

به‌شی دوانزه‌یه‌م و گوټایی؛ پیشنیاژه‌کانی ریځ‌خستنه‌وه‌یه‌کی که‌رتی خانووبه‌ره

14-05-2022

نووسه‌ره‌کان

مه‌حموود بابان

کورتہ: ه ماوه‌ی رابردوودا و له یانزه به‌شدا هه‌ئسه‌نگاندنمان بو ده‌رفه‌ت و ئالنگارییه‌کانی که‌رتی خانووبه‌ره و بازاره‌که‌ی له هه‌ریمی کوردستان کرد، که تییدا هه‌لوه‌سته له‌سه‌ر بازاری ئیستا و داهاتووی نرخه‌کان، گرفت و ئاسته‌نگه‌کانی نیو نه‌و که‌رته، له‌رووی خزمه‌ت‌گوزارییه‌کان، تیکه‌لاوی کاری وه‌به‌ره‌ینه‌ر و کۆمپانیاکانی خانوبه‌ره، لیکه‌وته‌کانی گه‌شه‌کردنی خیرای ئه‌م که‌رته له‌سه‌ر بنیاتنانی شار و سه‌رچاوه‌ سرووشتییه‌کانی وه‌ک (ئاو، وزه و خای) ..

له ماوهی رابردودا و له بانزه بهشدا هه‌سه‌نگاندنمان بۆ دهره‌فت و ئالنگارییه‌کانی که‌رتی خانووبه‌ره و بازاره‌که‌ی له هه‌ریمی کوردستان کرد، که تێیدا هه‌له‌سه‌سته له‌سه‌ر بازاری ئیستا و داهاتووی نرخه‌کان، گرفت و ئاسته‌نگه‌کانی نیو ته‌و که‌رت، له‌رووی خزمه‌تگوزارییه‌کان، تیکه‌لای کار و به‌ره‌یه‌نر و کۆمپانیایانی خانووبه‌ره، لیکه‌وته‌کانی گه‌شه‌کردنی خیرای ته‌م که‌رت له‌سه‌ر بنیاتنانی شار و سه‌رچاوه‌ سه‌رووشتییه‌کانی وه‌ک (ئاو، وزه و خاکی).. هتد کرا، به‌لام له به‌شی کۆتایی ته‌م زنجیره هه‌له‌سه‌نگاندنه‌دا هه‌له‌سه‌سته له‌سه‌ر ته‌زموونی سه‌نگافۆره و چۆنیه‌تی ریک‌خسته‌وه‌ی که‌رتی خانووبه‌ره‌ی هه‌ریمی کوردستان له‌ماوه‌یه‌کی کورتخایه‌ن له‌رووه‌کانی هه‌موارکردنه‌وه‌ی یاسای وه‌به‌ره‌یه‌نان، پێداچوونه‌وه به‌ مو‌له‌تی چاودێریکردن، ریک‌خسته‌وه‌ی بازاری عه‌قارات و دانانی داتا‌به‌یسی نیشتمانی و چۆنیه‌تی سه‌ره‌پرشتی‌کردنی سه‌رچاوه سه‌رووشتییه‌کان له‌نیو پرۆژه‌کان ده‌که‌ین. هه‌روه‌ها له‌ماوه‌یه‌کی درێژخایه‌نیشدا به‌دوای وه‌لامی ته‌و پرسیاره ده‌گه‌رپێن که‌ چۆن که‌رتی خانووبه‌ره بگۆرین بۆ که‌رتیکی به‌رده‌وام Sustainable Sector له‌رووه جیاوازه‌کانه‌وه؟ هه‌له‌سه‌سته‌ی کۆتایی له‌سه‌ر ته‌گه‌ری دارمانی که‌رتی خانووبه‌ره له هه‌ریمی کوردستان ده‌که‌ین و ده‌مانه‌وئ بزانی، ئایا نرخه‌کان هاره ده‌که‌ن یاخود چی رووده‌ات؟

سه‌نگافۆره؛ ته‌زموونیکي سه‌رکه‌وتوو له خانووبه‌ره‌دا

نزیکه‌ی نیو سه‌ده زیاتره که سه‌نگافۆره مودێلیکی له‌بواری خانووبه‌ره ده‌ستپێکردوو، به‌شێوه‌یه‌ک 90% ی زه‌وی له‌لایه‌ن حکومه‌ته‌وه خاوه‌نداریتی ده‌کریت و، 85% خانووبه‌ره (نیشته‌جیوون) له‌لایه‌ن کۆمپانیای خانووبه‌ره‌ی حکومه‌ته‌وه دابینه‌کریت! دامه‌زراره‌کانی حکومه‌ت به‌ریژه‌ی 22% به‌شدارن له گه‌شه‌ی به‌ره‌می ناوخۆ GDP ی وڵاتدا، که‌به‌شیکي گه‌وره‌ی له خانووبه‌ره‌وه دیت [1].

که‌رتی خانووبه‌ره‌ی سه‌نگافۆره مێژوو‌یه‌کی سه‌تان ساه‌ی نییه [2]، ته‌نیا نزیکه‌ی دوو هینده‌ی ته‌و ریک‌گه‌یه‌به که هه‌ریمی کوردستان پیندا تپه‌ریوه. به‌شێوه‌یه‌ک له سه‌نگافۆره له‌سالی 1970 دا ته‌نیا 35% ی خه‌لک کرینشینی حکومه‌ت بوون و، 29% ی دانیشته‌وان خاوه‌نی خانووی خۆیان بوون، به‌لام له 2017 دا نزیکه‌ی 91% دانیشته‌وان خاوه‌نی خانووی خۆیان و ریژه‌ی ته‌وانه‌شی به‌کرئ له خانوو و باله‌خانه‌کانی حکومه‌تدا ده‌ژین گه‌یشته‌وه‌ته 82% [3].

خالیکی دیکه‌ی سه‌رکه‌وتوویی سه‌نگافۆره، ته‌زموونی دابینکردنی شوینی نیشته‌جیوون و خانوو‌یه‌به بۆ ته‌وانه‌ی داهاتیان که‌م و مامناوه‌نده، به‌شێوه‌یه‌ک حکومه‌ت له‌ بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره HDB ی سه‌نگافۆره‌وه به‌ قیست و به‌ زیاده‌ی 2.6% ده‌بکریت و، دواتر به‌ قیست و که‌متر له‌ نرخ‌ی بازار بۆ ماوه‌ی 25 سال دایدات به‌ خه‌لکانی که‌مه‌رامه‌ت و ته‌وانه‌ی دۆخیان مامناوه‌نده. هه‌روه‌ها بۆ پرکردنه‌وه‌ی کورته‌یه‌نی نرخ‌ی بازار و زیاده‌ی قیستی ماوه، حکومه‌ت زه‌وی به‌ بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره ده‌فرۆشیت و، له‌م ریک‌گه‌وه دارایی سالیانه‌ی خۆی له‌م که‌رتدا ته‌واو ده‌کات. هه‌روه‌ها، ریژه‌یه‌کی به‌ریزی پێشکه‌وتوو باج له‌م که‌رتدا په‌رپه‌و ده‌کریت و نرخ‌ی خانووبه‌ره‌ش بۆ بیانی، وه‌به‌ره‌یه‌نر و ته‌وانه‌ی داهاتیان زۆره به‌نرخ‌ی بازار ده‌بیت [4].

له‌کۆتایشدا، به‌هۆی گۆرانکارییه‌کان له که‌رتی خانووبه‌ره و شیوازی ژبان و که‌رتی خانووبه‌ره له سه‌نگافۆره که له ئاسۆیه‌وه بۆ ستوونی و په‌یدا‌بوونی تاوه‌ره هه‌ورپه‌ره‌کانی نیشته‌جیوون بووه، دامه‌زراره‌یه‌کی دیکه به‌ناوی ده‌سه‌لاتی گه‌شه‌پیدانی شارستانی [5] UDA له‌گه‌ل بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره HDB به‌به‌که‌وه ته‌م که‌رت به‌ریوه‌ده‌به‌ن. به‌شێوه‌یه‌ک له 2019 دا ماسته‌رپلانی به‌کاره‌یه‌نی زه‌وی له سه‌نگافۆره بۆ ماوه‌ی کورتخایه‌ن و درێژخایه‌ن له 10 بۆ 15 سالی داهاتوودا ب‌ئاوکردوو‌ته‌وه، که رینمای ورد و ته‌واوی رینوینییه‌کانی گه‌شه‌پیدانی زه‌وی و مو‌لکی له سه‌نگافۆره له‌خۆگرتوو و، سالیانه به‌گۆیره‌ی گۆرانکارییه‌کان ماسته‌رپلانه‌که نویده‌کریته‌وه [6].

هه‌نگاه کردارییه‌کانی ریک‌خسته‌وه‌ی که‌رتی خانووبه‌ره له‌ماوه‌یه‌کی کورتخایه‌ن!

یه‌که‌م: هه‌موارکردنه‌وه‌ی یاسای وه‌به‌ره‌یه‌نان له هه‌ریمی کوردستان و به‌تایبه‌تیش بره‌گه‌کانی په‌یوه‌ست به وه‌به‌ره‌یه‌نان له که‌رتی نیشته‌جیوون، به‌شێوه‌یه‌ک ره‌چاوی گه‌شه‌یه‌کی به‌رده‌وامی Sustainable development که‌رتی خانووبه‌ره له هه‌ریمی کوردستان بکات.

دووه‌م: پێداچوونه‌وه به‌ مو‌له‌تی پرۆژه‌کانی نیشته‌جیوون و نه‌گۆرینی ره‌گه‌زی زه‌وییه‌کانی پرۆژه‌کان، چونکه کیشه‌ی گه‌وره بۆ پیکه‌یه‌نه‌ره‌کانی شار و کارکردنی شار وه‌ک به‌که‌به‌کی جولاو درووسته‌کات.

کۆتایی

له کۆتاییدا، ئەگەرەکانی دارپمانی کهرتی خانووبه‌ره له ههریمی کوردستان به‌مانای هاره‌کردنی نرخه‌کان یاخود دابه‌زینیکی وینانه‌کراو نایهت، چونکه ههم بازارپنکی ئازاد یاخود مۆنۆپۆلکراو نییه و، له دهره‌وه‌ی کۆی ئەو بازارانه یاخود ئابووریانه‌وه‌یه که ئیستا بازار و ئابوورییه‌کانی جیهانی پێ به‌رپۆه‌ده‌بریت و ده‌ناسریته‌وه. ههرپۆیه‌ش کاتیک باس له ئەگهری دارپمانی کهرتی خانووبه‌ره له ههریمی کوردستان ده‌که‌بن، ئەوا باس له:

- لاوازیبونی بازاری کپین و فرۆشتن.
- دابه‌زین له‌و نرخانه‌ی که ئیستا له‌نیو هه‌ندیک له‌ پرۆژه‌کان مامه‌له‌ی پێوه‌ده‌کریت، وه‌ک نرخ‌ی گۆندی ئینگلیزی له‌ پێش 2014 و له‌ دوا‌ی 2014.
- مانه‌وه‌ی یه‌که‌کان له‌ده‌ستی ده‌لاله‌کان، وه‌ک ئەوه‌ی ئیستا ده‌بیریت.
- راگرتنی پرۆژه‌کان و ته‌واونه‌کردنی پرۆژه‌کان، وه‌ک ئەوه‌ی له‌ 2017 دا روویدا.
- ئەنجامه‌دانی پرۆژه‌کان به‌و کوالیتیه‌ی له‌ ماسته‌رپلانه‌که‌دا هاتووه.
- لاوازیبونی کاری بازرگانی و که‌ره‌سته‌کانی بواری خانووبه‌ره

له‌م دوانزه به‌شه‌دا هه‌ول‌دراوه ئەو مه‌ترسیانه‌ی که رووبه‌رووی ئەم که‌رته و داهاووی شاره‌کان، به‌تایبه‌تیش رووبه‌رووی شاره‌ گه‌وره‌کان له ئیستا و داهاوودا ده‌بنه‌وه بخریته‌روو، نموونه‌ی زیندوو و ئەزموونی کارکردنی وڵاتان له‌م که‌رته‌دا ئاماژه‌ی بۆکراوه که سه‌رکه‌وتوترین نموونه‌ش سه‌نگافوره‌یه، به‌لام ئەگه‌ر ریک‌خستنه‌وه بۆ ئەم که‌رته نه‌کریت وه‌کو که‌رته‌کانی دیکه، لیبگه‌رین تاوه‌کو کیشه‌کان که‌له‌که بن ، ئەوا چاره‌نووسی ئەم که‌رته‌ش وه‌ک لیکه‌وته‌ی گۆرانکارییه‌کانی که‌شوه‌وا، که ئیستا خۆلبارین، لافاو و وشکه‌سالییه ده‌بیت که هێشتا سه‌ره‌تای گۆرانکارییه‌کانیه‌تی!

سه‌رچاوه‌کان

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

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

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

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

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

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