

تداعيات المضاربة بالعقار السكني: الجزائر أنموذجا

The repercussions of speculation in residential real estate: Algeria as a model

صباح سليمان¹، حنان حمادي²
Sabah Slimani¹, Hanan Hamadi²

¹ جامعة بسكرة (الجزائر)، البريد الإلكتروني: sabah.slimani@univ-biskra.dz
² جامعة بسكرة (الجزائر)، البريد الإلكتروني: hanane.ammadi@univ-biskra.dz

تاريخ النشر: 2022/09/30

تاريخ القبول: 2022/08/21

تاريخ الاستلام: 2022/07/31

ملخص:

تبحث أوراق هذا المقال والمندرجة ضمن أحد محاور مشروع بحثنا التكويني الجامعي (P.R.F.U)، في موضوع راهن غاية في الأهمية والتعقيد، ظلت دراسات السوسولوجيا الحضرية في الجزائر تغفل الحديث عنه، ألا وهو موضوع المضاربة بالعقار السكني، والتي تحولت اليوم إلى ممارسة مترسخة في أسواق السكن، تلاقي بظلالها بشكل دائم ومباشر على شتى تعاملات الفاعلين، على ما يجره ذلك من تبعات وانعكاسات بالغة الأثر على الصعيدين الفردي والعام. ساعين من وراء ذلك، إلى محاولة التوصل إلى بلورة تشخيص دقيق لأهم التداعيات الناجمة عن اتساع نطاق هذا النوع من الممارسات، على المجالات الاقتصادية، الاجتماعية، المجالية والقانونية كذلك. كلمات مفتاحية: المضاربة، العقار، السكن، المجال.

ABSTRACT:

This article, which falls within one of the axes of our university formative research project (P.R.F.U), examines a current topic of great importance and complexity, which urban sociology studies in Algeria have been neglecting to talk about, namely the issue of residential real estate speculation, which today has turned into a practice entrenched in the housing markets. It casts a permanent and direct shadow over the various interactions of the actors, given the repercussions and repercussions that have a profound impact on the individual and public levels. This study aims at trying to reach an accurate diagnosis of the most important repercussions resulting from the expansion of this type of practices, on the economic, social, spatial and legal fields as well.

Keywords: speculation, real estate, housing, field.

1- مقدمة:

يكتسي السكن مكانة غاية في الأهمية في حياة المجتمعات الإنسانية منذ أن خلق الله البسيطة إلى يومنا هذا، وهي الأهمية التي يستمد منها من كون أثره يتجاوز حدود الجوانب البيولوجية (النوم والراحة الجسدية) إلى الجوانب النفسية والاجتماعية ممثلة في معاني الاستقرار والتوازن البسيكوسوسيولوجي.

هذه الأهمية، جعلت السكن يتحول إلى مطلب إنساني ملح يستوجب الإشباع، تقع مسؤولية القيام به على عاتق الحكومات والدول، وذلك سواء عبر انجازه بشكل مباشر، أو توفير العروض السكنية المفضية إلى إنتاجه كما هو الحال بالنسبة للجزائر موضوع حديثنا في هذا المقال، والتي حظي قطاع السكن فيها بأولوية كبيرة في إستراتيجيات التنمية الوطنية التي انتهجتها الجزائر غداة الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث خصته باهتمام بالغ في كافة برامجها التنموية، ترجمه حجم الاستثمارات المالية الضخمة التي ضختها فيه، واستهدفت بها تحقيق إنتاج لائق في مجال العقار السكني، يضاف إلى ذلك الرصيد العقاري الموروث عن الحقبة الاستعمارية، بشكل من شأنه أن يسمح بالقضاء على أزمة السكن الأخذة حديثها في التصاعد جراء التنامي المتزايد في عدد السكان بالجزائر منذ سبعينات القرن الماضي.

هذه الجهود على أهميتها ظلت غير كافية، الأمر الذي دعا السلطات العمومية إلى تبني خيارات جديدة تضاف إلى الجهود السابقة، تقوم على تمكين الأفراد عبر مختلف أقاليم التراب الوطني من استغلال العقار السكني الشاغر الموجود على مستوى أقاليم البلديات، وذلك عبر تشجيع ما بات يسمى بـ "البناء بالجهود الذاتية". استهدفت من ورائها تجاوز صعوبات الحصول على العقار بالنسبة للكثير من صنوف الفئات الاجتماعية، بما يسمح بتخفيف الأعباء من على كاهل السلطات العمومية.

المساعي الحكومية المبذولة في هذا المجال لم تستمر على نفس النسق، بعد أن عرفت منذ مطلع عشرية التسعينات تحديدا نقلة نوعية في مجال توفير العقار السكني، تنافت في منطلقاتها مع ما سبق، استهدفت من خلالها الجزائر تحرير السوق العقارية، وتراجع دور الإدارة لصالح هيئات أخرى تتولى الإشراف على تسييره وبيعه.. إلخ.

هذين النهجين، رغم أنهما سمحا بتعزيز رصيد الحضيرة الوطنية من السكنات، إلا أنهما كشف في المقابل عن بروز نوع من المعاملات العقارية الناشئة والأخذة في التعاضد يوم بعد آخر، كثقافة وممارسة اقتصادية. حيث أخذت السوق العقارية تشهد تصاعدا سريعا في أثمان التداول بشكل غير متوقع ولا مفهوم، بعيدا عن أي منطق اقتصادي أو قواعد تعامل متعارف عليها في هذا المجال، عدا منطق الاحتكار والمبالغة في تضخيم التقديرات المالية للأوعية العقارية المعروضة للبيع، بغرض تحقيق أقصى قدر ممكن من المكاسب المالية من وراء كل عملية بيع تتم، ومن دون أدنى مراعاة لأي اعتبارات أخرى، اجتماعية كانت أو قانونية، الأمر الذي زاد في تعقيد حدة الأزمة بالنسبة للكثير من الفئات الاجتماعية، والتي وجدت نفسها عاجزة عن المنافسة في هذه السوق العقارية، ما جعلها غير قادرة عن امتلاك عقار سكني لائق.

هذه التفاصيل، دعتنا إلى الخوض في تفاصيل هذا الموضوع، وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤل الرئيس الآتي: ما هي التداعيات الناجمة عن المضاربة بالعقار السكني في الجزائر؟

وتتلخص أهمية هذا العمل، في كونه يسمح لنا بـ:

- تسليط الضوء على ممارسات باتت تسيطر بالكامل على تعاملات البيع والشراء العقار السكني.
- رصد جانب من مسار تطور ممارسة المضاربة العقارية في الجزائر
- محاولة التوصل إلى فهم أفضل لأشكال التلاعبات وحتى التوترات الناجمة عن نشوء ممارسات المضاربة بالعقار السكني.

➤ لفت الأنظار إلى حجم المخاطر، ونوع الآثار الناجمة عن تعاظم نطاق هذه الممارسات من خلال خصوصية الحالة الجزائرية.

2- المفاهيم الأساسية للدراسة:

تكتسي مسألة ضبط المفاهيم مكانة غاية في الأهمية في حقل الدراسات السوسيولوجية، كونها تسمح لنا بتبين معاني المفردات والمصطلحات المستخدمة، وتجاوز كل أشكال الالتباس الذي من شأنه أن يحصل في بعض الحالات، جراء تعدد مجالات استخدام أحد المفاهيم في أكثر من حقل، وفي موضوعنا هذا، هناك مفهومين أساسيين يستدعيان منا التوقف عندهما وتبسيط الضوء عليهما، وهما العقار السكني والمضاربة العقارية.

1-2- تعريف العقار السكني:

يعرف العقار على أنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية أو غير مبنية، ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها، كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص. أما المفهوم القانوني للعقار في التشريع الجزائري، فهو كما تصفه المادة 683 من القانون المدني، والتي جاء فيها: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف هو عقار، ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" (فريدة مزياني، 2012، ص 50).

ويصنف العقار في الجزائر عادة إلى عقار صناعي (مناطق صناعية، مناطق النشاطات.. إلخ)، عقار فلاحي (أراضي زراعية.. إلخ)، عقار سياحي (شواطئ، مركبات سياحية.. إلخ)، عقار تجاري (محلات البيع، مراكز التجارية.. إلخ)، عقار حضري، بالإضافة إلى العقار السكني موضوع اهتمامنا في هذا العمل، والذي نقصد به العقار الموجه لأغراض الاستخدام السكني سواء كان مبني (بنايات مكتملة أو في طور الإنجاز) أو مخصصة للبناء (شاغرة).

ويعبر عن العقار في اللغة اللاتينية بمصطلح Foncier، والذي يقصد به الأرض المخصصة للاستعمال الحضري (فضاء غير مبني)، بينما يعني مصطلح Immobilier العقار المبني أي الأرض والإطار المبني عليها (محمد ساسي، 2016، ص 113).

2-2- تعريف المضاربة:

المضاربة كلفظ في اللغة، هي اسم مشتق من الضرب في الأرض. بمعنى السير فيها. وقد سمي العقد على هذا مضاربة، ولأن المضارب يسير في الأرض غالبا لطلب الربح، وقيل إنه سمي كذلك لأن كل واحد منهما يضرب في الربح بسهم، وإما لما فيه من الضرب بالمال والتقليب، ويقال لمن يقدم المال: مالك المال، أما العامل فيه فيقال له المضارب بكسر الراء (فؤاد الفسفوس، 2010، ص 108).

أما اصطلاحا، فللمضاربة معنيين، أحدهما شرعي ويقوم على فكرة أنها عقد بين طرفين يقدم الطرف الأول مالا سواء كان كمكيل أو موزون أو آلة أو حيوان أو عقار أو غيرها، والطرف الثاني يقدم جهده وخبرته فقط على أن يعمل في هذا المال، ويكون الربح بينهما نسبة شائعة (مئوية) بحسب ما يتفقان عليه، فان خسرت الشركة فصاحب المال يتحمل خسارة المال، ولا يخسر العامل غير جهده إلا إن كانت الخسارة بسبب تقصيره فيتحمل مسؤولية تقصيره حينئذ.

المعنى الآخر، هو المتعارف عليه في البورصة وأسواق المال، وهو مختلف كلية عن سابقه، ويقصد به المخاطرة بالبيع والشراء بناء على التنبؤ بتقلبات الأسعار، بغية الحصول على فارق الأسعار، أين يؤدي هذا التنبؤ إذا أخطأ إلى دفع فروق الأسعار بدلا عن قبضها (حسن الأمين، 1993، ص 19-20).

أما المضاربة العقارية، فهي تعد أحد المفاهيم الرائج استخدامها في حقل دراسات السوسولوجيا الحضرية والعلوم الاقتصادية والعمرانية، وحتى من قبل وسائل الإعلام بمختلف أنواعها، لا سيما عند الحديث عن الارتفاع الموهول الحاصل في مجال أسعار العقار. ويرى عدد 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. في حين يذهب Quanhong Liu بمعية آخرون، إلى 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 (شوقي قاسمي، 2020، ص 76)

استنادا إلى ما تقدم، يمكن القول بأن المضاربة العقارية هي أحد المعاملات التجارية المتجسمة في سعي البعض إلى رفع سعر أراضي البناء، وبيعها بسعر يتجاوز بكثير قيمتها الفعلية، وذلك نتيجة للتنافس الشديد بين المتعاملين في سوق العقار عليها، بسبب مساحتها، موقعها الهام، أو قربها من أحد المرافق المهمة.. إلخ. ساعين من وراء ذلك لتحقيق أقصى قدر ممكن من الربح.

3- أهمية العقار السكني في الجزائر:

- يعد العقار السكني المبني من أهم مقومات الرفاه والاستقرار الاجتماعي في الجزائر وغيرها من البلاد الأخرى.
- يشكل العقار مكون أساسي في تراكيب المدن في مختلف أنحاء المعمورة، وشرط أساسي لوجودها واستمرارها، باعتباره الوعاء المستقبل للمشاريع السكنية بها.
- يعد العقار في الجزائر وفي غيرها من البلاد الأخرى الدعامة الأساسية للمشاريع السكنية، لأن سهولة الوصول إلى أراضي البناء يسمح بالتحقيق السريع لمشاريع الإسكان، وتوفير عرض سكني كافٍ ومناسب لكل الفئات الاجتماعية.
- النمو السكاني السريع الذي تشهده معظم المدن الجزائرية وما يصاحب ذلك النمو من متطلبات حياتية ومرافق خدمتية مختلفة، تجعل العقار السكني يكتسي قيمة إستراتيجية في سياسات الإسكان الحضري تحديدا، الأمر الذي جعله في صدارة اهتمامات السلطات العمومية (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 42).
- العقار السكني لا يستهان به في توليد الدخل وتشغيل القوى العاملة وأثاره على القطاعات الأخرى. ومن المعروف أن مؤشرات الاستثمار في المساكن مثل إجازات البناء والمباشرة، يستدل منها على حركة الاقتصاد الكلي في طوري الانتعاش والاتجاه نحو الفتور.
- يشغل السكن اليوم سوء في الدول المتقدمة أو النامية - حسب نتائج بعض الدراسات -، حيز معتبر من ثروة العائلات متوسطة الدخل في هذه البلاد، مضافا إليه ثمن السيارة وبعض المدخرات النقدية. (أحمد إبرهيمي علي، 2015، ص 01-06).
- هذه الحقيقة تؤكد لنا محليا تحليلات المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي (C.N.A.S) في تقريره لسنة 1995 حول "السكن الاجتماعي"، والذي خلص فيه إلى بروز الاستثمار في الحجر (البناء) كعملية تخزين للثروة، وذلك قصد الاحتماء من مستقبل غير مستقر، حيث يعتبر ملجئ ذي قيمة (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 10).
- يعد العقار السكني اليوم في صدارة اهتمامات الأسرة الجزائرية، والتي تسعى جاهدة للوصول إلى هذه الغاية، فتسعى لها الاستراتيجيات وتضع لها التدابير المالية وتعبأ من أجلها مواردها الاجتماعية للوصول إليها وتحقيقها
- يمثل العقار بمختلف أنواعه سكنا كان أو غير سكني، أحد المحركات الأساسية للتنمية الشاملة، انطلاقا من أن الاستثمار في البناء أو ما يبني عليه من صناعات أو أعمال له مردوده التنموي على المجتمعات سواء كان ذلك من الناحية

الاقتصادية أو الاجتماعية أو الثقافية أو غيرها، وكلما زادت إنتاجية هذه الأعمال والصناعات، كلما زادت مساهمتها في النمو الاقتصادي والاجتماعي للمجتمعات.

4- المضاربة ممارسة متعاظمة في سوق السكن بالجزائر:

بزوغ عمليات المضاربة بالعقار السكني في الواقع الجزائري تعود بداياتها الأولى إلى سبعينات القرن الماضي، وذلك حينما بادرت السلطات العمومية إلى تبني أول سياسة عقارية في جزائر ما بعد الاستقلال، وفر بموجبها المشرع الجزائري الآليات القانونية لتمكين البلديات من توفير حاجاتها من العقار، بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نمو المدن بما يراعي الاقتصاد الحضري والتوازنات البيئية، وتحقيق شروط السلامة والأمن والتناسق للنسيج الحضري (جلول زناتي، حمودي محمد، 2019، ص 253-254)، حيث تم بناء على ذلك تأميم كافة أراضي البناء لمصلحة البلديات، وجمدت سوق العقار الحضري من خلال تشكيل ما عرف بالاحتياطات العقارية (1974-1990)، والتي استحدثت بموجب الأمر الرئاسي رقم: 26-74 الصادر بتاريخ: 20 فيفري 1974. حيث شملت هذه الاحتياطات المجال الحضري وذلك المخصص للتوسع المستقبلي (معاوية سعيدوني، 2016، ص 20)، والتي كان استحداثها موجها إما لأغراض إنجاز مرافق وتجهيزات عمومية، أو بيعها على شكل تجزئات عقارية للأفراد قصد بناء مساكن فردية، بما يسمح بسد النقص المسجل في ميدان السكن، لا سيما بعد أن شرعت الدولة الجزائرية في انتهاج سياسة تشجيع البناء الذاتي، وذلك بتسليم قطع أراض للبناء بأسعار مدعمة، إلى جانب مساعدات أخرى في مجال التهيئة.

الواقع المستجد هذا، وعلى الرغم من المزايا العديدة التي جاء بها، وعلى رأسها تمكين الجماعات المحلية من تكوين محفظتها العقارية، إلا أنه عرف أيضا انحراف كبير للعقار المنتج في إطار الاحتياطات العقارية عن أهدافه الأصلية، لا سيما فيما يخص التمييز والاستهلاك غير العقلاني للأراضي (عبد الغني بوشاوش، 2017، ص 359). وذلك بفعل عدم تحكم السلطات المحلية في تراثها العقاري، وغياب المسح الدقيق للأراضي، إلى جانب تحويل الأراضي الزراعية لغرض البناء، وتضاعفت المشكلة مع احتكار البلديات للأراضي وفرض أسعار إدارية (محبوب بن حمودة & اسماعيل بن قانة، 2007، ص 103-104) ساهمت في زيادة حجم عمليات المضاربة المسجلة على قطع الأراضي المخصصة بعقود قانونية، والتي على الرغم من شرط عدم القابلية للتحويل لمدة خمس (05) سنوات، إلا أنه تم طرحها من جديد للبيع في اليد الثانية أو الثالثة أو الرابعة في السوق الموازية، حيث أن نسبة 56% من عمليات إعادة البيع التي جرت بين عامي (1975-1988)، والتي تمت كما هي أي "بدون إنشاء"، كانت من حصة قطع الأراضي المخصصة في إطار "الاحتياطات العقارية"، كما أشارت إلى ذلك دراسة رسمية أجرتها وزارة البناء والسكن آنذاك (شوقي قاسمي، 2020، ص 127)

هذا الوضع استمر إلى غاية مطلع عشرية التسعينات، والتي عرفت تحول جذري في كيفية تعاطي السلطات العمومية مع المسألة العقارية، تجلت بوضوح في بنود قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90، والذي جاء ترجمة للتحويلات السياسية والاقتصادية الجذرية التي كانت تشهدها البلاد آنذاك، حيث قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، ونقل صلاحيات تسيير محفظتها العقارية لصالح هيئات عمومية جرى استحداثها. ما يعني أنه جعل الجماعات المحلية عاجزة عن إنتاج العقار الحضري المستقبلي للمشاريع الجماعية والمخططات العمرانية ورهنه في يد الخواص، خاصة في البلديات والمدن المتميزة بغلبة سيطرة الملكيات الخاصة المفتقدة إلى عقود رسمية في أغلب الأحيان (عبد الغني بوشاوش، 2017، ص 361).

التحول السالف الذكر، والذي حاول وضع حد لحالة الاحتكار والفوضى التي ميزت التسيير العقاري على المستوى المحلي، إلا أن ذلك لم يمكن من حل مجموع المشاكل المطروحة، بل على العكس من ذلك برزت على المستويات المحلية بعض الضغوط الكبيرة التي لم تسمح ب بروز سوق عقارية حقيقية كما كان المشرع الجزائري يسعى من وراء ذلك، الأمر الذي سمح بتصاعد مذهل لنشاط المضاربة العقارية، التي مهدت لعودة انتشار البناءات الفوضوية وغير الخاضعة لأي قواعد للتعمير حتى داخل المناطق المخصصة للبناء وحول المدن (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 48-49).

هذه الممارسات والمعاملات تعززت أكثر خلال السنوات القليلة الماضية، حيث برزت شبكات مضاربة وسمسرة يطلق عليها عادة اسم «مافيا العقار»، اتخذت أشكالاً سرطانية، وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع وألحقت بشهادة الجميع أضراراً كبيرة بالاقتصاد وعطلت مشاريع التنمية (محبوب بن حمودة & إسماعيل بن قانة، 2007، ص 103-104).

5- التداعيات المضاربة العقارية في الجزائر:

التنامي الكبير المسجل في حجم ونطاق المضاربة بالعقار السكني الذي باتت تشهده مختلف أقاليم التراب الوطني، وتحولها إلى معامل ثابت في شتى تعاملات سوق السكن بالجزائر، تجعل منها مصدر قلق وتوتر كبيرين للسلطات العمومية، لا سيما وأن حجم ونطاق هذه التداعيات والآثار المترتبة عنها بعد ذلك، مسألة تتجاوز حدود الجانب السكني، لتمتد إلى عديد الجوانب الأخرى.

وتستند تحليلاتنا واستنتاجاتنا لحزمة التداعيات المنجزة عن ممارسة المضاربة العقارية في الواقع الجزائري، على مصدرين أساسيين، وهما نتائج جملة من الدراسات والتقارير التي كتبت حول هذا الموضوع في واقعنا المحلي، أو ذات صلة مباشرة به. مدعمة بنتائج مجموعة من المقابلات واللقاءات نصف الموجهة، التي جمعناها مع فاعلين عقاريين (سماسرة، وكلاء عقاريين، معماريين. إلخ)، وذلك على مدار ثلاث سنوات كاملة من تعاطينا مع جوانب هذا البحث، والتي سمحت لنا ببلورة صورة أكثر وضوحاً حول هذه التداعيات، والتي نستشفها في التفصيل الآتي.

5-1- التداعيات الاقتصادية:

يشكل الجانب الاقتصادي الحقل الأول الذي تتجسم فيه تداعيات المضاربة العقارية، فهي كعمليات تجارية تشهد ديناميكية كبيرة، لكن يبقى العائد منها ضار أكثر منه نافع لاقتصاديات الدول تحديداً، كما سيأتي بيانه معنا بشكل أكبر في التفصيل اللاحق.

➤ تتسبب المضاربة العقارية في التضخم الاقتصادي، لأنها لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم. ومرد ذلك أن الذين يمارسون المضاربة العقارية، يحاولون الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي، وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية (فضل علي محمد رفيق، 2013، ص 02)

➤ تعد المضاربة هي التي تحكم سوق العقارات وليست المنافسة، ومن ثم تعد ناقوس خطر يهدد الاقتصاد القومي كونها ليست استثماراً حقيقياً، مما يجعلها تعرض السوق العقارية لهزات متعددة. ويشير المختصين في هذا الصدد إلى أن العرض عندما يفوق الطلب بكثير تنخفض الأسعار تلقائياً، إلا أن هذه القاعدة تعد صحيحة عندما تكون السوق قائمة على المنافسة الحقيقية وليس المضاربة، فالشغل الأول والأخير لأصحاب العقارات أو المستثمرين في هذا المجال، هو الحصول على أكبر نسبة ربح حتى لو كان ذلك على حساب المواطن (محمد محمود يوسف، 2008، ص 01).

➤ يتفق جل الباحثين على أن المضاربة العقارية، تؤثر بشكل سلبي على المجتمع بأكمله، حيث تؤدي إلى انزلاق الاستثمارات، نحو قطاع غير منتج بالمعنى الاقتصادي الدقيق، لأن هذا القطاع يعرف ارتفاعا في الأسعار بوتيرة تفوق ما يحدث في السوق الاقتصادية. وبذلك تعرف مختلف القطاعات الاقتصادية، تضخما بفعل ما يجري في المجال العقاري، كما أصبحت المضاربة بالعقار السكني وسيلة ناجعة لتبييض الأموال من جهة، وغطاء مفضل لممارسة فنون التهرب الضريبي (محمد ساسي، 2016، ص 111).

➤ نشوء سوق عقارية بمعالم وآليات عمل مختلفة كلياً عن المعاملات والميكانيزمات المتعارف عليها في الأدبيات الاقتصادية الوطنية منها والدولية، تتسم ببروز فاعلين جدد، وعدم ثبات قواعدها، وغموض آلياتها والتي تقوم على الاستثمار في شبكة العلاقات وبناء التحالفات، إلى جانب انتهاز الفرص والتلاعب بالمعطيات الآنية والمستقبلية، بالإضافة إلى الاحتكار وغير ذلك من تفاصيل.

➤ تلاشي كل المعايير والمرجعيات النازمة لأسعار العقار سواء كان مبنياً أو شاغراً، وخضوعها لأهواء ومزاجات المضاربين، بعيداً عن أي منطق اقتصادي حقيقي، بشكل ينعكس ألياً على أسعار العقار في مناطق وأقاليم أخرى من المدينة وحتى المدن والبلديات الأخرى المجاورة، وذلك من خلال عقد المقارنات.

➤ للزيادة الكبيرة في أسعار المساكن نتائج كبيرة على التمويل البنكي للقروض السكنية في الجزائر، حيث يقترن تمويل البنوك لعملية شراء أحد الزبائن لعقار سكني من عند الخواص تحديداً، في شق كبير منها بثنائيتي مداخيل طالب القرض (الزبون) وسعر العقار السكني، هذا الأخير يخضع للتقدير الحقيقي من قبل المؤسسات البنكية، وليس سعر المضاربة الذي تعرفه السوق، وذلك كإجراء احترازي منها، هدفه عدم المساهمة في تشجيع وتغذية المضاربة، الأمر الذي يجعل الكثير من عمليات التمويل لا تتم، أو متوقفة عند سعر محدد لا يمكن لها تجاوزه (مفيدة قسمية، 2013، ص 67-68).

2-5- التداعيات الاجتماعية:

وتشكل إطار آخر تتجلى فيه هذه الممارسات، والتي تثبت للعيان أن المضاربة العقارية ليست عملية اقتصادية بحتة - حتى وإن بدت كذلك - بالنظر إلى انعكاساتها على مختلف جوانب الحياة المجتمعية، وعلى فئات واسعة من المجتمع الجزائري، والتي من أهمها نذكر ما يلي:

➤ توصف المضاربة العقارية بأنها ممارسة لا أخلاقية أكثر من المضاربة المالية، كون المضارب في الثانية يستغل الجشع الأعلى للمدخرين أو حماقة منافسيه، أما في الأولى يستغل حاجة الناس إلى السكن، ولا سيما فئة محدودي الدخل ليرهن مصيرهم، لأن منتهى الغاية بالنسبة للمضاربين، هو حصد الأرباح بصرف النظر عن طريقة حصول ذلك.

➤ تحولت الملكية العقارية، من رمز للجماعة إلى أداة للعزلة وعدم التضامن، ومكرسة لكل المشاعر والمظاهر السلبية في المجتمع، لأنها تستهدف تمكين أقلية من الفاعلين في السوق العقارية، من التحكم في نمط عيش أغلبية الساكنة.

➤ سيادة هذا النوع من الممارسات وشيوع انتشارها في الأوساط الاجتماعية، من شأنه أن يعزز الكثير من القيم والسلوكيات السلبية القائمة على استسهال الحصول على الأرباح دون بذل أي جهد، إلى جانب هيمنة مفاهيم انتهاز الفرص بشكل غير أخلاقي.

➤ تنامي وتغذية فرص التنافس غير المشروع واللاأخلاقي بين الكثير من الطامحين للاستحواذ على العقارات السكنية لا سيما الشاغرة منها، عند طرحها للبيع من قبل المتعاملين العقاريين (الوكالات العقارية المحلية مثلاً) أو الجماعات المحلية،

وذلك من أجل إعادة بيعها مرة أخرى للراغبين في الشراء، حتى وإن استوجب ذلك عرض مزايا وتقديم امتيازات بصورة غير مشروعة إلى المسؤولين المحليين وما شابه ذلك من ممارسات.

➤ تعاضد حجم عمليات المضاربة العقارية، يجعل العقار السكني ميسور التكلفة ليس في متناول الجميع، وخاصة ذوي الدخل المنخفض، لتصبح مانع يحول دون امتلاك الأسر لعقار سكني، وذلك من خلال النقص المسجل في حجم الرصيد السكني المناسب للكثير من الفئات المتوسطة الدخل على الأقل، والتي تجد نفسها شبه عاجزة عن المراهنة على إمكانياتها الذاتية لاكتساب وحدة سكنية، وأبرز مثال يمكن أن نسوقه في هذا الإطار، هو أن سعر المتر المربع والذي يعد مرتفع للغاية – مع اختلافه حسب أقاليم البلاد- إذ تقدر تكلفته في المتوسط في وسط مدينة الجزائر مثلاً بـ: 255216 دينار جزائري (2,146 دولار أمريكي)، أي بزيادة قدرها 16% مقارنة بـ 2017. أما خارج وسط المدينة، فرغم أن يمكن أن ينخفض إلى حدود 122.740 ديناراً (1032 دولار أمريكي) إلا أنه يظل مع ذلك مرتفعاً أيضاً. وهو ما ينعكس بعد ذلك حتى على سعر الإيجار والذي يعد هو الآخر مرتفع أيضاً بالنسبة لمعظم الأسر. ففي الوقت الذي يبلغ فيه متوسط الراتب حد 36817 ديناراً جزائرياً (310 دولاراً أمريكياً)، يبلغ متوسط الإيجار لشقة من ثلاث (03) غرف نوم في وسط مدينة الجزائر العاصمة 54857 ديناراً جزائرياً (461 دولاراً أمريكياً). فبالنسبة للأسرة التي تحصل على راتب متوسط فقط، لا يزال هذا النوع من السكن غير ممكن الوصول إليه (Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 2020, p 4)

➤ استمرار توسع هذه الممارسة، تؤدي إلى اتساع دائرة الفاعلين والمضاربين (سماسرة، وسطاء، وكلاء عقاريين.. إلخ)، والذين باتوا طرف فاعل وحاسم في معادلة المضاربة العقارية والتحكم بمصائر الأفراد والعائلات الراغبة في امتلاك عقار سكني وحتى الراغبين في عملية البيع، وذلك من خلال الدخول على خط العمليات، وفرض شروط وأسعار تزيد في تعقيد الأمور، خارج كل الأطر القانونية المتعارف عليها ودون تحمل أي أعباء أو تبعات مالية من جراء ذلك (سهيلة راكم، 2012، ص 21-22).

➤ العجز عن التحكم هذه المعضلة، وتحولها إلى عائق في سبيل توفير عروض سكنية لائقة، من شأنه أن يشكل عوامل توتر اجتماعي واضطراب اجتماعية كبيرة جداً، وخير دليل على ذلك ما شهدته العديد من الحواضر الوطنية من احتجاجات كبيرة جداً وقوية كان السكن أحد أهم محركاتها الأساسية (أنطوان برنارد، 2010، ص 12).

3-5- التداعيات المجالية:

اقتران المضاربة بقطاع السكن والتهيئة العمرانية، جعلها مصدر قلق وتوتر مزمن للمجتمع والسلطات العمومية في الجزائر على حد سواء، وذلك نتيجة دورها البالغ في تعقيد تفاصيل هذا المشهد، كما سيرد ذكره في التفصيل الآتي.

➤ انتشار الوعي بكون العقار كنز ثمين، جعل منه رهان غالي ومصدر للضغوطات والريخ في نفس الوقت. هذا المعطى جعل منها مادة مشحنة في السوق، مما أدى إلى الاستعانة بعقار الضواحي من أجل تلبية حاجيات مواطنيها (فريدة مزياي، 2012، ص 48).

➤ كون العقار يعد أهم عناصر التنمية الحضرية، فإن ذلك جعل عمليات توسع المدن تعتمد على رقعة الأرض المتاحة لها (سواء من حيث ملكيتها أو مجالات استخدامها) حتى تمتد عليها، وهنا كثيراً ما يحدث التعارض بين رغبات المالكين وأهداف مخططات التهيئة والتعمير، ومن ثمة تصبح هذه العقارات محل للمضاربة (جلول زياتي، حمودي محمد، 2019، ص 253-254).

➤ تسبب المضاربة في ندرة العقار السكني، الأمر الذي يزيد من أهميته ويؤدي إلى ارتفاع أسعاره، مما يساهم بدوره في كبح وتيرة النمو السكني الحاصل، أو إعادة توجيه النمو العمراني للمدن، بالانتشار والامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وانتشاره بدون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العمليات. وهذا الشكل من التوسع يساهم في ضم أراضي كانت تصنف على أنها ريفية إلى المحيط الحضري، منتقلة بذلك إلى مصاف الحضرية، والتي كانت في البداية تتم بصورة عشوائية ودون مخططات مسبقة، وهو ما يفضي إلى سرعة تضخم المدن أفقيا بشكل غير منطقي (عبد الغني بوشلوش، 2017، ص 363).

➤ تجميد عمليات بيع العقارات المتاحة من قبل مالكيها في انتظار ارتفاع أسعارها أكثر، بغرض تحقيق عائد مالي مجزى من وراء ذلك، مسألة جعلت الكثير من المؤسسات العمومية وحتى الخاصة منها، غير قادرة على تنفيذ العديد من مشاريعها واستثماراتها على أرض الواقع، وذلك في ظل افتقارها إلى أوعية عقارية مناسبة لتنفيذ مشاريعها. مما أدى إلى تقليص حجم الانجازات المبرمجة أو توقفها وحتى إلغائها في كثير من الأحيان، بالرغم من توفر الأموال اللازمة لانجازها. وهي نتائج أفرزت آثارها على السكان والمكان معا عبر كامل بلديات الوطن (محمد ساسي، 2016، ص 111).

➤ الارتفاع الكبير الذي تشهده أثمان العقارات السكنية بفعل المضاربة التي تتم، يؤدي إلى تزايد الطلب على أراضي معينة في مناطق محددة، لأن الطبيعة الخاصة للأرض ليست كالسلع المعروضة في الأسواق الاقتصادية، وهو ما يؤثر سلبا على مسار التخطيط العمراني، من خلال إنتاجه لنوع من التوزيع غير العادل للمجال الحضري (إزداجية مجالية)، نلاحظها في مستوى التخطيط ونوع التهيئة والمرافق والتجهيزات التي يحتضنها كل مجال (فضل علي محمد رفيق، 2013، ص 02).

➤ تمثل المضاربة مصدر آخر للتعقيدات التي يعاني منها قطاع السكن، حيث تسهم في توجيه الطلب صوب الأنماط الهامشية المتدنية، وذلك من جراء تضخم أسعار العقار المبني والشاغر، بمعدلات أكبر بكثير من أسعارها الحقيقية (شوقي قاسمي، 2013، ص 100). وخير مثال يمكن أن نستدل به لتأكيد هذا المعطى، هو أن الكثير من عمليات التوسع العمراني الذي شهدته الحواضر الجزائرية تمت في مناطق غير قابلة للتعمير، على غرار المساكن المبنية فوق أراضي مخصصة للارتفاعات أو على ضفاف الأودية والمجاري المائية.. إلخ.

➤ أضحت المشكلة العقارية، عائقا أمام التطور العمراني، وكما يصفها البعض فهي عدو التعمير والتخطيط الحضري. ونظرا للأرباح المضمونة، التي تعود من خلال المضاربة العقارية على المعنيين بها، فإنها لا تساعد بذلك على تنمية الإنتاج وعلى تطور المجال الحضري، بقدر ما تعمل على شل التهيئة الحضرية للمدينة.

➤ تساهم عمليات المضاربة في تغييب وعرقلة أنشطة وبرامج التخطيط الحضري، إذ بدل إعداد إستراتيجية حضرية وعمرانية منسجمة، تجد السلطات المحلية نفسها، بصدد إعداد سياسة دفاعية لحماية الأنشطة الاقتصادية، وعلاج الاختلالات والنقائص التي تطرأ على الأنسجة العمرانية.

➤ يؤثر ارتفاع أسعار العقار السكني بالمجال والمناطق الحضرية بفعل عمليات المضاربة، بشكل سلبي على المجال العقاري القروي أيضا، لا سيما المجاور منه للمناطق والأقاليم الحضرية، والذي سيشهد هو أيضا ارتفاع أثمانه وممارسة الاحتكار من جراء ذلك.

➤ الارتفاع المتزايد لأسعار العقارات، لا يؤدي فقط إلى تضرر الاقتصاد وتضخمه وإنما يؤثر سلبا أيضا على سياسة التهيئة العمرانية، ويعيق تنفيذ مشاريع التخطيط الحضري، وذلك من خلال تسببه في تضخم التكلفة والتقديرات المالية لمشاريع البناء والتعمير المبرمجة من قبل المستثمرين العموميين أو الخواص (مقداد الهادي، 2011، ص 63).

4-5- التداعيات القانونية:

الآثار والإفرازات السلبية لعلميات المضاربة لا تنحصر فقط عند حدود ما سبق ذكره من مجالات، بل تمتد كذلك لتطال العديد من الجوانب القانونية ذات الصلة المباشرة بالعقار السكني، كما تظهره لنا جملة التداعيات الآتية.

➤ تفشي وتعاظم هذا النوع من الممارسات، وتحولها إلى عائق أمام توفير عروض سكنية كافية ومناسبة لجميع الفئات الاجتماعية، أو معرقلة لاستكمال مشاريع سكنية لإشباع المتطلبات السكنية، تجعل الدولة في وضعية العاجز عن الوفاء بالتزاماتها القانونية المصادق عليها دوليا، والمتعلقة أساسا بالاعتراف بالحق في السكن ضمن العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (راكيل رولنيك، 2011، ص 05).

➤ جزء معتبر من حظيرتنا السكنية اليوم في شقها المتعلق بالمساكن الفردية (البناء الذاتي)، تم بنائها وبيعها دون وجود أي سندات ملكية أو أوراق ثبوتية رسمية. ذلك أن تحرير السوق العقارية الذي عرفته الجزائر مطلع عشرية التسعينات حسب تحليلات المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي (C.N.E.S)، تم دون ضمان تلاؤم هذا التحول مع ميكانزمات التعمير والسكن، الأمر الذي جعله ينتهي إلى مضاربات عقارية مأساوية، أفرزت توسع مذهل وغير خاضع لأي نوع من الرقابة (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 45).

➤ استثمار المضاربين العقاريين في حاجيات الأفراد والجماعات وتطلعاتهم المشروعة لاكتساب عقار سكني، جعل الكثير من المعاملات التي تتم في هذا المجال غير مشروعة، وذلك إما من خلال بيعهم لأموال الغير دون وجه حق (عقار عمومي أو خواص)، أو بيع بدون وثائق، أو بعقود عرفية ليس لها أي قيمة قانونية، ليجد المشتري أنفسهم لاحقا في سلسلة منازعات قضائية مع الهيئات أو الملاك الفعليين، وضد المحتالين الذين باعوا لهم تلك العقارات.

هذا النوع من المنازعات، ينتهي إلى شل عمليات الترقية العقارية والتهيئة والتعمير وأعمال مسح الأراضي، كما يتسبب في خنق المدن تدريجيا، وإلى ندرة القطع القابلة للبناء (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 51).

➤ الكثير من العقارات السكنية التي أنجزت عن طريق عمليات المضاربة، ظلت إلى يومنا هذا غير قابلة للتسوية. وخير مثال يمكن أن نسوقه في هذا الشأن، هو أن الإجراءات والتدابير التي أقرتها السلطات العمومية، وتضمنتها بنود قانون المطابقة 15-08، والذي خول الكثير من أصحاب المباني السكنية غير المستوفاة لبعض الشروط القانونية من تسوية وضعية مساكنهم، استثنى في مقابل ذلك الكثير من المباني التي تم تشييدها بدون سندات ملكية (عقود عرفية)، وتجزئات عقارية غير مرخصة، والتي جرى إنجازها غالبا في إطار عمليات مضاربة عقارية. حيث تكشف لنا نتائج إحدى الدراسات التي تم إجرائها في هذا الإطار، بأن الكثير من المستفيدين من قطع أرضية في ثمانينات وتسعينات القرن الماضي، لا زالت وضعية عقاراتهم إلى يومنا هذا بدون تسوية، وأن تحقيق ذلك يتطلب إجراءات جد ثقيلة ومسار بالغ التعقيد، إلى جانب وقت طويل جدا (عايدة مصطفى، 2019، ص 9).

➤ التراكمات المتناقلة للمضاربة العقارية على المدينة الجزائرية، وما واكبها من انعكاسات سلبية على المحيط والبيئة العمرانية، أظهر أن مفعول وأثر الكثير من التشريعات العمرانية السارية المفعولة يبقى بدون جدوى حقيقية على أرض الواقع، كونها غير قادرة على التعاطي مع المستجدات الطارئة، ولا يمكنها منع حدوث مثل هذا النوع من المعاملات، وهو ما يدفع بأصحاب القرار إلى البحث عن تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، ويستوجب وضع قواعد جديدة ترمي إلى تنظيم المدن (عبد الغني بوشلوش، 2017، ص 363).

6- الخاتمة:

تأسيسا على ما تقدم، يمكننا القول إن التفاصيل السابقة الواردة في متضمنات هذا العمل، وإن سمحت لنا باستجلاء الكثير من الجوانب والافرازات السلبية العائدة عن تنامي حجم هذه الممارسات وترسخها، إلا أنه ينبغي التأكيد أن ذلك ليست نهاية القول وخلاصة البحث، كون ما عرف واستعرض يبقى جانباً منها فقط وليس كلها، وأن متطلبات البحث العلمي، تستوجب منا تعميق أكبر لعملية السعي لما تبقى من خبايا وتفاصيل لم تعلن عن نفسها حتى الآن. كما أنها تقودنا إلى الانتباه إلى إشكال جد هام، وهو أنه أمام حتمية استئثار هذه المعاملات، وفي ظل تعاظم تداعياتها على شتى جوانب حياتنا الاجتماعية والاقتصادية.. إلخ، فإنه لا ينبغي الوقوف منها موقف المتفرج غير المبالي، بل يجب الانتقال سريعا إلى بحث أجدى النهج واستراتيجيات التعاطي معها،

7- قائمة المراجع:

1. أحمد، إبريبي علي. (2015). اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية. المجلد 10. الصفحات 29-01.
2. الهادي مقداد. (2011). السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. ط 1. الدار البيضاء. دار النجاح الجديدة.
3. أنطوان برنارد. (2010). الجزائر رسوء المعيشة: تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان. https://www.fidh.org/IMG/pdf/la_mal_vie_AR.pdf
4. جلول زناتي وحمودي محمد. (2019). تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية. المجلد 11. العدد 03. الصفحات 260-241.
5. حسن الأمين. (1993). المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.
6. المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي. (1995). تقرير حول السكن الاجتماعي. الدورة الرابعة. الجزائر.
7. المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي (1995). مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن: تقرير رقم 02. الجزائر.
8. محمد محمود يوسف. (2008). المضاربة العقارية في الدول العربية بين الربح والخسارة. <http://www.edlal.com/>
9. محمد ساسي. (2016). تأثير المضاربة العقارية على سياسة التعمير في الجزائر، مجلة حوليات التاريخ والجغرافيا. العدد 10. الصفحات 123-111.
10. محبوب بن حمودة وإسماعيل بن قانة. (2007). أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05. الصفحات 110-103.
11. مفيدة قسمية. (2013). دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – وكالة سيدي عقبة. مذكرة ماستر في تخصص مالية ونقد. جامعة بسكرة.
12. معاوية سعيدوني. (2016). أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر: جذورها، واقعها، أفاقها، مجلة عمران. المجلد 04. العدد 16. الصفحات 46-07.
13. عايدة مصطفىاوي. (2019). معوقات تطبيق القانون 15-08 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة دفاتر البحوث العلمية. المجلد 07. العدد 02. الصفحات 11-1.
14. عبد الغني بوشلوش. (2017). آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية. العدد 48. الصفحات 370-353.
15. فؤاد الفسفوس. (2010). البنوك الإسلامية. عمان. دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع.
16. فريدة مزباني. (2012). دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون. العدد 06. الصفحات 58-48.
17. فضل علي محمد رفيق. (2013). المضاربة العقارية وأثرها على المجال الحضري. مذكرة ماجستير في علوم المجال. جامعة القنيطرة.

18. راكم سهيلة. (2012). واقع السوق العقاري في الجزائر من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص: مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري. جامعة الجزائر.
19. شوقي قاسمي. (2013). معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالشرق الجزائري. رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع. جامعة بسكرة.
20. شوقي، قاسمي. (2020). المضاربة بالعقار السكني: قراءة في خصوصية المفهوم والممارسة، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية. المجلد 8. العدد 4. الصفحات 73-88.
21. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. (2020). **COMPRENDRE LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DU LOGEMENT EN ALGÉRIE**. Union africaine. Côte d'Ivoire.