رئیل سٹیٹ سیکٹر سے اتنی دشمنی کیوں!

ملک میں مستقل مزاجی اور ٹھوس بنیادوں پر پالیسی سازی کا فقدان تو خیر موجود ہی ہے۔ مگر اس طرح بہت کم دیکھنے میں آیا ہے کہ حکومت لٹھ لے کر ایک مخصوص کاروباری شعبہ کے پیچھے پڑ جائے۔ قصداً ایسی مضحکہ خیر پالیساں ترتیب دی جائیں کہ وہ شعبہ بربادی کے دہانے پر جا کھڑا ہو۔ اس میں سرمایہ کاری نہ ہونے کے برابر رہ جائے۔ پھر زخموں پر نمک چھڑکنے کے لئے چند مصنوعی قسم کی سہولتی اقدامات کرنے کا ارادہ کیا جائے۔ اس کے بعد' طویل خاموشی اختیار کر لی جائے۔ یہ کوئی کہانی نہیں ہے۔ ہمارے ملک میں رئیل سٹیٹ سیکٹر کو منصوبہ بندی کے تحت تختہ ستم بنایا گیا ہے۔ موجودہ حکومت اور اس سے پہلے اس کے ایک سال کے دورانیہ میں' پاکستان کے سب سے بڑے شعبہ کے متعلق ہر وہ منفی پالیسی اپنائی گئی جس سے رئیل سٹیٹ شعبہ جمود کا شکار ہو جائے۔ اس کی ترقی بلکہ ملکی ترقی کا پہیہ رک جائے۔ اپنے ملک میں' اس زبوں حالی کا جائزہ لینے سے پہلے' ذرا آپ کی توجہ قریبی ممالک کی ان پالیسیوں کی طرف کروانا چاہتا ہوں جو مستحکم ملکی قیادت سے آویزاں ہیں۔

دبئ کی مثال آپ کے سامنے رکھنا چاہتا ہوں۔ بنیادی طور پر وہ ایک ملک نہیں بلکہ ایک خوشنما شہر ہے۔ جہاں دنیا کے ہر ملک سے لوگ آ کر سرمایہ کاری کرنے کو ترجیح دیتے ہیں۔ دبئ کی جوہری ترقی' رئیل سٹیٹ سیکٹر کی ترویج سے جڑی ہوئی ہے۔ صحرا کے بیچ' وہاں کے حکمرانوں نے بین الاقوامی سطح پر ہر ایک کو اعتماد دیا۔ کہ آپ دبئ آئیں' عمارتیں بنائیں' شاپنگ مال ترتیب دیں' بلند قامت ہوٹل ایستادہ کریں۔ آپ کے سرمایہ کو بھی تحفظ حاصل ہو گا اور آپ کی بھی ہر طور حفاظت کی جائے گی۔ جب' عملی طور پر دبئ کی حکومت نے غیر ملکی سرمایہ کاری کو ریاستی چھتر چھاؤں مہیا کر دی تو پوری دنیا کے سرمایہ کاروں نے اس شہر کا رخ کر لیا۔ بیس سے تیس سال میں رئیل اسٹیٹ شعبہ نے اتنی محیر العقول ترقی کی کہ انسانی عقل دنگ رہ جاتی ہے۔ وہاں کی متحرک اور قابل حکومت نے سمندر کے اندر بھی اس مہارت سے مہنگی ترین کالونیاں بنا ڈالی' جنہیں دیکھ کر انسان حیرت زدہ رہ جاتا ہے۔ وہاں آج بھی لوگ دھڑا دھڑ' گھر' ولا اور فلیٹ خرید رہے ہیں۔ صرف گھروں کے شعبہ کی مارکیٹ کھربوں ڈالر پر محیط ہے۔ اس میں پانچ فیصد سالانہ سے زیادہ شرح نمو ہے۔ دبئ کی جی ڈی پی میں صرف رئیل سٹیٹ سیکٹر کا حصہ نو فیصد کے برابر ہے۔ پوری دنیا سے سیاح دبئ دیکھنے آتے ہیں۔ ان کے قیام کے لئے Vacation Homes میں محض کرایہ کا منافع دس سے بارہ فیصد کے لگ بھگ ہے۔ پاکستان کے ہر امیر آدمی نے دبئ میں اس شعبہ میں سرمایہ کاری کر رکھی ہے۔ لیکن کیونکہ ہم ''رئیس المنافقین'' طبع کے لوگ ہیں۔ لہٰذا اس خرید و فروخت کو چھپا کر رکھا جاتا ہے۔ ہم دنیا کے نقشہ پر صرف ''دہشت گردی'' کی قیامت خیز علامت کے علاوہ کچھ بھی نہیں گردانے جاتے۔ ہندوستان کے لوگوں نے دبئ میں سب سے زیادہ رئیل سٹیٹ خریدی ہوئی ہے۔ دوسرا نمبر چین کا ہے۔ دبئ کے حکمران' انسانی نفسیات کو سمجھتے ہیں۔ انہیں علم ہے کہ غیر ملکی سرمایہ کاری کو کیسے تحفظ فراہم کرنا ہے۔ ہمارے جیسے ملک جیسا معاملہ نہیں۔ جہاں ایک سابق چیف جسٹس پاکستان کی معدنیات میں بین الاقوامی سطح کی سرمایہ کاری کا گلا گھونٹ ڈالے۔ اور جب وہ کمپنی' انٹرنیشنل کورٹ آف جسٹس میں اپنا مقدمہ لے کر جائے تو وہاں بیٹھے ہوئے غیر متعصب جج صاحبان کو بانگ دہل کہنا پڑے کہ پاکستان کی اعلیٰ عدلیہ کو بین الاقوامی معاہدوں کی بابت کچھ بھی قانونی نالج نہیں۔ بہر حال کس کس قیامت پر نوحہ کیا جائے۔ ہماری حکومتیں نہ صرف کاروبار سے عملی طور پر نفرت کرتی ہیں بلکہ حکومت کی تمام مشینری کی کوشش ہوتی ہے کہ خدانخواستہ کوئی بھی کاروبار کامیاب نہ ہو جائے۔ رئیل سٹیٹ سیکٹر' میں موجودہ جمود' اس کی عملی نشانی ہے۔

پاکستان کی رئیل سٹیٹ مارکیٹ کا حجم تمام مشکلات کے باوجود' ہر انڈسٹری سے بالاتر ہے۔ اس شعبہ کا حجم 1.8 ٹریلین ڈالر ہے۔ ملک میں کوئی بھی حکومت' لوگوں کو رہنے کے لئے گھر مہیا نہیں کر سکتی۔ کسی بھی حکومت کی استطاعت ہی نہیں ہے اور نہ ہی اس کے پاس اتنا سرمایہ ہے کہ پچیس کروڑ لوگوں کی اس بنیادی ضرورت کو ٹھوس بنیادوں پر پورا کیا جائے۔ مگر سوال یہ ہے کہ تقریباً دو ٹریلین ڈالر کی اس سونے کی چڑیا سے اتنا بغض اور کینہ والا سلوک کیوں کیا گیا ہے؟ یہ عرض کرنے میں کوئی عار نہیں کہ ن لیگ جب بھی حکومت میں آتی ہے یا لائی جاتی ہے تو اس کی رئیل سٹیٹ سیکٹر سے عداوت کھل کر سامنے آ جاتی ہے۔ وہ پورا اسیکٹر ان لوگوں کے لئے'' دعائیہ کلمات'' ادا کرتا نظر آتا ہے۔ اس شعبہ سے ہزاروں لاکھوں نہیں بلکہ کروڑوں لوگوں کا روزگار منسلک ہے۔ عام طور پر کہا جاتا ہے کہ گھر بنانے کے شعبہ سے چالیس صنعتیں جڑی ہوئی ہیں۔ مگر طالب علم کے تجزیہ کے مطابق' یہ نمبر پورا سچ نہیں ہے۔ میری دانست میں پچھتر (75) کے قریب ایسے شعبے ہیں جو رئیل سٹیٹ سے وابستہ ہیں۔ رئیل سٹیٹ کی حیثیت اس ملک کے لئے ایک گرو تھ انجن کی ہے جو ان گنت ریل کے ڈبوں کا بوجھ اپنے پیچھے زبردستی کھینچ رہا ہے۔ تکلیف وہ سچ یہ ہے کہ اس شعبہ کو سرکاری سطح پر کسی طرح کی کوئی سہولت حاصل نہیں ہے۔ ہمارے موجودہ وزیر خزانہ' ہو سکتا ہے کہ اچھے اکانومسٹ ہوں۔ مگر انہیں رئیل سٹیٹ سیکٹر کے متعلق صرف کتابی معلومات ہیں۔ تو پھر مجھے بتائیے کہ رئیل سٹیٹ سیکٹر کی مشکلات کو کون اور کیونکر حل کر پائے گا۔؟ جہاں تک موجودہ وزیر اعظم کا تعلق ہے ان کے لئے' اس شعبہ کی بحالی کسی قسم کی کوئی ترجیح نہیں۔ وہ بار بار اعلان تو فرما دیتے ہیں کہ جناب بس ایک کنسٹرکشن پیکج لایا جا رہا ہے۔ اس کے بعد' وہ مسودہ' کسی مردہ فائل کا حصہ بن کر کسی بابو کی میز پر تدفین کے لئے پڑا رہتا ہے۔ ویسے موجودہ وزیر اعظم کو ریاستی اداروں نے بھی کہا ہے کہ آپ اس اہم ترین شعبہ پر توجہ دیں۔ ریلیف پیکج کا اعلان کریں۔ بنیادی مسودہ بھی بنا کر ان کے حوالے کیا گیا ہے۔ مگر وہ اسے منظور فرماتے ہیں اور نا اسے نامنظور کرتے ہیں۔ کبھی آئی ایم ایف سے منظوری کا بہانہ تراشہ جاتا ہے اور کبھی اسے کسی ایسے مہاشہ کے سپرد کر دیا جاتا ہے' جو اس شعبہ کی الف بے سے بھی واقف نہیں۔ نتیجہ یہ کہ ملک کا کھربوں روپے کا مسلسل نقصان ہو رہا ہے۔ بنے ہوئے گھر کھڑے ہیں۔ گاہک موجود نہیں۔ رئیل سٹیٹ انڈسٹری کے معتبر لوگ بھی مایوس ہو کر ہاتھ پر ہاتھ دھرے بیٹھے ہیں۔

ایک گزارش مزید کرنا چاہتا ہوں۔ ٹیکسٹائل کا شعبہ' ہر حکومت کی آنکھ کا تارا ہے۔ بتایا جاتا ہے کہ وہ ڈالر کما کر خزانہ بھر دیتے ہیں۔ انہیں ہر حکومت ہر وہ سہولت دیتی ہے جو وہ مونہہ سے نکالتے ہیں۔ مگر تمام تر زور لگانے کے باوجود' ہماری برآمدات' پندرہ بلین ڈالر سے بڑھ نہیں پاتی۔ یعنی ہر جائز اور ناجائز بات منوانے کے باوجود' ٹیکسٹائل کا شعبہ اتنا کمزور ہے کہ وہ محض پندرہ بلین ڈالر کما سکتا ہے۔ ذرا دوسرے ملکوں سے موازنہ تو فرمائیے۔ بنگلہ دیش کی ٹیکسٹائل انڈسٹری کی ایکسپورٹ 57 بلین ڈالر ہے۔ ویت نام میں اس شعبہ کی برآمدات چالیس بلین ڈالر سے اوپر ہیں۔ ہمارا ٹیکسٹائل کا شعبہ بہت پیچھے ہے۔ مگر حکومتی عنایات ہیں کہ ان پر برس رہی ہیں۔ یہی معاملہ چینی اور سیمنٹ بنانے والے کارخانوں کا ہے۔ کیونکہ اس شعبہ میں حکومتی اکابرین خود شامل ہیں۔ لہٰذا یہاں ہر طریقہ کا منافع بخش کھیل' بڑی'' معصومیت'' سے کھیلا جاتا ہے اور آج بھی کھیلا جا رہا ہے۔ سرکار کے لوگ اکثر دعویٰ فرماتے ہیں کہ کالا دھن' رئیل سٹیٹ مارکیٹ میں چھپایا جاتا ہے۔ ہو سکتا ہے کہ جزوی طور پر یہ بات درست ہو۔ مگر جناب ذرا دوسرے شعبوں کو بھی اسی نظر سے پرکھنے کی کوشش کریں۔ کالا دھن تو اس ملک کے ہر شعبہ میں خون کی طرح دوڑ رہا ہے۔ کیا ابھی تمام اخبارات میں یہ خبر نہیں آئی کہ ٹیکسٹائل کمپنیاں' آئی ٹی کی جھوٹی برآمدات ظاہر کر کے' اس کی آڑ میں کوئی اور دھندا کر رہی ہیں۔ وزیر اعظم بھی خاموش اور وزیر خزانہ نے بھی چپ رہنے میں عافیت سمجھی۔

ذرا سابقہ حکومت کے تین سال کے دورانیہ کو پرکھیے۔ پراپرٹی دن دگنی' رات چوگنی ترقی کر رہی تھی۔ روزگار زوروں پر تھا۔ مگر جب سے رجیم چینج ہوئی ہے اس شعبہ کو منفی بنا کر برباد کر دیا گیا ہے۔ اب بھی وقت ہے کہ موجودہ حکومت سمجھ داری سے کام لے۔ رئیل سٹیٹ سیکٹر کی بحالی کے لئے ہر طرح کا ریلیف پیکج بنائے اور مثبت فیصلہ سازی کرے۔ آخر رئیل سٹیٹ سیکٹر سے اتنی دشمنی کیوں؟