

بەشى ھەشتەم: تەكنەلوژيا و ژىرى دەستگرد و كەرتى خانووەبەرە لە ھەرىمى كوردستان

10-02-2022

نووسەرەگان

مەحمود بابان

كورتە : لەم قوناخە و لەسالانى داھاتوودا، بەرپووەبردنى وەبەرھىنانى خانووەبەرە، و كارى بازرگانى كەرتى خانووەبەرە بەھوى تەكنەلوژيا و ژىرى دەستگردەوہ گۆرانيكى بى وینەى تىدا روودەدات. ئىستا تەكنەلوژيا بۆ بەرپووەبردنى ئەم كەرتە لە جىھاندا و لەلایەن گەورە كۆمپانىيانى بوارى خانووەبەرە پىناوہتە قوناخى بەكارھىنانى تەكنەلوژيا و ژىرى دەستگردەوہ، ئەویش بەئامانجى زانين و ئاراستەكردنى سەرمايەگانىان لەم كەرتەدا، شۆرشى پىشەسازى چوارەمىش بە تەھداكردنى گۆرپىنى ئاراستەى ئابوورى بازارە باوہگان بۆ بازارى ئۆنلاين، كۆتايى بە قوناخىكى ئابوورى شەقام ھىنا، لەوانەش ژىرى دەستگرد گۆرپانكارى گەورەتر بەھىننئە ئاراوہ. ھەرچەندە لەكەرتى خانووەبەرەدا گۆرپانكارىيە زىنگەيىەگان، كۆمەلایەتيىەگان و ئىدارەدانىشى گۆرپانكارى بەسەردا ھاتووہ، بەلام تەكنەلوژيا وىناى داھاتووى دەكىشىت. ھەربۆيەش لەم بەشەدا ھەلوەستە لەسەر دابىنكردن و بەكارھىنانى تەكنەلوژيا لە وەبەرھىنانى كەرتى خانووەبەرە و رۆلى ژىرى دەستگرد لە ئاراستەكردنى بازرگانى كەرتى خانووەبەرە پەيوەست بە ھەرىمى كوردستان دەكەين.

به رایی

له م قوناخه و له سالانی داهاوویدا، بهرپوهبردنی وه به رهینانی خانوبه ره، و کاری بازرگانی کهرتی خانوبه ره به هۆی تهکنه لۆژیا و ژیری دهستکرده وه گۆرانیکی بئ وینهی تیدا روودهات. ئیستا تهکنه لۆژیا بۆ بهرپوهبردنی ئهم کهرته له جیهاندا و له لایه ن گهوره کۆمپانیاکانی بواری خانوبه ره پیناوه ته قوناخی به کارهینانی تهکنه لۆژیا و ژیری دهستکرده وه، ئه ویش به ئامانجی زانین و ئاراسته کردنی سه رمایه کانیان له م کهرته دا، شۆرشی پیشه سازی چواره میش به تهحه دا کردنی گۆرینی ئاراسته ی ئابووری بازاره باوه کان بۆ بازاری ئۆنلاین، کۆتایی به قوناخیکی ئابووری شه قام هینا، له وانه ش ژیری دهستکرد گۆرانیکی گه وهرتر به یینیته ئاراوه. هه رچه نده له کهرتی خانوبه ره دا گۆرانیکییه ژینگه ییه کان، کۆمه لایه تیه کان و ئیداره دانیشی گۆرانیکی به سه ردا هاتووه، به ئام تهکنه لۆژیا و پینای داهاوو ی ده کیشیت. هه ربۆیه ش له م به شه دا هه لوه سه ته له سه ر دابینکردن و به کارهینانی تهکنه لۆژیا له وه به رهینانی کهرتی خانوبه ره و رۆلی ژیری دهستکرد له ئاراسته کردنی بازرگانی کهرتی خانوبه ره په یوه سه ته به هه ریمی کوردستان ده کهین.

بازاری خانوبه ره و تهکنه لۆژیا و ژیری دهستکرد

به پینی راپۆرتی بهرپوهبردنی داهاوو ی وه به رهینانی خانوبه ره ی زانکۆی ئۆکسفۆرد "کۆی به های بازاری خانوبه ره له جیهاندا به نزیکه ی 228 تریلۆن دۆلار ده خه ملیندریت، که له جیهاندا و له م کهرته دا سه رمایه ی بازرگانی به به های نزیکه ی 35 تریلۆن دۆلار له لایه ن دامه زراوه کانی وه به رهینان ئه نجام ده دریت، که ئه مه ش نزیکه ی نیوه ی بازاری بۆ سه ی جیهان ده کات که 70 تریلۆن دۆلاره. له سالی 2020 دا کۆمپانیاکانی خانوبه ره بهرژیه ی 53% راسته وخۆ وه به رهینانیان له تهکنه لۆژیا و ژیری دهستکرد کردووه [1].

له م روانگه یه وه که ده بینن له م رۆژانه دا گۆرانیکی به سه ر کپین و فرۆشتنی خانوبه ره دا هاتووه، به شیوه یه ک چیدیکه کپیار پیوستی به سه ردان ی خانوو و نووسینگه کانی خانوبه ره نییه، به لکو له رینگه ی ئۆنلاین سه یری خانوو که ده کات و ده توانیت راسته وخۆش گفتوگۆ له سه ر کپین و فرۆشتن بکات، هه ربۆیه ش به پینی راپۆرتی [2] [NAR2021] کپیارانی خانوبه ره بهرژیه ی نزیکه ی 43% له ئۆنلاینه وه تایبه ته مندی خانوو کانیان بپنیه و کپویانه.

هه رچه نده له هه موو کهرته کاندای گۆرانیکییه تهکنه لۆژیه کان نوییه به هه ریمی کوردستان، به ئام ئیستا وه به رهینانی خانوبه ره و کۆمپانیا و نووسینگه کانی خانوبه ره (عقارات) به جۆریک له جۆره کان تهکنه لۆژیا به کار ده هینن، بۆ نمونه له رووی به بازاریکردن و به کارهینانی کۆمپیوتهر و ریکلام دروستکردن و بئاوکردنه وه پاره یه کی زۆر خه رجه ده کن. هه روه ها، بگه ره داتا به یسی نمونه ییان بۆ بهرپوهبردنی داناه، که رۆژانه ده توانیت چاودیری بازار و کاره کان بکات و په ره ش به سیسته مه که بدات بۆ کۆکردنه وه ی داتا کان. لیزه دا په کیک له خاوه ن کۆمپانیاکانی خانوبه ره له کاتی ئاماده کردنی راپۆرتی بازاری خانوبه ره دا ئامازه ی به وه کرد "له سه ره تاوه کۆمپانیاکه مان کۆمپیوتهری به کارهیناوه و ئیستا داتا به یسیک له به رده سن دایه که کاروباری سه رجه م نووسینگه کان و تیدا یه و ده توانین نرخی گۆرانیکییه کانی خانوبه ره له ده یی رابردوودا به داتا بخه ینه روو!"

خانوبه ره چیدیکه ته نیا چوار دیوار نییه؟

به گوته ی سکۆت ریچله ر، بهرپوه بهری جیه جیکاری RXR چیدیکه خانوبه ره ته نیا چوار دیوار و شۆینه که ی نییه، به لکو به کارهینانی وزه و چاودیری کردنی کارامه یی و رهوشی ژینگه ییه که تهکنه لۆژیا نوو و ژیری دهستکرد ده توانیت جیه جیکات [3].

هه روه ها، به پینی راپۆرتیکی ماکییزی تهکنه لۆژیا ی نوو رۆلیکی گرنگ له داهاوو ی شارستانی ئاسیادا ده بینیت، بۆ نمونه نه وه ی نوو پینشینی ئه زموونیکی تاکه که سی و بئ خه وش ده کات، که دامه زران دنی تهکنه لۆژیا ی وه ک ژیری دهستکرد، سینسه ر و به سننه وه ی شته کان به ئینته رنیت و شیکردنه وه ی داتا کان زۆر گرنگه و ده توانیت ئه م خواسته نوییه ی نه وه ی نوو به ده سه تبه یینت [4].

هه روه ها، به پینی راپۆرتیکی کۆرپه مندی ئابووری جیهان [5]، به کارخه ستنی راسته وخۆی ROI تهکنه لۆژیا گرنگه بۆ دیاریکردنی لایه کی

دیکه به‌های خانوبه‌ره له دهره‌وه‌ی ئەو به‌ها باوانه‌ی ئیستا هه‌یه و مامه‌له‌ی پێوه‌ده‌کریت. بۆ نموونه‌ش، با‌له‌خانه‌یه‌کی 34 نه‌ومی له مۆنتریال که له 1960کاندا دروستکراوه، که له سه‌ره‌تادا بۆ ئۆفیس‌ی بازرگانی بووه، دوا‌ی که‌مکردنه‌وه‌ی خه‌رجیه‌کانی کارپێکردن، که‌مکردنه‌وه‌ی دهرچوون و باشکردنی راپه‌راندنی کاری ئۆفیس‌ه‌کان به‌ی و به‌ره‌هێنانی‌کی گه‌وره نوێی له‌با‌له‌خانه‌که‌دا توانا سه‌رمایه و وزه‌یه‌کی گه‌وره پارێزگاری لێبکریته له‌ریگه‌ی ته‌کنه‌لوژی و ژیری ده‌ستکرد یاخود گوپینی سیستمی کۆنترۆلی HVAC با‌له‌خانه‌که. هه‌ربۆیه‌ش ئەمه بووه هۆی پاشکه‌وتکردن و که‌مکردنه‌وه‌ی خه‌رجیه‌کان له‌سه‌ر هه‌ردوو پسووله‌ی گاز و کاره‌بایی با‌له‌خانه‌که، به‌شێوه‌یه‌ک ته‌نیا به‌ به‌گه‌رخستنی ئامی‌ری AI له مانگی ته‌ممووز 2019دا، به‌شێوه‌یه‌ک له دوو مانگدا و له مانگه‌کانی ئاب و ئەیلوولی ئەو سا‌له‌دا به‌ریژه‌ی 27% بۆ 33% پاشکه‌وتکردنی وزه‌ به‌ده‌ستهاتوه، که ده‌کاته نزیکه‌ی 30 هه‌زار دۆلار پاشکه‌وتکردن و زیاتر له 320 هه‌زار کیلووات که‌مکردنه‌وه‌ی به‌کارهێنانی کاره‌با له با‌له‌خانه‌که‌دا.

که‌رتی خانوبه‌ره‌ی هه‌ریمی کوردستان و ته‌کنه‌لوژی

له‌راستیدا هه‌ریمی کوردستان له وه‌به‌ره‌هێنانی خانوبه‌ره‌دا نه‌ک هه‌نگاوی به‌ره‌و به‌کارهێنانی ژیری ده‌ستکرد، بگه‌ ته‌کنه‌لوژی سه‌ره‌تایه‌کانیش نه‌ناوه، به‌شێوه‌یه‌ک پرۆژه‌کانی خانوبه‌ره‌ش ئیستا له‌رووی به‌کارهێنانی وزه‌ شیاو‌زێکی کۆنترۆلکردنی مۆدیرنی تیدا نییه. بۆ نموونه له زۆربه‌ی وڵاتانی جیهان سیستمی گه‌رم‌که‌روه و سارد‌که‌روه جیاوازه و شیاو‌زێک له کۆنترۆلکردنی له‌ریگه‌ی ته‌کنه‌لوژی‌هاوه هه‌یه، که وڵاتی سوید نموونه‌یه‌که له کۆنترۆلکردنی دا‌بێنکردنی وزه‌ بۆ گه‌رم‌کردنه‌وه، به‌شێوه‌یه‌ک که بۆیله‌ری ئاو گه‌رم‌کردنی ما‌لان له‌کاتی به‌رزبوونه‌وه‌ی خواستی به‌کارهێنان و زیادبوونی فشار له‌سه‌ر هێله سه‌ره‌که‌یه‌کانی کاره‌با ده‌کوژینرێته‌وه [6]. له‌کاتی‌دا له هه‌ریمی کوردستان له‌رووی به‌کارهێنانی ته‌کنه‌لوژی و ژیری ده‌ستکرد له خه‌زمه‌تگوزاریه‌کانی که‌رتی خانوبه‌ره‌دا ته‌وه‌ی ده‌بێنرێت کامی‌زای چاودێری! و هه‌نگاوی نه‌ناوه‌ته کۆنترۆلکردنی به‌کارهێنانی وزه‌وه.

له‌روویه‌کی دیکه‌وه، کۆی به‌کارهێنانی ته‌کنه‌لوژی و ژیری ده‌ستکرد له‌رووی کۆمپانیاکانی خانوبه‌ره (عقارات) ته‌نیا فۆکوس‌ی له‌سه‌ر ریکلام‌کردن و شیاو‌زه‌ نوێیه‌کانی ریکلام‌کردن، ئەویش به‌ ئامانجی فرۆشتن، له‌کاتی‌دا ده‌توانرێت به‌ داتا به‌ده‌ستهاتوو و کۆکراوه‌کان مه‌ترسیه‌یه‌کان و دهرفه‌ته‌کانی به‌رده‌م بازاری خانوبه‌ره له شاره‌کاندا بێنرێت و ده‌ستنیسانی ئاراسته‌کانی گۆرانکاریه‌کی بچوکیش بکات.

رێگا‌کانی به‌کارهێنانی ته‌کنه‌لوژی و ژیری ده‌ستکرد له‌که‌رتی خانوبه‌ره‌دا

له‌راستیدا، ده‌توانرێت له چه‌ند رێگه‌یه‌کی جیاوازه‌وه، ته‌کنه‌لوژی و ژیری ده‌ستکرد له‌که‌رتی خانوبه‌ره‌دا به‌کارهێنرێت، که سوودی نه‌وه‌کو ته‌نیا بۆ بازرگانان و وه‌به‌ره‌هێنه‌ران و پیشه‌کارانی ئەم که‌رته‌ ده‌بێت، به‌لکو بۆ کۆمه‌لگه‌ش ده‌بێت.

به‌کارهێنانی داتا بۆ دۆزینه‌وه‌ی خواستی کپیاران و زیادکردنی ئەزموونی بازرگانان، نموونه‌یه‌کی با‌لیه، به‌لام تاوه‌کو ئەم سا‌لانه‌ی دوا‌یش زۆر له کۆمپانیا و وه‌به‌ره‌هێنه‌ره‌کانی خانوبه‌ره‌ داتای زۆریان کۆده‌کرده‌وه له ره‌فه و ئەمباری با‌له‌خانه‌کاندا تۆزی لێ ده‌نیشت به‌بێ ئەوه‌ی شیکاری له‌سه‌ر بکریته بۆ خواستی کپیار و دۆزینه‌وه‌ی گۆراوه‌کان له تریندی پیشه‌سازی خانوبه‌ره‌دا. له‌کاتی‌دا ئەم‌رۆ کۆمپیوتەر و ته‌کنه‌لوژی ده‌توانرێت به‌ئاسانی ئەم کاره‌ بکات.

به‌کارهێنانی ژیری ده‌ستکرد، که سیستمی خۆکرده و فیریوونی ئامی‌زه‌کان له‌سه‌ر ئەزموونی رابردوو و ناسینه‌وه‌ی نموونه‌کان، که ده‌توانرێت ئەم سیستمه‌ له‌لایه‌ن وه‌به‌ره‌هێنه‌رانی خانوبه‌ره‌ بۆ کۆنترۆلکردنی خه‌رجیه‌کان و به‌ریوه‌بردنی مه‌ترسیه‌یه‌کان و به‌کارهێنه‌ره‌کان دا‌بێت، تاوه‌کو بتوانرێت فاکته‌ری گۆرانکاریه‌یه‌کان و پێشبینیه‌یه‌کان له‌ئاستی‌کی نموونه‌یدا بخاته‌روو.

له‌رووی بنیاتنه‌وه، بۆ نموونه له‌سا‌لی 2014دا کۆمپانیا‌ی وینسۆن که بکه‌که‌ی له چین، گۆرانکاری له‌شیاو‌زی بنیاتنه‌ی باوه‌وه بۆ شیاو‌زی سێ ره‌هه‌ندی پرینتکراو گۆری، که‌توانی به‌م گۆرانکاریه‌یه‌ی 80% تیچووی بێناسازی، و 60% خه‌رجی هێزی کار که‌مبکاته‌وه و پاشکه‌وتی بکات. هه‌روه‌ها، نزیکه‌ی 30% بۆ 60% پاشماوه‌ی بێناسازی و ریژه‌ی 50% بۆ 70% کاتی بنیاتنه‌ی که‌مکرده‌وه [7]، که ئەمه‌ش ته‌نیا چه‌ند بیروکه‌یه‌کی نوێیه که‌ تواناوه له‌رووی ته‌کنه‌لوژی‌هاوه به‌ده‌سته‌بێنرێت و له‌جیهاندا کۆمپانیاکانی خانوبه‌ره به‌کاریده‌هێنن، که ده‌توانرێت لێره‌ش سوودی لێوه‌ربکریته.

له‌رووی کپین و فرۆشتنه‌وه، یه‌کێکه له‌کاریگه‌رتین رێگا‌کانی به‌کارهێنانی ته‌کنه‌لوژی، له‌راستیدا به‌کارهێنانی مۆبایل، که کاریگه‌ریه‌یه‌کی گه‌وره‌ی له‌سه‌ر کپین و فرۆشتن هه‌یه، چونکه سۆشیا‌ل میدیا و ویب سایی پێشکه‌وتوو، و ئەپلیکه‌یسه‌کانی مۆبایل ده‌توانرێت بێته‌ نزیکترین پردی په‌یوه‌ندی نیوان کپیار و فرۆشیار له‌م قوناخه‌دا، له‌م رووه‌وه ئیستا سه‌تان په‌یجی سۆشیا‌ل میدیا، ده‌یان ویب سایی پێشکه‌وتوو و چه‌ندان ئەپله‌یسه‌نیشت له‌سه‌ر ئاستی جهان و هه‌ریمی کوردستان هه‌یه.

له كۆتاييدا، به كارهيئاننى تهكنه لۆژيا و ژيرى دهستگرد ته نيا ئاسانكارى و قازانچ نيه، به لكو مهترسيداريشه، چونكه داتا و سيستى به كارخراو له ئه گهرى به دهستخستنى له لايه ن كهسى ئامانجداره وه ده توانرئت بؤ مه به ستى خراب به كاربه ئيرئت.

ههروه ها، خؤگونجاندىن و به گه رخستنى تهكنه لۆژيا پئشه سازيه كى نوئ و نوئتریشه به كهرتى خانووبه ره له سه ر ئاستى جيهان، هه ربؤيه ش به كارهيئان و دهستگه يشتن به تهكنه لۆژيا و ژيرى دهستگرد له كهرتى خانووبه ره دا قۇناخى نوئ ده برئت، به شئويه كه له سالانى داها تودا وه ك پرؤزه ي پرؤتيك (Property Tech) چؤن گه شه يگردوه و گه شه ده كات، ئه ويش به هؤى زيادبوونى خواست له سه ر به كارهيئاننى له م كه رته دا [8]. بؤيه ش پئويسته به كارهيئاننى تهكنه لۆژيا و ژيرى دهستگرد له كهرتى خانووبه ره ي هه رئيمى كوردستان ته نيا له رووى به بازارگردنه وه نه بئت، به لكو برؤانه قۇناخى وه به ره ئيان و به پرؤبه بردنه وه بؤ پاراستنى سه رمايه كى زؤرى به فيرؤچو له بنياتنان و پاراستنى وزه به كى بيشوومار له به پرؤبه بردندا و ئيستا و داها توو.

سه رچاوه كان

[1]

https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-12/Technology%20and%20the%20Future%20of%20Real%20Estate%20Investment%20Management_0.pdf

[2]

<https://www.nar.realtor/sites/default/files/documents/2021-home-buyers-and-sellers-generational-trends-03-16-2021.pdf>

<https://www.mckinsey.com/about-us/new-at-mckinsey-blog/how-will-real-estate-be-different-in-the-next-normal> [3]

[4]

<https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/business%20functions/operations/our%20insights/voices%20on%20infrastructure%20the%20future%20of%20real%20estate/voices%20on%20infrastructure%20the%20future%20of%20real%20estate.pdf>

https://www3.weforum.org/docs/WEF_Driving_Digitalization_Real_Estate_2021.pdf [5]

[/https://pdf.sciencedirectassets.com/271090](https://pdf.sciencedirectassets.com/271090) [6]

[/https://siliconangle.com/2015/01/20/china-super-sizes-3d-printing-with-worlds-first-printed-apartment-building](https://siliconangle.com/2015/01/20/china-super-sizes-3d-printing-with-worlds-first-printed-apartment-building) [7]

<https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-02/proptech2020.pdf> [8]