

**ال وسيط العقاري بين التنظيم القانوني  
والتحولات الثقافية والتكنولوجية  
مقاربة انثروبولوجية معاصرة**

الباحث/ علي ياسر مطر  
أ.د. ياس خضر عباس

[Gmail.com@Ali Yasser432](mailto:Gmail.com@Ali Yasser432)

**جامعة المستنصرية/ كلية الآداب/ قسم الأنثروبولوجيا والاجتماع**

**الملخص:-**

تناول البحث الدراسة والتحليل الديناميات الاجتماعية والثقافية لمهنة الوسيط العقاري (الدلال) في حي البيضاء (منطقة الطالبية) في بغداد، وهي مهنة تنتمي إلى الاقتصاد غير الرسمي، وتشكل حيزاً ميدانياً غنياً للفحص الأنثروبولوجي. ومن خلال اعتماد منهج أنثروبولوجي نوعي إثنوغرافي، ارتكز البحث على أدوات الملاحظة بالمشاركة والمقابلات شبه المهيكلة، مع مجموعة متنوعة من الوسطاء العقاريين، والزبائن، والفاعلين ذوي الصلة، تسعى الدراسة إلى تجاوز النظرة التقنية أو القانونية الضيقية لمهنة الوساطة العقارية، من أجل استكشاف أبعادها الرمزية والاجتماعية والثقافية، وتفكيك العلاقات التي تنسجها هذه المهنة مع المجتمع المحلي، ومع البنى الرسمية وغير الرسمية، في ظل تحولات حضرية وقانونية ومعيشية طرأت بعد عام 2003. وقد ركزت على أن مكتب الدلالية ليس فقط موقعاً لإنجاز الصفقات العقارية، بل هو فضاء اجتماعي يُنتج ويُعاد فيه إنتاج النقاء.

**الكلمات المفتاحية: الوسيط، التنظيم، الثقافة.**

## ***Real estate brokerage between cultural organization and cultural and technological transformations: a contemporary anthropological approach***

Researcher/ Ali Yasser Matar

Prof. Dr. Yas Khader Abbas

**Al-Mustansiriya University / College of Arts / Department of Anthropology and Sociology**

### **Abstract:-**

*This thesis examines and analyzes the social and cultural dynamics of the real estate brokerage profession (dalal) in the Al-Bayda neighborhood (Al-Talabiya district) in Baghdad. This profession belongs to the informal economy and constitutes a rich field of study for anthropological investigation. Adopting a qualitative ethnographic anthropological approach, the research relied on the tools of participatory observation and semi-structured interviews. It also deconstructs the relationships that this profession forges with the local community, and with formal and informal structures, in light of the urban, legal, and livelihood transformations that occurred after 2003. It focuses on the fact that the brokerage office is not only a site for concluding real estate transactions, but rather a social space in which trust is produced and reproduced.*

**Keywords:** : mediator, organization, culture.



## **أولاً: موضوع البحث**

تناول هذه الدراسة الديناميات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي تحكم مهنة الوسيط العقاري (الدلال) في حي البيضاء، وهو أحد الأحياء الشعبية في مدينة بغداد. وتركز الدراسة على فهم آليات العمل داخل مكاتب الدلالية، وطبيعة العلاقات التي تربط الوسطاء العقاريين بالمجتمع المحلي من جهة، وبالمؤسسات العقارية والجهات الرسمية من جهة أخرى.

كما تسعى إلى تحليل الممارسات اليومية للوسط العقاري، والخطابات الرمزية التي تحيط بالمهنة، وشبكات الثقة والمصلحة التي تُبنى من خلالها الصفقات العقارية، وتستند إلى عمل ميداني نوعي يعتمد على الملاحظة والمقابلات المباشرة، لفهم المهنة بوصفها ظاهرة اجتماعية متعددة في السياق المحلي، وتحمل في طياتها أبعاداً ثقافية تتجاوز الوظيفة الاقتصادية البختة.

## **ثانياً: تساؤلات الدراسة**

تطرح هذه الدراسة تساؤلات عده أهمها:

- ١- ما طبيعة الديناميات التي تحكم عمل الوسيط العقاري وما هي حدوده؟
- ٢- لماذا يحتاج الوسيط العقاري لبناء شبكة من العلاقات؟
- ٣- لماذا يجب أن يكون الوسيط العقاري قارئ جيد للآخرين؟
- ٤- كيف تبني الثقة وكيف تعقد الصفقات؟

## **ثالثاً: أهداف الدراسة**

تحليل الديناميات الاجتماعية والاقتصادية التي تنظم عمل مكاتب الوساطة العقارية في حي البيضاء منطقة (الطالبية)، وفهم كيفية تشكّل العلاقات بين الوسطاء والربائن والمؤسسات الرسمية وغير الرسمية رصد وتحليل الممارسات اليومية للوسطاء العقاريين، بما في ذلك استراتيجيات التفاوض، وأساليب عرض العقارات، وآليات إتمام الصفقات العقارية والكشف عن الأبعاد الرمزية والثقافية المرتبطة بمهنة الوسيط العقاري، ودورها في بناء الشك داخل المجتمع المحلي و دراسة التفاعلات داخل مكاتب الدلالية بوصفها فضاءات اجتماعية تنتاج وتعيد إنتاج أنماط من السلطة والمعرفة والعلاقات الاجتماعية وتسلط الضوء على التحولات المعاصرة التي طرأت على مهنة الوسيط العقاري بفعل التغيرات الاقتصادية، والتحول العمري، والتطورات القانونية، وتأثيرها على هيكلية المهنة ومكانتها الاجتماعي وفهم موقع مهنة الوسيط العقاري ضمن الاقتصاد غير الرسمي في المدينة، وطبيعة علاقتها بالسوق الرسمية والمؤسسات التنظيمية

## رابعاً: أهمية الدراسة

تُقدم الدراسة مقاربة ميدانية نوعية لفهم مهنة تقليدية تمارس ضمن سياقات حضرية معقدة، وتكشف عن البنى الاقتصادية والثقافية والاجتماعية التي تشكل الممارسات اليومية للوسطاء العقاريين تزف حل الأنثروبولوجيا الحضرية بدراسة حالة لمجتمع محلي في بغداد، مما يسهم في توسيع نطاق الفهم الأكاديمي للتحولات الاجتماعية والاقتصادية في المدن العربية تُمكِّن الدراسة من فهم أعمق لدور "الدلال" كفاعل اجتماعي واقتصادي وثقافي في الحي، وهو ما يساعد على تفسير الكثير من التفاعلات المرتبطة بسوق العقارات غير الرسمية في الأحياء الشعبية تُسلط الضوء على التحديات التي تواجه مكاتب الوساطة العقارية، سواء من حيث الثقة المجتمعية أو التغيرات القانونية والتنظيمية، مما قد يساهم في صياغة رؤى تطويرية لهذه المهنة تفتح الدراسة المجال أمام صانعي السياسات والمخططين الحضريين لفهم العلاقة بين التنظيم الرسمي وسوق العقارات غير الرسمي، ما قد يعزز من جودة التخطيط والتنظيم في المدن.

## خامساً: عرفت الانثروبولوجيا الوسيط

ال وسيط أو السمسار هو فاعل بشري يكسب شيئاً من الوساطة في الموارد القيمة التي لا يتحكم فيها بشكل مباشر، والتي يجب تمييزها عن الراعي الذي يتحكم في الموارد القيمة، وال وسيط أو الرسول، الذي لا يؤثر على المعاملة.

اما المقالات الكلاسيكية التي كتبها إريك وولف (1956) وكليفورد جيرتز (1960) صراحةً فكرة السمسار الثقافي كوسيلة لوصف الأشكال المتغيرة للسلطة السياسية والعلاقة المتحولة بين القرية والمدينة الكبرى بعد إنهاء الاستعمار في المكسيك وإندونيسيا على التوالي . أما العالم ف. ج. بيلي، حيث حدد بوضوح السمسارة باعتبارهم (وكلاء للتغيير الاجتماعي) في حين أن علماء الاجتماع قد تم اعتبارهم لعقود من الزمان "الرجل الهامشي" كنوع من الشخصية التي تطورت من خلال الهجرة وال العلاقات بين الثقافات ، اما في الأنثروبولوجيا، ظهر الوسيط الثقافي بشكل عام من الداخل - كنقطة انطلاق للنظر في التغير الاجتماعي على نطاق واسع في هذا العصر التاريخي

كما عرف ولف الوسطاء بأنهم "مجموعات من الناس الذين يتتوسطون بين الجماعات ذات التوجه المجتمعي في المجتمعات والجماعات ذات التوجه القومي التي تعمل من خلال المؤسسات الوطنية" <sup>1</sup>.

<sup>1</sup>( ) Brokers and Brokerage, Anthropology of:1

### سادساً: مفهوم السمسار في الأنثروبولوجيا

إن مفهوم السمسار، وهو مفهوم أساسى في الأنثروبولوجيا السياسية في ستينيات وسبعينيات القرن العشرين، يستحق الإحياء في بيئة التحول الاجتماعي السريع. ففي جنوب أفريقيا، حيث يوجه تخطيط الدولة مسار التغيير في حين يحاول منح السوق امتيازات خاصة، لا يكتفى السمسار بالتفاوض بين المواقف الثابتة للدولة/السوق والشعب. بل إنه يجسد ويخلق المواقف والهويات الاجتماعية والاقتصادية. وهو يمزج بين المساواة والطابع الفائم على الحقوق للمجتمع ما بعد التحرير وبين التسلسل الهرمي للسلطة التقليدية الناشئة من جديد. وبالاعتماد على مفاهيم الإجماع، فإنه يجسد "الشعب"، وبالاعتماد على أفكار الاختيار الحر والمبادرة، فإنه يجسد "السوق". وفي الوقت نفسه، فإنه يحمل السمات البiero-قراطية للدولة.<sup>1</sup>

### سابعاً: عرفت الأنثروبولوجيا الوسيط

ال وسيط او السمسار هو فاعل بشري يكسب شيئاً من الوساطة في الموارد القيمة التي لا يتحكم فيها بشكل مباشر، والتي يجب تمييزها عن الراعي الذي يتحكم في الموارد القيمة، وال وسيط أو الرسول، الذي لا يؤثر على المعاملة.

اما المقالات الكلاسيكية التي كتبها إريك وولف (1956) وكليفورد جيرتز (1960) صراحةً فكرة السمسار الثقافي كوسيلة لوصف الأشكال المتغيرة للسلطة السياسية والعلاقة المتحولة بين القرية والمدينة الكبرى بعد إنتهاء الاستعمار في المكسيك وإندونيسيا على التوالي . أما العالم ف. ج. بيلى، حيث حدد بوضوح السمسارة باعتبارهم (وكلاء للتغيير الاجتماعي) في حين أن علماء الاجتماع قد تم اعتبارهم لعقود من الزمان "الرجل الهامشي" كنوع من الشخصية التي تطورت من خلال الهجرة وال العلاقات بين الثقافات

اما في الأنثروبولوجيا، ظهر الوسيط الثقافي بشكل عام من الداخل - كنقطة انطلاق للنظر في التغير الاجتماعي على نطاق واسع في هذا العصر التاريخي

<sup>1()</sup> The return of the broker: consensus, hierarchy, and choice in South African land reform:

كما عرف وولف الوسطاء بأنهم "مجموعات من الناس الذين يتتوسطون بين الجماعات ذات التوجه المجتمعي في المجتمعات والجماعات ذات التوجه القومي التي تعمل من خلال المؤسسات الوطنية" (١).

### ثامناً: مفهوم السمسار في الأنثروبولوجيا

إن مفهوم السمسار، وهو مفهوم أساسي في الأنثروبولوجيا السياسية في ستينيات وبسبعينيات القرن العشرين، يستحق الإحياء في بيئة التحول الاجتماعي السريع. ففي جنوب أفريقيا، حيث يوجه تخطيط الدولة مسار التغيير في حين يحاول منح السوق امتيازات خاصة، لا يكتفي السمسار بالتفاوض بين المواقف الثابتة للدولة/السوق والشعب. بل إنه يجسد ويخلق المواقف والهويات الاجتماعية والاقتصادية. وهو يمزج بين المساواة والطابع القائم على الحقوق للمجتمع ما بعد التحرير وبين التسلسل الهرمي للسلطة التقليدية الناشئة من جديد. وبالاعتماد على مفاهيم الإجماع، فإنه يجسد "الشعب"، وبالاعتماد على أفكار الاختيار الحر والمبادرة، فإنه يجسد "السوق". وفي الوقت نفسه، فإنه يحمل السمات البيرورقراطية للدولة. (٢)

### تاسعاً: دور الوسيط أو السمسار العقاري

يستفيد البائعون من خدمات السماسرة بطرق مختلفة أولاً، يقدم السماسرة خدمات ترويجية لهم يساعدون في تجهيز المنزل للبيع، وتوزيع المنشورات، ووضع الإعلانات، وعقد المنازل المفتوحة، والتوصية بالمنزل للمشترين الأفراد. ثانياً، يساعدون في المفاوضات. ثالثاً، يقومون بفحص المشترين المحتملين، مما يسهل وربما يسرع عملية مطابقة المشترين والبائعين، رابعاً، يوفرون الوصول إلى خدمة القوائم المتعددة (MLS)، والتي تسرد جميع المنازل المتاحة للبيع. خامساً، يقدمون معلومات السوق والتوصيات المتعلقة بسعر الطلب المناسب. يساعدون في الأوراق والوثائق القانونية. هل يبيع السماسرة المنازل بشكل أسرع وبأسعار أعلى؟ وفقاً للرابطة الوطنية للوسطاء العقاريين، فإن متوسط

<sup>١()</sup> Brokers and Brokerage, Anthropology of: 1

<sup>٢()</sup> The return of the broker: consensus, hierarchy, and choice in South African land reform: 1



سعر البيع للمنازل التي يبيعها المالك، والتي تسمى أحياناً FSBO (البيع من قبل المالك)، أقل بنسبة 27% من متوسط المنازل التي يبيعها الوكلاة وبينما تشير مجموعات تجارة السمسارة العقاريين إلى هذه الفجوة السعرية كدليل على براعتهم، لا شك أن هناك تبايناً بين المنازل وأصحاب المنازل، مما يؤدي إلى تحيز اختياري شديد محتمل<sup>(1)</sup>

ويستخدم حوالي 83% من البائعين وكيلًا (الرابطة الوطنية للوسطاء العقاريين، 2003). وبالتالي فإن بائعي FSBO هم مجموعة صغيرة ومتقدمة للغاية ذات خصائص وميول غير عادية محتملة، على سبيل المثال، يميلون إلى أن يكونوا أكبر سنًا وأقل ثراءً (الرابطة الوطنية للوسطاء العقاريين، 2002). وعلاوة على ذلك، خلال الربع الأول من عام 2004، لم يتم طرح 44% من جميع المنازل المعروضة للبيع من قبل البائع في السوق المفتوحة، حيث كان البائع والمشتري يعرفان بعضهما البعض مسبقاً (إيفانز 2003) ومن غير المرجح إذن أن تتمكن المقارنة العامة لأسعار البيع بين المنازل المعروضة للبيع من قبل البائع والمنازل المعروضة للبيع من قبل سمسرة، حتى ولو كانت المقارنة تأخذ في الاعتبار خصائص المنزل، من تحديد ما إذا كانت المنازل المعروضة للبيع أم لا بشكل موثوق تأثير استخدام الوسيط<sup>(2)</sup>.

### **عاشرًا: مساهمة السمسار في التنمية الاقتصادية**

يساهم الوسيط في تطوير البيئة العمرانية من خلال تشجيع المشاريع العقارية وتحسين استخدام الموارد السكنية والتجارية. بالإضافة إلى ذلك، يعزز الوسيط العقاري فرص العمل، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، عبر تحفيز قطاعات البناء، التمويل، والخدمات القانونية، مما يجعله عنصراً فاعلاً في النمو الاقتصادي ومع وجود أكثر من 1.5 مليون سمسار عقاري على مستوى البلاد، فإن جهودهم الجماعية مفيدة في تعزيز ملكية المساكن حجر الزاوية للأمن المالي والتقدم الاجتماعي للمستهلكين. في منطقة ناشفيلي الكبرى، يقف أكثر من 6700 عضو من السمسارة العقاريين في المقدمة، ويلعبون دوراً لا يتجزأ في اقتصادنا المحلي والإقليمي عبر تسع مقاطعات

إن كل معاملة ينظمها أعضاؤنا من سمسارة العقارات لا تغذى النشاط الاقتصادي فحسب، بل إنها تمد أيضًا الطريق للمستهلكين لبناء ثروة طويلة الأجل للأجيال القادمة. من

<sup>1)</sup>) B. Douglas Bernheim, Jonathan Meer: HOW MUCH VALUE DO REAL ESTATE BROKERS ADD A CASE STUDY. P1

<sup>2)</sup>) B. Douglas Bernheim, Jonathan Meer: HOW MUCH VALUE DO REAL ESTATE BROKERS ADD A CASE STUDY.p2

مشتري المنازل لأول مرة الذين يخطون على سلم العقارات إلى المستثمرين المخضرمين الذين يوسعون محفظتهم، يعمل سمسارة العقارات كمرشدين موثوق بهم، ويتنقلون عبر تعقيدات سوق العقارات بخبرة واجتهاد وبعيداً عن النتيجة النهائية، فإن وكلاء العقارات هم أبطال التنمية المجتمعية وتمكينها. فهم ينقلون الحياة إلى الأحياء، ويعززون المجتمعات النابضة بالحياة حيث تزدهر الأسر والشركات. ويمتد نشاطهم إلى ما هو أبعد من معاملات العقارات، حيث يجسدون التزاماً بتحسين جودة الحياة للجميع<sup>(1)</sup>

### تأثير ارتباط العقارات على القطاعات الأخرى

أن التأثيرات الجاذبة لقطاع العقارات تتأثر بشكل كبير بالأساسيات الاقتصادية للبلد وهيكل الإنفاق لل الاقتصاد. إن نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي له تأثير سلبي كبير على التأثيرات الجاذبة، في حين أن النمو السنوي للناتج المحلي الإجمالي له تأثير إيجابي على التأثيرات الجاذبة، وهذا يعني أنه بالنسبة للبلد يتمتع بنمو اقتصادي سريع، فإن قطاع العقارات لديه روابط بين القطاعات أكثر مع القطاعات الأخرى، مما يكون له تأثيرات جاذبة أقوى على الاقتصاد ومع ذلك، عندما يصبح الاقتصاد أكثر تطوراً، تكون التأثيرات الجاذبة لقطاع العقارات أضعف. قد يُعزى ذلك إلى تغيير دور قطاع العقارات في بلد في اقتصاد سريع النمو، غالباً ما يلعب قطاع العقارات دوراً محورياً داخل الاقتصاد كأصل يجمع بين سمات الاستهلاك والاستثمار، عادةً ما تتمتع المنتجات العقارية بخصائص ضمان قوية، و تعمل كمسرع مالي في التنمية الاقتصادية وهذا يؤدي إلى معدل عائد أعلى لقطاع العقارات في الاقتصادات سريعة النمو، مما يعزز تأثيره الدافع. ومع ذلك، مع نضج الاقتصاد وبعد تباطؤ نمو أسعار المساكن، يتضاءل هذا التأثير الدافع تدريجياً. يُظهر المقدار النسبي لتكوين رأس المال الثابت معياراً إيجابياً في نموذج الانحدار الخاص بنا. ومع زيادة القدرة الإنتاجية، تنمو احتياجات التوسيع للمؤسسات، مما يؤدي إلى ارتفاع الطلب على العقارات الصناعية ومساحات المكاتب، مما يؤدي إلى مزيد من دفع سوق العقارات مما يؤدي إلى تأثير جذب أعلى على قطاع العقارات<sup>(2)</sup>

يتمتع قطاع العقارات بروابط خلفية قوية مباشرة مع القطاع المالي. يلعب قطاع البناء أيضاً دوراً مهماً في المدخلات لقطاع العقارات. يتم بناء مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية بما في ذلك الإسكان والمكاتب والصناعة من قبل قطاع البناء. لذلك، يرتبط قطاع

<sup>1()</sup> <https://www.greaternashvillerealtors.org/news/2024/04/15/association-news/the-vital-role-of-realtors-in-driving-the-economy/>, 10-2-2025,

8:45 ص

<sup>2()</sup> The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants, Wei Gao ,Shan Wei ,Chen Geng Jing He ,Xiuting Li and Shuqin Liu, العدد 17 المجلد 16,

البناء ارتباطاً وثيقاً بقطاع العقارات. وفقاً ل Liu، فإن المرتبة الأولى من الناتج من قطاع البناء هي أنشطة العقارات، وتشير المرتبة العالية إلى الارتباط الوثيق بين قطاع العقارات وقطاع البناء. علاوة على ذلك، فإن قطاع العقارات له علاقة مباشرة مع نفسه. في الصين من عام 2010 إلى عام 2018، ترتبط أنشطة الخدمات المالية والخدمات الإدارية والداعمة ارتباطاً وثيقاً بقطاع العقارات في الصين. بعد الإصلاح في عام 1998، تم الترويج لأعمال إدارة الممتلكات الخاصة والسمرة في الصين. تم تعزيز دور قطاع العقارات كقطاع خدمات، فإن أغلب القطاعات التي يرجو لها قطاع العقارات هي قطاعات موجهة نحو الخدمات، مثل أنشطة العقارات، والخدمات الإدارية والمساندة، وأنشطة الإقامة والخدمات المالية. وربما يرجع السبب في ذلك إلى الطلب المتزايد على الخدمات في الصين<sup>(1)</sup>

<sup>1()</sup>The Role of the Real Estate Sector in the Economy : Cross-National Disparities and Their Determinants

المصادر

1. Brokers and Brokerage, Anthropology of:1
2. The return of the broker: consensus, hierarchy, and choice in South African land reform:1
3. The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants، Wei Gao ,Shan Wei ,Chen Geng Jing He ,Xiuting Li and Shuqin Liu، المجلد16، العدد17
4. The Role of the Real Estate Sector in the Economy : Cross-National Disparities and Their Determinants
5. B. Douglas Bernheim، Jonathan Meer: HOW MUCH VALUE DO REAL ESTATE BROKERS ADD A CASE STUDY. P1
6. B. Douglas Bernheim، Jonathan Meer: HOW MUCH VALUE DO REAL ESTATE BROKERS ADD A CASE STUDY.p2