

المضاربة بالعقار السكني في المجتمعات الغربية: الدواعي والتداعيات

Residential Real Estate Speculation in Western Societies:

Causes and Repercussions

شوقي قاسمي¹

1 جامعة محمد خيضر. بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2022/11/14 تاريخ القبول: 2022/11/24 تاريخ النشر: 2022/12/25

Abstract :

The papers of this work aim to delve into the details of one of the widespread transactions in the housing markets in the Western world in recent decades, namely, residential real estate speculation, which has gained a large space in the interests of many academics and politicians alike in various regions of the world, seeking to Behind this to shed light on this reality from two main angles, namely the factors that produce this type of transactions, and the subsequent reversals, whose extent is no longer limited to the scope of the housing markets only, given that its effects affect the stability of the entire general economic situation locally. and internationally.

Keywords: speculation, western experience, real estate, Living.

الملخص:

تستهدف أوراق هذا العمل، الخوض في تفاصيل أحد المعاملات المتفشية على نطاق واسع في أسواق الإسكان في العالم الغربي خلال العقود الأخيرة، ألا وهي المضاربة بالعقار السكني، والتي نالت حيز كبير في اهتمامات الكثير من الأكاديميين والسياسيين على حد سواء في مختلف مناطق العالم، ساعين من وراء ذلك إلى تسليط الضوء على هذا الواقع من زاويتين أساسيتين، وهما العوامل المنتجة لهذا النوع من المعاملات، ثم الارتدادات المترتبة عن ذلك فيما بعد، والتي لم يعد ينحصر مداها عند حد نطاق أسواق الإسكان فقط، باعتبار أن أثارها تمس استقرار الوضع الاقتصادي العام برمته محليا ودوليا.

الكلمات المفتاحية: المضاربة، التجربة الغربية، العقار، السكن.

■ مقدمة:

تكشف عملية الرصد الدقيق للواقع الحضري للكثير من دول العالم، كما تبرزه لنا العديد من التحليلات والتقارير الدولية المختصة في هذا المجال، إلى جانب الكثير من دراسات الحالة المقارنة التي تمت على مدار فترات زمنية مختلفة، عن مجموعة من التحديات التي واجهت المدن الغربية خلال العقود القليلة الماضية، والتي شكلت المضاربة العقارية إحداها، إن لم تكن أهمها على الإطلاق. هذه الممارسة التي طفت إلى سطح المشهد الحضري الغربي منذ ما يربو عن القرن من الزمن، مع تفاوت نسبي من بلد إلى آخر. تشهد اليوم حضور بارز وتساعد مثير في كافة أرجائه، وفقا لما تؤكد الكثير من التقارير الدولية والدراسات المختصة في هذا المجال. مستفيدة في ذلك من جملة من المتغيرات التي مست مختلف جوانب الحياة في هذه المجتمعات، والتي أَلقت بظلالها على قطاع السكن تحديدا.

التصاعد المريع لهذا النوع من المعاملات في أسواق العقار السكني، وقدرتها على الاستمرار والحضور كسمة مميزة، رغم تعدد الإجراءات والتدابير المتخذة من قبل الكثير من هذه الدول للحد منها. أظهر أن التناهي المسجل لهذه المعاملات، مسألة لا تتأق من عدم، بل لها عوامل وظروف محيطية تصنع حضورها، كما أنها لا تنتهي دون نتائج تترتب عنها، وتبعات تمتد أثارها إلى مختلف جوانب حياة الساكنة، الاقتصادية منها والاجتماعية وحتى السكن-مجالية.

هذه الحثيات، شكلت جانب من مجال اهتمامنا البحثي، وانشغالنا الهادف إلى الاستفادة منها في مقارنة واقع هذه الممارسة في المجتمع الجزائري وفهمها، حيث سعينا إلى التعمق في هذا الإشكال وطرقه عبر طرح التساؤلين الآتيين:

ما هي العوامل المغذية لمعاملات المضاربة العقارية في العالم الغربي؟ وما هي أبرز التداعيات

المرتبة عن ذلك؟

أولا. لمحة عن واقع المضاربة العقارية في البلاد الغربية: تكشف البيانات المتواترة

والمستخلصة من تفاصيل المعاملات العقارية التي تعج بها أسواق الإسكان الغربية طوال العقود

الأربعة الماضية، عن حالة من التضخم المستمر في أسعار العقارات السكنية بهذه البلاد، جراء عمليات المضاربة التي تتم، والتي تحولت إلى معامل ثابت يطبع واقع الأسواق الأوروبية والأمريكية والكندية، كما نستشفه من هذا العرض.

1. في أوروبا: شغلت المضاربة العقارية رصيد واسع من تاريخ المجتمع الفرنسي الحديث، وهي

التي ارتسمت بوادرها الأولى منذ الشروع في أعمال إعادة تطوير باريس، والتي باشرها هوسمان بين سنتي 1853-1869، لتسجل حضورها بعد ذلك بشكل متكرر في المشهد الحضري لهذه البلاد.

ويظهر تحليل أسعار العقارات بأثر رجعي، عدم وجود سلسلة متجانسة لفرنسا بأكملها قبل 1994، حيث اختلف الملف الباريسي اختلافا كبيرا عن باقي عموم المدن الفرنسية، أين سجلنا ارتفاع أسعار المساكن بين سنتي 1985-1991 بنسبة 150% في باريس، مقابل 50% في باقي الدوائر والأقاليم الفرنسية. إلا أنه بدءا من سنة 1996، كانت وتيرة التقدم متماثلة في باريس وبقية المناطق. ففي الأولى، بلغ مستوى سعر المتر المربع من المساكن القديمة سنة 2002 حد 3405 يورو، وفي عام 2003 استمرت الزيادة بنسبة 13.2%، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع حينها 3854 يورو. أما في عموم الإقليم الفرنسي، فإن هامش ارتفاع نسبة أسعار العقارات، قدر في سنة 2003 ب 60% عما كانت عليه في عام 1991 (Gilles Moec, 2004, pp. 47-48).

هذه المعطيات، جعلت سوق العقار السكني في فرنسا منذ سنة 2000، الأكثر قيمة مقارنة بالأسواق الإسبانية، الأمريكية، والإنجليزية. (Arthur Jurus & Clément Espirac, 2014, p.

01)

بدورها سويسرا لم تشذ عن القاعدة، حيث عرفت هي الأخرى عدة فصول من المضاربة عبر مراحل تاريخها المعاصر، لكن يبقى أخطرها على الإطلاق، والذي أقلق كثيرا السلطات الحكومية خاصة البنك الوطني، هو النوع المتجسم في شراء عقار سكني قائم، لكن ليس بهدف إشغاله، بل بغرض إعادة بيعه من جديد بربح. هذه الممارسات، تسببت منذ سنة 2000 تحديدا، في ارتفاع

أسعار الشقق بنسبة 60%، في الوقت الذي زادت فيه أسعار المنازل العائلية بنسبة 40% تقريبا (Philippe Thalmann, 2016, pp. 4-9).

أما في الضفة الجنوبية من البحر المتوسط، وتحديدًا في إسبانيا، فإن سوق الإسكان هناك يتسم بدرجة عالية من المضاربة والفساد. فقبل تباطؤ البناء والعلامات الأولى لأزمة الإسكان في الربيعين الأولين من عام 2008، أصبح قطاع البناء والإسكان أحد أكثر القطاعات ربحية في الاقتصاد. بعدما أصبح الإسكان، الذي كان حتى ذلك الحين منفعة عامة، سلعة رأسمالية. حيث ارتفعت أسعار المساكن بين عامي 1995-2007 بنسبة 202٪، بحسب المعهد الوطني والبلدي للإحصاء. فبعدما كان متوسط سعر المساكن سنة 2000، يبلغ 5.9 مرة ضعف متوسط الأجر السنوي في منطقة الحكم الذاتي في مدريد، ارتفع هذا الرقم بحلول عام 2006 إلى 11.9 مرة، وذلك وفقًا للبيانات الرسمية (Thomas Ubrich, 2008, p. 1-8).

عمليات المضاربة في الفضاء الأوربي، لا يمكن حصر مداها عند حدود النموذج الثلاثة (03) السابقة فقط، بل ترسم معالمها في معاملات الكثير من المجتمعات والأمم الأخرى، على غرار دول البنلوكس الثلاث: بلجيكا، هولندا، ولكسمبورغ، والتي شهدت خلال الفترة الممتدة بين سنتي (2007-1996)، زيادات محسوسة في أسعار العقار السكني، فاقت حد 09% سنويا حسب التقديرات المصرح بها (Alain Trannoy & Étienne wasmer, 2013, p. 03).

2. في أمريكا الشمالية:

شهدت أسعار المساكن في الولايات المتحدة الأمريكية، زيادة ملحوظة بين عامي 1995 وحتى منتصف عام 2006، حيث بلغ معدل التسارع بالقيمة الحقيقية (تم الحصول عليه بعد تعديل معدل التضخم) حوالي 75٪ خلال هذه الفترة، و60٪ أعلى مما كان عليه خلال فترة الازدهار في أواخر الثمانينيات القرن الماضي (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 04).

أما في كندا، فشهدت مؤشرات سوق العقارات خلال نفس الفترة السابقة (1995-2006)، حالة من النمو المعتدل لأسعار المنازل والعقارات السكنية، مقارنة بالمستوى الذي كانت عليه الأسعار في الذروة التي وصلت إليها في عام 1989. حيث قدر معدل الزيادة بحوالي 12٪ فقط

بالقيمة الحقيقية، قبل أن يبدأ نموها القوي في بداية العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، بعدما ظلت الأسعار الحقيقية راكدة لأكثر من عقد (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 05). حيث قدرت نسبة الارتفاع المسجل في قيمة المساكن خلال هذه المرحلة بتسعة 09%، مما دفع المطورين العقاريين إلى التخلي عن المساكن المؤجرة (Marc Daoud & Guillaume Hébert, 2011, p.05). وبعد الأزمة المالية العالمية في 2008-2009، برزت للعيان فجوة في نمو الأسعار بين الأسواق السكنية لمدن الدرجة الأولى (تورنتو وفانكوفر)، وسوق مقاطعة المدن الأصغر تتسع بسرعة (Le marché immobilier a bien changé,).

أما بالنسبة لعمليات الإيجار، فتظهر بيانات المذكرة الاجتماعية والاقتصادية الموسومة ب: "الإسكان 2011: سوق الإيجار والمضاربة"، أنه قياساً بالعقد الماضي، فإن إيجارات الشقق المكونة من غرفتين في مونتريال، سجلت زيادات بمقدار 03% سنوياً. في حين شهدت بعض المدن والمناطق الأخرى زيادات أكثر حدة، على غرار ما حصل في مدينة الكيبك، والتي فاق فيها ثمن إيجار الشقق المكونة من ثلاث (03) غرف أو أكثر نسبة 7.1%، أي أكثر 14 مرة من المعدل الأساسي (0.5%) المحدد كمؤشر بواسطة هيئة الإسكان (Marc) Régie du Logement (Daoud & Guillaume Hébert, 2011, pp. 1-2). أما في منطقة مونتريال الكبرى، وتحديدًا في أكتوبر 2018، تم استئجار المنازل التي بنيت بعد عام 2005، بمتوسط سعر شهري قدره 1165 دولارًا، أي بما يزيد عن 358 دولارًا عن متوسط الإيجار الشهري المعتاد (807 دولارات) (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p. 04).

ثانياً. مغذيات المضاربة العقارية في البلاد الغربية: التوسع المسجل في نطاق عمليات المضاربة بالعقار السكني الذي تشهده الكثير من البلاد الغربية اليوم، مسألة تكشف عن تغير في نوعية العوامل والاعتبارات التي باتت تغذي معاملات المضاربة العقارية، وتتحكم في منحى الارتفاع الجنوني للأسعار، وذلك قياساً بما كان عليه الأمر قبلاً، والتي سعينا إلى حصر أهمها في هذا العرض، والمتمثلة فيما يلي:

1. اتساع حجم الطلب على العقار السكني:

يتأثر الطلب على الإسكان في تزايد أو انخفاضه، تأثر بالغ بالظواهر الديموغرافية المختلفة التي تشهدها المجتمعات الإنسانية (عدد السكان، تكوين الأسر، الاستقلالية الأسرية للأبناء، الطلاق.. إلخ)، في الوقت الذي يتأثر فيه العرض بكمية الأراضي المتاحة، والتي هي بطبيعتها محدودة وتعتمد بشدة على القيود التنظيمية (Gilles Moec, 2004, pp. 47-48)

هذا المعطى، ليس خصوصية متعلقة بمجتمع بعينه، فهو أمر يمس واقع الكثير من المجتمعات الغربية الأخرى، والتي تشهد استمرارية في نمو السكان بها بشكل متزايد، ولا سيما داخل المدن الكبيرة والمناطق الحضرية، ما يجعل أسعار العقارات في نسق تصاعدي متواصل، كونها مدفوعة في المقام الأول بندرة العرض وزيادة الطلب الذي لا يزال ديناميكياً، بسبب التغيير الديموغرافي الواسع الحاصل فيها. وهذا يؤدي إلى اختناقات في العرض السكني، خاصة وأن سياسات حماية البيئة والنظم والتشريعات الحضرية تجعل أراضي البناء نادرة. ففي فرنسا مثلاً، نظراً لارتفاع معدلات شيخوخة السكان، وكذا زيادة عدد حالات الطلاق، فإن عدد الأسر بات ينمو بوتيرة أسرع من إجمالي السكان، حيث قدرت نسبة الأولى ب: 1.2٪ سنوياً في المتوسط ما بين 1975-1999، في مقابل 0.4٪ سنوياً للثانية.

هذا المعطى لوحده، جعل فرنسا مطالبة بتوفير 320 ألف وحدة سكنية إضافية حتى عام 2005، ثم 290.000 وحدة سكنية من 2005 إلى 2009، وهو رقم لم يتم الوصول إليه بحسب وزارة الإسكان منذ عام 1990 (Gilles Moec, 2004, pp. 47-48)

2. تزايد القيمة الاستثمارية للعقار:

يكتسي اقتناء المباني السكنية في حياة المجتمعات الغربية المعاصرة، بخلاف خدمة الإسكان التي يوفرها، قيمة استثمارية جد عالية، تتجلى في شكلين رئيسيين. الأول، ونستشفه بشكل خاص في وجهات نظر المستثمرين والمضاربين، الذين يندرج اقتناء المساكن في أعرافهم ضمن خاتمة الاستثمار المالي المجدي، حيث تشبه المبنى لديهم السندات المالية إلى حد كبير، كونها أصل رأسمالي، يوفر عائداً سخياً لأصحابه الذين يتطلعون إلى تنمية رأس المال، لا سيما وأن سعر هذه السندات يشهد

عملياً من سنة إلى أخرى سلسلة ارتفاعات (Philippe Thalmann, 2016, p. 04). لذلك بدلا من الاستثمار في سوق الأسهم على سبيل المثال، يمكن لأي شخص أن يختار شراء مبنى والاعتماد على تحصيل الإيجارات منه، أو إعادة البيع في نهاية المطاف، للحصول على عائد عالي من وراء ذلك وبأقل تكلفة وجمد (Marc Daoud & Guillaume Hébert, 2011, p. 03).

هذه الأهمية الاستثمارية للعقار، مستمدة من ثلاث (03) معطيات أساسية، وهي:
- كونه أصلاً مادياً ذو عرض محدود في المدى القصير، مما يعزز وظيفته ويزيد من حجم التنافس عليه.

- يتسم الاستثمار فيه بانخفاض مخاطره، فضلا عن كونه يوفر ربحية أكبر من أي شكل آخر من الاستثمار. فعلى مدى العقد الماضي، كان متوسط ربحية الاستثمارات العقارية المباشرة في الولايات المتحدة مثلا، المقاس باستخدام مؤشر الأسعار 9.31٪ و 11.22٪ بالنسبة لصناديق الاستثمار.

أي أكثر بكثير من أصحاب الأسهم أو السندات (Patrick Gougeon, 2010, p. 47)
- سهولة الحصول على الوحدات السكنية بأسعار تنافسية، جذبت اهتمام الكثير من المستثمرين

الساعين لتحقيق أرباح قصيرة الأجل (Marc Daoud & Guillaume Hébert, 2011, p. 02)
أما الشكل الثاني، فهو الوجه الآخر للقيمة الاستثمارية التي يتمتع بها العقار، ويتمثل في التعاطي مع الأصول العقارية كشكل من أشكال احتياطي الثروة، حيث يتم استخدام الممتلكات في المقام الأول للحفاظ على رأس المال كإلّاذا أمن. ومما يعزز أكثر من مصداقية هذا الطرح، ما خلصت إليه عديد الدراسات التي تمت في هذا الإطار، والتي أظهرت أنه في المدن ذات الإثنيات ومجموعات الثروة المتشابهة، تتأثر الأسعار بالمخاطر المرتبطة ببلد منشأ هذه الجماعات، فعلى سبيل المثال، قد تؤثر الأزمة الاقتصادية في اليونان، على أسعار العقارات في مناطق لندن حيث يقيم المهاجرون اليونانيون (Le marché immobilier a bien changé)

وزيادة في تأكيد المعنى السابق، تكشف دراسات حديثة أخرى، أن المنازل والعقارات السكنية تشكل أكثر من نصف ثروة العائلات في عالم اليوم. ففي الولايات المتحدة الأمريكية مثلا، يشكل المسكن بالمتوسط ما حصته 55% من ثروة العائلات (أحمد إبراهيم علي، 2015، ص 01-06)

3. العقار الشاغر: وتقصد به النسبة العالية من المنازل الشاغرة، التي لم تدخل الغالبية العظمى منها سوق الإيجارات. وهو يعد أحد المؤشرات الأكثر وضوحًا للاستخدام المضارب وغير الاجتماعي لمخزون المساكن كأصل رأسمالي.

وتعكس الشواغر العقارية في العالم الغربي، مكاسب كبيرة من المساكن الصالحة للسكن وغير المستخدمة. حيث دلت في هذا الإطار، بيانات تعداد 2011 في أوروبا لوحدها، أن هناك أكثر من 38 مليون مسكن تقليدي شاغر (غير مستغل إطلاقًا، أو مخصص للاستخدام الموسمي/الثانوي). وعند التفصيل أكثر في هذا المعطى، نجد أنه في ثمانية (08) بلدان أوروبية على سبيل المثال، هناك أكثر من واحد من كل أربعة منازل ليس مستغلا، ففي اليونان مثلا، تم إحصاء 35.3٪ من المساكن التقليدية غير المأهولة. أما في كرواتيا فقدرت هذه النسبة ب 33.4٪؛ وفي البرتغال 31.9٪؛ وفي مالطا 31.8٪؛ وفي بلغاريا 31.4٪؛ وبقبرص 31.1٪؛ وإسبانيا 28.3٪؛ وإيطاليا 22.7٪ (Feantsa & Fondation Abbé Pierre , 2016, p. 03).

هذا الحجم الهائل من العقارات الشاغرة وغير المتاحة للاستخدام أو المعطلة، تزيد في احتدام حجم التنافس بين مريدي السكن، لا سيما في ظل تنامي معدلات الطلب من جهة، وثبات معدلات العرض أو حتى تراجع دوريا في البعض الأقاليم الأخرى، تحت مصوغات التقادم، تحويل شكل الاستغلال .. وعدم توفر حجم انجاز مواكب لذلك، ما يجعل اتجاهات الأسعار تشهد نسق تصاعدي غير منتهي.

4. التدفق الهائل للرأسمال الأجنبي واستثماره في العقار: تلعب الاستثمارات الأجنبية أيضًا دورًا مهمًا في تضخم نطاق عمليات المضاربة، حيث ارتبط ارتفاع أسعار العقارات خلال العقود الأخيرة، وتحديدا منذ تسعينات القرن الماضي، بعمولة الأسواق وحرية حركة رؤوس الأموال والأشخاص، مما سهل عمليات الاستثمار في البلدان الأخرى. ولا أدل على ذلك من رؤوس الأموال المتجولة بالفعل في: لندن والولايات المتحدة، البرازيل وسنغافورة وهونغ كونغ.. وغيرها من البلاد الأخرى. حيث بات مستثمري اليوم، مستعدون للدفع مقابل الوصول إلى البلدان التي تعد

مستقرة سياسيا واقتصاديا، والتي تسمح لهم وتمكنهم من الحصول على " الحق في الملكية"، وذلك بعدما حولت العوامة هذه المفاهيم إلى بضائع.

إلا أن التدفق الكبير لرؤوس الأموال هذه، والذي اتجه قطاع واسع منه للاستثمار في مجال العقارات السكنية تحديدا، بعدما بات المستثمرون الأجانب يرون في هذه الأسواق، مكانا جيدا لاستثمار رؤوس أموالهم، وطريقة جيدة لتنوع محافظتهم من الأصول. أدى بشكل مباشر إلى رفع أسعار العقارات، وخلق تشوهات كبيرة في أسواق إسكان البلد المضيف. ومن الشواهد التي يمكن لنا أن نستدل بها على صدقية هذا التحليل، ما عرفه سوق العقار في فرنسا، أين تم الإشارة بشكل متكرر إلى الزيادة القوية في عمليات الاستحواذ التي قام بها غير المقيمين في السوق الفرنسية. حيث أظهر بيانات ميزان المدفوعات، أن هذه الاستثمارات مثلت تدفقات قدرها 9.2 مليار يورو سنة 2003، مقابل 1.1 مليار سنة 1990 و3.6 مليار سنة 2000. وهي تدفقات هائلة، رغم صعوبة تقييم تأثير هذه الحركة على الأسعار، باعتبار أن هذه البيانات لا تميز غالبا بين عمليات الاستحواذ على العقارات السكنية وغير السكنية (Gilles Moec, 2004, p. 51).

أما في فانكوفر بكندا، فقد تسببت الزيادة في عدد العقارات المملوكة للأجانب إلى ضغط كبير على سوق الإيجارات. أين أدى انخفاض العرض إلى دفع الإيجارات إلى مستويات عالية للغاية، مما جعل هذه الوحدات غير متاحة للمستأجرين من ذوي الدخل المتوسط.

الشأن ذاته ينسحب أيضا على سويسرا، والتي مكن تحرير الأسواق بها، من القيام بالعديد من عمليات بيع المباني السكنية التي كانت تديرها التعاونيات لصالح السكان، لفائدة صناديق الاستثمار الأمريكية أو صينية وغيرها. وهو الأمر الذي كانت عواقبه وخيمة على السكان المحليين، الذين استندت حمايتهم جزئياً إلى حسن نية الملاك الجدد فقط. وذلك بعدما لم تقم هذه الصناديق بإدارة المباني بالطريقة نفسها على الإطلاق، بقدر ما سعت إلى الحصول على أكبر قدر ممكن من الدخل (Philippe Thalmann, 2016, p. 08).

5. العقار السياحي: يشكل الاستقطاب السياحي في عالم اليوم، أحد المغذيات الأساسية

لعمليات المضاربة بالعقار السكني في الكثير من الدول الغربية، والتي باتت تعيش على وقع اتساع

نطاق عمليات استغلال هذا الأخير، وتوجيهه لخدمة أنشطة أخرى غير الأغراض السكنية التي خصص لها، وتحديدًا من خلال بيع وتأجير الشقق للسياح، باعتبار أن الكثير من المناطق والمدن هي وجهات شهيرة لقضاء العطل والإجازات الموسمية، كما هو الحال بالنسبة لمنطقة **Hautes-Alpes** في فرنسا، أو وادي **Aosta** في إيطاليا، أو وجهات **Cyclades** الصيفية في اليونان، أو منطقة **Algarve** في البرتغال. كما يمكن ملاحظة نمط مماثل، مع أكثر من 80٪ من المساكن غير المأهولة في البلديات الساحلية، على غرار: **موتي كارلو، موتي غوردو، أركاكو دي بيرا، وكاباناس دي تافيرا** (Feantsa & Fondation Abbé Pierre, 2016, p. 07).

هذه المعطيات، دفعت الكثير من الملاك إلى السعي للحصول على مداخيل مالية أكبر، وذلك عبر تفضيل تأجير أكثر ربحية لأملكهم العقارية، بدلا من صيغة الإيجار السكني التقليدي، بعدما أصبح هذا النشاط مربحا للغاية في السنوات الأخيرة. إلا أن مخاطر هذا الأمر، أنه لم يبقى محل اهتمام صغار الملاك فقط، بل تحول إلى نشاط استثماري ضخم، يجذب المستثمرين المضاربين الذين يقومون بتجميع الشقق والمباني، وإنشاء شركات تأجير سياحية زائفة خارج أي رقابة ضريبية. فالأمر بات يتعلق بتجارة مخفية تحت عمليات تحويل غير ربحية ظاهرية من شركة قابضة إلى أخرى، والسلع التي يتم تسويقها من خلال منصات المشاركة المنزلية التي تستفيد من وجود مثل هذه الحظائر، ولكنها لا تهتم للتحقق من شرعيتها، حيث يمكننا في هذا الصدد أن نذكر على وجه الخصوص **HomeAway** أو **Airbnb**، هذه الأخيرة التي تستغل أكثر من ثلاثة (03) ملايين مسكن في 191 دولة.

المعطيات السالفة الذكر، جعلت النشاط السياحي بما يمثله من قيمة مضافة لاقتصاديات هذه المدن، عامل إضافي في اضطراب أسواق الإسكان المحلية على المدى الطويل، من خلال ما يترتب عنه من نقص المعروض السكني، وارتفاع أسعار المباني والشقق، وحالة مدينة برلين مثال على ذلك، حيث تجد هذه المدينة نفسها اليوم في حالة نقص متزايد في المساكن، جراء تأجير 24000 وحدة سكنية للسياح سنويا، والتي في حالة إتاحتها للاستخدام العادي ستكون معادلة لتوفير الطلب على الإسكان لأكثر من سنة (Feantsa & Fondation Abbé Pierre, 2016, p. 07).

بالإضافة إلى جملة من الآثار الأخرى، كتحول هذه الأوساط إلى "مناطق أشباح" طول السنة، وما يصحب ذلك من ضعف الحياة المجتمعية فيها.. إلخ.

6. شركات التطوير العقاري: تقوم سياسة المضاربة التي تتبعها بعض مجموعات إدارة الأصول العقارية، إلى الحفاظ على حصة مستدامة من المساكن الشاغرة في محافظهم، ومن ثمة تقنين المعروض من المساكن الذي يغذي ارتفاع أسعار الوحدات المرتبطة بمخزون المباني. وبالتالي، بالنسبة لعدد معين من المساكن، فإن التقنين يؤدي إلى زيادة الإيجارات، ومن ثمة زيادة أسعار العقارات (Arthur Jurus & Clément Espirac, 2014, p. 03)

بمعنى آخر، أن هذه الشركات تحولت إلى أحد الفواعل الكبرى المتحكمة في زمام أسواق الإسكان، ومجرى حركة البيع والشراء فيه. ففي ألمانيا مثلا، وأمام الهيمنة الكبيرة التي تتمتع بها العديد من الشركات العقارية الكبرى، على غرار: Vonovia أو رويتشه وونين Deutsche Wohnen، هذه الأخيرة تمتلك لوحدها 112000 منزل في العاصمة الألمانية، مما سهل إدراجها في البورصة- (Nicolas Barotte, 2019, p. 01)، وهي التي ازدهر نشاطها بفضل نجاحها في شراء العقارات خلال حقبة التسعينيات وبأسعار منخفضة للغاية. لتعيد بيعها بسرعة، ويسعر أعلى بكثير من ثمن الشراء، وذلك بمجرد إدخال بعض التجديد عليها، مما أسهم في ارتفاع الأسعار، بالإضافة للزيادات الحادة التي تطلبها من المستأجرين بعد تجديد المبنى، وهو ما تسبب في ارتفاع منسوب الاستياء بين سكان المدينة، والذين طالبوا في مختلف حركاتهم الاحتجاجية بالحق في مصادرتها (Leo Potier, 2019, p. 01)

نفس الأمر ينسحب أيضا على مملكة اسبانيا، حيث أدى الافتقار إلى الرقابة على السوق وغياب التنظيم، وعدم الممارسة السليمة للحقوق الاقتصادية، إلى سلسلة من الظواهر المدمرة للأسر الإسبانية. حيث تحول كبار المستثمرين وشركات النقل الصغيرة إلى سوق العقارات. وقد أدى هذا التدفق الهائل لرأس المال إلى قطاع الإسكان، إلى زيادة الطلب وقبل كل شيء ارتفاع جنوني للأسعار (Thomas Ubrich, 2008, p. 5). المشهد ذاته، سبق وأن عرفته كند ما بين سنتي 1971-1981، حيث أظهرت نتائج بعض الدراسات التي تمت حول إقليم تورنتو، وجود

عشرون 20 ألف هكتار من أراضي البناء مملوكة من قبل خمس (05) شركات للتطوير العقاري فقط، وهي مساحة تكفي لسد حاجة المساكن الجديدة لمدة عشر (10) سنوات على الأقل (Joseph Chung, 1973, p. 45).

ثالثاً. المخاطر والتداعيات المترتبة عن المضاربة العقارية: التوسع المسجل في نطاق

معاملات المضاربة خلال أكثر من عقدين من الزمن، مسألة لم تكن لتمر دون أن تترك آثارها وانعكاساتها الجسدية في مختلف مناحي الحياة الاجتماعية منها والاقتصادية وحتى المحلية، كما سنتف عليه في التفصيل الآتي.

1. فقاعة المضاربة: تمثل فقاعة المضاربة حالة يرتفع فيها سعر الأصل المالي بشكل مستقل عما

يسمى بالعوامل "الأساسية" التي تحدد قيمتها "الطبيعية". يوضح Kindleberger (1994) أنه قبل فقاعة المضاربة، يسود التفاؤل في مناخ من الثقة والازدهار الدائم. الأمر الذي يجعل الارتفاع في الأسعار مستمر، ويغذي نفسه حتى يتحول إلى نشوة المضاربة. باعتبار أن ديناميكيات هذه الفقاعة، تستند على فقدان العقلانية وزيادة الثقة والنشوة.

وتاريخياً، غدت المضاربة عمليات التنمية العقارية، إلا أنها أدت كذلك إلى أزمات خطيرة كلما انفجرت الفقاعة. وذلك لأن العقارات هي أصل تراثي حقيقي، يكون عرضه في وقت معين محدوداً مادياً، لدرجة أنه في أوقات وفرة السيولة - وبالتالي أيضاً مخاطر التضخم - يميل سعره بشكل طبيعي إلى زيادة (Patrick Gougeon, 2010, p. 46). وعندما ترتفع أسعار المساكن، ينخفض الطلب عليها، لتتخفض أسعارها فيما بعدها. حينها يجد الكثير من الذين اشتروا مساكنهم بالقروض في وضع صعب، طالما أصبح صافي الاستحقاق (وهو الفرق بين سعر المسكن والمطلوب عليه) سالبا، ما يعني أن الانفجار النهائي لفقاعة العقارات، سيصدم مشتري المنازل بشكل صاعق. ومن بين هؤلاء، سيكون أصحاب المنازل من الطبقة الوسطى المثقلة بالديون أساساً، الأكثر تضرراً من التحول في قيمة العقارات، كونهم سيدفعون ثمناً غالباً مقابل عقار سيعاني من خصم كبير. بتعبير آخر، سداد قيمة رهن عقاري يفوق القيمة التي باتت عليها منازلهم، خاصة في حالة إعادة البيع

السريع المرتبط على سبيل المثال بالطلاق، أو فقدان الوظيفة.. إلخ، وما شهدته الولايات المتحدة الأمريكية في الأزمة المالية لسنة 2008 بيان تام على ذلك.

أضف إلى ذلك، أن التغيرات المفاجئة والسريعة تطراً على أسعار المساكن، تكون غالباً نتائجها وخيمة على الاستقرار المالي لاقتصاديات الدول، لا سيما تلك التي أصبح فيها السكن محورا رئيسيا للقطاع المالي، بحكم الحجم الكبير للقروض السكنية ومشتقاتها المستثمرة في هذا القطاع. الأمر الذي يتسبب في تراجع حجم البناء السكني، والذي ينعكس بدوره على انخفاض وتيرة النمو، وقد يتفاقم الأمر إلى فتور النشاط الاقتصادي بالمجمل، ومن ثمة تضرر عديد الصناعات المرتبطة بالإسكان (أحمد إبراهيم علي، 2015، 4).

وقد استغرقت البلدان التي عانت من أزمات مالية متبوعة بانكماش أسعار الأصول العقارية، سنوات لتنظيف الوضع والعودة إلى النمو المتناغم، كما هو الحال بالنسبة لليابان.

2. نقص المساكن الميسورة التكلفة: التضخم المتصاعد في أسعار العقارات السكنية، جراء اتساع نطاق عمليات المضاربة التي تتم في مختلف أرجاء العالم الغربي، ترتب عنها تراجع محسوس في حجم حصص المساكن ميسورة التكلفة، والتي تكون موجهة عادة لفائدة الطبقات المتوسطة ومحدوي الدخل، كما يذهب إلى ذلك فينسينت رينارد في توضيحته، مع ازدياد حدة هذا النقص أكثر في المراكز الحضرية الكثيفة (Anastasia Touati, 2015, p. 01).

ومرد ذلك، هو أن المستثمرين العقاريين وشركات المضاربة، تعمل على شراء العقارات المؤجرة، والعمل على تحويلها إلى عقار متعدد الطوابق، لإعادة بيع شققه بالتجزئة. ويرافق نجاح هذا التحول بعد ذلك، المزيد من تحويل شقق الإيجار الأخرى إلى ملكيات، مما يعني خروج الآلاف من هذه الشقق من سوق الإيجار، وإجبار المستأجرين بعدها على الشراء إذا كانوا يريدون البقاء في المبنى. وهذا النوع من الممارسات يكون مربحا للغاية، لأن له تأثير قوي على السوق، كونه يؤدي إلى خلق حالة من النقص في المساكن المتاحة للتأجير، مما يجعل من السهل الحصول على أسعار أعلى عن طريق بيع الشقق بدلاً من المبنى بأكمله، على الأقل بالنسبة لأولئك المعنيين (Philippe Thalmann, 2016, p. 03).

أضف إلى ذلك، أن النمو الحالي في أسعار الأراضي الواقعة في المراكز الحضرية والضواحي الداخلية للمدن، يجعل من الصعب عملياً إنتاج مساكن أو حتى مباني تجارية بأسعار منخفضة. وهذا الموضوع، لا يقتصر على المدن الكبرى فقط، حيث تكون الأسعار أعلى وتميل إلى الزيادة. بل يمتد الأمر حتى إلى المدن التي تشهد تدهوراً في حظيرتها السكنية، حيث يتعين على الجهات الحكومية المحلية التعامل بشكل أكبر مع التدهور الحاصل في مواردها المالية، عبر غرض الطرف على مثل هذه المعاملات (Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, p. 01).

3. زيادة حجم الإنفاق الأسري على السكن: يمثل السكن عنصر رئيسي في إنفاق الأسر، حيث تقدر عديد الدراسات متوسط الموازنة المالية المخصصة له بحوالي 25% من ميزانياتها الكلية. ويمكن أن يصل بند الإنفاق الدائم هذا إلى أكثر من 50% من ميزانية الأسر ذات الموارد المنخفضة جداً، أو التي تعتمد على الحد الأدنى الاجتماعي (Laurent Ghekière, 2008, p. 21).

وتظهر البيانات الإحصائية المتاحة منذ عام 1999، أن أسعار العقارات السكنية شهدت زيادة أسرع بكثير من ارتفاع دخل الأسرة الإجمالي المتاح. ففي المدن الأمريكية والكندية، تراوحت نسبة سعر السكن إلى متوسط دخل العائلة السنوي بين (4.4-8) أضعاف. في حين زادت هذه النسبة قليلاً في أستراليا، حيث تراوحت ما بين (6.4-9.6) ضعف، وذلك حسب بيانات سنتي 2007-2008 (أحمد إبرهيمي علي، 2015، 06). أما داخل الاتحاد الأوروبي، فقدّر متوسط الإنفاق على الإسكان في ميزانية الأسر الفقيرة سنة 2013 بـ 41٪، أي بزيادة 20 نقطة عن إجمالي السكان. في حين كانت 5.2٪ من الأسر تعاني من الحرمان المادي الشديد من السكن.

هذا الارتفاع في تكاليف الإيجار، مبعثه التغير الحاصل في وضعية الإشغال، بعدما أصبح مخزون الإيجار الخاص في الغالب بالأسر الفقيرة مخزوناً احتياطياً، كما لم يعد بإمكانها الوصول إلى المساكن الاجتماعية (لأنها مشبعة، تم البيع، مخصصة لمجهور مستهدف...)، ولا تمتلك القدرة على شراء عقار (بسبب ارتفاع الأسعار، أو الشروط المصرفية للحصول على قروض الرهن العقاري).

هذا الوضع، ينطوي بطبيعة الحال على ضغط إضافي على تكلفة السكن، من خلال زيادة ضعف الأسر المعرضة للسوق وتغيرات الأسعار. كما زاد فقر الأسر المعيشية في مخزون المساكن

منخفضة الإيجار في ستة عشر (16) دولة أوروبية، الأمر الذي قد يندرج بإفكار رصيد الإيجار الاجتماعي، مع تزايد صعوبات التكيف التي قد يستتبعها ذلك. وزيادة في تأكيد أكثر لمصادقية هذه النتيجة، وإظهار عدم ارتباطها بسياق زمني بعينه، تكشف بعض البيانات الأقل حداثة، أنه في أعقاب انكماش فقاعة المضاربة الباريسية في أوائل الثمانينات، فإن ذلك سمح بتحسين كبير جدا في القدرة الشرائية للكثير من الأسر القاطنة بذلك الإقليم (Gilles Moec, 2004, p. 45).

هذا الوضع الطارئ، يضطر عادة السكان المحليون إلى الاعتماد بشكل أكبر على الاقتراض للوصول إلى العقارات في السوق المحلية، حيث لا يرتفع الدخل الحقيقي للسكان بنفس سرعة ارتفاع أسعار العقارات. فأسعار الإقراض آخذة في الارتفاع مع تكهن الأسر بارتفاع أسعار العقارات في محاولة لزيادة عائدها، مما يؤدي إلى ارتفاع مستويات الديون. لذلك يجب على الأسر الراغبة في الحصول على مساكن بمساحة ونوعية ثابتة، أن توافق على تخصيص حصة متزايدة من دخلها لسداد قروضها، أو يجب عليها من أجل الحفاظ على الخدمة المستمرة لديونها، الحصول على تمديد للدين (Gilles Moec, 2004, pp. 52-53).

4. تسارع استنزاف الاحتياطات العقارية:

أثر المضاربة العقارية لا تتوقف عند حد ما سبق ذكره، بل تمتد أيضا لتؤثر بشكل أساسي على امتداد المراكز الحضرية الكبيرة وتوسعها العمراني، وذلك عبر مسارين أساسيين، الأول، وبعد الحل الاقتصادي الأنجع، ويتمثل في مجموعة ممارسات سكنية، أملتها حتمية التعامل مع تحديات المضاربة من قبل الكثير من الأسر اليوم في مجتمعات المدن الغربية، والتي بعد أن يستمر عادة انتظارها للمساكن المنخفضة الإيجار (الإيجار المدعم) لسنوات طويلة، ولمواجهة شبح التعاظم المريع في أسعار العقار السكني، اضطرت إلى البحث عن حلول تتوافق مع مواردها المالية، الأمر الذي دعاها إلى الانسحاب باتجاه المحيطات والأطراف الحضرية، باعتبارها تتوفر على شواغر عقارية أو مساكن أقل تكلفة من مراكز المدن.

ومن الشواهد التي يمكن لنا أن نستدل بها على صدقية هذا الطرح، هو ما طبع المشهد الحضري في العاصمة الإسبانية مدريد منذ نهاية عشرية التسعينات، والذي اتسم بزيادة كبيرة في استهلاك الأراضي، حيث لم يتطور النسيج الحضري بالتواصل مع المدينة الأصلية، لكن في شكل جزر صغيرة محيطة بها البنية التحتية لشبكة الطرق. وبهذه الطريقة، زادت منطقة مدريد من حجم نطاقها الحضري بنسبة 49.2% في ظرف عقد واحد (Thomas Ubrich, 2008, p. 06).

أما المسار الآخر المفضي لتوسع مراكز المدن بشكل سريع ومؤثر على مستقبلها العمراني، يتمثل في الاستحواذ على العقارات الشاغرة وتحويلها إلى أراضي صالحة للبناء، وهو أسلوب يتجهه المروجين والمضاربين الباحثين على أرخص الأراضي، بغية زيادة أرباحهم إلى أقصى حد ممكن، وهو ما يتحقق لهم في الأطراف الحضرية، وذلك في ظل النسبة العالية من الأراضي غير الخاضعة للوائح البلدية (Anastasia Touati, 2015, p.01). ذلك أنه طالما لا يمكن منع المبادرات الخاصة من التدخل، فإن المضاربين يبادرون بشراء أرضًا لا تزال زراعية لتحويلها إلى مناطق سكنية، مما يسمح لهم بإضافة فائدة البناء إلى فائض قيمة الأرض. وهنا يبين لنا Granelle بوضوح أن السعر المرتفع للأرض المبنية، أو التي سيتم بناؤها على الفور، ليس قيدًا أوليًا، ولكنه نتيجة للطلب القوي على الإسكان (Jacques Lautman, 1969, p. 623).

وهذا الزحف العمراني حسب معظم الدراسات التي تمت في هذا الإطار، يكلف المجتمع أكثر من التوسع الحضري الكثيف، خاصة بسبب الزيادة في تكاليف الاستثمار في الشبكات المختلفة من ناحية وعدم الكفاءة الاقتصادية لشبكات الخدمات، مع زيادة المسافات من ناحية أخرى.

5. استبعاد ضعاف القوم من الاستفادة من السكن: تعتبر الزيادات المتصاعدة في أسعار

الوحدات السكنية ضارة أيضا، وذلك سواء من حيث ما يترتب عنها من عمليات إعادة التوزيع للفئات الاجتماعية على أقاليم جانبية أخرى، أو من حيث الكفاءة والمردودية الاقتصادية المترتبة عن هذا الوضع الجديد فيما بعد.

فالأولى تتجلى في تفاقم التفاوتات الإقليمية وتعزز ظاهرة الإقصاء. أما الثانية، فتبدو في دفع بعض العمال بعيدًا عن مناطق العمل، بحيث تطول رحلات العمل من المنزل وتظل بعض عروض

العمل شاغرة، بقدر ما ينتج عن فقاعة المضاربة، فإنه يقود الأسر والمؤسسات إلى القيام باستثمارات من شأنها أن تثبت أنها الخاسرة (كما في حالة أيرلندا وإسبانيا حاليًا). كما يمكن أيضًا الشعور بالنتائج من حيث القدرة التنافسية، إذا كان للزيادة في أسعار المساكن تداعيات على الأجور، وفي هذه الحالة تزداد تكلفة العمالة بالنسبة للشركات، خاصة وأن تكلفة الأرض هي نفسها أحد عناصر حساب التشغيل (Alain Trannoy & Étienne wasmer, 2013, p. 02)

بمعنى آخر، أن المضاربة لا تزيد من حجم الأعباء المالية للفئات الاجتماعية المتوسطة والدنيا فقط، بل تضاعف حتى من أعبائهم الاجتماعية، عبر التسبب في خلق فضاءات أقل جودة في مستواها المعيشي، وأبعد حضورا على تفاعلية المشهد المدني الذي تنتسب إليه، جراء انسحاب أفراد هذه الفئات نحو الأطراف، كخيار استوجبه مقدراتهم المادية المحدودة.

■ خاتمة:

الحديث عن المضاربة لا يمكن أن ينتهي بانتهاء صفحات هذا المقال، والذي لا يعدو إلا أن يكون حلقة في سلسلة طويلة من الدراسات والأعمال التي يمكن أن يحفل بها هذا الموضوع محليا وخارجيا، خاصة أن ما قدمناه من تشریح لواقع عمليات المضاربة التي تشهدها الكثير من المجتمعات الغربية اليوم، والوقوف بتبصر عند أهم العوامل التي تؤسس لها والآثار التي تترتب عنها، أظهر أن المضاربة ليست معاملات خاصة بجغرافيا معينة بذاتها، بقدر ما هي ظاهرة تسجل حضورها عبر ربوع الكثير من الدول والمجتمعات الإنسانية المعاصرة، مستفيدة من عوامل ومعطيات محلية (اختلالات تعترى نظام أسواق الإسكان). أما آثارها، فهي وخيمة على شتى الأصعدة، لا سيما الاقتصادية منها والاجتماعية، الأمر الذي يجعل التصدي لها يتحول إلى مسألة بالغة الأهمية، حتى لا تخرج الأمور تماما عن السيطرة، وتصبح مقاليد قرار أسواق الإسكان في يد أقليات من السماسرة والمغامرين، المستفيدين من اضطراب الأوضاع وعدم وضوح الرؤية، مسهمين بذلك في خلق حالة من الهيجان العقاري غير المسبوقة في الأسواق الغربية.

■ قائمة المراجع:

- أحمد إبراهيم علي، اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية، في: مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد 10، 2015.

- Arthur Jurus & Clément Espirac. (2014). Dynamique des prix de l'immobilier: quels déterminants?. bsi-economics.org. **On Line:** [http:// www. bsi-economics.org/61-dynamique-des-prix-de-l%EF%BF%BDimmobilier-quels-determinants](http://www.bsi-economics.org/61-dynamique-des-prix-de-l%EF%BF%BDimmobilier-quels-determinants). 13/10/2019

- Alain Trannoy & Étienne Wasmer, Comment Modérer Les Prix De L'immobilier? , **Revue cairn.info**, N° 2, 2013. **On Line:** <https://www.cairn.info/revue-notes-du-conseil-d-analyse-economique-2013-2-page-1.htm>. 12/05/2020.

- Gilles Moec. (2004). Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ?. **Bulletin de la Banque de France**. N° 129.. **On Line:** [https://www. Researchgate.net/publication/227369564](https://www.researchgate.net/publication/227369564).

- Jacques Lautman, La speculation, facture d'ordre ou de disorders?, **Revue française de sociologie**, (10) 01, 1969, **On Line:** [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). 23/06/2019.

- Jean Sobocoeur Chrispin, **Bulles Spéculatives sur Le marché du Logement: États-unis et Canada: Mémoire présenté comme exigence par tielle de La maitrise En économique**, Université du Québec à Montréal, 2010.

- Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 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**, 2013, **On Line:** <https://www.atlantis-press.com/proceedings/icetms-13/7264>. 15/03/2020.

- Le marché immobilier a bien changé, <https://www.td.com/ca/fr/gestion-de-placements-td/documents/investor/pdf/news-insight/New-Thinking-Real-Estate-fr.pdf>

- Nicolas Barotte,(2019), En Allemagne, spéculation immobilière à Berlin, **On Line:** <https://www.lefigaro.fr/conjoncture/en-allemande-speculation-immobiliere-a-berlin-20190422>
- Leo Potier, (2019), Face à la spéculation immobilière, Berlin reprend la main, **On Line:** <https://www.alterechos.be/face-a-la-speculation-immobiliere-berlin-reprend-la-main/>
- Louis Gaudreau & Manuel Johnson, Spéculation immobilière et accès au logement: Trois propositions pour Montréal, Institut du recherche et d'informations socioéconomique (IRIS), Québec. 2019. **On Line:** <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logementlocatif>.
- Laurent Ghekière. Le développement du logement social dans l'Union européenne. **Recherches et Prévisions**, n°94, 2008, **On Line:** <https://www.persee.fr/docAsPDF/caf-1149-1590-2008-num-94-1-2406.pdf>.
- Marc Daoud & Guillaume Hébert, (2011). Logement 2011: Marché locatif et spéculation: Note socio-économique. institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), **On Line:** <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf>. 25/06/2019
- Joseph Chung, 1973, Spéculation foncière et banque de sol urbain, **Revue L'Actualité économique**, **On Line:** 49 (1), <https://doi.org/10.7202/802978ar>
- Patrick Gougeon, La spéculation immobilière reste d'actualité. **Revue cairn.info**. N 137, 2010, **On Line:** <https://www.cairn.info/revue-l-expansion-management-review-2010-2-page-46.htm>. 09/07/2020.
- Philippe Thalman. (2016), Spéculation et investissement immobilier. Tracés: bulletin technique de la Suisse romande. **On Line:** <https://www.espazium.ch/fr/actualites/speculation-et-investissement-immobilier>
- Thomas Ubrich. (2008). Urbanisme et spéculation: La politique du logement dans la Communauté Autonome de Madrid. **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

- Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, Trois dispositifs de lutte contre la spéculation foncière: Faire de la place aux activités « peu rentables », **Revue métropolitiques**, **On Line**: <https://metropolitiques.eu/Trois-dispositifs-de-lutte-contre-la-speculation-fonciere.html>, 17 December 2020.