Research Center

بەشی دوانزەیەم و کۆتایی؛ پێشنیازەکانی رێکخستنەوەیەکی کەرتی خانووبەرە

14-05-2022

نووسەرەکان

مەحموود بابان

کورتە : ە ماوەی رابردوودا و لە یانزە بەشدا هەڵسەنگاندنمان بۆ دەرفەت و ئاڵنگارییەکانی کەرتی خانووبەرە و بازاڕەکەی لە هەرێمی کوردستان کرد، کە تێیدا هەڵوەستە لەسەر بازاڕی ئێستا و داهاتووی نرخەکان، گرفت و ئاستەنگەکانی نێو ئەو کەرتە، لەڕووی خزمەتگوزارییەکان، تێکەڵاوی کاری وەبەرهێنەر و کۆمپانیاکانی خانوبەرە، لێکەوتەکانی گەشەکردنی خێرای ئەم کەرتە لەسەر بنیاتنانی شار و سەرچاوە سرووشتییەکانی وەک (ئاو، وزە و خاک)..

بەرایی

لە ماوەی رابردوودا و لە یانزە بەشدا هەڵسەنگاندنمان بۆ دەرفەت و ئاڵنگارییەکانی کەرتی خانووبەرە و بازاڕەکەی لە هەرێمی کوردستان کرد، کە تێیدا هەڵوەستە لەسەر بازاڕی ئێستا و داهاتووی نرخەکان، گرفت و ئاستەنگەکانی نێو ئەو کەرتە، لەڕووی خزمەتگوزارییەکان، تێکەڵاوی کاری وەبەرهێنەر و کۆمپانیاکانی خانوبەرە، لێکەوتەکانی گەشەکردنی خێرای ئەم کەرتە لەسەر بنیاتنانی شار و سەرچاوە سرووشتییەکانی وەک (ئاو، وزە و خاک).. هتد کرا، بەڵام لە بەشی کۆتایی ئەم زنجیرە هەڵسەنگاندنەدا هەڵوەستە لەسەر ئەزموونی سەنگافۆرە وچۆنیەتی رێکخستنەوەی کەرتی خانووبەرەی هەرێمی کوردستان لەماوەیەکی کورتخایەن لەڕووەکانی هەمـوارکردنەوەی یاسـای وەبەرهێنـان، پێداچوونەوە بـە مـۆڵەتی چاودێریکردن، رێکخسـتنەوەی بـازاڕی عەقـارات و دانـانی داتابەیسـی نیشتمانی و چۆنیەتی سەرپەرشتیکردنی سەرچاوە سرووشتییەکان لەنیو پرۆژەکان دەکەین. هەروەها لەماوەیەکی درێژخایەنیشدا بـەدوای وەڵـامی ئـەو پرسـیارە دەگەڕێیـن کـە چـۆن کـەرتی خـانووبەرە بگـۆڕین بـۆ کـەرتێکی بـەردەوام Sustainable Sector لـەڕووە جیاوازەکانەوە؟ هەڵوەستەی کۆتایی لەسەر ئەگەری داڕمانی کەرتی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان دەکەین و دەمانەوێ بزانین، ئایا نرخەکان هاڕە دەکەن یاخود چی روودەدات؟

سەنگافۆرە؛ ئەزموونێکی سەرکەوتوو لە خانووبەرەدا

نزیکەی نیو سەدە زیاترە کە سەنگافۆرە مودێلێکی لەبواری خانووبەرە دەستپێکردووە، بەشێوەیەک 90%ی زەوی لەلایەن حکومەتەوە خاوەندارێتی دەکرێت و، 85% خانووبەرە (نیشتەجێبوون) لەلایەن کۆمپانیای خانووبەرەی حکومەتەوە دابیندەکرێت! دامەزراوەکانی حکومەت بەرێژەی 22% بەشدارن لە گەشەی بەرهەمی ناوخۆ GDPی وڵاتدا، کەبەشێکی گەورەی لە خانووبەرەوە دێت[1].

کەرتی خانووبەرەی سەنگافۆرە مێژوویەکی سەتان ساڵەی نییە[2]، تەنیا نزیکەی دوو هێندەی ئەو رێگایەیە کە هەرێمی کوردستان پێیدا تێپەڕیوە. بەشێوەیەک لە سەنگافۆرە لەساڵی 1970دا تەنیا 35%ی خەڵک کرێنشینی حکومەت بوون و، 29%ی دانیشتوان خاوەنی خـانووی خۆیـان بـوون، بەڵـام لـە 2017دا نزیکـەی 91% دانیشـتوان خـاوەنی خـانووی خۆیـانن و ڕێـژەی ئەوانـەشی بـەکرێ لـە خـانوو و باڵەخانەکانی حکومەتدا دەژین گەیشتووەتە 82%[3].

خاڵێکی دیکەی سەرکەوتوویی سەنگافۆرە، ئەزموونی دابینکردنی شوێنی نێشتەجێبوون و خانوووەیە بۆ ئەوانەی داهاتیان کەم و مامناوەندە، بەشێوەیەک حکومەت لە بۆردی پەرەپێدانی خانووبەرە HDBی سەنگافۆرەوە بە قیست و بە زیادەی 2.6% دەیکرێت و، دواتر بە قیست و کەمتر لە نرخی بازاڕ بۆ ماوەی 25 ساڵ دەیدات بە خەڵکانی کەمدەرامەت و ئەوانەی دۆخیان مامناوەندە. هەروەها بۆ پڕکردنەوەی کورتهێنانی نرخی بازاڕ و زیادەی قیستی ماوە، حکومەت زەوی بە بۆردی پەرەپێدانی خانووبەرە دەفرۆشێت و، لەم رێگەوە دارایی ساڵانەی خۆی لەم کەرتەدا تەواو دەکات. هەروەها، رێژەیەکی بەرزی پێشکەوتووی باج لەم کەرتەدا پەیڕەو دەکرێت و نرخی خانووبەرەش بۆ بیانی، وەبەرهێنەر و ئەوانەی داهاتیان زۆرە بەنرخی بازاڕ دەبێت[4].

لەکۆتایشدا، بەهۆی گۆڕانکارییەکان لە کەرتی خانووبەرە و شێوازی ژیان و کەرتی خانووبەرە لە سەنگافۆرە کە لە ئاسۆییەوە بۆ ستوونی و پەیدابوونی تاوەرە هەوربڕەکانی نێشتەجێبوون بووە، دامەزراوەیەکی دیکە بەناوی دەسەڵاتی گەشەپێدانی شارستانی [5]UDA لەگەڵ بۆردی پەرەپێدانی خانووبەرە HDB بەیەکەوە ئەم کەرتە بەڕێوەدەبەن. بەشێوەیەک لە 2019دا ماستەرپلانی بەکارهێنانی زەوی لە سەنگافۆرە بۆ ماوەی کورتخایەن و درێژخایەن لە 10 بۆ 15 ساڵی داهاتوودا بڵاوکردووەتەوە، کە رێنمایی ورد و تەواوی رێنوێنییەکانی گەشەپێدانی زەوی و موڵکی لە سەنگافۆرە لەخۆگرتووە و، ساڵانە بەگوێرەی گۆڕانکارییەکان ماستەرپلانەکە نوێدەکرێتەوە[6].

هەنگاوە کردارییەکانی رێکخستنەوەی کەرتی خانووبەرە لەماوەیەکی کورتخایەن!

یەکەم: هەموارکردنەوەی یاسای وەبەرهێنان لە هەرێمی کوردستان و بەتایبەتیش بڕگەکانی پەیوەست بە وەبەرهێنان لە کەرتی نیشتەجێبوون، بەشێوەیەک رەچاوی گەشەیەکی بەردەوامی Sustainable development کەرتی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان بکات.

دووەم: پێداچوونەوە بـە مـۆڵەتی پرۆژەکـانی نێشتەجێبـوون و نەگـۆڕینی رەگـەزی زەوییەکـانی پرۆژەکـان، چـونکە کیشـەی گـەورە بـۆ پێکهێنەرەکانی شار و کارکردنی شار وەک یەکەیەکی جوڵاو درووستدەکات.

سێیەم: پێداچوونەوە و چاودێرییەکی خێرای پێویستی پرۆژەکانی نێشتەجێبوون، چی ئەوانەی دروستکراون یاخود ئەوانەی ئێستا بنیاتدەنرێن، بەتایبەتیش پەیوەست بەجێبەجێکردنی ماستەرپلانی پێشنیازکراو و نەگۆڕینی دیزانی پرۆژەکە و تەنیا پێکەوەنانانی بلۆک و چیمەنتوو بەناوی پرۆژەی نیشتەجێبوون.

چوارەم: دانانی داتابەیسێکی نیشتمانی کە بتوانێت کڕین و فرۆشتنەکانی سەرجەم نووسینگە و کۆمپانیاکانی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان لەخۆبگرێت، ئەویش بەئامانجی زانینی ئاراستەی بازاڕ و رێگریکردن لە قۆرخکردن و یاریکردن بەم بازاڕە و ئاسانکاری بۆ کڕیار و فرۆشیار لە بەناوکردن، دۆزینەوەی کڕین و فرۆشتنی ساختە لەم کەرتەدا.

پێنجەم: رێکخستنەوەی پرۆژەکان بەشێوەیەک بۆ بازرگانی و تەلاری بازرگانی بکرێتەوە بەشوێنی بازرگانی، ئەوانەشی بۆ نیشتەجێبوونن بکرێنەوە بەشوێنی نیشتەجێبوون، چونکە ئێستا لێکەوتە خراپەکانی وەک جەنجاڵی و قەرەباڵخی شەقامەکان، بێزاربوونی ماڵ بەهۆی ئۆفیسەوە، بەپێچەوانەوە، تێکدانی بەشیک یاخود هەموو خانووەکە و گۆڕینی و هتد لە ئارادایە.

شەشەم: لێکۆڵینەوەی خێرای دیزاینی خانوو و شوقەکان بەشێوەیەک لەگەڵ ئێستا و داهاتووی کۆمەڵگەدا پێشکەوتووەکان و کۆمەڵگەدا بگونجێت. خزمەتگوزارییە بنەڕەتییەکان بۆ داهاتوو جێبەجێبکرێت، نەوەک پرۆژەکانی سەرەتا کە ئێستا شوقەیەکی 240 مەتری بە 180 هەزار دۆلارە، بەڵام لە تەنیشتییەوە شوقەیەکی 180 مەتری سەروو 250 هەزار دۆلارە، ئەویش بەیەک هۆکاری وەك ئەسانسۆر!

هەنگاوە کردارییەکانی رێکخستنەوەی کەرتی خانووبەرە لەماوەیەکی درێژخایەن!

یەکەم: یەکخستنی کۆی کەرتی خانووبەرە و کۆکردنەوەی لە یەک دامەزراوەی پێشکەوتووی نیشتمانی کە بەشێوەیەک، مۆڵەتدان، چاودێریکردن و بەدواداچوون و سەرپەرشتیکردنی ئەم کەرتە لە خۆبگرێت، کە ئاسانترینیان یەکخستنی پێدانی مۆڵەت، بۆ نموونە پێدانی مۆڵەت بە پرۆژەکانی نیشتەجێبوون لە لایەن وەزارەتی شارەوانی و گەشتوگوزار لەگەڵ دەستەی وەبەرهێنان، لەکاتێکدا وەزارەتی ئاوەدانکردنەوە و نیشتەجێکردن هیچ بەرپرسیارییەکی لەم پرۆسەیەدا نییە، تەنیا ئەوەنەبێت کە کۆمەڵیک پرۆژەی بۆ هەژاران و خەڵکی کەمدەرامەت خستەبواری جێبەجێکردنەوە کە تا ئێستاش زۆربەی تەواونەبووە و، لەڕووی نرخیشەوە بۆ نموونە خانووە 200 مەترییەکانی نیو ئەم پرۆژەیە یەک لەسەر چواری نرخی خانووی بەرامبەرەکەی لەپرۆژەیەکی دیکەدا ناکات.

دووەم: پابەندکردن و دانانی مەرج لەسەر کۆی پرۆژەکانی نیشتەجێبوون بە پاککردنەوەی ئاوی دابینکراو بۆ خانوو و ماڵەکان و رێکخستنەوەی شێوازی خزمەتگوزارییەکانی دیکە لەسەرووهەموویانەوە کۆکردنەوەی زبڵ و خاشاک کە بتوانرێت بەئاسانی لە کارگەکانی ریسایکلین دووبارە بەکاربهێنرێنەوە.

سێیەم: پابەندکردنی وەبەرهێنەران و خاوەن پرۆژەکان بە تەواوکردنی شوێنە خزمەتگوزارییە گشتییەکانی وەک باخچەی ساوایان، قوتابخانە، بنکەی تەندرووستی و پارک و شوێنە گشتییەکانی دیکە، ئەگەر کراون بە باڵەخانە یاخود زەوییەکانیان داگیرکراوە، ئەوا هەنگاوی پێویست بنرێت بۆ گەڕانەوەیان و کردنیان بەو شوێنانەی لە ماستەرپلانی پرۆژەکەدا هاتووە.

چوارەم: رێکخستنەوەی نرخی کرێ و خزمەتگوزارییەکان لەنیو پرۆژەکاندا بەشێوەیەک لەسەر بنەمای خزمەتگوزارییەکان بێت، نەک بەپێی کۆنی و نوێی پرۆژەکان.

پێنجەم: رێکخستنەوەی سیستەمی موڵکداری و سیستەمی باج بۆ داهاتی وەبەرهێنەران، بازرگانان و کڕیار و فرۆشیارانی (دەلاڵ) و کۆمپانیاکان لەسەر بنەمای سیستمێکی ئەلیکترۆنی کە پەیوەست بکرێت بە داتابەیسی خانووبەرە بۆ کۆتاییهێنان بەزۆربەی کێشەکان.

شەشەم: هەڵسەنگاندنی گشتی بۆ نیشتەجێبوون و دابینکردنی چوارچێوەیەکی شیاو بۆ هەموو خێزانێک لە هەرێمی کوردستان بکرێت و پرسی کرێنشینی و داهاتی خێزانەکان لەبەرچاوبگیرێت و سیستمێکی یەکگرتوو وەک ئەوەی سەنگافۆرە پەیڕەو بکرێت، کە بتوانرێت ئەوانەی داهاتی کەم و مامناوەندیان هەیە لەماوەیەکی درێژخایەندا ببن بەخاوەنی یەکەیەکی نیشتەجێبوون، نەک وەک پرۆژەکانی رابردوو بێت کە بۆنموونە، بۆ 1500 یەکەی نیشتەچیبوون،10 هەزار فۆڕم وەرگیرابوو!

کۆتایی

لە کۆتاییدا، ئەگەرەکانی دارِمانی کەرتی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان بەمانای هارِەکردنی نرخەکان یاخود دابەزینێکی وێنانەکراو نایەت، چونکە هەم بازارِێکی ئازاد یاخود مۆنۆپۆڵکراو نییە و، لە دەرەوەی کۆی ئەو بازارِانە یاخود ئابوورییانەوەیە کە ئێستا بازارِ و ئابوورییەکانی جیهانی پێ بەرِێوەدەبرێت و دەناسرێتەوە. هەربۆیەش کاتێک باس لە ئەگەری دارِمانی کەرتی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان دەکەین، ئەوا باس لە:

- لاوازبوونی بازارِی کرِین و فرۆشتن.
- دابەزین لەو نرخانەی کە ئێستا لەنیو هەندێک لە پرۆژەکان مامەڵەی پێوەدەکرێت، وەک نرخی گوندی ئینگلیزی لە پێش 2014 و لە دوای 2014.
- مانەوەی یەکەکان لەدەستی دەڵاڵەکان، وەک ئەوەی ئێستا دەبینرێت.
- راگرتنی پرۆژەکان و تەواونەکردنی پرۆژەکان، وەک ئەوەی لە 2017دا روویدا.
- ئەنجامنەدانی پرۆژەکان بەو کوالیتیەی لە ماستەرپلانەکەدا هاتووە.
- لاوازبوونی کاری بازرگانی و کەرەستەکانی بواری خانووبەرە

لەم دوانزە بەشەدا هەوڵدراوە ئەو مەترسیانەی کە رووبەرِووی ئەم کەرتە و داهاتووی شارەکان، بەتایبەتیش رووبەرِووی شارە گەورەکان لە ئێستا و داهاتوودا دەبنەوە بخریتەرِوو، نموونەی زیندوو و ئەزموونی کارکردنی وڵاتان لەم کەرتەدا ئاماژەی بۆکراوە کە سەرکەوتووترین نموونەش سەنگافۆرەیە، بەڵام ئەگەر رێکخستنەوە بۆ ئەم کەرتە نەکرێت وەکو کەرتەکانی دیکە، لێبگەرِێین تاوەکو کیشەکان کەڵەکە بن ، ئەوا چارەنووسی ئەم کەرتەش وەک لێکەوتەی گۆرِانکارییەکانی کەشوهەوا، کە ئێستا خۆڵبارین، لافاو و وشکەساڵییە دەبێت کە هێشتا سەرەتای گۆرِانکارییەکانیەتی!

سەرچاوەکان

[1] https://www.youtube.com/watch?v=D-6rQmHpGfE&list=PLmtuEaMvhDZbNVIDHA-MTVH0sLb5HP7Pn&index=2

[2] https://www.propertylimbrothers.com/insights-posts/history-growth-singapore-real-estate-market

[3] https://unassumingeconomist.com/wp-content/uploads/2018/04/C1.png

[4] https://unassumingeconomist.com/2018/04/understanding-singapores-housing-market/

[5] https://www.ura.gov.sg/corporate

[6] https://www.ura.gov.sg/maps/?service=mp