اپنی رقموں کا انتظام کرتے ہیں۔ آمدنی کے کم اور بے قاعدہ ہونے کی وجہ سے غریب گھرانے شاذ و نادر ہی رسمی قرضوں تک رسائی حاصل کر پاتے ہیں۔ وہ محض چھوٹی چھوٹی رقمیں ہی بطور قرض لینا برداشت کر سکتے ہیں۔

بنکوں کیلئے کسی غریب گھرانے کو چند ہزار روپے کی رقم پر اٹھنے والے انتظامی اخراجات اتنے ہی ہوتے ہیں جتنے کاروباری لوگوں کو کروڑوں روپے ادا کرنے پر خرچ ہوتے ہیں۔ اور ظاہر ہے کہ چند ہزار روپے پر ان کا منافع نہ ہونے کے برابر ہوگا جبکہ کاروباری لوگوں کو کروڑوں روپے ادا کرنے پر انہیں بھاری منافع ملتا ہے۔ لہذا اس میں حیرانی کی کوئی بات نہیں کہ زیادہ تر بینک اپنے کروڑوں روپے قرضے وصول کرنے والے کلکٹس پر ترجیحی طور پر توجہ مرکوز کریں گے بجائے اس کے کہ وہ چند ہزار روپوں والے قرض دہندہ کو توجہ کے قابل سمجھیں۔

جب رہائشی مالیات کی غریبوں تک رسائی کا معاملہ آتا ہے تو رہائشی مالیات کا انتظام کرنے والے روایتی نظام اور رسمی مالیاتی ادارے جو رہائش کیلئے قرضے جاری کرتے ہیں نہایت کم ریکارڈ کے ساتھ سامنے آتے ہیں۔ دکھ دینے والی بات یہ ہے کہ رسمی رہائشی نظام جیسا کہ وہ زیادہ تر ایشیائی ملکوں میں موجود ہیں، شہری آبادی کی اکثریت تک پہنچنے میں ناکام رہے ہیں۔

وہاں بھی جہاں روایتی مالیاتی نظام کو رہائشی لاگت، شرح سود اور قرضوں کی واپسی میں بہت سی بلا واسطہ اور بالواسطہ سمسڈیوں کی مدد حاصل رہی ہے، یہ اضافی اقدامات روایتی مالیاتی میکانزم میں سمورٹی مسائل پر قابو پانے میں ناکام رہے ہیں۔ اس کے نتیجے میں وہ اپنے مالیاتی دائرے کے باہر موجود ممکنہ قرض داروں کی اکثریت کو ان کے حال پر چھوڑ کر صرف چند منتخب اور خوش قسمت لوگوں کو اپنی توجہ کا مرکز بنائے ہوئے ہیں۔

رسمی مالیاتی نظاموں اور غیر رسمی زندگیوں کے درمیان تصادم یہ سمجھنا اہم ہے کہ جس طرح رسمی بینک اور قرضے دینے والے

غریبوں کیلئے بہت زیادہ حل موجود نہیں ہیں:  
 رسمی رہائشی قرضوں کی عدم موجودگی میں غریبوں کو کم و بیش اپنے اوپر  
 انحصار کرنا پڑتا ہے۔ یا غیر رسمی شعبے سے قرضے حاصل کرنے کیلئے  
 اپنے وسائل ان کے پاس گروی رکھنا پڑتے ہیں، جہاں رسائی  
 بہت زیادہ ہو سکتی ہے لیکن بہت زیادہ شرح سود کی وجہ سے انہیں  
 بہت زیادہ قیمت ادا کرنا پڑتی ہے



## غریبوں تک رسائی کیلئے رہائشی مالیات کو کیسے بہتر بنایا جائے؟

آمدنی کے حامل لوگوں تک محدود رہے گی۔ ان کیسوں میں جہاں  
 زمین یا رہائش کے قرضے رسمی شعبے کے طریقہ ہائے کار کے تحت  
 فراہم کیے جاتے ہیں، رسائی صرف انہی کو حاصل رہے گی جو رسمی  
 شعبے میں ملازمتیں کرتے ہیں اور جو قرضوں کے حصول کیلئے درکار  
 تمام دستاویزات فراہم کر سکتے ہیں۔ جبکہ زیادہ تر غریب معیشت  
 کے غیر رسمی شعبے میں رہتے اور کام کرتے ہیں۔

جیسا کہ پہلے تذکرہ ہو چکا ہے، زیادہ تر ایشیائی ملکوں میں رسمی  
 رہائشی مالیات کے نظام تیار ہونے والے مکانات کی ایک بہت  
 تھوڑی تعداد تک محدود ہیں۔ یہ رسمی مالیاتی مارکیٹیں ہمارے  
 معاشروں میں آمدنی کی نجی سطح تک رسائی حاصل کرنے میں اور  
 ان گھرانوں کی زمین اور رہائش کیلئے قرضوں کی فوری ضروریات کو  
 پورا کرنا کام رہی ہیں۔

### غریب قرضے کے اصل حقدار ہیں

غریب قرضے لے سکتے ہیں اور انہیں واپس بھی کر سکتے ہیں۔ لیکن  
 اس کیلئے ضروری ہے کہ وہ نظام جو ان کے قرضوں اور ادائیگیوں کا  
 انتظام کریں ان کی انتظامیہ میں انہیں مرکزی حیثیت حاصل  
 ہو۔ انہیں خاصا لچکدار بھی ہونا پڑے گا اور قرضوں کی واپسی کی ایسی  
 نئی حکمت عملیوں کو بھی اپنے اندر جگہ دینا پڑے گی جو غریبوں کے  
 قرضوں کی واپسی میں حائل مسائل کو حل کر سکیں۔ ان حکمت  
 عملیوں میں انفرادی قرضوں کی بجائے کمیونٹیوں کو قرضے دینے اور  
 کمیونٹی گروپوں کو اجتماعی طور پر قرضوں کی واپسی کا انتظام  
 کرنے کی اجازت دینا شامل ہے۔

بہت سے لوگوں کا کہنا ہے کہ ان نظر انداز کیے جانے والے لوگوں  
 تک رسائی حاصل کرنے کیلئے جنہیں قرضوں تک رسائی کی فوری  
 اور شدید ضرورت ہے نئے قسم کے سپیشلسٹ اداروں کے قیام کی  
 ضرورت ہے جن کی پالیسیاں زیادہ لچک دار اور ان کا کام کرنے کا  
 کلچر ایسا ہو کہ جو غریب لوگوں کی مالی حقیقتوں کو سمجھتا ہو۔ جب تک  
 غریب کمیونٹیوں کو قرض دینے والے ادارے اپنے کلائنٹس کے اس  
 گروپ کی مخصوص ضروریات کو سمجھ نہیں پائیں گے وہ یقینی طور پر  
 عدم ادائیگی کے مسائل کا سامنا کرتے رہیں گے۔

یہ ذہن نشین رکھنا ضروری ہے کہ مکانات کی زیادہ قیمتیں اور شہری  
 غریبوں کی کم اجرتیں مل کر قرضوں کی رسائی زیادہ اور باقاعدہ



## غیر رسمی مالیاتی مارکیٹوں کے طریقہ کار کو سمجھنا

دینے والوں کے یہ قرضے نہایت مہنگے ہوتے ہیں کیونکہ مقابلہ محدود ہوتا ہے جبکہ عدم ادائیگی کے خطرات بہت زیادہ ہوتے ہیں۔ چونکہ زیادہ تر قرضے کسی قسم کی ضمانت رکھے بغیر دیے جاتے ہیں لہذا نادانانہ دہندگی اور عدم ادائیگیوں پر بہت سخت اور پر تشدد سزا میں دی جاتی ہیں تاکہ دوسرے قرض داروں کو عبرت ہو اور وہ خوف زدہ ہو کر اپنے قرضے واپس کر دیں۔ اس قسم کی ظالمانہ شرح سود کی وجہ سے بہت چھوٹے چھوٹے قرضے بھی مختصر مدت میں بڑھ کر دیویسیل مالیاتی بوجھ بن جاتے ہیں اور قرض دار گھرانوں کو قرض خواہوں کی عملی طور پر غلامی میں دے دیتے ہیں۔

ایک ترقی کرتی اور چلتی چھوٹی غیر رسمی مالیات کی مارکیٹ موجود ہے جو ان لوگوں کو رہائشی قرضوں تک فوری اور آسان رسائی دیتی ہے جو قرضوں کے حصول کیلئے رسمی مالیاتی مارکیٹ کی شرائط اور ضابطوں پر پورا اترنے کے قابل نہیں ہیں۔ غیر رسمی مارکیٹ بھی انہیں اصولوں کے تحت کام کرتی ہے جن اصولوں کے تحت رہائشی مالیات کی رسمی مارکیٹ کام کرتی ہے لیکن غیر رسمی پن کے جہاں فائدے ہیں وہاں نقصانات بھی ہیں۔ اگرچہ یہ غیر رسمی مارکیٹ بہت بڑی ضرورت کو پورا کرتی ہے لیکن وہ ایسا بہت بڑی قیمت پر کرتی ہے۔

قرض دینے والے لگ بھگ اور سود خوروں کے غیر رسمی قرضوں کی شرح سود نہایت خوفناک ہوتی ہے۔ بعض اوقات ایک فیصد روزانہ یا 20 فیصد ماہانہ تک ہوتی ہے۔ اور اگر لوگ قرض بروقت واپس نہ کر سکیں تو اس کی وصولی کے طریقہ کار نہایت ظالمانہ ہو سکتے ہیں۔ ماہرین معاشیات اس بات کو اجاگر کریں گے کہ ان قرضہ

یہ ایک ایسا نظام ہے جسے کوئی شخص پسند نہیں کرتا اور کوئی بھی دیکھنا نہیں چاہتا۔ لیکن چونکہ غریب گھرانوں کیلئے یہی ایک نظام موجود ہے لہذا یہ ایشیا کے غریب گھرانوں کی 80 فیصد رہائشی مالیات کو پورا کرتا ہے۔ یہ پر تشدد اور استحصالی ہو سکتا ہے لیکن غیر رسمی قرضوں کی مارکیٹ ایک بہت اہم شعبہ پر مشتمل ہے جسے سمجھنے کی ضرورت ہے۔

### اس نظام کو قبول کرنے اور بہتر بنانے کی آپشن

کچھ لوگ محسوس کرتے ہیں کہ تھوڑی سی ہم آہنگی اور ضابطوں کی مدد سے ان غیر رسمی قرضے کے نظاموں کو کہیں زیادہ موثر، زیادہ کارآمد اور کم استحصالی بنایا جاسکتا ہے۔ بہت سے دیگر لوگوں کا خیال ہے کہ رسمی شعبے کے قرض خواہوں کو غیر رسمی قرضے کے نظاموں سے بہت کچھ سیکھنے کی ضرورت ہے جو آبادی کی اکثریت خاص طور پر غریبوں تک مالیاتی کی رسائی کو بڑھانے میں کامیاب رہے ہیں۔

بہت سی غیر رسمی مارکیٹیں بہترین انداز میں کام کر رہی ہیں کیونکہ قرض خواہوں اپنے قرض داروں کو ذاتی طور پر جانتے ہوتے ہیں اور ایسے سماجی تعلقات رکھتے ہیں جن کی وجہ سے قرض دار کیلئے بدنامی مول لینے بغیر ناہنصہ ہو جانا بہت مشکل ہوتا ہے۔ یہ بینکوں کے اپنے کلائنٹس سے تعلقات، کریڈٹ ہسٹری اور کریڈٹ ریٹنگ جو بینک اس بات کا تعین کرنے کیلئے استعمال کرتے ہیں کہ قرض لینے والے کی اہلیت جانچنے کیلئے استعمال کرتے ہیں، سے

بہت مختلف نہیں ہے۔ ان غیر رسمی قرضے کے نظاموں میں یہ سبق پوشیدہ ہے کہ مالیاتی تعلقات آمدنی یا ادائیگی کے بارے میں سخت گیر کاغذی کارروائیوں کی بجائے باہمی اعتماد اور تعاون پر بھی منحصر ہو سکتے ہیں۔ یہ غیر رسمی قرضے کے نظام ظاہر کرتے ہیں کہ چھوٹے، مقامی سطح کے آپریشن زیادہ موثر ہو سکتے ہیں بجائے بڑے اور مرکزیت کے حامل آپریشنوں کے۔ ان میں ذاتی معلومات قانونی تقاضوں اور کاغذی کارروائیوں کی جگہ لے لیتی ہیں۔ لیکن چونکہ یہ بہت زیادہ مقامی نوعیت کے ہوتے ہیں لہذا غیر رسمی قرض خواہوں کے پاس پورے علاقے کی ضروریات کو پورا کرنے کی صلاحیت نہیں رکھتے۔ مزید یہ کہ جب غیر رسمی قرضے کے حوالے سے معاملات خراب ہونے لگتے ہیں تو چونکہ ساری کارروائی زبانی کلامی ہوتی ہے جس کا کوئی تحریری ثبوت نہیں ہوتا لہذا قرض خواہ اور قرض دار دونوں مشکل کے وقت کسی طرح کی بیرونی امداد حاصل نہیں کر سکتے۔

## رہائشی مالیات کی غریبوں تک رسائی یقینی بنانے کیلئے پانچ حکمت عملیاں



### کمیونٹی کے تحت اپنی مدد آپ

برسوں سے کمیونٹی کے زیر انتظام چلنے والی ان سینگلز اینڈ کریڈٹ گروپوں کو چلا رہے ہیں جو اب ترقی کر کے بہت بڑے، بہت منظم اور بہت روابط کی حامل تحریکوں کی شکل اختیار کر چکے ہیں۔

روزمرہ زندگی کے تقاضوں کو پورا کرنے، ہنگامی اور رہائشی ضروریات کو پورا کرنے کے علاوہ ان بچت گروپوں نے کمیونٹی کی اپنی مالیاتی وسائل کی بنیاد تشکیل دینے کے دوران لوگوں کو اجتماعی پیچھے کی مہارتوں کو بڑھانے کیلئے سادہ اور باقاعدہ میکا نزم، تعاون اور باہمی معاونت کے ذریعے ان کمیونٹیوں کو بھی مضبوط کیا ہے جن میں یکام کر رہے ہیں۔

جب غریب گھرانوں کو انفرادی حیثیت سے یا حتیٰ کہ کمیونٹی کی اجتماعی حیثیت سے بھی اپنی ضروریات کے حوالے سے معاملات طے کرنے کی کوئی امید نہیں رہی، وہ بہت تیزی کے ساتھ بیکھ رہے ہیں کہ وہ کمیونٹیوں کے ایک بڑے اور منظم کمیونٹی نیٹ ورک کی حیثیت سے، جو اپنے وسائل کی بنیاد پر سودے بازی کیلئے مذاکراتی میز پر آسکتے ہیں، وہ اپنی ضرورت کی بہت سی چیزوں مثلاً زمین، بنیادی خدمات اور رہائشی مالیات تک رسائی کے بارے میں معاملات طے کر سکتے ہیں۔ اس بہت بڑے پیمانے کی قوت کے بغیر یہ تمام چیزیں ان کیلئے ہمیشہ ناقابل حصول رہیں گی۔

بہت بھاری پیمانے پر رسمی مالیاتی مارکیٹوں سے اخراج کے بعد اور غیر رسمی مارکیٹ کے استحصال کے جواب میں، غیر سرکاری تنظیموں اور کچھ سرکاری تنظیموں کے اشتراک کے ساتھ بہت سی کمیونٹیوں نے بچتوں اور کریڈٹ سرگرمیوں کے ذریعے اپنے اجتماعی مالیات کے میکا نزم تشکیل دینا اور منظم کرنا شروع کر دیئے ہیں۔

جب کمیونٹیاں مل جل کر اپنی رقموں کو بچاتی ہیں اور اپنی اجتماعی بچتوں سے قرضے دینا شروع کرتی ہیں تو وہ صرف اپنے مالیات وسائل کی بنیاد ہی نہیں مستحکم کر رہی ہوتی ہیں بلکہ وہ اجتماعی منجمنٹ کی مہارتوں اور مالیاتی استعداد کو بھی بطور گروپ رقوم کا انتظام کرنے کیلئے بڑھا رہی ہوتی ہیں۔ کمیونٹی کے ارکان بہت سی ایسی آسانیاں حاصل ہوتی ہیں جن سے غیر رسمی قرض خواہ فائدہ اٹھاتے ہیں مثلاً قرض داری صورتحال کو قریب سے جاننا اور قرض کی وصولی کے میکا نزم کیلئے سماجی دباؤ کو بطور ضمانت استعمال کرنا۔ چونکہ ان کی ملکیت اور انتظام خود غریبوں کے ہاتھ میں ہوتا ہے لہذا وہ رسمی مارکیٹ کے اخراجات اور غیر رسمی مارکیٹ کے استحصالی کردار کو ختم کرنے کے قابل ہوتے ہیں۔

ایشیا بھر میں شہروں میں مقیم غریب کمیونٹیاں، بڑے اور ان کمیونٹیوں کے انتہائی منظم نیٹ ورک اور فیڈریشنیں گذشتہ 20

## رسمی شعبے کو سادہ بنانا

اگر ایک جانب رسمی رہائشی مالیات کے نظاموں کے پاس رقوم اور رسمی مالیاتی مارکیٹوں سے رقوم کا بندوبست کرنے کی اہلیت ہوتی ہے تو دوسری جانب غیر رسمی اور کمیونٹی کے زیر انتظام رہائشی مالیاتی نظاموں کے پاس غریبوں تک رسائی کیلئے درکار معلومات اور تجربہ موجود ہوتا ہے۔ رسمی رہائشی مالیات کے شعبے کیلئے ضروری ہے کہ وہ اس علم کو سیکھنے اور اسے اپنائے۔ اس کا ایک طریقہ یہ ہے کہ رسمی شعبے کے قرض خواہ زیادہ سادہ، غیر رسمی انداز کے عملی اقدامات کو غریبوں کیلئے اپنے قرضوں کے پروگراموں میں جگہ دیں۔ ان میں سے چند اقدامات حسب ذیل ہیں:-

■ کم از کم کاغذی کارروائی: غریب لوگ اکثر اوقات بیوروکریسی اکثر اوقات غریب لوگوں کو خوفزدہ کر دیتی ہے اور وہ ان کے کام کرنے کیلئے زیادہ وقت نکالنے سے گریز کرتی ہے۔ اس کے علاوہ بہت سے لوگ بھی ان پڑھ ہوتے ہیں۔

■ ضمانت کے کم از کم تقاضے: اس کیلئے ضروری ہے کہ قرض خواہ اپنے قرض دار کو جانتا ہو اور وہ اس کے ساتھ اور اس کی کمیونٹی کے ساتھ قریبی تعلقات رکھتا ہو تاکہ نادھندگی کی صورت میں وہ سماجی دباؤ کی تکنیک کو استعمال میں لایا جاسکے۔ اس کیلئے نہایت مناسب یہ ہے کہ قرض دینے والے ادارے کا دفتر اس کمیونٹی کے اندر واقع ہو یا اس کے قریب ہی موجود ہو۔

■ قرض کی واپسی میں چلک کو یقینی بنانا: غریب گھرانوں کے پاس قرض کی واپسی کی مختلف صورتیں ہوتی ہیں۔ طے شدہ اقدامات اکثر ان تک رسائی کرنے میں ناکام ہو جاتے ہیں۔ قرض کی واپسی کی طے شدہ شرائط جن پر ہر ایک کیس پر فرد افراد کی بنیاد پر باہمی طور پر اتفاق کیا گیا ہو، نادھندگی کرنے کے واقعات بہت زیادہ گھٹا سکتی ہیں۔

■ کفایت شعرا اور رہائشی مالیات: غریب گھرانوں کی کریڈٹ ہسٹری اور کریڈٹ ریٹنگ بنانے کیلئے زیادہ مناسب یہ ہے کہ انہیں چھوٹے اور مسلسل رہائشی قرضوں کی ایک قسط جاری کی جائے تاکہ چھوٹے قرضوں کی واپسی کے بعد وہ طویل مدتی ادائیگی کے حامل بڑے قرضے حاصل کرنے کے اہل ہو جائیں گے۔

بہت سے سرکاری اور غیر سرکاری مالیاتی اداروں نے اس پر وچ کے چند عناصر کو اپنایا ہے۔ ان میں سے سب سے نمایاں مثال بنگلہ دیش کے گرامین بینک کی ہے۔ اس حکمت عملی کی ایک خامی یہ ہے کہ بینکوں اور مالیاتی اداروں کیلئے ان قرضوں کے لین دین کے اخراجات خاصے زیادہ ہوتے ہیں جس کی وجہ سے ان کی شرح سود بھی عام کمرشل بینکوں کی نسبت زیادہ ہوجاتی ہے۔ ان قرضوں کو مستار رکھنے کی غرض سے بہت سی حکومتوں نے ان پر سبسڈی دینے کی کوششیں کی ہیں۔ بھارت اور فلپائن میں چند دیگر گروپوں نے گارنٹی رقوم قائم کرنے کی کوشش کی ہے جو غریبوں کو قرضے جاری کرنے میں امکانی طور پر موجود خطرات کو کم کر دیتے ہیں۔

### سبسڈی دی جائے یا نہ دی جائے؟

دی جائے۔ جبکہ دوسری جانب سبسڈی کے مخالفین کا کہنا ہے کہ غریب لوگ غیر رسمی شعبے میں جیسے بھی ہو سکے بہت زیادہ شرح سود ادا کرتے ہیں لہذا وہ رسمی مارکیٹ کے نرخوں کی ادائیگی بھی کر سکتے ہیں۔ ان کا مزید کہنا ہے کہ بہت سے غریب لوگ غیر رسمی شعبے کے موثر نرخوں کو ادا کرنے کی بجائے رسمی شعبے کے نرخ بخوشی ادا کرنے پر رضامند ہوں گے اگر انہیں ان قرضوں تک رسائی فراہم کر دی جائے۔ ان کا یہ بھی کہنا ہے کہ کم آمدنی کی رہائش کاری کی بہت بڑے پیمانے پر موجود ضرورت کے پیش نظر یہ کہا جاسکتا ہے کہ حکومت کی جانب سے سبسڈی فراہم کرنا کافی ثابت ہوں گے۔ جب سبسڈیوں کا حصول دشوار ہو جائے گا تو پھر حکمی مارکیٹ سے سرمایہ حاصل کرنا پڑے گا۔

کم آمدنی کی رہائش کاری کے شعبے میں کام کرنے والے بہت سے لوگوں کا خیال ہے کہ غریبوں کیلئے سستی رہائشی قرضوں کی فراہمی کی ایک صورت یہ ہے کہ ان پر سبسڈی دی جائے تاکہ غریب لوگ اپنی واجب الادا رقوم پر مارکیٹ سے کم شرح پر سود ادا کریں۔ یہ سبسڈی قرض دینے والے ادارے دے سکتے ہیں (قرضوں پر منافع کی شرح کو کم کرنے کی شکل میں) یا حکومتیں دے سکتی ہیں (قرض دینے والے ادارے کو براہ راست سبسڈی دے کر تاکہ نرخوں میں فرق پیدا کیا جاسکے)۔ اس طریقے کے حامیوں کا کہنا ہے کہ غریب لوگ کم اور بے قاعدہ آمدنیوں کی وجہ سے رسمی مارکیٹ کے نظاموں میں مقابلے کی سکت نہیں رکھتے لہذا ان کیلئے ضروری ہے کہ انہیں قرضوں پر سبسڈی

## کمیونٹی کے بچت گروپوں کے ذریعے قرضوں کی ترسیل

آجائے گی۔ بہت سی کمیونٹیاں ان اداروں سے اچھی پیشگی پختوں پر انحصار کرتے ہوئے رہائشی قرضے لیتی ہیں اور اس مقصد کیلئے قرض کی واپسی کے قبل از وقت دباؤ کے نظاموں کو استعمال کرتی ہیں اور نادمندگی کی صورتحال سے اجتماعی طور پر نمٹتی ہیں۔

خواتین بچت گروپوں کی جانب زیادہ تیزی سے راغب ہوتی ہیں کیونکہ اگر گھرانہ کسی بحرانی کیفیت سے دوچار ہو جائے تو یہ گروپ فوری طور پر قرضے دیتے ہیں۔ اس کے علاوہ وہ آمدنی میں اضافے کی سرگرمیوں وغیرہ کیلئے بھی قرضوں کی سہولت دیتے ہیں۔ عورتیں یہ بھی محسوس کرتی ہیں کہ ان کی شراکت سے ان کے خاندان اور کمیونٹی کے اندر تعلقات کو نوعیت بدل جاتی ہے۔ بچت کے گروپ باقاعدگی سے میل ملاقاتوں کی جگہ اور ایک دوسرے سے سیکھنے کے مواقع فراہم کرتے ہیں۔

ایک اور کلیدی پر دوچ یہ ہے کہ کمیونٹیوں کے تحت قائم بچت اور قرضوں کی سیکسوں کو غریب کمیونٹیوں کو قرضوں کی ترسیل کیلئے بطور ”بروکر“ استعمال کیا جائے۔ کمیونٹیوں کے تحت قائم بچت اور قرضوں کی سیکسوں حکومتوں اور قرض دینے والے اداروں کو غریب کمیونٹیوں کے اندر موجود مستحکم اور کارآمد مینجمنٹ میکانزم فراہم کریں جو بطور گروپ قرضوں کی تقسیم اور وصولیوں کا انتظام کرنے کے قابل ہیں۔ اس طرح سے قرض دینے والے اداروں کے انتظامی اخراجات کم ہو سکتے ہیں۔ ایک کمیونٹی بچت گروپ نہ صرف رہائشی مالیات کیلئے رقوم حاصل کر سکتا ہے بلکہ بچت اور قرضوں کو آپریٹ کرنے کا عمل کمیونٹی کے اندر اجتماعی اور انفرادی انتظامی استعداد کو بھی بڑھائے گا جس کی لوگوں کو بعد میں زمین اور رہائش کیلئے درکار بڑے قرضوں کی انتظام کرتے وقت ضرورت پیش

### اجتماعی مالیات، اجتماعی زمین، اجتماعی انتظام

ایسی کمیونٹیاں جو اجتماعی پختوں اور قرضوں کی تاریخ رکھتی ہیں بیرونی ذرائع سے آنے والی رہائشی مالیات، خاص طور پر اگر یہ سرمایہ انفرادی نہیں اجتماعی ہوگا انتظام و انصرام کرنے کی اچھی اہلیت رکھتی ہیں۔ ان کمیونٹیوں کو رہائشی مالیات کی ترسیل کیلئے تیزی سے مقبول ہوتی ایک حکمت عملی یہ ہے کہ کمیونٹی تنظیموں کو گروپ لون دینے جائیں جو بعد میں ان کے ارکان میں بطور قرض تقسیم کیے جائیں۔ اس میں گروپ کی ذمہ داری ہوگی کہ وہ قرض کی واپسی کے عمل کے ہر پہلو کو دیکھ بھال کرے اور قرض خواہ کو ہر مہینے گروپ قرض کی اقساط کی ادائیگی کرے۔

ایسی کمیونٹیاں جو اجتماعی پختوں اور قرضوں کی تاریخ رکھتی ہیں بیرونی ذرائع سے آنے والی رہائشی مالیات، خاص طور پر اگر یہ سرمایہ انفرادی نہیں اجتماعی ہوگا انتظام و انصرام کرنے کی اچھی اہلیت رکھتی ہیں۔ ان کمیونٹیوں کو رہائشی مالیات کی ترسیل کیلئے تیزی سے مقبول ہوتی ایک حکمت عملی یہ ہے کہ کمیونٹی تنظیموں کو گروپ لون دینے جائیں جو بعد میں ان کے ارکان میں بطور قرض تقسیم کیے جائیں۔ اس میں گروپ کی ذمہ داری ہوگی کہ وہ قرض کی واپسی کے عمل کے ہر پہلو کو دیکھ بھال کرے اور قرض خواہ کو ہر مہینے گروپ قرض کی اقساط کی ادائیگی کرے۔

ان گروپ قرضوں کی حکمت عملیوں میں تمام کمیونٹی اجتماعی طور پر قرضوں کی واپسی کی ذمہ دار ہوگی اور ایک داخلی نظام تشکیل دے گی جو ہر مہینے گروپ کو دینے والے قرض کی مکمل قسط کی ادائیگی کو یقینی بنائے گا چاہے اس کے چند ارکان کو ادائیگی کے مسائل درپیش ہوں۔ اگرچہ بچت گروپوں کے

## تھائی لینڈ میں اجتماعی زمین اور اجتماعی قرضے



کو اپریٹو ملکیت یا اجتماعی لیز کے ذریعے کمیونٹیاں تیزی سے اپنے زیر قبضہ آبادی کیلئے افرادی کی بجائے اجتماعی طور پر محفوظ حق ملکیت کیلئے معاملات طے کرنا شروع ہو گئی ہیں۔ تھائی لینڈ میں کمیونٹی آرگنائزیشنز ڈویلپمنٹ انسٹی ٹیوٹ (CODI) سے زمین اور رہائش کیلئے قرضہ جات متحرک بچت گروپوں کی حامل کمیونٹی کو اپریٹو کے نام پر مجموعی طور پر جاری کیے جا رہے ہیں۔ یہ قرضے جاری کرنے کی ایک اور شرط یہ ہے کہ صرف اسی صورت میں انہیں جاری کیا جاتا ہے جب کم از کم قرضے کی مدت کے دوران زمین کی اجتماعی ملکیت یا لیز موجود ہو۔ سیکولیشن اور اشراف داری کے خلاف ایک مضبوط ڈھال فراہم کرنے کے علاوہ اجتماعی حق ملکیت کی یہ صورت سماجی دباؤ کو بھی بڑھا دیتی ہے جو کمیونٹی تنظیموں اپنے نادمندگی کر جانے والے ارکان پر ڈال سکتی ہیں۔ یاد پروچ کمیونٹیوں کو یہ سہولت بھی دیتی ہے کہ وہ اپنے کمزور ترین ارکان مثلاً بوڑھوں کی مدد کیلئے ایک اجتماعی نظام بھی قائم کر سکیں۔ اس اپروچ کا ایک اضافی فائدہ یہ بھی ہے کہ اس کی مدد سے دیگر اجتماعی سرگرمیاں جیسے کمیونٹی کی بہبود، ماحولیاتی بہتری، کمیونٹی کے کاروبار، نوجوانوں کے گروپ اور ثقافتی سرگرمیاں بھی شروع کی جاسکتی ہیں۔

### CODI سے رہائشی قرضہ جات

1992 سے دسمبر 2006 کے درمیان CODI نے تھائی لینڈ کے طول و عرض میں 160 شہروں کے اندر 820 غریب اور غیر رسمی کمیونٹیوں کو زمین اور رہائش کیلئے قرضوں کی مد میں 56 ملین ڈالر کی رقم جاری کی تھیں۔ یہ تمام قرضے کمیونٹی بچت گروپوں کے توسط سے جاری کیے گئے تھے جنہوں نے اجتماعی طور پر قرضوں کی واپسی کی ذمہ داری بھی نبھائی۔

## فلپائن میں اجتماعی قرضے اور اجتماعی زمین



گروپوں کو قرضے جاری کرنے کی ایک اور مثال کمیونٹی مورگج پروگرام (CMP) کی بھی ہے جو ایسی غریب کمیونٹیوں کو زمین اور رہائش کیلئے سبسڈائزڈ قرضوں کی ترسیل کرتی ہے (حکومت کے مالی بچت میں سے) جنہوں نے خود کو ہوم اوئرز ایسوسی ایشنز کی صورت میں منظم کر رکھا ہے اور خریدنے کیلئے سستی زمین تلاش کرنے کے علاوہ اپنی مدد آپ کے تحت وہ اس پر خود اپنے مکانات تعمیر کرتی ہیں۔ این جی او، مقامی حکومتیں یا کمیونٹی فیڈریشنیں کمیونٹی کے قرضہ جات کے سلسلے میں ”ابتدا کار“ کا کردار ادا کرتی ہیں۔ تاہم یہاں کمیونٹیوں کیلئے بچت گروپ قائم کرنے کی کوئی شرط نہیں ہے اور اس کا قرضوں کی واپسی کا ٹریک ریکارڈ ملا جلا ہے۔

غریب لوگوں کی بقا کیلئے موجود نظاموں اور رسمی ترقیاتی مالیت کے درمیان خلیج بہت وسیع ہے۔ اس خلیج کے ایک کنارے پر وسائل کیلئے ترسے ہوئے غریب ہیں جبکہ دوسرے کنارے پر وسائل سے مالا مال ترقیاتی اور مالیاتی شعبے ہیں لیکن وہ ان وسائل کو ان لوگوں تک پہنچانے کی صلاحیت سے عاری ہیں جنہیں ان کی شدید ضرورت ہے۔



## رسمی اور غیر رسمی مالیات کے درمیان پل تعمیر کرنے کیلئے ثالثی ادارہ

غریب گھرانوں کو (منظم کمیونٹیوں کے اندر) رسمی شعبے کی مالیات کے ساتھ منسلک کرنے کا ایک طریقہ یہ ہے کہ کسی قسم کا ثالثی ادارہ قائم کیا جائے جو ان دونوں کے درمیان موجود خلیج کو مختلف طریقوں سے پلٹ سکے۔ اس ثالثی ادارے کی حسب ذیل صورتیں ہو سکتی ہیں:

1 سہولت کے عنصر کو بڑھانا: رسک میں کمی، قرضوں کی کارٹی، برج فنانسنگ یا کسی تھی قابل اعتماد ضامن کی جانب سے کسی طرح کی قدر و قیمت کی حامل میں ثالثی کے ذریعے یہ کسی رسمی ادارے کو غریب گھرانے کو بغیر خوف کے قرض دینے میں مدد کر سکتا ہے۔  
2 نئی مارکیٹوں کو کھولنا: یہ رسمی مالیاتی اداروں کو ان مارکیٹوں تک رسائی حاصل کرنے میں مدد دے سکتا ہے جو اس سے پہلے قابل رسائی نہیں تھیں۔

3 قرضوں کو کارآمد بنانا: یہ رسمی مالیاتی اداروں کی اپنے غریبوں کیلئے اپنے قرضوں کو زیادہ کارآمد بنانے کے سلسلے میں اپنے نظام اور طریقہ کار کو ایڈجسٹ کرنے میں مدد دے سکتا ہے۔ تاکہ بعد میں وہ بغیر کسی درمیانی واسطے کے براہ راست غریب گھرانوں کے ساتھ تعلقات استوار کر سکیں۔

4 بڑی مقدار میں قرضوں کو فروغ دینا: یہ مالیاتی اداروں سے تھوک کے حساب سے قرضے حاصل کر سکتا ہے اور پھر انہیں چمک دار انداز میں مختلف کمیونٹیوں کو مکانات کی تعمیر، زمین کی خریداری اور اپ گریڈنگ کے منصوبوں کیلئے بطور قرض ادا کر سکتا ہے۔ وہ یہ سب کچھ اپنی رقوم، واپسی کی شرائط اور شرح سود کے ذریعے کر سکتا ہے۔

5 گردشی سرمائے کو مستحکم کرنا: یہ ادارہ مالیاتی اداروں سے طویل مدتی ہول سیل قرضے حاصل کر کے انہیں غریب گھرانوں کیلئے رہائش کے علاوہ دیگر مقاصد کیلئے بھی مختصر مدتی قرضوں کی صورت میں استعمال کر سکتا ہے۔ یہ گھرانوں کو زیادہ جامع اور زیادہ کئی انداز میں کمیونٹی کے ترقیاتی عمل میں مدد دینے کیلئے سرمائے کو زیادہ چمک دار طریقے سے استعمال کرنے کی آسانی فراہم کر سکتا ہے۔  
6 سبسڈی کو متعارف کرانا: یہ اس سلسلے میں غریب گھرانوں کیلئے قرضوں کو زیادہ قابل رسائی بنانے کیلئے چند سبسڈیوں کو بھی متعارف کر سکتا ہے۔ مثال کے طور پر حکومتی یا Donor Financed شرح سود کی شکل میں بھی سبسڈی آسکتی ہے جو گھرانوں کو قرضے جاری کرنے کیلئے کمرشل شرح سود کو گھٹا کر کم نرخوں پر لاسکتی ہے۔

## ثالثی مالیاتی اداروں کی 4 مثالیں

یہ حکمت عملی نئی نہیں ہے۔ ایشیائی ملکوں میں پہلے سے ایسے ثالثی اداروں کی ایک بڑھتی ہوئی تعداد موجود ہے جو پائٹرنشپ سٹرکچر کی وسیع ورائٹی اور ادارہ جاتی انتظامات میں مشغول ہے۔ ایسے اداروں کی چند مختلف نوعیت کی مثالیں حسب ذیل ہیں:-

1 کیونٹی ڈیولپمنٹ قوم (CDFs): یہ ہلکے پھلکے اور لچک دار ہیں اور ان کا کیونٹیوں، مقامی حکام اور دیگر مقامی کرداروں کی جانب سے مشترکہ طور پر انتظام و انصرام کیا جاتا ہے۔ یہ اب متعدد ایشیائی ملکوں میں قائم ہو رہے ہیں اور کیونٹی تنظیموں کو رہائش، انفراسٹرکچر اور روزگار پیدا کرنے والی سکیموں کیلئے شدت سے درکار قرضہ جات فراہم کر رہے ہیں۔ یہ بنکوں کی طرح کام کرتے ہیں لیکن رکی مالیاتی اداروں کی رسائی سے، بہت فاصلے پر موجود غریب شہریوں کو آسان قرضے مہیا کرنے کیلئے زیادہ لچک دار طریقوں سے کام کرتے ہیں۔ یہ قوم بہت مختلف نوعیت کے ہیں جنہیں مختلف ضروریات، صلاحیتوں، اور مقامی علاقوں میں موجود سیاسی تناظروں کے حوالے سے استعمال کیا جاتا ہے۔ ان میں سے کچھ قوم حکومتوں نے شروع کیے ہیں اور بعض کو غیر سرکاری تنظیمیں اور کیونٹی فیڈریشنوں نے مقامی حکومتوں کو انہم شراکت دار کی حیثیت سے ساتھ ملا کر شروع کیا ہے۔ ان قوم میں قرضے دینے کیلئے سرمایہ مختلف ذرائع سے آتا ہے جن میں بین الاقوامی ڈونرز، مقامی اور ملکی حکومتیں، کیونٹی میونیکپلٹی اور نجی شعبے کے مالیاتی ادارے شامل ہیں۔ یہ تمام قوم ایک دوسرے کے ساتھ قرضہ فرمی طور پر منسلک ہیں اور ان کے درمیان ملاقاتوں اور سیکھے سیکھانے کا عمل مستقل طور پر جاری رہتا ہے (ملاحظہ کیجئے کیونٹی تنظیموں کے بارے میں رہنما کتابچہ 6)۔

2 تھائی لینڈ میں CODI: کیونٹی آرگنائزیشن ڈیولپمنٹ انسٹیٹیوٹ (CODI) نے رکی شعبے کے بنکوں کو یہ سکھانے کیلئے کہ غریب کیونٹیوں کی کوآپریٹوز کے ساتھ کیسے معاملات طے کیے جائیں ایک پائلٹ پراجیکٹ شروع کیا ہے۔ تھائی لینڈ گورنمنٹ ہاؤسنگ بنک (GHB) نے رہائشی قرضوں کیلئے 5.7 ملین ڈالر کی رقم فراہم کرنے پر اتفاق کیا ہے جسے CODI پہلے ہی ادائیگی کے اچھے ریکارڈ کے ساتھ دس کیونٹیوں کو جاری کر چکی ہے۔ اس تجربے کے حصے دار کے طور پر CODI اس رقم کا نصف بطور ضمانت GHB میں جمع کرائے گی۔ قرضوں کے ٹرانسفر ہونے کے بعد کیونٹیاں اپنے قرض کی ادائیگی GHB کو کریں گی جبکہ CODI مزید رقم زیادہ رسک والے کیونٹی رہائشی قرضوں کیلئے جاری کرے گی۔ اگر پائلٹ پراجیکٹ کا تجربہ کامیاب رہتا ہے تو اس کا دائرہ کار بڑھا دیا جائے گا۔

3 بھارت میں سپارک: ممبئی میں سرگرم عمل ایک غیر سرکاری تنظیم سوسائٹی فار پورموشن آف ایریا ریورس سنٹر (SPARC) جو بھارت میں کچی آبادیوں کے رہائشیوں کی قومی فیڈریشن کے رہائشی منصوبوں میں تعاون کرتی ہے، اب تک حکومت کی جانب سے شروع کیے جانے والے بہت سے بڑے بڑے رہائشی منصوبوں میں غریب کیونٹیوں اور نجی شعبے میں رہائشی قرضوں کے سلسلے میں ثالثی کا کردار ادا کرتی رہی ہے۔ ان تمام منصوبوں میں لاکھوں کی تعداد میں مکانات تعمیر کیے جا رہے ہیں۔

4 بھارت اور فلپائن میں CLIFF: کیونٹی لیڈ انفراسٹرکچر فنڈنگ فیسیٹی (CLIFF) ایک 10 ملین ڈالر مالیت کا فنڈ ہے جسے برطانیہ کی فلاحی تنظیم ہوم لیس انٹرنیشنل نے DFID اور Cities Alliance کے اشتراک سے شروع کیا ہے۔ یہ فنڈ غریب شہریوں کی تنظیموں کو مقامی حکام کے ساتھ شراکت کار قائم کر کے مقامی مالیاتی شعبے سے کچی آبادیوں کی بحالی، دوبارہ آباد کاری اور انفراسٹرکچر کے منصوبوں میں سرمایہ کاری کیلئے حاصل کردہ سرمایہ کاری قرضوں کے سلسلے میں سہولت دینے کیلئے قرضے اور قرضوں کی ضمانت کی رقم فراہم کرتا ہے۔ یہ فنڈ بھارت اور فلپائن میں خدمات سرانجام دے رہا ہے۔

1

2

3

4

تعمیر کا عمل کسی کے دستیاب وسائل کے اندر رہتے ہوئے، قرض لینے کی ضرورت اور رہائشی قرضوں کی ضرورت سے بے نیاز ہو جانے کے ایک طریقے کے طور پر ہر ممکن حد تک سستی تعمیر کے حوالے سے کوئی ایسی بات نہیں جو نئی یا عجیب ہو۔ غریب ہمیشہ سے اپنی پناہ گاہوں کو اسی انداز سے تعمیر کرتے چلے آئے ہیں۔ لیکن ان پرانی تکنیکوں کو بہتر کیا جاسکتا ہے اور جب غریب کیونینیاں منظم ہوں اور انہیں مطلوبہ مدد میسر ہو تو وہ اپنے رہائشی منصوبوں کی لاگت کو کم کرنے کیلئے بہت سے نئے راستے اختراع کر سکتے ہیں



## لاگت کم کرنے کی حکمت عملیاں

نیا دستیاب رہائشی سرمائے کے مسئلے سے عہدہ برا ہونے کا سب سے فوری و رواں مندانہ راستہ یہ ہے کہ اس کی ضرورت کو کم کر دیا جائے۔ اس کا ہرگز یہ مطلب نہیں کہ غریبوں کیلئے رہائشی مالیات تک رسائی کیلئے لڑائی کو ترک کر دیا جائے۔ جدوجہد کو جاری رکھتے ہوئے بہت سی ایسی چیزیں ہیں جو کمیونیاں اپنے مکانات کی لاگت کو کم کرنے کیلئے بروئے کار لاسکتی ہیں اور اس کے لازمی نتیجے کے طور پر رہائشی قرضوں کی ضرورت کو کم کر سکتی ہیں جن کا حصول نہایت دشوار ہے۔

### 1 ڈیزائن کے ذریعے رہائشی لاگت کو کم کرنا:

رہائش پر آنے والی لاگت کو کم کرنے کا سب سے بہترین طریقہ یہ ہے کہ مکانات کی تعمیر کے سلسلے میں کئی قسموں کے ڈیزائن اور تعمیر کیلئے مختلف طرح کی حکمت عملیاں اختیار کی جائیں جن کی وجہ سے مکانات کی تعمیر پر اٹھنے والے اخراجات کم ہو سکیں اور زمین کا زیادہ بہتر استعمال کیا جاسکے۔ مثال کے طور پر:

گنجان رہائشی لے آؤٹ ڈیزائن کیے جائیں، جو محدود سی زمین پر جس قدر ممکن ہو گھرانوں کو آباد کرنے میں مددگار ثابت ہو سکیں۔

چھوٹے سائز کے مکانات ڈیزائن کیے جائیں: یا ایسے مکانات جن کی اونچائی کو بعد میں زیادہ کیا جاسکے۔

کیونینوں اور خاندان کے افراد کو بطور لیبر استعمال کیا جائے: مکانات کی تعمیر کیلئے لیبر کے اخراجات کم کرنے کا یہ ایک موثر طریقہ ہے۔

متبادل، استعمال شدہ یا سٹیمپڈ استعمال کیا جائے: عمارتی سامان کی لاگت کم کرنے کیلئے (جیسے کیونٹی کے بنائے ہوئے بلاک یا عمارتی اجزاء، استعمال شدہ دروازے اور کھڑکیاں وغیرہ استعمال کی جائیں۔

میٹریل اجتماعی طور پر خریداجائے: اس طرح اینٹوں، بلاکوں، سینٹ، لوہے، چھت کی چادروں اور ریت وغیرہ پر اچھی خاصی مقدار میں رعایت ملے گی۔

اجتماعی طور پر مکانات تعمیر کیے جائیں: بڑے پیمانے کی معیشت کوئی مکان آنے والی لاگت کو نیچا لانے کیلئے استعمال کیا جائے۔



ایک اور حکمت عملی جو حکومتوں، ڈویلپرز اور کمیونٹیوں نے کم آمدنی کی رہائش کاری میں کم از کم قرض کے ساتھ سرمایہ لگانے کیلئے اپنائی ہے یہ ہے کہ کم آمدنی کی رہائش کاری کو اسی ترقیاتی منصوبے میں موجود دیگر مکانات کو مارکیٹ ریٹ پر فروخت کر کے اسے کراس سبسڈائز کیا جائے۔

ملائیشیا اور فلپائن کی حکومتیں: مثال کے طور پر ان دونوں حکومتوں کا تقاضا ہے کہ نجی شعبے کے تمام ڈویلپرز حکومت کی طرف سے قیمتوں پر غریبوں کو 20 فیصد مکانات وقف کر دیئے جائیں۔

مہاراشٹر کی ریاستی حکومت: بھارت کی ریاست مہاراشٹر کی حکومت نے ایک سکیم جاری ہے جس کے مطابق کم آمدنی کی رہائش تعمیر رہائشی سکیموں میں موجود غیر استعمال شدہ عمارتی حقوق ڈویلپرز کو فروخت کر دیئے جاتے ہیں تاکہ وہ ان کے تحت وہ کسی سائٹ پر کمرشل تعمیرات کر سکیں (تعمیراتی حقوق کی منتقلی)۔ کچھ غریب کمیونٹیاں شہر کی مرکزی محل وقوع میں واقع زمینوں پر قابض ہیں۔ انہوں نے اسی سکیم کے تحت اپنی آبادیوں میں تعمیر نو کے منصوبوں میں مارکیٹ ریٹ پر مکانات کے حقوق فروخت کیے ہیں۔ ان حقوق کی فروخت یا کرائے پر دینے کی صورت میں وہ جو رقم اجتماعی طور پر کھاتے ہیں اس کی وجہ سے ان کے اپنے مکانات کی تعمیر کی لاگت میں خاصی کمی آجاتی ہے۔ تاہم کراس سبسڈی کے تحت ترقیاتی عمل آسان کام نہیں ہے۔ اس کے سلسلے میں اکثر Bridge-financing یا شراکت دار غیر سرکاری تنظیموں اور مقامی یا قومی حکومتوں کے تعاون کی ضرورت ہوتی ہے (ملاحظہ کیجئے زمین کے بارے میں رہنما کتابچہ 3)



### 3 کفایت شعاری سے تعمیر کے ذریعے مکانات کی لاگت کو کم کرنا:

رگی مارکیٹ میں مکانات تعمیر کرنے یا خریدنے کے سلسلے میں قرض کی عدم دستیابی کی صورت میں غیر رسمی آبادیوں میں رہنے والے بہت سے اپنے مکانات کو کفایت شعارانہ انداز میں تعمیر کرتے ہیں۔ وہ وسائل کے دستیاب ہونے پر ہی ان میں بہتری لاتے ہیں یا ان پر پیسہ خرچ

ہیں۔ اس طریقے سے مکانات کی تعمیر ایک ہی مرحلے میں مکمل ہونے بجائے ایک صبر آزما اور طویل عمل بن جاتا ہے۔ چونکہ سرمایہ وقت ساتھ ساتھ صرف ہوتا رہتا ہے لہذا گھرانے کے وسائل میں اونچ نیچہ رہتی ہے۔ کچھ حکومتوں اور اداروں نے اس انداز کی تعمیر کی افادیت موزونیت کو تسلیم کیا ہے اور گھر کے بنیادی ڈھانچے کی فراہمی یا کم سائٹس ایجنڈس و سزنگیموں کو رائج کرنے کی حمایت کی ہے جن میں صر پلاٹ فراہم کیے جاتے ہیں اور گھر ان سے اس پلاٹ پر اپنی آسانی، رفتار اور اپنے وسائل کے مطابق خود مکانات تعمیر کرتے ہیں (ملاحظہ کیجئے کم آمدنی کی رہائش کاری کے بارے میں رہنما کتابچہ 2)



# بہتر رہائشی مالیات کی سکیموں کی تشکیل کے 8 طریقے

رہائشی مالیات کے نظام وضع کرنا جن کی بنیاد رہائشی کی بجائے ضرورت پر ہو:



1 اس کا مطلب ہے کہ ایسا پروگرام ڈیزائن کرنا جو چینیہ گھرانوں کی تحقیقوں کے مطابق ہو، بجائے اس کے کہ یہ دیکھا جائے کہ کون سے گھرانے موجودہ یا ترمیم شدہ رہائشی سکیموں میں حصہ لینے کے اہل ہیں یا نہیں۔

مالیاتی میکانزم کو صرف گھروں کی تعمیر تک محدود نہ رکھا جائے:



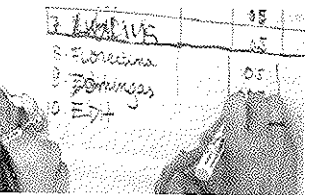
2 یہ غیرت کی فطرت ہے کہ لوگوں کی ضروریات کو آسانی کے ساتھ الگ الگ خانوں میں نہیں بانٹا جاسکتا اور سروائیول کا انحصار اکثر بہت سے عوامل پر ہوتا ہے جس میں ذرائع معاش، رہائش، زمین کے حقوق، بنیادی خدمات اور علاج معالجے کی سہولیات شامل ہیں۔ جب مالیاتی میکانزم لوگوں کی ضروریات کا زیادہ لچک دار اور زیادہ مکمل جائزہ لیتا ہے تو وہ لوگوں کو ایذا یا زیادہ رعبہ مہیا کرتا ہے جس سے وہ رہائش کے علاوہ اپنی دیگر ضروریات بھی پوری کر سکتے ہیں۔

مالیات تک رسائی بڑھانے کیلئے سبسڈی کو بطور ایک آلہ استعمال کرنا:



3 بہت سی رہائشی مالیات کی حکمت عملیاں جو غریبوں تک پہنچنے میں کامیاب رہی ہیں، میں کسی نہ کسی قسم کی سبسڈی کا عنصر شامل ہوتا ہے۔ خاص طور پر شرح سود میں سبسڈی اور قرضوں کے اجراء کے عمل میں سبسڈی۔ یہ حکمت عملیاں رہائشی مالیات کو غریب گھرانوں کیلئے زیادہ قابل رسائی اور مستبانانے میں مددگار ثابت ہو سکتی ہیں۔

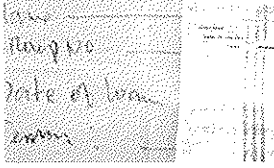
رہائشی مالیات کے جزو کے طور پر کیونٹی کی پچھوں کی معاونت کرنا:



4 غریب کمیونٹیوں میں مضبوط اور اجتماعی سیونگز اور کریڈٹ گروپوں کی موجودگی لوگوں کو طویل مدتی رہائشی قرضوں کے ساتھ مستعدی، دیانتداری اور شفافیت سے عہدہ برا ہونے کیلئے تیار کرنے کے سلسلے میں سب سے بہترین راستہ ہے۔ قرضوں کی بروقت واپسی کیلئے بھی یہی سب سے بہتر راستہ ہے۔

## قرضے کے حجم اور مقاصد کو چمک دار رکھنا:

### Loan Application



رہائشی قرضوں کیلئے ضروری نہیں کہ وہ بڑی مالیت کے ہوں، نہ وہ ایک ہی مرتبہ کرنے کا کام ہیں۔ کفایت شعارانہ انداز میں گھروں کی تعمیر کیلئے چھوٹے اور مسلسل قرضے زیادہ مناسب رہتے ہیں۔ چند مالی لحاظ سے مضبوط کیونٹیاں ممکن ہے کہ اپنے گھروں کو ایک ہی وقت میں مکمل کرنے پر آمادہ ہوں لیکن کئی دوسری کیونٹیاں ایسی بھی ہو سکتی ہیں جو اپنے گھروں کو قسطوں میں تعمیر کرنا چاہیں لہذا سرمایہ دونوں قسم کی کیونٹیوں کی ضروریات کیلئے دستیاب ہونا چاہیے۔

## رہائشی مالیات کی حکمت عملی تشکیل دینے وقت ہر مرحلے پر لوگوں کو شریک رکھنا:



کسی بھی حکومتی اہلکار یا مالیات کے پروفیشنل کی نسبت لوگ خود بہتر جانتے ہیں کہ ان کی کیا ضروریات ہیں۔ پہلا قدم یہ ہے کہ ان کی بات سننا سیکھا جائے، جس کی بعض حکومتوں اور مالیاتی اداروں کو شدید ضرورت ہے۔ اگر نظام کو لوگوں تک پہنچنے اور قرضوں کی واپسی میں سہولت بہم پہنچانے کا مقصد پیش نظر ہو تو غریب کیونٹیوں کو کسی بھی رہائشی مالیات میں منسوبہ بندی اور انتظام و انصرام کے ہر مرحلے میں شریک کرنے کی گنجائش پیدا کرنا بہت ضروری ہے۔

## قواعد وضوابط کو کم از کم اور چمک کو زیادہ سے زیادہ رکھنا:



بہت سے حکومتی اداروں اور مالیاتی اداروں میں سخت گیر قواعد وضوابط کے کچھرے مد نظر کہا جاسکتا ہے کہ پیچیدہ قواعد وضوابط کو سادہ بنانے کا عمل آسان نہیں اور معائنے اور سزاؤں کی پریکٹس جو اکثر اوقات مالیاتی حوالے سے بہت سے مسائل کو جنم دیتی ہے کو ترک کرنا بھی آسان کام نہیں ہے۔ لیکن لوگوں تک پہنچنے اور انہیں سمجھنے کیلئے خود کو آمادہ کرنے کیلئے رہائشی مالیات کے ڈھانچے کو سادہ، بہل چکدار اور ضروریات کو بروقت پورا کرنے کے قابل ہونا چاہیے نیز اسے ایسا ماحول فراہم کرنا چاہیے جو لوگوں کی سرگرمیوں میں انہیں سہولت اور معاونت بہم پہنچائے۔

## قرضوں کی ضمانت فراہم کرنے کیلئے اختراعی اور کیونٹی پر منحصر طریقہ:



رہائشی قرضوں کے اجرا کیلئے زمین کے مالکان حقوق کے کاغذات کا تقاضا کرنے کے نتیجے میں شہری غریبوں کی اکثریت سرمائے تک رسائی حاصل کرنے سے محروم ہو جاتی ہے۔ بہت سے ایسے طریقے موجود ہیں جن میں غریب کیونٹیاں قرضوں اور ان کی بلا تعطل واپسی کو یقینی بنانے کیلئے داخلی نظام تشکیل دے سکتی ہیں۔ ان میں گروپ لون مینجمنٹ، زمین کے اجتماعی حقوق اور قرضے کے معاہدے کے جزو کے طور پر لازمی بچت کے طریقے شامل ہیں۔

- Asian Coalition for Housing Rights(ACHR), Community Development Funds, Swpecial Issue of Housing by People in Asia, the newsletter of the Asian Coalition for Housing Rights (ACHR, Number 14, February 2002 accessed on 31 December 2007 from <http://www.achr.net/achrdownloads.htm>. References
- QG5 Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), Housing the Poor: The Asian Experience, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), Housing the Poor: In the new millennium, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Bestani, Robert and Klein, Johanna, 2005, Housing Finance in Asia, Asian Development Bank, Manila
- Daphnis, Franck and Ferguson, Bruce (eds.), 2004, Housing Micro finance: A Guide to Practice, Kumarian Press, Bloomfield, USA.
- Datta, Kavita and Jones, Gareth, 2001, Housing and Finance in Developing Countries: Invisible Issues on Research and Policy Agendas, Habitat International, 25(3), 333-357.
- International Institute for Environment and Development (IIED), 1994, Funding Community Initiatives: The role of NGOs and other intermediary organizations in supporting low income groups and their community organizations in improving housing and living conditions in the Third World, Earthscan, London.
- Jorgenson, N., 1977, Housing Finance for low-income groups, with special reference to developing countries, Institute of Housing and Urban Development Studies, Bouwcentrum, Rotterdam, .
- Lea, Michael J. (ed), 1998, Secondary Mortgage Markets: An International Perspective, International Union for Housing Finance, Chicago.
- Lea, Michael J. (ed), 2001, International Housing Finance Sourcebook 2000, international Union for Housing Finance and Countrywide International Consulting Services, Chicago.
- McLeod, Ruth and Mullard, Kim, 2006, Bridging the Finance Gap in Housing and Infrastructure, Urban Management Series, ITDC publishing, U.K.
- Mehta, Dinesh, 2000, the Urbanization of Poverty, Habitat Debate, Volume 6, Number 4, Nairobi.
- Mitlin, Diana, 1997, Building with Credit: Housing Finance for Low-income

Households, World Planning Review, 19 (1), 21-50.

Mitlin, Diana (ed), Hi-Fi News, The newsletter of the Working Group on Housing Finance and Resource Mobilization for the Habitat International Coalition, IIED (International Institute for Environment and Development).

Mumtaz, Babar and Ramirez, Ronaldo, 1991, Housing Finance Manual for Developing Countries: A methodology for Designing Housing Finance Institutions, UN-HABITAT, Nairobi.

Payne, Geoffrey, 1977, Urban Housing in the Third World, Leonard Hill, London

UK Department for International Development (DFID), 2001, Meeting the Challenge of Poverty in Urban Areas, Strategy Paper, April 2001 accessed on 31 December 2007 from <http://www.dfid.gov.uk/pubs/files/tspurban.pdf>

United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2004, World Urbanization Prospects, United Nations 203 Revision, New York

UNESCAP, 1991, Guidelines on Community-based Housing Finance and Innovative Credit Systems for Low Income Households, UNESCAP, Bangkok

UNESCAP, 1996, Living in Asian Cities: The impending crisis, causes, consequences and alternatives for the future, Report of the Secondary Asia-Pacific Urban Forum, United Nations, New York, 1996

UN- HABITAT, 2005, Financing Urban Shelter - Global Report on Human Settlements 2005, Earthscan, London and Sterling VA

UN- HABITAT, 2003, The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements 2003, Earthscan, London and Sterling VA

UN- HABITAT, 2002, Financing Adequate Shelter for All: Addressing the Housing Finance Problem in Developing Countries, Monograph Number HS/652/02E, UN-HABITAT, Nairobi

UN- HABITAT, 1990, Financing Human Settlements Development and Management in Developing Countries: A Comparative Overview of Case Studies, Monograph Number HS/174/89E/ISBN 92-1-131094-6, UN-HABITAT, Nairobi

Vliet, W. V. (ed) 1998, Encyclopedia of Housing, Sage Publications, Inc.

World Bank, 1993, Housing enabling markets to work, World Bank Policy Papers, World Bank

Yap, Kioe Sheng, 1993, The Urban Poor as Agents of Development: Community Action Planning in Sri Lanka, Monograph Number HS/278/93E, UN-HABITAT, Nairobi

## ویب سائٹس:

Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) [www.achr.net](http://www.achr.net)

Community Mortgage Programme (Philippines). Housing and Urban Development Coordinating Council (HUDCC), Republic of Philippines.

[www.hudcc.gov.ph/index.php?id1=8](http://www.hudcc.gov.ph/index.php?id1=8)

Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand  
[www.codi.or.th](http://www.codi.or.th)

Environment and Urbanization, the Journal of the International Institute for Environment and Development (IIED), London, U.K All issues of this journal can be downloaded from the Sage Publications websites. <http://www.sagepub.com/>

Society for the Promotion of Area Resource Centres (SPARC).  
[www.sparc.india.org](http://www.sparc.india.org)

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) [www.unescap.org](http://www.unescap.org)

Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)

[www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

United Nations Human Settlement Programme. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

اہم ویب سائٹس کی جامع فہرست: ویب سائٹس کی جامع فہرست کیلئے جس سے اس رہنما کتابچہ سیریز میں زیر بحث آنے والے موضوعات کے بارے میں مزید معلومات حاصل کی جاسکتی ہیں، براہ کرم ہاؤسنگ دی اربن پور ویب سائٹ، اور "Organizatons Database" کے لنکس کو ملاحظہ کیجئے۔ [www.housing-the-poor.net](http://www.housing-the-poor.net)

مترجم: محمد حافظ عظیم  
ادارت و نظر ثانی: عاقب شریف  
اہتمام اشاعت: اورینج ایڈورٹائزنگ اینجینی، اسلام آباد

انتہار لائٹلٹی

ان مطبوعات میں پیش کردہ ذیرائع یا مواد کی صورت میں بھی اقوام متحدہ کے سیکریٹریٹ کی جانب سے کسی ملک، جغرافیائی حدود، شہر یا اس کے دائرہ اختیار کی قانونی حیثیت یا اقتصادی نظام یا ترقی کی رفتار کے حوالے سے اس کی سرحدوں یا حدود کی حد بندی حوالے سے کوئی رائے نہیں کرتا۔ ان میں موجود تجزیہ، اخذ کردہ نتائج اور سفارشات سے اقوام متحدہ یا اس کے کسی رکن ملک کا تعلق ہونا ضروری نہیں۔ ذرائع کا حوالہ دینے کی شرط پر اقتباسات کو بلا اجازت شائع کیا جاسکتا ہے۔  
سرورق ذیرائع کردہ ACHR، نام کر۔ نیروبی میں واقع اقوام متحدہ کے دفتر نے شائع کیا۔

اہتمام تصویر سرورق: یو ایس اینڈ فاؤنڈیشن

ایشیائی شہروں کی غریب آبادی کیلئے رہائشی سہولتوں کی فراہمی کی سریر کی اشاعت ہائینڈ کی حکومت اور اقوام متحدہ کے ڈیولپمنٹ اکاؤنٹ کے مالی تعاون کے باعث ممکن ہوئی۔

پبلشر:

یونائیٹڈ نیشنز اکنامک اینڈ سوشل کمیشن فار ایشیا اینڈ پسیفک (UNESCAP)

راجام نرن ٹوک ایوے

بنگاک، ۱۰۲۰۰۰، تھائی لینڈ

ای میل: unescap-prs@un.org

ویب سائٹ: www.unescap.org

اور

یونائیٹڈ نیشنز بیسینٹیل سٹریٹجی پروگرام (UN-HABITAT)

پی او بکس نمبر 30030، جی پی او 00100

نیردلی، انڈیا

فیکس: (254-20) 7623092

ای میل: tcbb@un-habitat.org

ویب سائٹ: www.un-habitat.org



ایشیا اور پیسٹک کے علاقوں میں تیز رفتار شہر کاری (Urbanization) اور اقتصادی ترقی کا نتیجہ شہری غریب آبادی کی اپنے علاقوں سے بہت بڑی تعداد میں نقل مکانی کی صورت میں نکلا ہے۔ زیادہ تر صورتوں میں انہیں روزگار اور معاشی ترقی کے مواقع کے مراکز سے دور اجنبی علاقوں کی خاک چھاننا پڑتی ہے۔ اس کے علاوہ ایشیا اور پیسٹک کے خطوں میں 500 ملین سے زیادہ لوگ اس وقت کچی آبادیوں اور غیر قانونی بستیوں میں مقیم ہیں اور ان کی تعداد میں روز بروز اضافہ ہو رہا ہے۔

ایشیائی ملکوں میں مقامی حکومتوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ 2020 تک کچی آبادیوں میں رہنے والوں کی حالت زار میں واضح بہتری کی غرض سے ”پڑا ترقی کے اہداف“ کو حاصل کرنے کیلئے شدید اہمیت کے حامل پہلے قدم کے طور پر شہری غریب آبادی کے رہائشی حقوق کے تحفظ کو یقینی بنانے کی حکمت عملی بنائیں۔ ان رہنما کتابچوں کی اشاعت کا مقصد مقامی اور ملکی سطح پر موجود پالیسی سازوں کی شہروں میں غربت کم کرنے کے وسیع تر عمل کی حدود میں رہتے ہوئے غریب دوست رہائشی سہولیات کی فراہمی اور شہری ترقی کیلئے موثر بوجھ بوجھ میں اضافہ کرنا ہے۔

رہنما کتابچے نہایت آسان اسلوب میں پیش کیے جا رہے ہیں اور ان میں درج ذیل رہائشی سہولتوں سے متعلقہ درج ذیل معاملات کے حوالے سے ابھرنے والے رجحانات، حالات، تصورات، پالیسیوں، ذرائع اور سفارشات کا عمومی جائزہ لینے کی کوشش کی گئی ہے:-

- (۱) شہر کاری:- شہری ترقی میں غریب آبادی کا کردار۔ (۲) کم آمدنی کی آبادی کیلئے رہائش کاری:- غریب شہری آبادی کو مناسب رہائش کی فراہمی میں مدد دینے کے طریقے۔ (۳) زمین:- غریب شہری آبادی کو رہائشی سہولیات کی فراہمی میں ایک بنیادی عنصر۔ (۴) نقل مکانی:- غریب شہری آبادی کی عمل تباہی سے بچنے کا متبادل راستہ۔ (۵) رہائشی سہولیات کی فراہمی کیلئے درکار سرمایہ:- غریبوں کو مکانات کی تعمیر کیلئے درکار سرمائے کے حصول میں مدد دینے کے طریقے۔ (۶) شہری تنظیمیں:- غریب بطور ترقی کا سفیر۔ (۷) کرانے کی رہائش:- غریبوں کیلئے سب سے زیادہ نظر انداز کیے جانے والے رہائش کے مسئلے کا متبادل حل۔

زیر نظر رہنما کتابچے نمبر ۱ ایشیا میں شہر کاری کے چند موجودہ رجحانات بشمول دیہی-شہری نقل مکانی، شہر کاری، غربت اور شہر کاری کے تناظر میں رسمی اور غیر رسمی رہائش کاری کی حالت زار کا جائزہ پیش کرتا ہے۔ کتا پیر رہائش کاری اور زمین کی پالیسیوں اور پروگراموں کا تجزیہ بھی پیش کرتا ہے اور ان میں سے آجکل سب سے زیادہ موثر پالیسیوں اور پروگراموں کو نمایاں کرتا ہے۔

مزید معلومات اس ویب سائٹ پر دستیاب ہیں: [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

United Nations Human Settlements  
Programme (UN-HABITAT)  
P.O.Box 30030 GPO 00100  
Nairobi, Kenya  
Fax: (254-20) 623092 (TCBB Office)  
E-mail: tcbb\_un-habitat.org  
Web site: www.un-habitat.org

United Nations Economic and Social Commission  
for Asia and the Pacific (UNESCAP)  
Rajdamnern Nok Avenue  
Bangkok 10200, Thailand  
Fax: (66-2) 288 1056 1097  
Email: escap-prs\_un.org  
Web site: www.unescap.org



