

# 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

**کورتته:** ه ماوه ی رابردوودا و له یانزه به شدا هه لسه نگاندنمان بو ده رفه ت 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 بازاری 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 ئینهر و کومپانیایکانی خانوبه 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 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 به‌به‌ره‌ینه‌ر و کۆمپانیایانی خانووبه‌ره، لیکه‌وته‌کانی گه‌شه‌کردنی خیرای ته‌م که‌رت 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 به‌ موئه‌تی چاودێریکردن، ریک‌خسته‌وه‌ی بازاری عه‌قارات و دانانی داتا‌به‌یسی نیشتمانی و چۆنیه‌تی سه‌ره‌پرشتیکردنی سه‌رچاوه سرووشتیه‌کان له‌نیو پرۆژه‌کان ده‌که‌ین. هه‌روه‌ها له‌ماوه‌یه‌کی درێژخایه‌نیشدا به‌دوای وه‌لامی ته‌و پرسیاره ده‌گه‌رپین 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 بزاین، ئایا نرخه‌کان هاره ده‌که‌ن یاخود چی رووده‌ات؟

### سه‌نگافۆره؛ ته‌زموونیکه‌ی سه‌رکه‌وتوو له خانووبه‌ره‌دا

نزیکه‌ی نیو سه‌ده زیاتره که سه‌نگافۆره مودێلیکی له‌بواری خانووبه‌ره ده‌ستپیکردوو، 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، که‌به‌شیکه‌ گه‌وره‌ی له خانووبه‌ره‌وه دیت [1].

که‌رتی خانووبه‌ره‌ی سه‌نگافۆره میژووویه‌کی سه‌تان ساه‌ی نییه [2]، ته‌نیا نزیکه‌ی دوو هینده‌ی ته‌و ریک‌گه‌یه‌به که هه‌ریمی کوردستان پیندا تپه‌ریه‌وه. 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 خانوووه‌یه بۆ ته‌وانه‌ی داهاتیان که‌م و مامناوه‌نده، به‌شیه‌یه‌ک حکومه‌ت له بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره HDB ی سه‌نگافۆره‌وه به‌قیست و به‌زیاده‌ی 2.6% ده‌بکرت و، دواتر به‌قیست و که‌متر له‌نرخه‌ی بازار بۆ ماوه‌ی 25 سال دایدات به‌خه‌لکانی که‌مه‌رامه‌ت و ته‌وانه‌ی دۆخیان مامناوه‌نده. هه‌روه‌ها بۆ پرکردنه‌وه‌ی کورته‌ینه‌نی نرخی بازار و زیاده‌ی قیستی ماوه، حکومه‌ت زه‌وی به‌بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره ده‌فرۆشیت و، له‌م ریک‌گه‌وه دارایی سالیانه‌ی خۆی له‌م که‌رتدا ته‌واو ده‌کات. هه‌روه‌ها، ریژه‌یه‌کی به‌رزای پێشکه‌وتوو باج له‌م که‌رتدا په‌یره‌و ده‌کریت و نرخی خانووبه‌ره‌ش بۆ بیانی، وه‌به‌ره‌ینه‌ر و ته‌وانه‌ی داهاتیان زۆره به‌نرخه‌ی 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 هه‌وره‌په‌ره‌کانی نیشته‌جیوون بووه، دامه‌زراره‌یه‌کی دیکه به‌ناوی ده‌سه‌لاتی گه‌شه‌پیدانی شارستانی [5] UDA له‌گه‌ل بۆردی په‌ره‌پیدانی خانووبه‌ره HDB به‌به‌که‌وه ته‌م که‌رت به‌ریه‌ده‌به‌ن. به‌شیه‌یه‌ک له 2019 دا ماسته‌رپلانی به‌کاره‌ینه‌نی زه‌وی له سه‌نگافۆره بۆ ماوه‌ی کورتخایه‌ن و درێژخایه‌ن له 10 بۆ 15 سالی داهاتوودا بۆاوردووته‌وه، که رینمای ورد و ته‌واوی رینوینییه‌کانی گه‌شه‌پیدانی زه‌وی و موئکی 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 به‌ موئه‌تی پرۆژه‌کانی نیشته‌جیوون و نه‌گۆرینی ره‌گه‌زی زه‌وییه‌کانی پرۆژه‌کان، چونکه کیشه‌ی گه‌وره بۆ پیکه‌ینه‌ره‌کانی شار و کارکردنی شار وه‌ک به‌که‌به‌کی جولاو درووسته‌کات.

**سټیهم:** پښتو او چاودږیبه کی خیرای پیوستی پروژهکانی نیشته جیبوون. چی تهوانه ی دروستکراون یاخود تهوانه ی ئیستا بنیاده نرن، به تایه تیش په یوه ست به جیبه جیکردنی ماسته ریلانی پښنیازکراو و نه گورینی دیزانی پروژهکه و ته نیا پیکه وه نانی بلوک و جیمه نتوو به ناوی پروژه ی نیشته جیبوون.

**چوارهم:** دانانی داتا به سیکی نیشتمانی که بتوانیت کرین و فروشتنه کانی سرجه م نووسینگه و کومپانیاکانی خانوبه ره له هریمی کوردستان له خو بگریت، تهویش به نامانجی زانینی ناراسته ی بازار و ریگریکردن له قورخکردن و یاریکردن به م بازاره و ئاسانکاری بو کریار و فروشیار له به ناوکردن، دوزینه وهی کرین و فروشتنی ساخته له م که رته دا.

**پنجهم:** ریخستنه وهی پروژهکان به شیوه یه کی بو بازارگانی و ته لاری بازارگانی بگریته وه به شوینی بازارگانی، تهوانه شی بو نیشته جیبوون بگریته وه به شوینی نیشته جیبوون. چونکه ئیستا لیکه وته خراپه کانی وه کی جه نجالی و قهره بالخی شه قامه کان، بیزاربوونی مال به هو ی ئوفیسه وه، به پیچه وانوهه، نیکدانی به شیک یاخود هه موو خانوهه که و گورینی و هتد له نارادایه.

**شه شهم:** لیکولینه وهی خیرای دیزاینی خانوو و شوقه کان به شیوه یه کی له گه ل ئیستا و داهاتووی کومه لگه دا پښکه وتوو ه کان و کومه لگه دا بگونجیت. خزمه تگوزاریبه به نه پته یه کان بو داهاتوو جیبه جیکریت، نه وه کی پروژهکانی سره تا که ئیستا شوقه یه کی 240 متری به 180 هزار دولا ره، به لام له ته نیشته یه وه شوقه یه کی 180 متری سره وو 250 هزار دولا ره، نهویش به یه کی هوقاری وه ک نسانسور!

## ههنگاه کرداریه کانی ریخستنه وهی که رتی خانوبه ره له ماوه یه کی درپژخایه ن!

**یه که م:** په کخستنی کوی که رتی خانوبه ره و کورکدنه وهی له یه کی دامه زراوه ی پښکه وتوو ی نیشتمانی که به شیوه یه کی، موله تدان، چاودږیکردن و به دوا دچوون و سره پرشته یکردنی تم که رته له خو بگریت، که ئاسانترینیان په کخستنی پیدانی موله ت، بو نمونه پیدانی موله ت به پروژهکانی نیشته جیبوون له لایه ن وه زاره تی شاره وانی و گه شتوگوزار له گه ل دهسته ی وه به ره ینان، له کاتیکدا وه زاره تی ناوه دانکردنه وه و نیشته جیکردن هیچ به پرسیاریه کی له م پرؤسه یه دا نیبه، ته نیا ته وه نه بیت که کومه لیک پروژه ی بو هه زاران و خه لکی که مده رامه ت خسته بواری جیبه جیکردنه وه که تا ئیستاش زوریه ی ته وانه بووه و، له رووی نرخیسه وه بو نمونه خانوهه 200 متریبه کانی نیو تم پروژه یه یه کی له سره چواری نرخی خانووی به رامه به ره که ی له پروژه یه کی دیکه دا ناکات.

**دووه م:** پابه ندکردن و دانانی مه رج له سره کوی پروژهکانی نیشته جیبوون به پاککردنه وهی ناوی دابینکراو بو خانوو و ماله کان و ریخستنه وهی شیوازی خزمه تگوزاریه کانی دیکه له سره وو هه موویانه وه کورکدنه وهی زبل و خاشاک که بتوانیت به ئاسانی له کارگه کانی ریسایکلین دووباره به کاربه ینرنه وه.

**سټیهم:** پابه ندکردنی وه به ره ینه ران و خاوه ن پروژهکان به ته و اوکردنی شوینه خزمه تگوزاریبه گشتیه کانی وه کی باخچه ی ساوایان، قوتابخانه، بنکه ی ته ندرووستی و پارک و شوینه گشتیه کانی دیکه، ته گه ر کراون به باله خانه یاخود زهویه کانیان داگیرکراوه، ته وا ههنگاوی پیویست بنریت بو گه رانه وه یان و کردنیان به و شوینانه ی له ماسته ریلانی پروژهکه دا هاتوو.

**چوارهم:** ریخستنه وهی نرخی کری و خزمه تگوزاریه کان له نیو پروژهکاندا به شیوه یه کی له سره بنه مای خزمه تگوزاریه کان بیت، نه کی به پیی کونی و نویی پروژهکان.

**پنجهم:** ریخستنه وهی سیستمی مولکداری و سیستمی باج بو داهاتی وه به ره ینه ران، بازارگانان و کریار و فروشیارانی (ده لال) و کومپانیاکان له سره بنه مای سیستمیکی ته لیکترونی که په یوه ست بگریت به داتا به یسی خانوبه ره بو کوتا بیه ینان به زوریه کی کیشه کان.

**شه شهم:** هه لسه نگانندی گشتی بو نیشته جیبوون و دابینکردنی چوارچویه یه کی شیوا بو هه موو خیزانیک له هریمی کوردستان بگریت و پرسی کرینشینی و داهاتی خیزانه کان له به رچاوبگریت و سیستمیکی په کگرتوو وه کی ته وهی سه نگافوره په پره و بگریت، که بتوانیت تهوانه ی داهاتی که م و مامناوه ندیان هه یه له ماوه یه کی درپژخایه ندا بین به خاوه نی په که یه کی نیشته جیبوون، نه کی وه کی پروژهکانی رابردوو بیت که بونمونه، بو 1500 په که ی نیشته جیبوون، 10 هزار فورم وه رگیرابوو!

## کۆتایی

له کۆتاییدا، ئەگەرەکانی دارپمانی کهرتی خانووبه‌ره له ههریمی کوردستان به‌مانای هارپه‌کردنی 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 ده‌که‌ین، ئەوا باس له:

- لاوازیوونی بازاڕی 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.
- لاوازیوونی 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]