

بەشە هەشتم: تەکنەلۆژیا و ژیرى دەستکرد و کەرتى خانووبەرە لە هەریمی کوردستان

10-02-2022

نووسەرەكان

ممەمۇود بابان

کورتە : لەم قۆناغە و لەسالانى داھاتوودا، بەپیوهبردنى وەبەرهەنانى خانووبەرە، و کارى بازركانى کەرتى خانووبەرە بەھۆى تەکنەلۆژیا و ژیرى دەستکردەوە گۆرانىكى بن وىنەي تىدا روودەدات. ئىستا تەکنەلۆژیا بۆ بەرىۋەبردنى ئەم کەرتە لە جىهاندا و لەلايەن گەورە كۆمپانياكانى بوارى خانووبەرە پىناوهەتە قۆناغى بەكارەنەن تەکنەلۆژیا و ژیرى دەستکردەوە، ئەويش بەئامانجى زانىن و ئاراستەكىدىنى سەرمایەكانيان لەم کەرتەدا، شۇرۇشى پېشەسازى چوارەميش بە تەھەداكىرىنى گۆرىنى ئاراستە ئابوورى بازارە باوهەكان بۆ بازارى ئۆنلائين، كۆتاينى بە قۆناخىكى ئابوورى شەقام ھىننا، لەوانەش ژيرى دەستکرد گورانكارى گەورەتە بەھىننەتە ئاراوه. ھەرچەندە لەکەرتى خانووبەرەدا گۆرانكارىيە ژىنگەيىھەكان، كۆمەلايەتىيەكان و ئىدارەدانىشى گۆرانكارى بەسەردا ھاتووه، بەلام تەکنەلۆژیا وىنای داھاتووى دەكىشىت. ھەربۇيىش لەم بەشەدا ھەلۈھەستە لەسەر دابىنكردن و بەكارەنەن تەکنەلۆژیا لە وەبەرهەنانى کەرتى خانووبەرە و رۆلى ژيرى دەستکرد لە ئاراستەكىدىنى بازركانى کەرتى خانووبەرە پەيوەست بە ھەریمی کوردستان دەكەين.

مه حمود بابان* - ناوهندی لیکولینه و هر رودا

به رای

لهم قوّناده و له سالانی داهاتوودا، به ریوه بردنی و به رهینانی خانووبه ره، و کاری بازگانی که رتی خانووبه ره به هفوی ته کنه لوزیا و زیری دهستکرده و گورانیکی بن وینه تیدا رووده دات. نیستا ته کنه لوزیا بو به ریوه بردنی ئم که رتی له جیهاندا و له لایه نگهوره کومپانیا کانی بواری خانووبه ره پیناوه ته قوّناده به کارهینانی ته کنه لوزیا و زیری دهستکرده و هئویش به ئامانجی زانی و ناراسته کردنی سه رمایه کانیان لهم که رتندادا، شوپشی پیشه سازی چواره میش به ته دا کردنی گوپینی ناراسته نابووری بازاری باوه کان بو بازاری ئوللاین، کوتایی به قوّناده کاریه هینا، له وانه ش ژیری دهستکردن گورانکاری گهوره تر به نینته ئاراو. هه رچه نده له که رتی خانووبه ره دا گورانکاریه زینگه بیه کان، کومه لایه تبیه کان، ئیداره دانیش گورانکاری به سه ردا هاتووه، به لام ته کنه لوزیا وینا داهاتووی ده کیشیت. هه ربوبیه ش لهم به شهدا هه لوهسته له سه ردا بینکردن و به کارهینانی ته کنه لوزیا له و به رهینانی که رتی خانووبه ره و رؤس زیری دهستکرد له ئاراسته کردنی بازگانی که رتی خانووبه ره په یوه ست به هه ریمی کورستان ده کهین.

بازاری خانووبه ره و ته کنه لوزیا و زیری دهستکرد

به پی راپورتی به ریوه بردنی داهاتووی و به رهینانی خانووبه رهی زانکوی ئوکسپورد "کوی به های بازاری خانووبه ره له جیهاندا به نزیکه 228 تریلیون دوّلار ده خه ملیندریت، که له جیهاندا و لهم که رتندادا سه رمایه بازگانی به به های نزیکه 35 تریلیون دوّلار له لایه دامه زراوه کان و به رهینان ئنجامد دریت، که ئمه ش نزیکه نیوهی بازاری بورسی جیهان ده کات که 70 تریلیون دوّلاره. له سالی 2020 دا کومپانیا کانی خانووبه ره به ریزه 53% راسته و خو و به رهینانیان له ته کنه لوزیا و زیری دهستکرد کردووه [1].

لهم روانگه بیوه که ده بینین لهم روزانه دا گورانکاری به سه رکرین و فروشتن خانووبه ره دا هاتووه، به شیوه بیه چیدیکه کریار پیویستی به سه ردانی خانوو و نووسینگه کانی خانووبه ره نییه، به لکو له ریگه ئونلاین سه بیه خانووه که ده کات و ده توانیت راسته و خو ش گفتگو له سه رکرین و فروشتن بکات، هه ربوبیه ش به پی راپورتی NAR2021 [2] کریارانی خانووبه ره به ریزه نزیکه 43% له ئونلاینه و تایبه تمهندی خانووه کانیان بینیوه و کریوانه.

هه رچه نده له هه موو که رتندادا گورانکاریه ته کنه لوزیه کان نوییه به هه ریمی کورستان، به لام نیستا و به رهینه رانی خانووبه ره و کومپانیا و نووسینگه کانی خانووبه ره (عقارات) به جوړیک له جوړه کان ته کنه لوزیا به کارده هینن، بو نموونه له روروی به بازارکردن و به کارهینانی کومپیوتهر و ریکلام دروستکردن و بلاوکردن و پاره یه کی زور خه رجده که ن. هه روههها، بکره داتا به یس نموونه ییان بو به ریوه بردنیش دان او، که روزانه ده توائزیت چاودیزی بازاری و کاره کان بکات و په رهش به سیسته مه که برات بو کوکردنه وه داتا کان. لیزه دا یه کنیک له خاوهن کومپانیا کانی خانووبه ره له کانی ئاماډه کردنی راپورتی بازاری خانووبه ره دا ئاماژه بیوه کرد "له سه ره تاوه کومپانیا که مان کومپیوتهری به کارهیناوه و نیستا داتا بیسیک له به رده دستایه که کاروباري سه رجهم نووسینگه کان و تیدایه و ده تواني نرخ گورانکاریه کانی خانووبه ره له ده یه را بردوودا به داتا بخه ینه رهو!"

خانووبه ره چیدیکه ته نیا چوار دیوار نییه؟

به گوته سکوت ریچله، به ریوه بری جیبه جیکاری RXR چیدیکه خانووبه ره ته نیا چوار دیوار و شوپنگه که نییه، به لکو به کارهینانی وزه و چاودیزیکردنی کارامه بی و رهشی زینگه بیه که ته کنه لوزیا نوی و زیری دهستکرد ده توانیت جیبه جیکات [3].

هه روههها، به پی راپورتیکی ماککینزی ته کنه لوزیای نوی رولیکی گرنگ له داهاتووی شارستانی ئاسیادا ده بینیت، بو نموونه نه وهی نوی پیشیبینی ئه زموونیکی تاکه که سی و بن خه وش ده کات، که دامه زاندنی ته کنه لوزیای وهی زیری دهستکرد، سینسه و بهسته وهی شتہ کان به ئینته رنیت و شیکردن وهی داتا کان زور گرنگه و ده توانیت ئهتم خواسته نوییه نه وهی نوی به دهسته هینت [4].

هه روههها، به پی راپورتیکی کوپهندی ئابووری جیهان [5]، به کارخستنی راسته و خو ROI ره ته کنه لوزیا گرنگه بو دیاریکردنی لایه کی

دیکه‌ی بههای خانووبهره له دهرهوهی ئه و بهها باوانهی ئیستا ههیه و مامه‌لهی پیوهده کریت. بو نموونهش، بالهخانهیه کی 34 نهومی له مۇنتریال كه له 1960 كاندا دروستکراوه، كه له سەرەتادا بو ئۆفیسی بازگانی بوجو، دواي كەمکردنەوهی خەرجىيەكانى كارېپىكىن، كەمکردنەوهی دەرچۈون و باشكىرىنى راپەرەندى كارى ئۆفیسەكانى بەيىن و بەرهەينانىكى گەورە نۇنى لەبالەخانەكەدا توانرا سەرمایه و وزەيەكى گەورە پارىزگارى لېپەرەنەتەنەلۆژيا و زېرى دەستكىد باخود گۈرپىنى سىستەمى كۇنترۆللى HVAC بالەخانەكە. هەربۆيەش ئەمە بوجو هۆي پاشكەوتىرىنى و كەمکردنەوهی خەرجىيەكانى لەسەرەه دەرسو و پسولەي ڭاز و كارەبابى بالەخانەكە، بەشىوھىيەك تەنبا بە كەپەرخېستىن ئامىرى AI لە مانگى تەممۇز 2019دا، بەشىوھىيەك لە دوو مانگدا و لە مانگەكانى ئاب و ئەيلولى ئەو سالەدا بەرىزەي 27% بۇ 33% پاشكەوتىرىنى وزە بەدەستھاتوو، كە دەكاتە نزىكەي 30 ھەزار دۆلار پاشكەوتىرىنى و زىاتر لە 320 ھەزار كىلۆوات كەمکردنەوهى بەكارەينانى كارەبا لە بالەخانەكەدا.

كەرتى خانووبهرهى هەریمى كوردستان و تەكەنەلۆژيا

لەپاستىدا هەریمى كوردستان لە وەبەرهەينانى خانووبهرهدا نەك هەنگاوى بەرەو بەكارەينانى زېرى دەستكىد، بىگە تەكەنەلۆژيا سەرەتايىھەكىنىش نەناوه، بەشىوھىيەك پرۇزەكانى خانووبهرهش ئىستا لەرروو بەكارەينانى وزە شىۋاپىكى كۇنترۆللىرىنى مۇدیرىنى تىدا نىيە. بو نموونە لە زۆربەي ولاتانى جىهان سىستەمى گەرمكەرەو و ساردكەرەو جىاوازە و شىۋاپىكى لە كۇنترۆللىرىنى لەرىيگى تەكەنەلۆژياوه ھەيە، كە ولاتى سويد نموونەيەكە لە كۇنترۆللىرىنى دابىنلىرىنى وزە بۇ گەرمكەرەو، بەشىوھىيەك كە بۇپەلەرى ئا گەرمكەرەن مالان لەكاتى بەرزبۇونەوهى خواستى بەكارەينان و زىادبۇونى فىشار لەسەرەن ھىلە سەرەكىيەكانى كارەبا دەكۈزپىرىتەوە [6]. لەكاتىكىدا لە هەریمى كوردستان لەرروو بەكارەينانى تەكەنەلۆژيا و زېرى دەستكىد لە خزمەتگۈزارييەكانى كەرتى خانووبهرهدا ئەوھى دەبىنلىرىت كامىزىا چاودىرى! و هەنگاوى نەناوهتە كۇنترۆللىرىنى بەكارەينانى وزەوە.

لەرروو بەكەھو، كۆي بەكارەينانى تەكەنەلۆژيا و زېرى دەستكىد لەرروو بەكارەينانى كۆمپانىاكانى خانووبهره (عقارات) تەنبا فۆكۇوسى لەسەر رىكلامكەرەن و شىۋاپازە نۇنېيەكانى رىكلامكەرەن، ئەويش بە ئامانجى فرۇشتىن، لەكاتىكىدا دەتوانلىرىت بە داتا بەدەستھاتوو و كۆكراوهەكان مەترسىيەكان و دەرفەتكەكان بەرددەم بازىرى خانووبهره لە شارەكاندا بېبىرىت و دەستنېشانى ئاراسىتەكانى گۆرانكارييەكى بچوکىش بکات.

رېگاكانى بەكارەينانى تەكەنەلۆژيا و زېرى دەستكىد لەكەرتى خانووبهرهدا

لەپاستىدا، دەتوانلىرىت لە چەند رىيگەيەكى جىاوازەوە، تەكەنەلۆژيا و زېرى دەستكىد لەكەرتى خانووبهرهدا بەكارەينىزىت، كە سوودى نەوەك و تەنبا بۇ بازگانان و وەبەرهەينەران و پىشەكارانى ئەم كەرتە دەبىت، بەلکو بۇ كۆمەلگەش دەبىت.

بەكارەينانى داتا بۇ دۆزىنەوهى خواستى كېپىاران و زىادكەرەن بازگانان، نموونەيەكى بالا يە، بەلام تاوهكۇ ئەم سالانەي دوايش زۆر لە كۆمپانىا و وەبەرهەينەرەكانى خانووبهره داتاى زۆريان كۆدەھەركەدەوە لە رەھە و ئەمبارى بالەخانەكەدا تۆزى لە دەنيشىت بەبن ئەوھى شىكارىلى لەسەر بىكىرىت بۇ خواستى كېپىار و دۆزىنەوهى گۆپاوهەكان لە تریندى پىشەسازى خانووبهرهدا. لەكاتىكىدا ئەمە كۆمپېۋەر و تەكەنەلۆژيا دەتوانلىق بەئاسانى ئەم كارە بکات.

بەكارەينانى زېرى دەستكىد، كە سىستەمى خۆكەدە و فيرپۇونى ئامىزىرەكان لەسەر ئەزمۇونى رابردۇو و ناسىنەوهى نموونەكان، كە دەتوانلىرىت ئەم سىستەمە لەلايەن وەبەرهەينەرانى خانووبهره بۇ كۇنترۆللىرىنى خەرجىيەكان و بەرىزەبرەن مەترسىيەكان و بەكارەينانەكان دابىتىت، تاوهكۇ بەتوانلىرىت فاكەتەرى گۆرانكارييەكان و پىشىبىنلىيەكان لە ئاستىكى نموونەيدا بخاتەرروو.

لەرروو بىيانانەوە، بۇ نموونە لەسالى 2014دا كۆمپانىا يىنسۇن كە بنكەكەي لە چىن، گۆرانكاري لەشىۋاپازى بىيانانى باوهە بۇ شىۋاپازى سەن رەھەندى پېيىنلىرى و گۆپى، كەتوانى بەم گۆرانكارييە نزىكەي 80% تىچۇو بىناسازى، و 60% خەرجى ھىزى كار كەمباكتەوە و پاشكەوتى بکات. هەرودە، نزىكەي 30% بۇ 60% پاشماوهى بىناسازى و رېزەي 50% بۇ 70% كاتى بىيانانىشى كەمکرددەوە [7]، كە ئەمەش تەنبا چەند بېرۈكەيەكى نۇنېيە كە توازراوه لەرروو تەكەنەلۆژياوه بەدەستبەنلىرىت و لەجىهاندا كۆمپانىاكان خانووبهره بەكارىدەھەنن، كە دەتوانلىرىت لېرەش سوودى لېۋەر بېرىت.

لەرروو كېپىن و فرۇشتىنەوە، يەكىنە كەكارىگەر تېرىن رېگاكانى بەكارەينانى تەكەنەلۆژيا، لەپاستىدا بەكارەينانى مۇبايل، كە كارىگەرەيەكى گەورەي لەسەر كېپىن و فرۇشتىن ھەيە، چونكە سۆشىيال مىدىا و وېب سایتى پېشىكەوتىو، و ئەپلىكەيىشەكانى مۇبايل دەتوانلىت بېنىتە نزىكتىرىن پەيەندى نىوان كېپىار و فرۇشتىار لەم قۇناختەدا، لەم رووھە نىپەتى سەتەن پەيجى سۆشىيال مىدىا، دەيان و وېب سایتى پېشىكەوتىو و چەندان ئەپلەيىشنىش لەسەر ئاستى جەھان و هەریمى كوردستان ھەيە.

لەکۆتاپیدا، بەكارھینانی تەکنەلۆژیا و ژیرى دەستكىرد تەنیا ئاسانكارى و قازانچ نىيە، بەلکو مەترسیدارىشە، چونكە داتا و سىستمى بەكارخراو لە ئەگەرى بەدەستخىتنى لەلايەن كەسى ئامانجدارەوە دەتوانرىت بۇ مەبەستى خرâپ بەكاربەھىنرېت.

ھەرووهە، خۇڭونجاندن و بەگەرخىستنى تەکنەلۆژىيا پىشەسازىيەكى نوى و نۇپتىرىشە بەكەرتى خانووبەرە لەسەر ئاستى جىهان، ھەربۇيەش بەكارھینان و دەستگەيىشن بەتكەنەلۆژىيا و ژيرى دەستكىرد لەكەرتى خانووبەرەدا قۇناختى نوى دەپرىت، بەشىۋەھىكى كە لەسالانى داھاتوودا وەك پروژەي پرۆتىك (Property Tech) چۈن گەشەيىكىدووه و گەشە دەكت، ئەويش بەھۆزى زىادبوونى خواست لەسەر بەكارھینانى لەم كەرتەدا [8]، بۇيەش پىويسىتە بەكارھینانى تەکنەلۆژىيا و ژيرى دەستكىرد لەكەرتى خانووبەرەدەرەنەم كوردىستان تەنیا لەررووى بە بازاركىرىدنهوە نەبېت، بەلکو بىرۋاتە قۇناختى و بەرهىنان و بەپىوه بىردىنەوە بۇ پاراستنى سەرمایەكى زۆرى بەفېرچۇو لە بىناتنان و پاراستنى وزەيەكى بىشۇومار لەپىئۇوه بىردىندا ۋ ئىستا و داھاتوو.

سەرچاوهەكان

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

<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]