

اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے مروجہ طریقے اور مشکلات کا جائزہ - پاکستان کے تناظر میں

محمد اصغر شہزاد*

Abstract

The house financing products are an important part of Islamic finance. The purpose of this research is to examine the existing house financing models which are commonly practiced in Islamic financial institutions around the world. This study does not cover all aspects of Islamic financing system rather it gives basic information about the theory and actual practices concerning house financing system. This research will also evaluate the current practices, issues and challenges of different types of products offered by Islamic Banks/DFIs for Islamic housing financing. These include diminishing *Musharakah*, *Murabahah lil-amiri bi-al-shira'*, *Ijarah Muntahiyah bi-al-tamleek*, and *Istithna'*.

Keywords: Islamic House Financing; House Building Finance Corporation Pakistan.

تعارف

ساتھ انسان کی بنیادی ضرورتوں میں سے ایک ہے۔ اللہ تبارک و تعالیٰ نے اس کی اہمیت کے بارے میں قرآن کریم میں ارشاد فرمایا: ﴿اور یاد کرو جب اللہ تعالیٰ نے عاد کے بعد تم کو جانسین بنایا اور تم کو زمین پر رہنے کے لیے ٹھکانہ دیا کہ نرم زمین پر محل بناتے ہو اور پہاڑوں کو تراش کر ان میں گھر بناتے ہو۔ سو تم اللہ کی نعمتوں کو یاد کیا کرو، اور زمین پر فساد مت بھیلایا کرو﴾۔ اسی طرح ہمیں اس اہم ضرورت کے بارے میں حدیث مبارکہ سے بھی حوالہ ملتا ہے: وقال ﷺ: "سعادة بن آدم ثلاثة ... والمسكن الواسع"۔^۱

مندرجہ بالا آیت اور حدیث سے یہ واضح پتا چلتا ہے کہ گھر انسان کی بنیادی ضروریات میں سے ہے۔ اس خواہش کو تعبیر میں بدلنے کے لیے انسان مختلف ذرائع کا استعمال کرتا ہے۔ موجودہ دور میں گھر خریدنا یا تعمیر کرنا کافی مشکل امر ہے۔ کیونکہ گھر کی تعمیر یا خریدنے کے لیے ایک بڑی رقم درکار ہوتی ہے۔ چنانچہ اس خواب کی تعبیر کے لیے انسان ذاتی ذرائع کے علاوہ بینک سے رجوع کرتا ہے۔ اس مقالے میں اسلامی بینکوں سے ہاؤس فنانسنگ کے طریقہ کار پر بحث کی جائے گی جو کہ پاکستان کے علاوہ دوسرے اسلامی و غیر اسلامی ممالک میں استعمال کیے جا رہے ہیں۔ پاکستان میں ہاؤس فنانسنگ کے لیے اس وقت شرکت المتناقصہ کا طریقہ رائج ہے۔^۲ ملائیشیا، برونائی دارالسلام اور انڈونیشیا میں مراہمہ یا بیع بنمن العاجل کو استعمال کیا جاتا ہے۔ امریکہ، برطانیہ اور فلپینی ممالک میں اجارہ ماڈل اپنایا گیا ہے۔^۳ جبکہ امریکہ اور برطانیہ میں کچھ ادارے ایسے بھی ہیں جو مراہمہ اور استصناع کی بنیاد پر بھی تمویل فراہم کرتے ہیں۔^۴ مندرجہ ذیل میں ان تمام تمویل کے طریقوں کو اختصار کے ساتھ بیان کیا جائے گا، اور پاکستان میں اس ضرورت کو پورا کرنے کے لیے کچھ تجاویز دی جائیں گی۔

اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے مروجہ طریقے

مراہمہ

یہ ایک ایسا عقد ہے جس میں فروخت کنندہ خریدار کو اپنی لاگت اور نفع دونوں واضح کر دیتا ہے۔ حنبلی فقیہ ابن قدامہ کے

*انٹرنیٹ سٹریٹ ایجیڈی۔ بین الاقوامی اسلامی یونیورسٹی، اسلام آباد

مطابق "مراجمہ کے معنی کسی چیز کو اصل لاگت اور متعین نفع کے ساتھ فروخت کرنا ہے اس طرح سے کہ فروخت کنندہ اور مشتری کو اصل لاگت معلوم ہو۔ چنانچہ بیچنے والا کہے کہ اس میں میرا اصل ایک سو (۱۰۰) ہے یا یہ مجھے ایک سو کی ملی ہے اور میں آپ کو دس روپے نفع لے کر اتنے میں بیچتا ہوں"۔^۱ بیع کی اس قسم میں فروخت کنندہ کے لیے لازم ہے کہ وہ مشتری کو لاگت اور نفع سے باخبر کرے۔ پاکستان اور دوسرے ممالک میں اس طریقہ تمویل کا استعمال اسلامی بینکوں میں بہت زیادہ ہو رہا ہے۔ اسی طرح ہوم فنانسنگ کے لیے ملائیشیا میں اس کو بہت زیادہ استعمال کیا جا رہا ہے۔

عملی تطبیق

۱. گاہک ایک گھر خریدنا چاہتا ہے اور کچھ بیعانہ دیتا ہے۔ اس عہد کے ساتھ کے بقیہ رقم بعد میں ادا کر دوں گا۔
۲. فروخت کنندہ گھر گاہک کے حوالے کر دیتا ہے
۳. گاہک یہ گھر بینک کو نقد فروخت کر دیتا ہے
۴. گاہک رقم بینک سے لے کر فروخت کنندہ یا ٹھیکیدار کو ادا کرتا ہے۔
۵. بینک رہن / سیکورٹی رکھنے کے بعد گھر اپنے گاہک کو مراجمہ پر فروخت کر دیتا ہے
۶. گاہک اس گھر کی قیمت قسطوں میں ادا کرتا ہے۔

بینک کے اس معاملہ کے بارے میں علماء عرب کا خیال ہے کہ اس میں اور سودی طریقہ میں کوئی فرق نہیں ہے، اور بعض اہل علم کے نزدیک بیع العینہ اور بیع بئمن العاجل برائے ہوم فنانسنگ میں کوئی فرق نہیں ہے۔^۲ جبکہ دوسری دلیل یہ ہے کہ جب بینک بیع بئمن العاجل کے ذریعے اپنے گاہک کو تمویل فراہم کرتا ہے تو یہ تمویل عموماً لمبے عرصے کے لیے ہوتی ہے جیسے ۲۰ سال یا اس سے زیادہ۔ چونکہ مکان کی طے شدہ قیمت میں تبدیلی نہیں کی جاسکتی اور افراط زر کی وجہ سے بینک کو خاصا نقصان اٹھانا پڑتا ہے۔ اس وجہ سے بیع بئمن العاجل کو ہاؤس فنانسنگ کے لیے استعمال نہیں کیا جانا چاہیے۔^۳

اجارہ

یہ دوسرا عقد ہے جس کو ہوم فنانسنگ کے لیے استعمال کیا جا رہا ہے۔ یہ زیادہ تر خلیجی ممالک، امریکہ اور برطانیہ کے اسلامی فنانشل اداروں میں رائج ہے۔ اجارہ کے جائز ہونے میں تمام فقہاء و علماء کا اتفاق ہے۔ اجارہ ایک ایسا عقد ہے جس میں ایک فریق دوسرے فریق کو اپنے کسی اثاثے یا چیز کا حق انتفاع معاوضہ کے بدلے میں دیتا ہے اور اس عقد کی معیاد ختم ہونے پر اثاثہ مالک کے پاس واپس آ جاتا ہے۔ جبکہ اجارہ منتہیۃ بالتملیک جسے کہ جدید دور کی اجتہادی تخلیق کہا جاسکتا ہے اس عقد کے ذریعے معیاد ختم ہونے پر اجیر کو اثاثہ کا مالک بنا دیا جاتا ہے، چاہے بیع کے ذریعے یا تحفہ کی شکل میں۔^۴ اسلامی فنانشل ادارے اس کو اسلامی ہوم فنانسنگ کے لیے استعمال کر رہے ہیں۔

عملی تطبیق

۱. گاہک اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن سے گھر کی خریداری کے سلسلے میں رابطہ کرتا ہے۔
۲. اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن اپنے گاہک کے لیے گھر خرید لیتا ہے۔

۳. بینک وہ گھر اپنے گاہک کو کرایہ پر دے دیتا ہے۔

۴. گاہک اس گھر کو ایک مدت تک استعمال کرتا ہے اور اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن کو متعین کرایہ دیتا رہتا ہے۔

۵. اور ایک خاص مدت کے بعد اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن وہ گھر گاہک کو معمولی قیمت کے بدلے فروخت کر دیتا ہے یا ہبہ کر دیتا ہے۔

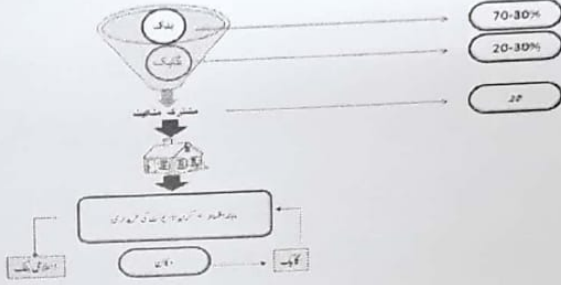
استصناع

یہ ایک ایسا عقد ہے جس میں کسی چیز کو تیار کرنا مقصود ہوتا ہے، جیسے مکان کی تعمیر۔ اس کو ہم مثال کے ذریعے سمجھتے ہیں کہ اگر ایک آدمی ایک بڑھئی کے پاس جاتا ہے اور اسے کہتا ہے کہ مجھے ایک فلاں قسم کی میز بنا کر دو تو یہ استصناع کا عقد ہو گا۔ لیکن ایک بات بغور سمجھ لینی چاہیے کہ اگر تیار شدہ چیز کو خرید جائے تو وہ بیع ہوگی، استصناع ہر گز نہیں۔ کیونکہ استصناع میں چیز کی تیاری مقصود ہے۔ استصناع کا استعمال ہوم فنانسنگ کے لیے برطانیہ وغیرہ میں ہو رہا ہے۔ جس طرح کہ اجارہ میں بیان ہوا کہ گاہک بینک کے پاس جاتا ہے گھر کی سہولت لینے کے لیے تو بینک یا مالیاتی ادارہ اپنے گاہک کے لیے گھر خرید لیتا ہے اور پھر اس کو اجارہ پر دے دیتا ہے۔ اسی سے مشابہ استصناع میں جب گاہک بینک کے پاس ہوم فنانسنگ کی غرض سے جاتا ہے تو بینک سے وہ کہتا ہے کہ مجھے اس قسم کا گھر یا اس نقشہ کے مطابق گھر چاہیے۔ شاہ فہد یونیورسٹی کے معروف استاد ڈاکٹر صلاح فہد الشہوب لکھتے ہیں کہ بینک براہ راست اس کے لیے گھر کی تعمیر نہیں کرتا بلکہ استصناع الموازی کا عقد کرتا ہے۔ ایک طرف بینک اپنے گاہک سے یہ عقد کرتا ہے کہ وہ اس کو اس کے مطلوبہ نقشہ کے مطابق گھر بنا کر دے گا تو دوسری طرف بینک ایک معمار یا ٹھیکہ دار سے ایک گھر کی تعمیر کے لئے عقد استصناع کرتا ہے اور اس کا خرچ بینک ادا کرتا ہے۔ جب گھر کی تعمیر مکمل ہو جاتی ہے تو بینک وہ گھر اپنے گاہک کو دے دیتا ہے اور اس سے رقم قسطوں کی شکل میں لیتا رہتا ہے۔ اس کو استصناع الموازی کہتے ہیں۔ اس میں دونوں طرف استصناع کا عقد ہوا مگر دونوں ایک دوسرے پر معلق نہیں ہونے چاہیں۔"

مشارکہ متناقصہ

مشارکہ متناقصہ ایک ایسا عقد ہے جو بنیادی طور پر تین عقود کا مجموعہ ہے: ۱۔ مشارکہ (شرکتہ الملک)، ۲۔ اجارہ، ۳۔ بیع پہلے ہم مشارکہ متناقصہ کے عقد کو بیان کرتے ہیں۔ یہ ایک ایسا عقد ہے جس میں دو فریقین آپس میں شرکتہ الملک کی بنیاد پر اکٹھے ہوتے ہیں اور ایک اثاثہ خریدتے ہیں۔ ایک فریق اس اثاثے کو استعمال کرتا ہے اور دوسرے فریق کو اس کے حصے کا کرایہ دیتا ہے اور ساتھ ساتھ دوسرے فریق کا حصہ خریدتا رہتا ہے۔ ایک وقت ایسا آتا ہے کہ جب فریق اول اپنے فریق ثانی کے تمام حصے کا مالک بن جاتا ہے۔ "آج کل فنانسنگ کے لیے جدید مالیاتی ادارے اس کو استعمال کرتے ہیں۔ ہوم فنانسنگ کے لیے اس کو مختلف ممالک کے لیے استعمال کیا جا رہا ہے۔ پاکستان اور بحرین وغیرہ میں ہوم فنانسنگ کے لیے اس کو ہی استعمال کیا جا رہا ہے۔ ایک آدمی جو گھر خریدنا چاہتا ہے وہ مالیاتی ادارے سے رابطہ کرتا ہے تو ادارہ اپنے گاہک سے مل کر شرکتہ الملک کی بنیاد پر گھر خریدتا ہے۔ مالیاتی ادارہ عموماً ۸۰ فیصد اور گاہک ۲۰ فیصد انویسٹ کرتا ہے۔ اب دونوں فریقین اس گھر کے مالک بن جاتے ہیں۔ گاہک اس گھر کو استعمال کرتا ہے اور فنانشل انسٹی ٹیوشن کے ۸۰ فیصد حصے کا کرایہ مالیاتی ادارے کو دیتا ہے اور ساتھ ساتھ مالیاتی ادارے کے حصے کو خریدتا رہتا ہے۔ مثال کے طور پر ماہ جنوری ۲۰۱۰ کی یکم تاریخ کو شرکتہ الملک کی بنیاد پر گھر خرید تو گاہک ۸۰ فیصد حصہ کا کرایہ دیتا ہے اور ساتھ ۱۰ فیصد حصہ خرید لیتا ہے۔ اب اگلے

مہینے میں گاہک ۷۰ فیصد حصے کا کرایہ دے گا اور پھر ۱۰ فیصد حصہ خرید لیتا ہے۔ اسی طرح ایک وقت آئے گا کہ گاہک پورے گھر کا مالک بن جائے گا۔ جس طرح کے اوپر بیان کیا گیا کہ شرکت التناقصہ میں تین عقود ہوتے ہیں: ۱- شرکت: جب مالیاتی ادارہ اور گاہک آپس میں مل کر ۲۰ اور ۸۰ فیصد کے تناسب سے مکان خریدتے ہیں جس میں دونوں فریقوں کی شراکت ہوتی ہے۔ ۲- اجارہ: جب گاہک نے گھر کرایہ پر لے لیا۔ ۳- عقد بیع: جب گاہک آہستہ آہستہ گھر کے حصے خریدتا رہتا ہے۔ ۳ اس تمام عمل میں اجتماع العقود ہے۔ یہ تمام عقود ایک دوسرے پر معلق نہیں ہیں:



مندرجہ بالا میں سے ہم نے چار طرح سے اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے طریقے بیان کیے مگر ان میں سے سکارلز کے نزدیک بہتر مشارکہ متناقصہ ہی ہے۔ کیونکہ علماء عرب کے مطابق بیع بٹمن العاجل یا مشارکہ فنانسنگ برائے ہوم فنانسنگ میں اور سودی ہوم فنانسنگ میں کوئی فرق نہیں ہے۔ اس کے علاوہ ملائیشیا میں بین الاقوامی اسلامی یونیورسٹی کے معروف سکارلز ڈاکٹر احمد کلیل میرا نے بھی اس بات کی تصدیق کی ہے کہ اسلامی ہوم فنانسنگ کے لیے جو بہتر طریقہ ہے وہ صرف مشارکہ متناقصہ ہی ہے۔ "کیونکہ مشارکہ میں ایک دفعہ رقم (لاگت اور نفع) طے ہو گیا تو اس میں تبدیلی جائز نہیں ہے۔ ہاؤس فنانسنگ ایک طویل المدت فنانسنگ ہے جو چند رہ سے بیس سال کے لیے ہوتی ہے اور اتنے لمبے عرصے کے لیے سرمایہ کاری بینک اور گاہک دونوں کے لیے نقصان دہ ہے۔ کچھ سکارلز نے مشارکہ متناقصہ پر بھی اعتراضات کیے ہیں ان میں ڈاکٹر سید طاہر حجازی اور حنیف صاحب کے مطابق مشارکہ متناقصہ بیع بٹمن العاجل کی طرح ناقابل عمل نہیں بلکہ یہ قابل عمل ہے مگر اس کی مینکوں کے اندر جو پریکٹس ہو رہی ہے وہ ٹھیک نہیں ہے۔ اور مشارکہ متناقصہ کے میں جو شرح منافع رکھی جاتی ہے وہ سودی شرح کی طرح رکھی جاتی ہے۔ کچھ سکارلز لکھتے ہیں کہ شرح منافع جو بینک لیتا ہے وہ علاقہ کی بنیاد پر ہونا چاہیے نہ کہ شرح سود کی بنیاد پر۔ کیونکہ اگر ایک بندہ اسلام آباد میں ہوم فنانسنگ لے رہا ہے اور ایک آدمی لاہور میں تو ان دونوں کے کرایہ میں بہت فرق ہو گا تو بینک ان دونوں سے ایک ہی کرایہ کی رقم کیسے لے سکتا ہے؟ لیکن پھر بھی مشارکہ متناقصہ تمام دیگر طریقوں سے بہتر ہے۔ مشارکہ متناقصہ نہ صرف اسلامی بلکہ غیر اسلامی ممالک میں بھی ہوم فنانسنگ کے لیے استعمال ہو رہا ہے۔ جیسے کہ امریکہ میں مسلمانوں نے ایک ادارہ قائم کیا ہے جسے لاربا کہتے ہیں۔ اس میں وہ بھی اسلامی قوانین کے مطابق گھر کی سہولت مہیا کرتے ہیں۔^{۱۵}

پاکستان میں اسلامی ہاؤس فنانسنگ

پاکستان میں بہت سے ادارے ہاؤس فنانسنگ کرتے ہیں۔ ان اداروں میں اسلامی اور سودی دونوں شامل ہیں۔ مگر ہاؤس فنانسنگ کے اداروں میں سے میز ان بینک اور ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کا یہاں پر ذکر کیا جائے گا۔

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کا قیام ۱۹۵۲ء میں ہوا۔ اس ادارے کا مقصد پاکستان میں کم آمدن والے لوگوں کو گھر بنانے میں مدد دینا ہے۔ ہاؤس

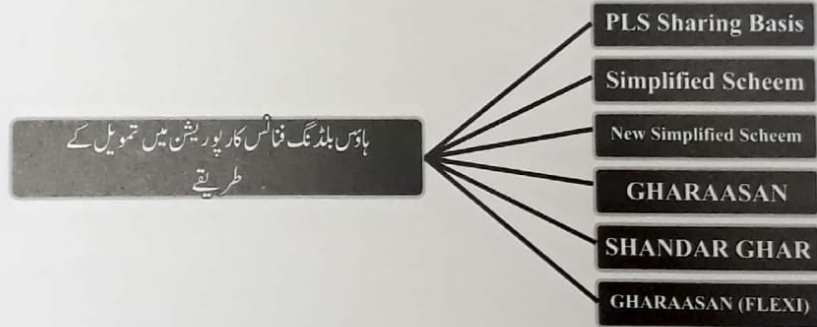
بلڈنگ فنانس کارپوریشن نے اپنے کام کا آغاز کراچی سے کیا۔ بعد میں دیگر شہروں اور قصبوں تک کام وسیع ہو گیا۔ ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن گھروں کی تعمیر کے لیے فنانس دینے والا پاکستان میں اپنی نوعیت کا پہلا ادارہ ہے۔ یہ ادارہ گھر خریدنے، تعمیر کرنے، مرمت کرنے اور بیلنس ٹرانسفر کے لیے معاونت کرتا ہے¹⁶۔ حکومت پاکستان اور سیٹھ بینک آف پاکستان مشترکہ طور پر اس کے حصص کے مالک ہیں۔ جیسا کہ ذکر کیا گیا کہ ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن متوسط طبقے کو گھر کی سہولت فراہم کرتا ہے۔ اب تک ۳۵۰۰۰۰ سے زائد گھروں کی تعمیر میں فنانسنگ کر چکا ہے۔ اس وقت ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کے ۵۱ فیصد کسٹمرز کم آمدن والے طبقے سے تعلق رکھتے ہیں۔¹⁷

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کو اسلامیانے کا عمل

۱۹۷۷ء سے قبل ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن سودی طریقے سے گھروں کی تعمیر کے لیے قرضے جاری کرتا تھا۔ لیکن بعد میں حکومت نے اسلامی نظریاتی کونسل کو ایک سود سے پاک نظام متعارف کروانے کا کہا۔¹⁸ اسلامی نظریاتی کونسل نے اس حوالے سے دو رپورٹیں جمع کروائیں۔ پہلی رپورٹ میں غیر بینکاری اداروں میں تبدیلی کی تجاویزات پیش کی گئیں۔¹⁹ جن میں سے ایک ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن تھا۔ اس کے بعد یکم جولائی ۱۹۷۹ء سے ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن نے نفع و نقصان کی بنیاد پر فنانسنگ کا آغاز کیا۔²⁰

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کے اسالیب تمویل

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن جیسا کہ ذکر کیا گیا ۱۹۷۷ء سے پہلے سودی طریقے تمویل سے گھروں کے لیے فنانسنگ دیا کرتا تھے۔²¹ لیکن ۱۹۷۷ء کے بعد نفع و نقصان کی بنیاد پر تمویل فراہم کرنی شروع کی اور اس کے بعد مندرجہ ذیل اسالیب متعارف کروائے۔²²



مندرجہ ذیل جدول میں ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کے متعارف کردہ مختلف اسالیب تمویل کا مختصر تعارف ہے۔²³

نمایاں خصوصیات	دورانیہ	طریقہ تمویل
<ul style="list-style-type: none"> • ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کا اسلامی طریقہ تمویل کی طرف پہلا قدم تھا • شراکت کی بنیاد پر تمویل فراہم کی جاتی تھی۔ • کارپوریشن اپنے گاہک سے اصل زر وصول کیا کرتی تھی۔ • ایک خاص دورانیے تک کارپوریشن اپنے گاہک سے کرایہ وصول کرتی تھی۔ 	1987-1979	نفع و نقصان کی بنیاد پر
<ul style="list-style-type: none"> • سادہ سکیم میں کارپوریشن اپنے گاہک کو شراکت کی بنیاد پر تمویل فراہم کرتی تھی۔ • اس طریقہ تمویل میں ایک اہم خصوصیت یہ ہے کہ اس میں کرلیہ کے حوالے سے 	1990-1988	سادہ سکیم ²⁴

نمایاں خصوصیات	دورانیہ	طریقہ تمویل
<ul style="list-style-type: none"> • سے شہری اور دیہی علاقوں کو تقسیم کر دیا گیا۔ • شہری کرایہ اور دیہی کرایہ میں واضح فرق تھا۔ 		
<ul style="list-style-type: none"> • نئی سادہ سکیم میں علاقوں کی بندش ختم کر دی گئی۔ 	2001-1990	نئی سادہ سکیم ۲۵
<ul style="list-style-type: none"> • گھر آسان سکیم مشارکہ متناقصہ کی بنیاد پر شروع کی گئی۔ • گھر کی تعمیر کے دوران پہلے ۹ مہینے مہلت کے ہوتے۔ اس دورانیے میں نہ کارپوریشن کرایہ وصول کرتی اور نہ ہی کارپوریشن کا حصہ (یونٹس) خرید سکتا۔ • اس طریقہ تمویل میں ایک اہم بات یہ ہے کہ اس میں کارپوریشن اپنے گاہک سے اسکی زمین قدر میں اضافے میں بھی شریک ہوتا۔ جس کی وجہ سے رقم میں اضافہ ہوتا چلا جاتا۔ 	2008-2002	گھر آسان سکیم
<ul style="list-style-type: none"> • اس طریقہ تمویل کا مقصد گھر کی مرمت کے لیے تمویل فراہم کرنا تھا۔ • شاندار گھر سکیم کی بنیاد بیع مرابحہ پر رکھی گئی۔ 	2003-حال	شاندار گھر
<p>۱. گھر آسان فلیکسی میں بیشتر خصوصیات، گھر آسان سکیم والی پائی جاتی ہیں۔ البتہ اس میں جو کارپوریشن اپنے گاہک کی زمین کی قدر میں اضافہ کی مد میں رقم وصول کرتی تھی وہ ختم کر دی گئی۔</p>	2007-حال	گھر آسان فلیکسی

میزان بینک میں ہاؤس فنانسنگ

میزان بینک پاکستان میں رجسٹرڈ ایک اسلامی مالیاتی ادارہ ہے۔ دوسرے بہت سے اسالیب تمویل کے ساتھ ساتھ میزان بینک گھر کی تعمیر، خرید، مرمت اور بیلیٹنس ٹرانسفر کے لیے بھی تمویل فراہم کرتا ہے۔ میزان بینک مشارکہ متناقصہ کی بنیاد پر گھروں کی تعمیر کے لیے فنانسنگ دیتا ہے۔ گھر کی تعمیر کے لیے میزان بینک میں تقریباً ایک سال کی مہلت ہوتی ہے جس کے دوران بینک اپنے گاہک سے کرایہ کی رقم نہیں لیتا جبکہ یونٹس خریدے جاسکتے ہیں۔ میزان بینک میں ہاؤس فنانسنگ کے لیے مشارکہ متناقصہ میں جو قسط مقرر کی جاتی ہے اس کا حساب مندرجہ ذیل طریقے سے کیا جاتا ہے۔^{۲۱}

مثال:

ایک آدمی میزان بینک سے گھر کی تعمیر کے لیے "ایزی ہوم فنانسنگ" حاصل کرنا چاہتا ہے جس میں

مطلوبہ تمویل کی رقم: ۱۰۰۰۰۰۰۰ روپے

عرصہ: ۲۰ سال

یونٹ کی سالانہ قیمت کا تعین:	سالانہ کرایہ کا تعین:
------------------------------	-----------------------

(مطلوبہ تمویل کی رقم x شرح منافع) / ۱۰۰	مطلوبہ تمویل کی رقم / تمویل کے سال
=135300	50000
ماہانہ کرایہ:	ماہانہ یونٹ کی قیمت:
=135300/12	=50000/12
=11275	=4167

مندرجہ ذیل جداول میزان بینک کی ویب سائٹ سے حاصل کئے گئے ہیں:

خلاصہ برائے تمویل ہاؤس فنانسنگ:			
240	یونٹس کی تعداد	10,000,000 / -	لاگت
4,167 / -	ایک یونٹ کی قیمت (سالانہ)	9,000,000 / -	مشارکتہ میں گاہک کا حصہ
47 / -	ماہانہ ایک یونٹ کی قیمت	1,000,000 / -	مشارکتہ میں بینک کا حصہ
11,275 / -	ابتدائی کرایہ	13.53 %	منافع کی شرح
15,442 / -	ابتدائی قسط	20	عرصہ
Buyer (UMI)	Easy Home Category:	Salaried	گاہک کا پیشہ

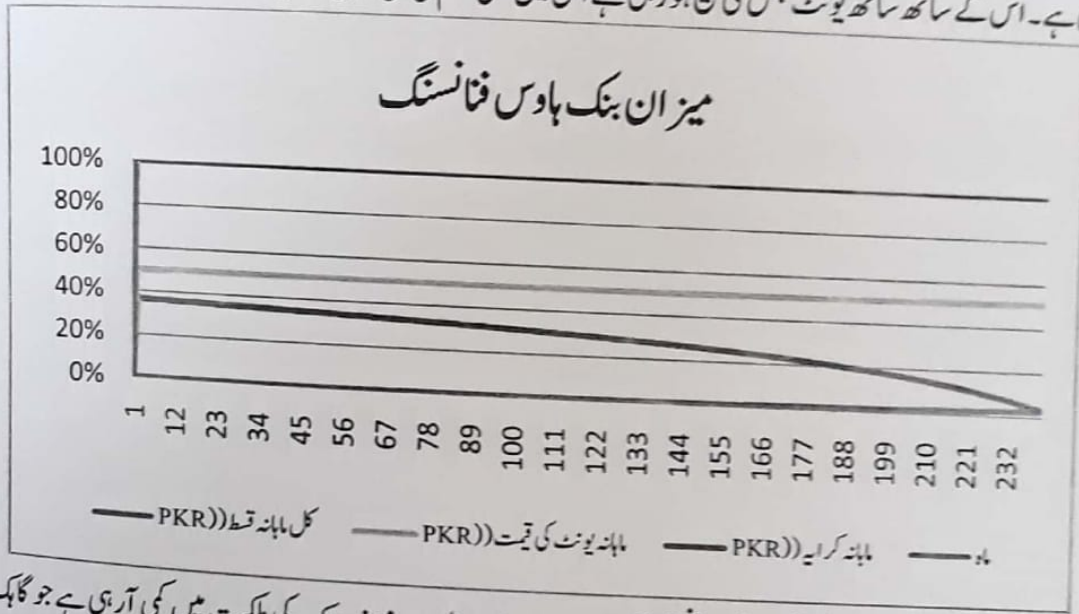
اداگی کا جدول					
ماہ	کرایہ	یونٹ کی قیمت	ماہانہ قسط	بقیہ یونٹس کی قیمت	بقایا یونٹس
0				1,000,000	240
1	11,275	4,167	15,442	995,833	239
2	11,228	4,167	15,395	991,667	238
3	11,181	4,167	15,348	987,500	237
4	11,134	4,167	15,301	983,333	236
5	11,087	4,167	15,254	979,167	235
6	11,040	4,167	15,207	975,000	234
7	10,993	4,167	15,160	970,833	233
8	10,946	4,167	15,113	966,667	232
9	10,899	4,167	15,066	962,500	231
10	10,852	4,167	15,019	958,333	230
11	10,805	4,167	14,972	954,167	229

اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے مروجہ طریقے اور مشکلات کا جائزہ - پاکستان کے تناظر میں

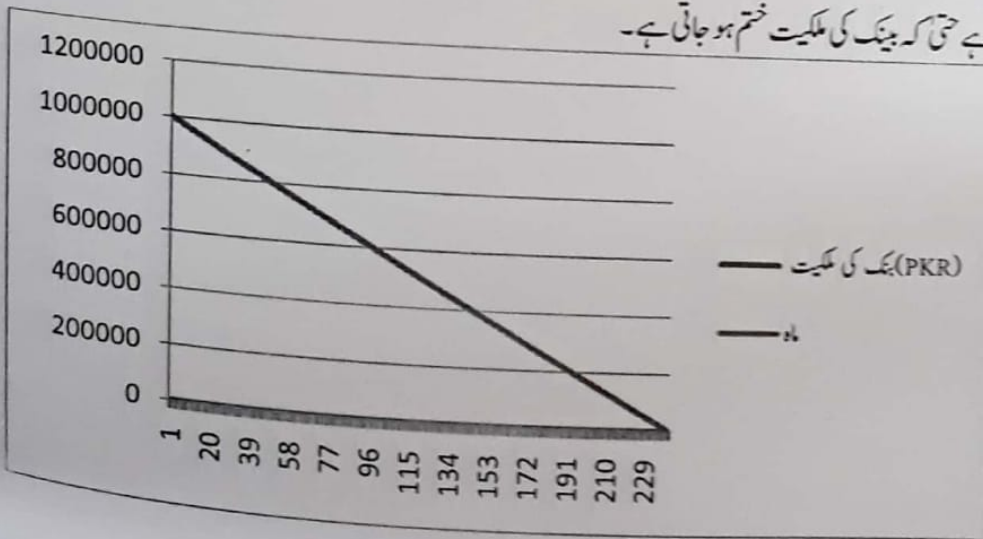
۲۶

12	10,758	4,167	14,925	950,000	228
کچھ سالوں بعد					
239	94	4,167	4,261	4,167	1
240	47	4,167	4,214		0
کل میزان	1,358,640	1,000,080	2,358,640		

مندرجہ ذیل چارٹ میں مذکورہ گوشوارے کی تبدیلی واضح ہو رہی ہے۔ ماہانہ یونٹ کی قیمت برقرار ہے جبکہ کرایہ میں کمی ہو رہی ہے۔ اس کے ساتھ ساتھ یونٹ جس کی بیع ہو رہی ہے اس میں کسی قسم کی کمی نہیں آرہی۔



مندرجہ ذیل چارٹ میں بینک کی ملکیت کو واضح کیا گیا ہے۔ اس چارٹ میں ہر مہینے بینک کی ملکیت میں کمی آرہی ہے جو گاہک خرید رہا ہے حتیٰ کہ بینک کی ملکیت ختم ہو جاتی ہے۔



پاکستان میں اسلامی ہاؤس فنانسنگ کو درپیش مسائل اور ان کا حل
پاکستان میں جس شرح سے آبادی میں اضافہ ہو رہا ہے اس کے مطابق گھروں کی طلب میں بھی اضافہ ہو رہا ہے۔ اس وقت

اس کی طلب و رسد میں واضح فرق پایا جاتا ہے۔ اس ضرورت کو پورا کرنے کے لیے سرکاری سطح پر کام کرنے کی ضرورت ہے۔ سرکاری سطح پر اس وقت ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کام کر رہا ہے۔ ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن جو کہ ملک بھر میں گھروں کی تعمیر، مرمت، اور گھر کو خریدنے کے لیے تمویل فراہم کر رہا ہے۔ لیکن بظاہر ایسا معلوم ہوتا ہے کہ یہ ادارہ اپنے مقاصد کو نہیں پہنچ سکا۔ اس کے علاوہ اگر نجی طور پر گھر کی خرید، تعمیر اور مرمت کے لیے دیکھیں تو پانچ اسلامی بینکوں کے علاوہ بائیس روایتی (سودی) بینک بھی اس کام میں لگے ہوئے ہیں لیکن تاحال نتائج میں بہتری نہیں آسکی۔

سفارشات

۱. پاکستان میں بلا سود ہاؤس فنانسنگ کا اجراء کیا جائے۔ بہت سے لوگ جو کہ گھروں کی تعمیر کے لیے فنانسنگ لینا چاہتے ہیں مگر سود کے اندیشے سے وہ بینک کا رخ نہیں کرتے۔
۲. بینکوں کی شرائط جو کہ نہایت سخت ہیں ان میں نرمی کی جائے۔ کیونکہ جب بینک اپنے گاہک کو گھر بنانے یا خریدنے کے لیے تمویل فراہم کرتا ہے تو اس سے پہلے گارنٹی اور سیکورٹی طلب کرتا ہے۔ یہ بات ہر ذی شعور کو پتہ ہے کہ اگر اس کے پاس اس قدر سیکورٹی ہو تو وہ کیونکر بینک کے پاس تمویل کے لیے جائے گا؟
۳. بینکوں میں کرایہ کا معیار کا بئور (Karachi Inter-Bank Offer Rate) ہے۔ اگر ایک شخص اپنا گھر اسلام آباد، کراچی، پشاور، کوئٹہ یا لاہور میں لینا چاہتا ہے تو اس کے لیے بھی کا بئور کی شرح لاگو ہوتی ہے جبکہ اگر ایک شخص کسی چھوٹے شہر میں تمویل کے ذریعے گھر بنانا چاہتا ہے تو اس کے لیے بھی شرح کا بئور ہی ہوتی ہے۔ ہونا تو یہ چاہیے کہ بینک علاقائی تناسب سے کرایہ میں تبدیلی کرے۔ مطلب کہ بڑے شہر میں کرایہ زیادہ ہو اور چھوٹے شہروں میں کم۔
۴. کم آمدن والے لوگوں میں آشیانہ ہاؤسنگ سکیم جیسے پراجیکٹ شروع کیے جائیں اور نہایت کم قیمت میں عوام میں تقسیم کئے جائیں۔ ملک میں بہت ساری سرکاری اراضی ناکارہ پڑی ہے اس اراضی کو کام میں لا کر وہاں ایسے پراجیکٹ شروع کئے جائیں جن میں متوسط گھرانوں کے لوگوں کے لیے سہولت ہو۔
۵. حکومت کو چاہیے کہ کنسورٹیم فنانس کے ذریعے مختلف بینکوں کو اکٹھا کرے اور آشیانہ ہاؤسنگ جیسے بڑے پراجیکٹ شروع کرے اور ماہانہ قسطوں پر ان گھروں کو عوام میں فروخت کرے۔

حواشی و حوالہ جات

^۱ القرآن الکریم، الاعراف، آیت: ۷۴

^۲ البتی، محمد بن حبان، صحیح ابن حبان، تحقیق: شعیب آرنؤوط، ط: ۱۹۸۸ء، مؤسسۃ الرسالہ، بیروت، ۳۳۱/۹، حدیث: ۳۰۳۲

^۳ Usmani, Dr. Muhammad Imran Ashraf. *MeezanBank's Guide to Islamic Banking*. Karachi: Darul-Ishaat Urdu Bazar Karachi-I Pakistan, 2002.

^۴ Al-Shalhoob, Dr. Salah Fahd. "Home Financing in Islamic Law, A study of some products from housing financing and applicable to Islamic Law." *Kuala Lumpur*. King Fahd University of Petroleum and minerals, Saudi Arabia, 2008.

^۵ Ahmed Kameel Meera & Abdul Razak. "Home Financing through the *Musharakahmutnaqishah* contract: some practical Issues." *JKAU: Islamic Econ*, Vol. 22 No. 1, 2009 AD/1430 AH: 121-143.

^۶ Ali, Hafiz Zulafqar. *Dour E Hazir kay mali muamlat ka Shari Hukam*. Lahore: Abu Huraira Academy, 2008.

^۷ Ahmed Kameel Meera & Abdul Razak. "Home Financing through the *Musharakahmutnaqishah* contract: some

practical Issues." *JKAU: Islamic Econ, Vol. 22 No. 1, 2009 AD/1430 AH: 121-143.* and Al-Shalhoob, Dr. Salah Fahd. "Home Financing in Islamic Law, A study of some products from housing financing and applicable to Islamic Law." *Kuala Lumpur. King Fahd University of Petroleum and minerals, Saudi Arabia, 2008.*

^۸ حوالہ بالہ

^۹ Usmani, Mufti Muhammad Taqi. *Fiqhi Muqalat (Research Papers in Islamic Law)*. Karachi: Mairan Islamic Publishers, 1996.

^{۱۰} تفصیل کے لئے دیکھیں: عثمانی، مفتی محمد تقی، اسلام اور جدید معیشت و تجارت، مکتبہ المعارف، کراچی، ۲۰۱۱ء.

^{۱۱} Al-Shalhoob, Dr. Salah Fahd. "Home Financing in Islamic Law, A study of some products from housing financing and applicable to Islamic Law." *Kuala Lumpur. King Fahd University of Petroleum and minerals, Saudi Arabia, 2008.*

^{۱۲} عثمانی، مفتی محمد تقی، اسلام اور جدید معیشت و تجارت، مکتبہ المعارف، کراچی، ۲۰۱۱ء، ص ۱۹۱

^{۱۳} Usmani, Dr. Muhammad Imran Ashraf. *MeezanBank's Guide to Islamic Banking*. Karachi: DARUL-ISHAAT URDU BAZAR KARACHI-I PAKISTAN, 2002.

^{۱۴} Ahmed Kameel Meera & Abdul Razak. "Home Financing through the *Musharakah* mutnaqishah contract: some practical Issues." *JKAU: Islamic Econ, Vol. 22 No. 1, 2009 AD/1430 AH: 121-143.*

^{۱۵} Abkul-Rahman, Dr. Yahia. *Islamic Home Financing in the United State*. LARIBA and Mike Maguid Abdelaaty.,

^{۱۶} Shahzad, M.A, and Farooq. M (2014) "The House Building Finance Corporation Limited Pakistan: A Shari'ah Appraisal of Ghar Aasān Flexi Scheme", Al-Idah, Sheikh Zaid Islamic Center Peshawar, (December 2014) Page 117-127, December 2014.

^{۱۷} عثمانی، مفتی محمد تقی، اسلام اور جدید معیشت و تجارت، مکتبہ المعارف، کراچی، ۲۰۱۱ء، ص ۱۹۱

^{۱۸} CII. *Annual Report*. Islamabad: Council of Islamic Ideology, , 1978-79.

^{۱۹} See Hassanuzzam, Dr. S M. "Islamisation of the Financial System in Pakistan." In *Encyclopaedia of Islamic Banking & Insurance*, by Institute of Islamic Banking & Insurance, 231-245. London: Institute of Islamic Banking & Insurance, 1995 - Hassan, Mehboob Ul. "The Islamization of the Economy and the Development of Islamic Banking in Pakistan." *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies* (Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies), 2007: 92-109.

^{۲۰} Hassanuzzam, D. S. (1995). Islamisation of the Financial System in Pakistan. In I. o. Insurance, *Encyclopaedia of Islamic Banking & Insurance* (pp. 231-245). London: Institute of Islamic Banking & Insurance.- Usmani, M. M. (2005). *Islam aour Jadeed Maeshat O Tjaraht (Urdu)*. Karachi: Maktba Muarif Ul Quran. P. 156 - CII. (1978-79). *Annual Report*. Islamabad: Council of Islamic Ideology, P. 260-229

^{۲۱} Shahzad, M.A, and Farooq. M (2014) "The House Building Finance Corporation Limited Pakistan: A Shari'ah Appraisal of Ghar Aasān Flexi Scheme", Al-Idah, Sheikh Zaid Islamic Center Peshawar, (December 2014) Page 117-127, December 2014.

^{۲۲} Chaudhry, Zafar Hussain. *House Building Finance Corporation Act*. Lahore: Ch. Abdul Sattar at G.F. Printing Press,, 1952.

^{۲۳} See HBFC. *Mannuals of House Building Finance Corporation*. Karachi: House Building Finance Corporation, , 2001-2002 and HBFC. *Master Circular - Ghar Aasan&Shandar Ghar Schemes*. Karachi: House Building Finance Corporation Ver. 1.0, p18-35.

^{۲۴} See HBFC. *Mannuals of House Building Finance Corporation*. Karachi: House Building Finance Corporation, Simplified Scheme

^{۲۵} See HBFC. *Mannuals of House Building Finance Corporation*. Karachi: House Building Finance Corporation, New Simplified Scheme; Usmani, Mufti Muhammad Taqi, *Islam aour Jadeed Maeshat O Tjaraht (Urdu)*. Karachi: Maktba Muarif Ul Quran, 2005.

^{۲۶} Shahzad, M.A, and Farooq. M (2014) "The House Building Finance Corporation Limited Pakistan: A Shari'ah Appraisal of Ghar Aasān Flexi Scheme", Al-Idah, Sheikh Zaid Islamic Center Peshawar, (December 2014) Page 117-127, December 2014.