

## المضاربة بال عقار السكني: قراءة في خصوصية المفهوم والممارسة

### Speculation in residential real estate: A Reading in the Privacy of Concept and Practice

أ.د شوقي قاسمي \*

جامعة محمد خيضر - بسكرة (الجزائر)، chaouki.gasmi@gmail.com

تاريخ الاستقبال: 2021/02/20؛ تاريخ القبول: 2021/03/24؛ تاريخ النشر: 2021/04/15

**ملخص:** تستهدف تفاصيل هذا العمل، تسليط الضوء على واحدة من أعقد الظواهر السوسيواقتصادية التي تعرفها الكثير من دول العالم اليوم، ألا وهي المضاربة العقارية، والتي تحولت منذ عقود إلى مثار نقاش واسع على الصعيد الدولي، وأحد أكثر المواضيع إثارة للاهتمام في حقل الدراسات الحضرية الغربية بجميع تخصصاتها (الاقتصاد الحضري، علم الاجتماع الحضري، التخطيط الحضري..)، وذلك نظرا لتداعياتها المباشرة على أسواق الإسكان وحتى اقتصاديات الدول، في حين ظلت في مقابل ذلك موضوع قليل التداول في الواقعين العربي والمحلي، رغم أنها تشكل أيضا عامل اضطراب اقتصادي وتوتر اجتماعي. ساعين من وراء ذلك، إلى الغوص في خبايا مفهوم المضاربة، وتبين حدوده اللغوية والاصطلاحية المكرسة لتوسع معنى حقله الدلالي، وكذا تبيان خصوصية هذا النوع من الممارسات، وذلك في ضوء العوامل التي غذت الاهتمام بها، والمركبات التي تتأسس عليها، إلى جانب هوية الفاعلين المتدخلين فيها والمساهمين في بروزها.

**الكلمات المفتاح:** المضاربة؛ العقار؛ الممارسات، امتلاك المعلومة، التنبؤ، الاحتكار الظرفي.

**Abstract:** The details of this work aim to shed light on one of the most complex socio-economic phenomena that many countries of the world know today, namely real estate speculation, which for decades has turned into a subject of wide debate at the international level, and one of the most interesting topics in the field of Western urban studies in all its specializations (Urban economics, urban sociology, urban planning ...), due to its direct repercussions on housing markets and even the economies of countries, while on the other hand it remained a subject of little discussion in the Arab and local realities, although it also constitutes an economic turmoil and social tension. We seek, from behind this, to delve into the secrets of the concept of speculation, to clarify its linguistic and idiomatic boundaries devoted to expanding the meaning of its semantic field, as well as to clarify the peculiarity of this type of practices, in light of the factors that fueled interest in it, the foundations on which it is based, as well as the identity of the actors involved in it and the contributors To its prominence.

**Keywords:** Speculation; Real estate; Practices, Possession of the information, Expectation, Situational monopoly

## I - تمهيد :

يكتسي العقار اليوم أهمية كبيرة جدا في الخيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرائية لكل دول المعمورة، وهي الأهمية التي يستمدتها من مقوماته وخصائصه الفريدة، فهو سلعة محدودة العرض مهم كانت شاسعته، فضلا عن كونه عماد عمليات وبرامج التنمية في قطاعات الزراعة والصناعة والسكن.

هذه الأهمية التي يجوزها، تعززت أكثر بعد أن تحول إلى موضع تنافس حاد بين مختلف الفاعلين الاقتصاديين الساعين إلى تجسيد برامجهم ومشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع. الأمر الذي جعل هذا التنافس يتجاوز الحدود المتعارف عليها والمعمول به في هكذا حالات، حيث بات العقار على اختلاف أنواعه موضع مضاربات فاضحة، أخذت تفرض منطقتها على الأسواق العقارية في عمومها وتتحكم في سير مجرياتها، وسوق السكن موضوع اهتمامنا في هذا العمل على وجه التحديد نموذج واضح على ذلك.

هذا التعاطم الذي عرفته ظاهرة المضاربة بالعقار السكني، والذي سطعت ملامحه في العالم الغربي أولا، قبل نخب واقعه وتداعياتها مختلف مناطق العالم الأخرى في وقت لاحق، جعلها تتحول إلى محط اهتمام وتناول علمي متخصص ومتعمق (سوسيولوجي، اقتصادي..)، ترجمه كثرة الأعمال والدراسات الصادرة حول هذا الموضوع منذ النصف الثاني من القرن الثامن عشر (18) ميلادي، وذلك بخلاف ما هو عليه الحال في العالم النامي، أين ظل التعاطي مع هذه الظاهرة والخوض في تفاصيلها بالتشخيص والتحليل قليلا جدا، سمته من ناحية عدم إيلاء اهتمام كافي للأزمات المتفجرة في أسواق الإسكان بتلك البلاد، في مقابل التركيز أكثر على تلك التي تشهدها أسواق الأسهم والسندات، وهي التي تختلف عنها في الكثير من التدابير التي تعترى هذا النوع من المعاملات. ومن ناحية أخرى، طغيان النزعة الاقتصادية المالية على حساب أية مقاربات أخرى تمت في هذا الشأن، وهو ما جعل إسهامات السوسيولوجيا في هذا الموضوع، هامشية في حضورها وعرضية في تناولاتها وحيثياتها، والحالتين العربية والجزائرية خير مثال معبر عن ذلك. الأمر الذي جعل الكثير من تفاصيلها وخبايها ليست في مجال إدراك الكثير من المهتمين، لا سيما المشتغلين منهم في حقل الدراسات الحضرية.

هذا المعطى لفت انتباهنا، ودعانا إلى الخوض في تفاصيل هذا الموضوع، مستهدفين من وراء ذلك التعرف عن كتب على هذا النوع من المعاملات، واستجلاء الخصوصية التي تطبع سياقها المفاهيمي والممارساتي.

والغاية الأهم التي نتوخى الوصول إليها من خلال الخوض في ذلك، هي:

➤ ضبط المعنى الدقيق لهذا المفهوم، وذلك في محاولة لإزالة كل أشكال الالتباس القائمة في هذا المجال، والتي كانت مصدرا للعديد من حالات سوء الفهم.

➤ تبين أهم الميكانيزمات المتحركة في تفاصيل ومجريات عمليات المضاربة.

➤ رصد أهم العوامل التي غدت تحول اهتمام الكثيرين بملف العقار، وتحوله إلى مجال خصب للمضاربة.

➤ إبراز أهم الفاعلين المتدخلين في هندسة عمليات المضاربة، وكيفية تدخل كل واحد منهم في صناعة هذا الواقع.

## II. السياق المفاهيمي العام للمضاربة العقارية: التسليم بصحة مسار الإجابة عن التساؤل الذي أثارناه أعلاه، وحسن الإلمام بتفاصيل

ومعطيات العمل، يتأتى من التحكم الجيد في مفردات البحث والمفاهيم الأساسية التي يقوم عليها، وذلك من خلال الحفر جيدا في خبايا هذا المفهوم، وتبيان مختلف المعاني التي تطبعه والدلالات التي تلون بها عبر مسار تطوره الطويل، وكذا الخصوصية التي يكتسيها مفهوم المضاربة العقارية عن باقي صنوف المضاربات الأخرى، لا سيما مع اتساع الحديث عن هذا الموضوع خلال السنوات الأخيرة.

1. المضاربة لغة واصطلاحا: يسمح لنا هذا العنصر، بالوقوف عند جملة المعاني التي ينطوي عليها المضاربة كمفهوم مركزي في عملنا هذا،

والعاكسة لشساعة مدوله من الناحية اللغوية، وتعدد مجالات استخدامه من الناحية الاصطلاحية، كما سنتبينه في التفصيل الآتي.

1.1. المضاربة لغة: اشتق مصطلح المضاربة لغة من ضرب إذا أوقع بغيره ضربا. ويستعار منه الضرب في الأرض بغرض السفر. وهو ما نستشفه

في معنى قوله عز وجل: ((وإذا ضربتم في الأرض فليس عليكم جناح أن تقصروا من الصلاة)) (النساء، 101). أو بغرض التجارة وابتغاء الرزق

كما ورد في قوله تعالى: ((وآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله)). ويقولون إن الإسراع إلى السير أيضا ضرب. والظير الضوارب:

الطوالب للرزق. ويقال رجل مضرب: شديد الضرب. والضرب: المثل، كأنهما ضربا ضربا واحدا وضيغا صياغة واحدة. والضرب الصقيع: كأن

السماء ضربت به الأرض. ويقال للسحابة والطيبة الضريبة، كأن الإنسان قد ضرب عليها ضربا وصيغ صيغة. ويقال للصنف من الشيء الضرب،

كأنه ضرب على مثال ما سواه من ذلك الشيء. ثم يتسعون فيقولون: ضرب فلان على يد فلان، إذا حجر عليه، كأنه أراد بسط يده فضرب الضارب على يده فقبض يده، والاضطراب: الحركة. واضطرب أمره: أي اختل. وهذا حديث مضطرب السند.

بناء على ما سبق، يتبين لنا أن جميع الألفاظ المشتقة من جذر "ضرب"، ترجع إلى معنى واحد تستعار منه وتحمل عليه، من ذلك ضربت ضرباً، إذا أوقعت بغيرك ضرباً، ويستعار منه ويشبه به الضرب في الأرض تجارة وغيرها من السفر (أمين عبد الحميد البدارين، 2009، ص. 80). ويشكل مصطلح "القراض" المرادف اللفظي العربي لمصطلح المضاربة، حيث شاع استخدام الأول عند المالكية والشافعية، أما الثاني فقد تركز نطاق تداوله أكثر عند الحنفية والحنابلة والزيدية (فؤاد الفسفوس، 2010، ص. 108). أما في اللغة الفرنسية، فالمرادف اللغوي لمصطلح المضاربة هو Spiculation، وهي كلمة ذات أصول لاتينية، أما الشخص المتخصص لهذا السلوك والمتمتع لهذا النوع من النشاط، سواء كان محترفاً له أو بشكل ظرفي، فيصطلح على تسميته بالمضارب spuculateur.

2.1. المضاربة اصطلاحاً: مفهوم واحد ومعاني متعددة: تعرف المضاربة اصطلاحاً بأنها، عقد على الضرب في الأرض والسعي فيها وقطعها بالسير، وصورته: أن يدفع إليه مالا ليتجر فيه، والربح بينهما على ما يشترطان، والوضعية على المال. وعرف بعضهم بأنها: عقد شركة في الربح بمال من رجل وعمل من آخر، وهي إبداع أولاً، وتوكيل عند عمله، وشركة إن ربح، وغصب إن خالف، وبضاعة إن شرط كل الربح للمالك، قرض إن اشترط للمضارب. أما معجم لغة الفقهاء، فيعرفها بأنها: اتفاق شخصان على أن يكون المال من أحدهما والعمل على الآخر، وما رزق الله فهو بينهما على ما شرطاً، والخسارة على صاحب المال (أمين عبد الحميد البدارين، 2009، ص. 80). وهناك من يعرفها بأنها: اتفاق بين طرفين يبذل أحدهما فيه ماله ويبذل الآخر جهده ونشاطه في الاتجار والعمل بهذا المال، على أن يكون ربح ذلك بينهما على حسب ما يشترطان، من النصف (2/1) أو الثلث (3/1) أو الربع (4/1) .. إلخ، وإذا لم ترباح الشركة لم يكن لصاحب المال غير رأس ماله، وضاع على المضارب مده وجهده لأن الشركة بينهما في الربح. أما إذا خسرت الشركة فإنها تكون على صاحب المال وحده ولا يتحمل عامل المضاربة شيئاً منها مقابل ضياع جهده وعمله. إذ ليس من العدل أن يضيع عليه جهده وعمله ثم يطالب بمشاركة رب المال فيما ضاع من ماله مادام ذلك لم يكن عن تقصير وإهمال (حسين الأمين، 1993، ص. 19).

إذن وفقاً لهذا المعنى، فإن مفهوم المضاربة باعتبارها وسيلة استثمارية في الفقه الإسلامي، يختلف عن المفهوم الراجح للمضاربة في الفكر الوضعي الحديث، والذي يترجم مساعي تحقيق الربح عن طريق استثمار المال وحده، واللعب على الفرق الحاصل بين أسعار البيع وأسعار الشراء، مع الترقب والترصد لانتهاز كل فرصة مواتية للشراء بأبخس الأثمان، أو البيع بأعلاها (فؤاد الفسفوس، 2010، ص. 144)، كما تجمع عليه عشرات التعريفات الجاري تداولها في هذا الشأن اليوم، وذلك كنتيجة لتجزؤ ورسوخ هذا المفهوم في حقل الأسواق المالية والتجارية من ناحية، واتساع نطاق استخدامه في مختلف مناطق العالم من ناحية أخرى، والتي من أمثلتها أنها: التعامل مع سلعة معينة بالشراء والبيع، بقصد تحقيق كسب من وراء فروق الأسعار بالارتفاع والانخفاض، كالشراء بثمان منخفض من أجل البيع فيما بعد بثمان أعلى، والبيع بثمان مرتفع متوقعا لإمكانية الشراء بثمان أقل قبل التسليم (أحمد زكي بدوي & صديقة يوسف محمود، 1994، صص. 14-15). في حين نظر إليها البعض الآخر على أنها: "المخاطرة بالبيع والشراء بناء على التنبؤ بتقلبات الأسعار، بغية الحصول على فارق الأسعار، أين ينتهي هذا التنبؤ إذا أخطأ إلى دفع فارق الأسعار بدلاً عن قبضها". فهي بذلك تقتضي ضرورة السماح لهؤلاء المضاربين بالتعامل المكشوف. بمعنى السماح بالبيع وعقد الصفقات دون أن يكون المضارب مالكا للسلع. مع العلم بأن من بين هذه الصفقات ما ليس يباع حقيقياً ولا يشترط حقيقياً، لأنه لا يجري فيها تسليم أو تسلم حقيقيان، وإنما المسألة كلها تنحصر في قبض أو دفع فروق أسعار".

الاستخدام السالف الذكر، يجعل من المضاربة اليوم نوع من البيوع الفاسدة، ولا علاقة لها بالمضاربة الشرعية، التي هي نوع من الإجازات أو المشاركات بين المال والعمل، بهدف تحقيق الربح على الخلاف المشهور في ذلك بين الفقهاء (حسين الأمين، 1993، ص. 19) هذا المفهوم الذي أصبح اليوم عالمياً، له تاريخ قديم جداً يرتبط به، عرف خلاله سلسلة من التطورات والتحويلات التي جرت به إلى المعنى الذي بات يعرف به حالياً، حيث كان للمصطلح استخدامان: أحدهما عسكري والآخر فلسفي. فالأول كان يستخدم من قبل الرومان، حيث كان "المضاربون" في الجيش الروماني، هم الجنود الذين يعهد إليهم بوظيفة الكشافة. وانتقال الكلمة إلى اللغة الفرنسية، وشيوع تداولها بمعنى رؤية المستقبل والتمييز في الأعماق؛ توسع نطاق استخدامها إلى حقل الفلسفة، حيث كان يجري استعمالها لتسمية البحث الفكري الصعب. ما يعني أن هذا المفهوم قبل تطبيقه على التمويل، لم يكن له أي دلالة تحقيرية في الاستخدام الشائع، بل على عكس ذلك تماماً.

وابتداء من منتصف القرن السابع عشر (17) ميلادي تحديداً، اتخذت كلمة المضاربة معنى مالياً، حيث باتت تستخدم للإشارة إلى "العملية التي تتمثل في الاستفادة من التقلبات الطبيعية للسوق من أجل جني الأرباح". ومع ذلك، لم يبدأ الأمر طويلاً من قبل، فبمجرد تحويلها إلى هذا الاستخدام الجديد، فإن كلمة المضارب، التي يبدو أنها تشير إلى "من لديه توقعات بعيدة المدى، حسابات"، لم تصبح مرادفة لـ تاجر ولا يتم تخصيصها للشخصيات المشكوك فيها عالمياً (Jacques Lautman, 1969, p. 608).

اتساع نطاق تداول هذا المفهوم، زاد أكثر مع بداية تحوله إلى أحد مفردات الأدبيات الاقتصادية، على غرار ما هو عليه الحال مع آدم سميث، حيث ظهر هذا المفهوم فعلياً سنة 1776 في عمله الشهير جداً، والموسوم بـ: "Recherche sur la Nature et les reason de la riches des Nations". فبالنسبة له، تصبح المضاربة من خلال الوفاء بوظيفة تحويل المخاطر دعماً مهماً للشركات المبتكرة التي بدورها لن تكون سوى مدينة فاضلة. كما ظهر أيضاً في دراسات أخرى عديدة لاحقة، على غرار: عمل كينز (1936)، وتحديداً في الفصل الثاني عشر (12) من كتابه الشهير "النظرية العامة للتوظيف والفائدة والمال"، أين جادل بأن المضاربين يخرجون عن توقعاتهم السعرية على أساس ملاحظة المتداولين الآخرين (Jean Sobocour Chrispin, 2010, p. 10).

هذا التحول التدريجي في معنى ودلالة مفهوم المضاربة -الذي وقفنا عليه في التفصيل السابق-، أدى إلى توسع مجالات استخدامه، لتشمل عديد الأنواع من المعاملات، على غرار: المضاربة برؤوس الأموال، المضاربة بالمواد الغذائية، المضاربة بمواد البناء.. وصولاً إلى المضاربة بالعقار بأشكاله المختلفة، كالعقار الفلاحي، الصناعي.. إلخ، إلا أن جوهر اهتمامنا في هذا المقال سوف ينصب على العقار السكني فقط، والذي أصبح منذ عقود ليست بالقليلة محط اهتمام كبار أصحاب رؤوس الأموال.

**2. خصوصية مفهوم المضاربة العقارية:** قادتنا عملية البحث والتنقيب في تفاصيل وخبايا هذا المفهوم، إلى التوصل إلى استنتاج هام فحواه افتقاده لأي توصيف رسمي من قبل الهيئات والمؤسسات الرسمية في الكثير من الدول كما هو عليه بالنسبة في الجزائر، وذلك رغم رواج استخدامه في الأوساط الإعلامية وحتى السياسية خلال تعرضها لمسألة السكن، ما جعل مسألة مقارنة المعنى الحقيقي له أمر متروك لاجتهادات الأكاديميين الذين سعوا إلى طرقه في أعمالهم المختلفة على نحو ما سنتبينه في التفصيل اللاحق.

**1.2. تعريف المضاربة العقارية:** يعرف **Thomas Ubrich** المضاربة العقارية بأنها: مجموعة من الممارسات الموجهة نحو زيادة القيمة المالية للعقار. أين يمكن أن يؤدي هذا إلى عمليات شراء متتالية للأصول، تفضي إلى زيادة أسعارها بعد كل عملية بيع، وذلك دون إجراء أي نوع من تحسينات عليها، من خلال عمليات إعادة التأهيل التي تزيد من قيمة التراث إلى ما هو أبعد من المنفعة التي توفرها الأعمال؛ عن طريق عمليات الشراء بهدف إعادة تقييم الأرض في المستقبل؛ أو حتى عن طريق التخلي عن العقار (مع وجود المستأجرين أو بدونه) أثناء انتظار ظروف السوق الأفضل (Thomas Ubrich, 2008, p. 05).

ويرى فصيل آخر من الباحثين، أن الحديث عن المضاربة يبدأ فقط عندما ينفصل سعر الأصل - هنا العقارات - عن المحددات الأساسية المزعومة، عندئذ يكون دافع المشتري هو في الأساس الأمل في تحقيق مكاسب رأسمالية من إعادة البيع، وليس الرغبة للعثور على سكن، أو حتى حماية أحد الأصول من الاستهلاك المحتمل. لأن الطريقة المعتادة للنظر لهذا السؤال في سوق العقارات، هي مقارنة تطور الأسعار بتطور الإيجارات. فإذا زادت الأسعار بشكل أسرع من الإيجارات، فإن العائد على الاستثمار في الإسكان - نسبة الإيجار / السعر - ينخفض، وتنخفض ربحية الاستثمار الإيجاري ويتم تشجيع الأسر على أن تصبح مستأجرة. وفي هذا التكوين، لا يمكن تفسير الارتفاع المستمر في الأسعار إلا من خلال عوامل المضاربة أو الانخفاض في قيمة تعتبر أكثر أماناً (Alain Trannoy & Étienne wasmer, 2013, p. 05).

في حين يعتبر **Quanhong Liu** وصحبه، في عملهم الموسوم بـ: "السياسات الوطنية لقمع المضاربة العقارية: دراسة مقارنة للصين، بريطانيا، سنغافورة وألمانيا"، أن هذا المفهوم يشير إلى العقار كهدف للمعاملة، من خلال عمليات البيع والتأجير، التي تراهن على استخدام التغير الحاصل في

أسعار العقارات، كسلوك لتحقيق مكاسب عالية في المدى القصير (Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 2013, p. 179).

**2.2. الفرق بين المضاربة العقارية والمالية:** رغم ذبوع مفهوم المضاربة، واتساع وتعدد نطاقات استخدامه في مختلف أنواع المعاملات الاقتصادية عبر ربوع العالم، على غرار: أسواق المال، والعقار. إلا أن ذلك لم يفضي إلى تكريس نفس المدلول، فهما وإن بدا ظاهرياً أهم وجهان لعملية اقتصادية واحدة، إلا أن ذلك بفوارق وخصوصيات متباينة، يمكن تلمسها فيما يلي:

➤ المضارب العقاري أكثر لا أخلاقياً من مضارب البورصة، لأنه يستغل حاجة إلى السكن وليس الجشع الأعمى للمدخرين أو حماقة منافسيه.

➤ المضارب العقاري عادة، أكثر إبداعًا من أولئك الموجودين في سوق الأوراق المالية، ولا شك أن تدخلهم مرتبط بشكل مباشر بالعرض والطلب على المنتجات.

➤ لا تهدف الشركات العقارية إلى نفس الاستدامة مثل الشركات الصناعية الكبرى، فترتيب القوة الذي يتم إنشاؤه بينهما لا ينقسم كثيرًا بين نتيجة التشغيل والتصنيف الأمني، فهو أكثر فريد من نوعه للمساحات المكتسبة من المساحات المبنية والمباعة (Jacques Lautman, 1969, p. 620).

➤ تبدو المضاربة العقارية أقل خطورة وأكثر ربحية من الاستثمارات المالية الأخرى، حيث أن جاذبيتها على المدى القصير، ترجع أساسًا إلى احتمالية تحقيق مكاسب سريعة. أي في مراحل تكوين الفقاعة قبل أن تنفجر، كما حدث في الولايات المتحدة في سنة 2007. أما على المدى الطويل، فلا يتفوق هذا النوع من الاستثمار على الآخرين (Patrick Gougeon, 2010, p. 47).

3.2. المضاربة العقارية بين الربا والاستثمار: الاختلاف السالف الذكر القائم بين المضاربة المالية والمضاربة العقارية، يلفت انتباهنا لنقطة هامة أخرى، فحواها طبيعة العاقبة القائمة بين هذه الأخيرة والاستثمار. أو بمعنى أدق، هل المضاربة العقارية تعد أحد أشكال الاستثمار العقاري، أم هي مفهوم منافي له؟.

الإجابة على هذا التساؤل، تقتضي منا النباش في دلالات مفهوم الاستثمار العقاري والمعاني التي يحيلنا إليها، حيث سمح توسع دائرة النقاش حول هذا الموضوع، بزيادة توضيح معناه وضبط دلالاته وأبعاده، وفصله عن كل المفاهيم التي من شأنها أن تتداخل معه. فالاستثمار العقاري هو كل عمليات تملك العقار سواء كان أرضا أو مبنى، بغرض استثماره أو بيعه أو استغلاله في الحصول على قيمة إيجابية.

ووفقا لهذا المعنى، فإن مفهوم المضاربة العقارية يشكل أحد أنواع هذا الاستثمار الأكثر شيوعا ورواجا، وذلك لعدة اعتبارات أهمها سهولة هذا النوع من المعاملات التي لا تحتاج إلى جهد يذكر. (محمد محمود عبد الله يوسف، 2017، صص. 168-169). ذلك أن المضارب يبحث عن تحقيق مكاسب رأسمالية فورية، عن طريق التركيز على تقلبات الأسعار في محاولة للربح من التغيرات الحاصلة في القيمة السوقية. لكنها بذلك لا ترقى إلى مصاف التطوير العقاري، والذي يعد بدوره أحد صنوف هذا الاستثمار، والذي يهدف من خلاله صاحب المشروع أولا إلى تجميد الأصول العقارية (بشكل ظريفي أو دائم)، والعمل على إضافة قيمة لها، وذلك سواء عن طريق بناء، ترميم .. الخ، لتحقيق العائد المتوقع عن إعادة بيع أو تأجير هذه الأصول لاحقا. وبالتالي فإن نشاط المضاربة، لا يمكنه أن يعود بالنفع على الوضع الاقتصادي العام، وحركة رؤوس الأموال، وخلق الثروة ومناصب الشغل.. كما أنه لا يمكن أن يعكس إيجابا على صعيد الاجتماعي، ويسهم في إشباع الحاجة للسكن.

ولتوضيح الصورة أكثر، يمكن لنا الاستشهاد بالمثالين الآتيين:

➤ **فالمثال الأول**، يقوم فيه أحد الأفراد بشراء وحدة سكنية قيد الانجاز، محدد لها مسبقا موعد التسليم (24 شهرا مثلا كما هو حاصل في الجزائر)، وذلك سواء اعتمادا على موارده المالية الخاصة، أو عن طريق الاقتراض من أحد المؤسسات المالية النشطة في هذا المجال. ليقوم ببيعها فور استلامها من المطور العقاري، وأحيانا حتى قبل استكمال الأشغال بها واستلامها. أي دون أن يدخل على مكوناتها إضافات أو تحسينات من أي نوع كان. ما يعني أن المقصد والغاية هنا منذ البداية، لم تكن الحاجة إلى المسكن في حد ذاته، بقدر ما كانت الاستثمار في الطلب الكبير الحاصل على السكن. فالفرد هنا، بنى إستراتيجيته على أن ارتفاع سعر هذه الوحدة السكنية أمرا محقق في جميع الأحوال.

➤ **أما المثال الثاني**، فيجسد وضع مغاير لسابقه، يبادر خلاله أحد الأفراد بشراء عقار شاغر أو وحدة سكنية غير مكتملة الانجاز أو متهالكة نوعا ما..، ليحولها إلى ورشة عمل كبيرة، يقوم خلالها في الحالة الأولى بعملية بناء وتشبيد من الصفر لمرفق حياتي (محل سكني كامل أو حتى جزء منه)، بكل ما يستوجبه ذلك من مستلزمات حياتية مختلفة. في حين يقوم في الحالة الثانية بأشغال استكمال المرافق والمتطلبات الأساسية الناقصة في ذلك المحل السكني. أما في الحالة الثالثة، فيباشر عمليات تحسين الوضع الفيزيقي لهذا العقار، وذلك عبر ترميم مكوناته وإصلاح الجوانب المتضررة منه. ما يعني أنه في الحالات الثلاث، أضاف قيمة سوقية كبيرة أو صغيرة لهذه الملكية العقارية. وهو ما يترتب عليه أليا بعد ذلك، زيادة في القيمة السوقية الأولى لهذه العقارات، ومن ثمة إمكانية استغلاله في مجال التأجير ليدر عليه مداخيل شهرية أو سنوية، أو يعيد بيعه بعد ذلك محققا من ورائه ربحا معتبرا. وهنا نجد أن المثال الأول يمثل ترجمة صريحة لعمليات المضاربة، أما المثال الأخير فهو عبارة عن نوع من عمليات التطوير العقاري.

وضمن ذات السياق، طرحت أيضا قضية إقران بعض الدارسين لمفهوم المضاربة بالربا، معتبرين إياها الشكل الحديث له، على الرغم من أن كل شيء يجب أن يميزها. فبخلاف المضارب الذي يخاطر، فإن المرابي هو الذي لا يفعل ذلك، فالربا هنا " مكسب مستحق نتيجة عقد مبرم بحزم". وبالمصطلحات الحديثة، يمكن للمرء أن يقول إن المرابي هو حامل سندات، بينما يظل المساهم دائما إلى حد ما مضارب. فالأول من المؤكد أنه سيستعيد في نهاية الفترة رأسماله الاسمي، الذي زاد بفائدة ثابتة مقدما، بينما يتعرض الثاني لخطر الأعمال السيئة في الشركة أو المشروع الذي يستثمر فيه أمواله.

هذه التفاصيل، تجعل أوجه الشبه والتداخل بين المفهومين متعلقة إذن، بذلك اللوم الأخلاقي الذي يتحمل كاهل المضارب، والقائم على نفس المبدأ الذي كان مرتبطا بالقرض بفائدة، وهو إدانة السرقة. وهذا ما دفع ج. ب. برودون لأن يطور أطروحة مفادها، أن تصرفات البورصة وأفعالها قضت على الصدق التجاري. حيث كتب في هذا الصدد، أنه: " من بين جميع مصادر الثروة، العمل هو الأكثر خطورة والأكثر فقرًا. وفوق العمل، هناك أولاً وقبل كل شيء حزمة القوى المنتجة [...]". ثم تأتي المضاربة، أي كل الوسائل التي لا ينص عليها القانون، أو المراوغة للعدالة، لمفاجأة يمتلكات الآخرين". (Jacques Lautman, 1969, p. 609).

**III. المضاربة العقارية كممارسة:** في هذا الجزء من العمل، سوف نتقل من الحديث عن الجوانب المفاهيمية إلى الخوض في الجوانب التوصيفية لها، كممارسة واسعة النطاق والأرجاء، تامت في ظل حزمة من العوامل التي أعادت بلورة منظور الناس وشكل تعاملهم مع العقار، وصولا إلى مرتكزات وجودها القائم على ثلاث (03) أسس رئيسية، يراعي المتدخلون في إعمالها التقيد بها، كما سيأتي بيانه معنا تفصيلا فيما هو وارد أدناه.

**1. المضاربة العقارية: ظاهرة عالمية بخصوصيات محلية:** الحديث عن المضاربة العقارية لا يعد سمة خاصة بمجتمع دون أخرى، بل هي ممارسة تطبع الواقع السوسيو- اقتصادي للكثير من المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، وتأكيد ذلك نتلمسه من خلال ما تفصح لنا به صفحات التاريخ الإنساني الحديث. فعلى الصعيد الأوربي مثلا، نجد أن السكن يمثل العنصر الرئيسي في إنفاق الأسر بالدول الأعضاء السبع والعشرون (27) بالاتحاد الأوربي، حيث يمثل ما بين 25-50% من إجمالي ميزانيتها، بفعل ارتفاع أسعار المساكن بوتيرة أسعار من دخول جميع سكان أوربا (21). (Laurent Ghekière, 2008, p. 21).

وتلعب المضاربة العقارية في هذا الصدد، دورا مؤثرا في ارتفاع حجم هذا الإنفاق، من خلال التضخم المسجل في أسعار الوحدات السكنية، وما يجره ذلك تباعا من ارتفاع أسعار الإيجارات ورغم أن شكل تجسم هذه العمليات على أرض الواقع لا تعد واحدة وليست كلاً متجانساً في جميع الدول الاتحاد، بل حتى داخل الدول نفسها. حيث يبدو من الواضح، فصل العقارات في المناطق الحضرية الكبيرة عن تلك الموجودة في المناطق الريفية، والعقارات الفاخرة عن العقارات العادية. وعلى الرغم من التفاوتات من حيث جاذبية المنطقة والخصائص الجوهرية للعقار. إلا أن الغالبية العظمى من بلدان هذا التجمع، شهدت زيادة كبيرة في عدد السكان المستعدين من سوق الإسكان في السنوات الأخيرة، حيث بات اليوم الافتقار إلى المساكن ذات الأسعار المعقولة في أوربا حقيقة مقلقة، وهو ما جعل الإسكان كسلعة وسلعة مربحة جدا، يقع في قلب الاضطرابات الاقتصادية التي تمز المجتمع المعاصر تحديدا. (Feantsa et Fondation Abbé Pierre, 2016, p. 02). ومن أبرز الشواهد الدالة على ذلك، ما عاشته إسبانيا وفرنسا في هذا المجال. فالأولى، يتسم سوق الإسكان فيها بدرجة عالية من المضاربة، جعلت منه أحد أكثر القطاعات ربحية، لذلك أصبح الإسكان الذي كان حتى ذلك الحين منفعة عامة سلعة رأسمالية، الأمر الذي تسبب في ارتفاع أسعار المساكن بنسبة 202% بين سنتي: 1995-2007، حسب البيانات المصرح بها من طرف المعهد الوطني والبلدي للإحصاء (Thomas ubrich, 2008, p. 01). وذلك بعدما استحوذ قطاع العقارات الإسباني على 17% من الناتج المحلي الإجمالي الوطني. حيث تم بين عامي 2001-2009، بناء ثلثي (3/2) المنازل المشيدة في أوروبا في إسبانيا. الأمر الذي مكن 80% من الأسر الإسبانية من تملك منازلها. لكن ابتداء من سنة 2007، بدأ الشعور بازدهام البناء الجديد، وأدت الأزمة المالية في 2008-2009 إلى انفجار فقاعة العقارات في إسبانيا.

هذا الوضع، كان له تأثير سلبي مباشر على الاقتصاد الإسباني، باعتبار أن صناعة البناء شغلت ثلث (3/1) الوظائف قبل الأزمة. حيث نجد حاليا، أن 25% من السكان عاطلون عن العمل. بالإضافة إلى ذلك، تراكم عجز قدره 133 مليار يورو. كما أثر انفجار هذه الأزمة على القطاع

المصري أيضا، لأن القروض العقارية المشكوك في تحصيلها التي تحتفظ بها البنوك الإسبانية والتي من المحتمل ألا يتم سدادها، تستمر في الزيادة، حيث ارتفعت من 3.4% في نهاية عام 2008 إلى 10.78% في يناير 2013 (Laure Bouet, 2013, p. 13).

أما فرنسا، فهي ذات باع طويل في هذا الشأن، حيث تعود جذور أعمال المضاربة فيها إلى منتصف القرن التاسع عشر (19 ميلادي، وتحديدًا مباشرة عقب الشروع في أشغال الإصلاحات الكبرى التي عرفتها العاصمة باريس بين 1853-1869، تحت إشراف مسؤول محافظة نهر السين جورج هوسمان. حيث عرفت أسعار العقار خلال تلك الحقبة ارتفاع كبير، من شواهد المصريح بما انتقل سعر المتر المربع في حي سيباستوبول (le boulevard de Sébastopol) بباريس ما بين (1850-1860)، من 60 فرنك إلى 1000 فرنك، ليبلغ 20 ألف فرنك في سنة 1960. في حين شهدت الدائرتين 14 و15 بين عامي 1900-1963، معاملات مضاعفاً بأكبر من 300 مرة. (Jacques Lautman, 1969, p. 621).

أما حديثاً، ورغم أن عدم وجود سلسلة متجانسة لأسعار العقار في فرنسا بأكملها قبل عام 1994، يعيق تحليل وضعية المضاربة العقارية فيها وتبين واقعها بشكل جيد، إلا أن ذلك لا يمنع من رصد بعض ملامح وتفصيل هذه المعاملة. حيث نجد أنه على مدار الفترة الممتدة بين سنتي 1985-1991، ارتفعت أسعار المساكن القديمة بنسبة 150% في باريس، مقابل 50% في كل أنحاء فرنسا. ولأن الأمر ليس ظرفياً ولا مرحلياً، فقد كشفت البيانات الرسمية عن ارتفاع حاد في أسعار العقارات بين عامي (1998-2007)، حيث ارتفعت مثلاً سنة 2003 في جميع أنحاء فرنسا، بنسبة 60% مما كانت عليه في سنة 1991 (Gilles Moec, 2004, pp. 47-48). في حين تكشف نتائج دراسة أخرى، على أن أسعار العقار بما بين 1996-2012، قد ارتفعت في المتوسط بنسبة 6% سنوياً. وهو ما يعد أكبر مما هو حاصل في أسواق العقارات الإسبانية، والأمريكية والانجليزية، إلى حد الذي أصبح فيه الحصول على سكن لائق مشكلة رئيسية، بفعل عدم كفاية تعبئة الأراضي، مما أدى إلى نقص مزمن في المساكن، لا سيما في المدن والأقاليم الحضرية الكبرى مثل إقليم باريس. (Alain Trannoy & Étienne wasmer, 2013, p. 03)

ظاهرة ارتفاع أسعار الأراضي والمضاربة بالعقار السكني لا تقتصر على الجغرافيا الأوروبية فقط، بل تمتد أيضاً خارجها، ويمكن استيضاح ذلك من خلال نتائج الحالة الكندية، أين أظهرت بعض المؤشرات زيادة قدرها 43% في تكلفة المباني السكنية خلال العقدين السادس والسابع من القرن الماضي، وذلك بفعل الارتفاع الكبير المسجل في أسعار الأراضي، بعد أن تم تشجيع عناصر هيمنة واحتكار القلة للعقار السكني والمضاربة به، وكذا ضعف أثر سياسة الضرائب المنخفضة المفروضة على الأراضي الخاضعة لعمليات المضاربة، حيث لم يعد بمقدور عدد معتبر من الأسر منذ مطلع سنة 1981، تحمل التكاليف الباهظة للحصول على سكن لائق (Joseph H. Chung, 1973, p. 39). ولأن المضاربة لم تكن مرحلة فقط في تاريخ أسواق العقارات الكندية، فإن البيانات الحديثة تكشف على أنه خلال الفترة الممتدة ما بين: 1995-2006، قدر معدل الزيادة بحوالي 12% بالقيمة الحقيقية، قبل أن تشهد نمو أقوى منذ مطلع العقد الأول من القرن الواحد والعشرين (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 05).

توسع وتعمق مجال ونطاق عمليات المضاربة في أسواق الإسكان الكندية، جعل مستأجري المساكن وخاصة أولئك الذين بقوا في منازلهم لفترة طويلة، يواجهون ضغوطاً متزايدة للموافقة على زيادة الإيجار أو إخلاء المساكن، حيث يمكن إعادة تأجيرها بسعر أعلى أو بيعها بأسعار باهظة. وهو الأمر الذي كانت له تداعياته المباشرة على أسعار الإيجار، والتي ارتفعت إلى مستويات أعلى بكثير من متوسط السوق، ويمكن استيضاح ذلك بشكل جلي من خلال حالة مقاطعة الكيبك، والتي حسب البيانات الصادرة سنة 2016، كان إيجار المساكن التي تم بناؤها في السنوات الست عشرة (16) الماضية، يقدر ب: 152 دولار، أي أعلى ب 21% من متوسط جميع المساكن. كما شهد إيجار المنازل الجديدة منذ أوائل العقد الأول من القرن الواحد والعشرين (21)، زيادة بمتوسط قدره 146 دولار أكثر من المنازل القديمة.

الأمر ذاته ينسحب أيضاً على منطقة مونتريال الكبرى، مع فارق أكبر في مجال الأسعار. ففي أكتوبر 2018، تم استئجار المنازل التي بنيت بعد عام 2005، بمتوسط سعر شهري قدره 1165 دولار، وهو ما يزيد بفارق 358 دولار عن متوسط الإيجار المحدد ب 807 دولار. كما توجد فجوة مماثلة في سوق الشقق المؤجرة. (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p. 04)

ارتفاع أسعار الإيجار، ليس هو الانعكاس الوحيد الذي أفرزته عمليات المضاربة التي شهدتها كندا، بل نجد إلى جانبها أيضاً تراجع حجم حظيرة المساكن المؤجرة، لصالح عمليات البيع والتملك. حيث أظهرت الأبحاث التي أجريت على عينة مكونة من ثمانية (08) كتل سكنية، أنه تم تحويل

وضعية إشغال 405 مسكن بين عامي 2001-2011، في حين أظهرت دراسة **Vachon Sénécal** لمنطقة **Hochelaga-Maisonneuve**، سحب 471 وحدة سكنية من الإيجار بذات الطريقة بين عامي 2003-2014. (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p. 07).

أما **الولايات المتحدة الأمريكية**، فقد شهدت أسعار المساكن فيها نسبة إلى الدخل زيادة ملحوظة إلى حد ما في بداية القرن الواحد والعشرين (21)، حيث قدرت بعض الدراسات نسبة تلك الزيادة بنحو 75% بين عامي (2000-2006)، وهو ما يعد أعلى مما كانت عليه خلال فترة الازدهار في أواخر العقد الثامن من القرن الماضي بحوالي 60%. (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 04). وهو الأمر الذي تسبب لاحقاً في تفجر أزمة العقارات الأمريكية سنة 2008، وما جرته من تبعات على المستويين المحلي والدولي. حيث هبطت قيمة العقارات بنسبة قد تصل إلى 50% من القيمة الحقيقية للعقار، ولم يعد الأفراد قادرين على سداد ديونهم تجاه المؤسسات المالية الممولة لعمليات شراء مساكنهم، وذلك حتى بعد بيع عقاراتهم المرهونة. وفقد أكثر من مليوني أمريكي ملكيتهم العقارية، وأصبحوا مكبلين بالتزامات مالية طيلة حياتهم. ونتيجة لتضرر المصارف الدائنة بسبب عجز المقترضين عن سداد قروضهم، فقد هبطت قيمة أسهمها في البورصة، وأعلنت شركات عقارية عديدة إفلاسها. (محمد أحمد زيدان، 2009، ص. 05).

وتكشف نتائج وبيانات بعض الدراسات الحديثة التي تمت حيال هذا الأمر في دول جنوب شرق آسيا، عن واقع مماثل في أبعاده وتفصيله لذلك الذي شهدته المنطقتين الأوروبية والأمريكية، لا سيما في كل من: **سنغافورة، الصين، كوريا الجنوبية**. الأمر الذي دفع هذه الدول الثلاثة (03)، إلى مباشرة سياسات وطنية للتصدي لعمليات المضاربة التي تشهدها أسواقها، بعد أن باتت صناعة العقارات فيها واحدة من الصناعات الأساسية الهامة. (Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 2013, p. 179)

أما في **العالم النامي**، فالوضع لا يشذ كثيراً عن سابقه، لا سيما في المناطق المجاورة للمدن العملاقة الأخذة في التطور في أمريكا الجنوبية وإفريقيا، إلا أنه يظهر سمات مختلفة نوعاً ما، فالعقار في هذه البلاد موزع بين قطاعين: أحدهما قطاع رسمي، والآخر قطاع تقليدي قبلي غالباً، تتدخل في السيطرة عليه قوى أخرى، وذلك بفضل برامج الري الزراعي التي أدت إلى زيادة حجم عمليات المضاربة بالأراضي الزراعية المتواجدة على أطراف هذه المدن (Max Falque, 1984, p. 15)

وأحد أصدق الأمثلة المعبرة التي يمكن ان نسوقها في هذا المجال، ما انتهت إليه نتائج الدراسة التي قام بها **Jacky Bouju** في منطقة إفريقيا الغربية، والتي كشفت عن ظاهرة البيع الوحشي للأراضي وممتلكات الأجداد المنتشرة على نطاق واسع، والتي هي في الغالب دائماً حيازات أراضي "تقليدية"، كما هو عليه الحال في إقليم **بوبو ديولاسو** بـ**بوركينافاسو**، والذي شهد واحدة من أكبر فضائح المضاربة بالعقار السكني، والتي كان أبطالها كبار السن وأعيان العشائر القاطنة بهذا الإقليم، والذين يمتلكون عادة سيطرة حصرية على أصول الأراضي، حيث لم يترددوا في البيع سراً لقطع الأراضي المشتركة الموجودة في التركة، والتي يتمتعون "تقليدياً" بحق الوصاية عليها، وذلك لفائدة رؤساء وكبار عائلات المدن، الباحثة عن إحكام سيطرتها على تلك الأراضي، دون أن يكلفوا أنفسهم عناء التشاور مع باقي الأهالي أو حتى إبلاغهم بذلك.

للتفجر لاحقاً فصول الفضيحة في وضوح النهار، وذلك عندما أرادت فرق السجل المساحي التابعة لمجلس البلدية المنتخب مؤخراً، ترسيم التقسيمات الفرعية المستقبلية؛ بعد أن تم بيع مرة أخرى هذه الممتلكات من قبل نفس السلطة العرفية، مقابل مبلغ مالي سخيف. حينها اكتشف القرويون خداع إخوتهم لهم، ليستخدم الصراع وتمزق الحدود البرية التي أقامتها دائرة السجل العقاري من قبل الفلاحين الغاضبين، مسفرة عن كتابة فصول حلقة جديدة من التنازع، ضمن سلسلة طويلة من الأحداث المماثلة التي تعرفها مجتمعات هذه القارة (Jacky Bouju, 2009, pp. 11-18).

**البلاد العربية** بدورها، لا تخلو من تفشي ظاهرة المضاربة في أوساطها، حيث تشهد **جمهورية مصر** عمليات مضاربة واضحة، جعلت أسعار المساكن فيها ترتفع بشكل جنوني رغم ضعف القدرة الشرائية للسكان. حيث زادت حسب بعض التحليلات، بنسبة 75% في المتوسط، وبأكثر من 100% في بعض المناطق، وهو ما جعل تكاليف السكن تمثل في المتوسط نحو 16% من حجم إنفاق الأسرة المصرية. والأمر عينه ينسحب على **الكويت** أيضاً، التي وجدت نفسها تكابد ويلات المضاربة في سوق العقارات، الأمر الذي جعلها تعجل بإصدار القانون رقم 08 سنة 2008، والذي تم بموجبه منع الشركات التجارية والبنوك من المضاربة في العقارات، وذلك في محاولة لإبقاء أسعار الأراضي عند مستوى ثابت، بعد

أن أدت هذه المضاربات إلى ارتفاع مخيف في أسعار العقارات والسكن الخاص، الأمر الذي أزهق كثيرا السكان وحرّمهم من الحصول على سكن لائق (مُجّد محمود يوسف، 2008، صص. 01-03).

أما أسواق العقار البحرينية، فتعرف تضخم يفوق قيمتها الحقيقية بما لا يقل عن 40%، بشكل جعل منها سوقا للمضاربة وليست للتطوير، حيث شهد تداول الأراضي الواحدة لأكثر من مرة في فترة قصيرة نسبيا، فضلا على أن المضاربين يبيعون ويشتررون دون أن يمتلكونها، حيث يكتفون بدفع العربون فقط ثم يعيدون بيعها مباشرة، وهي عمليات أضرت بالسوق كثيرا وبقدرة الساكنة في الحصول على مساكن مناسبة. وغير بعيدا من الكويت والبحرين، نجد أن أسعار الأراضي السكنية في الإمارات العربية المتحدة قد ارتفعت بشكل مفرغ، وخاصة في مناطق التملك الحر بدبي وأبو ظبي، حيث تراوحت نسبة الزيادة المسجلة ما بين 100-120% في بعض الفترات من العقد الحالي، بل ووصلت حتى إلى نسبة 150% في بعض المناطق. ويعود نشاط سوق العقارات في هذا الإقليم الجغرافي بشكل متزايد، نتاج للنقص في المعروض السكني والمقدر بـ 20 ألف وحدة سكنية، فضلا عن السماح للأجانب بالاستثمار في العقارات. هذا الوضع، نجم عنه عزوف الشركات العقارية عن تنفيذ مشاريع لأصحاب الدخل المتوسطة، والتركيز على مشاريع تستهدف أصحاب الدخل المرتفعة فقط (مُجّد محمود يوسف، 2008، صص. 01-03).

**2. عوامل تحول اهتمام المضاربين صوب العقار:** تحول العقار إلى حقل للمضاربة المتسعة النطاق، كما وقفنا عليه في العنصر السالف الذكر، أمر لم يحدث صدفة ولم يتأتى من فراغ، بقدر ما كان نتاج موضوعي لجملة الاعتبارات والظروف التي غذت هذا التحول، كما سنقف عليه في التفصيل الآتي.

**2.1. الاستثمار في تزايد الطلب على العقار:** تعتبر دينامية المدينة وتوسعها المجالي، أحد العوامل الرئيسية المؤثرة في التحولات التي يشهدها العقار السكني اليوم في الكثير من مناطق العالم، حيث توجد علاقة ترابطية وثيقة بين نمو قيمة العقار والدينامية السكانية للمدينة، أين تعد هذه الأخيرة المحرك الفعلي لأي دينامية عمرانية قوية يشهدها المجال الحضري، مؤشرها تزايد الطلب على الوعاء العقاري لتلبية حاجيات السكان المختلفة وفي مقدمتها السكن، والذي يعد مطلب حياتي لا غنى عنه لجميع الفئات الاجتماعية. وهو ما جعل من ارتفاع أئمة العقار والمضاربة التي تزايدت حول هذه العملية، داخل المدارات الحضرية وحتى على أطرافها وهوامشها، يعدان أثقل من حيث النتائج في مجال التطور الحضري المعاصر، حيث أن عدم التوازن بين عرض الأراضي وهو ثابت دائما وبين الطلب المتزايد، رفع الربح العقاري إلى مستويات أعلى من جميع أشكال الربوع التي يظهرها التحليل الاقتصادي. فإذا امتدت المدن والأقاليم الحضرية، ووصلت إلى مناطق جديدة كانت من قبل مناطق زراعية، فإن الأسعار لن تنخفض بفارق كبير ودائم، لأن العملية نفسها سوف تتكرر سريعا بعدها.

ومرد ذلك، أن الناس (الملاك، الوسطاء...) يأملون دائما في زيادة سريعة للأسعار، وهكذا تجتذب رؤوس أموال جديدة، والأرقام الدالة على هذا كثيرة. ومن شواهد ذلك، أنه في إيطاليا طبقت مخططات تنظيمية تسمح بالبناء على مساحات أكبر بكثير من الحاجات الحالية والمستقبلية، وكان من شأنها أن تطرح في السوق عددا كبيرا من الأراضي، ولكن ذلك لم يوقف ارتفاع أسعار الأراضي، بل أنها بعد فترة قصيرة من الجمود عادت فالتخذت مسارا صاعدا (ايتيين دلماسو، 1977، ص. 41). حيث تؤكد في هذا الصدد، الدراسات الاقتصادية وتحليلات الخبراء، أن السوق يحتاج لفترة من الزمن للتأقلم مع الأسعار الجديدة والتعود عليها، وهو ما يسمى بإعادة تأسيس قاعدة سعرية جديدة يصعب النزول تحت مستواها (مُجّد محمود يوسف، 2008، ص. 03).

**2.2. تنامي القيمة الاستثمارية للعقار السكني:** بات العقار في السنوات الأخيرة، العامل الأشد حيوية في النشاط الاقتصادي، فالحركة الهائلة للأموال اليوم تدور حول مشاريع البناء وبرامج الإسكان، وأن كل البنية الجغرافية للمدينة قد تأثرت بمسألة الربح العقاري (ايتيين دلماسو، 1977، ص. 41). ولا أدل على ذلك من أنه في المناطق شبه الحضرية، وحتى في المناطق السياحية مثل المناطق الساحلية، يدفع وجود إمدادات المياه في بعض الحالات، بأصحاب الأراضي الزراعية إلى اعتبار العقار الواقع تحت أيديهم قد بات أرضا للبناء، وهنا نجد بأن لوائح التخطيط الحضري لا يمكن إلا أن تؤدي إلى إبطاء التحول في استخدام الأراضي، سواء أكان تقسيم المناطق يؤهل المنطقة كمناطق حضرية أم لا، فترتفع الأسعار بشكل كبير وتستخدم مياه الري - جزئيا إن لم يكن بشكل كامل - في أساس هذه المضاربة. (Max Falque, 1984, p. 15)

وتفسير ذلك نتبينه في كون أن الربيع الصافي الذي يستطيع مالك أرض زراعية الحصول عليه، لا يقاس أبدا بالربيع الذي تجنيه أرض مؤهلة للضم إلى المدينة. فقد قرر (باستيه) أن هكتارا من الأرض واقعا بموازة شارع **مونتييني** في باريس تساوي قيمته في سنة 1960 قيمة 8000 هكتار في مقاطعة **سواسونيه**، أو 20 ألف هكتار من الأراضي البور في **جبال الألب** السفلى، أي ثلث مساحة هذه الأراضي.

فإذا تركنا جانبا مدينة باريس وانتقلنا إلى مدينة **ميلانو** بإيطاليا، وعقدنا مقارنة بسيطة بين قيمة الأراضي المبنية وقيمة الأسهم المتداولة في سنة 1962، فإن الرقم الذي ينتج معنا حينها رقم مهول، حيث قدرت قيمة الأراضي بسعر السوق آنذاك ب: 7296 مليار ليرة. في حين أن قيمة جميع الأسهم المتداولة عبر كامل التراب الإيطالي حينها (المسعرة في البورصة وغير المسعرة) بلغت 8754 مليار ليرة. فإذا أضفنا إلى تلك العقارات أراضي الضواحي، وصلنا إلى نتيجة مفادها، أن مدينة ميلانو وحدها تعادل قيمتها قيمة جميع الأسهم الإيطالية. **فكم يا ترى تكون نتيجة مثل هذا الحساب على مدن مثل: باريس، أو هامبورغ أو نيويورك؟ (ايتيين دلماسو، 1977، ص.41).**

المثاليين السابقين، لا يعدان استثناء ولا حالة ظرفية أملتها معطيات مرحلية معينة، بل واقع فعلي نتلمسه حتى في أيامنا هذه، وأكبر شواهد ما كشفت عنه عديد الدراسات والتقارير الحديثة، من أن متوسط ربحية الاستثمارات العقارية المباشرة في **الولايات المتحدة الأمريكية**، والمقاس باستخدام مؤشر الأسعار، تراوحت بين: 9.31% و 11.22%. لصناديق الاستثمار (REIT)، ائتمان الاستثمار العقاري، وهو ما يعد أكثر بكثير من أصحاب الأسهم أو السندات (Patrick Gougeon, 2010, p. 47).

**2.3. تغير منظور الناس للعقار:** الأهمية المتزايدة التي اكتسبها العقار السكني كمقوم أساسي في عمليات وبرامج التنمية الحضرية التي تشهدها مختلف مناطق العالم، جعلت منه مخزن للقيمة المالية، الأمر الذي جعله ملاذ آمن لرؤوس الأموال، وذلك من منطلق طبيعته كسلعة غير منتهية صلاحية الاستخدام، وبالتالي لا مجال لحدوث مفاجآت أو كساد في أسواقه (ايتيين دلماسو، 1977، ص.41).

هذا المنظور المستجد يعكس عمق وطبيعة التغير الذي عرفته سوق العقارات في مختلف أنحاء العالم، ودفعته إلى التحول من حالته الأولى إلى حالة أخرى تجسم كونه استثمار اقتصادي، حيث تكشف لنا في هذا الإطار الدراسات المتخصصة التي تمت إزاء هذه الجزئية، بأن مفهوم العقار السكني وشكل استغلاله والانتفاع منه، قد عرف ثلاث (03) حالات أساسية، وهي كالآتي:

➤ **الاستخدام السكني:** ويمثل الحالة الأولى العاكسة لكونه استثمار اجتماعي موجه لإشباع متطلبات حياتية متنوعة، واحتياجات اجتماعية متعددة على غرار: الحاجة إلى الإيواء والأمان والحماية، الدفء، الاستقرار والتوازن النفسي والاجتماعي.

➤ **احتياطي ثروة:** وهو المستوى أو الحالة التالية. والتي تعني، أن العقارات باتت تستخدم للحفاظ على رأس المال، دون أن يفضي ذلك إلى أحداث قطعية حتمية وأكيدة مع شكل الاستخدام الأول. حيث أن الاحتفاظ بالسيولة المالية لا سيما في ظل ارتفاع مستويات التضخم التي تشهدها اقتصاديات الكثير من دول العالم، يعتبر مخاطرة غير محمودة العواقب، وعليه لا بد من البحث عن فرص استثمارية تضمن على الأقل بقاء الثروات على نفس قيمتها السوقية (محمد محمود يوسف، 2008، ص. 03).

لذا باتت اليوم الكثير من المجتمعات، ينظرون إلى الأصول العقارية على أنها ملاذ آمن في مواجهة الاختلافات غير المنضبطة والسخيفة في بعض الأحيان، في قيمة الأسهم والسندات المالية (Laure Bouet, 2013, p. 01).

➤ **المضاربة العقارية:** وهي أحدث حالة لسوق العقارات. وهنا، لا يقصد من الأصول العقارية أن تسكن ولكن أن يتم بيعها إذا أمكن على الخارطة، حيث يرى المستثمرون في سوق العقار مكاناً جيداً لاستثمار رؤوس أموالهم، أو طريقة جيدة لتنويع محافظتهم من الأصول. نتيجة لذلك، يبدأ رصيد حساب رأس مالهم في النمو.

ولعل الدافع لتحول اهتمام الناس بالاستثمار في العقار، يرجع إلى كون: العقارات باتت خيار استثماري بالنسبة للأفراد الذين يتطلعون إلى تنمية رأس المال، لذلك بدلا من الاستثمار في سوق الأسهم على سبيل المثال، يمكن لأي شخص أن يختار شراء مبنى والاعتماد على الإيجارات ومن ثمة إعادة البيع في نهاية المطاف إن رغب بذلك، للحصول على عائد من استثماره (Marc daoud & guillaume Hébert, 2011, p. 03).

ذلك أن أراضي البناء هي مال خاص غير قابل للزيادة أو التوالد، وغير خاضع لانخفاض قيمته ولا لبطلان استعماله، كما أن الاستثمار في شراء والأرباح التي يجنيها صاحب الأرض منه بعد ذلك تتم دون أية مخاطر (ايتيين دلماسو، 1977، ص.43). ولعل هذا ما دعا الكثير من الخبراء

إلى التسليم، بأنه إذا حدثت مرحلة ركود عقاري خلال فترة زمنية ما فإنها لن تستمر طويلا، إلا إذا كان الركود قد شمل جميع قطاعات الاقتصاد الأخرى، ذلك أن استمرارية القطاعات الأخرى في النمو كفيل بضخ المزيد من السيولة، والتي ستجد طريقها في النهاية إلى سوق العقار، أو على أقل تقدير النصيب الأكبر منها (مُجد محمود يوسف، 2008، ص. 03).

**3. مرتكزات تأسس فعل المضاربة العقارية:** الغوص في خبايا نشاط المضاربة العقارية، يجد أنها مسألة مقرونة بجملة من المرتكزات الثابتة التي تستند عليها هذه الممارسة، والتي تسهم في تشكيل أرباح المضاربة، والتي نلمسها فيما يلي:

**3.1 الاحتكار الظرفي:** يعد أحد المرتكزات الأساسية التي تقوم عليها عمليات المضاربة العقارية، ويتمثل في احتكار القلة في السوق للمعروض السكني، بشكل يؤدي إلى زيادة كبيرة في سعر العقار، ويتالي تعاضم حجم الأرباح الصافية. وهو ما تجلّى في أوراق مؤتمر المقاطعات الفيدرالية لسنة 1968 المنعقدة أشغاله بكندا، والذي أعرب المشاركون فيه عن رأي مفاده، أن الارتفاع السريع المسجل في أسعار الأراضي، لا يمكن أن يعزى فقط إلى ارتفاع تكاليف الخدمات التي يجب توفيرها لجعلها قابلة للاستخدام السكني. بل أن المكون الأساسي لسعر العقار هو تكلفة الشراء، وهي تكلفة مبنية على عنصر تخميني كبير، نجم عن الحد من العرض الذي يحفز توقع أرباح المضاربة. (Joseph H. Chung, 1973, p. 46)

ومن شواهد التاريخ الإنساني، التي يمكن الاستدلال لنا الاستشهاد بما في هذا المقام، ما أورده: السيد ديفان، من أن الممولين الحائزين على وسائل مالية وافرة، هم الذين يشترون الأراضي حول التجمعات الحضرية، وبإمكّانهم التمسك بأسعارهم أمام كثرة عروض البيع المغرية المقدمة لهم. ضاربا لنا مثلا على ذلك، بالمجموعات المالية التي كانت قد اشترت منذ النصف الأول من القرن التاسع عشر، أراضي في مدينة نيس وعلى الشاطئ اللازوردي تحديدا، ولم تبعها إلا بعد عشرات السنين. ذاهبا في تحليله هذا، إلى أن وجود الملاك الصغار سيجعلهم يتبعون خطى الملاك الكبار، وحينئذ ستشكل جبهة الملاك هذه مجموعة قتال صغيرة (إيتيين دلماسو، 1977، ص. 44).

أما من واقعنا المعاصر، فإن أحد المؤشرات الأكثر وضوحا لهذا الاستخدام المضارب وغير الاجتماعي لمخزون المساكن كأصل رأسمالي، هو النسبة العالية من المنازل الشاغرة التي لم تدخل الغالبية العظمى منها سوق الإيجارات. فالنسبة الإسبانية - على سبيل الذكر لا لحصر - هي منزل شاغر لكل 1000 ساكن (ضعف المعدل الأوروبي). وفي عام 2006، قدرت نسبة المساكن غير المخصصة للإقامة الأولية، بأكثر من 35% من مجموع المساكن. ليتجاوز هذا الرقم في مدريد لوحدها حد 600 ألف وحدة سكنية. (Thomas Ubrich, 2008, p. 06)

وضمن ذات السياق تقريبا، نجد أن سياسة المضاربة التي أتبعتها بعض مجموعات إدارة الأصول العقارية، أدت إلى الحفاظ على حصة مستدامة من المساكن الشاغرة في محافظتهم، ومن ثم تقنين المعروض من المساكن الذي يغذي ارتفاع الأسعار المرتبطة بمخزون المباني. وبالتالي، بالنسبة لعدد معين من المساكن، يؤدي التقنين إلى زيادة الإيجارات ومن ثمة زيادة أسعار العقارات. ومن الناحية الاقتصادية، تكون هذه السياسة مبرجة إذا كانت تكلفة الفرصة البديلة لعدم السماح لعدد من العقارات أقل من الزيادة في تقييم المخزون بأكمله. (Arthur Jurus & Clément Espirac, 2014, p. 03)

**3.2 امتلاك المعلومة:** كما يعتمد هذا النوع من المكاسب دائما تقريبا، على قدرة المضارب على الحصول على معلومات ليست متاحة للجميع، وخاصة ما تعلق بتغير التشريعات المعمول بها على الأرض، فهي ممارسة أشبه باستغلال النفوذ (Joseph Comby, 1978, p. 34)، لأنها تقوم على تداول وتسريب من الداخل لمعلومات، وهي في الواقع سلوكيات مجرمة في بعض الدول، فامتلاك المعلومة تعطي ميزة هائلة لأولئك الذين يمتلكونها. لذلك يميل الأشخاص الذين تم إخطارهم مسبقا، بمعطيات حول أي تغيير سيحدث في تصنيف الأراضي لتصبح قابلة للتشيد، أو تزويد أراضي واقعة في منطقة معينة بجميع المرافق الاجتماعية الضرورية، إلى شراء تلك الأراضي من أجل إعادة بيعها بأرباح فائقة، انطلاقا من معرفتهم أن ذلك سيجعل الأسعار تأخذ منحى تصاعدي في المستقبل القريب (Jean Bosvieux, 2015, p. 01).

فمن المعلوم أن كل الأراضي التي ستستفاد بخدمات التطوير (شبكات الاتصال، المؤسسات العامة والعناصر الخدمائية الأخرى)، أو تلك الواقعة بالقرب منها، ستمكن ساكنتها من الاستفادة من تحسين نخط حياتهم اليومية أكثر. لذا فإن توفر المضاربين على معلومة إستراتيجية مثل هذه، ستجعلهم يناوون في هذا المجال، رغم أنهم لن يلتزموا هم مباشرة بالعمل على تنفيذ ذلك وإنفاق رأسمالهم عليه، الأمر الذي يجعلها تباع بسعر أعلى من غيرها (Jacques Lautman, 1969, pp. 618 -620).

هذا يعني، أن سرعة عمل وفعالية المضاربين المحترفين، مقرونة بقدرتهم على امتلاك أفضل المعلومات، كونهم سيكونون هم المستفيدون الوحيدون منها. لأنه بمجرد الكشف عنها، لا يمكن استخدام هذه المعلومات بشكل مؤثر في البحث عن مكاسب مالية عالية، فهي ستشكل أساس ومنطلق نموذج صنع القرار الخاص بهم. ذلك أن المضاربين غير المطلعين مضطرين لأن يصوغوا توقعات بشأن الأسعار قد تكون خاطئة، وهو ما يجعلهم يتكبدون خسائر فادحة تجبرهم على الخروج من السوق (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 10).

**3.3. التنبؤ (توقع ما يكون):** حسابات المضارب على أساس المعلومات التي يجوزها، تقوده إلى توقع نتائج معينة وترجمتها على الفور إلى أسعار، لأنه بدون ما يسمى الريح التخميني (التنبؤ)، فإن ربحية البناء ستكون هيكلياً غير كافية. وكما هو الحال في أي سوق آخر، أين يتوقع الوكلاء الاقتصاديون التغيير في ديناميكيات الأسعار اعتماداً على السياق الاقتصادي. فإنه في مجال العقارات، تبرز هذه الديناميكية في انخفاض حجم المعاملات الذي يبرره موقف الانتظار والترقب للوكلاء. فعلى سبيل المثال، إذا توقع البائعون ارتفاع أسعار العقارات، فيسجلون طرح ممتلكاتهم للبيع في وقت لاحق. وإذا توقع المشترون انخفاض أسعار المنازل، فسوف يؤجلون قرارات الشراء الخاصة بهم. ولذلك، فإنه نظراً لبطء تعديل سوق العقارات من ناحية، ونظراً لطبيعة الأصول واللوائح من ناحية أخرى، فإن موقف الوكلاء في الانتظار والمراقبة يؤدي إلى انخفاض حجم المعاملات.

(Arthur Jurus & Clément Espirac, 2014, p. 02)

هذا المعطى، يقودنا إلى القول بأنه يمكن للمضاربة أن تطلق العنان بسهولة لنبوءات تحقق ذاتها. فعلى سبيل المثال، إذا امتلاك المضاربين معلومات تؤدي إلى الاعتقاد بأن سعر الأصل سيزداد (أو ينخفض)، فقد يؤدي البحث عن فائض القيمة إلى قيامهم بصياغة توقعات صعودية (هبوطية)، وذلك في ضوء الحالة النفسية للسوق، والتي سوف تصبح متجانسة ومحقة لذاتها. كما سيشرحهم الإدراك المحتمل لتوقعاتهم على إطالة عمرها صعوداً (أو هبوطاً)، وكذا نظراً للأرباح المتوقعة المذهلة التي تنتج عن ذلك. حيث تزيد هذه الأرباح الباهظة التي يقدمها السوق من نطاق ظاهرة المضاربة، وتسهم بشكل كبير في زيادة ديناميكيات دوامة الأسعار الصعودية (وربما الهبوطية) (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 12).

**4. المتدخلون في عملية المضاربة:** تكشف طريقة حدوث عمليات المضاربة بالعقار السكني في مختلف مناطق العالم، عن تعدد الفاعلين المتدخلين في هندسة معادلة المضاربة، والرفع من أسعار العقار السكني بسلوكياتهم المختلفة، والذين يمكن تقسيمهم إجرائياً إلى ثلاث (03) وحدات رئيسية، وهم: ملاك الأراضي، مجموعة المشترين، وأخيراً الوسطاء، والتي سنأتي على بيان تفصيلي لكل واحدة منها فيما هو وارد أدناه.

**4.1 مجموعة ملاك الأراضي:** ويعدون طرف أساسي في تفشي وسيادة مثل هذه الممارسات، سواء كانوا ملاكها الأصليين أو أحد الملاك اللاحقين لها، وذلك من خلال توجيههم لعروض للبيع مع رفض البيع بالسعر المعروض والقريب من القيمة الحقيقية لها، لأنهم يراهنون في الغالب على زيادة مضاعفة في ثمنها.

هذا النوع من المعاملات، يمكننا رصد به سهولة خاصة عند نقطة التقاء المدينة مع المجال الريفي والقروي المجاور لها، حيث تنشط الأسواق العقارية وترتفع معدلات المضاربة العقارية بين المستثمرين والمطورين العقاريين وغيرها، بقصد التحكم في العقار والأرض نظراً لقيمتها الإستراتيجية، لكونه مجالاً لتصريف أزمة المدينة وتوسع أنشطتها الحضرية والاقتصادية. وفي ظل هذا الوضع، نشير إلى أن الفلاحة مستمرة في التنازل عن دورها ومكانتها في المجال، وفي ظل هذه التنافسية القوية على الوعاء العقاري من طرف فاعلين جدد أكثر ارتباطاً بالاستنزاف والاستغلال، مما خلق مجالاً برهانات متعددة لتنفيذ مشاريع مختلفة. ومع استمرار توسع المدينة على هوامشها، ازدادت ونمت القيمة المالية للعقار، وازداد معها نشاط المنافسة على الأراضي، حيث أن أغلب المالكين الأصليين للأرض يقومون بتفويت العقار بسبب إجراءات الأئمة المرتفعة (زكرياء اجنيحات & خالد الأمراي، 2018، ص. 62).

**4.2 مجموعة المشترين:** وتضم هذه المجموعة صنفين من الفاعلين المعروفين بإسهامهما البالغ في تعزيز نشاط المضاربة، وهما كل من: السكان، والمطورين العقاريين.

➤ **السكان:** تشير العديد من الدراسات إلى أن الكثير من السكان قد تحاولوا إلى معامل مهم في معادلة المضاربة، وذلك من خلال ثلاث (03) أنواع من الممارسات، الأولى، وهي تجميد الأراضي ومنع بيعها، وهي الممارسة التي نجم عنها بروز ما بات يصطلح على تسميته، بالعقار

الشاعر، أو "الجامد". كما يوجد هناك أيضا من يقوم ببناء مسكن أو أكثر دون أن يستغله فعليا، منتظرا ارتفاع ثمنه لتسويقه (بوشقي الخزان، 2013، ص. 302).

أما الشكل الثالث من الممارسات، فيتمثل في تطلع الكثير منهم للحصول على مسكن أو بقعة في المشاريع السكنية المختلفة، بقصد الاستفادة من الأرباح التي يمكن أن تتحقق لهم في حالة إعادة بيعها لاحقا. ودليل ذلك نستقيه من المملكة المغربية، أين تكشف لنا نتائج بعض الدراسات الحضرية، على أنه عند عرض أي مشروع من قبل مؤسسات التطوير العقاري المختلفة، يكون الطلب المقدم إليها هائلا، بل وحتى أكثر من حجم المعروض السكني. وليس ذلك ترجمة لاحتياج حقيقي، بقدر ما هو نتاج لرغبة عدد هاما من السكان لإعادة بيع العقارات التي استفادوا منها حتى قبل تسلمها، وأحيانا حتى بدون سداد أي مبلغ من الأقساط إلى الجهات المعنية، سواء كانوا مطورين عقاريين عموميين أو خواص أو أي طرف آخر، بمبالغ تتراوح ما بين 50 ألف-150 ألف درهم، ك مبلغ من أجل التنازل عن حصتهم بعد استلامها (بوشقي الخزان، 2013، ص. 302).

➤ المطورين العقاريين: يعتبر المطور العقاري أحد أهم المتدخلين في دينامية العقار، لكونه يؤثر في السوق العقارية وفي قيمة الأرض، كما يمكن للمطور العقاري أن يؤثر حتى في دينامية التعمير وتوجيه التوسع العمراني، من خلال اقتناء الأراضي وتجهيزها في مناطق محددة خارج المجال العمراني، لتنفيذ مشاريع عقارية.

ويعتمد المطور العقاري في نشاطه هذا، على دراسة السوق وتحديد القيمة المالية للعقار، وتحديد هامش الربح المحتمل، وتكلفة المشروع والمصاريف الجانبية المرتبطة بالإجراءات الإدارية والإشهار والتسويق العقاري. كما يمكن للمطورين العقاريين تحديد سقف معين للعقار، وذلك بالاتفاق بين كبار الفاعلين في الشأن إقليمي، وأحيانا يقوم كبار المطورين برفع سقف القيمة المالية للعقارات، قصد التحكم في السوق وإقصاء باقي المنافسين لهم (زكرياء اجنيحات & خالد الأمrani، 2018، ص. 62).

ومن الشواهد التاريخية التي يمكن أن نسوقها في هذا المجال، هو ما حصل في الضواحي الجنوبية للعاصمة الفرنسية باريس لوحدها إبان الفترة الممتدة ما بين 1920-1929، أين تم شراء حوالي 10 آلاف هكتار من الأراضي من قبل شركات التطوير، بسعر متوسط قدره 0.50 فرنك فرنسي، ل يتم إعادة بيعها ب: 7.50 فرنك فرنسي، أي 700 مليون على الناتج الإجمالي. كان هناك 500 مليون فرنك فرنسي صافي ربح، يبدو أنه ذهب بنسبة الثلث (3/1) لملاك الأراضي، والثلثين (3/2) إلى الوسطاء والشركات الكبيرة للممتلكات الكبيرة (300 هكتار)، وشركات العقارات المحلية للقطع الصغيرة. وضمن ذات السياق، تخلص نتائج الدراسة الميدانية التي قام بها الباحث الفرنسي كريستيان توبالوف حول سلوك المطورين، إلى أنهم على استعداد لدفع ما يصل إلى 25% من التكلفة الإجمالية للعملية. لذا فهم يقبلون دون تردد البناء في مناطق يكون فيها سعر العقار باهظ الثمن، إذا ما اعتقدوا أنهم يستطيعون بناء وبيع مباني عالية التكلفة هناك (Jacques Lautman, 1969, pp. 622-623). أما في المغرب، فيتراوح هامش الربح النظري الذي يجب أن يحققه المطورين العقاريين خلال عمليات انجاز المساكن بين 25-30%، بينما أصبح بفعل المضاربة يصل إلى حدود 60% في العديد من المدن المغربية (بوشقي الخزان، 2013، ص. 302)

#### 4.3. مجموعة الوسطاء: وتمثل مكوناتها في السماسرة والوكلاء العقاريين الخاصين.

➤ السماسرة: السماسرة هو عبارة عن شخص يقوم بعملية الوساطة في إطار معاملات عقارية مختلفة، من شاكلة: البيع، الشراء، الكراء، التقييم العقاري، تبادل العقارات. ويتم هذا على مستوى المقاهي، الأماكن العامة العمومية (المساحات والفضاءات العامة). ويتسم نشاط هؤلاء السماسرة على مستوى البلاد النامية على الأقل، بغياب سجل تجاري ومقر إداري محدد يعملون فيه. كما أنهم غير معتمدين في أغلب الأحيان من طرف الهيئات الرسمية، وليس لديهم بطاقات مهنية ولا بطاقات تأمين تجعلهم معترف بهم من طرف الدولة. هذه المعطيات، تجعل ممارستهم في العمل غير واضحة، خاصة أنهم لا يستعملون الوثائق الإدارية والقانونية المتداولة في مثل هذه الحالات. وذلك بخلاف ما هو عليه الحال في الدول الأوروبية، والتي تعترف بهذه الفئة من الوسطاء، إذ نجدهم مسجلين لدى غرفة الحرفيين، وتتوفر لديهم بطاقة المنخرط، ويدفعون قيمة ضريبة رمزية، بشكل يعكس الاعتراف الرسمي بهم من قبل الدولة.

وتكمن قوة نشاط السمسار وأهمية الدور الذي يلعبه في هذا المجال، في شبكات علاقاته الواسعة جدا، والتي تسمح له بمعرفة العقارات بمختلف أنواعها، سواء المعروضة منها للبيع أو الإيجار أو التبادل، وامتلاك معلومات وتفصيل كافية عنها، إلى جانب الزبائن الباحثين عنها من شخص لأخر (راكم سهيلة، 2012، ص. 21).

➤ الوكالات العقارية الخاصة: وهي الشكل المقنن للنشاط الذي كان يقوم به السماسرة في مجال المعاملات العقارية. إذ يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية. فهو بهذا المعنى يمثل وسيطا في الميدان العقاري، وذلك لفائدة أصحاب الملكية العقارية، فيمثل الموكل الذي يقوم لمصلحته ببعض الأعمال بصفته ممثلا عنهم ولفائدتهم (سعودي مسعود، 2015، ص. 05).

وتتمثل النشاطات الشكلية المسندة لهذه الوكالات، في العمل في إطار معاملات عقارية رسمية: كالبيع، الشراء، الكراء، التبادل، التقييم العقاري البسيط والتسيير العقاري. إلا أن واقع الممارسة الساري المفعول في الكثير من مناطق العالم النامي على وجه التحديد، يوحي بمساهمة هذه الوكالات ولعبها دور مؤثر في تفشي ممارسة المضاربة واضطراب السوق العقارية، وذلك من خلال جملة المعاملات العقارية غير الشرعية التي تقوم بها، كما هو حاصل اليوم مثلا في الجزائر، أين تكشف نتائج بعض الدراسات على أن مجال المناورة والنشاط الذي تقوم به بعض هذه الوكالات، يتعدى حدود النشاط الرسمي المصرح والمفترض الالتزام به، من شاكلة الانحراط في أنشطة جانبية غير مصرح بها في هذا الشأن، وعلى رأسها: البيع من الباطن لسكنات عمومية إيجارية غير القابلة قانونا للتنازل، والتي يصطلح عليها في العرف الجزائري ببيع العتبة، أو إيجارها من الباطن رغم عدم جواز ذلك أيضا، إلى جانب مسائل التقسيم العقاري التي ليست من صلب اختصاصها.. إلخ (راكم سهيلة، 2012، ص. 23). ما يجعلها تحيد عن مسارها المؤسساتي، وتتحول إلى فاعل إضافي في عمليات المضاربة العقارية.

**IV- الخلاصة:** ما يمكن قوله كخلاصة في ختام أوراق هذا العمل، هو أن المضاربة باتت تعد اليوم أحد المفاهيم الراسخة في حقل العقار السكني، والمؤثرة في تشكيل تفاصيل المشهد العمراني في الكثير من دول العالم، بعد أن امتدت ممارساتها إليه، بفعل جملة التحولات التي طبعته منظور التعامل مع المسألة العقارية، بشكل يسمح بتوسع معنى حقلها الدلالي. فهي وإن كانت في ظاهرها شكل من أشكال المعاملات الاقتصادية التي تعرفها الأسواق المحلية وحتى العالمية، إلا أنها كممارسة فعلية تتجاوز حدودها وأثارها الشق الاقتصادي فقط، لتمتد إلى المجال العمراني فتؤثر بذلك في شكل صياغة المشهد العمراني وطريقة إشغاله، كما أنها تركز أيضا في وجودها خصوصية أخرى على صعيد الفاعلين المتدخلين فيها، والذين يختلفون جملة وتفصيلا عن فاعلي عمليات المضاربة التي تتم في قطاعات أخرى.

### - الإحالات والمراجع:

1. أحمد زكي بدوي & صديقة يوسف محمود (1994). معجم المصطلحات التجارية والمالية والمصرفية (إنجليزي/عربي/فرنسي). دار الكتاب المصري. القاهرة. 14-15.
2. اجنيحات زكرياء & الأمrani خالد. (2018). العوامل المتحكمة في قيمة العقار: المجال المحيط بمدينة الجديدة نموذجا. مجلة العلوم الاجتماعية. 03. برلين. 61-62.
3. الفسفس فؤاد. (2010). البنوك الإسلامية. دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع. عمان. 108-144.
4. ايتيين دلسو. (1977). المدينة والمال. الإنسان والمدينة في العالم المعاصر. تر. كمال خوري، وزارة الثقافة والإرشاد القومي. دمشق. 41-44.
5. أمجن عبد الحميد البدارين. (2009). المضاربة على العروض: دراسة فقهية مقارنة. مجلة الجامعة الإسلامية، 17 (01). 80-81.
6. بوشتي الخزان. (2013). الدينامية الحضرية وأزمة العقار بمدينة فاس. مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية. 19. جامعة فاس. 302-303.

7. حسين الأمين. (1993). المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. 19-20.
8. راكم سهيلة. (2012). واقع السوق العقاري في الجزائر من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص: مذكرة ماجستير في علم الاجتماع تخصص حضري. جامعة الجزائر. 21-23.
9. سعودي مسعود. (2015). الوكيل العقاري في القانون الجزائري. جامعة بجاية. 05-06.
10. مُجّد أحمد زيدان. (2009). فصول الأزمة المالية العالمية: أسبابها، جذورها، وتبعاتها الاقتصادية. مؤتمر حول: الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي، جامعة الجنان، طرابلس. 05-06.
11. مُجّد محمود يوسف. (2008). المضاربة العقارية في البلاد العربية: بين الربح والخسارة. 01-03. على الرابط: <http://www.edlal.com/>
12. مُجّد محمود عبد الله يوسف. (2017). موسوعة الاقتصاد العمراني. 168-169. على الرابط: <https://www.afairui2020.com/muntoddracoo1970/qltxaoqxjot-98177>
13. Alain Trannoy, Étienne Wasmer. (2013). **Comment Modérer Les Prix De L'immobilier?**. Revue cairn.info. N° 2. 03-05. **On Line:** <https://www.cairn.info/revue-notes-du-conseil-d-analyse-economique-2013-2-page-1.htm>. 12/05/2020
14. Arthur Jurus & Clément Espirac. (2014). **Dynamique des prix de l'immobilier: quels déterminants ?**. bsi-economics.org. 01-02. **On Line:** <http://www.bsi-economics.org/61-dynamique-des-prix-de-l-ef-bf-bdimmobilier-quels-determinants>. 13/10/2019
15. Feantsa et Fondation Abbé Pierre. (2016). **LA Vacance immobilière en Europe : solutions locales pour problème global**. 02-03. **On Line:** <https://www.feantsa.org/download/>
16. Gilles Moec. (2004). Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ?. **Bulletin de la Banque de France**. N° 129. 47-48. **On Line:** <https://www.researchgate.net/publication/227369564>.
17. Jacky Bouju. (2009). La malédiction, l'honneur et la spéculation : Principes historiques de la propriété foncière en Afrique de l'Ouest, **Bulletin de l'APAD**, N° 29-30, 11-18. **On Line:** <http://journals.openedition.org/apad/4006>
18. Jacques Lautman . (1969). **La speculation, facture d'ordre ou de disorders?**. **Revue française de sociologie**. (10) 01. 608-623. **On Line** . 23/06/2019 [https://www.persee.fr/doc/rfsoc\\_0035-2969\\_1969\\_hos\\_10\\_1\\_1466](https://www.persee.fr/doc/rfsoc_0035-2969_1969_hos_10_1_1466) .19
20. Jean Sobocoeur Chrispin. (2010). **Bulles Spéculatives sur Le marché du Logement: États-unis et Canada. Mémoire présenté comme exigence par tielle de La maîtrise En économie**. Université du Québec à Montréal. 04-12.
21. Jean Bosvieux. (2015). **Spéculation**. 01-02. **On Line:** <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/s/speculation/>
22. Joseph Comby. (1978). **Vocabulaire foncier**. 34-44. **On Line:** [www.comby-foncier.com](http://www.comby-foncier.com).
23. Joseph H. Chung. (1973). Spéculation foncière et banque de sol urbain. **L'Actualité économique**. (49) 01. 39-46. **On Line :** <https://id.erudit.org/iderudit/802978ar>. 18 août 2020 .
24. Laure Bouet. (2013). **L'immobilier : valeur refuge ou valeur spéculative, qu' adviendra-t-il du marché immobilier français?**. 01-13. **On Line:** <https://creg.ac-versailles.fr/l-immobilier-valeur-refuge-ou-valeur-speculative>. 19/04/2020
25. Laurent Ghekière. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. **Recherches et Prévisions**, n°94, 21-22. **On Line:** [https://www.persee.fr/docAsPDF/caf\\_1149-1590\\_2008\\_num\\_94\\_1\\_2406.pdf](https://www.persee.fr/docAsPDF/caf_1149-1590_2008_num_94_1_2406.pdf).
26. Louis Gaudreau & Manuel Johnson. (2019). **Spéculation immobilière et accès au logement: Trois propositions pour Montréal**, Institut du recherche et d'informations socioéconomique (IRIS), Québec. 04-07. **On Line:** <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logementlocatif>
27. Marc Daoud & Guillaume Hébert. (2011). **Logement 2011: Marché locatif et spéculation: Note socio-économique. institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS)**. 01-03. **On Line:** <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf>. 25/06/2019

28. Max Falque. (1984). **Comment empêcher la spéculation foncière de faire disparaître les meilleures Terres Agricoles.** *Aménagement et Nature*. n 73. 15-16. **On Line:**

<http://hdl.handle.net/2042/49877>. 13/08/2019

29. Patrick Gougeon. (2010). La spéculation immobilière reste d'actualité. *Revue cairn.info*. N 137. 46-47. **On Line:** <https://www.cairn.info/revue-l-expansion-management-review-2010-2-page-46.htm>. 09/07/2020

30. Thomas Ubrich. (2008). **Urbanisme et spéculation: La politique du logement dans la Communauté Autonome de Madrid.** 01-06. **On Line :** [http://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-729\\_fr.html](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-729_fr.html). 18/08/2020.

31. Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie. (2013). **A Study of the National Policy on Suppressing Real Estate Speculation, Based on the Comparative Analysis of China, Britain, Singapore and Germany.** International Conference on Education Technology and Management Science. 179-180. **On Line:**

<https://www.atlantis-press.com/proceedings/icetms-13/7264>. 15/03/2020