Vision Foundation
for Strategic Studies

دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی (VFSS)

زنجیرەی توێژینەوە و پۆڵسیەکانی دامەزراوەی ڤیژن (VFRPS)

ژمارەی بڵاوکراوە: VFSS-PP-2026-001

جۆری بڵاوکراوە: پۆڵسی پەیپەر

بڵاوکەرەوە: دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی

بەرواری بڵاوکردنەوە: حوزەیرانی ٢٠٢٦

دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە (Mortgage)؛
نەخشەڕێگایەکی ستراتیجی بۆ چالاککردنەوەی بازاڕی نیشتەجێبوون و تمویل

توێژەران

ئەلەند کەریم

د. دیدار عبدالکریم رحیم

زانیاری بڵاوکراوە

دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە (Mortgage)؛ نەخشەڕێگایەکی ستراتیجی بۆ چالاککردنەوەی بازاڕی نیشتەجێبوون و تمویل

توێژەران: ئەلەند کەریم، د. دیدار عبدالکریم رحیم
دامەزراوە: دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی

زنجیرە: زنجیرەی توێژینەوە و پۆڵسیەکانی دامەزراوەی ڤیژن ((VFRPS
ژمارەی بڵاوکراوە: VFSS-PP-2026-001
جۆری بڵاوکراوە : پۆڵسی پەیپەر
زمان: کوردی (سۆرانی)

یەکەم چاپ: حوزەیرانی ٢٠٢٦
ISSN : لە چاوەڕوانی تەرخانکردن
DOI: لە چاوەڕوانی تەرخانکردن
www.visionfoundationiq.org
info@visionfoundationiq.org

مافی لەبەرگرتن

Copyright © 2026
Vision Foundation for Strategic Studies (VFSS)

هەموو مافەکان پارێزراون

هیچ بەشێک لەم بڵاوکراوەیە نابێت بەبێ مۆڵەتی پێشووی دامەزراوەی ڤیژن لەبەر بگیرێت یان بڵاو بکرێتەوە

ئاگادارکردنەوە

ئەو بۆچوون، شیکاری، دەرئەنجام و ڕاسپاردانەی لەم بڵاوکراوەیەدا هاتوون تەنها بۆ نووسەر دەگەڕێنەوە و پێویست نییە ڕەنگدانەوەی فەرمی دامەزراوەی ڤیژن بن.

شێوازی ئاماژەپێدان

دیدار و ئەلەند (٢٠٢٦).

دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە (Mortgage)؛نەخشەڕێگایەکی ستراتیجی بۆ چالاککردنەوەی بازاڕی نیشتەجێبوون و تمویل

Vision Foundation Research and Policy Series (VFRPS)

VFSS-PP-2026-001

Vision Foundation for Strategic Studies (VFSS). Sulaymaniyah, KRG

DOI: لە چاوەڕوانی تەرخانکردن

مافی بڵاوکردنەوەی پارێزراوە ©٢٠٢٦

INFO@VFSSIQ.ORG

WWW.VFSSIQ.ORG

دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە (MORTGAGE)؛
نەخشەڕێگایەکی ستراتیجی بۆ چالاککردنەوەی بازاڕی نیشتەجێبوون و تمویل

پوختەی توێژینەوە

کەرتی خانووبەرە یەکێکە لە کۆڵەکە هەرە بنەڕەتییەکانی بزوێنەری ئابووری لە هەرێمی کوردستان؛ چونکە بە شێوەیەکی ڕاستەوخۆ بە کەرتە ئابوورییەکانی تری وەک پیشەسازی، بازرگانی، بانک، هێزی کار و باجەوە گرێ دراوە. هەر جۆرە سستبوون یان گەشەسەندنێک لەم کەرتەدا، ڕەنگدانەوەی خێرا و ڕاستەوخۆی لەسەر تەواوی جومگە ئابوورییەکانی تر دەبێت.
دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی، لە ڕێکەوتی ١١ی نیسانی ٢٠٢٦ لە شاری سلێمانی، کۆبوونەوەیەکی ڕاوێژکاری بە بەشداریی (٥٤) وەبەرهێنەری کەرتی نیشتەجێبوون، نوێنەرانی بانکەکان، پسپۆڕان و بەرپرسانی پەیوەندیداری حکومەت ساز کرد. تەوەرەی سەرەکیی کۆبوونەوەکە تایبەت بوو بە داڕشتنی سیستمێکی دارایی بۆ خانووبەرەی نیشتەجێبوون (بارمتەی خانووبەر- Mortgage) لە هەرێمی کوردستان.

ئامانجی سەرەکیی ڕێکخستنی ئەم کۆبوونەوەیە، گفتوگۆ و ڕاوێژ بوو دەربارەی: دامەزراندنی سیستمێکی بارمتەی خانووبەرەی باوەڕپێکراو و دادپەروەر، هاندانی بانکەکان بۆ بەشداریی کارا لە دابینکردنی دارایی بۆ خانووبەرە، هاوسەنگکردنی بازاڕی نیشتەجێبوون، بەهێزکردنی سیستمی تۆمارکردنی موڵک و یەکخستنی پێوەرەکانی زانیاری، هەروەها هاندانی وەبەرهێنەران بۆ کارکردن لە پرۆژەکانی نیشتەجێبوونی کەمتێچوودا.
ئەم توێژینەوەیە بە وردی و لە ڕوانگەیەکی گشتگیرەوە، تیشک دەخاتە سەر ڕەوشی بنەڕەتیی هەرێمی کوردستان لە بواری دابینکردنی دارایی بۆ کەرتی خانووبەرە. تەوەری سەرەکیی ئەم باسە، گەڕانە بەدوای ئەو هۆکارانەی کە وایان کردووە هەرێمی کوردستان سەرەڕای بوونی یاسای وەبەرهێنان، پرۆژەکانی نیشتەجێبوون، خواستی زۆر بۆ یەکەی نیشتەجێبوونی گونجاو و هەبوونی پرۆسەی تۆمارکردنی موڵک، هێشتا نەبووەتە خاوەنی سیستمێکی کارا و ڕێکخراوی بارمتەی خانووبەرە (Mortgage Finance) .
ئەنجامی ئەم توێژینەوەیە دەریدەخات کە کێشەی بنەڕەتیی هەرێم تەنیا نەبوونی یاسای بارمتە نییە، بەڵکوو دابڕانی نێوان دامەزراوەکانی تۆمارکردنی خانووبەرە (تاپۆ)، بانکەکان، بنکە زانیارییەکان و دادگاکانە.

هەرچەندە یاسای وەبەرهێنانی ژمارە (٤)ی ساڵی ٢٠٠٦ و یاساکانی تری پەیوەست بە نیشتەجێبوون، کشتوکاڵ و کرێدان هەن، بەڵام لەناو ئەو یاسایانەدا چوارچێوەیەکی یەکگرتوو بۆ چەند پرسێکی هەستیار بەدی ناکرێت، وەک: نرخاندنی مەترسییەکانی قەرز، دیاریکردنی قەبارەی قەرز بەگوێرەی بەهای موڵک، ڕێکارەکانی دەستبەسەرداگرتنی موڵک لە کاتی نەدانەوەی قەرزدا، هەژماری سپاردەی پارێزراو (Escrow Account)، پێوەرەکانی نرخاندنی موڵک، ڕوونکردنەوەی مافەکانی کڕیار و چاودێریی وردی دارایی. هەر ئەمەش وای کردووە بانکەکان بە شێوەیەکی پلان بۆدارێژراو نەیەنە ناو کەرتی خانووبەرە و بواری قەرزدانی درێژخایەنەوە.

١. پێشەکی

لەدوای دەرچوونی یاسای وەبەرهێنان لە ساڵی ٢٠٠٦دا، کەرتی خانووبەرە لە نێوان ئەو ١٣ کەرتەی کە سەرنجی وەبەرهێنەرانی ڕاکێشاوە، پلەی یەکەمی گرتووە؛ بە جۆرێک تەنیا لەم کەرتەدا بە بڕی زیاتر لە ٣٤ ملیار دۆلار وەبەرهێنان کراوە.

سەرەڕای ئەم قەبارە گەورەیەی وەبەرهێنان، بازاڕی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان ڕووی لە خاوبوونەوە کردووە. هۆکاری بنەڕەتیی ئەم دۆخەش بۆ کەمیی خواست و زۆریی خستنەڕوو دەگەڕێتەوە، کە ئەمەش دەرەنجامی کەڵەکەبوونی تەنگژەی دارایی و بەردەوامییەکەیەتی.

کڕیارانی یەکەکانی نیشتەجێبوون بەهۆی دواکەوتنی بەردەوامی مووچە و قەیرانی داراییەوە، ناتوانن لە کاتی دیاریکراودا قیستەکانیان بدەن؛ ئەمەش بووەتە هۆی ئەوەی وەبەرهێنەران تووشی دەستکورتی و کەمیی سەرمایە ببن و نەتوانن پرۆژەکانی نیشتەجێبوون لە وادەی خۆیاندا تەواو بکەن.
نەبوونی سیستەمێکی دارایی بۆ خانووبەرە (قەرزی بارمتەیی - Mortgage) لە هەرێمی کوردستان، کۆسپێکی گەورەیە لەبەردەم وەبەرهێنەران و ڕێگرە لەوەی دەستیان بە قەرزی بانکی ڕابگات؛ ئەمە لە کاتێکدایە کە جیا لە بانکە ناوخۆییەکان، چەندین بانکی عێراقی و نێودەوڵەتی لە هەرێمدا کار دەکەن.

لە ئابوورییە پێشکەوتووەکاندا، دابینکردنی دارایی بۆ خانووبەرە (قەرزی بارمتەیی)، بە واتایەکی سادە بریتییە لە گۆڕینی تێچووی خاوەندارێتیی خانوو لە "پارەدانی یەکجارە و خێرا"وە بۆ "پارەدانێکی درێژخایەن و ڕێکوپێک". بەڵام لە ڕوانگەی داڕشتنی سیاسەتی گشتی و پێکهاتەی بازاڕەوە، ئەم سیستەمە تەنیا ئامرازێکی دارایی نییە، بەڵکوو پێکهاتەیەکی گشتگیری یاسایی، کارگێڕی، زانیاری و بانکییە کە لەسەر بنەماکانی دڵنیایی لە بەڵگەنامەی خاوەندارێتی، پێوەرەکانی نرخاندن، گرێبەستە پابەندکارەکان و چاودێریی وردی بانکی دامەزراوە.
ئەم توێژینەوەیە لە ڕوانگەی ڕێکارە یاسایی، سیاسی و کردارییەکانەوە وەڵامی ئەم پرسە دەداتەوە. بەپێی ناوەڕۆکی ئەم بەڵگەنامەیە، سێ ئەرکی سەرەکی دیاری کراون: یەکەم، هەڵسەنگاندنی ڕەوشی بازاڕی خانووبەرە و کەرتی نیشتەجێبوون؛ دووەم، داڕشتنی چوارچێوەیەکی جێبەجێکاری بۆ سیستەمی دارایی نیشتەجێبوون؛ سێیەم، دەستنیشانکردنی پێداویستییەکانی بەهێزکردنی سیستەمی تۆمارکردن و تاپۆکردنی موڵک و یەکخستنی پێوەرەکان.

ئەم توێژینەوەیە لە یەک کاتدا دوو ئامانج دەپێکێت: یەکەم، وەک توێژینەوەیەکی ئەکادیمی، چوارچێوەیەکی تیۆری، نەخشەسازیی یاسایی و ئاوێتەکردنی زانیارییەکان پێشکەش دەکات؛ دووەم، وەک ڕاسپاردەیەکی کارگێڕی، بەرنامەیەکی جێبەجێکردنی قۆناغبەند پێشنیار دەکات. لەبەر ئەوە، ئەم نووسینە بە وردی و بە ڕەچاوکردنی هەردوو بنەمای «زانستیبوون» و «توانای جێبەجێکردن» داڕێژراوە.

٢. گرفتە بنەڕەتییەکان

ئەو گرفتانەی لە نەبوونی سیستەمێکی داراییی بۆ کەرتی خانووبەرە سەرچاوە دەگرن:

١.نەبوونی یاسایەکی تایبەت بۆ ڕێکخستنی کاروباری بارمتەی خانووبەرە (Mortgage) و سستبوونی ئەو یاسایانەی تایبەتن بە گواستنەوەی خاوەندارێتی و تاپۆکردنی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون.

٢.بانکەکان ناتوانن قەرز بدەنە وەبەرهێنەرانی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون؛ چونکە زەوی و پڕۆژەکان بە ناوی وەبەرهێنەرەکانەوە تاپۆ نەکراون. ئەمەش وای کردووە بانکەکان هیچ دەستەبەرێکی یاساییان نەبێت، بۆ وەرگرتنەوەی قەرز و سوودە داراییەکان لە کاتی دیاریکراودا.

٣.نەبوونی هەماهەنگی پێویست لە نێوان وەزارەت و دامەزراوە پەیوەندیدارەکاندا، کە بووەتە هۆی دەرچوونی کۆمەڵێک بڕیار و ڕێنمایی دژبەیەک. هاوکات، بەرپرسانی کارگێڕی بەپێی دید و بۆچوونی تایبەتی خۆیان لێکدانەوە بۆ جێبەجێکردنی یاسا و ڕێنماییەکان دەکەن. ئەمە جگە لەوەی شێوییەک لە پرۆسەی پێدانی مۆڵەتدا هەیە و مۆڵەتی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون لە چەندین لایەنی جیاوازەوە (وەک دەستەی وەبەرهێنان، وەزارەتی ئاوەدانکردنەوە و نیشتەجێکردن، شارەوانییەکان) دەردەکرێن.

٤.نەبوونی سیستەمێکی یەکگرتوو و سەردەمیانە لە هەرێمی کوردستان بۆ تۆمارکردنی موڵک و نرخاندنی داراییانە.

٣. چوارچێوەی توێژینەوە

نەخشەی ئەم توێژینەوەیە بە ڕوونی ئەوە دەردەخات کە نابێت ئەم کارە تەنیا وەک «تێڕوانینێکی گشتی» بۆ بواری وەبەرهێنان یان زەویوزار سەیر بکرێت، بەڵکوو لە سێ ئەرکی جیاواز و تەواوکەری یەکتر پێک دێت:

١. شیکردنەوەی بازاڕی خانووبەرە و نیشتەجێبوون.
٢. داڕشتنی چوارچێوەیەکی کردەیی بۆ سیستەمی داراییی قەرزی بارمتە (ڕەهن).
٣. چاکسازی کردن و پێشخستنی ڕێکارەکانی تۆمارکردن و تاپۆکردن و یەکخستنی پێوەرەکانی زانیاری.

بۆیە ئەم توێژینەوەیە سنووری کارەکەی بەرتەسک کردووەتەوە، بە جۆرێک کە تەوەری سەرەکیی تەنیا لەسەر «پەیوەندیی نێوان سیستەمی دارایی و سیستەمی خاوەندارێتی» چڕ بووەتەوە، نەک قاڵبوونەوە لە سەرجەم ڕەهەندە گشتییەکانی کەرتی وەبەرهێناندا.

ئەم توێژینەوەیە حەوت هەنگاوی کردەییی دەستنیشان کردووە:

یەکەم: نیشانەکردنی بەربەستەکانی بازاڕ بە مەبەستی دۆزینەوەی چارەسەر و داڕشتنی ڕێکاری گونجاو.
دووەم: کۆکردنەوەی ئەو یاسا و ڕێسایانەی هەرێم و عێراق، کە تایبەتن بە پرسەکانی خاوەندارێتی، تاپۆ، نیشتەجێبوون و وەبەرهێنان.
سێیەم: کۆکردنەوەی داتا و ئامارەکانی پەیوەست بە پێکهاتەی دانیشتووان، ئاوارەکان، زەویوزار و پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون.
چوارەم: لێکدانەوە و شیکردنەوەی بەربەستە بانکی و کارگێڕییەکان.

پێنجەم: دەستنیشانکردنی کەلێنە یاسایی و دامەزراوەییەکان.
شەشەم: داڕشتنی زنجیرە ڕێکارێکی پێویست بۆ سیستەمی قەرزی بارمتەیی (ڕەهن).
حەوتەم: کێشانی نەخشەی ڕێگە، دیاریکردنی پێوەرە بنەڕەتییەکانی کارایی و ئامادەکردنی چوارچێوەیەکی بەڕێوەبردن بۆ جێبەجێکردنیان.

٤. میتۆدی توێژینەوە

ئەم توێژینەوەیە پشت بە ڕێبازی تێکەڵاو دەبەستێت؛ بەهۆی هەمەجۆری و فرەیی سەرچاوەکانەوە، ئەم میکانزیمە وای کردووە دەرەنجامەکان پتەو، زانستی و جێی متمانە بن:

فۆکەس گروپ: نوێنەری بانکەکان، پسپۆڕانی یاسایی و دارایی، وەبەرهێنەرای نیشتەجێبوون.
کۆبوونەوەی راوێژکاری: نوێنەری بانکەکان، پسپۆڕانی یاسایی، پسپۆڕانی دارایی و ئابووری، وەبەرهێنەرانی نیشتەجێبوون، بەرپرسانی حکومی پەیوەندیدار.
ڕاپرسی: لەنێو وەبەرهێنەرانی کەرتی نیشتەجێکردندا.
شیکردنەوەی زانیارییەکان: ئامارە حکومییەکان و ڕێنمایی و یاسا بەرکارەکان.
دەقی یاساکان: یاسا بەرکارەکان لە هەرێمی کوردستان و عێراق
بەڵگەنامەی فەڕمی: نوسراوی فەڕمی بانکی عەقاری سەر بە وەزارەتی دارایی عێراق

٥. ئاستەنگەکانی بەرهەمهێنانی ئەم توێژینەوەیە

یەکەم؛ لەبەر دەگمەنیی زانیارییە وردەکان سەبارەت بە نرخی خانووبەرە، ڕێژەی یەکە نیشتەجێبووە چۆڵەکان، ئاستی نەدانەوەی پێشینەکان و نەبوونی شیکردنەوەی وردی بازاڕ لەسەر ئاستی پارچەزەوی؛ هەندێک لە پێشنیارەکان لەسەر بنەمای باشترین زانیارییە بەردەستەکان داڕێژراون، نەک بە پشتبەستن بە بنکەیەکی زانیاریی (داتا) بەرفراوان و گشتگیر.
دووەم؛ وەک هەر توێژینەوەیەکی دیکەی تایبەت بە نەخشەڕێگە، ئەم نووسینەش پشتئەستوورە بە سەرچاوە فەرمی و باوەڕپێکراوەکان. ئەمە بۆ لایەنی یاسایی و متمانەپێکردن بایەخی زۆری هەیە، لێ لە هەمان کاتدا بەو واتایە دێت کە "بازاڕی سێبەر" و مامەڵە باوە نادروستەکان لە دەرەوەی چوارچێوەی ئەم توێژینەوەیەدا ماونەتەوە.
سێیەم؛ ئەم توێژینەوەیە تەنیا لەسەر ئاستی داڕشتنی سیاسەتە گشتییەکان و نەخشەڕێگەیە، نەک نووسینەوەی وردەکاریی بڕگە یاساییەکان. هەر بۆیە لە هەنگاوەکانی داهاتوودا، پێویستە دەستەیەکی پسپۆڕ لە بوارەکانی یاسا، دارایی و دادوەری بە هاوبەشی کار بکەن بۆ داڕشتنی دەقی ڕێساکان و ڕێنماییەکانی جێبەجێکردن.

٦. شیکاریی ئاماری و ڕەوشی بازاڕ

لە ڕوانگەی شیکارییە ئامارییەکانەوە، داتاکانی دەستەی ئاماری هەرێمی کوردستان چەند خاڵی بنەڕەتی و جەوهەریمان بۆ ڕوون دەکەنەوە:
هەرێمی کوردستان بەدەست چڕییەکی زۆری دانیشتووانەوە لە شارەکاندا دەناڵێنێت؛ بە جۆرێک کە لە ساڵی ٢٠٢٣دا، نزیکەی ٧٨.٤٪ی تێکڕای دانیشتووان لە ناوچە شارنشینەکاندا نیشتەجێ بوون. ئەمەش بەو مانایەیە کە دەبێت سیاسەتی نیشتەجێکردن و دابینکردنی دارایی بۆ خانووبەرە، شارە گەورەکان بخاتە سەرووی کارنامە و پێشینەی کارەکانی، چونکە چەق و سەنگی بازاڕەکە لەوێدایە.

لە گۆشەیەکی دیکەوە، بەهۆی بوونی پانتاییەکی فراوانی زەویی کشتوکاڵییەوە، هەر پلانێکی نیشتەجێبوون بەرەوڕووی ئاستەنگی یاسایی گۆڕینی "جۆری بەکارهێنانی زەوی" دەبێتەوە، کە بێگومان کاریگەریی ڕاستەوخۆی لەسەر ئاسایشی خۆراک و فراوانبوونی هەڕەمەکیی شارەکان دەبێت.

سەبارەت بە بەفەرمیکردن و بەیاساییکردنی مافی خاوەندارێتی، ئامارەکانی وەزارەتی داد ئاماژە بە هەنگاوێکی ستراتیجیی حکومەت دەکەن بۆ چەسپاندنی تاپۆی فەرمی. گۆڕینی زیاتر لە ٨٠,٠٠٠ (هەشتا هەزار) پارچە زەوی لە "کارت"ەوە بۆ "بەڵگەنامەی فەرمیی تاپۆ"، لە بنەڕەتدا هەنگاوێکی بنچینەییە بۆ ڕەخساندنی زەمینەی بازاڕی "قەرزی خانووبەرە بە ڕەهن"؛ چونکە بانکەکان پێویستیان بە موڵکێکی بێ کێشە و یەکلاکراوەیە لە ڕووی یاساییەوە، تا بتوانن متمانەی دارایی لەسەر بونیاد بنێن. بەڵام ئەم ژمارەیە بەتەنیا پێداویستییەکانی وەک: نرخاندنی ڕاستەقینە، ڕیزبەندیی مافی پێشینە، دڵنیایی خاوەندارێتی، یان زانیاریی ستانداردکراوی پارچە زەوییەکان دەستەبەر ناکات. لەبەر ئەوە، پێویستە بڕیاربەدەستان و داڕێژەرانی سیاسەت بە ڕوونی جیاوازی بکەن لە نێوان "خاوەندارێتیی ڕووت" (تەنیا هەبوونی تاپۆ) و "خاوەندارێتیی متمانەپێکراوی بانکی".

لە بواری وەبەرهێناندا، ئامارەکانی دەستەی وەبەرهێنان و فەرمانگەی میدیا و زانیاری دەریدەخەن کە تا ساڵی ٢٠٢٥، کابینەی نۆیەم مۆڵەتی بە ٥٦٤ پڕۆژەی وەبەرهێنان داوە لە سەرجەم کەرتەکاندا، کە کۆی بەهاکەیان لە ٢٤ ملیار دۆلار تێپەڕیووە. لەم ژمارەیەش، ٦٠ پڕۆژەیان تایبەت بوون بە کەرتی نیشتەجێبوون بە بڕی ٤.٨٦٨ ملیار دۆلار. ئەمەش بە ڕوونی قورسایی و پێگەی گرنگی ئەم کەرتە لە پرۆسەی وەبەرهێناندا دەردەخات. بەڵام سەرەڕای بوونی ئەم سەرمایە زەبەلاحە، هەرێمی کوردستان هێشتا خاوەنی بازاڕێکی دارایی ڕێکخراو نییە بۆ قەرزی خانووبەرە؛ ئەمەش ئەو ڕاستییە دەسەلمێنێت کە زۆربوونی "پڕۆژەی نیشتەجێبوون" مەرج نییە بە واتای بوونی "سیستمی دارایی خانووبەرە" بێت.
لە ڕوانگەیەکی بەراوردکارییەوە، خزمەتگوزارییە بانکییە فەرمییەکان لە ناوەڕاست و باشووری عێراق نیشانی دەدەن کە قەرزی خانووبەرە دەکرێت وەک "بەرهەمێکی دارایی" بناسێنرێت، کە تێیدا بڕی قەرز، پێشەکی، ڕێژەی سوود و ماوەی دانەوە بە وردی دیاریکراون. بۆ نموونە، بانکی نیشتمانیی عێراق (NBI) بەرزترین ئاستی قەرزی خانووبەرەی لە نێوان ٢٥ بۆ ٢٠٠ ملیۆن دینار دیاری کردووە، بە جۆرێک کە تا ٧٥٪ی بەهای خانووەکە دابین دەکات، لە بەرامبەر وەرگرتنی ٢٥٪ وەک پێشەکی و بە ڕێژەی سوودی جێگیری ٥.٥٪. ئەم ئەزموونە وانەیەکی کردەیی گرنگمان پێ دەدات: بۆ ئەوەی هەرێمی کوردستان ببێتە خاوەن بازاڕێکی کارای قەرزی خانووبەرە، پێویستە خزمەتگوزارییە بانکییەکان و ڕێساکانی پێدانی قەرز بە ڕوونی دابڕێژرێن. لە نەبوونی سیستمێکی ئاوادا، بازاڕەکە هەر لەسەر ئاستی مامەڵەی نەختینەیی (کاش) و قازانجخوازانە دەمێنێتەوە.

خشتەی ١: نیشانەیەکی بەراوردیی بۆ خزمەتگوزاری بانکی

وانە و ڕێکارەکان بۆ هەرێمی کوردستان	نمونەی بانکی لە عێراق	پێوەر
پێویستە بەرزترین و نزمترین ئاستی قەرزەکە ڕوون و دیاریکراو بێت	٢٥ تا ٢٠٠ ملیۆن دینار	قەبارەی قەرز
دیاریکردنی بەرزترین ئاستی قەرز بەرامبەر بەهای موڵک، بۆ کەمکردنەوەی مەترسیی داراییەکان	٪٧٥	ڕێژەی دابینکردنی دارایی
بەشداریی داراییی کڕیار بۆ چەسپاندنی پابەندی و ڕێکوپێکی لە گەڕاندنەوەی قەرزەکەدا گرنگە	٪٢٥	پێشەکی
پێویستە شەفافیەتی تەواو لە تێچووەکاندا هەبێت و مافی بەکاربەر بەتەواوی بپارێزرێت	ڕێژەی دیاریکراو	ڕوونی لە نرخ و سوود
قەرزی نیشتەجێبوون (ڕەهنی خانوبەرە) بێ دیاریکردنی ماوەیەکی گونجاو، ناتوانێت دەستڕاگەیشتنی هاووڵاتییان بە قەرز زیاد بکات	درێژخایەن	ماوەی دانەوە

٧. قەیرانی بنەڕەتیی نیشتەجێبوون و پەککەوتنی سیستەمی بارمتە لە هەرێمی کوردستان

مافی نیشتەجێبوون تەنیا پێداویستییەکی مادیی سادە نییە، بەڵکوو کۆڵەکەی سەرەکیی ئارامیی دەروونی، بنچینەی سەقامگیریی خێزان و تەباییی کۆمەڵایەتییە. لە هەرێمی کوردستاندا، بێدەسەڵاتیی هاووڵاتییان لە بەدەستهێنانی یەکەیەکی نیشتەجێبوون، قەیرانێکی ڕووکەشیی وەک کەمیی زەویوزار یان نەبوونی پارە نییە؛ بەڵکوو دەرەنجامی شێوازییەکی قووڵی ڕێکاری و داڕمانی چوارچێوەی بەڕێوەبردنە.

کێشە جەوهەرییەکە لە نەبوونی ژینگەیەکی یاساییی پارێزراو و پەککەوتنی تەواوەتیی سیستەمی "قەرز بە بارمتەی خانووبەرە"دایە. ئەمەش بووەتە هۆی ئەوەی بازاڕی نیشتەجێبوون لە ژینگەیەکی ئابووریی تەندروستەوە، بەرەو قۆرخکارییەکی مەترسیدار بخزێت.

یەکەم: شیکاریی قەیرانەکە و کەلێنە بنیادییەکان

سروشتی سەرمایە و پاساوی بانکەکان: لە زانستی ئابووریدا، سەرمایە ترسنۆکە و هەمیشە بەدوای پەناگەیەکی ئارامدا دەگەڕێت. بانکەکان دامەزراوەی خێرخوازی نین، بەڵکوو دەزگای داراییین کە بنەمای کارکردنیان لەسەر "پاراستنی سەرمایە و کەمکردنەوەی مەترسی" داڕژاوە. ئەو پاشەکشە و دەسڵەمینەوەیە لە بانکەکانی هەرێمدا دەبینرێت، ڕەنگدانەوەی بۆشاییەکی یاسایی گەورەیە. لە هەرێمی کوردستاندا، ڕێکارەکانی "گەڕاندنەوەی ماف" و دەستبەسەرداگرتنی یاسایی موڵکی قەرزدار زۆر خاو و پەککەوتوون.

کاتێک یاسا نەتوانێت گەرەنتیی گەڕانەوەی سەرمایەی بانک بکات لە کاتی نەدانەوەی قەرزەکاندا، بانکەکان بە شێوەیەکی خۆکار متمانەیان بە بازاڕ نامێنێت و دەرگای قەرزدان دادەخەن.
ئەوەی روونە لە هەرێمی کوردستان بانکە حکومیەکان پەککەوتوون و لەبەردەم بڕیاری هەڵوەشاندنەوەدان، بانکە ئەهلیەکان لقی بانکەکانی عێراقن، یاخود لقی بانکی نێودەوڵەتین، تەنها دوو بانک هەیە بانکی ئەهلی هەیە کە لە هەرێمی کوردستان دامەزرابێت، بە روونی هەستی پێدەکرێت کە ئەم بانکانە کەمتر ریسک دەکەن و زیاتر بەدوای خازانجی ئاسان و خێرادا دەگەڕێن، هەربۆیە دەبینین خزمەتگوزاری قەرز دەستەبەرناکەن، تەنها لەو کاتانەدا نەبێت کە موڵکێکی تاپۆ وەک گرەنتی قەرز بۆ بەرژەوەندی بانکەکە حجز دەکرێت.
لەلایەکی تریشەوە، جارجارە دەبینرێت بانکەکان تەنیا بە پڕۆژەی نیشتەجێبوونی دیاریکراو قەرز دەدەن و دەیان پڕۆژەی دیکە پشتگوێ دەخەن؛ یاخود لە شارێکی وەک هەولێر قەرز بۆ هەندێک پڕۆژە دابین دەکەن، کەچی لە شارەکانی وەک سلێمانی و هەڵەبجەدا ئەو دەرفەتە ناڕەخسێنن.

پەرتەوازەییی دامەزراوەیی و پشێویی کارگێڕی:

یەکێکی دیکە لە هۆکارە وێرانکەرەکان لەم بوارەدا، نەبوونی هەماهەنگی و زمانێکی یەکگرتووی دەوڵەتدارییە. دامەزراوە پەیوەندیدارەکانی وەک (بەڕێوەبەرایەتییەکانی تۆماری خانووبەرە، شارەوانییەکان و دەستەی وەبەرهێنان، وەزارەتی ئاوەدانکردنەوە و نیشتەجێکردن)، وەک چەند لایەنێکی لێکدابڕاو کار دەکەن. ئەم پەرتەوازەییە، تۆڕێکی ئاڵۆزی لە ڕۆتین و بیرۆکراسیی بێزارکەر دروست کردووە، کە نەک تەنیا کات و وزەیەکی زۆر بەفیڕۆ دەدات، بەڵکوو زەمینەیەکی گونجاویشە بۆ گەشەکردنی گەندەڵی، لەهەمووشی خراپتر ئەوەیە کە جێگەی رەزامەندی هاوڵاتیان نین.
لە لایەکی تریشەوە، لە کاتێکدا ئەنجومەنی باڵای وەبەرهێنانی هەرێمی کوردستان، تاپۆکردنی پڕۆژەکانی بۆ قۆناغەکانی کۆتایی دواخستووە، کە پێشتر لە کاتی جێبەجێکردنی ٣٠٪ی کارەکاندا ئەنجام دەدرا، بەڵام لایەنە پەیوەندیدارەکانی تری حکومەت ئامادەییان نیشان داوە کە بۆ هەندێک پڕۆژەی نیشتەجێبوون، نووسراوی پشتیوانی بۆ بانکەکان بنێرن. بێگومان ئەم پشتیوانییە ئەگەر سەرجەم پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون بگرێتەوە، کاریگەرییەکی بەرچاو و ئەرێنی لەسەر دابینکردنی دارایی پڕۆژەکان لە لایەن بانکەکانەوە دەبێت.

قۆرخکاریی بازاڕ و قووڵبوونەوەی جیاوازیی چینایەتی:

کاتێک حکومەت ناتوانێت ڕێگەی داراییی دروست و گونجاو دەستەبەر بکات، بازاڕی خانووبەرە بەتەواوی دەکەوێتە ژێر هەژموونی سەرمایەدارەکانەوە. لێرەوە، نیشتەجێبوون لە مافێکی سەرەتاییەوە دەبێتە "کاڵایەکی گرانبەها" کە تەنیا چینی دەوڵەمەند دەستیان پێی دەگات. ئەم دۆخە، چینی ناوەند و کەمدەرامەتەکان (کە بڕبڕەی پشتی کۆمەڵگەن) بەتەواوی لە خاوەندارێتیی خانووبەرە بێبەش دەکات؛ ئەمەش سەرەتایەکە بۆ دروستبوونی هەستی نامۆبوون و قووڵبوونەوەی درزێکی گەورەی چینایەتی لەناو کۆمەڵگەدا.

٨. بارودۆخی بازاڕی خانووبەرە لە سۆنگەی نەبوونی قەرزی نیشتەجێبوونەوە

لە دوای ساڵی ٢٠٠٦ و بەتایبەت لە سایەی دەرچوونی یاسای وەبەرهێنان لە پەرلەمانی کوردستان، هەرێمی کوردستان گۆڕانکاریی گەورە و هەستپێکراوی لە بوارەکانی ئاوەدانی و شارسازیدا بەخۆوە بینیووە. لەم نێوەندەدا، پشکی شێری ئەم گۆڕانکارییانە بەر کەرتی نیشتەجێبوون کەوتووە؛ هۆکاری ئەمەش بۆ خێرا هەڵکشانی ڕێژەی شارنشینی، هەوڵدان بۆ دەستخستنی قازانجی خێرا لە ڕێگەی سەرمایەی ناوخۆیی و پاڵەپەستۆی زۆری زیادبوونی ژمارەی دانیشتووان دەگەڕێتەوە.

بەپێی ئامارەکانی دەستەی وەبەرهێنانی هەرێمی کوردستان، لە ساڵی ٢٠٠٦وە تاوەکو چارەکی دووەمی ساڵی ٢٠٢٤، لە ڕێگەی بونیادنانی ٢٩٣ پڕۆژەی نیشتەجێبوونەوە، بە بەهای (٣٤ ملیار و ٧٣٦ ملیۆن و ٥٤٠ هەزار دۆلار) وەبەرهێنان لە کەرتی خانووبەرەدا کراوە.

ئەم گەشەسەندنە خێرایە، هەرچەندە بزووتن و جووڵەیەکی ئابووریی بەرچاوی لێ کەوتووەتەوە، بەڵام هاوکات ناهاوسەنگییەکی دروست کردووە لەنێوان خواست و خستنەڕوو، لەگەڵ ئەو ڕێژە زۆرەی یەکەی نیشتەجێبوون کە ئێستا لە قۆناغی بونیادناندایە، یان ئەوانەی مۆڵەتیان وەرگرتووە و بڕیارە لە دە ساڵی داهاتوودا دروست بکرێن.

خشتەی ٢: ژمارەی پڕۆژەکانی نیشتەچێبوون کە لە شاری سلێمانی

ژمارەی یەکە مۆڵەتپێدراوەکان	34356
ژمارەی ئەو یەکانەی بڕیارو مۆڵەتیان هەیە	26374
ژمارەی ئەو یەکانەی تەنها بڕیاریان بۆ درچووە	43682
ژمارەی ئەو یەکانەی لە پڕۆسەی مۆڵت پێدانن	64600
ژمارەی یەکەکانی ناو زۆنە گەشتیارییەکان	15000
ژمارەی ئەو یەکانەی شارەوانی مۆڵەتی پێداون	8000
کۆی گشتی یەکەکان	192012
سەرچاوە: ب. گ. وەبەرهێنانی سلێمانی و شارەوانی سلێمانی	

٩. چوارچێوەی یاسایی بۆ دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە

بنەماکانی مافی خاوەندارێتی لە ماددەی (٢٣)ی دەستووری عێراقدا چەسپێنراون؛ بە جۆرێک کە تێیدا مافی دارایی و خاوەندارێتی بە ڕەسمی پارێزراوە و ڕێ لە هەر دەستوەردانێکی دەسەڵاتی گشتی گیراوە. بەپێی ئەم ماددەیە، دەستبەسەرداگرتنی سامان تەنیا بۆ مەبەستی بەرژەوەندیی گشتی ڕێگەی پێ دراوە، ئەویش بە مەرجی قەرەبووکردنەوەیەکی دادپەروەرانە.
سەبارەت بە پرسی «بارمتەی خانووبەرە»، گرنگیی ئەم دەقە دەستوورییە لەوەدایە کە داڕشتنی هەر جۆرە ڕێکخستنێکی پێدانی قەرزی دارایی لەسەر بنەمای موڵکی نەگواستراوە، بەبێ پاراستنی خاوەندارێتیی تاکەکەسی و هەبوونی ڕێکاری یاسایی بۆ گەڕانەوەی مافەکان، کارێکی نەکردەیە و سەرناگرێت.

لە ئاستی هەرێمی کوردستاندا، یاسای وەبەرهێنان (ژمارەی ٤ی ساڵی ٢٠٠٦) بە کۆڵەکەی سەرەکیی هاندانی سەرمایەگوزاری دادەنرێت. لە ماددەی (١٩)ی ئەم یاسایەدا، خاوەندارێتیی وەبەرهێنەر لەو زەوییانەی دەکەونە ناوچە نەوتی و گازییەکان یان سەرچاوە سروشتییەکان، سنووردار کراوە. ئەم ئاماژەیە ئەوە دەسەلمێنێت کە بەڕێوەبردنی دارایی و زەویوزار لە هەرێمدا پەیڕەوی نەخشەڕێگەیەکی دیاریکراو دەکات، هەر بۆیە پێویستە سیستەمی بارمتەی خانووبەرەش لە ناو ئەو چوارچێوەیەدا گەشەی پێ بدرێت.

هاوکات، ئەو یاسایانەی لە ساڵی ٢٠٠٨دا لە پەرلەمانی کوردستان دەرچوون ـ وەک یاسای ڕێکخستنی زەوییە کشتوکاڵییەکان، پاراستنی بەرهەمی نیشتمانی، دابینکردنی یەکەی نیشتەجێبوون و پێداچوونەوە بە یاسای کرێنشینی ـ نیشانەی بوونی ژێرخانێکی یاسایی لەبارن. بەڵام سەرەڕای ئەمانە، هێشتا ئەم یاسایانە لە چوارچێوەی سیستمێکی یەکگرتووی «داراییی نیشتەجێبوون»دا ڕێکنەخراون.

هەمواركردنەوەی یاسای ژمارە (٧)ی ساڵی ٢٠٠٨ لە ڕێگەی یاسای ژمارە (١٦)ی ساڵی ٢٠١١، بەڵگەیەکی ڕوونە کە پرسی نیشتەجێبوون لە لایەن داڕێژەرانی سیاسەتی هەرێمەوە بایەخی پێ دراوە، لێ ئەم بوارە پێویستی بە ئاوێتەکردن و یەکخستن لەگەڵ یاساکانی بانک، ڕێسا چاودێرییەکان و ڕێکارەکانی جێبەجێکردنی بارمتە هەیە. لە ڕووی کارگێڕییەوە، وەزارەتی دادی هەرێم هەنگاوی باشی بۆ ئاسانکاری لە کاروبارەکانی وەک «خاوەندارێتیی سامان» و «تۆمارکردنی بەڵێننامەکان» ناوە.

لەگەڵ ئەوەشدا، تەنیا ڕاپەڕاندنی کاروبارە کارگێڕییەکان بۆ خوڵقاندنی بازاڕێکی بارمتەی خانووبەرە بەس نییە؛ چونکە ئەم بازاڕە پێویستی بە بنەمایەکی پتەوی دارایی، سیستەمی بیمە، نرخاندنی زانستی و ڕێوشوێنی یاسایی بۆ دەستبەسەرداگرتن هەیە. ئەم درزەی لە نێوان تۆمارکردنی کارگێڕی و ژێرخانی بازاڕی دراودا هەیە، یەکێکە لە کۆسپە سەرەکییەکان. لە کۆتاییدا، ڕۆژنامەی «وەقایعی کوردستان» وەک سەکۆی فەرمیی بڵاوکردنەوەی بڕیار و یاساکان، پێگەیەکی یاسایی چەسپاوی هەیە؛ هەر هەنگاوێکی نوێ بۆ ڕێکخستنی ئەم بوارە دەبێت لەوێدا ڕەنگ بداتەوە. بەڵام ئەم توێژینەوەیە تەنها لەسەر ڕواڵەتی بڵاوکردنەوەی یاساکان ناوەستێت، بەڵکوو جەخت لەسەر ناوەڕۆکی یاسایی و پەرەپێدانی ئەو ئامرازە کردەییانە دەکاتەوە کە دەبێت لە داهاتوودا کاریان لەسەر بکرێت.

خشتەی ٣: پاڵپشتی یاسا پەیوەندیدارەکان

کێشە و کەموکوڕییەکان	بوار و ناوەڕۆک	سەرچاوەی یاسایی یان ڕێنمایی
ڕێکارێکی تایبەت بە بارمتەگرتنی موڵک دابین ناکات	پاراستنی مافی خاوەندارێتی و سنوورەکانی زەوتکردنی موڵک	دەستووری عێراق، ماددەی ٢٣
بۆ ڕێساکانی دابینکردنی دارایی نیشتەجێبوون بەس نییە	هاندانی وەبەرهێنان و سنووردارکردنی هەندێک جۆری خاوەندارێتی	یاسای وەبەرهێنان، ژمارە ٤ی ساڵی ٢٠٠٦
پێکهاتەیەکی یاسایی بۆ پرسی بارمتەگرتنی موڵک لەخۆ ناگرن.	زەوی، کشتوکاڵ، نیشتەجێبوون و کرێدان	یاساکانی ساڵی (٢٠٠٨) (١، ٤، ٧، ٩)
کێشەی دەستڕاگەیشتن بە دارایی و هەڵسەنگاندنی مەترسییەکانی قەرز چارەسەر ناکات	پەیوەست بە دابینکردنی یەکەی نیشتەجێبوون	هەمواركردنی یاسای ١٦ی ساڵی ٢٠١١
تەنیا ڕێکاری کارگێڕی هەیە و ڕێساکانی بازاڕی قەرزی تێدا نییە	تۆمارکردن، گواستنەوە و بەدەستهێنانی خاوەندارێتی	ڕێنماییەکانی وەزارەتی داد
تەنیا ئامرازێکی بڵاوکردنەوەیە، نەک ناوەندێک بۆ داڕشتنی بڕیار	بڵاوکردنەوەی فەرمیی یاسا و بڕیار	وەقایعی کوردستان
نەبوونی سیستمێک بۆ بارمتەگرتنی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان	پاڵپشتی بارمتەگرتنی موڵک دەکات و مەرجەکانی گرێبەستی ڕێکخستووە	یاسای مەدەنی عێراقی ژمارە ٤٠ ساڵی ١٩٥١
بانکەکان و وەبەرهێنەرە پێویستیان بە گرەنتی هەیە بۆ قەرز پێدان	ڕێکارەکانی قەرزدان لەگەڵ وەبەرهێنەر ڕێکدەخات	یاسای تنفیزی عێراقی ژمارە ٤٥ی ساڵی ١٩٨٠

یاسای جێبەجێکردنی عێراقی، ژمارە ٤٥ی ساڵی ١٩٨٠، وەک یەکێک لەو پاڵپشتە یاساییانە دەبینرێت کە متمانەی بانکەکان بۆ پێدانی قەرز پتەو دەکات؛ کەچی بانکەکان لە سستی و خاویی جێبەجێکردنی ئەم یاسایە لە هەرێمی کوردستان نیگەرانن. لەم بارەیەوە، کێشەی پێدانی قەرز بە پڕۆژەی نیشتەجێبوونی (جاف تاوەر) لە سلێمانی وەک نموونەیەکی ئاڵۆز دێتە بەر باس، کە یەکلاییکردنەوەی لە دادگاکاندا ساڵانێکی زۆری خایاند و لە کۆتاییشدا تەنیا یەک تاوەری لێ بونیاد نرا.

١٠. دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان (لەژێر ڕۆشنایی پێشینە یاساییەکاندا)

بنیاتنانی سیستەمێکی تۆکمەی بارمتەی خانووبەرە و پێدانی قەرزی نیشتەجێبوون لە هەرێمی کوردستان، پێویستی بە داڕشتنی چوارچێوەیەکی یاسایی و کارگێڕیی ورد هەیە؛ چوارچێوەیەک کە هاوسەنگییەکی دروست لە نێوان هاندانی هاووڵاتییان بۆ کڕینی یەکەی نیشتەجێبوون و پاراستنی سەرمایەی دامەزراوە داراییەکاندا دروست بکات. بە پشتبەستن بە ئەزموونی کارپێکراوی بانکی خانووبەرەی فیدراڵی و ڕێکارەکانی دەستەی نیشتمانیی وەبەرهێنان، پێویستە حکومەتی هەرێمی کوردستان ئەم بنەما ستراتیژییانەی خوارەوە بخاتە ناو پڕۆژەیاسا و ڕێنماییە بانکییەکانییەوە، کە سەرجەمیان پاڵپشت کراون بە بەڵگەنامە و بڕیارە فەرمییەکانی دەوڵەت:

یەکەم: میکانیزمی دابینکردنی دارایی بەپێی قۆناغەکانی پێشکەوتنی پڕۆژە

بۆ ڕێگریکردن لە وەستانی پڕۆژەکان و دڵنیابوونەوە لە بەکارهێنانی قەرزەکان لە مەبەستی سەرەکیی خۆیاندا، نابێت بڕی پارەی تەرخانکراو بە یەکجار و پێشوەختە خەرج بکرێت، بەڵکو پێویستە پەیڕەوی لە "سیستەمی پارەدارکردنی قۆناغ بەندی" بکرێت.
پاڵپشتیی یاسایی و کارگێڕی: ئەم بنەمایە بە فەرمی لەلایەن وەزارەتی دارایی عێراقەوە کاری پێ دەکرێت. بەپێی نووسراوی بانکی خانووبەرە/ بەشی لێکۆڵینەوە و کارابوونی بانک، ژمارە (١٧٧٨) لە ڕێکەوتی ١٩ی ١٠ ی ٢٠٢٤، کە ئاراستەی سەرۆکی دەستەی نیشتمانیی وەبەرهێنان کراوە، و پاڵپشت بە بڕیاری ئەنجومەنی کارگێڕیی بانک ژمارە (٤ لە ڕێکەوتی ٢٣ی ٨ی ٢٠٢٣) و نووسراوی ژمارە (١٨٨٨ لە ٨ی ١٠ ی ٢٠٢٣)، بڕی قەرزەکە بەم شێوەیە دابەش کراوە:

- ڕێژەی (٧٥٪)ی قەرزەکە تەنها لە کاتی تەواوبوونی هەڵنانی پەیکەری بیناکە (هەیکەل) خەرج دەکرێت.
- ڕێژەی (٢٥٪)ی ماوەش دەهێڵرێتەوە و تەنها لە کاتی کۆتاییهاتنی یەکجاریی یەکەکە و ڕادەستکردنی کلیل بە کڕیار خەرج دەکرێت. ئەم میکانیزمە باشترین گەرەنتییە بۆ ناچارکردنی کۆمپانیاکان بە تەواوکردنی پڕۆژەکان لە کاتی دیاریکراوی خۆیاندا.

دووەم: فرەچەشنکردنی جۆرەکانی دەستەبەری و بارمتەی یاسایی

گەورەترین ئاستەنگی پێدانی قەرز لە قۆناغی دروستکردندا، نەبوونی تۆماری خانووبەرە (تاپۆ) یان جیا نەکردنەوەی (ئیفراز نەکردنی) زەویی پڕۆژەکانە. بۆ چارەسەرکردنی ئەمە، پێویستە جۆرەکانی دەستەبەری (ضمان) فراوانتر بکرێن تا ئەو کاتەی تاپۆی سەربەخۆ بۆ یەکەکان دەردەچێت.

پاڵپشتیی یاسایی و کارگێڕی: بانکی خانووبەرەی فیدراڵی دەرچەیەکی یاسایی زۆر وردی بۆ ئەم ئاستەنگە داناوە. بەپێی نووسراوی بانکی خانووبەرە/ لقی کەرکووک، ژمارە (٦٤٤) لە ڕێکەوتی ١٢ی ١٠ ی ٢٠٢٤، و پاڵپشت بە ڕێنماییەکانی نووسراوی ژمارە (٢٠٥٧ لە ١٩ی ٩ی ٢٠٢٤)، بانکەکە مەرجی داناوە کە ئەگەر زەویی پڕۆژەکە جیا نەکرابێتەوە، ئەوا "تەواوی سەرمایە و دارایی پڕۆژەکە" دەبێتە بارمتە. وەک سەلمێنەرێکی ئەم ڕێکارەش، لە بڕگەی سێیەمی گرێبەستی نێوان بانکەکە و پڕۆژەی (مۆدێرن سیتی)، بە ڕوونی داوا لە دەستەی وەبەرهێنان کراوە، پێش پێدانی قەرزەکە، خودی "مۆڵەتی وەبەرهێنانی ژمارە (٨١)" بە ناوی بانکی خانووبەرەوە وەک بارمتە تۆمار بکرێت.

سێیەم: هەماهەنگیی دامەزراوەیی و چاودێریی توندی کارگێڕی

نابێت بڕیاردان لەسەر پێدانی قەرز بە تەنیا لە دەسەڵاتی بانکەکاندا بێت. بەڵکو پێویستە بەستەرێکی یاسایی توند لە نێوان بانکەکان و دەستەی وەبەرهێناندا هەبێت، بۆ ئەوەی ڕێگری لە فرۆشتنی یەک یەکە بە چەند کەسێک و دیاردەی سپیکردنەوەی پارە بکرێت.

پاڵپشتیی یاسایی و کارگێڕی:

ئەم مەرجە بە توندی لەسەر ئاستی عێراق جێبەجێ دەکرێت؛ وەک لە نووسراوی گشتاندنی بانکی خانووبەرە/ بەشی قەرزی بانکی بە ژمارە (١٨٠٣) لە ڕێکەوتی ١٠ ی ٩ ی ٢٠٢٤دا هاتووە. بەپێی بڕیاری ئەنجومەنی کارگێڕی ژمارە (١٦ لە ١٨ ی ٢ ی ٢٠٢٤) و نووسراوی فەرمانگەی یاسایی دەستەی نیشتمانیی وەبەرهێنان ژمارە (٣٢٢ لە ٢٩ ی ٧ ی ٢٠٢٤)، بانکەکە بڕیاری داوە بە: "پابەندکردنی سەرجەم لقەکان کە بە هیچ شێوەیەک مامەڵەی قەرزی کڕینی یەکەی نیشتەجێبوون ڕایی نەکەن، تاوەکو پەیوەندی بە دەستەی وەبەرهێنانی مۆڵەتبەخشەوە نەکرێت و ڕەزامەندیی فەرمی لەسەر ژمارەی فرۆشتنی یەکەکان وەرنەگیرێت."

چوارەم: شەفافیەت لە دیاریکردنی پڕۆژە باوەڕپێکراوەکاندا

پێویستە سیستەمەکە وا دابڕێژرێت کە خشتەیەکی ڕوون و بەردەوام نوێکراوە هەبێت بۆ ئەو پڕۆژانەی کە لە ڕووی یاسایی و ئەندازیارییەوە بێ کەموکوڕین و شایستەی وەرگرتنی پاڵپشتیی قەرزی نیشتەجێبوونن.
پاڵپشتیی یاسایی و کارگێڕی: وەک نموونەیەکی پراکتیکیی ئەم شەفافیەتە، لە نووسراوی بانکی خانووبەرە/ لقی کەرکووک بە ژمارە (١٠٨) لە ڕێکەوتی ٧ ی ١٠ ی ٢٠٢٤دا، بانکەکە بە فەرمی داوای گرێبەستی فرۆشتنی یەکەکان لە دەستەی وەبەرهێنان دەکات, تەنها بۆ کۆمەڵێک پڕۆژەی دیاریکراو و پەسەندکراو. بۆ نموونە، قەرزی دەستپێشخەریی بانکی ناوەندی تەنها بۆ ئەم پڕۆژانە ڕێگەپێدراوە بە ناو و ژمارەی مۆڵەتەکانیانەوە: سۆما سیتی (مۆڵەتی ٣١)، گاردن سیتی (مۆڵەتی ٢١)، مەبانی سیتی (مۆڵەتی ٤١)، لافۆر کورد (مۆڵەتی ١٨٧)، و مۆدێرن سیتی (مۆڵەتی ٨١). ئەم جۆرە کارکردنە ڕێگری لە گەندەڵی دەکات و تەنها کۆمپانیا ڕەسەن و پابەندەکان لێی سوودمەند دەبن.

١١. گەڕاندنەوەی متمانەی هاووڵاتیان بە سیستەمی بارمتەی خانووبەرە

سەرکەوتنی هەر سیستەمێکی بارمتەی خانووبەرە تەنیا بە ئامادەبوونی بانکەکان و بوونی چوارچێوەی یاسایی پەیوەست نییە، بەڵکوو بە ئاستی متمانەی هاووڵاتیان بە دامەزراوە داراییەکانیش گرێدراوە. لە هەرێمی کوردستاندا، قەیرانی دارایی، دواکەوتنی مووچە و ناسەقامگیریی داهات لە ماوەی ساڵانی ڕابردوودا کاریگەریی نەرێنییان لەسەر متمانەی گشتی بە سیستەمی بانکی هەبووە. بۆیە، پێویستە هەر نەخشەڕێگایەک بۆ دامەزراندنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە، میکانیزمەکانی گەڕاندنەوەی متمانەش لەخۆ بگرێت.

ئەم میکانیزمانە دەتوانن بریتی بن لە: دیاریکردنی مەرج و تێچووەکان بە شێوەیەکی ڕوون، پاراستنی مافی قەرز وەرگر، دابینکردنی مافەکانی لە هەندێک قۆناغی گرێبەست، دامەزراندنی سیستەمی سکاڵاکردنی سەربەخۆ، و بەردەستکردنی زانیارییە داراییەکان بە شێوەیەکی ئاسان و شەفاف.

هەروەها پێویستە بانکەکان بەرنامەی فێرکاریی دارایی بۆ هاووڵاتیان دابنێن، بۆ ئەوەی تێگەیشتن لە ماف و بەرپرسیارییەکانیان لە پرۆسەی وەرگرتنی قەرزی نیشتەجێبوون زیاد بکرێت.
لەپێناو ڕێکخستن و چەسپاندنی پەیڕەوی دارایی و پاراستنی ماف و بەرژەوەندیی سەرجەم لایەنە پەیوەندیدارەکان، هەر بڕیار یان ڕێکارێک کە تایبەت بێت بە بەڕەهنکردنی موڵک و خانووبەرە، پێویستە بەپێی بەند و ماددە یاساییەکان و لەژێر چاودێرییەکی ورد و بەردەوامی دەستەی باڵای دارایی ئەنجام بدرێت. ئەم پرۆسەیە بەشێوەیەکی بنەڕەتی دڵنیاییەکی تەواو بە بەخشەری دارایی دەبەخشێت و هاوکات پێگەی دارایی وەرگریش لە چوارچێوەیەکی یاسایی پتەو و سەقامگیردا دەهێڵێتەوە، بەجۆرێک کە ڕێگر بێت لە هەر جۆرە کێشە یان ناکۆکییەکی داهاتوو کە ڕەنگە لە ئاکامی پابەندنەبوون بە گرێبەستە داراییەکانەوە سەرهەڵبدات.

١٢. سەرچاوەکانی دابینکردنی دارایی بۆ پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون

وەبەرهێنەرانی کەرتی نیشتەجێبوون لە هەرێمی کوردستان، بە پێچەوانەی پڕۆژەکانی ناوەڕاست و خوارووی عێراق، دەرفەتێکی کەمتریان بۆ دەستەبەرکردنی سەرمایە لەبەردەستدایە؛ چونکە بەهۆی قەیرانی داراییەوە سەرجەم قەرز و پێشینەکانی نیشتەجێبوون ڕاگیراون و سیستمی بارمتەی خانووبەرەش (مۆرگەیج) بوونی نییە.

دامەزراوەی "ڤیژن" بۆ تێگەیشتن لە سەرچاوەکانی دابینکردنی دارایی بۆ پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون، لە ساڵی ٢٠٢٥دا ڕاپەرسییەکی لەنێوان ٢٢ خاوەن پڕۆژەی نیشتەجێبوون لە شاری سلێمانی ئەنجام داوە، کە خاوەنی یەک پڕۆژەی نیشتەجێبوون تا پێنج پڕۆژەی نیشتەجێبوونن.

بەپێی وەڵامی یەکێک لەو پرسیارانەی ئاراستەی وەبەرهێنەران کراوە سەبارەت بە سەرچاوەی دابینکردنی بودجەی پڕۆژەکانیان، (٨٦.٥٪)ی بەشداربووان ڕایانگیاندووە کە لە بونیادنانی پڕۆژەکانیاندا تەنیا پشت بە سەرمایەی تایبەتی خۆیان دەبەستن. هەروەها (٤.٥٪)ی بەشداربووان سوود لە پێشەکیی فرۆشتنی یەکەکان دەبینن و تەنیا (٤.٥٪)یشیان ئاماژەیان بەوە کردووە کە قەرزی بانکییان وەرگرتووە؛ ئەمەش ڕێژەیەکی زۆر کەمە و نیشانەی لاوازیی ڕۆڵی بانک و سیستمی بارمتەیە لە پڕۆژەکانی نیشتەجێبووندا.

خشتەی ٤: سەرچاوەکانی پارەدارکردنی (تمویل) پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون لە شاری سلێمانی

سەرچاوەی پارەدارکردن	ڕێژەی سەدی
قەرزي بانك	٤.٥
فرۆشتنی یەکەکانی نیشتەجێبوون	٤.٥
هاوبەشیکردن (شراکە)	٤.٥
سەرمایەی وەبەرهێنەر خۆی	٨٦.٥
کۆی گشتی	١٠٠

ئەو دۆخەی ئێستای کەرتی نیشتەجێبوون لە هەرێمی کوردستان، ناهاوسەنگییەکی زۆری لە نێوان "خواست و خستنەڕوو"دا بەخۆوە دەبینێت؛ بە جۆرێک ژمارەی یەکەکانی نیشتەجێبوون لە پێویستیی ڕاستەقینەی بازاڕ تێپەڕیووە. هەر ئەمەش وای کردووە وەبەرهێنەران داوا بکەن پێدانی مۆڵەت بە پڕۆژەی نوێ ڕابگیرێت.
بەپێی ڕاپرسییەکی دامەزراوەی "ڤیژن"، بۆ چارەسەرکردنی کەمی خواست لە بازاڕی خانووبەرەدا، (٥٤.٥٪)ی ئەو وەبەرهێنەرانەی بەشدارییان لە ڕاپرسییەکەدا کردووە، داوای ڕاگرتنی مۆڵەتی نوێ دەکەن. هەروەها (٤٥.٥٪)ی بەشداربووان خوازیارن ئەو بارگرانی و تێچووە ناڕاستەوخۆیانە لاببرێن، کە لە کاتی پێدانی مۆڵەتدا دەخرێنە سەر شانیان. لە لایەکی تریشەوە، (٣١.٨٪)ی وەبەرهێنەران داوا دەکەن ئاسانکارییان بۆ بکرێت تا بتوانن بۆ ڕاپەڕاندنی پڕۆژەکانیان قەرزی بانکی بەدەست بهێنن.

خشتەی ٥: بژاردە خوازراوەکانی وەبەرهێنەرانی کەرتی نیشتەجێبوون

خواست و داواکاری وەبەرهێنەران	ڕێژەی سەدی
مۆڵەتی پڕۆژەی نوێ ڕابگیرێت	٥٤.٥
قەرزی بانک بۆ وەبەرهێنەر دەستەبەر بکرێت	٣١.٨
بارگرانی لاوەکی بۆ وەبەرهێنەر دروست نەکرێ	٤٥.٥
کۆی گشتی	١٠٠

لە ڕەوتی فرۆشتنی یەکەکانی نیشتەجێبووندا، وەبەرهێنەران ڕووبەڕووی گرفتی دواکەوتنی ئەو بڕەپارە و قیستانە بوونەتەوە کە کڕیاران لە گرێبەستەکاندا لەسەری ڕێککەوتوون؛ ئەمەش بەو هۆیەی سەرچاوەی داهاتی زۆربەی کڕیارانی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستان، تەنیا مووچەی حکوومەتە.

بەپێی ڕاپرسییەکی دامەزراوەی ڤیژن، ٨١.٨٪ـی وەبەرهێنەرانی بواری نیشتەجێبوون لە سلێمانی ئاماژە بەوە دەکەن کە کڕیارەکانیان مووچەخۆری حکوومەتن، لە کاتێکدا ٩.١٪ـی کڕیارەکان کارمەندی کەرتی تایبەتن و ٩.١٪ـەکەی تریشیان خاوەن کاری سەربەخۆن.

دەرەنجامی ئەم ڕاپرسییە ئەوە دەردەخات کە پەککەوتن و دواکەوتنی مووچەی فەرمانبەرانی حکوومەتی هەرێمی کوردستان، هۆکاری سەرەکیی دواکەوتنی دانەوەی قیستی یەکەکانی نیشتەجێبوونە؛ چونکە لە پۆلێنبەندیی کڕیاراندا، فەرمانبەران پشکی شێریان بەرکەوتووە.

خشتەی ٦: سەرچاوەی داهاتی کرێارانی یەکەکانی نیشتەجێبوون

سەرچاوەی داهاتی کڕیار	ڕێژەی %
مووچەی حکومەت	٨١.٨
مووچەی کەرتی تایبەت	٩.١
کاری سەربەخۆ	٩.١
کۆی گشتی	١٠٠

١٣. نەخشەڕێگای دەربازبوون و سیاسەتی گشتیی گونجاو

بۆ تێپەڕاندنی ئەم دۆخە چەقبەستووە، پێویستە حکومەت لە بڕیاردانی سەرپێیی و هەڕەمەکییەوە بەرەو داڕشتنی نەهجێکی زانستی هەنگاو بنێت، ئەوەش لە ڕێگەی ئەم کردارە یەکلاکەرەوانەی خوارەوە:

١. بنیاتنانی ژێرخانێکی ژمارەیی (دیجیتاڵی) تۆکمە:

پێویستە بە گوڕو تێنێکی بێوێنە "سەکۆیەکی ژمارەیی نیشتمانی" دابمەزرێنرێت، کە بە شێوەیەکی سەرهێڵ و ڕاستەوخۆ دادگاکان، تاپۆ، شارەوانییەکان و بانکەکان پێکەوە گرێ بدات. ئەم سەکۆیە دەبێتە هۆی بنبڕکردنی ڕێکارە ئاڵۆزە کارگێڕییەکان (ڕۆتین) و چەسپاندنی ڕوونییەکی تەواو لە مامەڵەکاندا، کە دەرەنجام متمانەیەکی پۆڵایین بۆ بانکەکان دەگێڕێتەوە، تا بێ دوودڵی سەرمایەکانیان لە بازاڕی خانووبەرەدا بگەڕێخەن.

٢. سندووقی نیشتمانی بۆ پاڵپشتیی نیشتەجێبوون:

پێویستییەکانی ئەمڕۆ وا دەخوازن کە دەوڵەت خۆی نەکاتە بەڵێندەری دروستکردنی خانووی بێفەڕ و کەم بایەخ و بێ خزمەتگوزاری، وەکو ئەو خانووانەی لە ناوچەکانی (سیتەک و زرگوێز) لە شاری دروستکراون و بەکارنەهێنران، بەڵکوو دەبێت شێوازی وڵاتە پێشکەوتووەکان پەیڕەو بکات. پێویستە "سندووقێکی نیشتمانی" دابمەزرێنرێت کە ئەرکی سەرەکیی بریتی بێت لە هاوکاریی هاووڵاتییان لە دانەوەی قەرزە بانکییەکان. بەواتایەکی تر، حکومەت پشکی شێری قازانجی سەر قەرزەکان بگرێتە ئەستۆ، بۆ ئەوەی بڕی دانەوەی مانگانە لەگەڵ داهاتی تاکەکاندا بگونجێت و بازاڕێکی تەندروست و دادپەروەرانە بێتە کایەوە.

چارەسەرکردنی تەنگژەی نیشتەجێبوون لە هەرێمی کوردستان، چیتر تەنیا بابەتێکی کارگێڕی یان دارایی ڕووت نییە، بەڵکوو تاقیکردنەوەیەکی سەختی ڕەوشتی و نیشتمانییە بۆ دەسەڵات. خوڵقاندنی ژینگەیەکی یاسایی بەهێز کە هەم سەرمایەی بانکەکان بپارێزێت و هەم شکۆ و مافی نیشتەجێبوون بۆ هاووڵاتییان دەستەبەر بکات، تاقە ڕێگەی ڕزگاربوونە لەم قەیرانە. دەبێت ئەوە بزانرێت؛ کۆمەڵگەیەک نەتوانێت داڵدەی هاووڵاتییانی بدات و هێلانەیەکی ئارامیان بۆ فەراهەم بکات، ناتوانێت چاوەڕوانی سەقامگیری و دڵسۆزیی نیشتمانییان لێ بکات.

ڕەوشی خانووبەرە لە پارێزگای سلێمانیدا، تەنیا ڕووبەڕووبوونەوە لەگەڵ ژمارە و ئامارەکان نییە، بەڵکوو هەڵکۆڵینێکی قووڵە لەو ئاستەنگە بنەڕەتییانەی بەرۆکی پرۆسەی نیشتەجێبوونیان لە هەرێمی کوردستان گرتووە.

سلێمانی وەک ناوەندیکی کراوە بۆ تاقیکردنەوەی سیاسەتە ئابوورییەکان، بە ڕوونی ئەو کەلێنە گەورەیەمان نیشان دەدات کە لە نێوان پێداویستییە ڕاستەقینەکانی کۆمەڵگە و ئاراستەی سەرمایەگوزاریدا دروست بووە. بازاڕی خانووبەرە لەم شارەدا بە بزووتنێکی خێرا دەناسرێتەوە، بەڵام ئەم بووژانەوەیە تا ڕادەیەکی زۆر ڕووکەشییە. لە پشت پەردەی ئەم هەڵکشانە، بەرزبوونەوەی ناسروشتیی نرخی زەویوزار و ئەستەمبوونی دەستڕاگەیشتنی توێژی مامناوەند بە مافی نیشتەجێبوون، دۆخێکی ناهەمواری خوڵقاندووە.

شیکردنەوەی ئەم بارودۆخە ئەوە دەردەخات کە نەبوونی دامەزراوەی پاڵپشتیی دارایی و ناتەواویی سیستەمی "قەرزی نیشتەجێبوون"، دوو لێکەوتەی خراپ و مەترسیداریان لێ کەوتووەتەوە:

١. پشتبەستنی تەواو بە پارەی کاش و مامەڵەی داراییی دەرەوەی دامەزراوە فەرمییەکان:

لە ئێستادا، زۆربەی مامەڵەکانی کڕین و فرۆشتن بە پارەی کاش (نەخت) یان لە ڕێگەی گرێبەستی کاتیی نێوان خاوەنکار و کڕیارەوە ئەنجام دەدرێن. ئەم شێوازە، بەهۆی ئەوەی لەژێر چەتری یاسا و سیستەمی بانکیی فەرمیدا نییە، ژینگەیەکی پڕ لە دڵەراوکێی ئابووریی دروست کردووە؛ بە جۆرێک کە سەرمایە و مافی هەردوو لایەنی مامەڵەکە هەمیشە لەبەردەم مەترسیی فەوتاندان.
بەپێچەوانەوە کڕینی موڵک لە ڕێگەی بانکەکانەوە ڕێگریدەکات لە هەر بەکارهێنانێکی پارەی ڕەش لە کەرتی خانووبەرەدا و سەرچاوەی داهاتەکانی کڕیاریش بۆ بانکەکان روون و ڕێکخراو دەبێت.

٢. بەرزبوونەوەی نرخ و ئاراستەکردنی سەرمایە بەرەو پڕۆژەی گرانبەها:

لەبەر ئەوەی تەنیا سەرمایەداران و دەوڵەمەندەکان دەتوانن بە پارەی نەخت یەکەی نیشتەجێبوون بکڕن، کۆمپانیاکانی وەبەرهێنان ناچار بوون ستراتیجی خۆیان بگۆڕن و تەنیا پڕۆژەی گرانبەها و تایبەت بە توێژی سەرەوەی کۆمەڵگە بونیاد بنێن. ئەم دیاردەیە کەلێنێکی گەورەی لە بازاڕدا دروست کردووە؛ بە جۆرێک کە دەستکەوتنی یەکەی نیشتەجێبوونی مامناوەند و گونجاو بۆ خاوەن داهاتە سنووردارەکان، بووەتە کارێکی یەکجار ئەستەم.

ئەزموونی ئەم دواییەی سلێمانی ئەو ڕاستییە تاڵەمان پێ دەڵێت کە چارەسەرکردنی تەنگژەی نیشتەجێبوون تەنیا بە زیادکردنی ژمارەی کۆمەڵگەکان نایەتە دی؛ بەڵکوو بەبێ داڕشتنی بنەمایەکی داراییی تۆکمە بۆ هاوکاریکردنی کڕیار، و بەبێ بوونی سیستەمێکی بانکیی متمانەپێکراو بۆ دیاریکردنی نرخی ڕاستەقینەی مڵک و تۆمارکردنی یاساییی خاوەندارێتییەکان، لێشاوی دروستکردنی باڵەخانەکان تەنیا دەبێتە هۆی کۆبوونەوەی سەرمایەی سڕکراو (یەکەی بێ کڕیار) و قووڵکردنەوەی جیاوازیی چینایەتی. لەبەر ئەوە، هەنگاوی لەپێشینە و چارەنووسساز بۆ هەر جۆرە وەبەرهێنانێکی نوێ، دەبێت بریتی بێت لە بونیادنانەوە و چاکسازیی بنەڕەتی لە ژێرخانی دارایی و یاساییی کەرتی خانووبەرەدا.

بەپێی ئامارەکانی کۆمەڵەی کرێنشینانی هەرێمی کوردستان – لقی سلێمانی، لە شاری سلێمانیدا نزیکەی ٣٧ هەزار کرێنشین تۆمارکراون، بەڵام بەپێی راپرسیەکی دامەزراوەی ڤیژن کە لە نێو ١٨٠ خێزانی کرێنشین لە شاری سلێمانی ئەنجامی داوە، رێژەی (٦٥.٥%)ی کرێنشینە بەشداربووەکان هیچ ئومێدێکیان بەوە نییە ببنە خاوەنی یەکەی نیشتەجێبوون.

خشتەی ژمارە ٧ رێژەی ئومێدی کرێنشینان بە دەستەکەوتنی یەکەی نیشتەجێبوون

رێژەی ئومێدی کرێنشینان بە دەستکەوتنی یەکەی نیشتەجێبوون		
	رێژە	ژمارە
هیچ	%٦٥.٦	١١٨
کەم	%٢٧.٨	٥٠
مامناوەند	%٥.٦	١٠
زۆر	%١.١	٢

١٥. نەخشەڕێگای پەرەپێدانی کەرتی نیشتەجێبوون و پێداویستییە یاسایی و دامەزراوەییەکان

ئەم توێژینەوەیە لەپێناو داڕشتنی نەخشەڕێگەیەک بۆ کەرتی نیشتەجێبوون، شەش تەوەر و کۆڵەکەی سەرەکی وەک ڕێکاری چارەسەر پێشنیار دەکات:

١. لایەنی یاسایی:

دەرکردنی یاسایەکی تایبەت بە دارایی نیشتەجێبوون، یان هەموارکردنی یاساکانی موڵکایەتی و بانکی، بە ئامانجی ڕێکخستنی بارمتەی خانووبەرە، چەسپاندنی مافەکان و پاراستنی مافی بەکاربەر.

٢. زەوی و خاوەندارێتی:

ەکخستنی ڕێکارە کارگێڕییەکان لە گۆڕینی جۆری بەڵگەنامەی خاوەندارێتی (تاپۆ)، تۆمارکردنی وردی زەوییەکان، بەسیستەمکردنی ئەرشیف بە شێوازێکی سەردەمیانە و نەخشەسازیی ڕووپێوی، بە مەبەستی چەسپاندن و مسۆگەرکردنی خاوەندارێتی.

٣. خەمڵاندن و نرخاندن:

دانانی پێوەرێکی جێگیر بۆ نرخ، پێکهێنانی تۆمارێکی سەربەخۆ بۆ خەمڵێنەران (نرخدانەران) و پەیڕەوکردنی ڕێبازێکی زانستیی یەکگرتوو بۆ هەڵسەنگاندنی بەهای موڵکەکان.

٤. کاروباری بانکی:

داڕشتنی ڕێسا و بنەماکانی وریاکاری بۆ قەرزی نیشتەجێبوون، دیاریکردنی ڕێژەی قەرز بەرامبەر بە بەهای موڵک، ڕوونکردنەوەی بڕی سوود و ماوەی دانەوەی قەرزەکان، و تەرخانکردنی پارەی یەدەگ بۆ قەرەبووکردنەوەی زیانە لەناکاوەکان.

٥. لایەنی کۆمەڵایەتی:

دابینکردنی پاڵپشتیی دارایی و دەستەبەری بۆ چینی مامناوەند و کەمدەرامەت، بەتایبەت ئەو خێزانانەی بۆ یەکەم جار خانوو دەکڕن.

٦. حوکمڕانی و بەڕێوەبردن:

پێکهێنانی «ئەنجومەنی باڵای ئاراستەکردنی دارایی نیشتەجێبوون»، کە نوێنەرانی سەرجەم وەزارەت و دامەزراوە پەیوەندیدارەکان لەخۆ بگرێت بۆ چاودێریکردن و بڕیاردان.

١٦. بنەماکانی یاسای بارمتەی خانووبەرە

بۆ ئەوەی ئەم ڕێکارانە لە ئاستی بەرنامەیەکی کارگێڕیی سادەوە ببنە ژێرخانێکی پتەوی بازاڕ، پێویستە یاسای بارمتە لەسەر هەشت بنەمای سەرەکی دابڕێژرێت: پێناسە و جۆرەکانی بارمتە، شێوازی تۆمارکردن، پلەبەندیی مافەکان، نرخاندنی فەرمی، ڕوونی لە مامەڵەکاندا، چارەسەرکردنی کێشەی دواکەوتنی دانەوەی قەرز، ڕێکارەکانی دەستبەسەرداگرتن و جێبەجێکردنی دادوەری، لەگەڵ چاودێری و ڕێکخستنی کارگێڕی.

پێداویستییە دامەزراوەیییەکان:

لە ڕووی تەکنیکی و ڕاپەڕاندنی کارەکانەوە، دەبێت فەرمانگەکانی تۆماری خانووبەرە و ڕووپێوی لە ڕێگەی بنکەیەکی زانیاریی (داتابەیسێکی) یەکگرتووەوە، زانیاری و دراوەکانیان بە ئاسانی ئاڵوگۆڕ بکەن. پێویستە هەر پارچە زەوییەک خاوەنی ناسنامەیەکی تایبەت بێت کە مێژووی بارمتەکردن، سنوورەکان، جۆری بەکارهێنان و تەواوی کۆت و مەرجە یاساییەکانی تێدا ڕوون کرابێتەوە؛ ئەمە تەنیا ڕێگەیە بۆ ئەوەی بانکەکان بتوانن بە شێوەیەکی زانستی و ورد ئاستی مەترسییەکان بخەملێنن و پرۆسەی قەرزدان بە سەرکەوتوویی و پارێزراوی بەڕێوە بچێت.

خشتەی ٨: دامەزراوەی پێشنیازکراو بۆ جێبەجێکردن

ئامراز/دەرئەنجام	ئەرکی سەرەکی	دامەزراوە
ڕیار، نەخشەڕێگا، ڕاپۆرتدانی گشتی	یەکخستنی ڕێکارەکان و دامەزراوەکان	ئەنجومەنی باڵای ئاراستەکردنی دارایی نیشتەجێبوون
تۆماری دیجیتاڵی، ناسنامەی پارچە زەوی، تۆماری کۆتوبەندە	پشتڕاستکردنەوەی خاوەندارێتی، تۆمارکردنی بارمتە، بەدیجیتاڵکردن	وەزارەتی داد / تۆمارکردنی خانووبەرە
پێوەرەکانی شیاوبوون بۆ پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون	پەیوەستکردنی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون بە دابینکردنی دارایی بۆ کڕیار	دەستەی وەبەرهێنان
ۆنترۆڵکردنی گەشەی شارنشینی و هاوئاهەنگیی دابەشکاریی ناوچەکان	شێوازی بەکارهێنانی زەوی و نەخشەی بنەڕەتی ماستەرپلان	وەزارەتی شارەوانی/ گەشتوگوزار
قەرزی نیشتەجێبوون، بەڕێوەبردنی قەرز، ڕاپۆرتی جزدانی دارایی	پێدانی قەرزی ئەزمونی و هەڵسەنگاندنی مەترسییەکانی قەرز	بانکە دەستنیشانکراوەکان
جێبەجێکردنی خێرا و کارا	جێبەجێکردن و یەکلاکردنەوەی ناکۆکییەکان	دادگا / دەستەی دادوەریی تایبەت
پێنوێنی نرخەکان، تابلۆی پێوانەکردنی توانای دارایی کڕیاران	ئامارەکانی نیشتەجێبوون و چاودێریکردن	دەستەی ئاماری هەرێم (KRSO) و ناوەندی داتا

نەخشەڕێی باڵای نیشتەجێکردن:

لە ڕێکخستنی بازاڕەوە بەرەو نوێکردنەوەی پەیمانی کۆمەڵایەتی و ئابووری, ئەم پێشنیازە بۆ داڕشتنی سیاسەتی نیشتمانیی نیشتەجێکردن، کە لە ڕوانگەی ئابووریی بونیادگەرییەوە لێکدانەوەیەکی هەمەلایەنە و بنچینەیی بۆ کراوە، تەنیا پڕۆژەیەکی کارگێڕیی ئاسایی نییە؛ بەڵکوو وەرچەرخانێکی مێژوویی و گۆڕانکارییەکی بنەڕەتییە لە تێڕوانینی فەرمانڕەوایەتی بۆ پرسی خاک و خاوەندارێتی. ئەمە هەوڵێکی گشتگیرە بۆ گۆڕینی کەرتی زەویوزار لە کایەیەکی پڕ لە پشێوی و بێسەروبەرییەوە، بۆ دامەزراوەیەکی نیشتمانی کە ڕاستەوخۆ خزمەت بە گەشەی ئابووری و ئارامیی کۆمەڵایەتی بکات.

لەم لێکدانەوە وردەدا، ڕەهەندەکانی ئەم بەرنامەیە لەسەر چەند تەوەرێکی سەرەکی هەڵدەسەنگێنین:

یەکەم: وەرچەرخانی ئابووری لە سەرمایەی سڕبووەوە بۆ ئابوورییەکی بەرهەمهێن

لە ڕوانگەی ئابوورییەوە، گەورەترین گرفت لە وڵاتانی تازەپێگەیشتوودا، گیرخواردنی بڕێکی زۆری سەرمایە و داهاتە لە شێوەی خانوو و زەویی بێبەرهەمدا؛ ئەمەش لە زانستی ئابووریدا بە «سەرمایەی خەوتوو» یان «سڕبوو» دەناسرێت.

ئەم نەخشەڕێیە بە شێوەیەکی زانستی و لە ڕێگەی گرێدانەوەی بەڵگەنامەی فەرمیی خاوەندارێتی بە کەرتی بانکییەوە، دەبێتە هۆی وەگەڕخستنەوەی ئەم سەرمایە پەنگخواردووە. دابینکردنی پاڵپشتیی دارایی بۆ خاوەندارێتیی موڵک وا دەکات پارە لەبری ئەوەی لە زەویی بێکاردا بمرێت، بڕژێتە ناو گەنجینەی بانکەکان و گیانێکی تازە بەبەر پڕۆژە پیشەسازی، کشتوکاڵی و تەکنەلۆژییەکاندا بکات. هەروەها دامەزراندنی دەستەیەکی نیشتمانی بۆ دیاریکردنی پێوەری نرخ، هەنگاوێکی بوێرانەیە بۆ بنەبڕکردنی قۆرخکاریی زەویوزار؛ ئەمەش کۆتایی بە دەسەڵاتی دەڵاڵ و سەرمایەدارە قۆرخکارەکان دەهێنێت و نرخەکان بۆ ئاستی ڕاستەقینەی خۆیان دەگەڕێنێتەوە.

دووەم: دادپەروەریی کۆمەڵایەتی و پاراستنی کەرامەتی مرۆڤ

ئەم کارنامەیە دەربڕی تێگەیشتنێکی قووڵە بۆ چەمکی «دادپەروەری لە دابەشکردنی زەویدا»، واتە دابەشکردنی خاکی نیشتمان بەسەر هاووڵاتیاندا بە جۆرێک کە شکۆی تاک بپارێزرێت. پێشنیازکردنی سەرچاوەیەکی دارایی تایبەت بۆ پاڵپشتیکردنی چینی کەمدەرامەت، گۆڕینی تێڕوانینی کارگێڕییە بۆ نشینگە، کە لە «کاڵایەکی بازرگانیی ڕووت»ەوە دەبێتە «مافێکی سروشتیی مرۆڤ». خاڵی هەرە هەستیار لێرەدا ئەوەیە کە دەبێت ئەم سەرچاوە داراییە ڕێگر بێت لە دیاردەی «پەراوێزخستنی هەژاران». چونکە کاتێک بازاڕ ڕێک دەخرێت و خزمەتگوزارییەکان فەرمی دەبن، زۆرجار تێچوو بەرز دەبێتەوە؛ لێرەدا نابێت ڕێگە بدرێت بژێوی هێندە گران بێت کە چینی هەژار ناچار بن ناوەندی شارەکان و شوێنە ڕەسەنەکانی خۆیان چۆڵ بکەن و بەرەو پەراوێزەکان کۆچ بکەن.

سێیەم: سەروەریی ژمارەیی (دیجیتاڵی) و بەڕێوەبردنی زانیارییەکان

تەوەرێکی تری ئەم نەخشەڕێیەی بریتییە لە ئەنجامدانی ڕووپێویی زەویوزار و نەخشەسازیی تۆماری موڵک بە شێوازێکی ئەلیکترۆنی و پێدانی ناسنامەیەکی ژمارەییی تاقانە بە هەر پارچە زەوییەک.

کاتێک دەوڵەت خاوەنی بنکەیەکی زانیاریی یەکگرتوو و پارێزراو بێت، هەموو دەرگاکانی ساختەکاری و گەندەڵی بە یەکجاری دادەخرێن. کۆکردنەوەی دادگا، شارەوانی، تۆماری خاوەندارێتی و بانک لە یەک ئەنجوومەنی باڵادا، کۆتایی بە ئاڵۆزییە کارگێڕییە بێزارکەرەکان دەهێنێت و سیستەمێکی ڕوون و ئاشکرا بەرهەم دەهێنێت.

چوارەم: نەخشەڕێی جێبەجێکردن؛ لە بیرۆکەوە بۆ کردار

بۆ ئەوەی ئەم ستراتیجییە بە شێوەیەکی زانستی و بێخەوش بچێتە بواری جێبەجێکردنەوە، پڕۆژەکە بەسەر سێ قۆناغی سەرەکیدا دابەش کراوە:

قۆناغی یەکەم (١ تا ٢ ساڵ):

لەم قۆناغەدا ئامانجی سەرەکی بنیاتنانی ژێرخانی یاسایی و زانیارییە (داتا). کارە بنەڕەتییەکان بریتین لە: ئامادەکردنی ڕەشنووس و پەسەندکردنی «یاسای بارمتەی خانووبەرە»؛ یەکخستنی پێوەرەکانی زانیاری بۆ هەر یەک لە (پارچەزەوی، بەڵگەنامەی خاوەندارێتی، خاوەن موڵک، و کۆتوبەندە یاساییەکانی سەر موڵک)؛ داڕشتنی پێوەرەکانی خەمڵاندنی نرخ و دروستکردنی تۆماری فەرمی بۆ هەڵسەنگێنەرانی خانووبەرە؛ لەگەڵ دامەزراندنی ئەنجوومەنێکی باڵای ئاراستەکردن. لە هەمان کاتدا، دەبێت ڕووپێوییەکی تاقیکاری بۆ شارەکانی هەولێر و سلێمانی دەست پێ بکات، بەتایبەتی ئەو ناوچانەی کە جووڵەی بازاڕیان تێدا خێرایە و دەخرێنە پێشینەی کارەکانەوە.

قۆناغی دووەم (٣ تا ٥ ساڵ):

لەم قۆناغەدا، بەرنامەی تاقیکاریی پێدانی قەرزی نیشتەجێبوون دەست پێ دەکات. دوو یان سێ بانک لەسەر بنەمای «ڕێساکانی پارێزبەندیی دارایی» و بە پشتبەستن بە دامەزراوەیەکی دەستەبەری (کەفالەت) هەڵدەبژێردرێن. جۆرەکانی خزمەتگوزاریی بانکی دیاری دەکرێن بۆ هەر یەک لە: کڕیارانی یەکەمین ماڵ، خێزانە مووچەخۆرەکان، و پڕۆژەکانی نێوان وەبەرهێنەر و بەکاربەری کۆتایی. لەم قۆناغەدا پێویستە گرێبەستە یەکخراوەکان، ڕێکارەکانی مامەڵەکردن لە کاتی پەککەوتنی دانەوەی قەرزدا، خزمەتگوزارییەکانی دڵنیایی (بیمە)، و بەڵگەنامەکانی خستنەڕووی زانیاری بۆ کڕیار جێبەجێ بکرێن. بە هەمان شێوە، دەست دەکرێت بە کۆکردنەوەی زانیارییەکان سەبارەت بە دواکەوتنی قەرزەکان، توانای دارایی کڕیار، و چاودێریکردنی نرخی موڵک.

قۆناغی سێیەم (٥ تا ١٠ ساڵ):

ئامانجی سەرەکیی ئەم قۆناغە فراوانکردنی بازاڕە. لەم وێستگەیەدا دەتوانرێت دەروازەی دووبارە پارەدارکردنەوە، سەرچاوەی دارایی دەستەبەریی گشتی، پڕۆژەکانی پاشەکەوت بۆ نیشتەجێبوون، و هەروەها ئاراستەکردنی سیاسەتەکان بۆ پڕۆژەکانی نیشتەجێی کەمدەرامەتان جێبەجێ بکرێت. بەپێی دەرەنجامەکانی قۆناغە تاقیکارییەکە، ڕێساکانی تایبەت بە «ڕێژەی قەرز بەرانبەر بە بەهای موڵک»، ماوەی دانەوەی قەرز، و مەرجەکانی شایستەیی قەرزوەرگر هەموار دەکرێنەوە. ئامانج لەم هەنگاوانە تەنیا خستنەڕووی بەرهەمێکی بانکی نییە؛ بەڵکوو دروستکردنی سیستەمێکی کارا و فرەڕەهەندی بازاڕە کە لەسەر بنەماکانی دڵنیایی خاوەندارێتی، خەمڵاندنی پێشبینیکراوی نرخەکان، گرێبەستە یاساییە جێبەجێکارەکان، و ئامانجە کۆمەڵایەتییەکان بونیاد نرابێت.

ئەم پێشنیازە-نەخشەیە تەنیا چارەسەرێکی کاتی نییە، بەڵکوو گۆڕانکارییەکی ڕیشەییە لە بونیادی ئابووری و سیستەمی بەڕێوەبردندا. جێبەجێکردنی ئەم بەرنامەیە پێویستی بە ویستێکی نەگۆڕ و بەهێز هەیە؛ ویستێک کە لە ڕووبەڕووبوونەوەی بەرژەوەندیی قۆرخکاران بوێر بێت و لە هەمان کاتدا بۆ دابینکردنی مافی نیشتەجێبوونی هەزاران خەمخۆر بێت. ئەگەر ئەم ڕێکارانە وەک یەک پرۆژەی گشتگیر و پێکەوەبەستراو جێبەجێ بکرێن، ئەوا وڵات لە پشێویی بازاڕێکی بێسەروبەرەوە بەرەو شارستانیەتێکی دامەزراوەیی و پێشکەوتوو هەنگاو دەنێت.

خشتەی ٩: خشتەی قۆناغی جێبەجێکردن

قۆناغ	ماوە	کارە سەرەکییەکان
یەکەم	١-٢ ساڵ	چوارچێوەی یاسایی و ڕێکخستن: ڕەشنووسی یاسا، پێوەرە ستانداردەکانی داتا و زانیاری، ناسنامەی دیجیتاڵیی پارچەزەوی، پێوەرەکانی نرخاندن و خەمڵاندن و دامەزراندنی ئەنجومەنی باڵای جێبەجێکردن.
دووەم	٣-٥ ساڵ	پرۆژە ئەزموونییەکان و دەستەبەری: بەرنامەی ئەزموونیی قەرزی خانووبەرە، ئاسانکارییەکانی دەستەبەری ، گرێبەستەکان، شەفافیەت و خستنەڕووی زانیاری بۆ کڕیار.
سێیەم	٥-١٠ ساڵ	گەشەپێدانی بازاڕ و باشترکردنی کارایی: فراوانکردنی پانتایی بازاڕ، دەروازەی دووبارە دابینکردنی دارایی، بەئامانجگرتنی گشتگیرتر، پێداچوونەوە و ڕێکخستنەوە لەسەر بنەمای پێوەرەکانی کارایی (KPI).

١٨. مەترسییەکان، ئاستەنگەکان و ڕێکارەکانی بەرەنگاربوونەوەیان

کەرتی ڕەهنی خانووبەر (Mortgage)، وێڕای ئەوەی کۆڵەکەیەکی بزوێنەری گەشەی ئابووری و باشترکردنی ئاستی گوزەرانی هاووڵاتییانە، بەڵام ئەگەر بێ هەڵسەنگاندنی وردی مەترسی و بەربەستە سەرەکییەکان بەڕێوە بچێت، دەرهاویشتەی نالەباری لێ دەکەوێتەوە. لێرەدا بە وردی تیشک دەخەینە سەر پێنج مەترسیی هەرە دیار و ڕێگەچارە زانستییەکانیان:

١. ناتەبایی لە زانیارییەکانی خاوەندارێتیدا:

کاتێک تۆماری ڕووپێویی زەویزار (ئەو لایەنەی سنوور و ڕووبەری جوگرافی دیاری دەکات) لەگەڵ تۆماری یاسایی خانووبەرە (ئەو لایەنەی مافی خاوەندارێتی دەچەسپێنێت) یەک ناگرنەوە، یان زانیارییەکان ناتەواون، یاساکانی پەیوەست بە ڕەهنی خانووبەرە تەنیا وەک مەرەکەبی سەر کاغەز دەمێننەوە و جێبەجێ ناکرێن. ئەمەش دەبێتە هۆی ئەوەی بانکەکان متمانەیان بەو موڵکە نەمێنێت کە وەک بارمتە وەریدەگرن. بۆ چارەسەری ئەمە، پێویستە "ناسنامەیەکی ژمارەیی بێهاوتا" بۆ هەر پارچە زەوی و موڵکێک دابنرێت.

هەروەها دەبێت سیاسەتێکی تۆکمە بۆ بەڕێوەبردنی زانیارییەکان دابڕێژرێت، بە جۆرێک سەرجەم دامەزراوەکان لە ڕێگەی تۆڕێکی زانیاریی پارێزراوەوە پێکەوە ببەسترێنەوە، تاوەکو ئاڵوگۆڕی زانیارییەکان خێرا، ڕوون و بێگەرد بێت.

٢. سستیی ڕێکارە دادوەرییەکان و یەکلاییکردنەوەی کێشەکان:

یەکێک لە کۆسپە گەورەکان ئەوەیە کاتێک قەرز وەرگرێک توانای دانەوەی قەرزەکەی نییە، پرۆسەی گەڕاندنەوەی ماف بۆ بانک و لایەنی قەرزدەر لە ڕێگەی دادگاوە ساڵانێکی زۆر دەخایەنێت. ئەم دواکەوتنە بانکەکان لە بەشداریکردن لە بازاڕدا سارد دەکاتەوە، یان ناچاریان دەکات تێچووی قەرزەکان زۆر بەرز بکەنەوە. وەک ڕێگەچارە، پێویستە دادگای تایبەت بە کێشەکانی خانووبەرە و دارایی پێک بهێنرێت تا دۆسیەکان بە خێرایی یەکلایی بکرێنەوە. لەپاڵ ئەمەشدا، دەبێت ڕێگەی جێگرەوەی خێرا و ڕوون بۆ جێبەجێکردنی بڕیارەکان لە دەرەوەی گرێوگۆڵە باوەکانی دادگا دابنرێت، تاوەکو دڵنیایی تەواو بە وەبەرهێنەران و قەرزدەران ببەخشێت.

٣. لێکەوتە نەرێنییەکان و نادادیی کۆمەڵایەتی:

ئەگەر سیستەمی قەرزی خانووبەرە بە دروستی ئاراستە نەکرێت، ئەگەری هەیە بازاڕەکە تەنیا بکەوێتە خزمەت چینی دەوڵەمەند و سەرمایەداران؛ ئەمەش نرخی خانووبەرە بە شێوەیەکی خەیاڵی بەرز دەکاتەوە و خێزانە کەمداهاتەکان پەراوێز دەخات، کە لە کۆتاییدا جیاوازیی چینایەتی قووڵتر دەکاتەوە. بۆ ڕێگری لەمە، دەبێت حکومەت دەستوەردانی ئەرێنی بکات؛ لە ڕێگەی دابینکردنی پاڵپشتیی دارایی و دەستەبەریی تایبەت بۆ ئەو کەسانەی بۆ یەکەمجار خانوو دەکڕن، هەروەها داڕشتنی بەرنامەی تایبەت بۆ خێزانە کەمداهاتەکان تا دادپەروەری و مافی نیشتەجێبوون بۆ هەمووان پارێزراو بێت.

٤. قۆرخکاری، قازانجی خێرا و بەریەککەوتنی بەرژەوەندییەکان:

لەو ژینگەیەی زانیارییەکان تێیدا شاراوەن، بەتایبەت لە کاتی دابەشکردنی زەوی و گۆڕینی ڕەگەزی موڵک (بۆ نموونە لە کشتوکاڵییەوە بۆ نیشتەجێبوون)، دەرفەت بۆ سوودوەرگرتنی ناڕەوا و قازانجی خێرا بۆ کەسانێکی دەستڕۆیشتوو دەڕەخسێت. بۆ بنبڕکردنی ئەمە، "ڕوونی و ئاشکرایی" تەنیا چارەسەرە. ئەمەش بە دروستکردنی سەکۆیەکی زانیاریی گشتی بۆ هاووڵاتییان، بڵاوکردنەوەی ڕاپۆرتی ورد، چاودێریی سەربەخۆ، و لە هەمووی گرنگتر، دانانی ڕێسای توند بۆ ڕێگریکردن لە تێکەڵبوونی بەرژەوەندیی تایبەتیی بەرپرسان لەگەڵ بەرژەوەندییە گشتییەکان دەبێت.

٥. مەترسییە گشتگیرەکان بۆ سەر ئابووری و سەقامگیریی دارایی:

گەشەکردنی خێرا و بێنەخشەی کەرتی ڕەهنی خانووبەرە، ئەگەری دروستبوونی "بڵقی ئابووری" لە بازاڕدا زیاد دەکات، کە ئەگەر بتەقێت، تەواوی سیستەمی بانکی و ئابووریی وڵات دادەڕوخێنێت. لێرەدا ڕۆڵی بانکی ناوەندی و دەزگا چاودێرییەکان یەکلاکەرەوەیە. دەبێت سیاسەتێکی پارێزگاریی گشتگیر پەیڕەو بکرێت، وەک دانانی سنوورێکی توند بۆ ڕێژەی قەرز بەرامبەر بە بەهای ڕاستەقینەی موڵک، و دیاریکردنی ڕێژەی دانەوەی قەرز بەپێی داهاتی مانگانەی کەسەکە.

هەروەها پێویستە بەردەوام تاقیکردنەوەی "بەرگەگرتنی ئابووری" (Stress Testing) بۆ بانکەکان بکرێت و چاودێرییەکی وردی کایە داراییەکان بکرێت بۆ پاراستنی وڵات لە هەر ڕاچڵەکینێکی لەناکاو.

١٩. نیشاندەرە بنەڕەتییەکانی کارامەیی و سیستەمی چاودێری

بۆ هەڵسەنگاندنێکی ورد و دڵنیابوون لە سەرکەوتنی ئەم پڕۆژەیە، پێویستە سێ ئاستی سەرەکیی نیشاندەرەکانی کارامەیی بکرێنە بنەما، کە بریتین لە:

١. نیشاندەرەکانی قۆناغی جێبەجێکردن:

لەم قۆناغەدا سەرنج دەخرێتە سەر چۆنێتیی بەڕێوەچوونی کارە کارگێڕییەکان، بەتایبەت: ژمارەی ئەو زەوییانەی بە شێوەی دیجیتاڵی تۆمار کراون، خێرایی و وردیی نوێکردنەوەی بەڵگەنامەکانی خاوەندارێتی (تاپۆ)، ژمارەی ئەو مۆڵەتانەی بۆ خەملاندنی خانووبەرە دەرکراون، و ژمارەی ئەو کارمەندانەی بانک کە بۆ ئەم مەبەستە ڕاهێنانی پیشەییان پێ کراوە.

٢. نیشاندەرەکانی بەرهەم و دەستکەوت:

لەم ئاستەدا بایەخ بە ئەنجامە ڕاستەوخۆکان دەدرێت، وەک: کۆی ژمارە و قەبارەی ئەو قەرزانەی بە شێوەی تاقیکاری بە هاووڵاتییان دراون، تێکڕای ماوەی گەڕانەوەی قەرزەکان، ڕێژەی پێشەکیی کڕین، و ژمارەی ئەو یەکە نیشتەجێبوونانەی بۆ ئەو کەسانە تەرخان کراون کە بۆ یەکەم جار دەبنە خاوەن ماڵ.

٣. نیشاندەرەکانی دەرئەنجام و کاریگەری:

ئەم پێوەرانە ئاستی شوێنەواری ڕاستەقینەی پڕۆژەکە لەسەر ژیانی هاووڵاتییان دەپێون، بەم شێوەیەی خوارەوە:

- هەڵسەنگاندنی توانای دارایی هاووڵاتییان بۆ کڕینی خانوو بە بەراورد لەگەڵ داهاتی تاک.
- پشکنینی گونجاویی نرخەکان بۆ ئەو خێزانانەی داهاتیان مامناوەندە.
- چاودێریکردنی ڕێژەی دواکەوتنی گەڕانەوەی قەرزەکان.

لەکاتێکدا کە ئەم پێوەرانە جێبەجێ دەکرێن، پێویستە بە بەردەوامی چاودێریی ڕێژەی یەکە چۆڵەکان و گۆڕانکارییەکانی بەکارهێنانی زەوی بکرێت. ئەم هەنگاوە دڵنیایی دەدات کە پڕۆژەکە لە داهاتوودا نابێتە هۆی دروستبوونی «بڵقی ئابووری» لە کەرتی خانووبەرەدا؛ واتە ڕێگری دەکات لەوەی بازاڕ لە هاوسەنگی دەربچێت و مەترسیی دارمانی بکەوێتە سەر.

٢٠. شیکاریی مەیدانی و دیدگای شارەزایان (دەرەنجامی گفتوگۆکانی کۆبوونەوەی راوێژکاری)

ئەم بەشە تەرخان کراوە بۆ خستنەڕووی بنەما چەندێتی و چۆنیەتییەکانی ئەو شیکارییانەی کە لەلایەن بڕیاردەران، ئەکادیمیستان و نوێنەرانی کەرتی تایبەتەوە لە میانەی دانیشتنەکانی گرووپی تیشکخستنەسەر (Focus Group) خراونەتە ڕوو. ئەم دیدگایانە، نەک تەنیا وەک بەڵگەیەکی مەیدانی ڕەگ و ڕیشەی کێشەکان دەسەلمێنن، بەڵکوو وەک پاڵپشتییەکی ستراتیجیش خزمەت بەو ڕاسپاردانە دەکەن کە لەم پەڕاوی سیاسەتەدا پێشکەش کراون. بۆ مەبەستی ڕێکخستنی زانستی، بۆچوونەکان بەسەر چوار تەوەری جەوهەریدا پۆلێن کراون:

تەوەری یەکەم: ژێرخانی دارایی، سێکتەری بانکی و هەڵسەنگاندنی مەترسییەکان

لە چوارچێوەی هەڵسەنگاندنی سەقامگیریی ئابووری و ڕۆڵی دامەزراوە داراییەکاندا، د. ماکوان جەمیل، وەک پسپۆڕێکی بواری دارایی، لە وتەیەکی پاڵپشتیکاردا بۆ دیدگای ئەم پەڕاوە، تیشکی خستە سەر ڕەهەندە ستراتیجییەکان و جەختی کردەوە:

سەقامگیریی ئابووری، بەردی بناغە و هەوێنی سەرەکیی گەشەپێدانە. لەم هاوکێشەیەدا، سیستەمی بارمتەگریی خانوبەرە تەنیا ئامرازێکی دارایی نییە، بەڵکوو بڕبڕەی پشتی گشت ڕێکارە ئابوورییەکانە. بۆ بووژانەوەی بازاڕ، دەبێت بوێرانە ئەو نەریتە باوە تێپەڕێنین کە پرۆسەی قەرزپێدان لە دەستەبەری کەسی (کەفیل) و پشتبەستنی کوێرانە بە مامەڵەی نەختینەییدا کورت دەکاتەوە. ئەمڕۆ گەورەترین هەڕەشە بۆ سەر سێکتەری بانکی ئەوەیە؛ دامەزراوە داراییەکان دەخرێنە بەردەم مەترسییەوە، بەبێ ئەوەی هیچ گەرەنتییەکی یاسایی تۆکمە پشتیوانییان بکات. کاتێک قەرزەکان لە وادەی خۆیاندا ناگەڕێنەوە و بانکەکانیش لە هەوڵی وەرگرتنەوەی شایستەکانیاندا ڕووبەڕووی پێچوپەنایەکی ئاڵۆزی کارگێڕی دەبنەوە، ئەوا سووڕی سەرمایە پەک دەخات و پرۆسەی قەرزپێدان بەتەواوی ئیفلیج دەبێت. لەبەر ئەم هۆکارانە، من بەتەواوی پاڵپشتیی ئەو ڕاسپاردانە دەکەم کە لەم پەڕاوەدا هاتوون، بەتایبەت هەنگاونان بەرەو هەمووارکردنەوەی خێرای ئەو یاسایانەی پارێزگاری لە مافی بانکەکان دەکەن. هاوکات، دەبێت 'پێشینەی داراییی پاک' بکرێتە پێوەری بنەڕەتی بۆ قەرزپێدان. لە پاڵ ئەمانەشدا، بونیادنانی بازاڕێکی لاوەکی بۆ مامەڵەکردن بە قەرزەکانەوە و دامەزراندنی تۆڕێکی متمانەپێکراوی بارمتەگری، مەرجی حەتمین بۆ گواستنەوەی کۆمەڵگەکەمان بەرەو سیستەمێکی داراییی سەردەمیانە."

لە بەرامبەردا و لە دیدگایەکی ماکرۆ-ئابوورییەوە، د. ئەحمەد عەبدولڕەحمان، بەرپرسی یەکەی ئابووری لە وەزارەتی دارایی، شیکارییەکی ڕەخنەگرانەی بۆ ئاستەنگەکانی ژێرخانی دارایی خستە ڕوو و هۆشداریی دا:

بەگەڕخستنی سیستەمی بارمتەگریی خانوبەرە، لە بنەڕەتدا پرسێکی زۆر هەستیارە و هەڵگری کۆمەڵێک مەترسیی داراییە. ئەگەر سەیری ژینگەی ئابووریی هەرێمی کوردستان بکەین، دەبینین ژێرخانێکی زۆر لاوازمان هەیە بۆ هەڵگرتنی ئەم بەرپرسیارێتییە قورسە؛ لەلایەکەوە سیستەمی بانکیمان لە قۆناغێکی سەرەتاییدایە، لەلایەکی دیکەوە میکانیزمەکانی چاودێریی دارایی لاوازن و چوارچێوە یاساییەکانمان کەلێنی گەورەیان تێدایە. لە پاڵ ئەمانەشدا، سیستەمی تۆمارکردنی خانوبەرە هێشتا نەبووەتە میکانیزمێکی هاوچەرخ تا بتوانێت ببێتە پاڵپشتی پرۆسەی بارمتەگری. دەرەنجامی ئەم لاوازییە پێکهاتەییانەش هۆکارن بۆ ئەوەی کە نەمانتوانیوە چارەسەرێکی بنەڕەتی بۆ قەیرانی نیشتەجێبوون و گرفتی سەختی کرێنشینان بدۆزینەوە."

بۆ قووڵبوونەوە لەو ئاستەنگانەی ڕووبەڕووی خودی دامەزراوە بانکییەکان دەبنەوە، نوێنەری سێکتەری بانکیی ناوخۆیی، سەیوان عەلی نوێنەری بانکی ئەربیل، ئاماژەی بە ئاستەنگە پراکتیکییەکان دا و وتی:

بۆ ئەوەی بانکێکی تایبەت بتوانێت قەرز بدات، مەرجی حەتمی هەبوونی دەستەبەرییەکی (گەرەنتی) تۆکمەیە کە خۆی لە تاپۆی موڵکەکەدا دەبینێتەوە. بەڵام پرۆژەکان خاوەنی 'وێنەی تۆماری خاوەندارێتی' نین و تاپۆ نەکراون. لە ڕووی توانای داراییشەوە، بانکە تایبەتەکان قەبارەی قەرزپێدانیان بەتەواوی بەستراوەتەوە بە قەبارەی 'سپاردە داراییەکانی' (Deposits) کڕیارەکانیانەوە.

بەو پێیەی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون سەرمایەیەکی زەبەلاحیان دەوێت، بانکە تایبەتەکان تەنیا دەتوانن ڕۆڵی 'نێوەندگیر' بگێڕن. هاوکات ڕێنماییەکانی بانکی ناوەندی تەنیا ڕێگە بە پێدانی قەرزی کورتخایەنی (یەک ساڵە) دەدەن، لە کاتێکدا پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون پێویستیان بە قەرزی درێژخایەنی (١٠ بۆ ١٥ ساڵە) هەیە.

هەروەها بەناز ستار لە بانکی یەکەمی عێراق (FIB) جەخت لەوە دەکاتەوە کە بانکەکان تەنها ئەو خزمەتگوزاریانە پێشکەش دەکەن کە بەرژەوەندی خۆیانی تێدایە، ەڵام چەند چارەسەرێکیش دەخاتەڕوو:

بانکی ناوەندی عێراق دەتوانێت بانکەکان ناچار بکات بە پێشکەشکردنی قەرز وەک یەکێک لە خزمەتگوزارییەکانیان، هەروەها لە دۆخێکدا کە پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون تاپۆنین، بانک دەتوانێت قەرز بدات بە هاوڵاتی کڕیاری یەکەی نیشتەجێبوون.

وەک جێگرەوە و چارەسەرێک بۆ ئەم بۆشاییە داراییە، شاد فیکرەت لە ناوەندی نێودەوڵەتی بۆ دارای و بازرگانی لە سلێمانی ، پێشنیازی یەکگرتنی بازاڕی لەگەڵ عێراق کرد و ڕایگەیاند:

بۆ پڕکردنەوەی بۆشاییە داراییەکان، چەندین جار هەوڵی جددیمان داوە بۆ کردنەوەی لقی ئەو بانکانەی کە لەلایەن حکومەتی فیدراڵییەوە پاڵپشتیی دارایی دەکرێن (وەک بانکی خانوبەرە، پیشەسازی و کشتوکاڵی)، بەڵام کێشە هەڵپەسێردراوەکانی نێوان هەولێر و بەغدا ڕێگر بوون. بۆ دەرچوون لەم چەقبەستووییە، تاکە ڕێگەچارە هەمواركردنەوەی یاسای وەبەرهێنانە بە جۆرێک کە دەرفەت بدات بۆ چوونەناوی ڕاستەوخۆی بانکەکان بۆ ناو کەرتی نیشتەجێبوون لە ڕێگەی چەسپاندنی سیستەمی بارمتەگریی خانوبەرەوە."

تەوەری دووەم: بیرۆکراسییەتی کارگێڕی، چاکسازیی یاسایی و پرۆسەی بەخاوەنکردن

لە گۆشەنیگایەکی دیکەوە و سەبارەت بە کاریگەریی ڕۆتینی ئاڵۆز و ڕێگرییە یاساییەکان، نەورۆز محێدین قازی سەرۆکی فەرمانگەی یاسایی لە ئەنجومەنی وەزیرانی هەرێم، تیشکی خستە سەر ژینگەی وەبەرهێنان و دەستنیشانی کرد:

لە بنەڕەتدا، ئێمە لە هەرێمی کوردستان گیرۆدەی بۆشایی یاسایی نین، بەڵکوو کێشەی جەوهەریمان هەبوونی ژمارەیەکی زۆر لە ڕێنماییە کارگێڕییە دژبەیەکەکانی حکومەتە. سەرباری بوونی یاسای بەڕێوەبردنی بانکی، بەڵام سیستەمی بانکیمان لاوازە و زۆربەی بانکەکان تەنیا ڕۆڵی گۆڕینەوەی دراو دەگێڕن. لە کاتێکدا مەرجەکانی بارمتەگری لە عێراق جێبەجێ دەکرێن، لە هەرێمی کوردستان پەکخراون. لە ئێستادا، وەبەرهێنەر دوای وەرگرتنی مۆڵەت ڕووبەڕووی بارگرانییەکی زۆر دەبێتەوە؛ لە سەپاندنی باج و خستنەئەستۆی تێچووی سەرجەم خزمەتگوزارییەکانەوە، بگرە تا دەگاتە قەرەبووکردنەوەی جووتیاران. دەبێت حکومەت لە پرۆسەی بەخاوەنکردن (تاپۆکردن) و ڕادەستکردنی زەویدا ئاسانکاریی تەواو بکات، و وەک چاودێرێکی توند سەرپەرشتیی لیژنەکانی وەبەرهێنان بکات؛ تەنیا بە چەسپاندنی شەفافیەتە کە بانکەکان متمانە بە ژینگەی ناوخۆ دەکەن."

بۆ سەلماندن و پاڵپشتیکردنی ئەم تێڕوانینە بە داتای فەرمی، هەڵۆ سەڵاح، بەڕێوەبەری لێکۆڵینەوە و زانیاری لە دەستەی وەبەرهێنان، شیکارییەکی ئاماریی پێشکەش کرد و وتی:

یەکێک لە گەورەترین ئاستەنگەکان، پرۆسەی هەموارنەکردنەوە و مانەوەی 'یاسای وەبەرهێنان'ی ساڵی ٢٠٠٦ە. لە ژێر سێبەری ئەم یاسایەدا، وەبەرهێنەر ناچارە بەناو (٢٩٧) هەنگاوی ئاڵۆزی کارگێڕیدا تێپەڕێت؛ ئەمەش ئاستێکی بێپێشینە و مەترسیدارە لە بیرۆکراسییەت. ئەنجامی ئەمە ڕەنگدانەوەی نەرێنیی لەسەر ئامانجە کۆمەڵایەتییەکان هەبووە؛ بەپێی داتاکانمان، تەنیا (٩٪)ی چینی کرێنشینان لە پرۆژەکانی نیشتەجێبوون سوودمەند بوون. لەلایەکی دیکەوە، کێشەی 'فرەمەرجەعیەتی و پەرشوبڵاویی دەسەڵاتی مۆڵەتپێدان' هەیە، کە بەسەر سێ وەزارەت و ئیدارەی پارێزگاکاندا دابەش بووە بەبێ بوونی هەماهەنگی، ئەمەش پشێوی لە نەخشەی وەبەرهێناندا دروست کردووە."

لە ڕوانگەی پراکتیکیی بازاڕ و وەک توێژینەوەیەکی دۆخ (Case Study)، د. پێشەوا مەلا عومەر وەک وەبەرهێنەری نیشتەجێبوون نموونەیەکی واقیعیی خستە ڕوو و ئاماژەی بەوە دا:

کێشەی سەرەکیی ئێمە ڕۆتینی کارگێڕی و ڕێگرییە کەسی و میزاجییەکانە. ئەو سیستەمەی ئێستا پەیڕەو دەکرێت بۆ تاپۆکردنی پرۆژەکانی نیشتەجێبوون، کە دوا دەخرێت بۆ کاتی تەواوبوونی (١٠٠٪)ی پرۆژەکە، لە ڕووی ئابوورییەوە هیچ بەهایەکی بۆ وەبەرهێنەر نییە. سەرمایە بەدوای دڵنیاییدا دەگەڕێت؛ وەک بەڵگەیەک، لە شاری سلێمانی بانکێک ئامادە بووە بڕی ١٥٠ ملیۆن دۆلار قەرز بداتە پرۆژەیەک، تەنیا لەبەر ئەوەی تاپۆی هەبووە. کاتێک وەبەرهێنەر خاوەندارێتییەکەی یەکلا دەبێتەوە، 'توێژینەوەی گونجاویی ئابووری' (Feasibility Study) پێشکەش بە بانک دەکات و متمانە دروست دەکات، بەڵام بەداخەوە ئێستا دەیان کۆسپ بۆ پرۆژەکان دروست دەکرێت لەناو فەرمانگەکاندا."

وەک دەنگی کەرتی تایبەت، میران کامل سامسۆن، وەبەرهێنەری بواری نیشتەجێبوون، پێشنیازی دامەزراندنی سەکۆیەکی هاوبەشی کرد و پاساوی هێنایەوە:

پێویستییەکی هەنووکەییە کە 'ئەنجوومەنێکی تایبەت بە وەبەرهێنەرانی خانوبەرە' دابمەزرێنین بۆ هەماهەنگی لەگەڵ حکومەت. ئەگەر بەراوردێک بکەین؛ لە ناوەڕاست و خوارووی عێراق، هاوکات لەگەڵ مۆڵەتدا، ڕاستەوخۆ 'وێنەی تۆماری خاوەندارێتیی زەوی' دەدرێتە وەبەرهێنەر، بەڵام لە هەرێم ئێمە بێبەش بووین لەو قەرزانە. فرەیی ئەو فەرمانگانەی دەبێت ڕەزامەندی بدەن، پرۆسەکەی هێندە ئاڵۆز کردووە کە وەبەرهێنەر گیرۆدەی ڕۆتینی بێزارکەری واژۆ کۆکردنەوە دەبێت."

تەوەری سێیەم: ڕۆڵی دەوڵەت، کاراکردنەوەی سندووقی نیشتەجێبوون و هاوکاری کۆمەڵایەتی

بۆ ڕێکخستنەوەی ڕۆڵی حکومەت لەم کەرتەدا و بەرەوپێشبردنی چەمکی هاوبەشی، شارەزا عەزیز سەعید راوێژکاری جێگری سەرۆک وەزیرانی هەرێمی کوردستان بۆ کاروباری وەبەرهێنان جەختی لەسەر پێویستیی شەراکەتی ستراتیجی کردەوە:

گەورەترین کەلێن، غیابی تەواوەتیی سیستەمێکی داراییە بۆ پاڵپشتیکردنی وەبەرهێنەران. نابێت حکومەت تەنیا چاودێر بێت، بەڵکوو پێویستە بە سەرمایەی گشتی ببێتە هاوبەشێکی ڕاستەقینە لەگەڵ وەبەرهێنەراندا. بەڵام کۆسپی ئەمە نەبوونی بنکەیەکی زانیاری و ئاماری وردە لای حکومەت.

هاوکات، دەبێت ئەرکی سەرپەرشتیکردنی پڕۆژەکان بەتەواوی بگەڕێندرێتەوە بۆ 'وەزارەتی ئاوەدانکردنەوە و نیشتەجێبوون'. بۆ ڕێکخستنەوەی سووڕی داراییش، پرۆسەی وەرگرتنەوەی قیستی هاووڵاتییان دەبێت بەتەواوی لە ڕێگەی دامەزراوە بانکییەکانەوە ڕێک بخرێت، تا هەنگاو بنێین بەرەو بەدیجیتاڵکردنی ئابووری."

سەبارەت بە هەڵسەنگاندنی میکانیزمە جێگرەوەکانی پێشوو، هێرش موحەرەم سەرۆکی پێشووتری دەستەی وەبەرهێنانی هەرێمی کوردستان جەختی لەسەر پێداچوونەوەی دامەزراوەیی کرد و ڕایگەیاند:

هەنگاوی ستراتیجی بۆ چارەسەر، خۆی لە کاراکردنەوەی 'سندووقی نیشتەجێبوون'دا دەبینێتەوە. بەڵام ئەمە نابێت گەڕانەوە بێت بۆ میکانیزمی کۆن، بەڵکوو پێویستە پێداچوونەوەیەکی زانستیی بۆ بکرێت تا سوود لە هەڵەکانی ڕابردوو وەربگرین. ئامانجی دروستکردنی ئەم سندووقە لە سەرەتادا بۆ وەڵامدانەوەی ئەو بۆشاییانە بوو کە 'پێشینەی خانوبەرە' دەسەپاچە بوو لە چارەسەرکردنیان، بۆیە دەبێت بگەڕێندرێتەوە سەر ڕێڕەوی ڕاستەقینەی خۆی."

وەک تەواوکەرێک بۆ ئەم بۆچوونە و بە پشتکارپێبەستن بە ژمارەکان، نەوڕۆز محێدین قازی سەرۆکی فەرمانگەی یاسایی لە ئەنجومەنی وەزیرانی هەرێمی کوردستان ئامارێکی وردی خستە ڕوو و وتی:

بەپێی یاسای ژمارە ٧ی ساڵی ٢٠٠٨، سندووقی نیشتەجێبوونمان هەبوو کە بڕی ٢٦٩ ملیار دیناری بە زیاتر لە ١٠,٧٧٠ هاووڵاتی داوە. بەڵام جێی داخە ئەو قەرزانەی ئێستا مانگانە وەردەگیرێنەوە، ڕاستەوخۆ وەک داهات دەچنە خەزێنەی وەزارەتی داراییەوە نەک سندووقەکە. دەبێت وەزارەتی دارایی دەست لەم قۆرخکارییە هەڵبگرێت و لە پاڵ ئەوەشدا سیستەمی 'قازانجکردنی هاوبەشی ئیسلامی' (مورابەحە) کارا بکرێت."

بۆ گرێدانی بازاڕی خانوبەرە بە سیستەمی مووچەوە و ڕەواندنەوەی مەترسییەکان، بەڕێز ئامانج جەلال بەڕێوەبەری گشتی وەبەرهێنانی پارێزگای سلێمانی پێشنیارێکی ڕیشەیی پێشکەش کرد:

خاوبوونەوەی کەرتی نیشتەجێبوون ڕاستەوخۆ تەواوی سووڕی ئابووری پەک دەخات. بۆ بەگەڕخستنی مۆرگەیج، باشترین دەستپێک بەستنەوەیەتی بە پرۆسەی بەبانکیکردنی مووچەوە. بەڵام لەبەر ترسی دواکەوتنی مووچە، بانکەکان ئەو مەترسییە (ڕیسکە) ناگرنە ئەستۆ؛ بۆیە دەبێت حکومەت 'سندووقێکی دەستەبەری' (Guarantee Fund) دروست بکات بۆ پاڵپشتیکردنی بانکەکان لە کاتی دواکەوتنی مووچەدا. لە ڕووی یاساییشەوە، دەتوانین سوود لە عێراق وەربگرین، کە پڕۆژەکان بە تەواوبوونی (٣٠٪) تاپۆ دەکرێن. سەبارەت بە کێشەی 'سوودی بانکی' کە زۆرینەی کۆمەڵگەی موسڵمان ڕەتی دەکەنەوە، دەکرێت حکومەت سندووقێک دابمەزرێنێت بۆ پاڵپشتیکردنی تێچووی سوودە بانکییەکان، هاوشێوەی مۆدێلی وڵاتانی ئیسلامی."

تەوەری چوارەم: هەڕەشەکانی ژێرخان (ئاسایشی ئاو) و قەیرانی مەرکەزییەتی دەسەڵات

لە دەرەوەی بازنەی دارایی و یاسایی، ئاستەنگێکی مەترسیداری ژینگەیی و کارگێڕی بەرۆکی ئەم کەرتەی گرتووە. سەبارەت بەم پرسە ستراتیجییە، بەڕێز شاڵاو جەمال، بەڕێوەبەری گشتیی کشتوکاڵی پارێزگای سلێمانی، وەک زەنگێکی مەترسیدار ڕایگەیاند:

لە پاڵ کێشە داراییەکاندا، پێشبینی دەکرێت لە سێ ساڵی داهاتوودا پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون ڕووبەڕووی قەیرانێکی سەختی کەمئاوی ببنەوە. سەرچاوەی ئاوی سلێمانی لەسەر بەنداوی دووکانە کە تواناکەی (٧) ملیار مەتر سێجایە، بەڵام ئێستا بۆ (٥) ملیار مەتر سێجا دابەزیوە. ئەگەر ئەمساڵ وشکەساڵی بوایە، سلێمانی ڕووبەڕووی کارەساتی بێئاوی دەبووەوە. لە ڕووی کارگێڕیشەوە، بەهۆی لاوازیی دەسەڵاتی خۆجێیی پارێزگاکان و شۆڕنەکردنەوەی دەسەڵاتەکان، وەبەرهێنەر قوربانیی سووڕانەوەیەکی بێزارکەرە بەناو فەرمانگەکاندا. هەندێکیان چەندین ساڵە چاوەڕێی مۆڵەتن، ئەمەش هەڵاوسانی لە تێچوودا دروست کردووە و کێشەی بۆ زەویی جووتیاران ناوەتەوە. ئەم قۆرخکارییەی دەسەڵات لە ئاستی باڵادا وای کردووە چەندین پڕۆژەی ستراتیجی کارەکانیان ڕابگیرێت، تەنیا لەبەر ئەوەی چاوەڕێی بڕیاری ئەنجوومەنی وەزیران دەکەن و دەسەڵات لای ئیدارەی پارێزگا نییە."

٢١. بەشی بەڵگە و شیکاری: هەڵسەنگاندنێکی هەمەلایەنە بۆ ڕەوشی سیستەمی بارمتەداری (Mortgage) لە هەرێمی کوردستان

ئامارە فەرمی و بەدواداچوونە مەیدانییەکان بە ڕوونی ئەو ڕاستییە دەسەلمێنن کە لە هەرێمی کوردستان سەرەڕای خستنەڕووی ژمارەیەکی زۆری یەکەی نیشتەجێبوون، بەڵام خواستێکی زۆر و کەڵەکەبوو لە کەرتی نیشتەجێبووندا هەیە، بەتایبەت لەلایەن چینی کەمدەرامەت و ئەو گەنجانەی تازە ژیانی هاوسەری پێکدەهێنن. سەرەڕای زۆریی پڕۆژەکانی وەبەرهێنان لە خانووبەرەدا و هەبوونی نەختینەیەکی بەرچاو لە کەرتی بانکیدا، هێشتا کەلێنێکی گەورە لە نێوان ئەم دوو جەمسەرەدا هەیە. هۆکاری سەرەکیی ئەم دابڕانە بۆ نەبوونی سیستەمێکی کارا و جێی متمانەی بارمتەداری (قەرزی خانووبەرە) دەگەڕێتەوە. بۆ دۆزینەوەی سەرەداوی کێشەکان و داڕشتنی سیاسەتێکی گونجاو، لە مانگی ئایاری ٢٠٢٦دا زنجیرەیەک ڕاوێژ و هەڵسەنگاندنی چڕی پسپۆڕانە ئەنجام دران. لەم کۆبوونەوانەدا نوێنەرانی باڵای کەرتی بانکی، دەسەڵاتی دادوەری، شارەزایانی بانکی ناوەندی و وەبەرهێنەرانی بوارەکە بەشدار بوون.

ئەو بەڵگە و دەرئەنجامانەی لەم هەڵسەنگاندنانەوە بەدەست هاتوون، بەم شێوەیەی خوارەوە پۆلێن دەکرێن:

١.هەبوونی ژێرخانی یاسایی و گرفتی پەرتەوازەیی لە جێبەجێکردندا

یەکێک لە تێگەیشتنە باوە چەوتەکان ئەوەیە کە وا دەزانرێت هەرێمی کوردستان یاسای پێویستی بۆ ڕێکخستنی کاروباری قەرزی خانووبەرە نییە، بەڵام وردبوونەوە و شیکارییە یاساییەکان پێچەوانەی ئەمە دەسەلمێنن. ئێستا چوارچێوەیەکی یاسایی هەمەچەشن و گشتگیر هەیە کە دەتوانێت ببێتە پاڵپشتێکی تەواو بۆ ئەم پرۆسەیە؛ لەوانە: "یاسای وەبەرهێنانی هەرێمی کوردستان (ژمارە ٤ی ساڵی ٢٠٠٦)" کە کارئاسانی بۆ تەرخانکردنی زەوی دەکات، "یاسای مەدەنی" کە بنەماکانی گرێبەست دادەڕێژێت، "یاسای بانکەکان" کە ڕێگە بە پرۆسەی قەرزدان دەدات، لەگەڵ "یاسای جێبەجێکردن" و ڕێنماییەکانی بانکی ناوەندی. بەڵگەی بنەڕەتی لێرەدا ئەوەیە کە گرفتەکە لە "نەبوونی یاسا"دا نییە، بەڵکوو کێشەکە لە پەرتەوازەیی و نەبوونی هەماهەنگیی کارگێڕیی نێوان دامەزراوە پەیوەندیدارەکاندایە. نەبوونی پاکێجێکی یەکگرتوو کە ئەم یاسایانە لەپێناو خزمەتکردنی "قەرزی بارمتەداری خانووبەرە"دا پێکەوە گرێ بدات، وای کردووە ڕەوتی کارەکان سست و ئاڵۆز بێت.

لەمبارەیەوە، نەورۆز محێدین قازی، سەرۆکی فەرمانگەی یاسایی لە ئەنجومەنی وەزیران، جەخت لەوە دەکاتەوە کە هەر یەکە لە یاسای وەبەرهێنانی هەرێمی کوردستان (ژمارە ٤ی ساڵی ٢٠٠٦)، یاسای مەدەنیی عێراق (ژمارە ٤٠ی ساڵی ١٩٥١)، یاسای بانکەکانی عێراق (ژمارە ٩٤ی ساڵی ٢٠٠٤)، یاسای جێبەجێکردنی عێراق (ژمارە ٤٥ی ساڵی ١٩٨٠) و کۆمەڵێک لە بڕیارەکانی بانکی ناوەندیی عێراق، پێکەوە پاڵپشت و زەمینەسازێکی تەواون بۆ سیستمی داراییی خانووبەرە (مۆرگەیج).

٢. قەیرانی متمانە و سستی دامەزراوەکانی چەسپاندنی یاسا

وەک نوێنەرانی کەرتی بانکداری ئاماژەی پێ دەدەن، گەورەترین کۆسپ لەبەردەم پێشکەشکردنی قەرزی درێژخایەندا، نەبوونی متمانەیە بە باڵادەستیی یاسا. بنچینەی کێشەکە لە "یاسای جێبەجێکردن" و شێوازی کارکردنی فەرمانگەکانی جێبەجێکردندایە؛ بانکەکان لەوە دەسڵەمێنەوە کە ئەگەر قەرز وەرگر (چ هاووڵاتی بێت یان وەبەرهێنەر) پابەندی گەڕاندنەوەی قیستەکان نەبێت، ڕێکارە یاساییەکانی دەستبەسەرداگرتن و فرۆشتنی موڵکی بارمتەکراو، زۆر بە سستی بەڕێوە بچن و ساڵانێکی زۆر بخایەنن. دەستێوەردانی دەرەکی، کێشە کۆمەڵایەتییەکان و بێهێزیی دەزگاکانی جێبەجێکردن لە چۆڵکردنی موڵکەکاندا، وای کردووە بانکەکان ئەم ژینگەیە بە "پڕمەترسی" هەژمار بکەن. لە ئەنجامی ئەمەشدا، بانکەکان یان بەتەواوی لە پێدانی ئەم جۆرە قەرزانە پاشەکشە دەکەن، یان ڕێژەی سوودێکی ئەوەندە بەرز دەخەنە سەر قەرزەکان کە هاووڵاتیی ئاسایی توانای سوودمەندبوونی لێیان نەمێنێت. د. ماکوان جەمیل هەورامی، سەبارەت بە دۆخی بانکەکان دەڵێت: "هەندێک لە بانکەکان بە شێوەیەکی سنووردار قەرزی نیشتەجێبوون دەدەن، بەڵام زۆربەیان تەنیا بەدوای قازانجی ئاساندا دەگەڕێن. عێراق لە ساڵی ٢٠٢٣وە دەستی بە پرۆسەی چاکسازیی بانکی و دارایی کردووە و ئێستا لەژێر فشار و مەرجی نێودەوڵەتیدایە؛ بێگومان ئەم چاکسازییانەیش دەبنە کۆسپ لەبەردەم ئەو قازانجە ئاسانەی کە پێشتر بانکەکان دەستیان دەکەوت."

٣. شوێنەواری چاکسازییە داراییەکان و گۆڕانی ڕەفتاری بانک

شیکارییە نوێیەکان باس لە گۆڕانێکی بنەڕەتی لە هەڵسوکەوتی بانکەکاندا دەکەن. لە ڕابردوودا، بانکەکان تەنیا پشتیان بە قازانجی خێرا و کورتخایەن دەبەست (بە تایبەت لە ڕێی مەزادی دراوەوە)؛ هەر بۆیە هانەرێکی ئەوتۆیان بۆ وەبەرهێنانی درێژخایەن، وەک پێدانی قەرزی خانووبەرە، لەلا نەبوو. بەڵام ئاماژەکان وا دەردەخەن ئەو چاکسازییە دارایی و بانکییەی ساڵی ٢٠٢٣ لە عێراقدا دەستی پێ کرد، هاوکێشەکەی سەرەوژێر کردووەتەوە. بەهۆی توندوتۆڵکردنی مامەڵە نێودەوڵەتییەکان و پابەندکردنی بانکەکان بە پەیڕەوکردنی سیستەمی جیهانیی (سویفت) و ڕەچاوکردنی ڕوونی و ڕاشکاوی (شەفافیەت)، ئیتر سەرچاوەکانی قازانجی بێماندووبوون ڕوویان لە کەمی کردووە. ئێستا بانکەکان بڕێکی زۆر پارەی نەختینەیان لەبەردەستدایە کە بێکار ماوەتەوە، بۆیە بەدوای بوارێکی دڵنیادا بۆ وەبەرهێنان دەگەڕێن. لە ناویشیاندا، قەرزی بارمتەداریی خانووبەرە (Mortgage) یەکێکە لە باشترین بژاردەکان، بەو مەرجەی حکومەت بتوانێت کەشێکی هێمن و پارێزراو بۆ بانکەکان بڕەخسێنێت.

ئەمە دەرفەتێکی زێڕینە و پێویستە حکومەت بیقۆزێتەوە. لەمبارەیەوە (پێشەوا مەلا عومەر)، وەک وەبەرهێنەرێکی کەرتی نیشتەجێبوون، پێشنیاز دەکات هەرێمی کوردستانیش هاوشێوەی پارێزگاکانی تری عێراق هەنگاو بنێت؛ واتە "دەسپێشخەریی بانکی" بۆ قەرزی خانووبەرە بخرێتە گەڕ و هاووڵاتی خۆی ببێتە گەرەنتیکاری گەڕاندنەوەی پارەکە.

بەم شێوەیە، قەرزەکە ڕاستەوخۆ دەدرێتە هاووڵاتی و لە ڕێی مووچەکەیەوە مانگانە بۆ بانک دەگێڕدرێتەوە. خاڵێکی تری ئەرێنیی ئەم ڕێکارە ئەوەیە کە یەکەکانی نیشتەجێبوون هەر لە سەرەتاوە بە ناوی هاووڵاتییانەوە تاپۆ دەکرێن، ئەمەش متمانەیەکی زۆرتر لای کڕیار دروست دەکات.

٤. ڕێگە تاقیکراوەکان وەک چارەسەری کردەیی

بۆ تێپەڕاندنی ئەم ئاستەنگانە، پسپۆڕان جەخت لەسەر دوو ڕێگەی کردەیی دەکەنەوە کە لە شوێنانی تریش تاقی کراونەتەوە و دەکرێت ببنە بنەمای چارەسەر لە هەرێمی کوردستان:

ڕێگەی یەکەم: هەنگاوی پشتبەستن بە مووچە

ئەم ڕێکارە لەلایەن حکومەتی عێراقەوە پەیڕەودەکرێت، بە گشتی بە قەرزی (مبادرە) ناسراوە، پێکهاتووە لە پێدانی قەرزی خاوبەرە بە چین و توێژەکانی کۆمەڵگە، بەپێی ئەم ڕێکارە وەبەرهێنەران مامەڵەی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون پێشکەشی حکومەت دەکەن، کاتێک رەزامەندیان وەرگرت، قەرزەکە دەیانگرێتەوە و کڕیارەکانی ئەو پڕۆژەیە دەتوانن لە رێگەی مووچەکانیانەوە قەرزی یەکەکان بدەنەوە.
بارمتەی بانک لێرەدا، بەستنەوەی قەرزەکەیە بە مووچەی مانگانەی هاووڵاتییەکەوە (لە ڕێگەی پڕۆژەی بەبانکیکردنی مووچەوە). ئەمە هەم متمانە بۆ بانکەکان دەگەڕێنێتەوە و هەم دڵنیایی کۆمەڵایەتی بۆ هاووڵاتییان دەستەبەر دەکات؛ چونکە هەر لە سەرەتاوە دەبنە خاوەنی موڵکی ڕاستەقینەی خۆیان.

ڕێگەی دووەم: گرێبەستی سێقۆڵی و پاراستنی مافی لایەنەکان

ئەمە چارەسەرێکی یاساییە بۆ ئەو پڕۆژانەی هێشتا لە قۆناغی دروستکردن دان، یان زەوییەکانیان بە ناوی وەبەرهێنەرەوە تۆمار نەکراوە. لەبەر ئەوەی بانک ناتوانێت بەبێ بارمتەی یاسایی قەرز بدات، چارەسەرەکە بریتییە لە واژۆکردنی بەڵگەنامەیەکی یاسایی سێقۆڵی لە نێوان (دەستەی وەبەرهێنان وەک نوێنەری حکومەت، بانکی قەرزدەر و وەبەرهێنەردا).

ئەم گرێبەستە وا دەکات پارەی بانک لەناو پڕۆژەکەدا پارێزراو بێت، وەبەرهێنەریش نەختینەی پێویستی بۆ تەواوکردنی پڕۆژەکە بەدەست دەهێنێت، لە کۆتاییشدا هاوڵاتی کڕیار دەبێت بە خاوەنی یەکەی نیشتەجێبوونی خۆی بە قەرزی درێژخایەن.

میران کامل سامسۆن، وەبەرهێنەری بواری نیشتەجێبوون، سەبارەت بە سستی خزمەتگوزاریی قەرزدان لە بانکەکاندا دەڵێت: بانکەکان متمانەیان بە هەرێمی کوردستان لاوازە، چونکە یاسای جێبەجێکردن (تەنفیز) وەک پێویست کارا نییە، ئەمەش کۆسپێکی گەورەیە بۆ بانکەکان."

ئەو وەبەرهێنەرە پێی وایە لە ئەگەری تۆمارنەکردنی پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون بە ناوی وەبەرهێنەرەوە، ڕێگەیەکی دیکە بۆ قەرزپێدان هەیە، ئەویش شێوازی بارمتەی سێ لایەنەیە لەسەر زەوی پڕۆژەکە، کە لە نێوان دەستەی وەبەرهێنان، بانکی قەرزدەر و وەبەرهێنەردا ڕێککەوتنی لەسەر دەکرێت.

٢٢. ڕێساکانی دڵنیایی، جۆری سوود و گەرەنتیی دارایی لە سیستەمی بارمتەداریی خانووبەرەدا

سەرکەوتنی هەر سیستەمێکی دارایی بۆ کەرتی نیشتەجێبوون، لە بنەڕەتدا بەندە بە بوونی میکانیزمی پێشکەوتووی دڵنیایی دارایی. لە ئابووریی هەرێمی کوردستاندا، بەهۆی ناسەقامگیریی ئاستی هەڵاوسان و نەبوونی پێشبینیی ڕوون بۆ داهاتی تاک، پێویستە چوارچێوەیەکی یاسایی و دارایی دابڕێژرێت کە هەم پارێزگاری لە مافی بانکەکان بکات و هەم هاووڵاتییانیش لە هەر مەترسییەکی دارایی لەناکاو بپارێزێت. بۆ ئەم مەبەستەش، دوو پایەی سەرەکی بە پێویست دەبینرێت:

یەکەم: سیاسەتی سوود و دیاریکردنی جۆرەکانی (سوودی جێگیر بەرامبەر بە سوودی گۆڕاو)

لە کاتی داڕشتنی ڕێسا بانکییەکانی هەرێمی کوردستاندا، دیاریکردنی جۆری سوود یەکێکە لە هەستیارترین بڕگەکان. پەیڕەوکردنی (سوودی گۆڕاو) لە ئابوورییەکی ناسەقامگیردا، مەترسییەکی گەورەیە بۆ سەر کڕیاران؛ چونکە لەگەڵ هەر گۆڕانکارییەک لە بازاڕ یان بەرزبوونەوەی ڕێژەی هەڵاوساندا، بڕی قیستی مانگانەی کڕیار بە شێوەیەکی نەخوازراو بەرز دەبێتەوە، ئەمەش دەبێتە هۆی ئەوەی هاووڵاتی نەتوانێت پابەندی گرێبەستەکان بێت.

بۆیە وەک بنەمایەکی ستراتیجی، پێشنیار دەکرێت لە سەرەتای کاراکردنی سیستەمی (بارمتەداری) لە هەرێمدا، تەنیا (سوودی جێگیر) پەیڕەو بکرێت. سوودی جێگیر ئەم سوودانەی هەیە:

١. پاراستنی توانای کڕینی هاووڵاتی لە بەرانبەر هەر شۆکێکی ئابووری.

٢. دەستەبەرکردنی پێشبینیی دارایی بۆ خێزانەکان، کە ئەمەش متمانەی گشتی بە سیستەمی قەرزدان زیاد دەکات.

٣. کەمکردنەوەی ناکۆکییە یاساییەکانی نێوان بانک و کڕیار بەهۆی گۆڕانکاریی لەناکاو لە بڕی قیستەکاندا.

دووەم: سیستەمی دڵنیایی بارمتە وەک قەڵغانێکی دارایی

لە ڕووی زانستیی داراییەوە، پێدانی قەرزی درێژخایەن بۆ کڕینی خانوو، دەبێت هاوڕێ بێت لەگەڵ بوونی کۆمپانیایەکی دڵنیایی یان سندووقێکی گەرەنتی. زۆرجار کڕیار بەهۆی ڕووداوی نەخوازراوی وەک: مردن، پەککەوتنی جەستەیی، یان بێکاریی ناچاری، تووشی پەککەوتنی دارایی دەبێت و ناتوانێت قیستەکان بداتەوە. لە سیستەمی پێشنیازکراودا، بوونی (دڵنیایی بارمتە (پێویستییەکی حەتمییە. ئەم سیستمە بەم شێوەیە کار دەکات:

١. لە کاتی واژۆکردنی گرێبەستی قەرزدا، بڕەپارەیەکی کەم وەک (کرێی دڵنیایی) لەلایەن کڕیارەوە دەدرێت.

٢. لە ئەگەری سەرهەڵدانی هەر یەک لەو ڕووداوانەی کە توانای داراییی کڕیار پەک دەخەن، کۆمپانیای دڵنیایی بەرپرسیار دەبێت لە دانەوەی پاشماوەی قەرزەکە یان بەشێکی بۆ بانکەکە.

٣. ئەمە وادەکات بانکەکان بە دڵنیاییەکی زیاترەوە سەرمایەی خۆیان لەناو پڕۆژەکاندا وەگەڕ بخەن، چونکە مەترسیی (نەدانەوەی قەرز (بەتەواوی دەکەوێتە ئەستۆی کۆمپانیای دڵنیاییەوە.

بەم شێوەیە، پێکەوەبەستنی (سوودی جێگیر) و (دڵنیاییی بارمتە)، ژینگەی بازاڕی خانووبەرە لە قۆناغی (مەترسیی بەرز)ـەوە دەگوازێتەوە بۆ ژینگەیەکی پارێزراو و متمانەپێکراو. ئەم هەنگاوانە، سەرەڕای ئەوەی لە ڕووی یاساییەوە پێویستییان بە ڕێنماییی وردی بانکی هەیە، بەڵام لە ڕووی ئابوورییەوە تاکە ڕێگەن بۆ ئەوەی سیستەمی داراییی خانووبەرە لە هەرێمی کوردستاندا سەربکەوێت و ببێتە بزوێنەری ڕاستەقینەی کەرتی نیشتەجێبوون.

٢٣. ئاستەنگە هەرە سەرەکییەکانی بەردەم جێبەجێکردنی پشنیازەکانی ئەم توێژینەوەیە

سەرەڕای ئەوەی ئەم توێژینەوەیە نەخشەڕێگایەکی یاسایی، بانکی و کارگێڕی بۆ دامەزراندنی سیستەمی (بارمتەی خانووبەرە) پێشنیار دەکات، بەڵام سەرکەوتنی جێبەجێکردنی ئەم نەخشەڕێگایە بەندە بە چەند هۆکارێکی گشتیی ئابووری و داراییەوە کە لە دەرەوەی دەسەڵاتی دامەزراوە جێبەجێکارەکانن.

یەکێک لە گرنگترین ئەو هۆکارانە، ناسەقامگیریی داراییی هەرێمی کوردستانە، کە بە شێوەیەکی بەرچاو بە داهاتی نەوت و شایستە داراییەکانی حکومەتی فیدراڵیی عێراقەوە بەستراوەتەوە. هەر گۆڕانکارییەک لە پەیوەندیی داراییی نێوان هەولێر و بەغدا، دەتوانێت کاریگەریی ڕاستەوخۆی لەسەر توانای حکومەت بۆ دابینکردنی مووچە، جووڵەی بازاڕ و متمانەی هاووڵاتییان هەبێت.

هەروەها، ناسەقامگیریی ئابووری و گومانی بەردەوامبوونی داهاتی خێزانەکان، دەتوانێت توانای قەرزوەرگران لە پابەندبوون بە قیستەکاندا کەم بکاتەوە. بۆیە، جێبەجێکردنی سیستەمی بارمتەی خانووبەرە پێویستی بە ژینگەیەکی ئابووریی جێگیر، سیاسەتی داراییی ڕوون و هەماهەنگیی بەردەوامی نێوان حکومەتی هەرێم و حکومەتی فیدراڵ هەیە. لە نەبوونی ئەم مەرجانەدا، ئەگەری ڕووبەڕووبوونەوەی ئاستەنگ لە جێبەجێکردنی قۆناغەکانی نەخشەڕێگاکەدا زیاد دەبێت، تەنانەت ئەگەر چوارچێوە یاسایی و کارگێڕییەکەش بەهێز بێت.

٢٤. دەرئەنجام

١.ئەم توێژینەوەیە ئەوە دەردەخات کە سیستەمی دارایی لە ڕێگەی بارمتەگرتنی خانووبەرەوە (Mortgage) لە هەرێمی کوردستان، ناتوانێت تەنیا پشت بە یاسای وەبەرهێنان یان دەسپێشخەرییە تاکەکەسییەکان ببەستێت. کێشەکە ڕیشەییترە؛ هەرێم پێویستی بە زنجیرەیەکی دامەزراوەیی پێکەوەبەستراوە کە زەوی، تۆماری خانووبەرە، نرخاندن، دەزگا داراییەکان، دادگا و ئاراستەکردنی سیاسەتەکان پێکەوە گرێ بدات. بێ هەبوونی ئەم زنجیرەیەش، خواستی زۆر و سەرمایەی فراوان تەنیا دەبنە هۆی هەڵکشانی نرخ، زیادبوونی سەوداگەریی ناڕەوا و بێبەشبوونی خەڵک لە مافی نیشتەجێبوونی شایستە.

٢.توێژینەوەکە دوو ڕەهەند دەخاتە ڕوو؛ لە لایەکەوە هەرێم لە گۆڕینی مافی خاوەندارێتی و خزمەتگوزارییە گشتییەکاندا هەنگاوی گرنگی ناوە، لێ لە لایەکی دیکەوە، ئەم پێشکەوتنە هێشتا نەبووەتە بنچینەیەک بۆ بازاڕێکی تۆکمە و دامەزراو. ئاڵنگاریی سەرەکیی داڕشتنی بەرنامەکان ئەوەیە کە چۆن ئەو دەستکەوتانەی لە بواری تۆمارکردندا بەدی هاتوون، ببنە هەوێنی پێدانی پێشینە و دەستەبەرکردنی مافی نیشتەجێبوون. وەڵامی ئەم توێژینەوەیەش ئەوەیە کە دەبێت چاکسازیی یاسایی، بنکەی زانیارییەکان، نرخاندن و بواری دارایی بە هاوتەریب و پێکەوە ئەنجام بدرێن.

٣.ئەگەر هەرێم لە هەنگاوەکانی داهاتوودا ئەم کۆمەڵە چاکسازییە جێبەجێ بکات، دەرهاوێشتەکەی تەنیا باشتربوونی خزمەتگوزارییە داراییەکان نابێت، بگرە دەکرێت ببێتە وەرچەرخانێکی مێژوویی بەرەو سەقامگیریی ئاوەدانی، دەستەبەرکردنی یەکسانیی کۆمەڵایەتی و وەبەرهێنانی بەرهەمهێن. لەو کاتەدا، کەرتی خانووبەرە لە بازاڕێکی کورتخایەنی قازانجویستەوە، دەبێتە ژێرخانێکی ئابووری و کۆمەڵایەتیی بەهێز، کە پشتیوانی لە مافی نیشتەجێبوون و گەشەپێدانی بەردەوام دەکات.

٤.قەیرانی دارایی لە هەرێمی کوردستاندا لە ساڵی ٢٠١٤وە تا ئێستا، کاریگەرییەکی نەرێنیی قووڵی لەسەر ژیانی هاونیشتمانیان جێهێشتووە؛ بە چەشنێک سەرەڕای پێویستیی زۆریان بە یەکەی نیشتەجێبوون، توانای کڕینیان نییە.

٥.هەرچەندە ژمارەیەکی زۆری یەکەی نیشتەجێبوون بۆ فرۆشتن خراونەتە ڕوو، بەڵام بەهۆی لاوازیی توانای داراییی هاونیشتمانیانەوە، ناهاوسەنگییەکی گەورە لە بازاڕی خانووبەرەدا دروست بووە.

٦.لە هەرێمی کوردستاندا هیچ یاسایەکی سەربەخۆ بۆ ڕێکخستنی سیستەمی داراییی بارمتەی خانووبەرە (مۆرتگەیج) نییە، تەنیا لە هەندێک یاسای بەرکاردا ئاماژەی لاوەکی بۆ پشتیوانیکردن لە جێبەجێکردنی کراوە.

٧.بانکەکانی هەرێمی کوردستان خزمەتگوزاریی قەرزی خانووبەرە دابین ناکەن؛ چونکە تەنیا بەدوای قازانجی خێرا و بێوەیدا دەگەڕێن و نایانەوێت خۆیان بدەنە بەر هیچ مەترسییەک، بەبێ بوونی گەرەنتیی مسۆگەر لە شێوەی تاپۆی ڕەها یان موڵکی خاوەندارێتی (تملیک)، ئامادە نین قەرز بە پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون بدەن.

٨.هەڵوەشاندنەوەی بڕیاری تۆمارکردنی خاوەندارێتیی (تملیک) پڕۆژەکانی نیشتەجێبوون بە ناوی وەبەرهێنەرەوە پاش جێبەجێکردنی ٣٠٪ی پڕۆژەکە، زیانی بە بازاڕی خانووبەرە گەیاندووە و بووەتە هۆی بێتوانایی هاونیشتمانیان لە کڕینی یەکەکان.

٩.ڕاگرتنی پێدانی پێشینەی خانووبەرە و قەرزی سندووقی نیشتەجێبوون، گورزێکی لە بازاڕی خانووبەرە وەشاندووە و هاونیشتمانیانی کەمدەرامەتی لە مافی کڕینی یەکەی نیشتەجێبوون بە شێوەی قەرز بێبەش کردووە.

١٠.سستیی پڕۆسەی تاپۆکردنی یەکەکانی نیشتەجێبوون بە ناوی کڕیارانەوە و دواکەوتنی بۆ چەندین ساڵ، وای کردووە کڕیاران نەتوانن سوود لە تاپۆی موڵکەکانیان وەک بارمتە و گەرەنتی بۆ کاروبارە داراییەکانیان وەربگرن.

١١.نەبوونی لقی بانکە حکوومییەکانی عێراق وەک (ڕەشید و ڕافیدەین) لە هەرێمی کوردستان، هۆکارێکی سەرەکییە کە خەڵکی هەرێم ناتوانن سوودمەند بن لەو پێشینە و قەرزانەی خانووبەرە کە لەلایەن حکومەتی فیدراڵییەوە تەرخان دەکرێن.

١٢.لە سایەی کەمیی کڕیار لە بازاڕدا و دواکەوتنی قیستی کڕیارانی پێشوو، هاوکات لەگەڵ نەبوونی قەرزی بانکی بۆ وەبەرهێنەران، پڕۆسەی بونیادنانی پڕۆژە نیشتەجێکان سست بووە و لە کاتی دیاریکراوی خۆیاندا تەواو ناکرێن

٢٥. ڕاسپاردەکان

یەکەم: چاکسازییە یاسایی و دامەزراوەییەکان

١. دەرکردنی یاسایەکی سەربەخۆ بۆ بارمتەی خانووبەرە (Mortgage Law)

وەک نەبوونی یاسایەکی سەربەخۆ، بەربەستی سەرەکیی بەردەم گەشەی ئەم کەرتەیە. پێویستە پەرلەمانی کوردستان یاسایەک دابڕێژێت کە چوارچێوەیەکی یاسایی توندوتۆڵ بۆ هەر سێ لایەنی (قەرزدەر، قەرزخواز و وەبەرهێنەر) دیاری بکات. ئەم یاسایە دەبێت ڕێکاری "دەستبەسەرداگرتنی موڵک" لە کاتی پابەندنەبوون بە دانەوەی قەرز بە ڕوونی ڕێک بخات، بە جۆرێک کە مافی نیشتەجێبوونی هاووڵاتی و مافە داراییەکانی بانکیش هاوسەنگ بکات.

٢. بنیاتنانی زنجیرەی دامەزراوەی پێکەوەبەستراو

کێشەکە تەنیا لە یاسادا نییە، بەڵکوو لە پەرتەوازەیی کایە کارگێڕییەکانە. پێویستە "ئەنجومەنی باڵای نیشتەجێبوون و دارایی" پێکبهێنرێت، کە نوێنەرانی وەزارەتەکانی (داد/تاپۆ، دارایی، شارەوانی)، وەزارەتی دارایی و دەستەی وەبەرهێنان لەخۆ بگرێت. ئەرکی سەرەکیی ئەم ئەنجومەنە، گرێدانی هەموو فەرمانگەکانە بە "تۆڕێکی دیجیتاڵیی یەکگرتوو"ەوە، تاوەکوو مامەڵەی زەوی و تاپۆ لە دۆخێکی سستی کارگێڕییەوە ببێتە ئامرازێکی خێرای دارایی بۆ وەرگرتنی پێشینە.

٣. پەیڕەوکردنی سیستمی دیجیتاڵی لە فەرمانگەکانی تۆماری خانووبەرە

بۆ بنبڕکردنی سستیی پرۆسەی تاپۆکردن، پێویستە حکوومەت کۆتایی بە سیستەمی کاغەز و بیرۆکراسیی بێزارکەری چەندساڵە بهێنێت. دەبێت پرۆسەی خاوەندارێتی و گواستنەوەی موڵک بەتەواوی بکرێتە دیجیتاڵی (E-Title System). ئەگەر کڕیارێک یەکەیەکی نیشتەجێبوونی کڕی، دەبێت لە ماوەی چەند ڕۆژێکی کەمدا مافی "بارمتەکردنی موڵکەکەی" بە شێوەیەکی یاسایی و دیجیتاڵی پێ بدرێت، تاوەکوو بتوانێت وەک زامنێک بۆ وەرگرتنی قەرز بەکاری بهێنێت.

٤. دامەزراندنی دەستەی نیشتمانیی نرخاندنی موڵک

یەکێک لە هۆکارەکانی سڵکردنەوەی بانک لە پێدانی قەرز، نادیاریی نرخی ڕاستەقینەی موڵک و مەترسیی دابەزینی نرخەکەیەتی. پێویستە دەستەیەکی پیشەییی سەربەخۆ بۆ خەمڵاندن و دیاریکردنی نرخی یەکەکانی نیشتەجێبوون دابمەزرێت، کە دوور بێت لە هەڵچوونە کاتییەکانی بازاڕ و سەوداگەریی ناڕەوا. بڕوانامەی ئەم دەستەیە دەبێتە تاقە بەڵگەی باوەڕپێکراو لای بانکەکان بۆ دیاریکردنی بڕی قەرز.

دووەم: بووژاندنەوەی دارایی و گێڕانەوەی متمانە بۆ بازاڕ

٥. دامەزراندنی "سندوقی دەستەبەریی مەترسییە بانکییەکان (Credit Guarantee Fund) :

پێویستە حکوومەت سندووقێک وەک "ضمان" بۆ ئەو هاووڵاتییانە دابمەزرێنێت کە مووچەیان کەمە یان ناتوانن بارمتەی بەهێز دابین بکەن. ئەم سندووقە گرەنتیی بانکەکە دەکات کە ئەگەر قەرزخواز نەیتوانی قەرزەکە بداتەوە، سندووقەکە ڕێژەیەکی دیاریکراو (بۆ نموونە ٧٠٪) لە زیانەکەی بانکەکە دەبژێرێت. ئەم هەنگاوە بانکە ئەهلییەکان هان دەدات بە گرووپێکی زیاترەوە بێنە ناو کەرتی نیشتەجێبوونەوە.

٦. کاراکردنەوەی "سندووقی نیشتەجێبوون" و سەربەخۆکردنی داراییەکەی

ڕاگرتنی سندووقی نیشتەجێبوون لێکەوتەی نەرێنیی گەورەی هەبوو. پێویستە ئەم سندووقە کارا بکرێتەوە، بەڵام نەک وەک فەرمانگەیەکی سەر بە وەزارەتی دارایی کە بودجەکەی تێکەڵی خەرجییەکانی تری حکوومەت بێت؛ بەڵکوو دەبێت ببێتە دامەزراوەیەکی داراییی سەربەخۆ کە تەنیا پشت بە سیستەمی "سندووقی سووڕاوە" (Revolving Fund) ببەستێت؛ بە جۆرێک پارەی گەڕاوەی قیستەکان تەنیا بۆ پێدانی پێشینەی نوێ بەکار بهێنرێتەوە.

٧. پێداگری لەسەر کردنەوەی لقی بانکە فیدراڵییەکان

بێبەشبوونی هاووڵاتییانی هەرێم لە پێشینەکانی بانکە حکوومییەکانی عێراق (ڕەشید، ڕافیدەین، خانووبەرە)، جۆرێکە لە بێبەشکردنی دەستووری. پێویستە ئەم پرسە بکرێتە مەرجێکی سەرەکی لە دانوستانە سیاسییەکان و پەسەندکردنی بودجەی گشتیدا. هاوکات دەبێت حکوومەتی هەرێم هەموو ئاسانکارییەک و دڵنیایی بۆ ئەو بانکانە دابین بکات، تا هیچ بیانوویەکیان بۆ نەهاتنە ناو هەرێم نەمێنێت، لە پێش هەموویانەوە ئەو مۆڵکانە بگەڕێندرێنەوە بۆ ئەو بانکانە، کە پێشتر لە هەرێمی کوردستان لێیان زەوتکراوە.

٨. بەستنەوەی پێشینەکان بە سیستەمی بەبانکیکردنی مووچە

زیادکردنی متمانەی بانکی) بۆ دڵنیابوون لە گەڕانەوەی قەرزەکان، دەبێت پرۆسەی پێدانی پێشینە ڕاستەوخۆ بە پرۆژەکانی بەبانکیکردنی مووچەوە (وەک هەژماری من یان تەوتین، یان هەر سیستەمێکی تری فیدراڵی) ببەسترێتەوە. کاتێک مووچەی هاووڵاتی لە بانکدایە، بانکەکە بە متمانەیەکی تەواوەوە قەرز دەدات، چونکە دەتوانێت مانگانە بە شێوەیەکی ئۆتۆماتیکی قیستەکە ببڕێت، ئەمەش مەترسیی نەگەڕانەوەی پارەکە بۆ سفر کەمدەکاتەوە.

سێیەم: ڕێکخستنەوەی پەیوەندیی نێوان وەبەرهێنەر و کڕیار

٩. ڕێکخستنەوەی فرۆشتنی پێشوەختە و پەیڕەوکردنی هەژماری دەستەبەرکراو(Escrow Account)

هەم پێدانی تاپۆ بە وەبەرهێنەر لە سەرەتای پرۆژەکەدا و هەم بێبەشکردنی کڕیار لە مافی خاوەندارێتی، مەترسیدارن. چارەسەرەکە دەرکردنی یاسای "فرۆشتنی پێشوەختە"یە. کڕیار پارەکەی ناخاتە بەردەستی ڕاستەوخۆی وەبەرهێنەر، بەڵکوو دەیکاتە ناو "هەژمارێکی بانکیی داخراو" (Escrow Account) کە لەژێر چاودێریی حکوومەتدایە. وەبەرهێنەر تەنیا بەپێی ڕێژەی پێشچوونی کارەکان و بە بەڵگەی فەرمی بۆی هەیە پارە لەو هەژمارە ڕابکێشێت. ئەمە هەم سامانی خەڵک دەپارێزێت و هەم کێشەی نەختینەی پرۆژەکان چارەسەر دەکات.

١٠. گەرەنتی کردنی وەبەرهێنەران لەلایەن حکومەتەوە

لە دۆخێکی وەک ئێستادا کە پەرلەمانی کوردستان کارا نیە و ناتوانێت یاسای نوێ دەربکات، هەروەها بانکەکانی عێراق لە هەرێمی کوردستان قەرز نادەن بە هاوڵاتیان، لە هەمانکاتدا پرۆژەکانی نیشتەجێبوونیش تملیک ناکرێن لەسەر وەبەرهێنەران. هەنگاوی خێرا و کرداری ئەوەیە:

ئەنجومەنی باڵای وەبەرهێنان و دەستەی وەبەرهێنان دۆکۆمێنتێکی فەرمی لە شێوەی (پشتگیری) بۆ وەبەرهێنەرانی نیشتەجێبوون بکەن، بە مەبەستی گرەنتی کردنی پرۆژەکانیان لە مامەڵەی وەرگرتنی قەرز لە بانکەکان.

ئەم بەڵگەنامەیە دەتوانێت متمانە لەلای بانکەکان دروست بکات، تا ئەوکاتەی کە پرۆسەی قەرزپێدان و مورگەیج بەپێی یاسا ڕێکدەخرێت.

چوارەم: هاوسەنگکردنەوەی بازاڕ و دادپەروەریی کۆمەڵایەتی

١١. ئاراستەکردنی وەبەرهێنان بەرەو خانووبەرەی کەم تێچوو (Affordable Housing)

ئێستا بازاڕ پڕ بووە لە یەکەی گرانبەها کە لە توانای زۆرینەی خەڵکدا نییە. پێویستە دەستەی وەبەرهێنان پێدانی مۆڵەت بە پرۆژەی لوکس بۆ ماوەیەکی کاتی ڕابگرێت و سەرجەم ئیمتیازاتەکان (وەک زەویی بێبەرامبەر و لێخۆشبوونی گومرگی) تەنیا ببەخشێتە ئەو پرۆژانەی یەکەی نیشتەجێبوون بۆ چینەکانی خوارەوە و مامناوەند دروست دەکەن، بەو مەرجەی حکوومەت نرخەکەیان دیاری بکات.

١٢. گۆڕینی دیدگای کەرتی خانووبەرە لە سەوداگەرییەوە بۆ ژێرخانی ئابووری

پێویستە حکوومەت سیاسەتێکی نوێی باج پەیڕەو بکات؛ باجێکی قورس بخرێتە سەر ئەو کەسانەی چەندین یەکەی نیشتەجێبوون تەنیا بۆ مەبەستی قازانج و قۆرخکاری دەکڕن. لە بەرانبەردا، ئاسانکاریی تەواوی دارایی بۆ ئەو خێزانانە بکرێت کە بۆ یەکەمجار دەبنە خاوەنی خانوو. ئەمە دەبێتە هۆی ڕێگریکردن لە هەڵئاوسانی دەستکردی نرخەکان و چەسپاندنی دادپەروەریی کۆمەڵایەتی.

پێنجەم: نەخشەڕێگای جێبەجێکردن لە سێ قۆناغی ستراتیجیدا

١٣.قۆناغی یەکەم (١ بۆ ٢ ساڵ)

ئەم قۆناغە تەرخان دەکرێت بۆ بنیاتنانی بنکەیەکی زانیاریی (دراوەی) یەکجار ورد و هەمەلایەنە، لەگەڵ پێداچوونەوە و ڕێکخستنەوەی سەرجەم تۆمارەکانی مافی خاوەندارێتی. هەروەها، هەڵسەنگاندنێکی گشتگیر و زانستی بۆ بارودۆخەکە دەکرێت، تاوەکو ببێتە زەمینەخۆشکەر بۆ داڕشتن و ئامادەکردنی ڕەشنووسی یاسای بارمتەی خانووبەرە.

١٤.قۆناغی دووەم (٣ بۆ ٥ ساڵ)

لە ئەم قۆناغەدا، هەنگاوی کردەیی دەنرێت بۆ خستنەگەڕی پرۆژە ئەزموونییەکان بە مەبەستی پێدانی پێشینە و قەرزی نیشتەجێبوون. ئەم پرۆسەیەش بە تەواوی پشت بە ڕێکارە یاساییەکانی دەستەبەرکردن دەبەستێت، کە لە ڕێگەی ئەو دامەزراوە دارایی و بانکانەوە جێبەجێ دەکرێن کە تایبەت کراون بۆ ئەم بوارە.

١٥.قۆناغی سێیەم (٥ بۆ ١٠ ساڵ)

ئەمە قۆناغی گەشەپێدان و فراوانکردنی بازاڕێکی دارایی تۆکمەیە بۆ کەرتی خانووبەرە؛ بە شێوازێک کە لەسەر بنەما و کۆڵەکەی ئامرازە داراییە پێشکەوتووەکان و سەرچاوە فرەچەشنەکانی دابینکردنی سەرمایە بنیات بنرێت. لەگەڵ ئەوەشدا، پێویستە ئاراستەی سەرجەم سیاسەتە ئابوورییەکان بە جۆرێک ڕێک بخرێنەوە کە ئامانجی باڵا و مەرجی سەرەکییان، تەنها خزمەتکردنی توێژە کەمدەرامەت و مامناوەندەکانی کۆمەڵگە بێت.

سەرچاوەکان

1.Board of Investment, Kurdistan Regional Government. (n.d.). Housing investment opportunities and investor services [KRG Board of Investment: housing investment opportunities and investor services].

2.Department of Media and Information, Kurdistan Regional Government. (2025). Investment projects report [KRG DMI 2025: 564 investment projects worth over $24 billion; 60 housing projects worth $4.868 billion].

3.Kurdistan Regional Government. (2006). Investment law no. 4 of 2006 in the Kurdistan Region [یاسای ژمارە ٤ی ساڵی ٢٠٠٦، یاسای وەبەرهێنان لە هەرێمی کوردستان].

4.Kurdistan Regional Government. (2008). Laws no. 1, 4, 7, and 9 of 2008 [یاساکانی ٢٠٠٨ یاسای ژمارە ١، ٤، ٧ و ٩ی ساڵی ٢٠٠٨].

5.Kurdistan Regional Government. (2011). Law no. 16 of 2011 amending housing provision regulations [یاسای ژمارە ١٦ی ساڵی ٢٠١١ بۆ هەموارکردنی یاسای دابینکردنی یەکەی نیشتەجێبوون].

6.Kurdistan Region Statistics Office. (2023). Agricultural land data [KRSO 2023: داتای زەوی کشتوکاڵیirrigated و rainfed lands].

7.Kurdistan Region Statistics Office. (2023). Population and displacement statistics [KRSO 2023/2025: دانیشتووان، شارنشینی، پەنابەر و ئاوارەکان].

8.Ministry of Justice, Kurdistan Regional Government. (n.d.). Official gazette of the Kurdistan Region [وەزارەتی دادی هەرێم: وەقایعی کوردستان — کەناڵی فەرمیی بڵاوکردنەوەی یاسا و بڕیار و ڕێنمایی].

9.Ministry of Justice, Kurdistan Regional Government. (n.d.). Property acquisition and registration services [KRG Services / MOJ: Property acquisition و مامەڵەکانی تۆمارکردنی موڵک و کەسایەتیی یاسایی].

10.Ministry of Justice, Kurdistan Regional Government. (2025a). Over 80,000 land plots registered with legal title deeds in the Kurdistan Region [KRG MOJ 2025: Over 80,000 land plots registered with legal title deeds in the Kurdistan Region].

11.Ministry of Justice, Kurdistan Regional Government. (2025b). Title deed and transaction statistics [KRG MOJ 2025: 6,000 title deeds in Banaslawa in 2024; 16,345 record extracts and 12,275 other transactions].

12.National Bank of Iraq. (n.d.). Housing loan product terms [National Bank of Iraq: official housing loan product terms as a comparative market reference inside Iraq].

13.Presidency of the Kurdistan Region. (n.d.). Official English version of the investment law, article 19 [سەرۆکایەتیی هەرێم/وەشانی ئینگلیزیی فەرمیی یاسای وەبەرهێنان — ماددەی ١٩ و سنوردارکردنی خاوەندارێتیی زەوییەکانی نەوت و گاز].

14.Republic of Iraq. (2005). The constitution of Iraq, article 23 [دەستوری عێراقی ساڵی ٢٠٠٥، ماددەی ٢٣ پاراستنی مافی موڵک و سنووری سەندنەوە بۆ ئامانجی گشتی].

دەربارەی ئێمە

دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی لە ڕێکەوتی ١/٩/٢٠٢٤ لەلایەن کۆمەڵێک لە دەستەبژێری ئەکادیمی، رۆژنامەوان و رۆشنبیران دامەزراوە. ئەم دامەزراوەیە وەک خانەیەکی هزری بونیادنەر، لەپێناو تێگەشتنی هاوبەشدا کار دەکات، بە ئامانجی دروستکردنی داهاتوویەکی گەشەسەندوو بۆ هەرێمی کوردستان و عێراق، لە رێگەی ئەنجامدانی لێکۆڵینەوە و دروستکردنی دیالۆگ بۆ چارەسەرکردنی قەیرانەکان.

دیدگا

دامەزراوەی ڤیژن بۆ لێکۆڵینەوەی ستراتیجی، سەرچاوەیەکی متمانەپێکراوی زانیارییە و پردێکە لە نێوان توێژەران، ئەکادیمییان، سیاسەتمەداران، کۆمەڵگەی مەدەنی، هاووڵاتیان و ناوەندەکانی بڕیار، بە مەبەستی بونیادنانی داهاتوویەکی گەشەسەندوو بۆ هەرێمی کوردستان و عێراق.

پەیام

- بەهێزکردنی کولتوری بەشداریکردنی هاوڵاتیان لە بڕیارداندا بەمەبەستی کارکردن بۆ حوکمڕانییەکی دروست.
- ئەنجامدانی لێکۆڵینەوە لە سەرجەم بوارەکانی سیاسی، یاسایی، ئابووری و کۆمەڵایەتی، هەروەها داڕشتنی پلانی ستراتیجی بە مەبەستی بەشداریکردن لە گەشەپێدانی وڵاتدا.
- ئەنجامدانی گفتوگۆی بونیادنەر و بەرهەمدار بۆ لێکۆڵینەوە لە کێشەکانی کۆمەڵگا.
- لێکۆڵینەوە و شیکردنەوەی پەیوەندی نێوان دەسەڵاتەکانی جێبەجێکردن، یاسادانان و دادوەری، هەروەها پەیوەندی نێوان حکومەتی فیدراڵی عێراق و حکومەتی هەرێمی کوردستان و پارێزگاکان.
- ئەنجامدانی لێکۆڵینەوە لە بوارە ژینگەییەکان و گۆڕانی ئاو و هەوا.

Vision Foundation
for Strategic Studies

info@vfssiq.org
+964 772 330 0005
www.visionfoundationiq.org
Iraq, Sulaymaniyah, Saeed Kaban Street, House No. 28.

visionfoundationiq