

سجّلتُ فضلاً تنال فيه ١١ جمعية السوريات " فخرًا
يبقى لها في الاسفار ذكرا والذكر للناس خير ذكرى (١)
نقولاً الحداد

Real estate

المضاربة في اراضي البناء

في مصر واميركا

منشأ المضاربة بالاراضي في مصر

سبب غلاء ايجارات المنازل * افضل الطرق التي يتخذها المستأجرون

لاستئزال الاجور * بحث اقتصادي بهم قراء الجامعة

المتاجرين بالاراضي

بقلم نقولا افندي الحداد

في مصر الآن جمعية من مستأجري البيوت تسعى الى استئزال ايجارات
المنازل لانها باهظة عليهم وقد لجأت الى رجال الحكومة بهذا الشأن
وكثيرون من السوريين في هذه الديار تحدّثهم انفسهم الآن بالتجارة
باراضي البناء وبالابنية وبعضهم شرعوا بها وبعضهم صارت حرقهم الرسمية
ولهذا أرى ان البحث بهذا الموضوع الاقتصادي أصبح في حينه . ولعلّ
فيه فائدة لقراء هذه المجلة في اميركا ومصر وغيرها

منشأ المضاربة بالاراضي في مصر

بعد ما انشئ الترامواي الكهر بائي في مصر والاسكندرية واخذت شركته

تمدّان خطوطه الى ضواحيها أخذت تلك الضواحي تعمّر وتسكن طبعاً لان الكهرباء قربت الابعاد . فالاراضي التي كانت زراعية وتباع بالافدنة أصبحت مخططة شوارع ومهياة للبيع بالمترو . والفدان الذي كان في عهد الزراعة يغل عشرة مثلاً صار يغل في عهد الاستعمار والاستيطان مئة وربما تضاعفت غلة بعض الافدنة عشرين وثلاثين

فلما رأى الناس ان اراضي الضواحي تزداد غلتها باستعمارها صاروا يتطلعون اليها ويتهافتون لشراء كل ارض يمر فيها الترامواي أو يمكن ان يمر بها في المستقبل القريب أو البعيد . وبسبب هذا التهافت صارت اسعار الاراضي ترتفع تدريجياً ولا قياس لهذا الارتفاع الا مقدار الاقبال على الشراء بقطع النظر عن قيمة الاراضي الحقيقية المتوقفة على غلتها الحالية أو المنتظرة . ذلك لان الناس اندفعوا الى سوق الاراضي بالقدوة على غير تحقيق أو تروء أو تبصرة في فائدتها المستقبلية . وقلّ من كان يشتري ارضاً بغية ان يبني فيها لاجل سكناه أو لكي يوجر المنزل الذي يبنيه فيها بل كان معظمهم وربما كلهم يشترون لكي يبيعوا ويربحوا فرق الثمن . أي انهم كانوا تجار اراضي . ولهذا كانت بعض الاراضي تباع وُشْرِى في الاسبوع الواحد عدة مرار

ولما اشتد التهافت على هذه التجارة صار كل من عنده ارض زراعية في الضواحي يخططها ويقطعها قطعاً ويعرضها للبيع حتى ان بعض الاشخاص ألفوا شركات واشتروا اراضي زراعية وخططوها وعرضوها للبيع ايضاً وأخيراً حُسبت الاراضي المهياة للبناء في القاهرة ولم تبَنَ بعد فظهر انها تزيد جداً جداً على حاجة السكان الحاليين وانها لا تمتلئ كلها ابنية الا بعد عشرين سنة . هذا اذا اطّردت زيادة السكان في المدينة على معدلها المعتاد فاندفاع الناس في هذا التيار بالقدوة على غير هدي ولا تبصرة افضى الى

أمرين : أولاً الى تهيئة اراضي كثيرة للبناء تزيد على الحاجة الحاضرة جداً وثانياً ارتفاع اسعار الاراضي . وقد نجم عن كل من هذين الامرين اضرار مختلفة

فأولاً ان الاموال التي دفعها ذووها اثماناً لتلك الاراضي ستبقى مدفونة فيها بلا فائدة ولا ربح الى ان تُبنى وتُسكن . وقد يمر عليها بضع سنين أو بضع عشرة سنة حتى يحتاج الى بنائها ولنزم للسكني . ولا فرق ان بقي صاحبها شخصاً واحداً أو تعاقب عليها عدة ملاك فان النتيجة الاقتصادية واحدة . والرابح فيها هو الذي يربح فرق السعر اذا كانت الاسعار تترافع . والخاسر هو الذي يخسر فرق السعر اذا كانت الاسعار تنازل . أو يخسر فائدة المال اذا بقي السعر على حاله . وأخسرهم في هذه الحالة هو من استملكها مدة أطول . فما تجارة اراضي البناء في هذه الحال الا بورصة أي مقامرة أو مراهنه على فرق الاسعار

ولذلك كانت اراضي البناء تتكاثر في مصر واسعارها تتزايد وكان المتاجرون بها يربحون ارباحاً باهظة جداً . وقد دامت هذه الثورة نحو سنتين أو ثلاث وفي العهد الاخير خمدت ووقفت الاسعار على درجة واحدة وبعضها تساقط قليلاً . وقد تنساقط اكثر في المستقبل اذا عدم الشارون الامل بالربح منها سواء يبيعها أو يبنائها لانه لا يوافقهم ان تبقى أموالهم مدفونة فيها بلا فائدة عهداً طويلاً حتى يقضي الله أمراً كان مفعولاً . وحينئذ يخسر البائعون مقابل ما كان يربح الشارون الذين اشتروا قبلهم وباعوهم

وجرى في خلال ذلك ثورة كهذه الثورة في الخرطوم (في السودان) ودامت عهداً قصيراً ولكنها كانت أحداً وأحى من ثورة مصر فكان موظفو الحكومة هناك وغبرهم من المتمولين يشترون اراضي البناء في الخرطوم و يبيعون كأنهم في

بورصة فعلاً . وبمض الاراضي بيعت واشترت مراراً في النهار الواحد .
وأخيراً كانت النتيجة كالنتيجة التي رأيناها في مصر . وقد ربح كثيرون
ارباحاً باهظة . فاذا عادت الاسعار تهبط فلا بد ان يخسر المتاجرون بها بعد
الآن بقدر ما ربح الذين تاجروا بها قبلاً

سبب غلاء الايجارات

ولا يخفى ان اسعار الاراضي المعدة للبناء وهي لم تبَنَ بعد — انما هي اسعار
وهية لا حقيقية . أي ان هذه الاراضي لا تغلّ غلة تناسب ثمنها . وانما يُنتظر ان
تغلّ هذه الغلة في المستقبل . فاذا كان هذا المستقبل المنتظر قريباً جداً كان سعرها
شبه حقيقي . وان كان بعيداً كان سعرها وهمياً وكان الشاري يشتري لكي يربح
من فرق السعر فقط لا من الغلة . فان خدمه السعد بارتفاع الاسعار ربح والا
خسر . ولهذا لا تختلف تجارة الاراضي عن المضاربة قط

ثانياً ان ارتفاع اسعار الاراضي الذي نجم عن هذه الحركة في المضاربة
باراضي البناء افضى الى ارتفاع اسعار المنازل المبنية التي يسكنها الناس ايضاً لان
السوق واحدة للصنفين أي للاراضي المعدة للبناء وللاراضي المبنية معاً . ولهذا
كانت تجارة الاراضي تتناول تجارة المنازل ايضاً . وقد نزلت منازل كثيرة الى
سوق الاراضي واشترت وبيعت وترفعت اسعارها تبعاً للسوق . ويستحيل ان
ترتفع اسعار اراضي الضواحي ولا ترتفع اسعار المنازل بل ان هذه اولى بالارتفاع
لأنها حاضرة الربح

وبالطبع متى ارتفعت أسعار المنازل ترتفع اجورها لا محالة لكي تعادل
النسبة بين اثمانها وغلتها كتمادل النسبة بين رأس المال والفائدة
وقد يسأل سائل قائلاً لماذا تظن ان ارتفاع اسعار المنازل هو الذي رفع
الاجور ولا تحسب ان ارتفاع الاجور هو الذي رفع اسعار المنازل لان الاشياء

تُشَمَّنَ بحسب ما يُستغل منها لا انها تغلُّ بحسب ما تُشَمَّن . أي ان قيمتها بقدر غلتها
 اقول نعم أن قيمة الاشياء بقدر غلتها ولكن ليست كل الاشياء محدودة
 الغلة . وغلة المنازل على الخصوص تابعة لسوق المؤاجرة (على قاعدة النسبة
 بين المطلوب والموجود) فاذا كثر المستأجرون على المنازل ترافعت الاجرة واذا
 قلوا عليها تنازلت . فلما حصت ثورة المضاربة بالاراضي كما تقدم وصفها لم يعد
 أحد يشتري ارضاً لكي يبنئها بل لكي يتاجر بها أي لكي يبيعها ويربح فرق
 السعر . ولهذا اصبحت اراضي البناء (الا قليلاً) بين ايدي تجار يتداولونها
 فكانوا حاجزاً منيعاً دون بناء اللازم بناؤه منها . وما زالوا الى الآن قابضين
 على تلك الاراضي يتوقعون من يشتريها . ولهذا لم تزد المنازل بقدر زيادة
 السكان فاشتدت الحاجة الى السكنى وبالتالي ارتفعت الاجور مع ارتفاع اسعار
 الاراضي وأصبح المستأجرون تحت رحمة اصحاب المنازل

ولعل القارئ يقول وماذا يضر اصحاب الاراضي المعدة للبناء ان يبنوها
 بدل ان ينتظروا من يشتريها أليس الافضل لهم ان يبنوها ويستغلوها
 اقول نعم الافضل ان تبنى وتستغل لثلاث تبقئ اثمانها مدفونة فيها بلا فائدة .
 ولكن يحول دون ذلك أحد أمرين : الاول انه لا يوافقهم اقتصادياً ان يبنوا
 شيئاً حتى اللازم منها لانهم اشتروها غالية الثمن فاذا اضافوا الى ثمنها نفقة بنائها
 فعدل الايجار الحالي لا يساوي فائدة مجموع ثمنها (ثمن الارض ونفقة البناء) وهذا
 تأكيد لقولي السابق ان اثمانها وهمية لا حقيقية . ولهذا يفضلون ان ينظروا شارياً
 ولو بخسارة . وكانوا ينتظرون شارياً يربح حين كانت حركة الاراضي في ابان حدتها
 والامر الثاني الذي يحول دون بنائها حتى ولو كانت لازمة للبناء هو ان
 كثيراً من الاراضي يملكها اشخاص ليس عندهم قوة مالية للبناء وقد اشتروها
 بكل ما لهم لكي يبيعوها عند اول فرصة حين يمكنهم ان يربحوا من شرائها

افضل الوسائل لاستئصال الاجور

واذ قد تبين ذلك جلياً واتضح السبب في ارتفاع اجور المنازل صار يمكن للنظر في الوسيلة الممكنة لرد هذا الحيف عن المستأجرين

قرأنا في جرائد مصرانه تألفت جمعية هناك غرضها السعي الى استئصال اجور المنازل . ولم نرَ من مساعيها مسمى يمكن ان يؤدّي الى الغاية المقصودة . وجل ما أتته هذه الجمعية من المساعي الفعلية (غير الخطب والكتابات ونحوها مما لا يلتفت اليه اصحاب الاملاك ولا يخزن قلوبهم ولا يهتمهم) هو انها استنصفت الحكومة في الامر

اما الحكومة فلا ترى وجهاً قط لالزام اصحاب الاملاك ان يخفضوا اجور منازلهم . ولا تستطيع لا هي ولا كبير رجالها ولا أحد في الدنيا ان يحايي اصحاب الاملاك ويحملهم على تخفيض الاجور رحمة وشفقة منهم أو فضلاً لان المسألة مسألة تجارة ولا معاية فيها — هذا مفهوم طبعاً

فاذا ما الفائدة من الالتجاء الى الحكومة بلا تعيين طلب يمكن تنفيذه ويؤدي الى الغاية المقصودة

ولكي يكون طلب تلك الجمعية أو سائر المستأجرين معقولاً ومفيداً يجب ان يكون اقتصادياً محضاً بحسب ما يلي لان المسألة اقتصادية محضة

اجور المنازل مرتفعة اولاً لان اسعار اراضي (المبنية وغير المبنية) مرتفعة . وثانياً لان المنازل لا تزيد بزيادة السكان . والاراضي غير المبنية مرتفعة الاسعار لان ذويها يتاجرون بها تجارة ولم يشتروها لكي يبنوها والا لما اشتروها بهذا السعر الباهظ

والمنازل لا تزيد الا بقدرة زيادة السكان لان الاراضي اللازمة للبناء اذا بنيت لا تغل بنسبة ثمنها لانها غالية الثمن كما تقدم

فلكي تهبط اجور المنازل يجب ان تكثر الابنية وتزيد على حاجة السكان . فما الوسيلة اذا لاستزادة الابنية في حين ان اصحاب الاراضي لا يوافقهم ان يبنوها ؟ هل تقدر الحكومة ان ترغمهم على بنائها ؟ — كلا لا تقدر ان ترغمهم عنوة ولكنها تقدر ان تحملهم على ان يتسابقوا الى بنائها أو الى بيعها ولو بخسارة لمن يبنيا وذلك بان تضرب على اراضي البناء ضريبة تساوي ما تجنيه من المنازل التي يمكن ان تبني فيها أي انها تعتبر كل ارض كأنها مبنية وتتقاضى من صاحبها الرسم على بنايات يمكن ان تبني فيها . وحينئذ يضطر ذووها ان يبنوها أو ان يبيعوها ولو بخسارة لمن يبنيا ومتى ابنتت البيوت وزادت على حاجة السكان تساقطت الاجور طبعاً

ولما كانت الاراضي المهيئة للبناء غير لازمة كلها للسكنى في الحالة الحاضرة فمن الغبن أو الحيف ان تضرب الحكومة الرسوم المذكورة عليها كلها بل ان تقتصر الضريبة على اقرب الاراضي وتعفي البقية الى أجل ينتظر عنده ان تلزم تلك الاراضي البعيدة للبناء

وربما اعترض البعض بان هذه الضريبة حيف على اصحاب الاراضي . فاقول هم اولى بتحمل هذا الحيف من عامة الشعب المستأجرين أولاً لانهم أقوى وأقدر على تحمله وثانياً لان طمعهم هو الذي افضى الى هذه المشكلة التي لا حل لها غير هذا الحل . وثالثاً لانهم في تجارة الاراضي مضاربون والمضارب معرض للخسارة كما هو معرض للربح

والذي اعلمه ان الحكومة المصرية تتقاضى من اراضي البناء التي لم تبني بعد رسوماً اكثر من رسوم الاراضي الزراعية أي انها تتقاضى منها الرسوم بالنسبة الى اثنائها . ولكن لم تزل هذه الرسوم دون الرسوم المضروبة على المنازل المبنية وهب انها تساويها أو تكاد فللحكومة ان تزيد الضريبة الى حد يضطر

اصحاب الاراضي عنده الى بناء اراضيهم

ولعلّ بعض القراء يستهجنون هذه الطريقة فاقول انها غير مستهجنة البتة وكثير من الحكومات تتخذها دفعا لجشع المتمولين المضاربين بالاراضي . وحكومة اميركا تضيق في كثير من الامور على الطامعين لاجل حماية مصالح العامة . وحكومة السودان نفسها ضيقت اكثر من ذلك في الخرطوم فانها لما خططت هذه المدينة وعرضت اراضيها للبيع كانت تعين لكل شارح أجلاً يبنى فيه مع ان السكان هناك لا يشكون من قلة المنازل ولا من غلاء ايجاراتها وانما قصدت حكومة السودان من هذا الشرط القاسي سرعة عمران الخرطوم . فأحر اذاً بحكومة مصر ان تضطر اصحاب الاراضي ان يبنوا اراضيهم توسيعاً للعامة . أحر بها ان تضطرهم الى ذلك بطريقة أعدل وأخف وطأة وهي ضرب الضريبة السابق الالماع اليها

فالأفضل اذاً الجمعية المستأجرين في مصر ان تقترح على الحكومة بواسطة الجمعية العمومية " و مجلس الشورى " ان تقرر ضريبة المنازل على الارض اللازمة للبناء التي لم تبين بعد . وهي أصح الطرق القانونية

نصائح لتجار اراضي البناء

بقيت الكلمة التي تهم السوريين المشتغلين بتجارة الاراضي في الولايات المتحدة وغيرها . وهي انهم اذا تدبروا جيداً ما فصلناه آنفاً عن تجارة اراضي البناء في مصر يستطيعون ان يستخرجوا نصائح نافعة لهم في هذه التجارة . ونحن نخلصها فيما يلي :

اولاً يجب ان ينظروا الى مستقبل البلد أو الحي الذي فيه اراضي البناء معروضة في سوق تجارة الاراضي أي ان يتحققوا ان كان نمو البلد أو الحي واتساع نطاقه محققين أولاً . ولا بد من اسناد تحقيقهم هذا الى سبب

حقيقي محسوس . ولا يخفى ان الاسباب التي تؤدي الى نمو بلد أوحى تترد كلها الى سببين اصليين جوهريين . اما ان يكون في البلد أو الحي مورد رزق عظيم لجمهور من السكان حتى يتقاطروا اليه ويزدحموا فيه أو ان يكون متزهأ طبيعياً جميلاً في الصيف تطيب الإقامة فيه للصيادين أو مشى دافئاً . وليس ما يجتذب الناس للسكنى مثل هذين الجاذبين العظيمين . فاذا لم يوجد احدهما فمستقبل البلد أو الحي بطيء والارض المعدة للبناء فيهما قليلة الرواج في السوق والمتاجرة بها مخاطرة

ثانياً يجب ان يُنظر الى الاراضي المخططة والمعدة للبناء والمعروضة في السوق ان كانت وفيرة جداً بحيث انها تربو بمثل الحاجة المنتظرة قريباً أو انها قليلة ينتظر بنائها كلها في العهد القريب . ولا بد في هذا النظر من اشتراك النظر السابق معه أي ان ينظر الى النسبة بين مساحة الاراضي المعروضة للبيع وبين معدل زيادة السكان فان كانت الاراضي اوفر كان الخطر في هذه التجارة أشد والعكس بالعكس

ولا يغرنك في هذه الحال ما تراه من تسهيل وسائل الشراء والدفع ونحو ذلك مما تستنبطه شركات اراضي البناء للترغيب والتجيب فما هو الا من قبيل ترويح بضاعة ولا يضمن الرواج الحقيقي أي الناجم عن الحاجة الحقيقية الى اراضي البناء بسبب وفرة السكان . ولا عبرة في سهولة طرق الشراء وانما العبرة في سهولة طرق البيع . وما النائدة اذا اشتريت رخيصاً وباقراط صغيرة جداً وكان يستحيل عليك ان بيع لعدم وجود شارح حتى ولا مستوهب

ثالثاً يجب ان يُنظر الى نسبة السعر لما يُنتظر من غلة الارض (متى بُنيت) على معدل الایجارات المعتادة . فلا يغرنك ما تراه من ترفع الاسعار المستمر . فان سعر الاراضي قد يتراجع بسبب اندفاع الجمهور مع التيار في هذه

التجارة وتهافتهم الى الشراء — قد يرتفع الى ان يتجاوز كثيراً أو قليلاً السعر الحقيقي أي السعر الذي يقبل المسعر عنده الغلة المطلوبة . ولا تطمع بان تكسب من فرق السعر (مع علمك ان السعر تجاوز الحد) لظنك ان السعر لا بد ان يرتفع بعد . لانه بعد تجاوزه الحد في الارتفاع يصير عرضة للهبوط لا للارتفاع ولو كان الناس مندفعين في الشراء ويصبح البيع متعذراً جداً كما حدث مؤخراً في مصر فان الاسعار لم تهبط بعد ولكن البيع صار صعباً . وسبب عدم هبوط السعر حتى الآن ناجم عن ان الناس لا يزالون طامعين لان الهیضة الاخيرة لم تنزل مؤثرة عليهم . ولكن متى مرَّ عهد كافٍ لاقتناعهم بان الاسعار لا ترتفع لكي يرجعوا كما يطمعون وخاب مؤملهم تتراخي ايديهم ويبيعون قانعين بالخسارة القليلة . وحينئذٍ تبدى الاسعار تنساقط تدريجاً ومن يعيش ير

تقولا الحداد

كلام لابن الشرق في الغرب

الآن بدأت أحب أميركا

مثال من مدينة اميركية

٢

وعدت القارىء في المقالة السابقة ان أجعله يسوح معي سياحة صغيرة في داخلية الولايات المتحدة لأريه جمهوراً غير الجمهور الذي ألفه في نيويورك وكان السبب في نفرتة منه بل من أميركا كلها . واول ما أطلبه ان يتجرّد من العواطف والمبادئ والافكار التي اكتسبها في الشرق وفي اثناء حياته كلها وينظر الى الكائنات حوله من أشياء واشخاص نظراً جديداً كأنه لم يرَ قارة غير هذه القارة ولا جمعية بشرية غيره هذه الجمعية