

শাহু সিয়েট  
প্রোগ্রাম

# গৃহঋণ প্রাধিকার নিয়ন্ত্রকালয়

মধ্যবিত্ত বা সীমিত আয়ের লোকদের জন্য ফ্ল্যাট কেনার বিষয়টি এখন আর স্বপ্ন নয়, কেননা বেশিরভাগ নির্মাতা প্রতিষ্ঠানই ৭০% পর্যন্ত ঋণ সুবিধা দিচ্ছে। বেসরকারিভাবে গৃহঋণ পাওয়া যাচ্ছে ৫০ লাখ টাকা পর্যন্ত... লিখেছেন জব্বার হোসেন

নীতি, গ্রাহক ভোগান্তিসহ নানা অভিযোগের কারণে দেশের অন্যতম গৃহঋণদাতা সরকারি প্রতিষ্ঠান হাউজ বিল্ডিং ফিন্যান্স কর্পোরেশনের গ্রহণযোগ্যতা এখন জনসাধারণের কাছে রীতিমতো প্রশ্নের সম্মুখীন। অন্যদিকে অল্প কয়েক বছরের ব্যবধানে গড়ে উঠেছে বেসরকারি পর্যায়ে বেশকিছু গৃহঋণদাতা প্রতিষ্ঠান। এই প্রতিষ্ঠানগুলোর ঋণ প্রদানের সহজ শর্ত, স্বল্প সময়, সহজলভ্যতা তথা গ্রাহকসেবার মানের কারণে খুব দ্রুত বাজার সৃষ্টি এবং সেই সঙ্গে নিজেদের একটি অবস্থান তৈরি করে নিতে



সক্ষম হয়েছে। হাউজিং লোন বা গৃহঋণ প্রদানের ক্ষেত্রে এখন বাজারে তিনটি প্রতিষ্ঠান উল্লেখযোগ্যভাবে কাজ করছে। এর মধ্যে রয়েছে ডেল্টা ব্র্যাক হাউজিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন লিমিটেড, (ডিবিএইচ), ন্যাশনাল হাউজিং ফাইন্যান্স অ্যান্ড ইনভেস্টমেন্ট লিমিটেড এবং ইন্ডাস্ট্রিয়াল ডেভেলপমেন্ট লিজিং কোম্পানি অব বাংলাদেশ লিমিটেড (আইডিএলসি)। এছাড়াও বেসরকারি পর্যায়ে ইসলামী ব্যাংক, আল-বারাকা ব্যাংক হাউজিং লোন বা গৃহঋণ দিচ্ছে তবে তা খুব বড় স্কেলে নয়।

ডিবিএইচ বাংলাদেশের প্রথম বেসরকারি গৃহঋণ সংস্থা। এই প্রতিষ্ঠানের প্রাথমিক মূলধন হচ্ছে ২০ কোটি টাকা। ডিবিএইচ-এর শেয়ার হোল্ডাররা হচ্ছে ব্র্যাক, ডেল্টা লাইফ

ইস্যুরেন্স, গ্রীন ডেল্টা ইস্যুরেন্স, আইএফসি (বিশ্বব্যাংকের অঙ্গ সংগঠন) ও এইচডিএফসি (ভারত)। ডিবিএইচ মূলত অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয়, বাড়ি নির্মাণ, জমি ক্রয় প্রভৃতি ক্ষেত্রে ঋণ প্রদান করে থাকে। ঋণের পরিমাণ মূলত গ্রাহকের ঋণ পরিশোধের সামর্থ্যের ওপর ভিত্তি করে নির্ধারিত হয়। ডিবিএইচ অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয় মূল্যের সর্বোচ্চ ৭০% পর্যন্ত বা গৃহ নির্মাণ ব্যয়ের সর্বোচ্চ ৮০% পর্যন্ত ঋণ প্রদান করে থাকে। তবে ঋণের সর্বোচ্চসীমা ৪০ লাখ টাকা। ঋণের মেয়াদ সর্বোচ্চ ১৫ বছর। তবে ইচ্ছা করলে যেকোনো ব্যক্তি নির্ধারিত সময়ের পূর্বেই ঋণ পরিশোধ করতে পারেন অর্থাৎ মেয়াদের আগে পরিশোধিত ঋণের অবশিষ্ট মেয়াদের জন্য কোনো প্রকার সুদ বা চার্জ দিতে হয় না। বর্তমানে ডিবিএইচ হাউজিং লোনের ক্ষেত্রে বার্ষিক কার্যকরী সুদের হার ২ লাখ টাকা পর্যন্ত ১৫.২৫% এবং ২ লাখ টাকার উর্ধ্বে ১৫.৭৫%। ঋণের মূল অঙ্কের ক্রমহ্রাসপ্রাপ্ত বার্ষিক স্থিতির ওপর সরল হারে সুদ ধার্য করা হয়। ফ্ল্যাট বা হাউজিং প্লট কেনার আগে কিংবা বাড়ি তৈরি শুরু করার আগেই ডিবিএইচ থেকে হাউজিং লোনের অনুমোদন নেয়া যায়। বর্তমানে ঋণ সংক্রান্ত ফির হার সর্বসাকুল্যে

অবিশ্বাস্য কম মূল্যে ফ্ল্যাট ও দোকান রয়েছে নজরভ্যালিতে। দেশে স্টুডিও অ্যাপার্টমেন্টের ধারণাটি সুবাস্তাই প্রথম নিয়ে আসে....

গত ২২ আগস্ট থেকে পান্থপথে সুবাস্তুর নিজস্ব ভবন চন্দ্রশিলা সুবাস্তু টাওয়ারে শুরু হয়েছে সুবাস্তু নজরভ্যালি ফেস্টিভ্যাল। মূলত সুবাস্তুর নজরভ্যালি প্রজেক্টটির সঙ্গে জনসাধারণ পরিচয় করিয়ে দেবার জন্যই এই আয়োজন। ইতিমধ্যেই সুবাস্তুর নজরভ্যালি নিয়ে সারা দেশে ব্যাপক আগ্রহের সৃষ্টি হয়েছে। রিয়েল এস্টেট শিল্পে নজরভ্যালিই এখন পর্যন্ত দেশের বৃহত্তম শপিং কাম অ্যাপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স। রাজধানীর অভিজাত এলাকা বারিধারা সংলগ্ন শাহজাদপুর ১০০ ফুট প্রশস্ত 'প্রগতি সরণির' সঙ্গে ৫ বিঘা জমির ওপর নির্মিত হচ্ছে এই কমপ্লেক্স। সাতটি টাওয়ারের সমন্বয়ে ১৮ তলা এই কমপ্লেক্সটি সম্পূর্ণ শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত। মেলায় নজরভ্যালি প্রজেক্টটির একটি মডেলও রাখা হয়েছে প্রদর্শনীর জন্য। এ ছাড়াও ভিডিও প্রজেক্টের সাহায্যে নজরভ্যালি কমপ্লেক্সটির অভ্যন্তরীণ বিভিন্ন ভিউ দেখানো হচ্ছে, সেই সঙ্গে আগ্রহীদের জানানো হচ্ছে সুবাস্তুর নজরভ্যালি সম্পর্কিত বিভিন্ন তথ্য। মূলত এটি শপিং কাম অ্যাপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স। এর ৭টি টাওয়ার রয়েছে, যার একেকটির আয়তন ৪৬৮০ বর্গফুট। ৩টি বেইজমেন্ট ফ্লোর রয়েছে পার্কিংয়ের জন্য। প্রতিটি টাওয়ার ১৮ তলাবিশিষ্ট। নিচতলা থেকে পাঁচতলা পর্যন্ত থাকবে শপিং কমপ্লেক্স আর ৭ম তলা থেকে ১৮ তলা পর্যন্ত হবে অ্যাপার্টমেন্ট। তবে শপিং ও অ্যাপার্টমেন্টের প্রবেশপথ ভিন্ন। নজরভ্যালি কমপ্লেক্সের মোট জমির পরিমাণ ১.৫৭ একর বা ৫ বিঘা। আধুনিক স্থাপত্যের সব সুযোগ-সুবিধাই রয়েছে এই কমপ্লেক্সে। অ্যাপার্টমেন্টের ক্ষেত্রে ৪০০ থেকে ১১৭০ বর্গফুট অর্থাৎ বিভিন্ন মাপের ফ্ল্যাট যেমনি রয়েছে তেমনি ৬০ থেকে ২৪০ বর্গফুটের বিভিন্ন মাপের দোকানও রয়েছে। ক্রমবর্ধমান জনসংখ্যা ও নগরায়নের চাপের দিকে লক্ষ্য রেখে সুবাস্তু বাংলাদেশে প্রথম স্টুডিও অ্যাপার্টমেন্টের কনসেপ্ট নিয়ে এসেছে। মেলা উপলক্ষে প্রতিদিন সকাল ১০টা থেকে রাত ৮টা পর্যন্ত চন্দ্রশিলা টাওয়ারে নজরভ্যালি কমপ্লেক্সের দোকান ও ফ্ল্যাটের বুকিং দেয়া হচ্ছে। সেই সঙ্গে দেয়া হচ্ছে বিশেষ মূল্য ছাড় আর আকর্ষণীয় সব পুরস্কার।

এছাড়াও ৫টি দোকান মালিককে ফ্রি ডেকোরেশন, ৫টি অ্যাপার্টমেন্ট মালিককে ফ্রি ফার্নিচার এবং গিফট ভাউচারসহ মোট ৫০টি আকর্ষণীয় পুরস্কার রয়েছে মেলায়। পুরস্কারের মধ্যে রয়েছে মোটরসাইকেল, এয়ারকন্ডিশনার, কম্পিউটার, ওয়াশিং মেশিন, রেফ্রিজারেটর, ডিনারসেট মাইক্রোওভেনসহ বিভিন্ন সামগ্রী। মূলত নজরভ্যালি নিয়ে সুবাস্তুর এই ফেস্টিভ্যালির আয়োজন হলেও অন্য প্রজেক্টগুলোকেও মেলার তথ্য কেন্দ্রে আনা হয়েছে। মেলার প্রদর্শনীতে স্থান পেয়েছে এলিফ্যান্ট রোডে সুবাস্তুর ১০ তলা বাণিজ্যিক ভবন আরকেড, অ্যারোমা আর সানফ্লোড। এছাড়াও লালমাটিয়া, ধানমন্ডি এবং গুলশানসহ বিভিন্ন এলাকায় সুবাস্তুর নির্মাণাধীন প্রজেক্টগুলোও মেলার ডিসপ্লোতে আনা হয়েছে। ক্রেতাসাধারণের আগ্রহ এবং সুবিধার্থে সুবাস্তু নজরভ্যালি ফেস্টিভ্যাল আগামী ৬ অক্টোবর পর্যন্ত বর্ধিত করা হয়েছে।



অনুমোদিত ঋণের অঙ্কের ১.৮%। আবেদনের পর ঋণ অনুমোদন হলে অনুমোদনপত্র দেয়া হয়ে থাকে। এই অনুমোদনপত্র গ্রহণ করলে অনুমোদিত অঙ্কের ১% ঋণ ফি হিসেবে জমা দিতে হয়। ঋণের জামানত হিসেবে ডিবিএইচ-এর কাছে গ্রহণযোগ্য অন্য সম্পত্তির জামানতের বিনিময়েও হাউজিং লোন নেয়া যায়। হাউজিং লোন গ্রহণের ক্ষেত্রে সম্পত্তির জামানত রেজিস্ট্রি করতে হয় না। ফলে বন্ধক রেজিস্ট্রি সংক্রান্ত গ্রাহকের উল্লেখযোগ্য বাড়তি খরচ সাশ্রয় হয়।

ন্যাশনাল হাউজিংও দীর্ঘদিন ধরে গৃহঋণদানে সহায়তা করে আসছে। এটি মূলত বাংলাদেশের শীর্ষস্থানীয় ও সুপ্রতিষ্ঠিত ১৮টি প্রতিষ্ঠান ও ২টি নন-রেসিডেন্ট বাংলাদেশী ও তার শীর্ষ ইনভেস্টরস ফোরামের সমন্বয়ে গঠিত। যার মধ্যে রয়েছে ৪টি ব্যাংক, ৭টি ইস্যুরেন্স, ১টি ডেভেলপমেন্ট ফাইন্যান্স কোম্পানি ও ৬টি স্থানীয় কর্পোরেট/ব্যবসায়ী গ্রুপ। ন্যাশনাল হাউজিংয়ের অনুমোদিত মূলধন ২০০ কোটি টাকা, যার মধ্যে বিলিকৃত মূলধন ৪০ কোটি। গৃহনির্মাণ, ফ্ল্যাট বা হাউজিং প্লট ক্রয় এবং বাড়ি সম্প্রসারণ বা সংস্কারে ন্যাশনাল হাউজিং লোন দিয়ে থাকে। ঋণ পরিশোধের সামর্থ্যের ওপর ভিত্তি করে বাড়ি নির্মাণ খরচ অথবা ক্রয় মূল্যের সর্বোচ্চ ৭০% পর্যন্ত ঋণ দিয়ে থাকে। ঋণের সর্বোচ্চ পরিমাণ ৩০ লাখ টাকা। ঋণের মেয়াদ সর্বোচ্চ ১৫ বছর। তবে এক্ষেত্রে সময়সীমা ৬৫ বছর বয়স অথবা অবসরপ্রাপ্তির দিন অতিক্রম করবে না। সুদের হার বর্তমান ১৫.৭৫%। এক্ষেত্রেও যদি কোনো ব্যক্তি ইচ্ছা করে সে মেয়াদ শেষ হবার পূর্বেই সম্পূর্ণ ঋণ পরিশোধ করতে পারবে। ঋণের অবশিষ্ট মেয়াদের জন্য কোনো রকম সুদ বা চার্জ দিতে হয় না। আবেদনপত্রের সঙ্গে অ্যাপ্লিকেশন ফি বাবদ অঙ্কের ০.৭৫% জমা দিতে হয়। কোনো কারণে ঋণ অনুমোদন না হলে এই ফি ফেরত দেয়া হয়। ঋণ অনুমোদনের পর অনুমোদনপত্র গ্রহণের সময় ঋণ অঙ্কের ১% ঋণ অ্যাডমিনিস্ট্রেশন ফি হিসেবে জমা দিতে হয়।

রিয়েল এস্টেট সেক্টরে আইডিএলসিও অনেক দিন ধরে গ্রাহকদের ঋণ সুবিধা প্রদান করে আসছে। মূলত এটি একটি মাল্টি ন্যাশনাল কোম্পানি। রিয়েল এস্টেট ছাড়াও বিভিন্ন ক্ষেত্রে আইডিএলসি ফাইন্যান্স করে থাকে। সর্বোচ্চ ৫০% পর্যন্ত ঋণ সুবিধা দেয়া হয়। তবে আইডিএলসিই বেসরকারি পর্যায়ে বাংলাদেশে সর্বোচ্চ ঋণ ৫০ লাখ টাকা দিয়ে থাকে। ঋণের মেয়াদ সর্বোচ্চ ১৫ বছর। কিন্তু বয়সসীমা ৬০ বছর অতিক্রম করবে না। বর্তমানে ঋণের সুদের হার ১৫.৭৫%। জামানত হিসেবে সম্পত্তি ছাড়াও গ্রহণযোগ্য

ঋণপ্রাপ্তির যোগ্যতা হিসেবে যেকোনো ঋণদাতা প্রতিষ্ঠানই ঋণ পরিশোধের সামর্থ্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিবেচনা করে গ্রাহকের বয়স। মোট মাসিক ও পারিবারিক আয়, নিজস্ব বিনিয়োগের অর্থ সংকুলান ব্যবস্থা, গ্রাহকের অন্যান্য সম্পদ ও দায় সংক্রান্ত তথ্য, চাকরি বা ব্যবসার ধরন, স্থায়িত্ব ও ধারাবাহিকতা, সঞ্চয় অভ্যাস প্রভৃতি বিষয়



যেকোনো কিছুই আইডিএলসি'র কাছে রাখার সুবিধা রয়েছে।

ঋণপ্রাপ্তির যোগ্যতা হিসেবে যেকোনো ঋণদাতা প্রতিষ্ঠানই ঋণ পরিশোধের সামর্থ্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিবেচনা করে গ্রাহকের বয়স। মোট মাসিক ও পারিবারিক আয়, নিজস্ব বিনিয়োগের অর্থ সংকুলান ব্যবস্থা, গ্রাহকের অন্যান্য সম্পদ ও দায় সংক্রান্ত তথ্য, চাকরি বা ব্যবসার ধরন, স্থায়িত্ব ও ধারাবাহিকতা, সঞ্চয় অভ্যাস প্রভৃতি বিষয়। তবে যেকোনো দাতা প্রতিষ্ঠান অর্থ বাজারে পরিবর্তনসাপেক্ষে সুদের হার যেকোনো সময় পরিবর্তন করতে পারে।

এছাড়া ইসলামী ব্যাংক এবং আল-বারাকা ব্যাংক গৃহঋণ সুবিধা দিচ্ছে। ইসলামী ব্যাংকের নিয়ম অনুযায়ী, গ্রাহকের নিজের জমিতে নতুন বাড়ি নির্মাণের ক্ষেত্রে ব্যাংকের বিনিয়োগ হবে মোট বিনিয়োগের সর্বোচ্চ ৬০% যা কোনোভাবেই ৩০ লাখ টাকার বেশি হবে না। আর অ্যাপার্টমেন্ট, ফ্ল্যাট বা নির্মিত বাড়ি ক্রয়ের ক্ষেত্রে ব্যাংকের বিনিয়োগ হবে মোট বিনিয়োগের সর্বোচ্চ ৫০%, যা কোনোভাবেই ২০ লাখ টাকার বেশি হবে না। এই বিনিয়োগের মেয়াদ সর্বোচ্চ ১৫ বছর। আল-বারাকা ব্যাংকে বিনিয়োগের পরিমাণ সর্বোচ্চ

২৫ লাখ অথবা অ্যাপার্টমেন্ট বা ফ্ল্যাটের মূল্যের ৫০%। বিনিয়োগের মেয়াদ ১০ বছর এবং সুদের হার ১৬%।

বেসরকারি পর্যায়ে গৃহঋণের সুবিধাসমূহ- বেসরকারি গৃহঋণদাতা প্রতিষ্ঠানগুলো বর্তমানে গ্রাহকদের যে ধরনের সুবিধা দিচ্ছে তা হলো :

- অল্প সময়ে ঋণ অনুমোদন।
- ঋণ অনুমোদন না হলে আবেদন ফি ফেরতযোগ্য।
- গৃহঋণের বিপরীতে প্রদেয় সুদের ওপর আকর্ষণীয় হারে আয়কর রেয়াত।
- ঋণের বিপরীতে মিউনিসিপ্যাল হোল্ডিং ট্যাক্স রেয়াত সুবিধা।
- ফ্ল্যাট/বাড়ি বাছাই বা তৈরির আগেই ঋণ অনুমোদন।
- সম্পত্তির জামানত রেজিস্ট্রি (Registered Mortgage) করতে হয় না। ফলে খরচ কম পড়ে
- কোনো ধরনের সুদ বা পেনাল্টি ছাড়াই যেকোনো সময় মেয়াদপূর্ব ঋণ পরিশোধের সুবিধা।
- এছাড়াও প্রায় সব প্রতিষ্ঠানেরই রয়েছে প্রপার্টি কাউন্সেলিং সার্ভিস।