

بهشی دوانزه یه م و گو تایی؛ پیشنیا زه گانی ریگخستنه وه یه کی که رتی خانووبه ره

14-05-2022

نووسه ره گان

مه محمود بابان

کورتیه: ه ماوهی رابردوودا و له یانزه به شدا هه لسه نگاندمان بو ده رفهت و ئالنگارییه گانی که رتی خانووبه ره و بازاره که ی له هه ری می کوردستان کرد، که تییدا هه لوه سته له سه ر بازار ی ئیستا و داهاتووی نرخه گان، گرفت و ئاسته نگه گانی نیو نه و که رته، له رووی خزمه تگوزارییه گان، تیکه لاوی کاری وه به ره ئینه ر و کومپانیاکانی خانووبه ره، لیکه وته گانی گه شه کردنی خیرای ئه م که رته له سه ر بنیاتنانی شار و سه رچاوه سرووشتییه گانی وه ک (ئاو، وزه و خای)..

له ماوهی رابردودا و له بانزه بهشدا هه‌سه‌نگاندنمان بۆ دهرفهت و ئالنگارییه‌کانی کهرتی خانووبه‌ره و بازاره‌که‌ی له ههریمی کوردستان کرد، که تێیدا هه‌له‌سه‌سته له‌سه‌ر بازاری ئیستا و داهاتووی نرخه‌کان، گرفت و ئاسته‌نگه‌کانی نیو ته و که‌رته، له‌رووی خزمه‌تگوزارییه‌کان، تیکه‌لای کار و به‌به‌ره‌ینه‌ر و کۆمپانیایانی خانووبه‌ره، لیکه‌وته‌کانی گه‌شه‌کردنی خیرای ته‌م که‌رته له‌سه‌ر بنیاتنانی شار و سه‌رچاوه‌ سرووشتیه‌کانی وه‌ک (ئاو، وزه و خاک).. 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 وه‌به‌ره‌ینه‌ن، پێداچوونه‌وه به‌موله‌تی چاودێریکردن، ریک‌خسته‌وه‌ی بازاری عه‌قارات و دانانی داتا‌به‌یسی نیشتمانی و چۆنیه‌تی سه‌ره‌پرشتیکردنی سه‌رچاوه سرووشتیه‌کان له‌نیو پرۆژه‌کان ده‌که‌ین. هه‌روه‌ها له‌ماوه‌یه‌کی درێژخایه‌نیشدا به‌دوای وه‌لامی ته‌م و پرسپاره 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، به‌شیه‌یه‌ک 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 رینگه‌یه‌ که ههریمی کوردستان پیندا تپه‌ربه‌وه. به‌شیه‌یه‌ک 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 خانوو‌یه‌ به‌ ته‌وانه‌ی داهاتیان که‌م و مامناوه‌نده، به‌شیه‌یه‌ک حکومه‌ت له‌بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره HDB ی سه‌نگافۆره‌وه به‌قیست و به‌زیاده‌ی 2.6% ده‌بکرت و، دواتر به‌قیست و که‌متر له‌نرخ‌ی بازار بۆ ماوه‌ی 25 سال ده‌بدا ته‌به‌خه‌لکانی که‌مه‌رامه‌ت و ته‌وانه‌ی دۆخیان مامناوه‌نده. هه‌روه‌ها بۆ پرکردنه‌وه‌ی کورته‌ینه‌نی نرخی بازار و زیاده‌ی قیستی ماوه، حکومه‌ت زه‌وی به‌بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره ده‌فرۆشیت و، له‌م رینگه‌وه دارایی سالیانه‌ی خۆی له‌م که‌رتهدا ته‌واو ده‌کات. هه‌روه‌ها، ریژه‌یه‌کی به‌رزى پيشکه‌وتوو باج له‌م که‌رتهدا په‌رپه‌و ده‌کریت و نرخی خانووبه‌ره‌ش بۆ بیانی، وه‌به‌ره‌ینه‌ر 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 که‌رته به‌رپه‌وه‌ده‌بن. به‌شیه‌یه‌ک له 2019 دا ماسته‌رپلانی به‌کاره‌ینه‌نی 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 وه‌به‌ره‌ینه‌ن له ههریمی کوردستان و به‌تایبه‌تیش بره‌گه‌کانی په‌یوه‌ست به وه‌به‌ره‌ینه‌ن له کهرتی نیشته‌جیوون، به‌شیه‌یه‌ک ره‌چاوی گه‌شه‌یه‌کی به‌رده‌وامی Sustainable development کهرتی خانووبه‌ره له ههریمی کوردستان بکات.

دووه‌م: پێداچوونه‌وه به‌موله‌تی پرۆژه‌کانی نیشته‌جیوون و نه‌گۆرینی ره‌گه‌زی زه‌وییه‌کانی پرۆژه‌کان، چونکه کیشه‌ی گه‌وره بۆ پیکه‌ینه‌ره‌کانی 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 بازارپکی 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]