

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الجزائر 3

كلية العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادي

الإستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر

2009- 1999

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية

فرع تحليل إقتصادي

إعداد الطالب:

إشراف الدكتور:

معوشي بوعلام

لجنة المناقشة:

العمودي محمد الطاهر

أد بد عيدة عبد الله رئيسا

د معوشي بوعلام مشرفا

د فارس فوضيل مناقشا

د عبد القادر فاضل عضوا

د بشير كشروود عضوا

2012

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي الطاهرة الذي لم يتفانى
في حثنا على طلب العلم و تذليل العقبات في سبيل ذلك ، كما
أهدي هذا العمل أيضا إلى أمي الغالية و أخوتي و زوجتي وإلى ابنتي "
نجاة" المولود الأول

كما لا أنسى بالذكر الأستاذ الدكتور الفاضل معوشي بوعلام مؤطر هذا
البحث الذي أسأل الله تعالى أ، يكون هذا العمل فاتحة خير عليه و
على جميع طلاب العلم و المعرفة .

التشكرات

قال تعالى " و لإن شكرتم لأزيدنكم " بعد الله عز و جل أوجه
بجزيل الشكر إلى كل من ساهم في إتمام هذا العمل من أهل و
أصدقاء خاصة زوجتي الغالية التي لم تمنعها فترة الولادة من
متابعة إتمام هذا العمل .

كا أوجه الشكر الكبير إلى مؤطر هذا البحث الأستاذ الفاضل
معوشي بوعلام على ما تمتع به من صبر في حث و توجيه
على نجاح هذا العمل

و بالله التوفيق

فهرس المحتويات

المحتويات	الصفحة
قائمة الجداول	
قائمة الأشكال	
مقدمة..... أ - هـ	
الفصل الأول :	
أساسيات الإستثمار	
تمهيد	2
المبحث الأول: مفهوم و مبادئ الإستثمار	3
المطلب (1): تعريف الإستثمار.....	3
المطلب (2): مبادئ الإستثمار.....	6
المبحث الثاني: أنواع الإستثمار و أهمية و أهدافه.....	8
المطلب (1): أنواع الإستثمار.....	8
المطلب (2): أهمية الإستثمار و أهدافه.....	13
المبحث الثالث: محددات الإستثمار.....	17
المطلب (1) :محددات الإستثمار بشكل عام.....	17
المطلب (2) :المحددات الإقتصادية للإستثمار الخاص.....	24
المطلب (3) :محددات الإستثمار على المستوى الكلي.....	29
المطلب (4) :الإدخار و علاقته بالإستثمار.....	33

33	أولاً: تعريف الإيداع.....
34	ثانياً: أهمية الإيداع بالنسبة للإستثمار.....
35	المبحث الرابع: تمويل و مخاطر الإستثمار.....
35	المطلب (1): مراحل تمويل المشروع الإستثماري.....
38	المطلب (2): مصادر التمويل الأساسية للإستثمار.....
51	المطلب (3): قرارات الإستثمار.....

57	خاتمة الفصل الأول.....
----	------------------------

الفصل الثاني:	
السياسة الإستثمارية في الجزائر.	
57	تمهيد:.....
58	المبحث الأول: تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر.....

60	المطلب (1): السياسة الإستثمارية في ظل الإقتصاد الموجه 1963- 1988.....
----	---

71	المطلب (2): السياسة الإستثمارية في ظل إقتصاد السوق, 2000_2009.....
82	المبحث الثاني: واقع وأهمية الإستثمار الخاص في الجزائر.....
84	المطلب (1): أهمية الإستثمار الخاص في الجزائر.....
86	المطلب (2) الإستثمار الخاص الإختلالات الهيكلية للإقتصاد.....
88	المبحث الثاني : محددات و معوقات الإستثمار في الجزائر في ظل إقتصاد السوق.....
88	المطلب الأول محددات الإستثمار في الجزائر.....
92	المطلب الثاني :معوقات الإستثمار في الجزائر.....
93	المبحث الثاني: أثر الأزمة المالية العالمية على الإقتصاد الجزائري.....
94	المطلب (1): مفهوم الأزمة المالية وأسبابها.....

المطلب (2): انعكاسات الأزمة المالية على الإقتصاد الجزائري..... 96

خاتمة الفصل الثاني:..... 101

الفصل الثالث:

دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

تمهيد:..... 103

المبحث الأول: واقع الإستثمار العقاري والسوق العقارية في الجزائر..... 104

المطلب (1): واقع الإستثمار العقاري و أهميته في الجزائر..... 104

المطلب (2): مفهوم السوق العقارية..... 106

المطلب (3): خصائص السوق العقارية في الجزائر..... 109

المطلب (4): أساليب التمويل العقاري في الجزائر..... 116

المبحث الثاني: مشكل السكن في الجزائر..... 129

المطلب (1) مفاهيم عامة حول السكن..... 129

المطلب (2): تطور الحضيرة السكنية في الجزائر..... 134

المطلب (3): أنواع السكن و شروط الإستفادة منها في الجزائر..... 137

المطلب (4): العرض و الطلب على السكن في الجزائر..... 140

المطلب (5): محددات فجوة الإسكان في الجزائر..... 144

المبحث الثالث: آفاق و تحديات الإستثمار العقاري في الجزائر..... 145

المطلب (1): أهداف البرنامج الخماسي 2010_2014..... 145

المطلب (2): تحديات السياسة السكنية في الجزائر..... 146

خاتمة الفصل الثالث:.....148

الخاتمة.....149

قائمة المراجع.....

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
12	منحنى الطلب على السكن	1-1
86	منحنى تأثير سعر الفائدة على حجم الإستثمارات	2-1
115	شكل يبين كيفية تدخل مؤسسة إعادة تمويل الرهن العقاري للقروض العقارية	1-3

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
65	حصة قطاع المحروقات من الإستثمارات الأجمالية (مليون دينار)	1-2
67	توزيع ونمو الإستثمارات خلال الفترة (1967-1979) (الوحدة مليار دج)	2-2
71	الإنجازات المحققة خلال الفترة ما بين (1980-1990)	3-2
74	توزيع المؤسسات المنحلة حسب القطاعات في الجزائر (1994-1998)	4-2
86	عدد المشاريع المنجزة خلال (2002-2010)	5-2
87	عدد المشاريع المنجزة لقطاع الأعمال	6-2
110	يبين المساهمين في مؤسسة ضمان القرض العقاري	1-3
112	يبين نسبة الفائدة على قيمة الضمان	2-3
112	يبين قيمة القروض الممنوحة في الفترة ما بين (2001-2002)	3-3
118	قيمة المساعدات على حسب دخل العائلة	4-3
121	يبين تغيرات مختلف النسب المتعلقة بالحضيرة السكنية 1998 2009	5-3
124	يبين العرض على السكن 2004-2009	6-3
125	يبين الطلب على السكن 2004-2009	7-3
140	معدل انجاز السكن الحضري بين سنتي 1999 و2005	8-3

قائمة الجداول

141	معدل انجاز السكن الريفي بين سنتي 1999 و2005	9_3
143	يبين توزيع السكن و السكان في الجزائر سنة 2008	10_3

مقدمة عامة

شهد العالم عدة تغيرات كبيرة في المجال الإقتصادي تزامن مع سقوط المعسكر الإشتراكي بزعماء الإتحاد السوفياتي و ظهور الأحادية القطبية بزعماء الولايات المتحدة الأمريكية و التي بدأت بتسويق مفهوم وفكرة عولمة الإقتصاد و الذي جاء نتيجة فشل سياسات التخطيط في تحقيق أهداف التنمية الإقتصادية، فأصبحت التحولات تسير نحو ليبرالية إقتصادية من خلال النظام الدولي الجديد في ظل تبنى سياسات إقتصاد السوق، حيث أصبح تحقيق الأهداف الإقتصادية يتم على معدل إنجاز الإستثمارات سواء كانت محلية أو أجنبية والتي تحقق مبدأالتوازن الإقتصادي للدول و تحمي الإقتصادات الناشئة من تبعية الخارج في تحقيق الأهداف التنموية لذلك أصبح للإستثمار أهمية بالغة في السياسات الإقتصادية الحديثة .

فالإستثمار عبارة عن الرغبة في الحصول و تنمية عناصر الإنتاج قصد الزيادة في الطاقات الإنتاجية للمؤسسات كانت أو الإقتصاد الوطني ككل، و نظرا للظروف المالية و الإقتصادية التي تمر بها غالبية الدول النامية و التي تواجه في ظل تلك الظروف الإجراءات و النظم الإقتصادية الجديدة أضحت بتلك الدول التفكير في تحقيق مناخ إستثماري يتلائم و مسار تلك التحولات و النظر إلى الإستثمار على أنه عامل أساسي لتمويل التنمية وتحقيق الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي .

في الجزائر عرفت السياسات الإستثمارية تطورا مهما منذ الإستقلال التي صاحبها عجز مالي و إداري في تسيير المشاريع التنموية في ظل المخططات الشاملة و الإدارة المركزية، مما أدى بها إلى تبنى فكرة الإصلاحات مع بداية الثمانينات التي إمتدت إلى أواخر التسعينيات أهمها برنامج الخصخصة الذي فتح المجال للقطاع الخاص في المساهمة في التنمية الإقتصادية وذلك سعيا من الدولة لتحسين ظروف المؤسسات العمومية بما يتلائم ومتطلبات التنمية في ظل سياسة إقتصاد سوق حر و مواجهة المشاكل التي تخبط في ها الإقتصاد الجزائري أواخر السبعينات وحتى ظهور أزمة أسعار البترول سنة 1986. والذي يعتبر مشكل السكن من أكبر المشاكل التي واجهت الإقتصاد الجزائري ليومنا هذا منذ الإستقلال.

إن تواتر الأزمات الإقتصادية و التطورات الإقتصادية العالمية الراهنة أدى بالجزائر إلى التفكير بجدية في تنويع مصادر التمويل لبرامج التنمية و تنمية القطاعات الإقتصادية الأخرى على غرار قطاع الصناعة و قطاع المحروقات الذي يستحوذ على أكثر من 90 بالمائة من مداخل الجزائر من العملة الصعبة إلا أن الإعتماد عليه كقطاع قائد للتنمية أدى بفشل السياسات الإقتصادية السابقة في ظل الإقتصاد الموجه.

إن السياسة الإستثمارية الحالية في الجزائر أعطت للقطاعات الإقتصادية الأخرى في المساهمة في التنمية أهمها قطاع البناء و الأشغال العمومية الذي يعتبر القطاع ذا الصلة المباشرة في حل مشكل الاسكن في الجزائر و الذي يعرف ف دول أخرى بالقطاع العقاري أو الإستثمارات العقارية .

هذا القطاع أن الصنف من الإستثمارات له الثقل الإقتصادي و الإجتماعي الكبير على الإقتصاد بصفة عامة فهو يحتاج إلى ما بين 40 إلى 50 بالمائة من اليد العاملة كما أ، ÷ يحتاج إلى إنفاق إستثماري ضخم نظرا لإرتفاع كلفة الإنجاز في هذا القطاع .

إن الفترة ما بين 1999 و 2009 شهدت إهتمام الجزائر بالقطاع العقاري بصفة عامة و بمشكل السكن بصفة خاصة مع إنطلاق البرامج السكنية التي بدأت بمليون وحدة سكنية في الفترة ما بين 1999 و 2004، صاحب هذه البرامج تدعيم الدولة للقطاع ماديا و تشريعيا من خلال التسهيلات الإستثمارية في مختلف مناطق الوطن كل حسب خصوصيتها و توفير الدجعم المالي للمؤسسات التي تمول هذا القطاع و الذي شهدت هي الأخرى نشاطا كبيرا خلال تلك الفترة.

حققت الجزائر في تلك الفترة قفزة نوعية و معتبرة في مجال السكن تجلى في تخفيض نسبة شغل الأفراد في السكن من سنوات السبعينيات 7 إلى 5 أفراد سنة 2008 حسب التقارير الدولية و الوطنية لكن هذا المشكل بقيا قائما رغم كل تلك التحفيزات و الإجراءات نتيجة عوامل مباشرة وغير مباشرة تمس هذا القطاع و التي أظهرتها بشكل كبير الإزمة المالية العالمية سنة 2008 .

من جانب آخر فإن الحضير السكنية في الجزائر شهدة نمواعتبرا منذ سنوات السبعينيات التي بلغت 1980000 وحدة سكني و التي أصبحت تقارب 6 ملايين وحدة سكنية في إجمالي أصناف السكن الموجودة في الجزائر بحسب أرقام المركز الوطني للإحصاء سنة 2008 تزامن هذا النمو مع تطور نشاط السوق العقارية في الجزائر و تنويع مصادر التمويل و توفير المناخ المناسب لعمل المقاولات أو مؤسسات البناء المكلفة بالإنجاز والتي بدورها تتطلب عوامل تشريعية تناسب البئة الإستثمارية الضرورية لعمل تلك المقاولات .

أظهرت الأزمة العالمية التي مست القطاع العقاري و القطاع المالي لسنة 2008 مدى أهمية القطاع العقاري و الاستثمار في الوحدات السكنية في الاستقرار الاقتصادي الكلي و الحياة الاجتماعية، حيث يتميز الطلب على السكن بالزيادة المرفقة بالزيادة السكانية و نسب توزيع السكان مما يتطلب إنجاز مشاريع عقارية مستمرة و ذلك بتوفير المناخ الملائم لهذه الاستثمارات ،لذلك فإن الاستثمار يولى أهمية بالغة في الحياة الاقتصادية .

بالنسبة للجزائر تعتبر الأزمة السكنية مشكلة تاريخية، حيث كانت الحضيرة السكنية بعد الاستقلال تحتوي على 198000 وحدة سكنية بشقيها الحضري و الريفي إلا أن معدل النمو الديموغرافي كان قد تجاوز 3 بالمئة آنذاك،

بمعدل شغل سكني وصل إلى 7 أفراد وهو معدل مرتفع جدا مقارنة بالمقاييس الدولية لشغل السكن الواحد الذي حدد ب 4 أفراد.

من جهة أخرى فان السياسة السكنية في الجزائر إضافة إلى ما تهدف إليه من توفير السكن للعائلة الجزائرية تدعم أيضا إعادة التوزيع السكاني و مواجهة ظاهرة النزوح الريفي و حث المواطن الأصلي في المناطق الريفية على الاستقرار فيها و الارتقاء بالتهيئة العمرانية بما يحافظ على النسيج العمراني في المناطق السكنية، لذلك أعطت الجزائر أولوية في إستثمارات المخططات الخماسية الأخيرة منذ 1999 لإقامة مشاريع عقارية تهدف إلى إقامة تجمعات عمرانية حديثة لخلق مناطق جذب حضرية، كما عملت الدولة على سد الفجوة في السكنات الموجهة لفئة محدودي الدخل التي تعتبر الفئة الأكثر تواجدا في الجزائر كباقي الدول النامية وذلك من خلال دعم إستثمارات السكن الإيجاري الاجتماعي الموجه لفئة ذات الحد الأدنى من الدخل الوطني بصفة خاصة و تشجيع إنجاز السكن الترقوي و التساهمي لأصحاب الدخل المرتفعة لتعميم فرص شراء السكن للمواطن الجزائري بجميع فئاته .

1_ إشكالية الدراسة:

يعتبر الإستثمار العقاري في قطاع السكن من أحد المحركات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية و مواجهة الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، حيث تعتبر أزمة السكن في الجزائر من الأزمات التاريخية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي التي صاحبها النمو الديموغرافي الكبير خاصة خلال العشر سنوات التي تلت الاستقلال مما أدى إلى زيادة الطلب على السكن التي كانت الحضيرة السكنية لا تستوعب كافة شرائح المجتمع، ومع تحول السياسات الاقتصادية في الجزائر من نظام اشتراكي إلى نظام ليبرالي يساهم القطاع الخاص في تحقيق تنمية شاملة سعت الجزائر إلى تقنين و تنظيم المجالات المتعلقة بالإستثمارات العقارية خاصة السوق العقارية وامتيازات المستثمرين، وتبني سياسات سكنية من خلال البرامج الاستثمارية المتعلقة بانجاز السكنات من هنا تكمن إشكالية الدراسة في مدى توافق السياسات الاستثمارية في الجزائر مع السياسة السكنية التي توفر المناخ الاستثماري العقاري و الذي الذي يساعد على الحد من مشكل السكن؟ .

وتتفرع الإشكالية العامة إلى إشكاليات فرعية تطرح الأسئلة التالية:

1_ ماهو الإستثمار وماهي أهميته ومحدداته؟

2_ ماهو الإستثمار العقاري و ماهي محدثات سوق السكن ؟

3_ ما مدى نجاح تطور السياسات الإستثمارية في الجزائر في تنويع مصادر التمويل و تنمية القطاعات الاقتصادية الأخرى؟

4_ ما هي الأهمية التي يمكن للإستثمارات العقارية أن تلعبها في تنمية الإقتصاد بصفة عامة و تنمية قطاع السكن بصفة خاصة ؟

5_ هل أن مناخ الإستثمارات العقارية في الجزائر ساهم في الحد من مشكل السكن ؟

2_ أهمية الدراسة :

يعتبر الاستثمار العقاري في المجال السكني من احد أهم الاستثمارات الجديرة بالدراسة نظرا لما تهتم و تشارك في انجازه جميع أجهزة الدولة المركزية واللامركزية وكذلك القطاع الخاص في جميع الدول المتقدمة و النامية لهذا فان هذا البحث اهتم بدراسة هذا النوع من الاستثمارات ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر في الفترة ما بين 1999_2009 التي عرفت الاهتمام الكبير ببرامج السكن في المخططات الخماسية خلال هاته الفترة .

وعليه فان الاستثمار العقاري في مجال السكن هو السبيل الأمثل في الحد من مشكلة الإسكان ففي الجزائر تحتوي أصولها المالية و العقارية على مقومات تسمح لها بتشييد و بناء السكن لجميع شرائح المجتمع الشيء الذي جسده المخطط الخماسي 1999_2004 بانجاز حوالي مليون وحدة سكنية ،من جهة أخرى فان هذا النوع من الاستثمارات و قطاع الأشغال العمومية بصفة عامة له دور كبير في عملية التنمية في الجزائر حيث يحتوي على نسبة كبيرة من حجم العمالة الإجمالية المقدرة ب 60 بالمائة خلال سنوات التسعينيات طبقا للدراسة التي أعدت حول التنمية الإقتصادية و الإجتماعية في الجزائر من طرف المجلس الإقتصادي الإجتماعي سنة 2001، لكن سنوات الثمانينات شهدت تعثرا لهذه البرامج الاستثمارية بسبب نقص مواد التمويل التي تعتمد على مداخيل البترول مما شكل تحديا جديدا للجزائر في تقاوم أزمة السكن ، لذلك تبنت الجزائر عدة إصلاحات و تشريعات في المجال المصرفي و التشريعي المنظم لسوق العقارات و خلق عدة مؤسسات مالية مختصة في ضمان القرض العقاري تقلل من مخاطر إفلاس المقترضين كذلك في مجال التهيئة العمرانية جاء مخطط شغل الأراضي ليحافظ على النسيج العمراني للتجمعات السكانية ، من جانب آخر تعتبر الأزمة العالمية للرهن العقاري فرصة للجزائر في إعادة النظر في النتائج التي يمكن أن تستخدمها جراء تأثيرات هذه الأزمة على مسار التنمية في البلدان النامية بإعادة إعطاء الأهمية و الاهتمام الكبير لهذا القطاع ليصبح القطاع القاعد للاقتصاد في الجزائر .

3_ أهداف الدراسة :

تتمثل الأهداف الرئيسية للدراسة فيما يلي :

1_ توضح الدراسة أهمية دور السياسات الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية ومن بينها القطاع العقاري الذي شهد نموا كبيرا خلال الفترة الأخيرة خاصة جانب الطلب و العرض على السكن في الجزائر .

2_ توضح لدراسة مدى حرص الجزائر على تطوير وسائلها التمويلية لضمان توفير السيولة اللازمة لنجاح برامجها التنموية العقارية و تقليل مخاطر عدم السداد للقروض .

3_ تهدف الدراسة إلى بيان مدى تطور الحظيرة السكنية في الجزائر و التحديات التي تواجهها السياسة السكنية في الجزائر .

4_ تهدف الدراسة و من خلال تحليل تأثير الأزمة المالية 2008 على الإقتصاد الجزائري نمط التحول في إنجاز المشاريع الإستثمارية خاصة المشاريع المتعلقة بقطاع النقل و الأشغال العمومية و على الإقتصاد الوطني بصفة عامة .

4_ فرضيات الدراسة:

تتلخص فرضيات الدراسة في ما يلي:

1_ أصبح للإستثمار بشكل عام و الإستثمار الخاص بشكل خاص أهمية بالغة في الجزائر من حيث أنه مصدر لتمويل التنمية و التوجه نحو إقتصاد حر .

2_ السياسة الاستثمارية في الجزائر لها الأثر الإيجابي على تنمية القطاع العقاري في الجزائر .

3_ الأساليب المصرفية في تمويل الإستثمارات العقارية مناسبة لزيادة العرض على السكن في الجزائر .

4_ مناخ الإستثمارات العقارية مناسب من حيث التشريع و النظم المالية التي تساعد على نجاح برامج السكن في الجزائر

5_ يمكن للإستثمار العقاري في الجزائر أن يكون قطاعاً قانداً للتنمية الإقتصادية و الاجتماعية في الإقتصاديات المختلفة .

6_ علرغم من أن مشكل السكن أخذ في التفاقم فإن الجزائر تعتبر من البلدان التي حققت تقدماً في سد الفجوة بين العرض و الطلب على السكن .

5_ منهج الدراسة:

سوف يتم اعتماد المنهج الوصفي و المنهج التحليلي في معالجة موضوع الدراسة من حيث جمع البيانات حول السياسة الاستثمارية في الجزائر منذ الإستقلال إلى فترة إقتصاد السوق أي الفترة الحالية و التي حددت في 2009

بالنسبة لهذه الدراسة وتحليل مشكل السكن وومحددات سوق السكنات التي نتجت عن تلك السياسات الاستثمارية و السياسات السكنية بين 1999 و2009 و استخلاص نتائج للدراسة .

7_الدراسات السابقة :

إن الأهمية التي يوليها موضوع الإستثمار جعل معظم الدراسات الإقتصادية تتطرق إليه بشكل دائم نظرا لإرتباطه بالتغيرات الإقتصادية الأخرى إلا أن مشكل السكن في الدراسات الأكاديمية في الجزائر لم يتناول بالشكل الواسع نظرا لأهمية هذا الموضوع و مدى تأثيره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية وأن معظم الدراسات التي لوحظت كانت على شكل ملتقيات أو مقالات علمية في هذا الخصوص ومن الرسائل التي تم التطرق فيها إلى مشكل السكن في الجزائر

رسالة ماجستير بعنوان نظام ترشيد الجباية العقارية في الجزائر ،المدرسة العليا للتجارة التي تناولت الجباية العقارية طبيعة السوق العقارية في الجزائر و من إعداد الأستاذ بلوفي عبد الحكيم .

رسالة ماجستير بعنوان دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر من إعداد رمضان آسيا ،المدرسة العليا للتجارة ،التي تناولت الجوانب النظرية و التطبيقية للتمويل السكني في الجزائر مع التطرق إلى طبيعة مشكل السكن في الجزائر .

الدراسة التي أجراها أدرا تراش بجامعة قسنطينة حول مشكل السكن في الجزائر و التي حدد من خلالها الجوانب التشريعية و الإقتصادية لمشكل السكن ، حيث يبقى جانبا لدراسة في الإستثمار العقاري في الجزائر رهن الدراسات اللاحقة .

7_ صعوبات الدراسة :

أهم ما وجهته هذه الدراسة هي قلة المراجع و الإحصائيات التي تتطرق بالشكل الدقيق إلى واقع الإستثمار العقاري في الجزائر إذ أن كل ما تتوفر عليه هذه المراجع أو الدراسات تتطرق إلى تحليل واقع السياسة السكنية في الجزائر من المنظور التمويلي أو المؤسسي أي المؤسسات المسؤولة عن القطاع السكني ،ذلك رغم ما تطرقت إليه دراسات في بلدان عربية أخرى حول الإستثمار العقاري بالشكل المباشر كمصر و الإمارات و الكويت .

8_تقسيمات الدراسة :سوف نتناول هذه الدراسة عبر ثلاث فصول هي كما يلي :

الفصل الأول : عموميات حول الاستثمار : يتناول هذا الفصل أساسيات الاستثمار بشكل عام في الفكر الاقتصادي و محددهاته و أنواع الاستثمار المختلفة وبيان أن الاستثمار العقاري نوع من هذه الأنواع في التقسيم الحديث ،كذلك يبين أهمية الاستثمار في التنمية الاقتصادية خاصة في الدول النامية .

الفصل الثاني : تطور السياسة الاستثمارية في الجزائر: عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة سياسات استثمارية في إطار تحولها من نظام اشتراكي خلال فترة الاقتصاد الموجه و صولا إلى تبني سياسة استثمارية جديدة في عصر السوق الحرة عبير إصلاحات شملت إعادة التوازنات الهيكلية للقطاعات الاقتصادية و إشراك القطاع الخاص في التنمية هذا ما يوضحه الفصل الثاني.

الفصل الثالث: دور الاستثمار العقاري في حل مشكل السكن في الجزائر في الفترة ما بين 1999_2009: أصبح الاستثمار العقاري في الجزائر يضحى باهتمام بالغ في الجزائر خلال العشر سنوات الأخيرة في اعتماد الجزائر على هذا النوع من الاستثمار في الحد مكن مشكل السكن الذي سوف نحاول إعطاء تحليل لهذه المشكلة و مدى سعي الجزائر في تطوير السوق العقارية لتوفير مناخ مناسب لتحقيق أهداف البرامج السكنية في الجزائر ومدى توافق ظروف الطلب و ظروف العرض في إطار توفير السكن للمواطن الجزائري .

تمهيد:

يعد الإستثمار عصب التنمية الإقتصادية في مختلف الدول سواء كانت متقدمة أو نامية، حيث أنه ساهم في كثير منها في الوصول إلى مستويات مرتفعة من النمو، لكن نقص أو ندرة رأس المال، وكذلك طرق توزيع الثروات تؤثر بشكل أساسي على عوامل الإنتاج الأخرى، في جعلها أقل استغلالا لتحقيق التنمية الشاملة، لذلك فإن المشكلة التي تواجه غالبية الدول لاسيما الدول النامية هي انخفاض حجم الاستثمارات. فالفكر الاقتصادي الحديث قد أعطى اهتماما كبيرا للبحث عن مفاهيم استثمارية تفسر حركة واستغلال رؤوس الأموال وخلق الثروات، لأن الاستثمار يرتبط ارتباطا مباشرا بعدة مفاهيم اقتصادية تعد مؤشرات دالة على الوضع التنموي في الدولة، ولهذا فإننا سنتطرق في هذا الفصل إلى محاولة الإلمام بجوانب الاستثمار ومفاهيمه من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم و مبادئ الإستثمار.

المبحث الثاني: أنواع الإستثمار و أهميته و أهدافه.

المبحث الثالث: محددات الإستثمار

المبحث الرابع: تمويل ومخاطر الإستثمار

المبحث الأول: مفهوم ومبادئ الإستثمار

تعددت التعاريف والمفاهيم الاقتصادية للاستثمار في الفكر الاقتصادي نتيجة لتطور النظم الاقتصادية وتوسعها، وهذا ما سنتطرق له في هذا المبحث مشرين لمختلف هذه التعاريف، محاولين بلورة مفهوم الاستثمار من خلال :

المطلب الأول: تعريف الاستثمار

كلمة استثمار من المصطلحات الشائعة الاستعمال من طرف المفكرين الاقتصاديين وغيرهم، لذلك كثرت وتعددت التعاريف الخاصة به. وكلمة الاستثمار ترتبط بثلاثة مفاهيم اقتصادية تنحصر في: التضحية، الحرمان، الانتظار⁽¹⁾.

لذلك فالاستثمار يعني التضحية بإنفاق مالي معين الآن في مقابل الحصول على عائد متوقع حدوثه في المستقبل، وهذا العائد المتوقع ممثلاً بثمن التضحية والحرمان والانتظار طيلة فترة الاستثمار. والاستثمار هو توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الربح والمال عموماً، وقد يكون الاستثمار على شكل مادي ملموس، أو على شكل غير مادي⁽²⁾.

فلو حاولت أن تنتظر إلى الموجودات، سواء لدى الأفراد أو لدى المشروعات، لوجدت أنها تتكون من موجودات مادية وموجودات مالية (غير مادية).

- موجودات مادية، مثل: الأراضي، البنايات، المنشآت، السلع المعمرة، الآلات والمعدات، السيارات... الخ .
- موجودات مالية (غير مادية)، مثل: النقود، الودائع تحت الطلب، الودائع لأجل، السندات والأسهم والتعهدات... الخ .

⁽¹⁾ منصورى الزين، آلية تشجيع الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة الجزائر، 2005، ص: 6.

⁽²⁾ طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997، ص: 30.

وعليه، فإن أي عملية لتوظيف الأموال سواء كانت في الموجودات المادية أو في الموجودات المالية تعتبر استثمار.

وهناك العديد من التعريفات للاستثمار نذكر، منها فيما يلي :

- يعرف عبد العزيز فهمي الاستثمار على أنه: "استخدام الأموال الحاضرة لتوليد أرباح في المستقبل"⁽¹⁾.
- أما قويتن "GUITTON" فعرفه على أساس أن: "الاستثمار هو تزايد مكونات الطاقة المتاحة أي هو تقبل تضحية الحاضر لتحسين المستقبل ..."⁽²⁾.
- كما عرفه لمبرت "LAMBERT" على أن: "الاستثمار عملية تهدف إلى إنتاج سلع رأسمالية، والتي هي ليست مستهلكة في المرحلة الحالية، وإنما تستعمل لإنتاج سلع في المرحلة القادمة".

1- مفهوم الاستثمار:

يقصد بالاستثمار عموماً اكتساب الموجودات المادية والمالية، لكن هذا المفهوم يختلف في الاقتصاد عنه في الإدارة المالية. وبذلك سوف نميز بين مفهومين للاستثمار، وهما:

(أ) مفهوم الاستثمار بالمعنى الاقتصادي

(ب) مفهوم الاستثمار بالمعنى المالي والمحاسبي

أ- مفهوم الاستثمار بالمعنى الاقتصادي:

⁽¹⁾ عبد العزيز فهمي هيكل، أساليب تقييم الاستثمارات، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1985، ص: 30.
⁽²⁾ فتحة كززة، الشراكة كأداة لتفعيل الاستثمار الأجنبي، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة الجزائر، 2006، ص: 9.

يمكن تعريف الاستثمار على أنه: "استخدام المدخرات في تكوين الاستثمارات أو الطاقات الإنتاجية الجديدة، اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة أو تجديدها".⁽¹⁾

وكل التضحيات بالموارد الحالية على خلفية تحقيق عوائد مستقبلية عبر فترة زمنية تكون فيها الأرصدة الناتجة عن التضحيات أكبر من المصاريف الأولية⁽²⁾.

كما أن هذه الطاقات الإنتاجية والاستثمارات هي سلع إنتاجية، أي سلع لا تشبع أغراض الاستهلاك، بل تساهم في إنتاج غيرها من السلع أو الخدمات، وتسمى هذه السلع أيضا بـ "السلع الرأسمالية"، أي السلع التي تتمثل في رأس المال العيني أو الحقيقي الذي لا غنى عنه لأية عملية إنتاجية .

إن ما يلاحظ أن التعريف السابق للاستثمار - كمتغير اقتصادي كلي - لا يقتصر على تكوين طاقات إنتاجية جديدة لإقامة المشروعات الجديدة، أو التوسع في المشروعات القائمة، بغرض زيادة حجم طاقتها الإنتاجية بل يشمل أيضا - تكوين الاستثمارات بهدف المحافظة على الطاقات الإنتاجية في المشروعات القائمة، أو تجديد الطاقات المتواجدة، إذ من المعلوم أن أي سلعة منتجة لها عمر إستهلاكي معين، وأن المحافظة على قدرتها الإنتاجية - على مدار عمرها الإنتاجي- تحتاج إلى عملية صيانة وتجديدات لبعض أجزاء الطاقة الإنتاجية القائمة.

والاستثمار ذو علاقة مزدوجة، إذ أنه وثيق الارتباط بالادخار من ناحية، والاستهلاك من ناحية أخرى، ذلك أن الادخار هو الفائض من الدخل بعد الإنفاق على الاستهلاك، وهو الفائض الذي يوجه لنوع آخر من الإنفاق، هو ما يطلق عليه بالإنفاق الاستثماري. وعلى ذلك فإن الاستثمار ذو علاقة مزدوجة على نحو مايلي:

- "علاقة تمويلية" عندما توجه المدخرات في المجتمع، كرأس مال نقدي إلى الإنفاق على شراء السلع الاستثمارية(الإنتاجية) كرأس مال عيني أو حقيقي.

⁽³⁾ طاهر حيدر حردان، مرجع سابق، ص: 37.

⁽²⁾ Abdellah bougab - Analyse et Evaluation de projet .Berti edition . p3

- "علاقة إنتاجية" مادام الاستثمار - في المعنى العيني أو الحقيقي المشار إليه - هو الأداة التي لا غنى عنها - كعنصر من عناصر الإنتاج الأربعة في إنتاج السلع الاستهلاكية، بعبارة أخرى: أن الاستثمار وثيق الصلة بالاستهلاك والعلاقة بينهما علاقة إنتاجية.

ب- مفهوم الاستثمار في الإدارة المالية والمحاسبية:

عادة ما ينظر إلى الاستثمار (من قبل رجال الإدارة) على أنه اكتساب الموجودات المالية، ويصبح الاستثمار بهذا المعنى، هو التوظيف المالي في الأوراق والأدوات المالية المختلفة من أسهم وسندات... الخ.

وهناك من يعرف الاستثمار على أنه التعامل بالأموال للحصول على أرباح، وذلك بالتخلي عنها في لحظة زمنية معينة، ولفترة زمنية محددة، بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوض عن القيمة الحالية، للأموال المستثمرة وتعوض عن عامل المخاطرة الموافق للمستقبل¹.

أما الناحية المحاسبية، تمثل الاستثمارات مجموع الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المنشأة أو المشتراة من طرف المؤسسة، الهدف ليس بيعها أو تحويلها، ولكن استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال بحسب العمر الإنتاجي لها، وتتمثل في الصنف الثاني من المخطط الوطني للمحاسبة، وتنقسم إلى مجموعتين⁽²⁾:

- المجموعة الأولى: وهي مجموعة القيم المادية المتمثلة في الممتلكات الطبيعية المجسدة، مثل: الأراضي، المباني، تجهيزات الإنتاج... الخ.
- المجموعة الثانية: مجموعة القيم المعنوية، المتمثلة في الممتلكات غير ملموسة، مثل: المصاريف الإعدادية، شهرة المحل، براءة الاختراع...

(1) عبد العزيز فهمي هيكل، مرجع سابق، ص32

(2) حنفي عبد الغفار، الحالة المالية المعاصرة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1992، ص: 223.

المطلب الثاني: مبادئ الاستثمار: حتى يتوصل المستثمر إلى الاختيار بين البدائل المتاحة لا بد من مراعاة مجموعة من المبادئ العامة، وهي⁽¹⁾:

أ- **مبدأ الاختيار:** نظراً لتعدد المشاريع الاستثمارية واختلاف درجة مخاطرها، فإن المستثمر الرشيد دائماً يبحث عن الفرص الاستثمارية بناءً على مدخراته، بحيث يقوم باختيار هذه الفرص أو البدائل المتاحة مراعيًا في ذلك، ما يلي:

- يحصر البدائل المتاحة ويحددها.

- يحلل البدائل المتاحة أي يقوم بالتحليل الاستثماري.

- يوازن بين البدائل في ضوء نتائج التحليل؛

- يختار البديل الملائم حسب المعايير والعوامل التي تعبر عن رغباته، كما يفرض هذا المبدأ على المستثمر الذي لديه خبرة ناقصة، أن يستعين بالوسطاء الماليين.

ب- **مبدأ المقارنة:** وهنا يقوم المستثمر بالمفاضلة بين البدائل الاستثمارية المتاحة للاختيار المناسب، وتتم هذه المقارنة بالاستعانة بالتحليل الأساسي أو الجوهري لكل بديل متاح، ومقارنة نتائج هذا التحليل لاختيار البديل الأفضل والمناسب للمستثمر حسب وجهة المستثمر وكذا مبدأ الملائمة.

ج- **مبدأ الملائمة:** بعد الاختيار بين المجالات الاستثمارية وأدواتها، وما يلاءم رغبات وميول المستثمر وكذا دخله وحالاته الاجتماعية، يطبق هذه المبدأ بناءً على هذه الرغبات والميول، حيث أن لكل مستثمر نمط تفضيل يحدد درجة اهتمامه بالعناصر الأساسية لقراره، والتي يكشفها التحليل الجوهري والأساسي، وهي:

- معدل العائد على الاستثمار؛

- درجة المخاطر التي يتصف بها الاستثمار؛

- مستوى السيولة التي تتمتع بها كل من المستثمر وأدوات الاستثمار.

(3) منصورى الزين، مرجع سابق، ص: 7.

د - مبدأ التنوع: وهنا يلجأ المستثمرون إلى تنويع استثماراتهم، وهذا للحد والتقليل من درجة المخاطر الاستثمارية التي يتعرضون لها، غير أن هذه المبدأ ليس مطلقا نظرا للعقبات والقيود التي يتعرض لها المستثمرون، مما يصعب عليهم انتهاج وتطبيق هذا المبدأ على أرض الواقع.

المبحث الثاني: أنواع الاستثمار وأهميته وأهدافه

ترتبط أنواع الإستثمار مع أهميته على أساس أن كن نوع من الإستثمارات تؤدي إلى هدف معين سواءا كان هدفا إقتصاديا أو هدفا إجتماعيا أو كليهما معا .

المطلب الأول: أنواع الإستثمار

للاستثمار تصنيفات عديدة وفق مجموعة من المعايير: كأهدافها، طبيعتها، وأهميتها...، ومن هذه التصنيفات يمكن ذكر، ما يلي⁽¹⁾:

1- من حيث الطبيعة القانونية:

يمكن تصنيف الاستثمار إلى ثلاث أنواع حسب الطبيعة القانونية، وهي:

أ- استثمارات عمومية: وهي استثمارات تقوم بها الدولة من أجل التنمية الشاملة، ولتحقيق حاجيات المصلحة العامة، مثل: الاستثمارات المخصصة لحماية البيئة.

ب- استثمارات خاصة: ويتميز هذا النوع من الاستثمارات بطابع الربح الذي يتوقعه أصحابه من وراء العمليات الاستثمارية، وهي تنجز من طرف الأفراد والمؤسسات الخاصة.

ج- استثمارات مختلطة: وتتحقق هذه الاستثمارات بدمج القطاع العام والخاص لإقامة المشاريع الكبيرة التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة، ولها أهمية قصوى في إنعاش الاقتصاد الوطني، حيث تلجأ الحكومات إلى رؤوس الأموال الخاصة المحلية أو الأجنبية، لأنها لا تستطيع تحقيق مثل هذه المشاريع برأس مالها الخاص.

2- من حيث المدة الزمنية: وتصنف من حيث مدتها الزمنية بدورها إلى ثلاث أصناف، وهي:

(1) حسين سيوقي، اقتصاديات المالية العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص: 05.

أ- **استثمارات قصيرة الأجل:** وهي الاستثمارات التي تقل مدة انجازها عن السنتين، وتكون نتائجها في نهاية الدورة لأنها تتعلق بالدورة الاستغلالية.

ب- **استثمارات متوسطة الأجل:** وهي الاستثمارات التي تقل مدة انجازها عن خمس سنوات وتزيد عن السنتين، وهي التي تكمل الاهداف الإستراتيجية التي تحددها المؤسسة.

ج- **استثمارات طويلة الأجل:** تؤثر هذه الاستثمارات بشكل كبير، على المؤسسة بصفة خاصة وعلى المجتمع بصفة عامة، وهي تتطلب لرؤوس أموال ضخمة، تفوق مدة إنجازها خمس سنوات.

3- **من حيث الأهمية والغرض:** تنقسم بدورها إلى عدة أقسام، منها⁽¹⁾:

أ- **استثمارات التجديد:** وتتمثل في التجديدات التي تقوم بها المؤسسات، وذلك بشراء الآلات والمعدات وجل وسائل الإنتاج، وذلك لاستبدال والمعدات القديمة حتى تتمكن من مسايرة التقدم التكنولوجي، فهي تسعى لشراء المعدات الأكثر تطورا، وبالتالي فإنها تتمكن من تحسين النوعية وزيادة الأرباح، وبصفة عامة هدفها لأساسي هو الحفاظ على القدرة التنافسية للمؤسسة.

ب- **استثمارات النمو (الإستراتيجية):** هدفها الأساسي تحسين الطاقات الإنتاجية لتنمية الإنتاج والتوزيع بالنسبة للمؤسسات لتوسيع مكانتها في السوق، عادت تقوم بتسويق منتجات وابتكارات جديدة ومتميزة، لفرض نفسها على المنتجين الآخرين، وهذا ما يسمى بالاستثمارات الهجومية، أما الاستثمارات الدفاعية، فهي التي تسعى المؤسسة من خلالها إلى الحفاظ على نفس وتيرة الإنتاج .

ج- **استثمارات منتجة وغير منتجة:** وهي استثمارات تنقسم على أساس معيار تكلفتها، فكلما كانت الزيادة في إنتاج المؤسسات مع تحسن النوعية وبأقل التكاليف الممكنة، سميت هذه الاستثمارات بالاستثمارات المنتجة، وفي الحالة المعاكسة، فهي غير منتجة.

د- **استثمارات إجبارية:** وتكون إما اقتصادية أو اجتماعية، فالاجتماعية هي التي تهدف من خلالها الدولة إلى تطوير البنية الاجتماعية للأفراد، وذلك بتوفير المرافق العمومية الضرورية. أما الاقتصادية فغرضها هو تلبية الحاجات المختلفة للأفراد من سلع وخدمات مختلفة مع تحسين هذه الأخيرة كما ونوعا.

(1) ابن فارس حسينة: تقييم ومقارنة المشاريع الاستثمارية، رسالة ماجستير، غير منشورة ، جامعة البليدة، 2005، ص:4.

هـ - استثمارات تعويضية: هدفها الحفاظ على رأس المال على حاله، وتعويض ما استهلك منه بأموال إهلاكات، أما الصافية منها فتهدف إلى رفع رأس مال المؤسسة باستثمارات جديدة بحسب الحاجة .

و- استثمارات الرفاهية: هذا النوع من الاستثمارات نتائجها غير مباشرة، حيث تقوم بتحسين القدرة الإنتاجية للمؤسسات، وبالتالي إعطاء صورة حسنة عنها لدى المتعاملين معها والمستهلكين لمنتجاتها.

4_ من حيث الموطن: وتنقسم الاستثمارات إلى قسمين، وهما:

- استثمارات أجنبية: وتتمثل في تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية التي ترد في شكل أسهم مباشرة من رأس المال الأجنبي في الأصول الإنتاجية للاقتصاد المضيف (الاستثمارات الأجنبية المباشرة)، أو كافة صور القروض الائتمانية طويلة الأجل، التي تتم في صورة علاقة تعاقدية بين الاقتصاد المضيف لها والاقتصاد المقرض (الاستثمار الأجنبي غير المباشر).

فالاستثمار الأجنبي المباشر يختلف عن الإستثمار غير المباشر، كونه يتضمن تحويلات مالية من الخارج في صورة طبيعية، أو في صورة نقدية، أو كلاهما بهدف إقامة مشروع إنتاجي، تسويقي إداري في الأجل الطويل، بغية التأثير بصفة مستمرة في اتخاذ القرار الاستثماري، لتحقيق أقصى ما يمكن من الأرباح عن طريق الرقابة عند الإنتاج والوحدات وتسويقها.

أما الاستثمارات غير المباشرة لا تمارس فيها الرقابة على المشروع عند إنتاج كل وحدة، بل تتم الرقابة بصفة عامة دون التعرف على التفصيل الدقيق للمشروع، كما هو الحال بالنسبة للاستثمارات المباشرة ، كما يتبين اختلاف الاستثمارات المباشرة عن غيرها من حركات رأس المال الدولي مثل القروض والإعانات فلا توجد السمات الخاصة بتعريف الاستثمار المباشر فيها.

والإستثمارات الأجنبية المباشرة أشكال وأنواع متعددة، ويعود سبب اختلاف أشكال هذه الاستثمارات إلى اعتبارات متعددة لعل من أهمها: شكل المستثمر، طبيعة النشاط الاستثماري، صور الملكية، والشكل القانوني للاستثمار.

- استثمارات محلية: وتتمثل في كل أشكال الاستثمار المذكورة سابقا، ولكن ملكية رأس المال وكافة الأصول تعود بالكامل للمستثمر المحلي، أي أن هذا النوع من الاستثمار قد يكون ذا ملكية خاصة

للأصول الاستثمارية أو دعامة للدولة، لكنها تتصف جغرافيا بالحدود الداخلية من حيث طبيعة الملكية أي الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المنتمون للوطن.

ونظرا لما يمثله الاستثمار كجزء أو عامل أساسي من عوامل التنمية الاقتصادية، حيث يتصف بالتذبذب من سنة لأخرى هذا التذبذب يؤثر طبيعيا على الدورات الاقتصادية في الدول التي يشكل فيها الإنفاق الاستثماري جزءا كبيرا من الإنفاق الكلي، حيث يتراوح بين 15% إلى 20%، في الدول الصناعية، لذلك فإن وسائل الاستثمار التي تتمثل في السلع، العقارات، والأوراق المالية التي يمكن على أساسها تقسيم الاستثمار إلى ثلاثة أنواع، من حيث الوسائل، وهي⁽¹⁾:

1- الاستثمار المخزون:

يتكون المخزون من المواد الأولية والسلع التي في مراحل الإنتاج والسلع التامة الصنع التي تخزنها المنشآت بغرض توقع بيعها أي أنه ذلك الجزء من السلع المخزنة التي يحتفظ بها لمقابلة الطلب على السلع في المستقبل، حيث يتأثر الاستثمار في المخزون بطبيعة الدورات الاقتصادية ذات الطبيعة ذات الإنكماشية أو التوسعية التي تؤثر على مستوى الطلب على السلعة مستقبلا، وبالتالي التأثير على مستوى خطوط الإنتاج للمشروع.

2- الاستثمار الثابت: الذي يتمثل في المعدات والآلات والإنشاءات التي تستخدم في إنتاج السلع والخدمات التي تكون رصيد منشآت الأعمال من رأس المال الثابت، ويتم تحليل الاستثمار الثابت لمنشآت الأعمال على خطوتين:

أ- تحديد مقدار رأس المال الثابت الذي ترغب منشآت الأعمال في استخدامه آخذين في الاعتبار تكاليف استخدام رأس المال والعائد الذي يترتب عن عملية استخدام رأس المال.

ب- الموائمة بين نسبة الرصيد الحالي لرأس المال والرصيد المرغوب فيه تحقيقه مستقبلا عبر فترات الاسترداد أو دورة حياة المشروع الكلية.

حيث في هذا النوع من الاستثمارات تلعب لسوق الأوراق المالية دورا عاما في تمويل المشاريع الاستثمارية الثابتة من خلال اعتبارها الممون الرئيسي لتحقيق قيمة رأس مال أو الرصيد الحالي لقيام

(1) سامي خليل، نظريات الاقتصاد الكلي الحديثة، ج 2 ، وكالة الأهرام للتوزيع، الكويت، 1994، ص: 1153 .

المشروعات، وعليه فإن أغلبية الأفراد أو المؤسسات تسعى إلى بيع أو شراء أسهم وسندات أو حقوق ملكية تمويل مشاريعها .

3- الاستثمار العقاري: بشكل عام هو كل استثمار يتم من خلاله تطوير الأراضي المخصصة للبناء سواء كانت منشآت صناعية أو سكنية أو البنى التحتية والشيء الذي يشغل بال المطورين العقاريين هو تشييد المباني السكنية التي أصبحت الشغل الشاغل للدول النامية أو ذات الفائض المالي الناتج عن العوائد من التجارة الخارجية وعليه فإن الاستثمار العقاري يمثل ذلك الإنفاق الاستثماري الذي يوجه على تشييد المباني السكنية، وعليه فإن سوق المباني السكنية متوقف على ثلاث عوامل⁽¹⁾ تحدد مستوى الطلب على السكن أو دالة الطلب على المسكن⁽²⁾:

أ- كلما كانت نسبة امتلاك الأفراد للثروة أو الادخار كلما كان الطلب على المساكن كبيرا، حيث تزداد رغبتهم في امتلاك المساكن.

ب-الطلب على المساكن باعتباره رصيد رأس مال، فإنه يتوقف طلبه على نسبة العائد المتوقع مقارنة بالأرصدة الأخرى كالسندات والأسهم، حيث يزداد الطلب على المساكن كلما كان العائد المتوقع من رصيد رأس المال أكبر من العائد السائد في السوق بالنسبة لأنواع الأرصدة الأخرى.

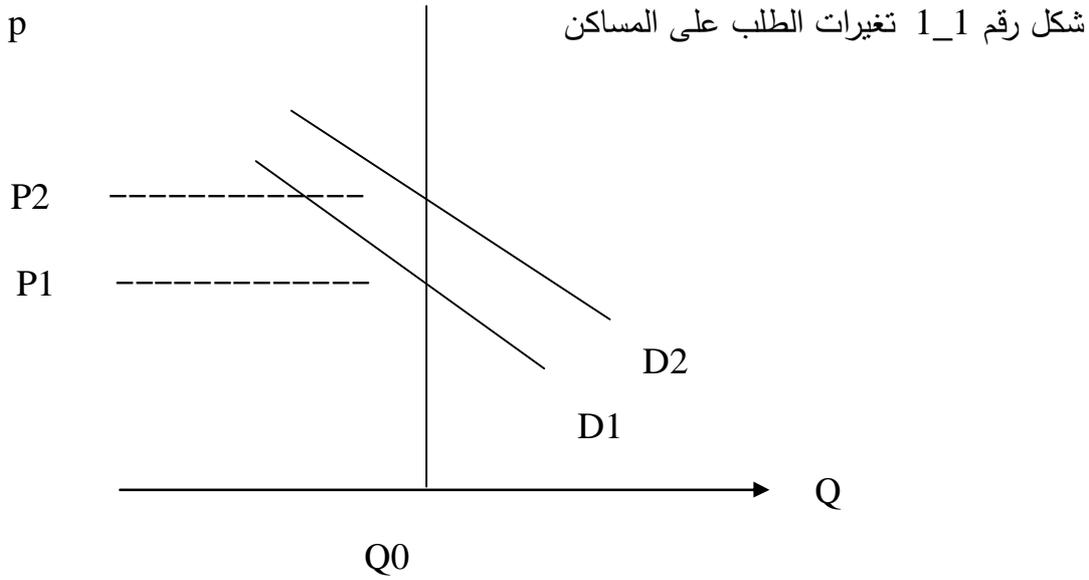
ج-تكلفة امتلاك المساكن تخضع إلى عنصرين هامين، وهما:

- تكلفة رهن العقار أو السكن.

- كلفة الضريبة العقارية والإهلاك، إذ يعتبر هذا الأمر عنصر ذات أقساط ضئيلة مقارنة بكلفة رهن العقار حيث يمتد إلى عدة سنوات طويلة تسمح بتسهيل حساب العائد المتوقع لرأس المال المرغوب فيه مقارنة بالرصيد الحالي فمثلا إذا كان السكن معدا للإيجار فإن العائد المتوقع يخضع إلى قيمة الإيجار والعائد المتوقع منها، وكذلك كلفة الزبائن في أسعار السكنات أو قيمة العقار.

(1) عادل عبد العظيم، مفهوم الاستثمار، المعهد العربي للتخطيط، الكويت، 2005، ص:7.

(2) سامي خليل، مرجع سابق، ص: 1160.



المصدر :سامي خليل ،مرجع سابق ،ص1150

نلاحظ من الشكل أن أي زيادة في الادخار أو ثروات الأفراد سوف تؤدي إلى زيادة الطلب على السكن و بذلك ينتقل منحنى الطلب من $D1$ إلى $D2$ و يتغير سعر المسكان من $P1$ إلى $P2$ علماً أن السعر ينتج عن تقاطع منحنى العرض عند النقطة $Q0$ مع الطلب، و يفترض أن عرض المساكن ثابت نظراً لطبيعة انجازه التي تحتاج الى مدة زمنية طويلة في الانجاز لذلك يمكن أن يكون عرضه في الأجل المتوسطة ثابتاً.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار وأهدافه

تتعد نشاطات الاستثمار لتشمل جميع النواحي الاقتصادية و الاجتماعية ،حيث يسعى كل قرار استثماري الى تحقيق أهداف معينة سواء كانت على المستوى الكلي أو المستوى الجزئي ،لذلك فإن للاستثمار أهداف مختلفة بحسب أهميته الاقتصادية أو الاجتماعية .

أولاً- أهمية الاستثمار : للاستثمار دور كبير ، و أهمية في تحريك النشاط الاقتصادي و يرجع ذلك إلى إستراتيجية الاستثمار التي لها أبعاد اقتصادية على المدى الطويل ⁽¹⁾ ، فالاستثمار هو المحرك الوحيد و الرئيسي للنمو فهو ذو بعد في المستقبل و له منفعة شبه دائمة ، أما النقطة الثانية و التي

(1) منصورى الزين ، مرجع سابق ، ص : 30

تخص الاستثمار فهي أهمية في استغلال المصادر الهامة و الطاقات و القدرات الجامدة للنشاط .إضافة إلى ذلك فالاستثمار يشترط صورة لعلامة المؤسسة بالنظر إلى تأثير المحيط الاقتصادي والمالي و بالتالي يزيد في تنويع الإنتاجية ، ويفتح باب المنافسة في السوق التجارية .

و المؤسسة التي لا تستثمر محكوم عليها بالزوال و التوقف عن النشاط لأنها لا تقوى على المنافسة و مسايرة التطورات التي تشهدها نوعية المنتجات .

و الاستثمار هو العامل الرئيسي للتنمية و النمو الاقتصادي في الأجل الطويل ، فقد ساهمت الاستثمارات في الوصول إلى مستوى معيشة مرتفع في الدول المتقدمة و بعض الدول النامية .

فالاستثمار يخلق أساسيات التنمية ، و الندرة في رأس المال كما الندرة في الاستثمارات تؤثر في التنمية و كذلك تؤثر على العوامل الإنتاج الأخرى .

و للإسراع في التنمية لابد أن تواكبه الاستثمارات ، واستغلال الطاقات و الإمكانيات المتاحة للمجتمع أحسن إستغلال .

بذلك نجد أن الاستثمار مهم للمؤسسة كوحدة اقتصادية ، حيث يعتبر سر وجودها و عامل استمرارها و تطورها ، هذا على المستوى الجزئي أو الوحدوي ، كما أنه يعتبر عماد التنمية و النمو للاقتصاد الوطني على المستوى الكلي .

لذلك نجد أن الدول تسعى جاهدة لجذب و تطوير و ترقية الاستثمارات ، لما لها من تأثير إيجابي على مختلف النواحي و الأطراف .

ثانياً_أهداف الاستثمار

للمشروع الاستثماري أهداف متوقعة نجملها في ما يلي (1):

1- الأهداف الاقتصادية : و تتمثل في ما يلي :

- زيادة الإنتاج السلعي و الخدمي الممكن تسويقه بفاعلية ، و بالتالي دخول مناسبة لعوامل الإنتاج فضلا عن زيادة الدخل الوطني .
- زيادة قدرة الاقتصاد الوطني على تشغيل عامل الإنتاج ، و إيجاد فرص التوظيف من القوى العاملة و رأس المال و الأرض و الإدارة ، بالشكل الذي يقضي على البطالة في كافة صورها و أشكالها .
- تعظيم الربح لأنه الهدف الذي يسعى المشروع لتحقيقه، كعائد على رأس المال المستثمر و لزيادة نموه و تطوره .
- زيادة قدرة المشروع على الاستخدام الأكفأ و الأعلى لعوامل الإنتاج خاصة المواد الخام و الطاقة ، باستخدام الطرق التشغيلية و التكنولوجية المتقدمة .
- القيمة الاقتصادية للموارد المتوفرة بالدولة .
- زيادة قدرة جهاز الإنتاج الوطني على إتاحة مزيد من السلع و الخدمات و عرضها بالسوق المحلي ن لإشباع حاجة المواطنين ، و كذلك للحد من الواردات و العمل على زيادة قدرة الدولة للتصدير و لتحسين ميزان المدفوعات .
- تعميق التصنيع المحلي للخدمات المحلية والسلع الوسيطة المنتجة محليا لزيادة قيمتها المضافة و بالتالي زيادة العائد والمردود الاقتصادي .
- تقوية بنيان الاقتصاد الوطني بالشكل الذي يعمل على تصحيح الإختلالات الحقيقية القائمة فيه، ويعيد توزيع المساهمة ومشاركة القطاعات الإنتاجية المختلفة.

(1) بن بن عبد العزيز فاطمة، فعالية الإستثمار الأجنبي ،رسالة ماجستير، غير منشورة،جامعة الجزائر، 2003 ،

- توفير ما تحتاجه الصناعات وأوجه النشاط الاقتصادي الحالية من مستلزمات الإنتاج و المعدات و الآلات الخاصة بها.

2- الأهداف التكنولوجية: وتتمثل في ما يلي:

- تطوير التكنولوجيا وأساليب الإنتاج المحلية لتصبح أقدر على الوفاء باحتياجات الدولة والأفراد.
- تطوير واستيعاب التكنولوجيا وأساليب الإنتاج التي تم استيرادها من الخارج لتصبح مناسبة للظروف المحلية.
- المساعدة في إحداث التقدم التكنولوجي السائد بتقديم النموذج الأمثل الذي يتم الإقتداء به من جانب المشروعات المماثلة والمنافسة .
- اختيار الأنماط والأساليب التكنولوجية الجديدة المناسبة لاحتياجات النمو والتنمية بالدولة .

3- الأهداف الاجتماعية:

- تطوي هيكل القيم ونسق العادات والتقاليد بالشكل الذي يتوافق مع احتياجات التنمية الاجتماعية والاقتصادية والقضاء على السلوكات الضارة .
- تحقيق التنمية الاجتماعية المتوازنة بين مناطق الدولة عن طريق إستخدام المشروع الاستثماري كأداة للإسراع بتنمية وتطوير بعض مناطق الدولة .
- القضاء على كافة أشكال البطالة، على بؤر الفساد الاجتماعي والأمراض الاجتماعية الخطرة التي تفرزها البطالة .
- تحقيق العدالة في توزيع الثروة وناتج تشغيل هذه على أصحاب عوامل الإنتاج .
- تحقيق الاستقرار الاجتماعي و الإقلال من حالات التوتر و القلق الاجتماعي و ذلك بتوفير احتياجات المجتمع من السلع و الخدمات الضرورية .
- إرساء روح التعاون و العمل كفريق متكامل و بعث علاقات متطورة بين العاملين في المشروع الاستثماري .

4_ الأهداف السياسية :

- تعزيز القدرات التفاوضية للدول الأخرى والمنظمات .
- إيجاد قاعدة اقتصادية تعمل على تعميق وتعزيز الاستقلال الوطني بمضمونه الاقتصادي.
- زيادة القدرة الأمنية وأداء النظام السياسي بشكل قوي من خلال توفير أساس اقتصادي قوي يرفع من مكانة لدول سياسيا في المجتمع الدولي.
- تغيير نمط وسلوكيات البشر وانتظامهم في كيانات ومنظمات و مشروعات تجعل منهم قوة في المجتمع تؤكد أمن الوطن.
- تغذية القدرات الدفاعية و الحربية للدولة سواء للاستخدام العسكري أو لاستخدام السلم .

المبحث الثالث: محددات الاستثمار

تعددت العوامل التي من شأنها أن تؤثر على قرار الإستثمار و توقع عوائده و هي عوامل إشتملت على عناصر من السياسة الكلية أو الجزئية المتعلقة بالنظام الإقتصادي للدول و هي :

المطلب الأول : محددات الاستثمار بشكل عام:

الاستثمار عنصر حساس للكثير من العوامل المؤثرة، لذلك كان الاستثمار كثير التقلبات وغير مستقر، وتفسير هذه التقلبات والتغيرات يعد بالغ الأهمية في التحليل الاقتصادي، ذلك أنه لو أمكن تفسير هذه التقلبات، فإننا نكون قد قطعنا شوطا كبيرا في تفسير التغيرات المنتظمة في الدخل الوطني.

وهنا يثار التساؤل حول مسببات التقلبات في الإنفاق الاستثماري؟

هناك العديد من العوامل الاحتمالية المسببة لهذه التقلبات، نذكر منها، فيما يلي⁽¹⁾:

- سعر الفائدة.
- التوقعات.
- مستوى الأرباح.

⁽¹⁾ بن عبد العزيز فاطمة، ، مرجع سابق ، ص: 118.

- معدل التغير في الدخل (الناتج) الوطني.

أ- الاستثمار وسعر الفائدة (أسعار خدمات رأس المال)

تتحقق الكثير من المشاريع الاستثمارية عن طريق الاقتراض، ويعبر سعر الفائدة عن القروض الممنوحة للمستثمرين عن نفقة اقتراض النقود، ولذلك فإنه يمكن أن نتوقع لمقدار الاستثمار الذي يكون مربحا، في الإقدام عليه من جانب المستثمرين، أن يتناسب عكسيا مع سعر الفائدة.

بعبارة أخرى، فإننا نتوقع؛ أن يكون سعر الفائدة مؤثرا قويا على مستوى الاستثمار، ولكن لا يعتبر سعر الفائدة العامل الوحيد المؤثر على قرار الاستثمار، بل أن هناك عوامل أخرى تلعب دورا أكثر أهمية في تشكيل توقعات رجال الأعمال حول كيفية ممارسة نشاطهم الاستثماري بصورة مربحة، وتأثير سعر الفائدة هنا إنما يكون مؤثرا بصورة غير مباشرة العوامل الأخرى المؤثرة في إصدار القرار الاستثماري .

فحسب النظرية النيوكلاسيكية يتحدد رصيد رأس المال المرغوب فيه بحجم الناتج، وخدمات رأس المال لأسعار الناتج، كما تعتمد أسعار خدمات رأس المال على أسعار السلع الرأسمالية وسعر الفائدة والمعاملة الضريبية.

وبالتالي يتأثر رصيد رأس المال المرغوب فيه، والاستثمار نتيجة التغير في الناتج، وفي أسعار خدمات رأس المال بالنسبة لأسعار الناتج. فيزيد رصيد رأس المال المرغوب فيه بانخفاض سعر الفائدة، ويصبح صافي الاستثمار موجبا (ويكون صافي الاستثمار سالبا عندما يساوي رصيد رأس المال المرغوب فيه والفعلي).

ويعتبر الاستثمار دالة في سعر الفائدة (i) ورصيد رأس المال (K) والناتج (Y)، وطبقا لفروض النظرية النيوكلاسيكية توجد علاقة عكسية بين سعر الفائدة السوقي والاستثمار، وتتغير العلاقة بين سعر الفائدة ورصيد رأس المال المرغوب فيه بزيادة الناتج، أي أن الاستثمار دالة في الناتج وسعر الفائدة ورصيد رأس المال الفعلي.

فسعر الفائدة يعتبر محدد لرصيد رأس المال المرغوب فيه، أي أن السياسة النقدية من خلال سعر الفائدة تؤثر في رأس المال المرغوب فيه، وبالتالي الاستثمار.

بمعنى آخر أن رصيد المال المرغوب فيه يتحدد بالعلاقة القائمة بين تكلفة استخدام رأس المال و مستوى الناتج، حيث أنه كلما كانت تكلفة استخدام رأس المال صغيرة كلما كانت أرصدة رأس المال المرغوب فيها مرتفعة ذلك أن المستثمر يريد يرغب دائما في الحصول على أكبر قدر من رأس المال وذلك ما يترتب عليه ناتج أكبر من السلع.

ب- الاستثمار والتوقعات:

في الواقع إن رجال الأعمال الناجحين يبذلون قصارى جهدهم للتنبؤ حول مدى توسع السوق في المستقبل المنظور، وتصرفهم هذا إنما يقوم عن الثقة في المستقبل المبنية على الدراسات، وتوقعات علمية ومدروسة قصد تفادي الخطأ في التقدير والتوقع.

ذلك أنه لو اتجه رجل الأعمال إلى الخطأ في حدسه حول التوقعات، فإنه يمكن أن يتعرض إلى مجمل الأخطار التي تنتج عن عدم الدراسة السليمة . فمثلا لو قرر رجل الأعمال عدم التوسع في الطاقة الإنتاجية لمنشأته، بينما يتوسع الطلب في السوق على منتجات شركته، فإنه يعطي الفرصة لمنافسيه الأكثر إماما ودراية في بعد نظرهم، والعكس، لو أن رجل الأعمال قام بإستعمال معدات رأسمالية وتوسع في الاستثمار في حين أن هذه النفقات الثابتة لم يقابلها مردود مناسب، فإن ذلك لا محالة سوف يؤدي إلى فشل الشركة في تحقيق الأرباح المجزية، أو إلى تحقيق خسائر التي تضطرها إلى التوقف عن النشاط الإنتاجي نتيجة سوء التوقعات والتقديرات.

في الواقع إن رجل الأعمال يبذل قصارى جهده في التنبؤ حول مدى توسع السوق في المستقبل المنظور، ولكن هناك عوامل أخرى عديدة يمكن أن تؤثر على مدى هذا التوسع في السوق، بخلاف أعداد ودخول مستهلكي منتجات الشركة التي يمارس رجل الأعمال نشاطه الاستثماري والإنتاجي من خلالها التغيير في السياسة الضريبية، أو التغيير في سياسة الإنفاق الحكومي، أو وجود منتجات بديلة ومنافسة أو ظهور مجالات جديدة أكثر ربحية وأخرى أقل ربحية أو ابتكار طريقة جديدة لنقل السلع والأشخاص أو

أحداث سياسية جديدة هامة تؤثر في الوضع الاقتصادي. فكل هذه العوامل يمكن أن تؤثر جميعها على توقعات رجل الأعمال بصورة فعالة، ولكن من الصعب التنبؤ بها مسبقا.

وقد تسود بين رجال الأعمال حالة نفسية تدعو إلى النظرة التشاؤمية حول المستقبل، وهذه يمكن أن تتبلور في نقص عام في الإنفاق الاستثماري، كما قد يحدث أيضا أن يكون التفاؤل حول المستقبل هو الشعور السائد بين رجال الأعمال، وأن يتطور هذا التفاؤل في صورة موجة من التوسع في الإنفاق الاستثماري، تنبئ عن توقعات تتكشف فيما بعد على أنها توقعات خاطئة، وأيا كان الأمر فمن المتفق عليه بين المحللين الاقتصاديين أن التوقعات تلعب دورا كبيرا في اتجاهات السلوك الاستثماري سواء أثبتت هذه التوقعات أن لها ما يبررها من عدمه.⁽¹⁾

ج- الاستثمار و مستوى الأرباح:

يعتبر الربح المحرك الأساسي لإتخاذ قرار الإستثمار ، حيث أن خطط الاستثمار في تكوين رأس المال الثابت في المعدات الرأسمالية تتجاوب مع مستوى الطلب على السلع بدرجة أكبر من تجاوبها مع سعر الفائدة، بمعنى آخر أنه عندما يكون الدخل الوطني مرتفعا والطلب على السلع الاستهلاكية مرتفعا تبعا لذلك يميل رجال الاعمال إلى إنفاق قدر كبير من أصولهم النقدية على الاستثمار، والعكس كذلك في حالة انخفاض الدخل الوطني وانخفاض تبعا لذلك الطلب على السلع الاستهلاكية، فإن رجال الأعمال يعزف عن الإنفاق على الاستثمار.

وهذا السلوك الاستثماري من جانب رجال الأعمال يجعل الاستثمار دالة للدخل الوطني.

أما تأثير الأرباح على الاستثمار، يتجلى بالخصوص في حالة مؤسسات الأعمال التي تكون قادرة على اقتراض الأموال التي تحتاج إليها في نشاطها الاستثماري، أو لم تكن راغبة في اقتراضها، فإنها قد تعتمد على التمويل الذاتي وذلك اعتمادا على الأرباح المحتجزة وغير الموزعة وتخصيصها كليا أو جزئيا لتمويل مشاريعها الاستثمارية.

⁽¹⁾ زياد رمضان ،مبادئ الاستثمار المالي ،عمان ،دار وائل للنشر، 2002،ص13

وهذا يعني أن هذا المصدر لأموال الاستثمار يتطلب -بطبيعة الحال- أن تحقق المؤسسات أرباحاً، ومن هنا تقدم الأرباح المحتجزة مصدراً هاماً للأموال القابلة للاستثمار، مما يجعل الاستثمار دالة للأرباح..

د - الاستثمار ومعدل التغير في الدخل (حجم الناتج)

يقرر مبدأ المعجل أن الاستثمار دالة في حجم الناتج، ويعتبر المحدد للناتج، حيث تتزامن التغيرات في الاستثمار الكلي مع التغيرات في الناتج الكلي⁽¹⁾. أي أنه لا يتأثر الاستثمار بمستوى الدخل الوطني، بقدر ما يتأثر بمعدل التغير في الدخل الوطني، إذ عندما يرتفع مستوى الدخل الوطني، فمن الضروري الإقدام على الاستثمار من أجل زيادة الطاقة اللازمة للإنتاج.

وتفسير ذلك أن ارتفاع مستوى الدخل الوطني (التغير في الدخل بالزيادة) يتضمن زيادة رقم المبيعات، بما يعنيه ذلك من زيادة الطلب على السلع الاستهلاكية، الأمر الذي يقتضي زيادة إنتاج تلك السلع، لمقابلة الزيادة في الطلب عليها، وهذه الزيادة في إنتاج السلع الاستهلاكية تتطلب بدورها زيادة الطاقة الإنتاجية (الاستثمار).

وقدم "Richard Goodwin" نموذجاً بسيطاً لتراكم رأس المال إلى مستوى رصيد رأس المال المرغوب فيه نتيجة الزيادة في الدخل والطلب وبعد نقطة معينة ينخفض الاستثمار ثم الدخل.⁽²⁾

وتعتمد نظرية "Jorgenson" لمبدأ المعجل على الأفكار الكلاسيكية، حيث يتوقف الاستثمار على وسط مرجع للتغيرات السابقة في الدخل (مع بقاء الأشياء الأخرى على حالها)⁽³⁾

والخلاصة أن ارتفاع مستوى الدخل الوطني، يفضي إلى ارتفاع مستوى الاستثمار، لأن التوقعات المؤسسة على الاتجاه التصاعدي لرقم الأعمال قد تكون توقعات ملائمة.

(2) سامي خليل، مرجع سابق، ص: 1154.

(2) أحمد رمضان نعمة الله، النظرية الاقتصادية الكلية، دار الجامعة، الإسكندرية، 2000، ص: 84

(2) زياد رمضان، مرجع سابق، ص: 18

هـ- الطلب على الاستثمار

لقد كان الاقتصادي جون ماينارد كينر -ألمع الاقتصاديين في فترة ما قبل الحرب العالمية الثانية- رائد في إبراز أثر كل من المتغيرات التي لها علاقة بالإستثمار و المحددة له، إذ من بينها عنصر التوقعات وعنصر الأرباح في مفهوم اقتصادي واحد وهو "الكفاية الحدية لرأس المال" وبمقارنته بسر الفائدة يتحدد درجة نجاح الاستثمار⁽¹⁾.

ويبدأ كينر تحليله بأن دراسة الكفاية الحدية لرأس المال إنما تعني بيان القوى الاقتصادية المختلفة التي تؤثر في حجم الطلب على الاستثمار. وبالتالي في حجم الطلب الكلي الفعال، بعبارة أخرى أن رجل الأعمال يفكر في أمرين عند اتخاذ أي قرار استثماري:

_ مقدار الغلة المتوقعة للأصل الرأسمالي الحدي

_ تكلفة عرض هذا الأصل.

مفهوم الغلة المتوقعة للأصل الرأسمالي:

يقصد كينز بالغلة المتوقعة، مقدار الغلة التي يدرها الاستثمار (الأصل الرأسمالي الجديد) طوال المدة التي يظل فيها الاستثمار قائما، أو بعبارة أخرى طوال العمر الإنتاجي للأصل الرأسمالي الجديد.

فضلا عن ذلك، فإن المستثمر يفكر أيضا في بدائل هذا الاستثمار، إذ يمكنه - مثلا - شراء سندات مدرة للفائدة، أو إيداع أمواله في حساب ادخار لدى أحد المصارف مما يعود عليه بفائدة عن هذا الإيداع ، ومن ثم يقارن المستثمر بين العائد الذي يمكن أن يحصل عليه - نتيجة مخاطرته في خلق أصول رأسمالية جديدة وبين إيداع أمواله في صورة سندات أو حساب ادخاري بدون خطورة في الحصول على عائد.

ومن هنا فلكي يكون ثمة حافزا للاستثمار لدى رجل الأعمال، فلا بد أن يكون العائد من هذا الاستثمار " أعلى من سعر الفائدة، أو على اقل يساويه.."

⁽³⁾ منصورى الزين، مرجع سابق، ص: 20.

حيث يمكن التعبير رياضياً عن كيفية حساب الكفاية الحدية لرأس المال مقارنة بسعر السوق أو سعر العرض للأصل المالي قبل الخصم.

مفهوم الكفاية الحدية لرأس المال

وفي شرح مفهوم الكفاية الحدية لرأس المال يفرق كينر بين ما أطلق عليه "الغلة المتوقعة من أصل الرأسمالي الجديد"،⁽¹⁾ وبين ثمن عرض هذا الأصل، ويعمل كينر هذا الربط بأن المستثمر لا يفكر في الغلة المتوقعة للأصل الرأسمالي الجديد فحسب، بل يفكر أيضاً في ثمن أو تكلفة عرض هذا الأصل، ولا يقصد كينز بتكلفة العرض ثمن الأصل الموجود فعلاً، بل "تكلفة إحلال" هذا الأصل بأصل جديد يشابه تماماً الأصل الذي سيتم الاستثمار فيه، ولهذا يسمى كينز "ثمن عرض الأصل الرأسمالي الجديد" بتكلفة الإحلال"، ومن هنا يعرف كينز الكفاءة الحدية لرأس المال، كما يلي⁽²⁾:

"الكفاية الحدية لرأس المال تساوي سعر الخصم الذي يجعل القيمة الحالية لسلسلة من الأقساط السنوية التي تنتج عن الغلة المتوقعة من الأصل الرأسمالي، أثناء حياة ذلك الأصل، مساوي تماماً ثمن عرضه".

$$S_K = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{R_t}{(1+r)^t} = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

حيث:

n: تمثل فترات التسديد خلال مدة دورة حياة المشروع .

R: قيمة العوائد المتوقعة خلال كل مرحلة زمنية.

r: هي الكفاية الحدية رأس المال .

S_K: قيمة رأس مال المشروع قيمة السوق.

⁽¹⁾ حسن علي خريوش، الإستثمار والتمويل بين النظرية و التطبيق، الشركة الدولية للتجهيزات و الخدمات الهندسية المكتبية، عمان

، الاردن، 1996، ص23

⁽²⁾ سامي خليل، مرجع سابق، ص: 1154

إذا كانت الكفاية الحدية لرأس المال أكبر من معدل سعر الفائدة فإن المستثمر سوف يقدم على عملية الإستثمار، أما إذا كان معدل سعر الفائدة أكبر من الكفاية الحدية لرأس المال فإن المستثمر سوف يتوقف على الاستثمار.⁽¹⁾

المطلب الثاني: المحددات الاقتصادية للإستثمار الخاص :

تختلف محددات الإستثمار بين الدول المتقدمة والدول والنامية، وذلك لاختلاف الهياكل الاقتصادية والمؤسسية للدول النامية مقارنة بالدول المتقدمة.⁽²⁾

ولقد استنتجت بعض الدراسات مجموعة من العوامل والسياسيات التي تؤثر على قرارات الاستثمار الخاص في الدول النامية من أهمها⁽³⁾:

أ _ السياسات النقدية:

تتميز الدول النامية ببعض السمات منها عدم اكتمال أسواق رأس المال، وتشوه الأسعار النسبية مثل تحديد أسعار الفائدة إداريا عند مستوى أقل من المستوى التوازني، والتخصيص المباشر للائتمان المتاح من السلطات النقدية، مما يخفض الائتمان المتاح للقطاع الخاص، وبالتالي يحدد الاستثمار.

ويتم تحرير الأسواق المالية في الدول النامية بإزالة قيود الائتمان، وتحرير سعر الفائدة، بهدف زيادة المدخرات، لتوفير مصادر تمويل الاستثمارات، وتحقيق أسعار فائدة حقيقية، لزيادة حجم وكفاءة الاستثمار.

وتلعب السياسة النقدية دورا هاما في إدارة الطلب في الأجل القصير، وتخفيض معدل التضخم، وتحدد الاستثمار ولتأثيرها في عرض وطلب الموارد الرأسمالية، وقرارات الاستهلاك والاستثمار وفاعلية سعر الصرف وتحركات رؤوس الأموال مما يؤثر في معدلات الاستثمار في الأجلين القصير والطويل.

⁽²⁾ عمر صخري، التحليل الإقتصادي الكلي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص174

⁽³⁾ اخلف محمد، استثمار الأجنبي المباشر بين الواقع و الطموح، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة بسكرة، 2005، ص45

⁽¹⁾ أحمد زكريا، مبادئ الاستثمار، دار المناهج، عمان، الأردن، 2003، ص: 30.

وتمارس معدلات سعر الفائدة تأثيرها على معدل النمو الاقتصادي، من خلال تأثيرها على حجم الاستثمار ، حيث يتحدد معدل الاستثمار ومعدل النمو الاقتصادي بحجم الموارد المتاحة للاقتراض، والتي تحدد بسعر الفائدة الحقيقي، فيؤدي زيادة سعر الفائدة إلى انخفاض معدل الاستثمار المرغوب فيه باعتباره دالة عكسية في سعر الفائدة، كما يؤدي إلى زيادة الاستثمار المحقق الذي يرتبط طرديا بحجم الموارد المتاحة للاقتراض، كما يؤدي سعر الفائدة الحقيقي السالب لعدم التخصيص الأمثل للموارد المالية (1) ..

وتؤدي زيادة معدل سعر فائدة في الأجل القصير إلى تغيير شكل ونمط الإدخار حيث أن زيادة سعر فائدة الاقتراض تؤدي الى عزوف المستثمرين على الاقتراض بينما يشجع المدخرين على الادخار و أن أي انخفاض في سعر فائدة الاقتراض يؤدي الى عزوف المدخرين على الادخار و زيادة طلب القروض . (2)

وترجع أهمية العلاقة العكسية بين مستويات أسعار الفائدة و قرارات الاستثمار الخاص بسبب اعتماد تمويل الاستثمارات على الاقتراض بشكل أساسي، عكس الدول المتقدمة التي يتوقف فيها تمويل الاستثمار على التمويل الداخلي، من خلال الأرباح المحتجزة من جانب وعلى التمويل من خلال بيع حقوق الملكية(الأسهم من جانب آخر)، أي أن علاقة الاستثمار بأسعار الفائدة الحقيقية وبحجم الائتمان المتاح له، وهو ما يصعب تطبيقها في الدول النامية، مما يتطلب دراسة أوضاع كل دولة لوحدها(3)

أ- العلاقة بين الاستثمار الخاص والعام :

توجد علاقة عكسية بين الاستثمار العام والخاص، من خلال افتراض أن الاستثمار العام يمارس أثرا تزاميا على الاستثمار الخاص، نتيجة لاستثماره لجزء كبير من الموارد المحلية، وما يترتب على ذلك من زيادة أسعار الفائدة بالنسبة للاستثمار الخاص.(4)

ونظرا للعلاقة بين الاستثمار الخاص والعام فإن التوسع في الاستثمارات العامة يؤدي إلى زيادة معدل العائد على الاستثمار الخاص.

(2) أحمد زكريا مرجع سابق ص: 23.

(3) زياد رمضان، مرجع سابق ص35

(1) محمد يونس أحمد منصور ،مبادئ الاقتصاد الكلي ،الاسكندرية .الدار الجامعية ،2002،ص110

(2) سعيد سيد علي دراسة تحليلية وقياسية لتأثير الاستثمار على سوق العمل ،، رسالة ماجستير ،غير منشورة ،جامعة الجزائر .2008،ص52

ويمارس الاستثمار العام خاصة في مشروعات البنية الأساسية مثل الطرق والمواني والمطارات والمرافق العامة، أثرا تكامليا مع الاستثمار الخاص، لذلك يلزم المزج بين هذين النوعين من الاستثمارات لزيادة القدرات الإنتاجية الكلية للاقتصاد الوطني ككل .حيث أكدت معظم الدراسات التطبيقية في الدول النامية على وجود علاقة تكملية بين الاستثمار العام (البنية الأساسية والاجتماعية) والاستثمار الخاص.

ج- التغيرات في حجم الناتج الكلي

يفترض مبدأ المعجل المرن وجود علاقة ثابتة بين رصيد رأس المال المرغوب فيه و مستوى الناتج في ظل وجود دالة إنتاج معينة ، لذلك فالتغيرات في حجم الناتج الكلي تحدد الاستثمار الخاص* و تكون العلاقة طردية بين الاستثمار الخاص و نمو الناتج الحقيقي (1) .

وفي ظل عدم وجود العلاقة الطردية بين المتغيرين فإن التغيرات الحادة في حجم الناتج(المؤقتة) لا تمارس تأثير على قرارات الاستثمار، حيث تحدد تلك القرارات في ضوء تكلفة تعديلها وفقا للتغيرات المؤقتة للناتج، وبالتالي قد لا يكون قرار تعديل رصيد رأس المال كفاء إقتصاديا.

وتؤثر السياسة الانكماشية لبرنامج التكيف الهيكلي في الدول النامية على قرارات الاستثمار² الخاص في الأجل القصير، نتيجة انخفاض معدلات نمو الناتج الكلي الحقيقي .

كما أن التوقعات تؤثر سلبيا على الاستثمار الخاص، حيث يؤدي الركود الاقتصادي لتأجيل قرارات الاستثمار حتى يتحسن المناخ الاقتصادي والاستثماري، وبالتالي زيادة الركود الاقتصادي وانخفاض معدلات الاستثمار بسبب حالة التشاؤم السائد

د- سياسة سعر الصرف

(3) أحمد السيد عبد اللطيف حسن، انعكاسات الكفاءة الاقتصادية للاستثمار الخاص على الاقتصاد القومي في مصر خلال الفترة 1974 - 1998 أطروحة دكتوراه، كلية التجارة - جامعة عين شمس، مصر، 2002، ص: 67 .

(1) عبد القادر بابا سياسات الاستثمار في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة أطروحة دكتوراه دولة، جامعة الجزائر، 2004، ص105

*كالدراسة التي أجريت على القطاع السكني في البلاد العربية التي بينت دور القطاع العام و القطاع الخاص في سد الفجوة السكنية في البلاد العربية سنة 2004 التي قامت بها وزارة الإسكان المصرية بمعية مؤتمر وزراء الإسكان العربي

تستهدف سياسات الإصلاح الاقتصادي تخفيض الانفاق من جانب، وإعادة تخصيص الموارد من جانب إلى آخر، وبذلك يعتبر تخفيض سعر الصرف أحد المكونات الأساسية لسياسات الإصلاح الاقتصادي.⁽¹⁾

ويؤثر تخفيض سعر الصرف على جانبي العرض والطلب المحليين، وبالتالي يؤثر على الاستثمار الخاص. فمن جانب الطلب يؤثر تخفيض سعر الصرف على الاستثمار الخاص من خلال تأثيره السلبي على حجم الطلب المحلي (ارتفاع المستوى العام للأسعار) مما يخفض القيمة الحالية للأصول المالية لدى الأفراد، وبالتالي تقلص الإنفاق والطلب على مختلف السلع والخدمات وخفض الاستثمارات

ومن جانب العرض، فإن تخفيض سعر الصرف يستخدم كأداة لإعادة تخصيص الموارد بين القطاعات الإنتاجية المختلفة، مما يترتب بعض الآثار غير المحددة، مثل ارتفاع أسعار السلع الدولية مقارنة بأسعار السلع المحلية، مما يحفز القطاع الخاص على زيادة الاستثمار في الأنشطة المنتجة لسلع التصدير مقابل تراجع الاستثمار في القطاعات المنتجة للسلع المحلية

وتتسم الدول النامية بارتفاع المكون الأجنبي لمستلزمات الإنتاج، من السلع الرأسمالية، مثل: الآلات والمعدات، لذلك يؤدي تخفيض سعر الصرف إلى ارتفاع التكاليف الحقيقية للمدخلات، وبالتالي تخفيض هامش الربح المحقق ويقل الحافز للاستثمار الخاص.

وتختلف آثار سياسة تخفيض سعر الصرف على الاستثمار الخاص في الدول النامية، وفقا لظروف كل دولة وطبيعة هيكلها للإنتاجي ودرجة مرونته، ومدى مرونة الطلب على الواردات والصادرات به، وعلى قدرتها التنافسية في الأسواق العالمية.

لقد أظهرت الدراسات التطبيقية (Musalem 1984 عن المكسيك و Solimano 1984 عن الشيلي ودراسة Demelo et Faini 1990 عن عينة من 24 دولة نامية) إلى وجود آثار سلبية لتخفيض سعر الصرف على الاستثمار الخاص⁽¹⁾

⁽¹⁾Lipsej Dagam – Economic – 12 édition,usa 1991 , p: 552

وأشارت إلى أن التقلبات غير المتوقعة، في أسعار الصرف تؤدي إلى تخفيض الاستثمار الخاص باعتبارها مؤشرا لعدم الاستقرار الاقتصادي.

هـ - عدم الاستقرار الاقتصادي

تؤكد الدراسات على أن الطبيعة الغير الثابتة للاستثمارات، وعدم قابليتها إلى أنشطة إنتاجية تحدد السلوك الاستثماري للاستثمار الخاص خاصة صعوبة تحويل القطاعات الإنتاجية القائمة إلى أنشطة أو فروع إنتاجية أخرى على الأقل بدون تحمل تكاليف إضافية، مما يحدد الإنفاق الاستثماري للمستثمرين المحليين والخارجيين في شكل استثمارات ثابتة، وخاصة في ظل ارتفاع درجة عدم التأكد بشأن المناخ الاقتصادي العام، وعدم القدرة على التنبؤ بحجم الطلب الكلي المتوقع، وعدم استقرار نظم الحوافز والإعفاءات المقدمة، وعدم التأكد من جدية الدولة على مواصلة برامج الإصلاح الاقتصادي أو التكيف الهيكلي، تؤثر سلبا على الاستثمار الخاص في الدول النامية حيث يفضل إتباع سياسة الإنتظار والترقب قبل تنفيذ المشروعات الجديدة.

وتؤثر التغيرات الحادة وغير المتوقعة في معدلات التضخم على الاستقرار الاقتصادي في الدول النامية، حيث تؤدي إلى اختلال المعلومات بالنسبة للأسعار النسبية، وتزايد مخاطر الاستثمار طويل الأجل .

وتظهر دراسة GREENE . J & VILLANUEVA . D على وجود علاقة عكسية بين معدل التضخم المرتفع ومستوى الاستثمار الخاص في عينة من 23 - دولة نامية (1).

كما تعتبر التغيرات في سعر الفائدة مصدر عدم التأكد في الدول النامية، وذلك لتأثيرها على العوائد المستقبلية المتوقعة من الاستثمار، وبالتالي تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الاستثمارات و طبيعتها من حيث المدى الزمني ، كما أن التغيرات في معدلات التبادل الدولي أو التخفيض الكبير في سعر الصرف من المؤشرات الهامة على عدم الاستقرار الاقتصادي ، مما يؤثر سلبا على معدلات الاستثمار الخاص في الدول النامية .

(1) أحمد السيد عبد اللطيف حسن، مرجع سابق، ص 69 .

ويؤدي ارتفاع عبء المديونية الخارجية للدولة إلى عدم الإستقرار بشأن المناخ الاقتصادي العام، إذ يترتب عليه تراجع معدلات الاستثمار، حيث تمثل نوعا من الضريبة الضمنية على العائد الحالي والمستقبلي للاستثمار الخاص، مما يؤدي إلى تخفيض الموارد المتاحة محليا لتمويل الاستثمار .

كما يؤدي لنقص القروض الخارجية الجديدة و بالتالي يؤثر على مستويات الاستثمار الخاص، نظرا لأهمية الدور الذي تلعبه الواردات من المعدات الرأسمالية أو مستلزمات الإنتاج في مشروعات الدول النامية .

وخلاصة القول أن الدراسات استنتجت مجموعة من العوامل والسياسات الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قرارات الاستثمار الخاص في الدول النامية ، وهي السياسات النقدية (طبيعة السوق المالية ودرجة تطورها)، مثل أسعار الفائدة المحددة إداريا، والتخصيص المباشر للاتئمان وزيادة حجم الاستثمار العام في الاقتصاد، وتدني كفاءته الاقتصادية بالإضافة للتغيرات في حجم الناتج الكلي وسياسات سعر الصرف.

المطلب الثالث: محددات الاستثمار على المستوى الكلي

ولكي نصل إلى تصور كلي للاستثمار فإنه يجب أن نكمل المحددات التي تطرقنا إليها سابقا بالنسبة للاستثمار على المستوى الجزئي، ومن أهمها (معدل العائد على الاستثمار) بعوامل أخرى (1)

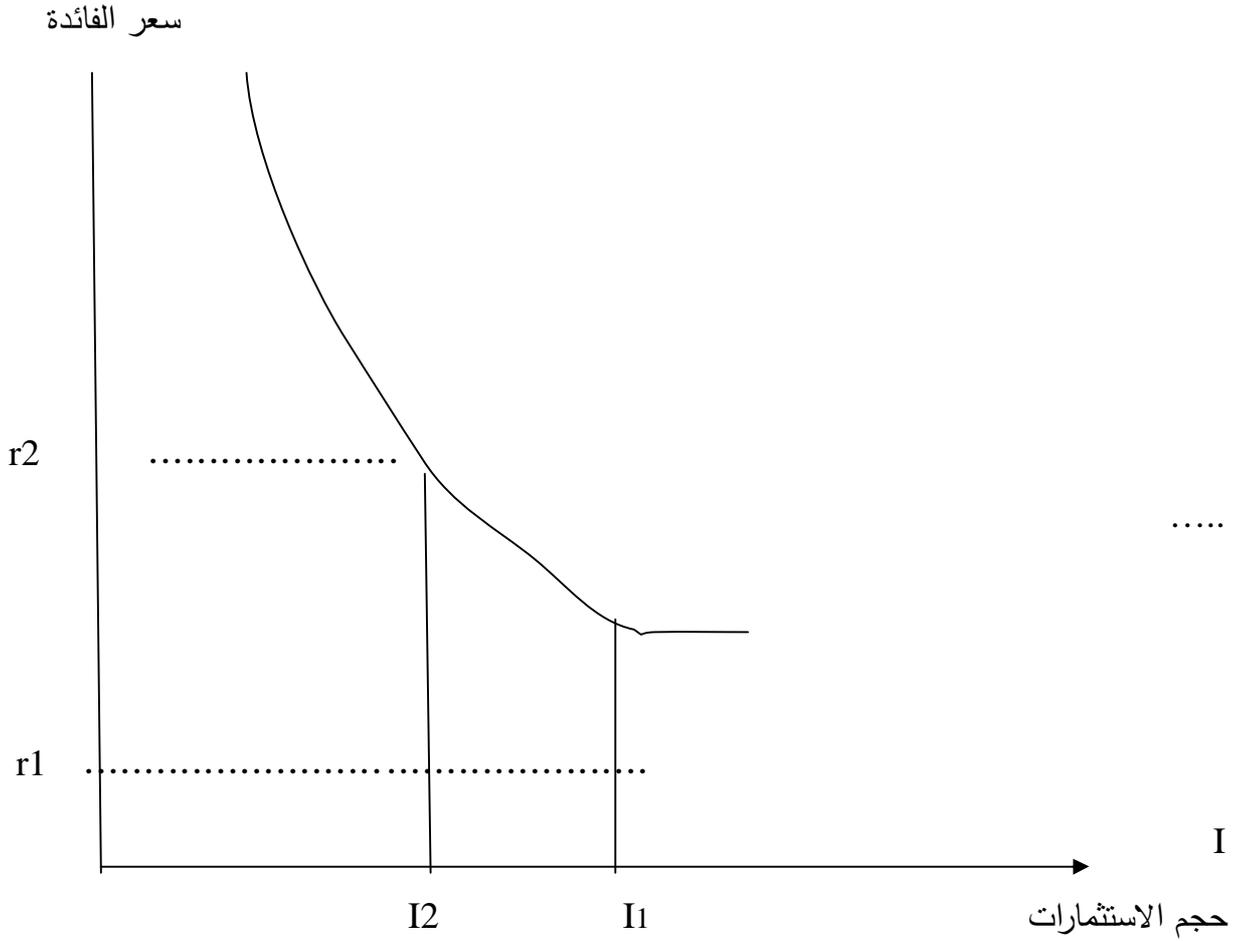
أ - العلاقة بين معدل العائد (معدل الفائدة) والحجم الكلي للاستثمار

إن الانتقال بجوهر التحليل الكينزي من مستوى التحليل الجزئي إلى التحليل الكلي يبين لنا أن هناك علاقة ارتباط بين الإنفاق الكلي للإستثمارات و بين معدل الفائدة (r). (2) $I=f(r)$

شكل رقم 2_1 تأثير تغير سعر الفائدة على طلب الاستثمار

(1) سامي خليل، مرجع سابق، ص: 1164.

(2) نفس المرجع، ص 1165



المصدر: سامي خليل مرجع سابق ص 1152

كلما ارتفعت تكلفة الاقتراض لتمويل الاستثمارات، أي كلما كان معدل الفائدة أكثر ارتفاعاً، كلما انخفضت الاستثمارات المحققة. فالاستثمار يرتبط بعلاقة عكسية مع سعر الفائدة.

والطلب على الاستثمار على المستوى الكلي، يأخذ شكل منحنى طلب متناقص ينحدر من الأعلى إلى الأسفل ومن اليسار إلى اليمين كلما انخفض سعر الفائدة

1- دالة الاستثمار على المستوى الكلي:

تعتبر دالة الاستثمار عن مجموع المتغيرات التي من شأنها التأثير على قرارات الاستثمارية من جهة و التوقعات التي تصاحب النتائج و الأرباح المحققة من المشروع الاستثماري كالدخل و الادخار و الاستهلاك على المستوى الكلي⁽¹⁾.

حيث يمكن للإنفاق الاستثمار أن يكون مستقلا عن الدخل أو غير منتقل بما يعرف بالإستثمار المستمال وعليه فإن دالة الإستثمار من شأنها أن تأخذ شكل دالة الإستهلاك في نموذج كينز البسيط على النحو التالي: $I=I_0+ey$

I_0 تمثل قيمة الإنفاق الإستثماري المستقل

e تمثل معدل تغير الإستثمار الى معدل تغير الدخل

Y تمثل قيمة الدخل الوطني

2- الاستثمار والتغيرات في الدخل الوطني:

إن سلوك المنتج أمام أي زيادة في الطلب على السلعة التي ينتجها، يؤدي إلى مضاعفة الطلب على السلع الرأسمالية (الاستثمار)، وبالتالي يمكن القول بأن أي زيادة مبدئية في الدخل الوطني (يمكن أن تؤدي إلى زيادة في الطلب على السلع الاستهلاكية، وما يتبعها من زيادة إضافية في الإستثمارات الجديدة).

ومنه يمكن استنتاج علاقة التتابع التالية:

التغير في الدخل ← التغير في الاستهلاك ← التغير في الاستثمار.

وهكذا، يمكن القول بأنه توجد على المستوى الكلي، علاقة بين الحجم الكلي للاستثمار، وبين التغيرات في الدخل الوطني. فالزيادة في الدخل يترتب عليها زيادة في الاستثمارات، وتسمى هذه الأخيرة بالاستثمارات المحفوزة وهكذا فإننا نجد، بالإضافة إلى سعر الفائدة، كمحدد للاستثمار، متغيرات أخرى لتفسير سلوك الاستثمار على المستوى الكلي مبدأ المعجل*.

⁽¹⁾ عمر صخري، مرجع سابق، ص 168

* حيث تقوم نظرية المعجل على أساس أن الحافز الذي يدفع رجال الأعمال الى زيادة رصيد إستثماراتهم من رأس المال هو الزيادة في نسب الإنتاج التي تحققها الزيادة في معدلات الإستثمار.

إن إدخال علاقة (المعجل) في دالة الاستثمار يفسر لنا حالات عدم الاستقرار والتقلبات في الطلب على الاستثمار بالنسبة للتغيرات في الطلب النهائي الذي يحفزه. و هكذا فإن الطلب على الاستثمار يخضع إلى تقلبات إلى أعلى (تسريع) ، و كذلك تقلبات هبوطية (تكمش أو انخفاض) و التي ترجع بدورها إلى تقلبات النشاط الاقتصادي .

3- الإستثمار الكلي و مستوى الدخل :

إن الدخل الوطني يؤثر على الاستثمار ليس فقط عن طريق التغيرات و لكن أيضا عن طريق مستوى الدخل الوطني ذاته : حيث يكون الاستثمار كبيرا عندما يكون الدخل مرتفعا ، وبالتالي فإن الاستثمار هو دالة لمعدل أو سعر الفائدة و مستوى الدخل الوطني

و الاستثمار هنا يتناسب عكسيا ، مع سعر الفائدة و طرديا مع مستوى الدخل .
و لتوضيح هذه الحقيقة ، فإنه يتعين الأخذ في الاعتبار المتغيرين الآتين :

أ- التوقعات :

إن قرار الإستثمار ، هو بالتعريف قرار خاص بالمستقبل ، و بالتالي فإنه يتأثر إلى حد كبير بعامل التوقعات ، و هذه التوقعات تعتبر بدورها دالة في المستوى الدخل الوطني .
حيث يهتدي بها رجال الأعمال في تحديد التغيرات المختلفة لأسواقهم و هكذا فإن مستويات الدخل يمكن أن تؤثر على مستويات الاستثمار من خلال عامل التوقعات .

ب- مستوى الأرباح :

إن زيادة الأرباح ، تزيد من إمكانية التمويل الذاتي و تبدو علامة ازدهار اقتصادي عام ، و حدوث هذه يعني في نفس الوقت توقع توسع في الطلب في المستقبل .
حيث تقتضي نظرية الأرباح بأن مقدار الإنفاق الإستثماري إنما يتوقف على مقدار الأرباح التي تحققت الإستثمارات لذلك فإن عامل التوقع قد يؤثر على القرار الإستثماري عند طريق تحديد مستوى الأرباح المتوقعة التي سوف تنتج عن مستوى الإنفاق الإستثماري المخصصة لتحقيق هذه الأرباح.⁽¹⁾

فالعلاقة قوية بين مستوى الأرباح و التي ينتظر تحقيقها و مستوى الدخل الوطني .

المطلب الرابع: الادخار و علاقته بالاستثمار

(1) سامي خليل ، مرجع سابق ، 1154

هناك علاقة مباشرة بين الادخار و الاستثمار حيث انه الاستثمار يتناسب طرديا مع الادخار أي كلما كان الادخار كبيرا زادت توجه المستثمرين نحو طلبات التمويل الاستثماري اكبر
أولا : تعريف الادخار

إن الادخار هو الفائض من الدخل بعد الإنفاق على الاستهلاك و هو الفائض الذي يوجه لنوع آخر من الإنفاق هو ما يطلق عليه الإنفاق الاستثماري ، ذلك أن : (1)

$$(\text{الدخل المتاح} = \text{الاستهلاك} + \text{الادخار})$$

و يتكون الادخار من مدخرات قطاع العام و القطاع الحكومي و القطاع العائلي .

كما يعرف الادخار بأنه الجزء من الداخل المتاح الذي يتبقى بعد الإنفاق الاستهلاكي أي أن :

$$\text{الادخار} = \text{الدخل} - \text{الإنفاق الاستهلاكي} \quad (1)$$

كما يعرف الاستثمار على انه الجزء من الدخل الذي لم يستهلك ، أي أن :

$$\text{الاستثمار} = \text{الدخل المتاح} - \text{الإنفاق الاستهلاكي} \quad (2)$$

فالادخار والاستثمار هما نظرتان مختلفتان لنفس الشيء، وذلك فإن الادخار والاستثمار الفعليين أو المحققين لا بد وأن يكونا متساويين أي أن :

$$\text{الاستثمار الفعلي (المحقق)} = \text{الادخار الفعلي (المحقق)}$$

أما الادخار والاستثمار المخططين أو المعتمدين، فليس من الضروري أن يتساويا، ذلك لأنه في المجتمعات المتقدمة، فإن الادخار والاستثمار المخططين يتما بواسطة فريقين مختلفين من الأفراد ولدوافع مختلفة.

ويمكن القول أنه في المجتمعات الاقتصادية الحديثة، أن الادخار يتم أساسا بواسطة القطاع العائلي، بينما أن الاستثمار يتم أساسا بواسطة قطاع الأعمال.

(2) أحمد زكريا، مرجع سابق ، ص : 17 .

كما أن دوافع الاستثمار تختلف كلية عن دوافع الادخار، وأن الاستثمار يتم أساس بواسطة قطاع الأعمال، بينما الادخار بواسطة القطاع العائلي، لكل هذا فإن الادخار المخطط (المعتزم) في المجتمع ليس من الضروري أن يكون مساويا للاستثمار المخطط بواسطة المجتمع.

فقد تكون هذه الاستثمارات قليلة لدرجة إنها تؤدي إلى حدوث بطالة، كما أنها قد تكون كبيرة لدرجة أنها تحدث تضخما، أي أن المجتمع سوف يتعرض لذبذبات من الانكماش وذبذبات من التضخم بين الحين والآخر، الادخار مع الاستثمار يحددان مستوى توازن دخل المجتمع.

ثانيا : أهمية الادخار بالنسبة للإستثمار

تعتبر المدخرات المحلية، المتمثلة في مدخرات قطاع الأعمال و القطاع الحكومي و القطاع العائلي، المصادر الذاتية الأساسية لتمويل الاستثمارات للتنمية الاقتصادية .حيث برزت مشكلة ضآلة معدلات الادخار في الدول النامية كعقبة أساسية أمام زيادة معدلات الاستثمار ، الأمر الذي أدى بهذه الدول إلى الاعتماد على الدول المتقدمة للحصول على قروض اللازمة لتحقيق التنمية الاقتصادية المتزايدة و المستمرة ، في هذه الحالة فإن الاقتراض من الدول المتقدمة هو إجراء تقتضيه سرعة التنمية و متطلباتها في مراحلها الأولى ، إلا أنه يتعين على الدول النامية أن تعتمد على نفسها اعتمادا كاملا بتعبئة مدخراتها الوطنية ، لتوفير الموارد اللازمة للاستثمارات المطلوبة .

لقد أشارت المناقشات الأولية للتنمية الاقتصادية في الدول النامية ، إلى الأهمية الرئيسية لمعدلات الادخار بالنسبة للتكوين الرأسمالي و بالتالي للنمو الاقتصادي لهذه الدول .

و عليه فإن رفع معدلات الادخار ، يعتبر شرطا من الشروط الأساسية لمواجهة المشكلة الاقتصادية للدول النامية (1) .

و لا شك أن الاستعداد لذلك يتطلب سن التشريعات اللازمة و إقرار السياسات الملائمة و متبعة التنفيذ المستمر حتى يمكن الارتفاع بمعدل الادخار الوطني ليصل إلى المستوى المرغوب،حيث يتحدد الرصيد المرغوب فيه بالعلاقة بين تكلفة إستخدام رأس المال و مستوى الناتج ، إذ انه كلما كانت تكلفة

(1) بن عبد العزيز فطيمة ، مرجع سابق ، ص: 111 .

إستخدام رأس المال صغيرة كلما كان رصيد رأس المال المرغوب فيه كبيراً ذلك أن المستثمر في هذه الحالة يزيد في طلبه على رأس المال في التوسع في الإستثمارات .

المبحث الرابع : تمويل و مخاطر الاستثمار

تبرز أهمية تحديد مصادر التمويل للمشروع الاستثماري في التأطد من مدى توفر الموارد المالية اللازمة لإقامة المشروع و تشغيله في الوقت المناسب بتكلفة معقولة و تحديد مدى قدرة المشروع على الوفاء بالتزاماته¹

المطلب الأول: مراحل تمويل المشروع الاستثماري

إن تطوير أي مشروع يبدأ أولاً بفكرته وينتهي بتنفيذ تلك الفكرة وتشغيله، وتعتبر المراحل لاحقاً حلقات متصلة للوصول إلى الهدف النهائي وهو تنفيذ المشروع.

تمر عملية تمويل الاستثمارات بثلاث مراحل أساسية، وهي: مرحلة ما قبل المشروع الاستثماري مرحلة الاستثمار، ومرحلة الاستغلال، وكل مرحلة من هذه المراحل، تستدعي موارد مالية معينة لتجسيد وتحقيق المشروع الاستثماري، ولكل مرحلة من هذه المراحل، مراحل جزئية نوردتها فيما يلي: (2)

1- مرحلة ما قبل المشروع الاستثماري:

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل لدورة المشروع الاستثمار نظراً لأهمية النتائج التي تتجم عنها، ونتعرف خلال هذه المرحلة على مختلف مميزات المشروع (تأثير المشروع على الاقتصاد الوطني)، القيمة الإجمالية للمشروع بالعملة المحلية والعملة الصعبة ... الخ، وتتم هذه المرحلة بمجموعة من المراحل الجزئية، والتي نذكرها فيما يلي:

(2) نبيا شاعر ،إعداد دراسات الجدوى تقييم المشروعات الجديدة ،جامعة عين شمس،القاهرة،1998،ص71

(3)أخلف محمد ،مرجع سابق ،ص45 .

وتتضمن هذه المرحلة جمع المعلومات وإعداد البيانات والتحليل الخاصة بالعناصر الأساسية التي يبني عليها المشروع الاستثماري، وهي:

- حصر الأهداف الداعية لإنشاء المشروع.
- حصر الأطراف المعنية بحياة المشروع من المنتجين والمستهلكين.

كما تتضمن تحليل لعلاقة السوق بالمجتمع، والمتمثل في:

- تقييم الطلب الحالي والمستقبلي على منتجات المشروع، في الداخل والخارج، وذلك بحصر المعلومات على النوعيات الموجودة من المواد المستعملة وكيفية استعمالها والأسعار والكميات المنتجة والطلب المتوقع.

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن دراسة تقنية للمشروع، والتي تحتوي على ما يلي:

- موقع المشروع بتحديد الظروف الطبيعية.
- تكنولوجيا الإنتاج المتضمنة في مجمل التجهيزات الرامية للحصول على الطاقة المنتجة.

كما تتضمن هذه المرحلة أيضا التقييم المالي للمشروع، والتي تتم بإعداد البيانات الخاصة بالإيرادات والنفقات والتمويل وقياس ربحية المشروع بالمعايير المختارة، والتي تناسب دالة المنفعة للمستثمرين. والتقييم الاقتصادي للمشروع، وهو يهتم بمدى ونوعية تأثير المشروع على أهداف الدولة بعيدة المدى و المتوسطة.

2 - مرحلة الاستثمار:

في هذه المرحلة يتم تجسيد دراسات المشروع المتعلقة بإنجازه المادي، التي تسبق بداية استغلاله وتبدأ هذه المرحلة بإنجاز قرار المشروع في الاستثمار، وهذه المرحلة يمكن التمييز بين مرحلتين، وهما. (1)

(1) منصورى الزين، مرجع سابق، ص: 30 .

أ_مرحلة التخطيط .

ب_المفاوضات.

ج_مرحلة الإنجاز.

أ- **مرحلة التخطيط:** وهي مرحلة أولية، تتعلق مراحل الاستثمار، وله أهمية بالغة، خاصة عند بلوغ الاستثمار مستوى متقدم من الإنجاز.

إن عملية تخطيط المشروع، هي المرحلة التي تشمل على عدد كبير من المتدخلين والمتعاملين ذوي إشكالات مختلفة تهدف إلى تحقيق نفس العمل، ونتيجة هذا التخطيط، هو الإنجاز في الوقت المحدد وحسب التكلفة والتطابق الكامل مع مقاييس الأداء والجودة.

ب- **مرحلة المفاوضات:**

التفاوض وإمضاء العقود يعرفنا بالالتزامات المتعلقة بالتحويل للمشروع واكتساب التكنولوجيا ونوعية المواد الأولية والتجهيزات.

ج- **مرحلة الإنجاز:**

تعتبر آخر خطوة لمرحلة الاستثمار و تتضمن كل الخطوات التي تؤدي إلى تجسيد الفعلي المادي للمشروع .

وتتطلب هذه المرحلة عملا متناسقا ومتزامنا بين مختلف النشاطات التي تسمح بالتنفيذ الفعلي والانطلاق في الأعمال.

3_ مرحلة الإستغلال: وتتضمن هذه المرحلة ثلاث مراحل، وهي: انطلاق الأعمال، الاستغلال،

الصيانة، وفيها تتجسد المراحل السابقة وفيها كذلك عملية تنفيذ الشرط الأساسي لنجاح المشروع، وفيها تظهر المشاكل المنتظرة والمتوقعة من سوء دراسة المشروع، والتي نذكر منها مايلي:

أ- **مشاكل تحويلية:** أي أن التقصير في نفقات الدراسة يمكن أن ينجز عنه عدة صعوبات في

الحصول على القروض وصعوبة تقييم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها المشروع منها

تسديد الأموال المطلوب اقتراضها.

ب- **مشاكل طبيعية:** وتتمثل في المشاكل التالية:

مشاكل تقنية، مشاكل البيع والتوزيع، ومشاكل زيادة التكاليف، ومشاكل الأسعار والمنافسة.

وخلاصة ما سبق أن المراحل التي يقطعها المشروع الاستثماري السابق الإشارة لها، تتطلب التمويل اللازم والكافي حتى تساير العملية التمويلية هذه المراحل، ولا تتخلى عن المشروع الاستثماري في مرحلة من مراحله .

المطلب الثاني: مصادر التمويل الأساسية للاستثمار

إن أساليب التمويل لأي شركة - بصفة عامة - أما أن تكون عن طريق حقوق الملكية (أي زيادة أسهم رأس المال أو من خلال التمويل الذاتي) أو عن طريق الاستدانة (والتي تكون في هيئة قروض مصرفية أو سندات تصدر من خلال سوق المال).⁽¹⁾

وحتى تتمكن من اتخاذ قرار التمويل الأمثل، يجب المفاضلة بين أسلوب التمويل المشار إليهما. يتم ذلك بعد التعرف على مزايا وعيوب البدائل التمويلية المختلفة .

1- طبيعة البدائل التمويلية

ويستدعي الأمر هنا توضيح الفروق بين حقوق الملكية والاقتراض، ونلخصها في النقاط التالية:

- أ- يمثل الاقتراض نوعاً من المطالبة من قبل أصحاب الدين للمنشأة لسداد تعاقد بينهما أو أداء التزام يتم عادة في صورة فواد مع أصل القرض، أما أصحاب حقوق الملكية فيخصم ما تبقى من التدفقات النقدية بعد سداد كافة للالتزامات المتعاقد عليها.
- ب- للاستدانة أو لأصحاب القرض أو الذين لهم الأولوية في الحصول على مستحقاتهم في حالة تصفية الشركة قبل أصحاب حقوق الملكية.
- ج- لا يتم دفع ضرائب على مصروفات خدمة الدين -وبالتالي تتمثل الفوائد على الأموال المقترضة- فيتم خصمها من الوعاء الضريبي بينما لا ينطبق ذلك على توزيعات الأرباح للملاك.

⁽¹⁾حنفي عبد الغفار، سياسات التمويل والإدارة المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004، ص: 55.

د- للاقتراض عمر محدد، ينتهي بسداد أصل القرض، بينما تستمر حقوق الملكية بالشركة ولا ينتهي عمرها إلا بانتهاء عمر الشركة نفسها.

هـ- أصحاب حقوق الملكية لهم حق التصويت في الجمعية العمومية وانتخاب مجلس الإدارة وقد يكون لهم نوع من التدخل في قرارات إدارة الشركة، بينما يكون للمقرضين دورا محدودا، لا يتعدى مراجعة بعض القرارات المالية طبقا لما يتم التعاقد عليه .

ويعرض التوسع في الاقتراض الشركة أيضا إلى مخاطر الإفلاس، فزيادة الديون تعني إرتفاع عبء الفوائد المستحقة، كما تحتم ضرورة تدبير أكبر قدر من الأموال لسداد الدين عندما يحل تاريخ استحقاقه.

ولكن في نفس الوقت، فإن زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم جديدة وطرحها في سوق المال، لأن ذلك سيأتي بمساهمين جدد قد يتدخلون في الإدارة، ويتحكمون في قراراتك على عكس ما كانت عليه. ويمكن أن يكون المساهمون القدامى، أصحاب القرار الأول في شركتهم إذا احتفظوا بنسبة تمثل الأغلبية في رأس المال وبذلك تبقى زمام الأمور بيدهم.

والحقيقة أن التمويل عن طريق الاقتراض، أفضل من زاوية أنه يخفض تكلفة التمويل، فمصروفات خدمة الدين تضاف إلى باقي المصروفات وتؤدي بالتالي إلى تحقيق وفورات ضريبية.

ولكن يجدر التنويه في هذا الصدد إلى أن هذه الأفضلية بالنسبة للتمويل عن طريق الاقتراض لا تنطبق في حالة تمتع المؤسسة بإعفاءات ضريبية.

ولكن يجب أن تحذر من التوسع في الاقتراض، فكلما توسعت في الاقتراض كلما ارتفعت المخاطر المرتبطة بشركتك من وجهة نظر الجهة المقرضة، مما يدفع إلى رفع سعر الفائدة في حالة طلبها لقرض جديد.

وقبل اتخاذ قرار التمويل السليم من الضروري التعرف على طبيعة مصادر التمويل المختلفة

2- طبيعة مصادر التمويل:

ينبغي أولاً أن نتعرف على مصادر التمويل المتاحة طبقاً لآجالها والطبيعة الخاصة المميزة لكل منها إضافة إلى العوامل المؤثرة في تكوينها.

وتنقسم مصادر التمويل إلى مصادر قصيرة وطويلة الأجل طبقاً لما يلي:

أولاً - مصادر التمويل القصيرة الأجل

يغطي التمويل قصير الأجل عادة فترة أقل من سنة ، و يعتمد عليه في ضوء الحاجة الموسمية للأموال طبقاً لطبيعة النشاط ، و هو بذلك يتميز عن استخدام مصادر التمويل طويلة الأجل التي قد تؤدي إلى وجود أموال معطلة لمدد زمنية متفاوتة مما قد يؤثر بالسلب على الربحية .

و يتميز هذا التمويل بأنه لا يتيح تدخلاً أو تأثيراً من قبل الدائنين على الإدارة (إلا في حالات التعثر الواضحة) و لكنه قد يهدد سلامة المؤسسة، في حالة عدم توافر السيولة اللازمة لسداد هذا التمويل عند إستحقاقه .

و تتمثل أهم مصادر التمويل قصيرة الأجل في : الإئتمان المصرفي ، الإئتمان التجاري و الدفعات المقدمة .

أ- الإئتمان المصرفي:

تستطيع المشروعات الحصول على قروض من البنوك لفترة زمنية محدودة، وفي هذه الحالة لا بد من تحديد نوع القرض ومدته وسعر الفائدة التي يحملها البنك على المشروع، وطريقة سداده والضمانات المطلوبة سواء كان ضماناً شخصياً أو عينياً، حتى يمكن تكلفة هذا النوع من الإئتمان.

وتعتبر أسعار فوائد القروض المصرفية سواء صناعية أو تجارية أو خدمية أو زراعية ... الخ، المحدد لتكلفة الإئتمان المصرفي، والتي تمثل في نفس الوقت الحد الأدنى لمعدل العائد الذي يجب على أصحاب المشروع الاستثماري الحصول عليه.

ويعني أنه يجب ألا يقل معدل العائد على الاستثمار الواجب تحقيقه عن معدل الفائدة (تكلفة التمويل) وإلا يلغي المصدر، ويبحث المحلل المالي عن مصدر تمويل أفضل، حتى يصل لمزيج مصادر التمويل المناسبة التي تقل تكلفتها عن معدل العائد المتوقع على الاستثمار، أو على الأقل تكون مساوية لها.

ب- الإئتمان التجاري:

يعتبر الائتمان التجاري أحد صور التمويل قصير الأجل الذي تحصل عليه الشركة قمن الموردين نظير الدفع المؤجل خلال فترة محددة، ويتمثل في البيع بالأجل إلى المشتري، وعادة ما يكون في شكل تسهيلات تتعلق بتأجيل سداد قيمة المشتريات من السلع والمواد الأولية والمواد الخام التي تحتاجها الشركة لتشغيل .

وغالبا ما تعتمد الشركة الصناعية والتجارية على هذا النوع من التمويل في نشاطها بالمقارنة مع استخدامها الأنواع الأخرى من التمويل قصير الأجل، وبصفة خاصة الائتمان المصرفي. وتختلف الشروط والخصومات المرتبطة بالائتمان التجاري باختلاف شروط البيع.

ويقع على عاتق المحللين المقارنة بين شروط البيع وتكلفة الائتمان المترتبة عليه، وبين تكلفة التمويل من مصادر أخرى للحصول على الاحتياجات المالية بأقل تكلفة.

ج_ الدفعات المقدمة

تحصل بعض الشركات على تمويل من العملاء في صورة دفعات تحت الحساب بمجرد التعاقد وقبل تسلمهم البضاعة المطلوبة بمدة تتحدد وفقا لطبيعة الصناعة، وينتشر استخدام هذا المصدر في الصناعات التي تتسم بطابع الإنتاج بالطلبية وفي مجال المقاولات.

وتعتبر الدفعات المقدمة من أرخص مصادر التمويل على الإطلاق، حيث أنها لا تضيف أية تكاليف

على المنشأة مقابل استخدام هذه الأموال

ثانيا: مصادر التمويل طويلة الأجل

تتشكل مصادر التمويل طويلة الأجل، هيكل رأس المال، ومن هذه المصادر نجد الأسهم بنوعها العادية والممتازة، والسندات وتشمل السندات غير المضمونة برهن أصول معينة، والسندات المضمونة برهن، وسندات الدخل، والديون أي القروض متوسطة الأجل وطويلة الأجل، والاحتياطات، والأرباح المحتجزة، والتمويل عن طريق الاستئجار.

ويقع على عاتق الإدارة العليا في أي مشروع مسؤولية هيكل رأس المال المناسب للمشروع، والذي يلزم

المدير المالي بالتعامل معه، وهذا يتطلب الاختيار السليم لمصدر التمويل المناسب خاصة وأن قرارات الحصول على الأموال قرارات مستمرة في المشروع، حيث تلجأ إلى الحصول على الأموال عند الحاجة.

ويتوقف اختيار مصدر التمويل المناسب على العديد من العوامل التي تختلف من مشروع لآخر وفي المشروع الواحد من وقت لآخر، وأهمها⁽¹⁾:

أ- درجة ملائمة مصادر التمويل مع استخدامات هذه الأموال، فالتمويل الموسمي يعتمد أساسا على المصادر القصيرة الأجل، أما التمويل برأس المال العامل الدائم والآلات، أو الأصول الثابتة عامة فتعتمد على المصادر الطويلة الأجل.

ب- تكلفة التمويل، فمصدر التمويل المناسب هو الذي يمكن من زيادة العائد على الأموال المستثمرة، ويحقق أقل تكلفة، وبالتالي يرفع من قيمة المشروع، ويربط ذلك بالحصول على أسعار فائدة منخفضة.

ج- القدرة النقدية والسيولة المتاحة للمشروع لمواجهة التزاماته المحددة في مواعيدها تشجع المشروع على توفير احتياجاته المالية عن طريق الاقتراض.

د- حجم الشركة ومركزها وسابق تعاملاتها و درجة الثقة فيها(في حالة المؤسسات القائمة) وقابلية الأوراق المالية للتسويق، فكلما زادت قابلية الأوراق المالية للتسويق لما قل معدل العائد المطلوب.

هـ- المخاطر وأولوية الحصول على الدخل أو العائد، فالدائنون يتمتعون بأولوية الحصول على الدخل أو الناتج تصفية المشروع عن أصحاب المشروع، لذا يرتفع معدل الشعور بالخطر لدى المساهمين الماديين مع انخفاض إيرادات المشروع نتيجة انخفاض المبيعات أي مخاطر الأعمال أو مع زيادة الالتزامات الثابتة مثل الفوائد أو أقساط التأمين وهي المخاطر المالية التي تشير إلى التغيرات في عوائد الأسهم نتيجة الاعتماد على المصادر الثابتة وما سينتجها من أعباء كالاعتماد على القروض أو الديون.

ويختلف تأثير التغيرات في المبيعات، وبالتالي الإيرادات والأرباح ومن ثم مخاطر ذلك بالنسبة لأصحاب المشروع وفقا لتأثير عاملين، وهما: رافعة التمويل(المخاطر المالية)، ورافعة التشغيل(مخاطر العمال للمشروع).

⁽¹⁾ احمد سيد النجار، التمويل الإستثماري بين الواقع و النظري، الجمعية المصرية للاقتصاد والتشريع،مجلة، القاهرة، الطبعة 20، سنة 2008، ص:130.

و- أثر مصدر التمويل على درجة السيطرة أو التحكم في الإيرادات وعلى إدارتها، فأصحاب السندات والأسهم الممتازة ليس لهم صوت في إدارة المنشأة على عكس حالة إصدار أسهم عادية جديدة، تعني وجود شركاء جدد.

ز- توقيت الحصول على الموال، فاختيار الوقت المناسب الذي يمكن من الحصول على الاحتياجات المالية بأقل تكلفة أي بسعر فائدة منخفض يحقق وفورات ملموسة في تكلفة التمويل.

ح- الظروف الاقتصادية وظروف التضخم التي تنعكس على تكلفة التمويل، بالتالي على مصدر الحصول على الأموال وعلى حجم التمويل، مثال ذلك ظروف العرض والطلب على الأموال في الدولة، معدل التضخم المتوقع العائد على الأوراق المالية الحكومية في الدولة.

ط- و تتمثل مصادر التمويل الطويلة الأجل بالخصوص، فيما يلي (1):

1- **حقوق الملكية** (رأس المال، التمويل الذاتي، والأسهم الممتازة).

تمثل حقوق الملكية أهم مصدر من مصادر التمويل للشركات، وتنقسم إلى رأس المال، والتمويل الذاتي.

أ- رأس المال

يعتبر رأس المال، المصدر الأساسي للتمويل في بداية حياة الشركة، ويمثل أهم مصدر للتمويل طويل الأجل سواء بالنسبة للمشروعات الفردية، أو شركات الأشخاص وبالطبع ففي حالة المشروع الفردي، فإن مالكة يقدم رأس المال بكامله، أما شركات الأشخاص والشركات ذات المسؤولية المحدودة، فالشركاء يساهمون في تقديم رأس المال كل على حسب حصته المقررة.

أما بالنسبة لشركات المساهمة، والتي تعتبر الأكثر قدرة على تجميع رؤوس الموال، فإن رأس المال يوزع على عدد من الحصص المتساوية لكل منها قيمة معينة يطلق عليها "الأسهم العادية" وقد يتم عرضها للبيع لأشخاص وشركات محددة، فيما يعرف بالطرح الخاص أو لجمهور غير محدد سلفاً فيما يعرف بالطرح العام. والسهم العادي، هو في الواقع مستند ملكية له قيمة اسمية وقيمة دفترية، وقيمة سوقية، وتتمثل القيمة الاسمية في القيمة المدونة على قسيمة السهم، وعادة ما يكون منصوص عليها في

(1) احمد سيد النجار، مرجع سابق ، ص:135.

عقد التأسيس، أما القيمة الدفترية فتتمثل في قيمة حقوق الملكية -التي لا تتضمن الأسهم الممتازة ولكنها تتضمن الاحتياطات والأرباح المحتجزة - مقسومة على عدد الأسهم العادية المصدرة. وأخيرا القيمة السوقية في القيمة التي يباع بها السهم في سوق المال، وقد تكون هذه القيمة أكثر أو أقل من القيمة الاسمية أو القيمة الدفترية (1).

للسهم العادية مجموعة من المزايا والعيوب بالنسبة لحاملها، وتتمثل مزاياها فيما يلي:

- الحق في نقل الملكية سواء بالبيع أو بالتنازل بسهولة و في وقت قصير.
- حق الحصول على نصيب من الأرباح المقررة عن الفترة.
- تحمل مسؤولية محددة بصفة حامل السهم في رأس مال الشركة .حق التصويت في الجمعيات العمومية
- حق الأولوية في شراء الأسهم الجديدة.
- حق التفويض.

وتتمثل عيوب السهم العادي في عدم جواز رجوع حامل السهم على الشركة المصدرة لاسترداد قيمته، وإنما يضطر إلى عرضه للبيع في سوق المال، كما أنه في حالة إفلاس الشركة المصدرة ليس هناك ما يضمن تمام استرداده للقيمة التي سبق له أن اشترى بها السهم سواء عند إصداره أو عند السوق الثانوية(سوق التداول)، وقد يصل الأمر إلى عدم تمكنه من الحصول على أي شيء على الإطلاق. كذلك، فإنه ليس من حق حامل السهم العادي، المطالبة بجزء من أرباح الشركة، طالما لم تقرر جمعيتها العمومية توزيع الأرباح.

وفي ما يخص الشركة المصدرة، تمثل الأسهم العادية أحد مصادر التمويل طويلة الأجل الدائمة وتتطوي على العديد من المزايا، من ضمنها عدم التزام بإجراء توزيعات - حتى في السنوات التي تحقق الشركة فيها أرباحا من النشاط.

(1) مشري فريد، التمويل الاستثماري،مداخلة، في ملتقى حول واقع الاستثمار الخاص في الجزائر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005، ص: 53.

- بالإضافة إلى أن إصدار المزيد من الأسهم العادية يقلل من الاعتماد على الأموال المقترضة من البنوك، ويؤدي ذلك إلى زيادة حجم القدرة الافتراضية للشركة في المستقبل وخفض المخاطر المتعلقة بالاقتراض.

ب_ التمويل الذاتي:

يقصد بالتمويل الذاتي تمويل الاحتياجات الاستثمارية للشركة باستخدام الأرباح المحتجزة والاحتياطات التي تم تراكمها من خلال ممارسة النشاط الخاص بها ، ولم يتم توزيعها على المساهمين . مع ملاحظة أنه يجب لان يكون هناك توازن بين التوزيع واحتجاز الأرباح مراعاة لرغبات المساهمين على كل من المدى القصير والطويل. فسياسة التوزيع النقدي تعني انخفاض القدر المحتجز لاعتبارات النم المستقبلية، وبالتالي انخفاض معدل النمو المتوقع، ومن ثم انخفاض سعر أسهم المنشأة في السوق الطويل.

وفي الوقت نفسه يجب التأكد من أن الإدارة ستتمكن من استثمار الأرباح المحتجزة بمعدل عائد أعلى من المعدل الذي يمكن للمساهم أن يحققه خلال فرص لاستثمارية أخرى مماثلة في درجة المخاطر، في حالة ما لو كان قد أستلم هذه الأرباح المحتجزة في صورة توزيعات نقدية، مع مراعاة التكاليف التي يتحملها المساهم في سبيل الاستثمار في فرصة بديلة أخرى.

3- الأسهم الممتازة: (1)

هي أحد مصادر التمويل الخارجية المهمة التي تعتمد عليها الشركات في بعض الأحيان لتوفير قدر محدد من التمويل بشروط تتوافق ورغبة الشركة المرة لها.

ويتعين طبقا للقواعد والأحكام الخاصة بإصدار هذا النوع من الأسهم أن تكون قد تضمن النظام الأساسي للشركة عند تأسيسها مما يفيد بجواز إصدار أسهم ممتازة وكافة شروطها وامتيازاتها. والسهم الممتاز يشترك مع السهم العادي في كونه جزء من حقوق ملكية الشركة، ويتمثل معه في أن له قيمة اسمية وقيمة سوقية، غير أن السهم الممتاز لا يتمتع بنصيب الاحتياطات والأرباح المحتجزة . ومن ثم، فإن القيمة الدفترية للأسهم الممتازة تتمثل في قيمتها كما تظهر في سجلات الشركة مقسومة على عدد الأسهم الممتازة المصدرة، أي أن القيمة الدفترية للسهم الممتاز هي ذاتها القيمة الاسمية له.

(1) محمد كنفوش، تمويل الاستثمارات، بحث يدخل في متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2005، ص 23.

ولحامل السهم الممتاز على حملة الأسهم العادية في الحصول على حقوقه عند التصفية، وفي التوزيعات للأسهم الممتازة، وتتحد بنسبة مئوية ثابتة تسدد سنويا من صافي ربح الشركة قبل إجراء التوزيعات على الأسهم العادية.

وعلى هذا يمكن النظر إلى الأسهم الممتازة باعتبارها مصدرا للتمويل يمزج الأسهم العادية والدين، فيشابه الأول في كونه جزء من رأس المال ويشابه الأخير في أن رتب التزاما على الشركة وواجب السداد في حالة تحقيق الأرباح.

ولكن يلاحظ أن مدفوعات الفائدة لأصحاب الذين تعتبر من المصروف التحويلية التي تخصم من الوعاء الخاضع للضريبة وتحقق بالتالي وفورات ضريبية، في حين تعد المدفوعات لحملة الأسهم الممتازة توزيعا للإرباح ولا يمكن خصمها قبل التوصل إلى وعاء ضريبي وبالتالي لا يتحقق من ورائها أي وفورات ضريبية

أن امتيازات أصحاب الأسهم الممتازة لا تقف في بعض الأحيان عند أسبقية الحصول على الأرباح وعلى الحقوق عند التصفية (مقارنة بالأسهم العادية) يمتد يشمل امتيازات أخرى تتوافق على نوعيه الأسهم الممتازة، مثل: (1)

- الأسهم المجمعة للأرباح؛
- أسهم لها حق المشاركة في الأرباح؛
- أسهم لها حق التصويت؛
- أسهم قابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

4_ الديون:

تنقسم الديون بصفة عامة إلى قروض مصرفية وسندات.

أ- القروض المصرفية:

من الأعمال التي تقوم بها البنوك في العمليات الاستثمارية هو التجميع المدخرات والأموال الفاضلة لدى المؤسسات أو الأفراد، ومنح هذه الأموال لأصحاب المشاريع، إما بهدف تمويلها، أو التوسع في هذه المشاريع إن كانت قائمة.

(1) الجمعية المصرية للأوراق المالية، دليل المستثمر لتمويل الشركات، مصر، 2003، ص: 05.

وبذلك، فالمصارف تلعب دور الوسيط بين أصحاب الأموال أو المدخرين وبين أصحاب المشاريع ومن بين هذه العمليات التي تقوم بها المصارف، فيما يلي:

1- إصدار شهادات الاستثمار:⁽¹⁾

حيث تقوم المصارف بإصدار شهادات الإستثمار الطويلة والمتوسطة، وهذه الشهادات غالبا ما تكون بتوجيه من الدولة، وذلك كهدف تحقيق النمو الاقتصادي، خاصة إذا كانت الدولة في حاجة إلى المدخرات الأفراد والمؤسسات، وتأخذ هذه الشهادات عدة أشكال، نذكر، منها:

-الشهادات ذات العائد الجاري.

-الشهادات ذات القيمة المتزايدة.

2- الاستثمار الغير مباشر:

يقصد بالاستثمار غير المباشرة تلك العمليات المالية مع عملاء عن طريق المشاركة و عقود المفاوضات، والمصرف يتعامل بمختلف صيغ الاستثمار غير المباشرة كالمشاركة في المضاربة، والبيع بالتقسيط والتدخل في الشق المالي لشراء الأسهم السندات المتداول في البورصة القيم المنقولة. فالاستثمار غير المباشر يكون في القيم المنقولة ومختلف العمليات المصرفية والمالية المتداولة وفي السوق النقدي والمالي.

أما اصطلاحا فإن الاستثمارات الأجنبية غير المباشرة، المقصود منها الاستثمار في كافة القروض الانتمائية طويلة الأجل، ويتم تدفق هذا النوع من الاستثمارات من خلال العلاقة التعاقدية بين الاقتصاد المضيف لها والاقتصاد المقرض الطرف الدائن.

3- الاستثمار المباشر

ويقصد به مجموعة من الموارد النقدية والعينية والتي تأتي بها المؤسسة عن طريق مدخر خاص أجنبي يشارك مباشرة في نشاط هذه المؤسسة. ولرؤوس الأموال الأجنبية التي ترد في شكل إسهام مباشر من رأس المال الأجنبي في الأصول الإنتاجية للاقتصاد المضيف، حيث يمتلك الأجانب هذه الأصول أو يشاركون في ملكيتها ويتولون وبذلك إدارتها بأنفسهم، وذلك في إطار القوانين والألواح والإجراءات المعمول بها .

(1)أخلف محمد،مرجع سابق ، ص: 63.

يتم تقديم القروض من البنوك إلى العملاء لمدة تزيد عن العام، وقد تمتد لتصل إلى عشرة أعوام، ونادرا ما تزيد عن ذلك، وفي بعض الحالات يتم سداد القرض في صورة أقساط دورية منتظمة تتماشى مع قدرة التدفق النقدي للشركة المقترضة على خدمة الدين.

ب- سندات الشركات

تمثل السندات تعاقد على الاقتراض والاقتراض بين طرفين هما مصدر السند (المقترض) ويتعهد المقترض بالالتزامات التالية: يسدّد لحامل السند كامل القيمة الاسمية له في تاريخ الاستحقاق. يسدّ عائدته الدوري لحامل السند في مواعيد محددة وبمعدل معين يتم الاتفاق عليه كنسبة مئوية من القيمة الاسمية للسند (كوبون).

3- مفهوم تمويل الشركات : يعتبر تمويل الشركات عنصرا طبيعيا للوظيفة المالية في الشركة فلم تعد هذه الوظيفة قاصرة على مسائل إجرائية روتينية كإعداد التقارير بل امتدادات إلى مجالات أكثر تأثير على مستقبل المنشأة تتعلق بقرارات الاستثمار وهيكل التمويل إضافة إلى قرارات توزيع الأرباح (1)

وعملية تمويل الشركات ترتبط بمعرفة الموارد المتاحة للمنشأة، وذلك من أجل:

- الحصول على هذه الموارد بأقل تكلفة؛

- توزيعها بصورة أقل عائد.

ويستهدف هذا تعظيم ثروة الملاك أو أصحاب رأس المال والمساهمين.

1- الأدوات المالية التي تعتمد عليها الشركات (2)

أن أهم أدوات التحليل المستخدمة في مجال تمويل الشركات، والتي يجب التعرف عليها، هي:

- القيمة الحالية لتدفقات النقدية المستقبلية؛
- القوائم المالية؛
- العائد والمخاطر.

(1)أخلف محمد،مرجع سابق، ص: 65.

(1)الجمعية المصرية للأوراق المالية ، مرجع سابق، ص:07.

- القيمة الحالية:

تعتبر القيمة الحالية من أبسط وأهم القواعد التي يعتمد عليها تمويل الشركات. فالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية تسند على نظرية "القيم الزمنية للنقود"، وتتخلص في أن القوة الشرائية الدينار اليوم أكبر من القوة الشرائية للدينار بعد عام، وبمعنى آخر، فإن كمية السلع والخدمات التي يمكن أن يشتريها الدينار اليوم أكبر من كميتها التي يمكن أن يشتريها الدينار بعد عام، وذلك لتأثير عدة عوامل، أهمها:

- تفضيل الأفراد للاستهلاك المستقبلي إلا إذا تم الحصول على تعويض مناسب.
- وجود تضخم مالي إلى انخفاض قيمة الدينار عبر الزمن فكلما زادت نسبة التضخم كلما تباعد الفرق بين القيمتين الحالية والمستقبلية.
- المخاطر المتعلقة بتحقيق التدفقات النقدية المتوقعة، وسعر الخصم المناسب الذي يتم تطبيقه على تلك التدفقات النقدية حتى يصبح استثمار مجدياً.

- **تحليل القوائم المالية:** تعتبر القوائم المالية هي المصدر الأساسي للبيانات التي يعتمد عليه المدير المالي عند اتخاذ قرار تمويل الشركات، ومن هنا ينبغي أن نفهم أسس إعداد هذه القوائم وما تنطوي عليه من بيانات بالإضافة إلى تحليل دلالة بعض المؤشرات والنسب المالية التي يتم حسابها، وتساهم في الكشف عن تطورات أداء المؤسسة.

ويتعين أيضاً العمل على إيجاد الترابط بين العناصر المختلفة للقوائم المالية في إطار المعايير الكاملة لنشاط الشركة، وأن ندقق في النتائج التي تظهرها القوائم المالية. فالتحليل المالي يعتبر عملية فنية ترمي إلى فحص القوائم المالية بهدف استنتاج بعض المعلومات عن أداء الشركة .

وتتعدد مجالات التحليل بتعدد الجهات المستفيدة منه لذلك كان من الضروري الوقوف على النسب والمؤشرات المالية التي يهتم بها المحللون الماليون خارج المنشأة سواء في بنوك التجارة أو في أقسام البحوث التابعة لمكاتب السماسرة أو في مؤسسات التصنيف الائتماني، لان هذا من شأنه أن يوضح الملائمة المصرفية للمنشأة، ونظرة المستثمرين إليها في حالة الحاجة إلى زيادة التمويل الخارجي.

- **العائد والمخاطر:** يشير الواقع إلى أننا نعمل في عالم يتسم بقدر من عدم التأكد بشأن المستقبل. وفي علم كهذا -بل يستحيل- عل أي مستمر أن يحدد بدقة حجم العائد الذي يتوقع تحقيقه غير

أنه يستطيع تقدير عد الاحتمالات الممكنة الحدوث ووزن كل احتمال وقيمة العائد المتوقع في ظله.

وبناء عليه، فإنه يتعين أن نحلل كافة المخاطر المرتبطة بتحقيق العائد المتوقع، ويستهدف ذلك الوصول إلى المعادلة الصعبة في صورة زيادة العوائد المتوقعة من النشاط على قدر الإمكان- من جانب- مع التقليل أثر المخاطر المحيطة بالنشاط إلى أدنى حد ممكن- من جانب آخر- في نفس الوقت. ولعل هذا الاتجاه يمثل قاعدة أساسية يجب الاعتماد عليها عند اتخاذ قرار بالشروع في التنفيذ استثمار ما وكذلك لتحديد الوسيلة المثلى لتمويل هذا الاستثمار بحيث يوتي الثمار المرجوة منه لكافة الأطراف. وتعرف المخاطر بأنها احتمال عدم تحقق العوائد المرتقبة من عملية القرار الاستثماري وبصفة عامة تتعرض الشركات في عملها لنوعين أساسيين من المخاطر، وهما:

• مخاطر السوق وتمثل المخاطر التي تتعرض لها كافة الشركات العاملة في السوق إجمالاً ونوعية نشاطها. وتشمل سعر الصرف، التعريف الجمركية، الضرائب، أسعار الطاقة وغيرها من المخاطر التي تحددها السياسة العامة لدولة، ولا يكون للشركة القدرة على إلغائها أو تخفيض أثرها على النشاط

• المخاطر الحدية وتمثل في المخاطر المرتبطة بالشركة نفسها، وهي على سبيل المثال ولا الحصر: تغير أذواق المستهلكين وغيرها من المخاطر ذات نفس الطبيعة، ويتم الاعتماد على الأساليب الإحصائية لقياس المخاطر المتعلقة بتحقيق العائد المتوقع لأسهم الشركة

المطلب الثالث: قرارات الإستثمار

تعد عملية اتخاذ القرار أمراً حاسماً، تتطلب في حياة المنشأة التخطيط لها، وذلك بإعداد خطة طويلة الأجل، تراعي ترتيب مصادر التمويل المختلفة، وليتضمن توفرها دائماً وقت الحاجة عليها، مع تطور عمر المشروع الاستثماري، على أن يؤدي ذلك في النهاية إلى تعظيم حقوق الملاك والمساهمين.⁽¹⁾ وتتطلب عملية التخطيط السليمة إعداد دراسات الجدوى لغرض اتخاذ القرار الاستثماري السليم في الوقت المناسب. وذلك لأن تقدير التنبؤات المالية لأداء الاستثمار الجديد تعد من أهم وأعقد الخطوات في

(1) منصورى الزين، مرجع سابق، ص: 43.

دراسة المشروعات الجديدة، ويشمل ذلك تقدير التكاليف الاستثمارية لتنفيذ المشروع والتدفقات المتوقعة من تشغيله منتجاته أو خدماته.

1- مراحل اتخاذ قرار الاستثمار:

هناك أربعة مراحل أساسية لاتخاذ قرار الاستثمار وهي:

أ- تحديد نوعية الاستثمار: حيث يتطلب المشروع في اتخاذ قرار استثمار طويل الأجل أن تقوم الشركة بتجميع البيانات الخاصة بالاستثمارات المتاحة وتحليلها، ووضع البدائل المختلفة لاختيار أفضلها، ثم اختيار بدائل التنفيذ والتمويل الاقتصادية والمشروعات الاستثمارية طويلة الأجل المحتملة التنفيذ، هي بصفة عامة أما: استثمارات جديدة، وإما استثمارات توسعية، واستثمارات تتعلق بالإحلال والتجديد.

ب- تحديد البدائل الممكنة: قد تتعدد البدائل المتاحة للمستثمر، وفي هذه الحالة يجب تحديد مزايا وعيوب كل بديل -عائد وتكلفة تمهيد للاختيار. وفي حالات أخرى، تنحصر الاختيارات وبديل واحد هنا يتم تحديد التكلفة والعائد له لاتخاذ قرار القبول والرفض.

ج- تحديد مزايا وعيوب كل بديل يتم ذلك بإتباع طرق تقييم موضوعية تعطي عند تطبيقها على كل بديل نتائج رقمية تعبر عن النتيجة النهائية للمقابلة بين التكلفة والعائد المرتبطة بالبديل المطروح.

د- اتخاذ القرار الاستثماري: يتم ذلك من خلال نتائج المرحلة السابقة، وذلك بإقرار البديل الذي ينتج عنه أفضل نتائج رقمية.

يظهر مما سبق، أن عملية الإنفاق الاستثماري تتطلب نوعية الاستثمار المزمع تنفيذه، ومن ثمة تقييمه مدي جدواه المالية والاقتصادية، ويلزم ذلك اتخاذ الخطوات التالية بمجرد تحديد المشروع، وقبل الموافقة على تنفيذه:

- تحديد حجم التكاليف الاستثمارية اللازمة لتنفيذ المشروع المقترح؛
- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع وتحديد القيمة المتبقية له بحلول نهاية عمره الاقتصادي؛
- تقدير وحساب حجم المخاطر المرتبطة بتحقيق التدفقات النقدية المتوقعة، دون حدوث انحرافات تؤثر على جدواه المالية والاقتصادية؛

• بناء على تقديرات المخاطر المرتبطة بالتنفيذ، تتولى الإدارة حساب تكلفة التمويل للمشروع، والتي تمثل أساس حسابات القيمة الحالية؛

• استخدام إحصائي وسائل تقييم المشروعات تمهيدا لاتخاذ القرار إما بالقبول أو الرفض.

2- أدوات اتخاذ القرار وطرق تقييم مقترحات الاستثمار:

من الضروري أن تكون هناك وسيلة للمفاضلة بين البدائل المختلفة للاستثمارات الخاصة بالإنفاق الرأسمالي تمكن من ترتيبها طبقا لأفضليتها للشركة

أولاً: مرحلة التحضير

تبدأ هذه المرحلة، بالتعرف على أفكار المستثمر المتضمنة في مشروعة، والتي تترجم وتعكس احتياجات أو وفرة الموارد الطبيعية، كما يمكن أن تصدر هذه الأفكار من النتائج المتحصل عليه من البحث، حيث تتضح أهمية استخدام الموارد البشرية، أو المالية والطبيعة وذلك بعدما تتحدد فكرة المشروع وتظهر جلية للفرز الأولي.

أ- التعرف على أفكار المشروع: الغرض منها هو البحث وفرز فرص الاستثمار، والأبعاد المطروحة لتغطية أفكار المشروع هي، كالاتي:

- الموارد الطبيعية

- توفير عوامل الإنتاج وعدة عوامل أخرى.

ب- دراسة ما قبل الاستثمار: بعد تحديد أفكار المشروع الاستثماري يجب اللجوء إلى دراسة أولية من أجل تحليل شرعية الفكرة ومصادقيتها وتقرير ما إذا كان من الأفضل التقدم في إنجاز هذه الدراسة تعطي فكرة أولية على الأسعار، وحجم السوق والتكاليف الاستثمار، تكاليف الإنتاج، والتحليل المالية لإرباح الشركة ومرودية المشروع على الاقتصاد الوطني.

ج- دراسة الفعالية: الهدف من الدراسة هو المقارنة ودراسة العوامل التغيرات المنتقاة في دراسة ما قبل الفعالية، باستعمال كل المعلومات التقنية، الاقتصادية، المالية التنظيمية الضرورية في القرار النهائي. وتتضمن هذه الدراسة على الخصوص:

- تحليل جل المشاكل التقنية التي تطرح ضد الانجاز كتحليل كل ما يتعلق بالمادة الأولية، دراسة مالية خاصة بالمشروع يتم فيها تحليل التكاليف .
- دراسة مرودية المشروع من وجهة نظر المؤسسة.

- دراسة المرودية الاقتصادية للمشروع من وجهة نظر الاقتصاد الوطني؛
- دراسة قانونية وإدارية وضريبية لشروط إنجاز المشروع.

ثانيا: مرحلة التقييم

تتضمن هذه المرحلة على الخصوص حصرا لمعلومات والبيانات الخاصة بإقرار قبلية المشروع للانجاز حسب الاهتمامات التالية:

– الاهتمامات المالية الخاصة بأهداف المؤسسة؛

– الاهتمامات الاقتصادية الخاصة بتقييم مزايا كلف المشروع من الأهداف الوطنية.

ومتخذ القرار الاستثماري يجد نفسه أمام البدائل المتاحة للاستثمار التي ترفع من قيمة المالكين أو المساهمين وأن ترفض المشروعات التي تؤدي إلى خفض هذه القيمة. وهي قاعدة عامة وشاملة لكل البدائل المتاحة، ولتفعيل هذه القاعدة يكون لزاما تحديد قيمة لكل مشروع على حدة، مستندا إلى مجموعتين أساسيتين من أساليب التحليل، وهما:

- المجموعة الأولى تعتمد على الربح المحاسبي وتشمل عدد من المؤشرات الربحية مثل العائد على رأس المال المستثمر (ويساوي إلى الربح قبل الفوائد والضرائب/متوسط القيمة الدفترية لإجمالي المال المستثمر في المشروع) والعائد على حقوق الملكية (ويساوي إلى صافي الربح / متوسط القيمة الدفترية لحقوق الملكية).

- المجموعة الثانية تعتمد على التدفقات النقدية وتتضمن العديد من الطرق والأساليب أكثرها شهرة واستخداما فترة الاسترداد (وتساوي السنة قبل تمام السداد)+(القيمة غير المستردة/ التدفق النقدي خلال السنة)] وأسلوب صافي القيمة الحالية (وتساوي إلى إجمالي القيمة الحالية للتدفقات النقدية – إجمالي التكلفة الاستثمارية) والعائد الداخلي على الاستثمار (وهو سعر الخصم الذي يساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع بالقيمة الحالية لرأس المال المستثمر فيه).

المطلب الرابع: مخاطر الاستثمار

يتأثر قرار الاستثمار بالمخاطر التي من شأنها ان ترافق عملية انجاز المشروع و هي متعددة منها الفنية و منها التشريعية.

1- مفهوم مخاطر الاستثمار

ترتبط مخاطر الاستثمار بحالة عدم التأكد المصاحبة للتدفقات الداخلية كعوائد متتابعة الحدوث، وقد تشمل رأس المال إضافة إلى العوائد ، فإذا كان العائد المحقق يساوي إلى العائد المتوقع فإن المخاطرة تساوي الصفر .

كما أن مخاطر الاستثمار تعبر " عن درجة الانحرافات في التدفقات النقدية الداخلية عن القيمة المتوقعة لها ، و لذلك كلما زادت درجة الانحراف ارتفعت مخاطر الاستثمار "

وترتبط مخاطر الاستثمار، برغبة المستثمر في الحصول على عوائد سريعة ومؤكدة، من خلال التدفقات النقدية الداخلية المتوقع الحصول عليها مستقبلا وهذا يتطلب دراسة هذه المخاطر، كالاتي:

أ- تتوفر بعض المشروعات الاستثمارات التي توصف بأنها استثمارات آمنة ولكنها تحقق في نفس الوقت عائدا اقتصاديا محدودا أو متوسطا.

ب- يفضل بعض المستثمرين المشروعات الاستثمارية التي توصف بأنها استثمارات آمنة التي تحقق عائدا اقتصاديا كبيرا و يصاحبها درجة عالية من المخاطر.

ج- يساعد تصنيف المشروعات الاستثمارية، وفقا لدرجة المخاطر المصاحبة لها والتي تؤثر على العائد الاقتصادي المتوقع منها على القيام، بما يلي:

- اختيار المشروع الاستثماري، الذي يحقق عائدا اقتصاديا يتلاءم مع رغبة المستثمر وقدرته على تجنب أو قبول المخاطر.

- تحديد المشروعات التي تصاحب درجة عالية من المخاطر، و يجب تجنبها إذا كانت تهدد كيانه المالي وبقائه في مجال الأعمال.

- القيام بتقدير مسبق لاحتمالات النجاح أو الفشل، عند المفاضلة بين المشروعات الاستثمارية آخذين في الاعتبار تقدير المتغيرات المحتملة الحدوث.

- تقدير نوعية وطبيعة المخاطر المصاحبة للمشروع الاستثماري، والتي يمكن تصنيفها إلى:

• مخاطر الأعمال، وهي مرتبطة بالنشاط الإنتاجي وفقا لحالة العرض والطلب على منتجات

المشروع

- المخاطر المالية والتي ترتبط بالنشاط وبقدرة المستثمر على توفير الأموال المطلوبة من مصادرها المختلفة، لتنفيذ المشروع بتكلفة أقل من معدل العائد على الأموال المستثمرة، آخذين في الاعتبار قوى العرض والطلب في السوق المالي .
- وبناء على ما سبق تبرز أهمية تقييم مخاطر الاستثمار لأنه من الصعب تجنب هذه المخاطر كلية وضرورة اتخاذ قرار الاستثمار باختيار المشروع الذي يساعد في تحقيق أفضل عائد اقتصادي
- 2- أنواع المخاطر المتعلقة بالاستثمار:**

تتقسم مخاطر الاستثمار بصورة عامة إلى قسمين، وهما: (1)

أولاً: المخاطر نظامية: وهي التي تتأثر بنظام السوق، التعامل، العوامل الطبيعية والسياسية ولذلك فإن هذه المخاطر، لا تتحدد بنوع معين، وإنما قادرة على أن تمس كل مجالات وقطاعات الاستثمار .

ثانياً: مخاطر غير نظامية: وهي التي تمس مجالاً معيناً من مجالات الاستثمار دون الآخر، مثل: أسعار الفائدة، تدهور قيمة العملة، وعلى ضوء هذا يمكن تلخيصها، فيما يلي:

أ- مخاطر العمل: وهي المخاطر التي تنشأ عن تخصيص استثمار معين قد لا يحقق أهدافه المسطرة، وبالتالي يفشل العمل المنجز .

ب- مخاطر السوق: وتكون خاضعة لتقلبات أسعار أدوات الاستثمار والضمانات العائدة لها والمنافسة.

ج- مخاطر السعر: وتنتج عن استثمار في أسعار فائدة منخفضة إذا ارتفعت الفائدة بعد ذلك وخسارة فائدة مرتفعة إذا ما تم الاستثمار لأجل قصيرة.

د- مخاطر القوة الشرائية للنقود: وهي تلك التي تنتج عن ارتفاع في المستوى العام للأسعار الذي يؤدي بدوره إلى الانخفاض في قيمة النقود معبراً عنها بالقوة الشرائية، وكذلك الخسارة في سعر صرف العملات.

هـ- المخاطر المالية: وهي ناجمة عن عدم القدرة على سداد الأموال المقترضة لغايات الاستثمار، أو حتى عن عدم القدرة على تحويل الاستثمارات إلى سيولة نقدية بأسعار معقولة .

(1) أحمد زكريا ، مرجع سابق، ص: 20 .

و- المخاطر الاجتماعية: وهي المخاطر التي تنجم عن التغيرات العكسية في الأنظمة الاجتماعية والتعليمات والقوانين التي يكون من شأنها التأثير على مجالات الاستثمار وأسعار أدوات الاستثمار، تنجم عن سن التشريعات المتعلقة بالتأمين والمصادرة أو رفع معدلات الضرائب والرسوم على الإنتاج.

ز- المخاطر الاجتماعية: وهي المخاطر التي تنجم عن التغيرات العكسية في الأنظمة الاجتماعية والتعليمات والقوانين التي يكون من شأنها التأثير على مجالات الاستثمار وأسعار أدوات الاستثمار، تنجم عن سن التشريعات المتعلقة بالتأمين والمصادرة، أو رفع معدلات الضرائب والرسوم على الإنتاج.

3- قياس وتقييم مخاطر الاستثمار عند اتخاذ القرار الاستثماري.

إن قياس وتقييم مخاطر الاستثمار تعد من أهم المتغيرات المؤثرة في قرار الاستثمار المناسب، ولما كانت هذه المخاطر لا يمكن تجنبها كلية، فإنه يجب العمل على تقييمها للحد من آثارها على العائد الاقتصادي المتوقع من الاستثمار، باستخدام العديد من الأساليب التي تمكن من دراسة وتقييم هذه المخاطر لكل مشروع استثماري متاح.

وتتضمن هذه الأساليب، مجموعة من الأساليب الإحصائية، والتي يترتب عليها اختيار المشروع أو المشروعات التي يصاحبها أقل قيمة متوقعة وانحراف ومعامل الارتباط طبقاً لنمط التوزيع الاحتمالي، على أن تكون من المشروعات صاحبة أقل تباين.

كما تستخدم أساليب التوقع الرياضي المرتبطة ببحوث العمليات لتقييم وقياس مخاطر الاستثمار، إذا كان يصعب تقدير احتمالات الحدوث المناظرة للتدفقات النقدية الداخلة، أو تلك التي يتم تقديرها مع عدم المعلومات الكافية التي تستخدم في عملية التقدير.

وتشمل هذه الأساليب على سبيل المثال لا الحصر كل من نظرية المباريات وأسلوب شجرة

القرارات وأسلوب تحليل الحساسية وغير ذلك من الأساليب التي يمكن استخدامها في هذا المجال

خاتمة الفصل

بيّنا في هذا الفصل أهمية الاستثمار، الذي أصبح العنصر أو المؤشر الدالة على مدى قدرة الدولة على استغلال مواردها وإمكاناتها، تسخيرًا لخدمة التنمية الاجتماعية والاقتصادية، لذلك وجب على الدولة توفير البيئة المناسبة لنجاح أهداف مشاريعها، حسب نوع استثماراتها الموجة لغرض معين، كما تطرقنا في الفصل الأول على مدى علاقة الاستثمار بالادخار الذي يعد المؤشر المفسر لدرجة رفاهية المجتمع من جهة، ومستوى القدرة التمويلية والاستهلاكية لسلع الاستثمارات، لكن الشيء البارز في هذا الجزء من البحث هو التفسيرات الحديثة للاستثمارات الذي تظهر مدى اهتمام الفكر الاقتصادي بهذا المجال الهام، ومحاولة إعطاء مفاهيم جديدة لها، حسب التطورات الاقتصادية العالمية، وكذلك حسب السياسات الاقتصادية المتبعة في الدول.

ولكن يبقى الفكر الكلاسيكي الاقتصادي أساس التفسيرات الحديثة للاستثمار، ولهذا وجب المواصلة في إعطاء تفسيراً اقتصادياً تتماشى والأوضاع الاقتصادية.

كذلك مصادر التمويل المتبعة لعملية الإستثمار لها الأثر في مدى تحديد حجم الإستثمارات المقرر إنجازها حيث أن التمويل عن طريق الإقراض له أثر مختلف على التمويل عن طريق حقوق الملكية التي بينها في نوع البدائل التمويلية للإستثمارات .

وتخضع قرارات تنفيذ الإستثمارات إلى مدى التوقعات المحتملة التي من شأنها التأثير على مدى ربحيتها لذلك فإن عملية التخطيط تعتبر من أهم مراحل نجاح الإستثمارات كما بينا في هذا الفصل.

تمهيد:

تميز النظام الإقتصادي في العالم بوجود قطبين إقتصاديين أحدهما إشتراكي بزعامة الاتحاد السوفياتي سابقا الأخر ليبرالي رأسمالي بقيادة الولايات المتحدة الأمريكية ،فقد كانت الجزائر كن ضمن الدول التي إنتهجت السياسة الإشتراكية في نظامها الإقتصادي بعد الإستقلال لبناء قطاع عمومي يهدف إلى تحكّم الدولة في القطاعات الإقتصادية المختلفة و مصادر تمويل التنمية ،حيث كان التركيز الكبير آنذاك على القطاعات الصناعية المنتجة ،لكن هذه السياسة لم تحقق نتائج إيجابية مما أدى إلى تبني الدولة سياسات إصلاحية تهدف من خلالها إلى تخفيف الأعباء الإقتصادية على الدولة من خلال إعادة هيكلة القطاعات الإقتصادية و خاصة الخوصصة للمؤسسات العمومية و بعث المبادرة للقطاع الخاص في مساهمته في عملية التنمية ،بذلك توجهت الدولة إلى تبني سياسة السوق الحرة تدريجيا حيث زاد نشاط القطاع الخاص خلال سنوات التسعينيات من القرن الماضي .

بدأ مسار الإصلاحات في الجزائر بداية الثمانينات توسطتها أزمة إنهيار أسعار البترول 1986 التي أثرت بشكل مباشر على إيرادات الدولة من العملة الصعبة مما أثر على تمويل التنمية و أكدّدت هشاشة الإقتصاد الجزائري ،ثم الأزمة المالية الأخيرة سنة 2008 التي أدت إلى حدوث انهيار في المؤسسات المصرفية العالمية و حدوث ركود إقتصادي ،كانت له آثار سلبية ولو أنها في معظم آراء المحللين لم تكن مباشرة على الإقتصاد الجزائري إلا أنها خلفت بعض التأثيرات على مسار التنمية في الجزائر ، هذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول : تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر

المبحث الثاني : واقع الإستثمار الخاص و أهميته في الجزائر

المبحث الثالث :محددات و معوقات الإستثمار في ظل إقتصاد السوق في الجزائر

المبحث الرابع: أثر الأزمة المالية العالمية على الإقتصاد الجزائري

المبحث الأول : تطور السياسة الاستثمارية في الجزائر

تبنت الجزائر منذ الإستقلال عدة سياسات إستثمارية في عدة فترات إختلفت كل منها في توجهاتها الاستثمارية حسب أولويات متطلبات التنمية في كل فترة كانت تتركز في أولها على ضبط رؤوس الأموال التي مصدرها إيرادات المحروقات ، ثم تحولت السياسة الاقتصادية إلى نظام سوق حرة عبر تبنى عدة إصلاحات تخللتها أزمة البترول سنة 1986 التي أكدت هشاشة الاقتصاد الجزائري تجاه الاعتماد على إيرادات المحروقات فتوجهت الدولة فتح السوق و منح المبادرة أمام القطاع الخاص في تلبية احتياجات التنمية الاقتصادية في المجالات التي تعثر على الدولة توفير متطلبات التنمية فيها خاصة القطاع العقاري و الفلاحي ، النقل و الخدمات .

أزمة الرهن العقاري لسنة 2008 كانت لها وقع على الاقتصاد الجزائري و خاصة من جهة تدفق رؤوس الأموال الأجنبية مما اثر نوعا ما على الاستثمارات بشكل عام الذي يتوقع إن تمتد آثارها إلى الثلاث سنوات التي تليها (1)، فسوف نستعرض مختلف السياسات الاستثمارية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية ظهور الأزمة الأخيرة .

المطلب الأول : السياسة الإستثمارية في ظل الإقتصاد الموجه: 1963_1988

هي السياسة التي تتيح للدولة السيطرة على مختلف الموارد الاقتصادية و التحكم في مختلف آليات السوق و الأسعار حيث تميزت هذه الفترة بندرة رأس المال البشري و المادي اللذان يعتبران أساس تدعيم و تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، لذلك كانت السياسة الاقتصادية إشتراكية تقوم على التخطيط المركزي لبرامج التنمية (2)، و بما أن قطاع المحروقات يعد اكبر قطاع ممول للتنمية في الجزائر فان السياسة الاستثمارية في فترة الاقتصاد الموجه إرتكزت على تطوير هذا القطاع و إعطائه النسبة الأكبر من مجمل الإستثمارات خلال مرحلة بناء قطاع عمومي في الفترة ما بين 1962 و 1966 من السياسة الاستثمارية في الجزائر ففترة الاقتصاد الموجه التي برزت كمرحلة جديدة في سير التنمية بالجزائر وتميزت بالاعتماد على سياسة المخططات ويمكن بصفة عامة أن نشخص وجه سياسة التنمية في أنها تميزت خلال المرحلة

(1) عبد الرحمان مغاري ، انعكاسات الازمة المالية العالمية على الاقتصاد الجزائري ، جامعة سطيف '2009، ص2

(2) عبد القادر بابا ، مرجع سابق، ص65

الأولى (1967-1979)، بالتركيز على تنمية القطاع الإنتاجي عموماً، والتصنيع في البلاد على الخصوص، بينما توجهت خلال المرحلة الثانية (1980-1989) نحو التركيز على تنمية مختلف قطاعات الهياكل الاقتصادية والاجتماعية عبر برمجة عدة إصلاحات اقتصادية .

اولا مرحلة تنظيم الاقتصاد الوطني 1967_1979 : تركزت هذه المرحلة على إعطاء قطاع المحروقات الجانب الاكبر من حجم الإنفاق الاستثماري و الذي قدر ب274مليار دج ،وقد حضي قطاع المحروقات بحصة كبيرة الذي اعتبر كمصدر ممول لعملية التنمية ،تبعاً لسياسة اختيار القطاع او نشاط يتوفر طبيعياً على مزايا اكبر لقيادة التنمية ولان التوسع فيه يمكن من خلاله توسيع طاقات القطاعات الاقتصادية الاخرى،⁽¹⁾ و الجدول التالي يبين نسبة إستثمارات قطاع المحروقات إلى إجمالي إستثمارات القطاعات لأخرى :

جدول رقم 2_1 حصة قطاع المحروقات من الاستثمارات الاجمالية (مليون دينار)

القطاع / الفترة	67_69	70_73	74_77
إجمالي الاستثمارات	5165	20100	48700
قطاع البترول	2307	9052	23970

المصدر :هني احمد اقتصاد الجزائر المستقلة .الجزائر .ديوان المطبوعات الجامعية ،1991،ص53
من خلال الجدول نلاحظ ان نسبة قطاع المحروقات تقارب إلى 50% من إجمالي الاستثمارات خلال فترة الاقتصاد الموجه مما يجسد توجه الدولة نحو توفير رؤوس الأموال الضرورية لتمويل مشاريع التنمية، و تحسين المالية للمؤسسات العمومية لتميل مشاريعها، ومع ذلك فان المخطط الثلاثي الأول من هذه الفترة أعطى اهتماماً نسبياً بالجهاز الإنتاجي لقطاعي الزراعة و الصناعة اللذان يعتبران ركائز الإنتاج في الجزائر وعليه يمكن أن نستخلص أهم الأهداف التي كانت مسطرة خلال تلك المرحلة وهي :
_ تحقيق معدلات نمو مرتفعة و الاتجاه نحو زيادة الدخل الوطني من الزيادة في حجم الاستثمارات.

⁽¹⁾ Ben achenhou.planification et développment en Algérie..alger.opu.1982.p24

_التركيز على الاستثمار في القطاع الصناعي خاصة الصناعات الثقيلة و المحروقات حيث أن نصيب قطاع الصناعة كان بنسبة 62%، 43%، و52% من إجمالي الاستثمارات خارج قطاع المحروقات خلال فترة المخططات السابقة على التوالي (1).

الإنجازات الإستثمارية للفترة ما بين 1967_1979

يبين الجدول التالي مجمل الاستثمارات التي أنجزت خلال تلك الفترة لمختلف القطاعات الاقتصادية ، خلال المخططات التي تم تبني سياستها و التي تبين الأهداف المحققة خلال هاته الفترة من خلال بيان نسبة الإنجاز إلى نسبة الأهداف المسطرة

الجدول رقم (2_2): نسبة توزيع ونمو الاستثمارات خلال الفترة (1967-1979) (%)

الفترة	69-67	73 -70	77 -74	79 -78
القطاع الفلاحة	20.7	12	7.3	16
الصناعة	53.4	57.3	61.1	53.2
باقي القطاعات	25.9	30.7	31.6	30.8
المجموع	100	100	100	100

Source: Deboub.Youcef, Le nouveau mécanisme économique de l'Algérie,Alge, OPU,1997,p,5

كان الهدف من المخطط الثلاثي الأول هو إنشاء قاعدة اقتصادية و ثقافية مهمتها تلبية حاجيات المواطنين حيث أعطيت الأولوية في هذا المخطط للقطاع الصناعي التي بلغت نسبة الانجاز تفيه 82% بغطاء مالي إجمالي لحجم الاستثمارات بلغت 9.12مليار دج (1).

(1) محمد بالقاسم بهلول، سياسات التنمية و التخطيط و اعادة تنظيم مسارها في الجزائر ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص36

(1) Deboub youcef LE NOUVEAU MECANISME ECONOMIQUE DE L ;ALGERIE;:p

ويعتبر المخطط الرباعي الأول 70_73 مقارنة مع المخطط الثلاثي 69_67 مخطط متوسط الأجل، ومن جهة أخرى يتضح أن حجم الاستثمارات في هذه الأخيرة هي أعلى بكثير من مثلتها في المخطط السابق، إذ تزيد عنه بأكثر من ثلاث مرات .

وإهتم المخطط الرباعي الأول بصفة واضحة بتنمية جهاز الإنتاج المادي المتمثل في الزراعة والصناعة، وأعطاه الأولوية في هذه الاستثمارات بلغت 71% من مجموع إستثمارات المخطط ، وإهتم بصفة خاصة بالصناعة وكانت حصتها في هذه الاستثمارات أكثر من 59% بينما كانت حصة الزراعة أقل من 12%، وكان هدف ذلك المخطط إنشاء صناعات قاعدية تسهل فيما بعد إنشاء صناعات خفيفة، وتقرر توظيف 30 مليار د.ج منها 15 مليار د.ج لقطاع المحروقات، وكان هدف المخطط الرباعي الأول تشييد القواعد الهيكلية للتنمية الاقتصادية بترجيح الاستثمار في الصناعات الثقيلة وفي تقويم المحروقات.(2)

بالنسبة للمخطط الرباعي الثاني (1974-1977) حيث تقرر فيه توظيف 110 مليار د.ج منها النصف لتقويم المحروقات، ومع الاستمرار في تنفيذ المنهجية التي اتبعتها المخطط الثلاثي الأول دائما ترجيح الاستثمارات للصناعة الثقيلة وتقويم المحروقات، ولم تكن التجربة المكتسبة في التخطيط هي التي ساعدت وحدها على تنشيط الديناميكية الاستثمارية، وإنما كانت الظروف المالية المواتية من جراء التحسن لأسعار البترول في السوق الدولية، ويزيد هذا الحجم عن حجم الاستثمار التقديري للمخطط الثلاثي ب: 12 مرة وبالنسبة للمخطط الرباعي الأول ب: 4مرات (3).

حرصا من الدولة على تأميم أصولها الاستثمارية الموروثة عن الاستعمار و تحقيق الاستقلال الذاتي في ما يخص إنجاز المشاريع، فقد تميز قانون الاستثمار خلال فترة الاقتصاد الموجه بعدة تشريعات منبثقة عن مجلس الثورة التي تم وضعها سنة 1965 التي تقوم على المبادئ التالية :

1 _ قانون الاستثمارات الخاصة : إذ انه يقوم على أن الاستثمارات الخاصة لا تنتج بحرية ،حيث حدد هذا القانون أن الاستثمارات في القطاعات المنتجة الحيوية يرجع تسييرها الى الدولة و الهيئات التابعة لها ،بمعنى أن يكون هناك احتكار للدولة للمجالات التي يتركز عليها الاقتصاد الجزائري ،و ترك المجالات

(2) محمد بالقاسم حسن بهلول ،مرجع سابق .ص167

(3) Deboub youcef.opcit;p12

الأخرى الشبه منتجة إلى القطاع الخاص المحلي أو الرأس مال الأجنبي للاستثمار فيها لكن ذلك لا يتم إلا بالإعتمادات الممنوحة من طرف السلطات الإدارية

2_ أما فيما يتعلق بالامتيازات فكانت موجهة بصفة أخص إلى الاستثمارات الأجنبية ذلك راجع إلى نقص الموارد البشرية في تلك المرحلة التي تتوفر عليها المؤسسات الجزائرية، و يتم منح هذه الإعتمادات كمايلي (1):

_ الإعتمادات الممنوحة من طرف الوالي خاصة الجانب المتعلق بالمؤسسات الصغيرة .

_ الإعتمادات الممنوحة من طرف أمانة اللجنة الوطنية للاستثمار المتوسطة .

_ الإعتمادات الممنوحة من طرف وزير المالية او الوزير المعني بالقطاع .

أما فيما يتعلق بالضمانات فانه يركز على جانب المساواة القانونية في النزاعات و الشكاوي الإدارية سواء للمستثمر الأجنبي أو المستثمر المحلي ، و الضمان ضد التأميم الذي كان مصرح به خلال فترة الثلاثي الثاني من تلك المرحلة .

إلا انه في الواقع فان خطر قانون التأميم بقي سار المفعول الشيء الذي اثر على جلب الاستثمارات الأجنبية في تلك الفترة ، إذ بقيت هذه القوانين ممكنة التطبيق على الاستثمارات المحلية فقط .

ثانيا: فترة الإصلاحات الاقتصادية 1980_ 1990

انطلقت الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر بدءا من عام 1980 وذلك بإدخال مبادئ التخطيط اللامركزية لهدف الخروج من اقتصاد اشتراكي و التحول إلى سوق تتحكم فيه قوى الرأسمالية من خلال إعادة الهيكلة المالية والقطاعية للمؤسسات العمومية و ترسيخ مبادئ الاستقلالية و قانون الخصخصة في فترة التسعينيات⁽¹⁾ بدأت هذه الإصلاحات بتبني مخططات تنمية خماسية خلاف ما كان خلال فترة الاقتصاد الموجه ثلاثية و رباعية بتخصيص حوالي 715مليار دج خلال الفترة ما بين 1980_1990، لكن مسار التنمية خلال هذه الفترة تخللتها أزمة أسعار البترول سنة1986مما أدى إلى التأكيد على هشاشة الاقتصاد الوطني رغم ما حققته هذه البرامج من ايجابيات .

(1) عبد القادر بابا، مرجع سابق، ص201

(1) محمد بالقاسم بهلول سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر ج2، الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص5

تميزت أهداف الخماسي الأول 1980_1984 بما يلي (2):

_ مراجعة إستراتيجية التنمية و الاتجاه نحو الاستثمار في قطاعات الهياكل الاقتصادية و الاجتماعية المنتجة بنسبة تصل إلى 51% من إجمالي الاستثمارات ،
_ التحول من المركزية إلى اللامركزية في التخطيط بالرجوع إلى مخططات الأعوان الاقتصاديين من أجل إعداد المخططات الوطنية .

_ تخفيض نسبة المديونية الخارجية لتقليص التبعية للخارج.

إلا أن هذه الإجراءات لم تكن كافية للحد من جوهر المشكلة الاقتصادية لذلك تميز المخطط الخماسي 1984 1989 بجملة من الإصلاحات و الإجراءات أهمها:(3)

_ تكيف بنية الاستثمارات القطاعية بصفة يمكن من خلالها ضمان تغطية مرضية للاحتياجات الاجتماعية الاساسية و لمتصاص المدخرات الكبيرة و المتراكمة في بعض القطاعات الاقتصادية،
_ تدعيم الاستقلال الاقتصادي الوطني من خلال إعادة التوازنات الداخلية و الخارجية ،
_ استغلال اكبر و مثمر للقدرات البشرية و المادية المتاحة .

إما على صعيد التخطيط الاستثماري فقد أنصبت أهداف مرحلة الإصلاحات على ضرورة التحكم الأفضل في تقسيم المشاريع و برمجتها متابعة تنفيذها ، ووضع إطار يضمن تسيير أحسن لهذه المشاريع لذلك ففي هذه الفترة تم تجميد بعض المشاريع التي لا تتطابق و أهداف المخطط ،و الجدول التالي يبين توزيع الاستثمارات خلال هذه المرحلة.(3)

(2) عز الدين مخلوف ،مرجع سابق، ص 72

(3)،نفس المرجع ،ص75

(3) محمد بالقاسم بهلول،مرجع سابق،ص24

جدول رقم (2_3) الانجازات المحققة خلال الفترة ما بين 1980_1990 (مليون دينار)

معدل الانجاز %	تراخيص الانجاز 89_85	معدل الانجاز %	تراخيص الانجاز 84_80	الإنجازات القطاعات
42	79.00	68	26.264	الزراعة و الري
52	174.2	75	120.743	الصناعة
76	19.00	63	12.968	الأشغال العمومية
53	40.65	60	22.836	القطاعات شبه المنتجة
89	237.15	86	161.994	القطاعات الاجتماعية
65	550.00	75	344.805	مجموع الاستثمار

المصدر : محمد بالقاسم بهلول، سياسة التخطيط والتنمية في الجزائر، ج2، دار المطبوعات الجامعية، 1999، ص130.

كان الهدف من وراء هذه الإصلاحات هو تخفيف سياسة القبضة الحديدية للدولة على الاقتصاد من خلال سياسة اللامركزية في التخطيط ، و إعادة الهيكلة المالية و القطاعية للمؤسسات العمومية بترسيخ مقومات الاستقلالية لغرض إنعاش الاقتصاد الوطني مما أدى بذلك إلى زيادة التمويل للمؤسسات العمومية المتزامن مع إرتفاع أسعار البترول مما جعل النمو الاقتصادي يسجل نسبة 5% في المتوسط خلال المخطط الخماسي الأول و انتعاش قطاع البناء و الخدمات الاجتماعية مما قلص من حدة البطالة ، لكن مع أزمة أسعار البترول 1986 أظهرت هشاشة الاقتصاد الوطني الذي اثر على انجاز الاستثمارات في القطاعات من 68% الى 62% للقطاع الفلاحي و من 75% إلى 69% للقطاع الصناعي و التي كذاثبتت فشل هذه السياسات في معالجتها بشكل أعمق لتبعية الاقتصاد الوطني للخارج ، مما أسهم في اتخاذ قرارات إدخال أو إشراك القطاع الخاص و تعزيز سياسة إقتصاد السوق .

إن سياسة الإصلاحات في الجزائر تميزت بالاستمرارية طوال المراحل التي مر بها الاقتصاد الوطني ، بدءا بإعادة الهيكلة إلى الاستقلالية المالية للمؤسسات العمومية ، حيث شهدت سنة 1994 حزمة من الإجراءات المتعلقة بالجوانب التنظيمية للاستثمارات وحركة رؤوس الأموال و المتمثلة في⁽¹⁾ :

1_ **قانون استقلالية المؤسسات العمومية:** والذي كان الهدف منه منح الحرية لها بالتصرف في السوق الداخلية و السوق الخارجية بالتباع قواعد السوق الحرة القائمة على المنافسة، حيث تم من خلال هذا القانون إنشاء الصندوق الوطني لدعم المنافسة بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2000 .

2_ **قانون التجارة الخارجية:** الذي تضمن الإنفتاح الكلي على الأسواق الخارجية أمام الأعوان الاقتصاديين سواء كانوا خواصا أو عموميين.

3_ **قانون النقد و القرض:** و الهدف منه إعطاء فعالية أكبر للبنك المركزي كجهاز مسؤول عن تنظيم سوق سعر الصرف و متابعة حركة رؤوس الأموال، و إعادة هيكلة النظام المصرفي وإعادة تنظيم القيود التجارية⁽¹⁾ .

4_ **تخفيف الإجراءات الإدارية و الاقتصادية في منح الاستثمارات:** من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لدعم و متابعة الإستثمار APSSI التي نظم مختلف الجهات الإدارية ذات العلاقة بالاستثمار و التي من مهامها أيضا منح تسهيلات و تشجيعا للمستثمرين و خاصة المستثمر الأجنبي ضمن إستراتيجية إنعاش الاستثمار في ظل الركود الذي يعاني منه و التخلي الكبير للدولة عن تمويل الاستثمارات العمومية .

5_ **قانون الأسعار :** و المتضمن إعطاء الحرية الكاملة للمؤسسات الاقتصادية في تحديد الأسعار بعيدا عن السقف الإداري المحدد لها و فق قانون العرض و الطلب وكلفة الإنتاج، مستثنيا بذلك السلع الأساسية الاستهلاكية .

6_ **قانون الخصوصية :** الذي شمل تخلي الدولة على إحتكار القطاعات ذات الطابع التنافسي الذي تعتبر من ضمنها القطاعات شبه المنتجة كالسياحة و الخدمات و صناعة مواد البناء و التجهيز و التجارة ' حيث دعم هذا القانون الجهات المستقلة لتسيير المؤسسات بإشراك القطاع الخاص فيها لترسيخ مبدأ حرية المنافسة وفق قانون العرض والطلب و شهدت الفترة ما بين 1994 و 1998 حركة واسعة في هذا الإطار،

(1) عبد القادر بابا ، مرجع سابق ص 85

(1) قانون النقد و القرض رقم 90_10 الصادر في 14 افريل 1990

حيث تم التخلي جراء هذا القانون على ما يقرب 60% من إجمالي العمالة في هذه المؤسسات التي قدر عددها ب 815 مؤسسة موزعة بنسبة 38% مؤسسات عمومية محلية و 16% مؤسسات عمومية اقتصادية⁽²⁾ كما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم 2_4 توزيع المؤسسات المنحلة حسب القطاعات في الجزائر 1994_1998

المجموع	مؤسسات خاصة	مؤسسات عمومية محلية	مؤسسات عمومية اقتصادية	المؤسسات القطاعات
25	2	18	5	الزراعة
443	-	383	60	الصناعة
249	-	19	54	البناء
98	-	83	15	الخدمات
815	2	697	134	المجموع

المصدر: محمد بالقاسم بهلول ، مرجع سابق ، ص 97.

من الجدول أعلاه نلاحظ ان نسبة الخوصصة مست قطاع الصناعة بالدرجة الأولى 54% من إجمالي عمليات الخوصصة كذلك قطاع البناء و التجهيز كان له نصيب معتبر في هذه العملية بنسبة 30% ، عليه نفس ذلك بتخلي الدولة عن تمويل المشاريع الإنتاجية و إشراك القطاع الخاص فيا تنمية هذه القطاعات مما يجسد توجه الدولة نحو اقتصاد السوق .⁽¹⁾

يعد برنامج الخصخصة من أهم البرامج التي سعت الجزائر إلى تحقيقه في ظل سعيها إلى سياسة إعادة هيكلة بعض القطاعات الإنتاجية في البلاد إلا أنها أثبتت فشلها في تحقيق التوازن الاقتصادي

(2) عبد القادر بابا ، مرجع سابق، ص 215

(1) ضياء مجيد الموسوي، الخصخصة و التصحيحات الهيكلية ، آراء وتوجيهات، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1995، ص 62

و الاستقرار السياسي إذ كان هذا البرنامج يفتقر إلى بعض القوانين المكتملة لتحفيز المنافسة و حركة رؤؤس الأموال مما أدى بتلك السياسات إلى زيادة نسبة البطالة نتيجة تعثر تلك المؤسسات (2) من خلال عدد العمال المسرحين من العمل الذي بلغ حوالي 500 ألف عامل من جهة وعدد المؤسسات الكبير المنحلة من جهة أخرى والذي ظهر جليا في مؤسسات قطاع البناء الذي يشغل أكبر عدد من اليد العاملة والذي تضرر أكثر من غيره من القطاعات يتبعه قطاع الصناعة الذي وصل عدد المؤسسات المنحلة فيه حوالي 60 مؤسسة عمومية إقتصادية ،حيث نجا القطاع الخاص من عملية الخصخصة التي تمثلت في حل مؤسستين عموميتين في قطاع الفلاحة .(1)

لقد كلفت عملية الخصخصة حوالي 100ملياردينار ذلك راجع الى عدم إختيار مؤسسات مؤهلة لعملية الخصخصة أي مؤسسات قادرة على العمل في ظل المنافسة ولها قدرات وإمكانيات مالية.

7_ قانون الاستثمار :

جاء هذا القانون بالمرسوم التشريعي 93_12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق لترقية الاستثمار الذي جاء موافقا للإصلاحات الاقتصادية بهدف تحرير الاقتصاد الجزائري ،وذلك لإرساء قواعد اقتصاد السوق و تشجيعه حيث تم فتح رأس المال أمام القطاع الخاص و المستثمر الأجنبي بهدف تحقيق تنمية إقتصادية و اجتماعية، ولهذا فقد حدد هذا القانون جملة من القواعد و المبادئ و الإجراءات و الامتيازات قسمت من حيث الأنظمة الاستثمارية إلى ما يلي : (2)

1_ النظام العام :تقيم الامتيازات الممنوحة للمستثمرين من خلال هذا النظام إلى قسمين:

أ _ مرحلة الانجاز:أهم هذه الامتيازات

_الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بالنسبة لكل المشتريات العقارية المنجزة في إطار الاستثمار.

_تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة تقدر ب 5 % تخص العقود التأسيسية و الزيادات في رأس المال .

_ الإعفاء من الملكية العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليه.

(2)المهدي آدم ،الخصخصة في البلدان النامية ،الدار العالمية للنشر و التوزيع ،القاهرة،2001ص75

(1) ضياء محمد الموسوي ،مرجع سابق ص65

(2) عبد الحميد زعباط، تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر،المجلة الإقتصادية العدد 03_2004 ،جامعة بشار ،ص42

_ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع و المواد التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة أو محلية .

_ تخفيض قدره 3% من الرسوم الجمركية على السلع المستوردة المتعلقة مباشرة بالإستثمار .

ب_ **مرحلة الاستغلال:** يستفيد المشروع ابتداء من تاريخ استغلاله من الامتيازات التالية :

_ الإعفاء طيلة فترة أدناها سنتين إلى خمس سنوات من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني و الصناعي و التجاري بنسبة قدرها 2% .

_ تطبيق نسبة مخفضة على الأرباح التي يعاد استثمارها بنسبة قدرها 15% بعد انقضاء فترة الإعفاء .

_ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على القيمة المضافة في حالة التصدير حسب رقم أعمال الصادرات .

2_ نظام المناطق الخاصة : هي تلك المناطق المصنفة حسب وكالة apssi الى مناطق ترقية التي تعاني من التأخر الاجتماعي و الاقتصادي والتي يمكن أن تساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية والتي تتمتع الاستثمارات فيها بنفس النظام العام إلا أنها تتميز بفترة أدناها 5 سنوات و أقصاها 10 سنوات، و مناطق ذات توسع اقتصادي وهي تلك الجيوب الاقتصادية التي تتمتع بطاقات و موارد طبيعية و بشرية مشتركة ، و الهياكل القاعدية الكفيلة بتسهيل إقامة مشاريع إنتاجية و التي يهدف من ورائها إبراز المناطق التي تحتوي على عناصر حيوية اقتصادية تساهم في التنمية الاقتصادية على المدى القصير و المتوسط .

المطلب الثاني : السياسة الاستثمارية في ظل اقتصاد السوق 2000_2009

يقصد باقتصاد السوق تلك السياسة التي تعتمد على الفلسفة الاقتصادية الليبرالية الهادفة إلى تصحيح مسار الاقتصاد الوطني و نقله من نظام يعتمد على التخطيط المركزي إلى نظام يأخذ بأسباب التنظيم الاقتصادي السوقي لتنمية قطاعات اقتصادية جديدة قادرة على خلق النمو الذاتي.(1)

(1) عبد القادر بابا، مرجع سابق، ص 154

(1) مكي دراجي، التحول نحو اقتصاد السوق في الجزائر بين الواقع و الطموح، مجلو البحوث و الدراسات، المركز الجامعي بالوادي، العدد الأول، 2004، ص 82

وعرفه فيلس على أنه إقتصاد يعمل وفق قواعد أخرى، فالمنافسة تشكل أساس الدخل العالي و الرفاهية المتنامية، فهي تفتح فرص النمو و التشغيل، ففي المنافسة الإقتصادية يمكن للجميع أن يكسبوا، وتتنطبق هذه القاعدة على مستوى كل دولة كما تنطبق على المستوى العالي. (1)

في حين يرى الدكتور عمار جفال أن القفزة النوعية التي تحققت نحو الدعوة لإقتصاد السوق كانت منذ إنهياد جدار برلين حيث أصبحت في مقدمة الخطاب الإقتصادي و السياسي بشكل مكثف.¹ (2) ويصفها الكاتب إنيانوس راموني على أ،ها شكل من أشكال العقيدة لترجمة جديدة لأيديولوجية واسعة على المستوى العالمي لمصالح محدودة من القوى الإقتصادية و التي تقضي بتبني مجموعة من المبادئ وهي :
_ تخفيض عجز الميزانية

_ السوق بإعتبارها اليد الخفية التي من خلالها يمكن معالجة الإختلالات الماليّة التي يجب أن، تعتمد على مؤشرات في توجيه و تحديد التوجه العام للإقتصاد.

_ المنافسة و الإنتاجية

_ عملة قوية تضمن الإستقرار و تحرير السوق

لذلك فقد واصل الإقتصاد الجزائري مسيرته الإصلاحية التي ترمي إلى التحول التدريجي من إقتصاد موجه إشتراكي إلى نظام سوق ليبرالي رأسمالي . وذلك من اجل تصحيح الأوضاع الاقتصادية على أساس تخلي القطاع العام على بعض الأنشطة الإنتاجية و إطلاق قوى السوق⁽³⁾، وكذلك سعيا من الدولة منذ سنوات الاستقلال مرورا إلى مرحلة الإصلاحات وصولا إلى اقتصاد السوق سعت الجزائر إلى ضمان مستقبل شامل للمواطن الجزائري وحقه في العيش الكريم بتلبية أهم احتياجاته المتمثلة في السكن و الشغل و الخدمات العمومية³ في إطارها العام وذلك عبر فترة يمكن أن نسميها فترة إصلاحات جديدة من شأنها تحقيق التوازن المالي و النمو الاقتصادي المتواصل لأهم مؤشرات الاقتصاد الكلية للبلاد و الجزئية، حيث شهدت الفترة ما بين 1999 و 2009 فترة تحولات كبيرة في الاقتصاد الجزائري من خلال إصدار تشريعات و تسطير أهداف أهمها :

(2) عمار جفال، قوى و مؤسسات العولمة، المجلة الجزائرية للعلوم السياسية و الإعلامية، العدد 2002، ص172

(3) Rapport national de développement .cnes.2010 .p12

1_ إطلاق برنامج الإنعاش الاقتصادي في 2001 الممتد إلى 2004 بمخصصات قدرت ب 6,8مليار دولار الموجهة بصفة خاصة إلى دعم الأجر القاعدي للعمال بجميع أصنافهم أي بزيادة قدرها 25% لتصل إلى 10000 دج شهريا ، المتمم و المكمل بالبرنامج التكميلي لنفقات الاستثمار بحوالي 50مليار دولار للمخطط الخماسي 2005_2009 مما فتح شهية المستثمر الأجنبي (1) .

2_ إنشاء الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار بواسطة الأمر رقم 03_01 مؤرخ في 2001 المكلفة بإعداد مخططات الاستثمار ودراسة المشاريع و تسهيل عملية انطلاقها من خلال تسهيل إجراءات تسجيلها من 60 يوما إلى 20 يوما وكذلك جهود هذه الوكالة أدى الى تطبيق سياسة الشباك الوحيد كدعم لهذه الإجراءات عبر كامل التراب الوطني الذي تشترك فيه كل الهيئات التي لها علاقة بالإستثمار. و التي من مهامها ما يلي : (2)

_تستقبل و تتصح و تصطحب المستثمرين على مستوى هياكلها المركزية لتسهيل عملية تنفيذ الاستثمار .
_تطلع المستثمرين من خلال وسائلها الدعائية و موقعها على الانترنت على الظواهر الاقتصادية للجزائر في الداخل و الخارج.

_تحرص على تنفيذ الاتفاقات المبرمة بين مختلف المؤسسات المعنية كالجمارك و الضرائب من جهة و المستثمر من جهة أخرى لمساعدة هذا الأخير على قرار الاستثمار .

_تساهم في تنفيذ سياسات و استراتيجيات التنمية بالشراكة مع القطاعات الاقتصادية المعنية.

_ إجراء تعديلات حول الوعاءات الجبائية و تنويعها خاصة الجبائية العقارية بما يشجع على الاستثمار ، و الجبائية البترولية التي كانت بنسبة 36 % من إجمالي الجبائية العامة سنة 2005.، من جهة أخرى فقد سجلت الوكالة في نفس السنة 3484 تصريحاً بالإستثمار منها 78 من القطاع العمومي ،6من خلال الشراكة و 3400 تصريحاً للقطاع الخاص بنمبلغ إجمالي للإستثمار قدره 384602مليار دينار ،

3_إنشاء المجلس الوطني للاستثمار: لقد أنشئ هذا المجلس بالأمر الرئاسي رقم 03_01 المؤرخ في غشت 2001 ،المتعلق بتطوير الاستثمار و المكلف بما يلي (1) :

_ يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياتها .

(1) Lacuel international.magazine.n102.algerie .avril2009.p10

(2) قانون الإستثمار ،الأمانة العامة للحكومة ،منشورات ،2007،ص11

(1) عبد الحميد ز عباط ،مرجع سابق، ص،48

_ يقترح التدابير التحفيزية للاستثمار مسايرة للتطورات الجارية .

_ يقترح المزايا المقدمة للاستثمار .

_ يحث و يشجع على استحداث مؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار و تطويرها .

_ يفصل على ضوء أهداف هيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن ان تستفيد منها من النظام الاستثنائي و المتعلق بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وكذا الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني .

عرفت الجزائر خلال هذه المرحلة نمو اقتصاديا ملحوظا، سجل في 2001 نمو قدره 2,1% إلى 6,8% سنة 2003 و بمعدل متوسط قدر ب 5,6% خلال الفترة ما بين 2002 و2004، وذلك نتيجة لتحسن بعض مؤشراتها الاقتصادية حيث انخفض معدل البطالة من 23,7% إلى 22% ما بين سنتي 2003 و2004 وهذا نظرا للتشجيعات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للاستثمار في إطار ترقية الإنتاج الوطني و تشجيع الصادرات خارج قطاع المحروقات حيث تم إنشاء حوالي 90000 مؤسسة مصغرة ما بين سنتي 1999 و2008، من خلال التمويل المحلي للمشاريع في إطار التخفيف من المديونية الخارجية حيث إنخفضت نسبة المديونية من 25,3 مليار دولار في 2000 إلى 23,2 مليار دولار في 2003.⁽¹⁾

أما على مستوى القطاعات فقد سجل نمو قطاع الزراعة و الري نمو قدره 17% خلال فترة الخماسي الأول من هذه الفترة، وسجل قطاع المحروقات قيمة مضافة بنسبة 48% بمعدل نمو قدره 8,1% اما قطاع الخدمات فسجل خلال فترة الخماسي الأول 1999_2004 نمو قدره 60 %، وقطاع الأشغال العمومية نسبة قدرها 40% .

من الملاحظ أن الجزائر جسدت برامج الإصلاح و الإنعاش الاقتصادي من خلال إعطاء المشاريع ذات القيمة المضافة و التي من شأنها خلق مناصب شغل في إطار تحقيق أهدافها الرامية إلى تخفيض نسبة البطالة و تنويع مصادر الدخل خارج قطاع المحروقات حيث إن معدلات الإنفاق شهدت انخفاضا في هذا الأخير بنسبة 43,72% خلال فترة الخماسي الأول، وذلك بتوجيه النفقات إلى المشاريع التي كانت تعاني

⁽¹⁾ Lactuel Intrnatuional.op.cit .p15

نقص النفقات الاستثمارية و إعادة الهيكلة بدعم عدة قطاعات أصبحت القادة حاليا للإقتصاد الوطني مولزات مع قطاع المحروقات

أهم القطاعات الاقتصادية في الجزائر في ظل إقتصاد السوق :

عرفت الجزائر في ظل نظام السوق الحرة إلى إستراتيجية تمويل مصادر الدخل الوطني و عدم الإعتماد على قطاع المحروقات كقطاع قائد للتنمية إذ أن تنويع مصادر الدخل يتم عن طريق دعم القطاعات الاقتصادية الأخرى التي من شأنها يمكن تخفيض نسبة البطالة منه خلالها و نسبة التضخم و ترشيد النفقات العمومية التي تعتبر من العناصر الأساسية للإصلاحات التي تنادي بها المنظمات الدولية، و فيما يلي نستعرض أهم القطاعات الاقتصادية القادة في الجزائر :

1_ قطاع السكن و الأشغال العمومية :

لقد وصلت القيمة المضافة لقطاع البناء و الأشغال العمومية إلى أعلى مستوياتها منذ ست (06) سنوات من سنة 2000 ، مسجلة بذلك نسبة 8 % و يعود ذلك إلى زيادة النفقات على برامج السكن ، و توسيع شبكات الطرق أهمها طريق السيار شرق غرب بطول 1216 كم وشبكة المياه . و استنادا إلى تقرير المجلس الاقتصادي و الاجتماعي عن الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية لسنة 2003 فقد تم خلال السنة محل التقرير السنوي (أي سنة 2003) توزيع 19990 وحدة سكنية أي ما نسبته 67 % من تلك المخصصة طوال سنة 2003 في حين أن عدد السكنات قيد الإنجاز قد إرتفعت نهاية 2003 إلى 51094 وحدة (1) و هذا قد كلفت برامج البيع الإيجاري و السكنات الحضرية ما يقارب 51094 مليار دينار ، أما بخصوص التمويل الخارجي ، فقد وصل إلى 521 مليون دولار ، بالإضافة إلى ذلك ، فقد وافقت بعض البنوك على تمويل السكن ، نذكر منها ما يلي : (2)

1 (1) Conseil National Economique et social , Projet de rapport sur la conjoncture économique et sociale de deuxième semestre 2003 ,cnes. juin 2004 , p .32 .

(2)Raport preliminar sur les effet économiques et sociaux ,cnes,2001; P.33.

- وافق القرض الشعبي الجزائري على تمويل 6455 سكنا في إطار الترقية العقارية ، بمبلغ إجمالي يقدر بنحو 709 مليار دينار .
- _ وافق بنك التنمية المحلية ، منذ 2000 على أزيد من 12000 قرض إيجاري .
- وافق الصندوق الوطني للادخار و الاحتياط على 227435 قرضا ، بمبلغ إجمالي يقدر بنحو 67 مليار دينار .

2_ القطاع الصناعي :

شهد قطاع الصناعة خارج قطاع المحروقات انخفاضا في فترة السداسي الأول من سنة 2001 مقارنة بنفس الفترة لسنة 1999 بمعدل 0,1% حسب ما جاء على لسان وزير الصناعة ،⁽³⁾ أما بالنسبة للديوان الوطني للإحصاء فقد جاءت بياناته للتحدث عن نسبة قدرها 0,8% من نفس الفترة ، هذا التباين في الأرقام سببه عدم وجود نظام إحصائي فعال قادر على إعطاء بيانات صحيحة من جهة ووجود ما يعرف بالسوق الموازية أو الغير المنظم الذي يؤثر بصفة مباشرة على نشاطات القطاع خارج المحروقات خاصة جانب الأسعار ، لكن ورغم ذلك فان بعض النشاطات شهدت نموا معتبرا وهي :⁽¹⁾

_ صناعة مواد البناء بنسبة 7,8% ونفس النسبة تقريبا لصناعة الكهرومنزلية و الالكترونية .

_ نموا قدره 5,1% لنشاطات صناعة المواد الصيدلانية و الكيميائية

_ نموا قدره 3.2% بالنسبة لصناعة الخشب و الورق .

أما النشاطات التي شهدت اكبر انخفاض ملحوظ هي :⁽²⁾

_ إنخفاض قدره 4.5% لصناعة الحديد .

_ 1,5% للصناعات الميكانيكية .

_ إنخفاض قدره 6.1% لصناعة النسيج و الجلود .

⁽³⁾ كلمة للسيد وزير الصناعة في منتدى الشروق في 25_5_2009

⁽¹⁾ RAPORT PRELIMINAIE SUER LES EFFET ECONOMICES ETV SOCIAUX ;CNES ;2001;P42

⁽²⁾ RAPOR T PRELIMINAIE SUER LES EFFET ECONOMIQUE ET SOCIAUX;CNES;2001;P34

يرجع السبب الذي أدى إلى انخفاض نسبة الصناعة في هذه النشاطات الأخيرة إلى نقص التمويل أو ما يعرف بالتمويل السلبي لهذه الصناعات من جهة و عنصر المضاربة الذي أثر بشكل كبير على توازن السوق لهذه المنتجات من جهة أخرى.

أما الأسباب التي أدت إلى ارتفاع معدلات النمو في النشاطات الأخرى خاصة مواد البناء راجع ذلك إلى:
_ إطلاق برامج السكن التي ساهمت في إنعاش السوق .

_ القيمة المضافة التي يحققها هذا النشاط المرتفعة مقارنة بالنشاطات الأخرى حيث قدرت القيمة المضافة المحققة خلال السداسي الأول لسنة 2000 ب 6%.

3_ قطاع النقل :

شهد هذا القطاع اهتماما كبيرا من طرف الدولة خاصة في الفترة 2005_2009 حيث شهد هذا القطاع نقلة نوعية خلال هذه الفترة في إطار مخصصات الدولة الإنفاقية عليه بحوالي 40مليار دولار لتلبية احتياجات هذا القطاع لما يساهم بنسبة كبيرة في حركة التجارة والصناعة و بالتالي في النمو الاقتصادي سواء كانت في إطار النقل البري و البحري أو السكك الحديدية ،حيث في سنة 2005 أنشأت الوكالة الوطنية لدراسة ومتابعة السكك الحديدية في إطار مشروع مترو الجزائر بالشراكة مع الجانب الفرنسي ALSTOM مما أدى إلى تطوير شبكات السكك الحديدية الذي اهتمت به الجزائر منذ فترة الإصلاحات ،في 2009فتحت مناقصة دولية لتزويد القطاع بقاطرات نقل الركاب إذ تم على إثرها تم اقتناء 17 عربة نقل تعمل بالديزل من الجانب الاسباني CAF، و 64 قاطرة كهربائية من الجانب السويسري STAEDLER، حيث تم تشغيل حوالي 40 قاطرة ذات صنع كندي في الفترة ما بين 2006_2008 لذلك استحوذ هذا القطاع بما يتميز به من ارتفاع نسبة نفقاته على أكبر حصة من المشاريع خلال العشر سنوات الماضية بنسبة قدرها 58% من إجمالي المشاريع .⁽¹⁾

أما على مستوى النقل البري فقد أصبح مشروع الطريق السيار (شرق _غرب) اكبر المشاريع المسجلة في هذا الفرع من القطاع خاصة مع البرنامج التكميلي للإنعاش الاقتصادي بمسافة 1216كلم عبر 24 ولاية من الشرق إلى الغرب و التي رصدت له غلاف مالي قدره 11مليار دولار لانجازه حيث فتحت له مناقصة دولية لمكاتب الدراسات الأجنبية لمتابعة المشروع ،الذي أسهم في خلق أزيد من 100000 منصب عمل

⁽¹⁾ Lacuel intrnational.op.cit .p22

بين مؤقت و دائم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كإقامة محطات توزيع الوقود و الاستراحات وكذلك فإنه يساعد على حل مشكل الوقت في التنقل بيت الولايات خاصة النقل الثقيل للبضائع مما يساهم في تنمية الحركة التجارية و التنمية الاقتصادية .

إن السمات التي تميزت بها سياسات الإصلاح الاقتصادي في الجزائر خاصة في الفترة ما بين سنتي 1994 و 1998 انبثقت في محتواها على سياسات و أهداف الإصلاحات الاقتصادية التي يناهز بها صندوق النقد الدولي (2)، حيث انخفض العجز في الميزانية العامة من 8,7% سنة 1993 الى 4.4% سنة 1994 ، لتسجل فائضا قدره 3% و 2,4% من الناتج المحلي الإجمالي لسنتي 1996 و 1997 على التوالي كان هذا سببه التقليل من النفقات العامة و زيادة إيرادات الدولة من الضرائب بالإضافة إلى تباطؤ في تنفيذ معظم المشاريع خلال العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر .

الأهداف الإستثمارية المحققة من إقتصاد السوق

توضح الجداول الآتية نتائج جهود إصلاحات اقتصادية و تحولات أدت الى تبني إقتصاد السوق كسياسة اقتصادية متبعة في الجزائر خاصة النتائج التي ظهرت على مستوى منشآت الأعمال و دور القطاع الخاص فيها من حيث مساهمته في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية إذ تعتبر الجزائر من إحدى الدول التي نجحت بنسبة كبيرة في نجاح الإصلاحات الاقتصادية و التحول إلى الرأسمالية من جهة ، و محاولة التخلص من تبعية الإقتصاد الجزائري لقطاع المحروقات بظهور قطاعات رائدة حديثا أهمها قطاع الأشغال العمومية و التجارة والنقل و الخدمات

من جهة أخرى كانت للتجربة الجزائرية في سياسات الإصلاح الإقتصادي من خلال برنامج الإستقرار الإقتصادي المتفق عليه مع صندوق النقد الدولي و البنك الدولي لها سمات أساسية جسدها برنامج التصحيح الهيكلي من أبريل 1995 حتى مارس 1997 من خلال : (1)

_ خفض العجز في ميزانية الدولة لتسجل فائضا قدره 2.4% سنة 1997 ذلك راجع لخفض النفقات العامة زيادة إيرادات الدولة من الضرائب .

(2) المهدي آدم، مرجع سابق، ص 78

(1) عمري عمار، الإصلاحات الاقتصادية وأثرها على قطاع الصناعة في الجزائر، مجلة العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة سطيف، العدد

إتسمت تجربة الإصلاحات في الجزائر من خلال تخفيض معدلات التضخم التي وصلت إلى 2.66% سنة 1999.

و الجدول التالي يبين إنعكاسات تجربة الإصلاحات الإقتصادية في الجزائر في ظل التحول إلى إقتصاد رأسمالي في الفترة ملبين 2002 و2010 من خلال عدد المشاريع المنجزة في مختلف قطاعات الإقتصاد الجزائري

جدول رقم (2_5) عدد المشاريع المنجزة في الجزائر خلال 2002_2010

النسبة %	عدد العمال	النسبة %	المبالغ مليون سنتيم	النسبة %	عدد المشاريع	عدد المشاريع القطاعات
3.08	28933	1.42	95.83	2.36	1597	الفلاحة
26.38	248207	19.34	1301105	17.93	12155	الأشغال العمومية
25.96	244225	38.62	2598549	10.3	7209	الصناعة
1.33	12508	0.82	55188	0.83	566	الصحة
24.21	24821	15	1008985	58.35	39563	النقل
4.39	41275	5.05	339862	0.72	485	السياحة
12.62	118747	16.15	1086856	9.18	6226	الخدمات
1.65	15500	0.66	37514	0	2	التجارة

المصدر: www.ANDI.DZ

يظهر يمن الجدول أعلاه و في الفترة الأخيرة بروز عدة قطاعات خارج قطاع المحروقات الذي كان تحتل النصيب الأكبر من حيث عدد المشاريع وهي قطاع الأشغال العمومية و قطاع النقل إضافة إلى أى قطاع الصناعة و الفلاحة إلا أ، الملاحظ أيضا أن قطاع الأشغال العمومية إستحوذ على 17.93% من نسبة المشاريع المنجزة و قطاع النقل الذي يرتبط بقطاع الأشغال العمومية أيضا من حيث بناء الطرقات و البنى التحتية 85.35% بالمائة من إجمالي المشاريع المنجزة والذي يبين مدى إهتمام الدولة بهذه القطاعات خلال تلك الفترة و التي ساهمت بشكل كبير في التنمية و التوازن الإقتصادي إلى حد كبير.⁽¹⁾

(1) شيببي عبد الرحيم، مرجع سابق، ص 5

بينما يبين الجدول التالي يبين مدى مساهمة القطاع الخاص في مجمل نشاطات الأعمال خلال فترة 2010 و2002

جدول رقم(2_6) عدد المشاريع المنجزة في الجزائر لقطاع الأعمال بين 2010_2002

النسبة %	عدد العمال	النسبة %	المبالغ مليون سنتيم	النسبة %	عدد المشاريع المنجزة	عدد المشاريع القطاع
96.01	904776	74	496283	99.04	67344	القطاع الخاص
3.31	29471	17.05	1147192	0.6	411	القطاع العام
0.73	6885	10.09	678740	0.08	53	القطاع المختلط

المصدر : www.andi.dz

إستحوذ القطاع الخاص على 74% من نسبة المشاريع المنجزة خلال هاته الفترة و الذي إستوعب من خلالها على 96.01% من إجمالي العمالة حيث كان يستحوذ على 61.2% منها سنة 2003 ،رغم ما يتميز به القطاع الخاص من الرشادة في إتخاذ القرارات و تحمل نسب المخاطرة مما يعتبر إيجابيا للإقتصاد الوطني إلا أن ما يميز هذا القطاع هو العمل في القطاع الموازي الذي مثل نسبة 30% من الدخل الوطني الخام الذي حرم الخزينة من 100مليار دينار كجباية سنة 2004.(1)

بعد النتائج التي حققها برنامج الإنعاش الاقتصادي الأول في زيادة الأجر القاعدي للعامل و زيادة نفقات الاستثمارات ،جاء البرنامج التكميلي لبرنامج الإنعاش الاقتصادي للفترة 2005_2009 بميزانية قدرت ب 180مليار دولار كإجمالي مخصصات لتحقيق خمس أهداف رئيسية وهي : (2)

- _ تحسين الظروف المعيشية للمواطن الجزائري من خلال ضمان الخدمات الاجتماعية و توفير السكن .
- _ تدعيم الهياكل القاعدية الاقتصادية بما يساهم في تحقيق أهداف البرامج التنموية .
- _ تطوير الخدمات العمومية.

(1) Lacuel intrnational.op.cit .p22¹

(2) Andi news.raport trimestriel .2010 .p5

_تدعيم التنمية الاقتصادية من خلال زيادة مخصصات الاستثمارات .
_ إدخال تكنولوجيات الاتصال على جميع قطاعات الاقتصاد الوطني ،
من خلال الجداول السابقة تبين أن نسبة منح الإعتمادات أعطت صورة على مدى اهتمام الدولة في تطبيق الإصلاحات الاقتصادية و تحقيق برامج التنمية خلال هذه الفترة و هذا من جانبين
_أولهما هو مستويات الإنفاق لكل قطاع ومدى تحقيق كل قطاع من مساهمات في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية خاصة قطاع الإشغال العمومية و الصناعة والنقل و التجارة
_ثانيا عدد الشركات المساهمة في عملية التنمية الاقتصادية التي تبين أن نسبة مساهمة القطاع الخاص اكبر من مساهمة القطاع العام 96 إلى 3% وهذا ما يفسر أن اقتصاد الجزائر اقتصاد رأسمالي، لكن الملاحظ في نوع هذه المشاريع و الشركات أن قطاعي النقل الأشغال العمومية يحوز الجزء الكبر في هذه المشاريع نتيجة لجهود الدولة الرامية الى التغلب على مشكل السكن في الجزائر و التهيئة العمرانية من خلال استغلال السوق العقارية الكبير التي تتمتع بها الجزائر و تدعيم البنية التحتية .

المبحث الثاني : واقع الاستثمار الخاص و أهميته في الجزائر

نظرت الجزائر في فترة الاقتصاد الموجه للإستثمار الخاص سواءا كان محليا أو أجنبيا بريية و حذر ،ذلك إما كانت من أوضاع سادت تلك المرحلة من تنظيم للإقتصاد الوطني وإعادة الهيكلة للمؤسسات العمومية و توفير مصادر التمويل ،لذلك لم يضحى بعناية كافية من ناحية توفير الشروط الضرورية التي يتطلبها الإستثمار الخاص آنذاك و الذي يعبر عنها بالمناخ الإستثماري لا سيما ما تعلق بالجانب التشريعي إذ ظل القطاع العام أو المؤسسات العمومية تتمتع بمزايا كثيرة مقارنة بمؤسسات القطاع الخاص حيث كان يعاني هذا الأخير من قلة التنظيم و التسيير في تلك المرحلة و التي عانى منها الإقتصاد الجزائري من مشكل التسيير و التمويل للتنمية¹

يضاف إلى ذلك و بالرغم من الفرص التي أتاحت للإقتصاد الجزائري من خلال إرتفاع إيرادات القطاع البترولي سنوات السبعينيات لم توفق السلطات الجزائرية من إختيار المشاريع الإستثمارية و لم تكن صارمة في مراقبة إنجازها ،مما أطال فترة الإنجاز التي أدت إلى مضاعفت التكاليف المقدره لعدم تطبيق الإدارة

¹ عماري عمار، مرجع سابق، ص 105

الجزائرية للأساليب العلمية في دراسة الجدوى الاقتصادية بل إرتكازها في ذلك على المعايير السياسية و الإجتماعية على حساب المعايير الاقتصادية .

عرف الإستثمار الخاص في الجزائر إهتماما كبيرا مع تسارع وتيرة العولمة الاقتصادية الذي جسده تزايد نمو التجارة العالمية و توسع وجود الإستثمارات الأجنبية المباشرة أو ما يعرف بالشركات العابرة للقارات في معظم دول العالم وسرعة حركة رؤوس الأموال بين الإقتصادات المنفتحة على بعضها البعض كذلك التأثير الكبير الذي لعبه التطور التكنولوجي و الذي ساعد على زيادة تطلعات الأفراد و الجماعات نحو التنمية و الإستثمار و التي عكست متطلبات الفلسفة الليبرالية و هرولة معظم دول العالم النامي خاصة إلى سياسات الإفتتاح على العالم الخارجي .

بعد مسار السياسة الإستثمارية في فترة الإقتصاد الموجه في الجزائر وما حققته من نتائج مخيبة إنعكست على الوضع العام جعل السلطات الجزائرية مقتنعة بأهمية الخروج من عزلتها و التي تمثلت في الخطوط التي خطتها الجزائر في إبرام إتفاقية الشراكة مع الإتحاد الأوروبي و مفاوضات الإنضمام إلى منظمة التجارة العالمية ،الذي يحتم على الجزائر فتح أسواقها أمام المنتجات و الشركات العالمية التي تتميز بالجودة و الميزة التنافسية العالية و الذي من شأنه أن يعيد النظر في عمل المؤسسات المحلية لتواكب شروط المنافسة و الجودة ،من هذا المنطلق أصبح على السلطات الجزائرية إتخاذ إصلاحات إدارية و تشريعية لدعم دور القطاع الخاص في مواكبة هذا الإفتتاح و التي رأت فيه مصدرا للتمويل الداخلي كبديل للمصادر الخارجية للتمويل التي أضرت بالمديونية و الميزانية العمومية ،من ناحية أخرى أصبح الإستثمار الخاص وسيلة لجلب التكنولوجيا الإنتاجية أي التي تستغل في العملية الإنتاجية وأساليب التسيير العصرية و تحسين كفاءة الموارد البشرية و سرعة إكتساب الخبرة في النفاذ إلى الأسواق الخارجية لما يتمتع به الإستثمار الخاص من قدرة على المخاطرة و الرشادة في إستغلال الموارد المتاحة .

كما أن نجاح عملية تحويل الدخلات إلى مخرجات أو سلع مصنعة أو نصف مصنعة قابلة للتبادل التجاري و الإقتصادي وذات مواصفات ومقاييس عالية يسمح ذلك بزيادة الدخل الوطني كما أن تنافسية المنتجات المحلية التي يخلقها القطاع الخاص يساهم في إستقرار الأسعار و مواجهة التضخم ،و بذلك يصبح الإقتصاد الجزائري متنوع المصادر و الهيكل الإقتصادي من جهة و بعده عن التبعية الحادة لقطاع

المحروقات من جهة أخرى وتحسين مردودية باقي القطاعات المهمشة من طرف الدولة وجعلها ذات قيمة مضافة مساهمة في عملية التنمية في الجزائر كقطاع الأشغال العمومية و النقل و الخدمات .

المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية للإستثمار الخاص :

تتعدد الأهمية الاقتصادية للإستثمار الخاص سواء على المستوى الكلي أو الجزئي أي الأفراد، حيث أنه يؤدي إلى زيادة الثروة لأفراد معينة في المجتمع وبالتالي زيادة في الثروة الوطنية من خلال السياسات المالية و الإنفاقية على الإستثمار في الدولة ، وفي مايلي أهم النقاط التي يمكن أن تنعكس على لإقتصاد بصفة عامة من خلال الإستثمار الخاص :

الإستثمار الخاص وزيادة رأسمال المجتمع:

إن أي استثمار لابد و أن يترتب عليه إضافة حقيقية إلى رأس المال. و على هذا الأساس فلا بد من استبعاد عمليات تداول الأصول الرأسمالية الموجودة من قبل في المجتمع لأنه لا يترتب عليها أي إضافة إلى رأس مال المجتمع، و لا تعدو أن تكون عملية نقل ملكية الأصول الرأسمالية من طرف المشتري.

و لتقريب المسألة إلى الذهن نسوق المثال التالي: إذا قام أحد الأفراد بشراء مبنى سكني قائم فعلا، فإن هذا التصرف يعتبر استثمارا من وجهة نظر هذا الفرد، و لكنه لا يعتبر استثمارا من وجهة نظر المجتمع، أما إذا قام ذلك الفرد بتشييد مبنى سكني جديد فإن هذا التصرف يعتبر استثمارا من وجهة نظره و في نفس الوقت يعتبر استثمارا من وجهة نظر المجتمع لأن تشييد هذا المبنى يضيف زيادة إلى رأسمال صاحبه دون أن تؤدي إلى تخفيض رأسمال فرد آخر، و من ثم فإن ذلك يؤدي إلى زيادة رأسمال المجتمع.

و تجدر الإشارة كذلك إلى أن الأرض - كأصل رأسمالي ثابت - تعتبر استثمارا من وجهة نظر المشروع، و لكنها لا تعتبر استثمارا من وجهة نظر المجتمع، لأن شراء المشروع لقطعة من الأرض يمثل إضافة إلى الأصول الثابتة التي يمتلكها المشروع¹.

أما بالنسبة للمجتمع، فإن إنفاق المشروع على شراء الأرض لا يعتبر أحد مكونات الاستثمار الوطني (القومي)، و إنما عملية انتقال ملكية الأرض من البائع إلى المشتري (المشروع).

¹ تقرير مناخ الإستثمار في الدول العربية ، المؤسسة العربية لضمان الإستثمار، 2004، ص35

الإستثمار الخاص و إستغلال موارد المجتمع:

يرى البعض أنه لا يمكن استغلال الموارد الإنتاجية المتاحة في المجتمع على الوجه الأمثل إلا عن طريق توسيع الطاقة الإنتاجية، أي عن طريق توظيف الموارد العاطلة أو الموارد التي تستحدث، مما يستدعي بطبيعة الحال استثمارات جديدة.

إلا أن البعض الآخر يرى أن هذا الرأي غير صحيح، لأن استغلال الموارد الإنتاجية المتاحة في المجتمع على الوجه الأكمل و الأمثل عن طريق رفع الإنتاجية للموارد المستخدمة فعلا و ذلك بإعادة تنظيم استخدامها و إعادة توزيعها بين الاستعمالات المختلفة.

و هذه العملية التي يمكن تسميتها عملية إعادة تنظيم الإنتاج، أو عملية إصلاح التركيب الاقتصادي الاجتماعي القائم، تتم عادة دون زيادة رأس المال الذي يملكه المجتمع، أي أنها لا تستدعي استثمارات جديدة و من هنا تبدو أهمية هذه العملية، لاسيما في الدول النامية التي تعاني من نقص رؤوس الأموال.

و على أساس ما تقدم، فإن عملية إعادة تنظيم الإنتاج، يجب أن ينظر إليها في مجال التخطيط الاقتصادي باعتبارها عملية أساسية، لا بد للمسؤولين عن التخطيط أن يراعونها قبل التفكير في خلق طاقات إنتاجية جديدة، فلاشك أنه كلما استطاع المسؤولون عن التخطيط زيادة الإنتاج دون الضغط على الموارد الاستثمارية المتاحة، كان ذلك أفضل للمجتمع.

و كذلك لا معنى إطلاقا لإنشاء كليات جديدة طالما أن الكليات الحالية تستطيع بما يتوافر لها من إمكانيات أن تستوعب أعدادا أكبر من الطلاب دون الإخلال بمستوى الدراسة.

و لكن على الرغم مما تقدم، فإن أي مجتمع لا يمكن أن يكتفي بعملية إعادة تنظيم الإنتاج لان هذه العملية تسمح بنقل النشاط الاقتصادي في المجتمع من مستوى معين إلى مستوى أعلى و الاستقرار عند هذا المستوى الجديد.

و بعبارة أخرى فإن عملية إعادة تنظيم الإنتاج لا تسمح بزيادة الإنتاج بصفة مستمرة في اتجاه صعودي مضطرب، أي لا تسمح بالتوسع المطرد في الطاقات الإنتاجية للمجتمع، لأن هناك حدود لهذا التوسع عن طريق إعادة تنظيم الإنتاج، و عندما يصل المجتمع إلى هذه الحدود، فإن زيادة جديدة في الإنتاج تستدعي حتما استثمارات جديدة.

المطلب الثاني _ الإستثمار الخاص والدخل الوطني والإختلالات القطاعية الإقتصادية:

تسعى الدول إلى تحقيق مستوى توازن الناتج الوطني (القومي)، و لكن قد يبتعد الاقتصاد عن وضع التوازن و يظهر ذلك في ظهور ما يسمى بالفجوات التضخمية و الانكماشية في حالة اختلاف المستوى التوازني للناتج عن مستوى التوظيف الكامل¹.

الحالة الأولى: قصور الطلب الكلي عن العرض الكلي (الفجوة الانكماشية).

الحالة الثانية: زيادة الطلب الكلي عن العرض الكلي (الفجوة التضخمية).

و تتخذ الحكومات العديد من السياسات لعلاج هذه الإختلالات، و كل سياسة من السياسات التي تتخذها الحكومة لعلاج هذه الاختلال أو ذاك ينجر عنها تأثير و تأثر بمستوى و حجم الاستثمارات في البلد.

الحالة الاولى : قصور الطلب الكلي عن العرض الكلي (الفجوة الانكماشية)

تحدث الفجوة الانكماشية إذا كان الاقتصاد الوطني يعاني من انخفاض الطلب الكلي عن المستوى اللازم لتحقيق التوظيف الكامل.

- علاج الفجوة الانكماشية :

يمكن علاج الفجوة الانكماشية من خلال أدوات السياسة المالية عن طريق إحدى البدائل الآتية:

البديل الأول: قيام الحكومة بالعمل على زيادة مستوى الإنفاق العام: و هو يتوافق مع ما نادى به كينز عند حدوث أزمة الكساد العالمي عام 1929، حيث أن الإنفاق الحكومي يمثل دخل الأفراد و بالتالي يزداد الطلب الكلي مما يؤدي إلى مزيد من الإنتاج و من فرص العمل و علاج البطالة نتيجة وروج الاستثمارات مما يؤدي إلى دفع الاقتصاد الوطني إلى التحسن و علاج الفجوة الانكماشية.

البديل الثاني: قيام الحكومة بتخفيض الضرائب أو تقديم إعفاءات ضريبية : و يتحقق هنا أيضا زيادة الدخل و يزداد الميل للاستثمار و تزداد القوة الشرائية في المجتمع مما يعني مزيد من الحافز على الإنتاج و زيادة فرص العمل و بالتالي القضاء على البطالة و معالجة الفجوة الانكماشية.

¹ نفس المرجع السابق، ص37

البديل الثالث: قيام الحكومة بالجمع بين كل من البديل الأول و الثاني:و ذلك من خلال زيادة حجم الإنفاق الحكومي و تخفيض الضرائب مما يؤدي إلى زيادة حجم الطلب الكلي في الاقتصاد الوطني و تحقيق النتائج الايجابية المترتبة على زيادة حجم الطلب.

الحالة الثانية: زيادة الطلب الكلي عن العرض الكلي (الفجوة التضخمية)

تحدث الفجوة التضخمية إذا كان الاقتصاد الوطني يعاني من ارتفاع الطلب الكلي عن المستوى اللازم لتحقيق التوظيف الكامل.

- علاج الفجوة التضخمية:

يمكن علاج الفجوة التضخمية من خلال أدوات السياسة المالية من خلال البدائل الآتية:

البديل الأول: قيام الحكومة بتخفيض حجم الإنفاق العام:مما يؤدي إلى انخفاض حجم الاستهلاك و بالتالي حدوث انخفاض في الطلب الكلي مما يساهم في علاج الزيادة في مستوى الأسعار.

البديل الثاني: قيام الحكومة بزيادة معدلات الضرائب: مما يؤدي إلى انخفاض دخول الأفراد و بالتالي انخفاض الطلب الكلي و علاج الزيادة في مستوى الأسعار.

البديل الثالث: قيام الحكومة بالجمع بين البديلين معا من خلال تخفيض حجم الإنفاق العام و زيادة معدلات الضرائب في نفس الوقت بما يحقق الهدف من السياسة المالية.

إذا تأثر أدوات السياسة المالية على الادخار و الاستثمار و بالتالي على التوازن الاقتصادي الكلي و التنمية الاقتصادية بشكل عام ، فالضرائب كأداة من أدوات السياسة المالية يظهر أثرها على الادخار و الاستثمار من خلال أثرين:

- أثر يؤدي إلى تشجيع الادخار و بالتالي زيادة الاستثمار.
- أثر يؤدي إلى تخفيض الادخار و بالتالي نقص الاستثمار.

المبحث الثالث: محددات و معوقات الإستثمار في ظل إقتصاد السوق في الجزائر

تخطت الجزائر في سبيل التحول إلى نظام إقتصادي حر عدة خطوات و مراحل تصحيحية مست مختلف القطاعات و النشاطات الإقتصادية في إطار التوجه نحو النمو و الإستقرار الإقتصادي و تحسين الظروف المناخية لجلب الإستثمارات و قد راهنت الجزائر على هذا النظام من أجل تحقيق تلك الأهداف و في ما

يلبي عرض لأهم الإنعكاسات الاقتصادية في ظل سياسة السوق الحرة على مؤشرات الإقتصاد الكلي الجزائري.

المطلب الأول : تطور المحددات الرئيسية للإستثمار في الجزائر

تناولنا في الفصل الأول أهم المحددات التي لها علاقة بالإستثمار بشكل عام و في مايلي عرض لتطور أهم المحددات الرئيسية التي ساهمت في خلق مناخ إستثماري مميز في مسار الإصلاحات الاقتصادية :

أولا _ تطور الإدخار الوطني :

يوضح الجدول التالي تطور نسبة الإدخار الوطني و نسبة الإستثمار الإجمالي من الناتج الإجمالي المحلي:

جدول رقم : (7_2) - تطور الادخار و الاستثمار كنسبة (%) من (PIB)

السنة	1999	2000	2001	2002	2003	2004
الإدخارات						
الادخار الوطني	28.7	41.3	40.2	38.9	43.6	45.7
التراكم الإجمالي للأصول الثابتة	24.4	24.4	22.7	24.5	24.0	25.0

المصدر : www.ons.dz

على الرغم من النسب العالية من الإدخارات خلال المخطط الخماسي الأول من من سنة 1999 إلا أن نسبة الإدخارات و حجم الإستثمارات كانت موجهة إلى الإستثمارات ذات الطابع الإجتماعي من سكن و شبكات الكهرباء و المياه حيث أن نسبة الإستثمارات الإنتاجية لم تكن بالقدر الكبير في هذه المرحلة و توجه تعبأت الإدخارات إلى الإستثمار في هاته المجالات .

ثانيا _ تطور الهيكل القطاعي الإقتصادي :

كانت نسبة قطاع المحروقات تقارب ال 50% من إجمالي الإستثمارا خلال فترة الإقتصاد الموجه حيث إعتمدت الدولة عليه في توفير الموارد المالية و دعم النمو الإقتصادي ،خلال فترة الإصلاحات سعت الدولة من خلال الخصخصة إلى فتح المبادرة أمام القطاع الخاص في تنمية القطاعات الاقتصادية الأخرى سعيا

منها إلى تنويع مصادر الدخل و تجنب الأزمات المرتبطة عادة بأسعار البترول،و الجدول التالي مساهمة مختلف القطاعات الإقتصادية الأخرى في الناتج المحلي الخام خلال فترة ما بعد الإصلاحات الإقتصادية جدول رقم: (8_2) - تطور نصيب (%) كل قطاع في تحقيق الإنتاج الداخلي الخام (PIB)

السنة	القطاع	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
2.51	الفلاحة	11.9	9	10.4	10	9.7	9.1	
24.5	المحروقات	29.6	42	36.5	35.1	35.3	38.2	
9.9	الصناعة	9	7.7	7.9	7.9	6.5	6.0	
11.6	الأشغال العمومية و البناء و المياه	10.2	8.7	9.1	9.8	8.5	8.3	
26.8	خدمات تجارية	25.6	21.6	24.2	24.8	21.5	20.7	
14.8	خدمات غير تجارية	13.7	11	11.9	12.5	18.2	17.7	
100	المجموع	100	100	100	100	100	100	

المصدر: www.andi.dz

يشكل قطاع المحروقات و الفلاحة أساس النمو الإقتصادي الجزائري غير أن البلاد توجد في وضعية إنتقالية تتميز بإصلاحات إقتصادية هيكلية تدريجية لأقتصاد مفتوح على التنافسية و إعادة تموقع القطاعات الإنتاجية. (1)

من خلال الجدول نرى أن مساهمت معظم القطاعات خارج المحروقات في الناتج المحلي الخام خلال الفترة المبينة أعلاه متقاربة و ثابتة خلال هاته الفترة ذلك راجع إلى سياسة الإنفاق الحكومي على هذه القطاعات و التي يبقى الفارق الذي يميزها عن بعضها ثقل العمالة التي تحتاجها تلك القطاعات حيث يحتل قطاع الأشغال العمومية و قطاع الصناعة و قطاع الخدمات النسبة الأكبر منها مما يجعلها قطاعات مساهمة في

(1) الجريدة الرسمية، العدد 2011، 61، ص 18

الإستقرار الإقتصادي⁽²⁾ و الإجتماعي للجزائر و هي تلك القطاعات التي من المتوقع أن تصبح القائدة للتنمية في الجزائر في ظل سياسة تنويع مصادر الدخل الوطني .
من جهة أخرى فإن النمو الإقتصادي للجزائر تميز بتحسّن ملحوظ على مستوى القطاعات خارج المحروقات إذ بلغت 6.1 % سنة 2008 مقارنة ب سنة 2005 التي بلغت 4.7% .
هذا كله من شأنه أن يفتح مجال التوسع في الإستثمارات خارج المحروقات مما يتيح مجال التنافس القطاعي الإستثماري في تحقيق معدلات نمو كبيرة تساهم في الدخل الوطني و التنمية الإقتصادية الشاملة.
وكل ذلك تجلّى في السياسة الإنفاقية في الجزائر على الإستثمارات الذي يعتبر العمل الأساسي المحدد لمعدل النمو الإقتصادي كما أن هيكل الإستثمار يعكس لحد كبير التغير في الهيكل القطاعي للنتاج المحلي .

ثالثاً_تطور حجم السوق (الطلب) :

في البلدان التي تتسم بالإستقرار النسبي السياسي و الأمني كالجزائر خاصة بعد سنة 2000 فإن الأوضاع الإقتصادية خاصة حجم السوق (الذي يعبر عنه بالدخل) ودرجة تطوره (الذي يعبر عنه بالنتائج المحلي الإجمالي) ومدى تطور البنية التحتية يبقى العامل الأساسي في الحث (الطلب) على الإستثمار حيث تأتي الإمتيازات الإستثمارية في المقام الثاني في هذه الحالة⁽¹⁾.
ففي الجزائر وإضافة إلى التعداد السكاني الكبير التي تتميز به الجزائر إلا لأن أوضاع الطلب تميزت بعدة خصائص إيجابية من أهمها:⁽²⁾

_ إنخفاض معدل البطالة التي بلغت 13.7 % سنة 2007

_ بلغ عدد السكان 34.1 مليون نسمة سنة 2008

_ إرتفاع قيمة الدخل الفردي من 3482 دولار سنة 2006 إلى 4897 دولار سنة 2008

_ بلغت نسبة تغطية التعليم للفئة العمرية 6 سنوات 98 % سنة 2009

(2) نفس المرجع السابق، ص 19

(1) عبد الحميد زعباط، مرجع سابق، ص 5

(2) الجريدة الرسمية، مرجع سابق، ص 15

_نسبة شغل السكن إنخفضت إلى ما دون 6 أشخاص في السكن الواحد أي ما يعني تطور الحالة الاجتماعية للمواطن الجزائري و الذي جسده برامج السكن منذ سنة 1999 بإطلاق برنامج المليون سكن خلال المخطط الخماسي الأول منذ تلك السنة .

مختلف هذه النسب تجعل المستثمر في حالة تفاؤل في قيامه بالمشاريع إذ تساعد على تقدير حجم السوق المتوقع و تحديد مجال الإستثمار المريح ، إذ أن التزايد في معدلات الدخل تزيد من معدلات الإستهلاك و معدلات الإدخار و بالتالي الزيادة على الطلب الرأسمالي للإستثمارات إذ بلغت نسبة الإستهلاك النهائي للأسرة إلى نسبة الناتج الخام الإجمالية 47.37% و 48.39% سنتي 2001 و 2002 كما أن نسبة التراكم الرأسمالي إلى نسبة الناتج الخام الإجمالي بلغت 25.48% و 27.52% في نفس الفترة⁽¹⁾ ، إلا أن درجة التفاؤل من الممكن أن تصطدم بعدة عراقيل غير إقتصادية و التي سنحاول التطرق إليها في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : معوقات الإستثمار في الجزائر

تتعدد أنواع المعوقات التي لها علاقة بالإستثمار منها ما هو إجتماعي و سياسي و إقتصادي و تشريعي . و نظرا للتحسن الملحوظ على بعض المؤشرات الإقتصادية و الإجتماعية التي أشار لها تقرير المجلس الإقتصادي و الإجتماعي لسنة 2006 أن الإستثمار في الجزائر يبقى رهين بعض العراقيل الإدارية التي سوف نستعرض أهمها في مايلي :

1_مشكل العقار: يعتبر من أهم العراقيل التي تواجه المستثمر في الجزائر و التي من شأنها تكون السبب في تعطل معظم المشاريع الإستثمارية خاصة العقار الصناعي راجع ذلك إلى نقص الوعي الإداري لأهمية هذا العقار و تصادمه مع متطلبات برامج السكن في الجزائر منذ سنة 1999 الذي شهد هذا العقار اقتطاعات كبيرة لصالح العقار السكني كما سيأتي توضيحه في الفصل الثالث.

من جهة أخرى فإن الحصول على العقار يبقى معرض لمخاطر نزع الملكية و التأميم أو حق الشفعة في التنازل عليه لصالح الدولة إثر نزاعات قد تقوم بين الإدارة و المستثمر ذلك لنقص هيئات التحكيم في الجزائر .

2_المشكل الإداري للتمويل: رغم القوانين الصادرة في هذا المجال خاصة قانون النقد و القرض الصادر سنة 1990 إلا أن النظام المصرفي في الجزائر لم يتمكن من مواكبة التطورات العالمية التي مست هذا

(1) الديوان الوطني للإحصاء . الجزائر بالأرقام العدد 34 ، 2005، ص 18

القطاع إذ يبقى هذا الأخير يتبع السياسات الكلاسيكية في التسيير وذلك لنقص المهنية في الإشراف على البنوك و سيطرة البنوك العمومية على السوق الجزائرية ،وحسب التقرير الصادر عن المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي للسداسي الأول من سنة 2000 الذي يشير إلى أن النظام المصرفي في الجزائر يسير بطريقة كلاسيكية والذي يتميز بنقص المهنية في التسيير و ضعف المراقبة الخاصة بمنح القروض مما يجعله بعيد عن المنافسة الأجنبية للبنوك الموجودة في الجزائر الذي ينعكس سلبا على التمويل الإستثماري في الجزائر

3_ مشكل الحصول على الموافقة: رغم إنشاء الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الإستثمار والتي حققت نتائج إيجابية على مستوى منح التراخيص الإستثمارية إلا أن عامل الوقت في الحصول على التراخيص الإدارية لا يزال يشكا عائقا إذ تصل في بعض الحالات إلى سنة لدراسة ملف الإستثمار .

4_ مشكل التجهيزات : إن عدم الحصول على التجهيزات في وقتها يزيد من تعطل إنطلاق المشروعات نظرا للعراقيل البيروقراطية والإدارية التي تواجه هذا العامل الرئيسي الذي يدخل في مرحلة الإنجاز .

المبحث الرابع: أثر الأزمة المالية العالمية 2008 على الإقتصاد الجزائري

تعد الأزمات المالية من أكثر الأحداث تأثيرا على الإقتصاد العالمي عموما و على السياسات الاستثمارية في البلدان بشكل خاص من حيث ارتباطها بقطاع الأعمال و الدورات الاقتصادية ، مما يؤدي إلى حدوث ركود في الأسواق و انهيار أسعار الأسهم في البورصة مما يحتم على الدول المتضررة تغيير سياسات التنمية للحفاظ على النمو الإقتصادي ، لقد شهد العالم المعاصر أزميتين الأولى سنة 1986 اثر تدهور أسعار البترول الى أدنى مستوياته إذ أثرت بشكل كبير على الدول المصدرة للبترول والتي منها الجزائر ، أما الثانية في أزمة الرهن العقاري التي بدأت سنة 2008 في الولايات المتحدة الأمريكية عبر إفلاس كبرى شركاتها المالية المتخصصة في الرهن العقاري وما تبعها من عجز الأفراد على سداد أقساط الرهون العقارية و امتدادها إلى معظم دول العالم الرأسمالية .

و بالنسبة للجزائر فان هذه الأزمة كان لها انعكاسات داخلية و خارجية إلا أن أخطر هذه الإنعكاسات تمثلت في تدني الإيرادات من العملات الصعبة التي هي نتاج انخفاض أسعار البترول و التي أظهرت هشاشة الإقتصاد الجزائري المرتبط بالمحروقات والذي يتطلب تنويعا في مداخله والتي سنتناول تداعيات هذه الأزمة و تأثيرها على الإقتصاد الجزائري

المطلب الأول : مفهوم الأزمة و أسبابها

أصبح تعدد الأزمات يثير شغل المفكرين الإقتصاديين في محاولة منهم لإعطاء مفهوم و صيغة تعريفية للأزمة بشكل عام، ذلك رغم تغير عوامل قيام تلك الأزمات إلا أنها في العموم لها تأثير مباشر على حالة الإقتصاد في البلدان التي لها علاقة بها.

أولاً_ مفهوم الأزمة المالية :

هناك من عرفها على أنها " توقف الأحداث المنظمة و المتوقعة و اضطراب العادات و العرف مما يستلزم التغيير السريع لإعادة التوازن لتكون عادات أكثر توازناً".⁽¹⁾

أما من الناحية الاقتصادية فتعرف على إنها حدوث انكماش حاد في النشاط الاقتصادي الكلي نتيجة انهيار النظام المالي المصحوب بفشل عدد كبير من المؤسسات المالية و الغير مالية.⁽²⁾ و عموماً فإن الأزمة المالية هي عبارة عن انهيار مفاجئ في سوق الأسهم او عملة دولة ما او سوق العقارات أو مجموعة من المؤسسات المالية و الغير مالية لتمتد إلى باقي دول العالم.

ثانياً_ أسباب الأزمة المالية :

مع منتصف شهر 2008، إتخذت عدوى الأزمة المالية تنتقل بسرعة إلى القطاعات الاقتصادية الحقيقية مما جعل أسعار الأصول المالية لكبريات المؤسسات الاقتصادية تتهاوى خاصة المؤسسات المالية ذات الصلة بالتأمينات على الرهون العقارية كمؤسسة Fannie Mae و Freddie Mac اللتان تقومان بضمان حوالي 5000 مليار دولار كتأمين على رهون عقارية لدى البنوك ، حيث أدت تهاوي هاته المؤسسات تعطل الطاقات الإنتاجية الحقيقة لتدخل الاقتصاديات الرأسمالية لمعظم الدول المتطورة في ركود اقتصادي وعلى رأسها الولايات المتحدة الأمريكية و ألمانيا وفرنسا و اليابان و انجلترا.¹ ويمكن تلخيص أسباب الأزمة الرهن العقاري إلى مايلي⁽²⁾ :

(1) فريد كورتل، الأزمة المالية العالمية وأثرها على اقتصاد الدول العربية ، ملتقى حول إنعكاسات الأزمة المالية على الإقتصاد الجزائري ، جامعة سكيكدة، 2010، ص2

(2) عبد الرحمان مغاري ، ، مرجع سابق ، ص3

¹ مسعود مجبونة، الجوانب القانونية و الاقتصادية للأزمة المالية العالمية ، ملتقى حولي إنعكاسات الأزمة المالية على إقتصادات الدول النانية ، جامعة المنصورة ، 2009، ص2

_معدلات الفائدة المتغيرة التي تنتهجها البنوك في منح القروض العقارية التي تجاوزت بالتراكم معدلات الفائدة على الرهون العقارية مما أدى الى عجز العائلات الأمريكية على السداد من جهة وكذلك معدلات البطالة و التسريح من العمل الذي وصل 1,8مليون عاطل عن العمل في نوفمبر 2008.¹

_ أداء قطاع البناء الذي شهد تباطؤًا و سلبية في الأداء مما أدى إلى التراجع على الطلب على السكنات و بالتالي انخفاض أسعارها التي زادت من حدة المخاطر لدى البنوك .

_التفاوت الكبير في الدخل و الثروات بين أفراد المجتمع التي هي نتاج السياسات الليبرالية و ما تابعها من ابتكار للتقنيات المالية التي تعتبر السبب الهيكلية للآزمة العالمية الأخيرة .

_ العولمة وما صاحبها من تشابك العلاقات الاقتصادية و الانفتاح على الأسواق العالمية التي أدت إلى التأثير التبعية للاقتصاديات الأخرى على غرار اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية .

لقد اجمع معظم الخبراء الاقتصاديين و كذلك تقارير صندوق النقد الدولي الى قلة التأثير المباشر للآزمة المالية العالمية على الاقتصاد الجزائري بسبب ما تتميز به الجزائر من وضعية مالية مريحة تجعلها تتصدى للصدمات العالمية الاقتصادية ولو بشكل مؤقت⁽¹⁾ ، لكن على المدى المتوسط يمكن للآزمة المالية أن يكون لها تأثير على إقتصاد الجزائر و التي تمس أهم المؤشرات الاقتصادية .

المطلب الثاني : انعكاسات الأزمة المالية على الإقتصاد الجزائري :

أثرت الأزمة المالية العالمية مختلف المؤشرات الاقتصادية للاقتصاد الجزائري ،خاصة وأن الجزائر تعتبر بلدا مصدرا للبتروول و مستوردا لمعظم إحتياجاتها من مواد أساسية غذائية و صناعية فإن الركود الذي صاحب تطورات الأزمة أدى بظهور انعكاسات سلبية من جهة و إيجابية من جهة أخرى من أهمها:

أولا _ تأثيرها على إيرادات الدولة:

يعتبر قطاع المحروقات حلقة الوصل المباشرة التي تربط الإقتصاد الجزائري بالاقتصاد العالمي وان أي تذبذب في أسعار البترول في السوق العالمية سوف يؤثر على إيرادات الجزائر المالية و ما تابعها من إعادة النظر في توزيع نفقاتها ، إذ إن وصول أسعار البترول إلى أدنى مستوياتها مما سيجعل الجزائر تعيش وضعا ماليا حرجا ،فهذا الوضع لا يساعد ميزانية الدولة على تغطية إيرادات الخزينة العمومية التي تغطي بدورها قيمة الواردات و قيمة الأرباح المحولة للخارج من طرف الشركات الأجنبية و خاصة في ظل ارتفاع

¹ فريد كورتل، مرجع سابق، ص5

نصيب هذه الأخيرة من الأرباح الناتجة عن الشراكة ،و بالتالي ستضطر السلطات العمومية إلى تقليص نفقاتها العمومية مما سيؤثر سلبا على النمو الاقتصادي.

من ناحية أخرى فان إيراداتها من العملة الصعبة سوف ينخفض رغم ما تتمتع به الجزائر من احتياطي صرف قدر ب 138مليار دولار سنة 2008 موظف في شكل أدونات خزينة في الولايات المتحدة الأمريكية إلا أن أسعار الصرف المقومة بالدولار الأمريكي في فاتورة الصادرات الجزائرية سوف تؤثر على مداخيل الجزائر نظرا لانخفاض أسعار سعر صرف الدولار ،من ناحية أخرى فان واردات الجزائر تسدد بالأورو الذي شهد أسعار صرف مرتفعة مقارنة بالدولار مما يجعل الجزائر تعاني من إختلال في ميزانها التجاري مستقبلا ورغم ذلك أن ميزانها التجاري للجزائر شهد فائضا قدره 39,077 مليون دولار أمريكي سنة 2008 وهذا نظرا لأسباب ايجابية لازمة المالية على أسعار بعض السلع المستوردة من طرف الجزائر .(1)

ثانيا- انعكاسات الأزمة على الادخار و تمويل التنمية :

من المعروف أن الجزائر من البلدان التي تعتمد في تمويل التنمية على الإيرادات البترولية و أي إنخفاض في أسعار البترول سوف يؤثر على مسار التنمية في الجزائر ،حيث وصلت إلى أدنى مستوياتها التي شكلت عتبة من ناحية تمويل نفقات الميزانية العمومية للإنفاق على برامج التنمية و تحقيق معدلات نمو تحافظ على استقرار الاقتصاد الجزائري في ظل هذه الأزمة،ومع ذلك فان معدل النمو حقق مستوى 4,9% خلال سنة الأزمة إلا انه شهد انخفاضا ملحوظا يسجل معدل قدره 3,8% سنة 2009(2)، هذه النسب التنموية تعتبر جيدة مقارنة بوقع الأزمة على الاقتصاديات الأخرى ذلك راجع لعدة عوامل أهمها : (3)

_عدم الاقتصاد الجزائري على التصدير بخلاف المحروقات الذي يجنب الجزائر الركود و الدخول في مرحلة كساد التي شهدتها معظم دول العالم المعتمدة على التصدير .
_عدم وجود شبكة وصل بين البنوك الجزائرية و البنوك العالمية الشكل الذي يجعل الجزائر بمنى من المخاطر المصرفية ،

_ عدم وجود سوق مالية فعلية مرتبطة بالأسواق العالمية .

(1) عبد الرحمان مغاري، مرجع سابق،ص13

(2) فريد كورتل.مرجع سابق ،ص15

(3) نفس المرجع ص18

من جهة أخرى فقد قامت الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات الإستباقية من شأنها المحافظة على تمويل التنمية خلال الثلاث سنوات التي تعقب الأزمة أهمها :

_ تسديد الديون مسبقا وذلك في توجهها للاعتماد على التمويل المحلي لبرامج التنمية .

_ إنشاء صندوق ضبط الإيرادات الذي أصبح يضم في نهاية نوفمبر 2008 حوالي 4192,5 مليار دينار جزائري ، من جهة أخرى قدرت إحتياطات البنوك من السيولة الموجهة لتمويل المشاريع فائضا قدره 2418 مليار دينار جزائري مما يسمح بمواجهة الطلب على القروض المصرفية لمدة سنتين على الأقل .

وعلى هذا الأساس فان بعض برامج التنمية قد تعرف توسعا كبيرا خاصة في المجالات العقارية تأثرت عوامل تنميته بسبب الأزمة الشيء الايجابي الذي سجلته تبعات الأزمة المالية على الاقتصاد الجزائري التي يمكن حصرها في ما يلي:(1)

1_ انخفاض أسعار العديد من السلع في السوق العالمية نتيجة لركود ها الناتج عن تباطؤ التنمية في البلدان المصدرة لها ، و بما أن الجزائر بلد مستورد لمعظم السلع خارج المحروقات فان هذا الانخفاض يصب في مصلحتها ولو في الأمد القريب .

2_ إن انخفاض تكاليف الإنتاج من شأنه خلق ديناميكية في بعض قطاعات الاقتصاد أهمها انخفاض أسعار الحديد والاسمنت في السوق العالمية مما ساعد على إنعاش برامج التنمية المتعلقة بالمجال العقاري بعد تعثره اثناء فترة ارتفاع الأسعار .

3_ تراجع التحويلات المالية بشكل ملحوظ مما ساعد في عمل صندوق ضبط الإيرادات .

ثالثا _ انعكاسات الأزمة المالية على المشاريع الاستثمارية :

تعتبر الأزمة المالية تحد للاقتصاد الجزائري في إطار وضعية المناخ الاستثماري الجالب للاستثمارات الأجنبية و تمويل مشاريعها المحلية حيث وبالرغم من الأزمة المالية وتبعاتها واصلت الجزائر برامجها التنموية و تنفيذ مشاريعها الترقية خاصة تلك التي كانت مبرمجة خلال الخماسي الثاني 2005_2009، لكنها تعثرت بعض الشيء سنة 2009 اثر تدهور أسعار البترول لكن مع ذلك شهدت الجزائر تنفيذ ما قدر ب 103 مشروع استثماري أجنبي الذي خلق حوالي 10723 منصب عمل بمبلغ قدره 6,2 مليار دولار ، إذ كان نصيب الإستثمارات الخليجية ب 15 مشروع سنة 2008 مقارنة ب

(1) نفس المرجع السابق ،ص 24

13 مشروع سنة 2007 أما الجانب الأوروبي فقد شهدت إستثماراته تراجعاً ملحوظاً نظراً للركود التي شهدته منطقة الاورو سنة 2008 ب 50% مقارنة بسنة 2007.⁽¹⁾

من جانب آخر شهدت الفترة ما بين صيف 2008 و مارس 2009 إبرام الجزائر عدة اتفاقيات شراكة في إطار الاستثمار المشترك منها اتفاق الشراكة مع الجانب الفرنسي لافراج لتسيير مجمع الاسمنت بعين البيضاء بطاقة إنتاجية تقدر ب 2,5 مليون طن سنوياً ، أما في مجال العقار و الأشغال العمومية فقد كانت لشركة موانئ دبي لتسيير الموانئ النصيب الأكبر في هذا المجال التي أعلنت عن قيامها ب 5 مشاريع كبرى بقيمة 4,18 مليار أورو، أما الشركة الدولية للاستثمار الإماراتية هي صاحبة مشروع parcdounia بدالي إبراهيم بالعاصمة التي في إطار قيامها بانجاز هذا المشروع الذي يعد الأكبر في الجزائر المساهم في السياحة الداخلية المقدر ب 5 مليار أورو ⁽²⁾.

أما عن قانون الاستيراد الذي يتيح للمستثمر الأجنبي فتح رأسماله بالشراكة بنسبة 30 % للشريك الوطني ساعد ذلك على تشجيع موزعي السيارات في الجزائر من توسيع قنوات التوزيع عبر الوطن خاصة السيارات الأوروبية⁽³⁾.

و عموماً فإن الأزمة المالية العالمية كان لها تأثير على مسار الاستثمارات في الجزائر حيث تم تبني إجراءات قانونية و تشريعات منظمة للاستثمار الأجنبي المباشر من جهة ، و من حيث إعادة تنظيم السوق الداخلية خاصة السوق العقارية هذا ما أكده رئيس الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار في كلمة اثناء الجولة التي قادتته إلى بعض ولايات الوطن سنة 2009 و التي أكد من خلالها أن من أولويات الوكالة حديثاً في دعم التنمية الاقتصادية من خلال دعم هيكل الاقتصاد الوطني و تطويره و تنمية قدرات المؤسسات النقدية بما يتماشى و التطورات الحالية والمستقبلية و إعادة تنظيم سوق العقار الموجه للتنمية

(2) عبد الرحمان مغاري ، ،مرجع سابق،ص،16

(1) Andi news .bulltin trimestriel.2009.p7

(3) SAMIR ABDLHAKIM;INVESTISSEMENT DIRECT ERT ETRANGER VERT LES PAYS MED FACE LE CRISE 2008;ANIMA INVEST;2009,P152

الاقتصادية)وبذلك يكون للإستثمار العقاري أهمية بالغة للاقتصاد الجزائري كأحد القطاعات القائدة للتنمية.

(1)

(1) فريد كورتل، مرجع سابق، ص25

خاتمة الفصل الثاني:

حققت الجزائر من خلال سياسة الإصلاحات الإقتصادية عدت نتائج إيجابية في مجال هيكلية القطاعات و المؤسسات العمومية و إرساء مبدأ الرشادة و التوازن في مجال الإنفاق الإستثماري من جهة و تطور معدلات أنجاز المشاريع من جهة أخرى .

إن نظام الخوصصة الذي إتبعته الدولة خلق مناخ مناسب للقطاع الخاص في مساهمته في تلبية متطلبات برامج التنمية من خلال تحسن معدلات النمو في بعض القطاعات الإقتصادية التي كانت الدولة لم تولي لها إهتماما كبيرا نظرا لعجزها الإداري و عدم المخاطرة في الإنفاق في هذه القطاعات لما تسبب من نتائج خلال فترة الإقتصاد الموجه ،حيث حدث نمو كبير و سريع في قطاع الأشغال العمومية و النقل و الخدمات التي سعت الدولة من جانبها الى تنظيم القوانين المتعلقة بالإستثمار و خلق هيئات تتابع و تدعم المستثمرين و تسهيل عملية إنجاز المشاريع خاصة الوكالة الوطنية لدعم و تطوير الإستثمار .

جاءت الأزمة المالية أو ما يعرف بأزمة الرهن العقاري لتلقي بظلالها على واقع الإقتصاد الجزائري بصفة عامة و الإستثمارات بصفة خاصة ،رغم أن الجزائر بعيدة عن الروابط المصرفي العالمية إلا ان تحول الأزمة من أزمة مالية إلى ركود إقتصادي أثر بشكل و لو بشكل غير مباشر على تدفق رؤوس الأموال .تأثر بعض القطاعات بها مما أدى بالجزائر الى مراجعة سياساتها للإستثمارية تدعيم القطاعات التي من شأنها أن تتأثر بالأزمة و خاصة القطاع العقاري.

خاتمة الفصل الثاني:

حققت الجزائر من خلال سياسة الإصلاحات الإقتصادية عدت نتائج إيجابية في مجال هيكله القطاعات و المؤسسات العمومية و إرساء مبدأ الرشادة و التوازن في مجال الإنفاق الإستثماري من جهة و تطور معدلات أنجاز المشاريع من جهة أخرى .

إن نظام الخوصصة الذي إتبعته الدولة خلق مناخ مناسب للقطاع الخاص في مساهمته في تلبية متطلبات برامج التنمية من خلال تحسن معدلات النمو في بعض القطاعات الإقتصادية التي كانت الدولة لم تولي لها إهتماما كبيرا نظرا لعجزها الإداري و عدم المخاطرة في الإنفاق في هذه القطاعات لما تسبب من نتائج خلال فترة الإقتصاد الموجه ،حيث حدث نمو كبير و سريع في قطاع الأشغال العمومية و النقل و الخدمات التي سعت الدولة من جانبها الى تنظيم القوانين المتعلقة بالإستثمار و خلق هيئات تتابع و تدعم المستثمرين و تسهيل عملية إنجاز المشاريع خاصة الوكالة الوطنية لدعم و تطوير الإستثمار .

جاءت الأزمة المالية أو ما يعرف بأزمة الرهن العقاري لتلقي بظلالها على واقع الإقتصاد الجزائري بصفة عامة و الإستثمارات بصفة خاصة رغم أن الجزائر بعيدة عن الروابط المصرفي العالمية إلا ان تحول الأزمة من أزمة مالية إلى ركود إقتصادي أثر بشكل و لو بشكل بغير مباشر على تدفق رؤوس الأموال متأثر بعض القطاعات بها مما أدى بالجزائر الى مراجعة سياساتها للإستثمارية تدعيم القطاعات التي من شأنها أن تتأثر بالأزمة و خاصة القطاع العقاري .

تمهيد:

بالإضافة إلى التحديات التي واجهت الإقتصاد الجزائري بعد الإستقلال تعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل الإقتصادية و الإجتماعية ، إذ أن ما توفرت عليه الجزائر في تلك المرحلة من ممتلكات عقارية لم تلبى حاجات المجتمع الجزائري للسكن الذي أخذت الجزائر على عاتقها توفير السكن بنوعيه الحضري و الريفي آنذاك .

جاء دستور 1987 الذي يؤكد على حق كل مواطن جزائر في امتلاك سكن خطوة نحو تنفيذ مشاريع استثمارية ذات طبيعة عقارية وفق مخططات التنمية لبناء السكنات ، لذلك بدأ الاهتمام بتطوير و تنظيم الجوانب المتعلقة بهذه الاستثمارات خاصة السوق العقارية و وسائل التمويل التي كانت تقتصر على الخزينة العمومية أو بنك التوفير و الاحتياط الذي أنشئ سنة 1964 لتهيئة المناخ المناسب لنجاح هذه الاستثمارات وتحقيق أهداف التنمية ، من جهة أخرى تنوعت صيغ انجاز السكن في الجزائر بعدما كانت تقتصر على السكن الحضري و الريفي لتشمل السكن التساهمي و الترقوي و البناء الذاتي، لما يتماشى مع القدرة المالية لطالبي السكن و التركيز على السكن الإيجاري الاجتماعي لاستهداف الشريحة الأقل دخلا في الجزائر التي تعتبر الشريحة الأوسع مقارنة بمرتفعي الدخل.

سنحاول دراسة هذه المشكلة وما يتعلق بها من خلال المباحث التالية :

المبحث الأول: واقع الإستثمار العقاري و السوق العقارية في الجزائر .

المبحث الثاني: مشكل السكن في الجزائر .

المبحث الثالث: آفاق و معوقات السياسة السكنية في الجزائر .

- المبحث الأول: واقع الاستثمار العقاري و السوق العقارية في الجزائر

يعتبر الإستثمار بصفة عامة من أحد أهم المتغيرات الاقتصادية الكلية المحركة للتنمية الاقتصادية ذلك لإسهامه المباشر في دفع عجلة النمو و خلق المزيد من فرص العمل و يعد الاستثمار العقاري من أحد أنواع الاستثمار الأكثر جاذبية لرؤوس الأموال حديثا نظرا لما توليه عملية بعث الاستثمارات العقارية و تمويلها من أهمية في السياسات المالية الحديثة وخاصة بعد الأزمة المالية الأخيرة التي سببها الإختلالات الواقعة في نظام التمويل العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية لتسري إلى باقي دول العالم (1).

المطلب الأول: واقع الإستثمار العقاري وأهميته في الجزائر

يتوقع في الجزائر أن يكون هذا النوع من الاستثمارات أحد القطاعات القيادية في بعث التنمية الاقتصادية ،أن المؤشرات المالية التي تتميز بها الجزائر خاصة بعد الأزمة المالية العالمية تتيح للاستثمار العقاري فرصة أن يكون عنوان التنمية في المرحلة المقبلة إذ قدرت احتياطات الجزائر من الصرف الأجنبي ب 137مليار دولار سنة 2008 مما يجعل هذا المؤشر باعث للتفاؤل لأصحاب رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمار في الجزائر خاصة البرامج السكنية التي بدأت ب مليون وحدة في المخطط الخماسي الاول 1999_2004. لكن بالمقابل يواجه الاستثمار العقاري في الجزائر عدة تحديات تعتبر هامة في تحديد مستقبل هذا القطاع و مدى مساهمته في مسيرة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية أهمها: (2)

_النجاح بسد الفجوة الكبيرة بين الطلب المحلي المتزايد على العقارات بصفة عامة و الوحدات السكنية بصفة خاصة .

_ لا توجه معظم المشاريع العقارية إلى تلبية طلبات الفئات الميسورة التي تمثل فئة واسعة من المجتمع الجزائري و التي نلاحظها في شروط منح السكنات و القروض العقارية التي سيتم ذكرها فيما بعد.

_ المضاربة الكبيرة التي تعرفها منتجات السوق العقارية في الجزائر إذ وصل سعر المتر المربع في الجزائر العاصمة إلى حوالي 3الاف دولار ،مما يستوجب على المستثمر القيام بدراسات جدوى تجنباً للمخاطر

(1) مسعود مجبونة، مرجع سابق، ص3

(2) LANORMALISATION COMPTABLE DES LE SCTEUR IMMOBILIER EN ALGERIE pgs.;ECOLE SUPERIEUR DE COMMERCE;PGS;2007;P22

_ شهدت أسعار البناء كالحديد و الاسمنت ارتفاعا محسوسا خلال السنوات الماضية حيث شهدت في الثلاثي الأول من سنة 2007 ارتفاع معدله 6.2 مقارنة بنفس الفترة من سنة 2006 التي تؤثر بدورها على عقود المقاولين من ناحية إرتفاع تكاليف الإنجاز .

_ طبيعة السوق العقارية وإجراءات منح التراخيص الاستثمارية و الامتيازات العقارية ،حيث شهدت الجزائر تحسنا ملحوظا في هذا المجال خاصة خلال السنوات العشر الماضية .

_ تحديث المنتجات المصرفية المتعلقة بالتمويل العقاري التي من شأنها الإسراع و التخفيف في تنفيذ البرامج و المخططات العقارية كما سنبينه لاحقا .

أهمية الإستثمار العقاري:

تختلف الأهمية المنشودة من الإستثمار العقاري كباقي أنواع الإستثمارات الأخرى نذكر أهمها (1):

1_ الأهمية الإقتصادية :

تعتبر الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تفتقر إلى تنوع مصادر الدخل الذي يعتبر عصب التنمية الإقتصادية ،و عليه فإن الإستثمار العقاري يعتبر من أهم مصادر الدخل ، من حيث العائد الذي يحفز من خلاله الأفراد و المؤسسات على الإدخار و توظيف الأموال و بالتالي تمويل مشاريع التنمية كما أن تنشيط الإستثمار العقاري يترابط مع تنشيط عدة قطاعات و نشاطات إقتصادية منتجة أو غير منتجة كقطاع التأمينات و المؤسسات المصرفية و قطاعات مواد البناء و النقل و غيرها و بذلك يصبح المحرك الأساسي لحركة التنمية .

2_ الأهمية الإجتماعية :

من أهم عوامل الإستقرار والرفاهية الإجتماعية هي عدالة توزيع الثروة على مختلف فئات المجتمع ،إن توفير السكن لفئات الدخل المنخفض التي تتميز به الجزائر كباقي مجتمعات الدول النامية يعد من أصناف هذا التوزيع كذلك منح الإمتيازات الإستثمارية سواء كانت عقارية أو جبائية من شأنه تحفيز المستثمرين على تعميم برامج التنمية عبر مختلف مناطق الدولة ،كذلك فإن الإستثمارات العقارية تتطلب يد عاملة ماهرة و كثيفة مما يساهم من التنمية البشرية و الحد من مشكل البطالة . (2)

(1) رمول خالد ،الإطار القانوني لتسجيل العقارات في الجزائر ،دار هومة للنشر ،الجزائر ،2011،ص29
(2) بن زنين النوري ،دراسة حول السكن في الجزائر كمؤشر للسلم الإجتماعي ،جمعية العربي بن مهدي، تلمسان،الجزائر ،2008،ص22.

3 الأهمية المالية :

قد يتعارض هذا الهدف مع باقي الأهداف الأخرى إذ من شأنه أن يعيق عملية التنمية رغم أنه يمول الخزينة العمومية للدولة لكن يمكن للسياسات الجبائية أن تتعارض مع مسار التنمية و جمع المدخرات ، كذلك أن فرض الرسوم الجبائية على المشتريات العقارية التصاعدية سواء كانت سكن أو أرض قابلة للإستغلال يزيد من مظاهر المضاربة و السمسرة و الخروقات الغير قانونية في التعاملات العقارية الذي تتميز به السوق العقارية في الجزائر لذى وجب دراسة الأهداف المالية المتعلقة بالإستثمار العقاري التي من شأنها عدم التعارض مع الأهداف الأخرى .

المطلب الثاني : مفهوم السوق العقارية

تعرف السوق العقارية على أنها مكان تجمع العرض و الطلب لكل السلع الاقتصادية و التجارية ، حيث يعتبر العقار من احد هذه السلع الذي له مميزات خاصة عن باقي السلع الاستهلاكية أو الصناعية حيث أنه سلعة غير منقولة و غير قابلة للاهتلاك كما أن سعرها في الغالب ما يتميز بالإرتفاع المستمر إلا أن الإستثمار في ميدان العقارات عائداته التحصيلية طويلة المدى ، كما إن الطلب في الغالب متزايد عن العرض للعقار الذي سببه ندرة الأرضي المخصصة للإستغلال السكني أو الصناعي ، أما من جهة الأسعار فان العقار يتأثر في تحديد أسعاره عدة عوامل أهمها : (1)

_ حسب الأهمية و نوعية الإيجارات .

_ مصاريف التهيئة التي تدخل في المصاريف الإجمالية .

_ مصاريف التوثيق و التسجيل العقاري المدفوعة للهيئات الوسيطة .

_ الضرائب و الرسوم العقارية .

و تنقسم السوق العقارية إلى قسمين : (2)

أولا _ سوق ثانوية و سوق أولية :

_ السوق الأولية: كل المباني و المساكن التابعة للملك الخاص القابلة للتملك أو الإيجار، و التي تكون قد خضعت لبرنامج شغل الأراضى و التهيئة العمرانية في الجزائر .

(1) ABDELKADER BOUKALFA; LE MARCHER IMMOBILIER EN ALGERIE ;magestaire; INPS;ALGER;2009.p14

(2) رمول خالد ،مرجع سابق،ص33

_السوق الثانوية هي كل العقارات و الأراضي القابلة للتملك والتي لم يسبق أن تم استغلالها كالتالي لم يتم ضمها لبرنامج التهيئة العمرانية و برنامج شغل الأراضي في الجزائر و التي تبقى عقارات إحتياطية لمواجهة ندرة الأراضي و تتميز المناطق الصحراوية و مناطق الهضاب العليا بها .

ثانيا _ سوق مستغلة وأخرى غير مستغلة :

_ **السوق المستغلة:** هي تلك المباني و العقارات التي تم استغلالها و التي تتميز بسعر منخفض و المردودية الضعيفة في استثماراتها نظرا لما تتطلبه من تكاليف،كالعقارات الصناعية التي خضعت لبرنامج الخصوصية و التي تتطلب تكاليف باهضة لإعادة إستغلالها.

_ **السوق غير المستغلة:** هي تلك العقارات التي تستمد قيمتها من موقعها الجغرافي أو المناطق التي تشهد ندرة في الأراضي مما يجعل أسعار هذه الأراضي مختلفة حسي نوع نشاط البناء في هذه المناطق .
و بالرجوع إلى التقسيمات السابقة للسوق العقارية يمكن تصنيف العقار في الجزائر إلى أربعة أصناف وهي (1).

1_ العقار السكني:

خضع هذا النوع من العقار في الجزائر الى ظاهرة المضاربة والسمسرة و ظهور ما يعرف بمافيا العقار التي إستغلت الثغرات القانونية و حولتها إلى مصدر للثراء التي ألحقت أضرارا كبيرة بالإقتصاد لأن العقار يعتبر عاملا مساعدا على خلق فرص إستثمارية سواء كانت أجنبية أو محلية .

ولسد النقص في ميدان السكن شرعت الدولة منذ الثمانينات في سياسة تشجيع البناء الفردي وذلك عن طريق منح أراضي للبناء بأسعار مدعمة حيث سمح قانون التوجيه العقاري الصادر سنة 1990 بفتح سوق عقارية وتأطير عملية تجنيد العقار الموجه للبناء الحضري ،ورغم كل ذلك يبقى المشكل الأكبر الذي يواجهه هذا النوع من العقار هو خضوعه لعمليات المضاربة التي إستغلت الفرق بين السعر الحقيقي للعقار و السعر المدعم كذلك إستغلال أشكال المساعدات المقدمة من طرف الدولة و الغير قابلة للسداد من طرف المستفيد التي تستند إلى مستوى الدخل

(1) بن قاسم إسماعيل ، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الإستثمار لأجنبي ،المجلة لإقتصادية، العدد 02 ،جامعة ورقلة_2010،ص61

2_ العقار الصناعي :

خلفت السياسات الإقتصادية و المخططات التنموية السابقة فترة الثمانينات و التسعينات هياكل و منشآت ضخمة بقيت غير مستغلة مما أدى إلى إهلاكها وسرقتها و التي تدخل في إطار العقار الصناعي المرتبط بالمناطق الصناعية لذلك عمدت الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى إجراءات من شأنها منع التجاوزات في حق العقار الصناعي وأن إنشاء منطقة صناعية يتطلب رخصة تمنح من طرف السلطات المحلية وأن لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات ، ورغم ذلك فإن مناطق النشاط الصناعي تبقى فقيرة إلى متطلبات التهيئة من الكهرباء و الماء وذلك مما ساعد على إستغلال هذه المناطق في إطار العقار الموجه للسكن.

3_ العقار الزراعي :

هي الأراضي الصالحة للزراعة والتي يتم إستغلالها من طرف المزارعين ، إلا أن المشكل الذي صاحب هذا العقار هو عدم الملكية العقارية للأرض من طرف المزارع إذ أنه يبقى مندرجا في إطار الموظف الذي يتقاضى أجرا جراء خدمة معينة رغم إصدار عدت قوانين متعلقة بالملكية العقارية للأراضي الموجهة للإستصلاح الزراعي و التي هدفت إلى :
_تشجيع المواطنين على إستصلاح الأراضي و إستغلال أقصى ما يمكن من الإعانات الزراعية خصوصا بالمناطق الجنوبية .

_ منح الملكية العقارية الكاملة لكل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإستصلاح أرض زراعية بوسائله الخاصة وبالرغم من ذلك فإن العقار الزراعي لم يسلم من إنتفاع العقار السكني منه لنقص جانب الملكية العقارية للأراضي الزراعية .

4_ العقار السياحي :

هي تلك العقارات الموجهة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية ومراكز سياحية ، لكن وجدت في القوانين المسيرة للعقار السياحي ثغرات أستغلت في عدة تلاعبات ومضاربات وعليه قامت السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم الناطق السياحية على أنها إما مناطق توسع سياحي أو مواقع سياحية أو محميات سياحية (1).

(1) أنظر القانون رقم 03_03 الصادر في 2003/02/17 التعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

المطلب الثالث: خصائص سوق العقار في الجزائر

عرفت السوق العقارية في الجزائر تطورا تاريخيا بداية العهد العثماني وأثناء فترة الاستعمار الفرنسي إلى ما بعد الإستقلال وصولا لعهد الإصلاحات الاقتصادية، حيث بلغت نسبة التحضر في العهد العثماني 5% أما في الحقبة الاستعمارية عمل المستعمر الفرنسي على نقل الملكية العقارية لصالح المستوطن من خلال قوانين وتشريعات فرنسية أهمها قانون المشيخي* 1863 و قانون وارنير 1873 وصولا إلى إزالة حق الشفعة 1926 وبعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض التشريعات الموروثة من المشرع الفرنسي لكن مع التغيير الذي مس مجال العقار الزراعي ونموذج التسيير الذاتي نتيجة للتوسع العمراني الذي شهدته الجزائر فإن ذلك أدى بالمشرع الجزائري إلى تطبيق قوانين محددة للسوق والملكية العقارية لتنظيم التوزيع العمراني و تحديد أطراف السوق العقارية وهي:(1)

_ العقار: ويشمل الأراضي المملوكة للشعب و الدولة و التي تكون قد خضعت لبرنامج شغل الأراضي و برنامج التهيئة العمرانية .

_ العمران : و تشمل كل الأشكال الحضرية من عقارات غير سكنية و أخرى سكنية.

_ المتعاملون العقاريون: أشخاص طبيعيين أو معنويون مختصون في المجال العقاري سواء من القطاع الخاص أو العام كما سيأتي توضيحه في المطلب الرابع .

أما في سنوات الإصلاح الإقتصادي منذ سنة 1989 وذلك من الانتقال من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق و مع عجز الدولة على تلبية المتطلبات التنموية للإقتصاد أدى بذلك إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص في مساهمته في إنتاج السكن والمشروعات العقارية و التنمية الحضرية مما أدى إلى الإفراط في استهلاك العقار واستغلاله بطريقة غير عقلانية أدى إلى ظهور سلبيات على الشكل العمراني وعدم تناسب التوزيع العمراني وذلك لنقص الدراسات وقلة الإحصائيات مما أدى إلى إحداث تغييرا على النظم التشريعية في إطار تنظيم سوق العقار و التنمية الحضرية وهي (2)

1_ الإطار التنظيمي المرتبط بالعقار:

كلمة العقار تعني الأملاك الثابتة غير المتغيرة ومستقرة المكان أي تلك الأرض المبنية و الغير المبنية والتي تمثل رأس المال القاعدي لكل مالك فكل محل حضري مشكل من قطع أرضية ضرورية لكل بناء أو تجسيد

(1) www.djazairess. Le 20/09/2011

(2) WWW.DJAZAIRESS.DZ.le20/8/2011

*قانون المشيخي: جاء بأمر من نابليون الثالث و القاضي بتوزيع الأراضي وحصر الملكية على العشائر المنطوية تحت لواء فرنسا وأن الجزائر قطعة من فرنسا.

مشروع معين وهذا حسب التقسيم العقاري الذي يكون مستقر لمدة زمنية طويلة ما عدا وجود قطاعات أو تقسيمات محددة لبرامج سياسية أو اجتماعية وفق مخطط تنموي⁽³⁾

إن التعامل في مجال العقار و الاستغلال اللاعقلاني أوجد ظاهرة المضاربة في الأراضي و السكنات مما أدى لإرتفاع أسعار العقار و ظهور ما يعرف بالإحتكار العقاري ، لأن المضارب مصلحته في تحقيق أكبر عائد ممكن من بيع و احتكار العقار وعدم اهتمامه بإستغلال العقار في المنفعة العامة و التنمية الحضرية لذلك حرصت الدولة الجزائرية على إصدار مراسيم وتشريعات منظمة لملكية العقار بما يخدم المنفعة العامة أهمها:

- المرسوم رقم 63_126 المؤرخ في سنة 9 سبتمبر 1963 الذي أعطى للدولة الملكية العقارية للأراضي و البنايات العمومية واتباع سياسة الاحتياطات العقارية لتحقيق المنفعة العامة من برامج حضرية وتجهيزات. ومن ثم صدور القرار رقم 74_26 المؤرخ في فيفري 1974 الذي يتضمن تحويل العقارات المملوكة للدولة إلى البلدية، وذلك لضمان التوسع الحضري الذي يتطلب وجود عقار تحت تصرف البلدية التي يتم تصنيفها على المستويات العمرانية أو الصناعية و التجارية إلا انه خلف سلبيات أهمها :

1_ إخفاء القيمة الفعلية لأراضي التعمير أو القابلة للتعمير وذلك نتيجة لتجميد السوق العقارية.

2_ أشكال فوضوية للمجال العقاري التي تزايدت وتسارعت بفعل عملية الاحتكار التي ظلت الدولة عاجزة على السيطرة عليها وكذلك نقص التنسيق بين مختلف السلطات و بالتالي عجزها على منع استمرار ظهور الأشكال اللاحضرية و العشوائية لذلك بدأت الدولة بإعادة النظر في قضية سيطرتها على ميدان العقار وبدأت في إجراء تنازلات على أملاك عقارية تابعة لها أهمها

_قانون صادر سنة 1981 المتعلق بتنازل الدولة على عقارات لصالح نشاط حرفي أو صناعي بأسعار رمزية وذلك في إطار دعم النشاط الاستثماري والصناعي.

_الأمر الصادر سنة 1983 الذي يضمن حماية الحظائر الطبيعية والمساحات الخضراء لكن الإصلاحات الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1989 التي تحولت من سياسات النظام الإشتراكي إلى سياسة السوق الحرة وجب على الدولة البحث على نظم وتشريعات وقوانين تتماشى مع تلك الإصلاحات أهمها:

_إلغاء قانون الإحتياطات العقارية وإصدار قانون العقار الذي يدخل في إطار قانون التوجه العقاري رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن إعادة الإعتبار للملكية الخاصة وذلك برفع القيود على

⁽³⁾ صبري عمارة، الاختلالات الهيكلية للسوق العقارية في ابوظبي ، مجلة التنمية الاقتصادية، الإمارات العربية المتحدة، 2010، ص5

المعاملات العقارية و إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين و العمل على إدخال منظومة جديدة فيما يخص تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية في المجال العقاري فيما يخدم الأهداف الإقتصادية والإجتماعية على حساب الملكية الخاصة للأفراد .

_ قانون الأملاك الوطنية رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والذي يعرف الإجراءات التي تسمح للجماعات المحلية باستغلال قطع في السوق العقارية حتي لو كان مالكا لم يرد بيعها من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة مشروطة بعملية تعويض لمالكها الأصلي أو ما يعرف بالبيع الإجاري وذلك سعيا من الدولة الحد من الاستهلاك المفرط واللاعقلاني للأراضي الصالحة للاستغلال خاصة مجال البناء.

2_ الإطار التنظيمي المرتبط بالتسيير الحضري:

يقصد به إعطاء السلطات العمومية الوسائل و الإمكانيات التي تضمن النمو العقلاني للمدن و الحفاظ على الموروثات الطبيعية و العمرانية و البيئية أهمها قانون 82_02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 الخاص برخص التجزئة و رخصة البناء وإنشاء التخصيصات لكن سرعان ما تم إلغاؤه بعد إصلاحات 1989 أهمها قانون التهيئة و التعمير سنة 1990 بعد أول قانون متعلق بتعمير المدن وتهيئتها بالجزائر بما في ذلك التوسعات الحضرية حيث ينص على أن تجرى كل عمليات التهيئة الحضرية في إطار أدوات التعمير و التهيئة التي جاء بها القانون و المتمثلة في:

2_1_ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

وهي برامج للتجهيزات و الهياكل القاعدية التي تساعد على وضع التقديرات المستقبلية لإقليم بلدية أو عدة بلديات من اجل تحقيق سياسة حضرية طموحة لذلك يعد الأداة الفاعلة للتخطيط للمدى المتوسط والطويل يوفر الحماية للأرض القابلة للاستغلال أو ذات الموروث الطبيعي (1).

2_2_ مخطط شغل الأراضي:

هو أداة قانونية للتعمير و التسيير العقاري الحضري ينظم إستخدام الأراضي على ضوء التوجيهات التي جاء بها مخطط التهيئة و التعمير حيث يأخذ بعين الإعتبار الجانب الوظيفي و الشكلي للمدينة و يحدد القوانين التي توجه التوسع العمراني و تطور المدينة دون إحداث تشويه لنسيجها العمراني (2).

(1) مرسوم تنفيذي رقم 317_2005 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد معايير التهيئة العمرانية

المطلب الرابع : المتعاملون العقاريون في الجزائر :

أصدرت الدولة الجزائرية عدة قوانين محددة لعمل المتدخل العقاري سواءا كان مؤسسة عمومية أو إطار خاص والموجه تحديدا لمجال السكن والعمران و كيفية تنظيم عملية إنتاج السكن وفق مخططات التنمية و التهيئة العمرانية و المتعامل العقاري نوعان في الجزائر :

1_ ديوان الترقية و التسيير العقاري: و هو ديوان مكلف بالإهتمام بإنتاج السكن الاجتماعي وفق المرسوم 502_82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 المحدد لشروط و تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات و الذي عدل بالأمر 147_91 المؤرخ سنة 1991 القاضي بتحويل ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري حيث تعطى لها صلاحيات الإستثمار و الترقية العقارية في إطار التوجهات الجديدة لإقتصاد السوق الحر في الجزائر .

2_ المرقى العقاري :

نظرا لعجز الدولة عن تلبية متطلبات التنمية العقارية أصدر القانون 86_07 المؤرخ في 4 سبتمبر 1986 القاضي بإشراك القطاع الخاص في الاستثمار و الترقية العقارية سعيا منها للنهوض بالقطاع وتطويره بإعطاء القطاع الخاص روح المبادرة في تقليص فجوة الطلب و العرض للسكنات .

يقوم دور المرقى العقاري على عمل مضاعف زيادة على انه متابع للمشاريع العقارية المنجزة من طرف المقاول يقوم أيضا بضمان التسليم في الآجال المحددة و فق الشروط المتفق عليها و تجهيزها بالمعدات المطلوبة كذلك يقوم المرقى العقاري بمتابعة المشروع من الناحية القانونية و المحاسبية و الإدارية بذلك فهو يعتبر هيئة ممثلة للجهة التي منحت رخصة انجاز المشروع في إطار المخططات العقارية المبرمجة و توزيع الوحدات السكنية المنجزة .

2_1 علاقة المرقى العقاري بالمستفيد :

ضمانا من الدولة وحرصا منها على تسيير العلاقة بين متعامل القطاع الخاص (المرقى العقاري) و المستفيد للسكن، فقد شرعت الدولة عدة قوانين تقضي بضمان حق توريد حق السكن للمواطن عن طريق قانون التعمير، حيث تنص المادة الثامنة منه على أنه قبل أن تسلم بناية إلى المشتري ينبغي على المرقى العقاري أن يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بانجاز المنشآت بناء على شهادة تأمين

(2) المرسوم التنفيذي رقم 318_2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي

تحملهم المسؤولية المدنية وان لم يكن ذلك يحمل المرقي العقاري كافة المسؤوليات المنجزة عن نقص في المعلومات التجارية التي تتعلق ببنائة أو جزء منها الخاضعة للتشريع المعمول به (1).

كما تنص المادة العاشرة منه على أنه يجب أن يشتمل عقد بيع البناية على التصاميم التي تحدد نموذج البناية مرفقة بالوثائق التالية :

_ العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء.

_ وصف البناية المبيعة أو جزء منها للمشتري وتكون مشتملة على ما يلي :

_ آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة في حالة عدم إحترام هذه الآجال.

_ السعر التقديري وكيفيات مراجعتها إن إقتضى الأمر.

_ شروط الدفع و كفيته.

_ طبيعة الضمانات القانونية وضمان عند الانتهاء مقابل تسبيقات أوسلف ودفعات مجزئة المنصوص عليها في العقد.

أما في حالة الإفلاس فانه يخول للمالكين حسب المادة 17 سلطة مواصلة إنجاز البناء بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل العقاري

2_2 الوكلاء العقاريون :

هم أشخاص مهنيون متخصصون في توفير المنتجات العقارية من أرضي وسكنات و كراء أو بيع ،إذ يعد الوكيل العقاري كل شخص طبيعي أو مادي ذا جنسية جزائرية و مقيم بالجزائر اذ تمنح رخص العمل للوكيل العقاري من طرف وزارة السكن شرط أن يكون حاصل على سجل تجاري في النشاط المذكور وتمنح الأولوية إلى كل شخص له الخبرة المهنية في النشاط . (1)

وهناك من يضم المتعاملون الآتي ذكرهم في إطار المتعامل العقاري غير أهم يصنفون من الناحية التقنية على أنهم عناصر فنية لا إدارية يكون دورها فقط عند عملية الإنجازوهم :

- مكاتب الدراسات المعمارية : يشغلها مهندس معماري مكلف بدراسة و متابعة المخططات العقارية من الناحية التقنية و التي تمنح على شكل صفقات حسب الامتياز .

(1) المرسوم التشريعي رقم 93_03 المؤرخ في اول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل بالقانون رقم 05_

2007 المؤرخ في 13 ماي ، 2007 قانون التعمير المادة رقم 8

(1) Elwatan immobilier.n120.20juillet 2010.p5

-المقاولون بعد الدراسة التقنية للمشروع يأتي دور المقاول المكلف بالإنشاء التابعة للمرقي العقاري من ناحية البناء و حتى التجهيزات.

2_3 الامتيازات العقارية الممنوحة للمستثمرين :

يتم إيداع طلبات الامتيازات الممنوحة للمستثمر عن طريق الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الإستثمار بموجب المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06_08 الصادر في 17_7_2006⁽¹⁾ و التي تشمل الإعفاءات الضريبية خاصة إعفائه من الرسوم العقارية خلال مدة تتراوح ما بين خمس و عشر سنوات حسب نوع المنطقة فان الامتيازات العقارية الممنوحة للمستثمرين في هذا المجال تشمل أيضا منح ارضي قابلة للاستغلال في إطار انجاز مشاريع استثمارية لكن ليس كل الأراضى معدة للمنع هناك أرضي مستثناه منها (2).

_الأرضي الموجودة داخل المجالات المحمية .

_الأرضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة .

_الأرضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية

_الأرضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

فيما عدا ذلك يتم منح الأراضى الموجهة للاستغلال في إطار انجاز مشاريع تنمية بطرقتين (2)

1_ **عن طريق المزاد** : ويقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي او مادي يرغب في الاستفادة من الامتياز وذلك لانجاز مشروع استثماري يشارك فيه مجموعة من المستثمرين التي تتوفر فيهم شروط التأهيل إذ كان لزاما على المشروع أن يكون مطابقا لقواعد التهيئة و التعمير المطبقة

2_ **عن طريق التراضي** : هي تلك الأراضى التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو الماديين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها ،حيث يتم منح رخص الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار بشرط ان تكون :

_لها الأولوية و الأهمية الوطنية

(2) Guide investisseur .ministre de finance .algerie .2009.p11

(1) مرسوم تنفيذي رقم 152_2009 المؤرخ في 2ماي 2009 الذي يحدد الشروط و الكيفيات منح الاراضي التابعة لاملاك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

_تشارك في تلبية الطلب على السكن .

-محدثة بقوة لمناصب الشغل و القيمة المضافة .

_تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة .

أما من ناحية مدة الامتياز و إتاوة الامتياز فتتمثل في :

1_ حسب المادة الرابعة من قانون منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،تمنح هذه الامتيازات لمدة زمنية أدناها 33سنة قابلة للتجديد و أقصاها 99سنة حيث يخول للمستفيد من الامتياز الحصول على رخص البناء كذلك السماح له بإنشاء رهن رسمي لصالح حصوله على قرض عقاري.

2_ **يمنح الامتياز بالتراضي:** مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية المحددة من مصالح أملاك الدولة المتخصصة إقليميا و التي تمثل 5بالمائة من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز . إذ تدفع الإتاوة بعد انقضاء كل مدة زمنية محددة ب 11سنة .

المطلب الثالث: أساليب التمويل العقاري في الجزائر :

عرف التمويل العقاري في الجزائر تطورا تدريجيا بدءا من فترة الاقتصاد الموجه وصولا إلى فترة الإصلاح الهيكلي للقطاعات الاقتصادية أما الثالثة في الفترة الحالية أي فترة اقتصاد السوق و دخول القطاع الخاص في مجال الصيرفة و التمويل .

أما في فترة الاقتصاد الموجه كانت جل العوامل المرتبطة بالعقار تخضع لتدخل الدولة سواء كانت في مجال البناء أو المجالات المتعلقة بالتسيير والتهيئة العمرانية و التمويل ،حيث تميزت بداية السبعينيات من تلك الفترة اهتمام الدولة بالتخطيط العمراني و مواجهة مشكل السكن . إذ في تلك الفترة كان الممول الوحيد لعمليات الترقية العقارية مقتصر على بنك التوفير و الاحتياط الذي أنشأ سنة 1964 التي أوكلت له مهمة جمع المدخرات العائلية الموجه للتمويل السكني .⁽¹⁾

أما في فترة الإصلاحات الاقتصادية عرفت السياسات التمويلية للعقار تنوع المصادر الموجهة أساسا لتمويل السكن وتدعيم السوق العقارية و تغطية المتطلبات الاجتماعية الأكثر أهمية ،على هذا الأساس كلفت الدولة صندوق التوفير و الاحتياط بعملية التمويل العقاري المتخذة لإجراءات منح القرض، أما في مجال تدعيم

(1) Abdel kader boukhalf,P 22

توفير السكنات للعائلة الجزائرية أنشأت الدولة الصندوق الوطني للسكن المعمم للجانب القانوني للترقية العقارية و المالية أيضا .

أما توجه الدولة حاليا فقد سار إلى تحقيق أهداف عامة من خلال خلق هيئات تمويلية مستقلة و عمومية تمثلت هذه الأهداف في :⁽²⁾

_ إعادة تنظيم النشاطات الاجتماعية و الاهتمام بالشريحة ذات الدخل الضعيف.

_ إعادة فرض السلطة العمومية على العمران و مراقبة تقنيات البناء .

_ خلق تجمعات عقارية إقليمية لحماية المساحات العمرانية .

بذلك وجب على الدولة تنويع أساليب التمويل العقاري بإشراك القطاع الخاص و خلق هيئات عمومية وخاصة و مشتركة مدعمة للسوق العقارية

وقبل التطرق إلى أساليب التمويل العقاري سوف نعرض مفهوم أساس هذا التمويل و هو القرض العقاري

1_ مفهوم القرض العقاري :

تعتبر القروض العقارية قروض نوعية ظهرت حديثا وذلك لتلبية حاجيات الطلب المتزايد على التمويل السكني لدى المؤسسات و الهيئات المصرفية ،ويمكن أن نعرف القرض العقاري على أنه:

_القرض العقاري عبارة عن مساعدة مالية تقدمها البنوك للمواطنين الذين يرغبون في الحصول على مسكن جديد أو بناء سكن أو ترميمه إنطلاقا من إمتلاك المستفيد من عقار قابل للإستغلال .

_القرض العقاري هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للإستغلال.

إن القروض العقارية تتميز بطابع إجتماعي أكثر منها إقتصادي من حيث أنها موجهة للأفراد أكثر منها للمؤسسات ،وبصفة عامة فإن القرض العقاري مقرون بإبرام إتفاقية بين المانح و المستفيد تحدد فيها الشروط الأتية :

_ طرفي المتعاقدين الدائن و المدين .

_نسبة الفائدة وعمولة التسيير .

_المساهمة الذاتية للمقترض .

(2) بلوفي عبد الحكيم ،نظام ترشيد الجباية العقارية في الجزائر ،رسالة ماجستير غير منشورة ر،المدرسة العليا للتجارة ،1988، ص33

_ الرهن المعين في العقد .

_ كيفيات و شروط منح القرض.

تتجه القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية لتمويل ما يلي :

_ السكن الجديد .

_ البناء الذاتي للسكن .

_ توسيع السكن .

_ إعادة ترميم السكن.

2_ أنواع القروض العقارية :

تتقسم القروض العقارية من الناحية التقليدية إلى قسمين :

2_1 القروض العقارية البنكية الكلاسيكية : هذا النوع من القروض يمنح من أجل تمويل مختلف العمليات

العقارية سواء لصالح السكنات الجديدة أو المرممة أو إقامة مشاريع عقارية أخرى ،ولهذا القرض شروط

متعلقة بالمبلغ و مدة السداد و هي كالتالي :

_ قيمة القرض الممنوح يمكن أن تصل إلى حد أقصاه 80 بالمائة من قيمة العقار و الـ 20 بالمائة المتبقية تكون

من طرف طالب التمويل وذلك لعدة أسباب أهمها التأكد و ضمان قدرة المقترض على التوفير و السداد في

المستقبل لتقليل مخاطر السداد المتعلقة بالقرض.

_ مدة القرض من سنتين إلى عشرين سنة حسب الحالة.

_ تسديد القرض يكون على فترات ثابتة بفوائد يمكن أن تكون متزايدة أو متناقصة.

إضافة إلى ذلك فإن المؤسسة الممولة من حقها أن تأخذ العقار المملوك كضمان لقرضها و التأمين عليه في

إحدى مؤسسات التأمين .⁽¹⁾

2_2_2_ القرض الممنوح من طرف الدولة : و هي القروض التي تتدخل الدولة في منحها للمواطنين و التي تكون

عادة ليست بسعرها السوقي بل الدعم نظرا للرؤيا الإجتماعية من طرف الدولة لهذه القروض و تتمثل في :

2_2_1_ القروض التعاقدية: جاءت القروض العقارية التعاقدية في إطار سياسات الدولة الرامية إلى مساعدة

المواطنين في الحصول على سكن و بصفة تعاقدية على أساس القرارات الحكومية المحددة لكيفية و شروط

⁽¹⁾بخراز بعدل فريدة، تقنيات و سياسات التسيير المصرفي، ديوان الطبوعات الجامعية. الجزائر، 2000، ص 107

منح المساعدات المالية و التي تكون غالبا على أساس الدخل العائلي إما عن طريق شراء مسكن بالإيجار أو بالملكية .

وتتميز القروض العقارية التعاقدية بكونها :

_تقدر قيمة القرض ب 80 بالمائة كحده أدنى من قيمة السكن .

_مدة سداد القرض تتراوح بين 10 إلى 20 سنة من أجل عملية الحيازة من 5 إلى 12 سنة من أجل عملية الترميم.

_معدل القرض محدد بسقف لا يمكن للبنك تجاوزه

2_2_2 القروض الممنوحة من أجل ملكية حيازة سكن:

هذا النوع من القروض موجه للعائلات ذات الدخل الضعيف و التي منشأها في إطار ذلك أن تستفيد من مساعدة تقدمها لهم الدولة و التي يتم توزيعها من طرف مؤسسات متخصصة في العمليات العقارية من أجل تمويل إمتلاك السكن في مدة أقصاها 20 سنة ويتمتع بفترة إرجاء مدتها 4 سنوات.

2_2_3 قروض توفير السكن:

جاءت قروض توفير السكن لتسهيل تمويل بناء السكن أو شرائه دون اللجوء إلى الإقتراض من طرف المؤسسات المالية و البنك ، وذلك بالإعتماد على إيداعات الأفراد التي سوف تستفيد مستقبلا من سكن ضمن شروط معينة ،ولهذا النوع من القروض صيغتين⁽¹⁾

الأولى _حساب التوفير: في هذه الحالة يكون الزبون حرا إلى حد ما فيما يخص الإيداعات و السحب التي يقوم بها ،فهو مقيد بسقف محدد من الرصيد و التي لا يجب أن يكون حسابه أدنى منه ،كما يجب أن يكون رصيده دائما دائما ذلك أن المودع يتحصل على فوائد مقابل أمواله المودعة في دفتر التوفير .

الثانية _مخطط التوفير : في هذه الحالة يمضي المدخر و يتعهد أن يدخر لمدة تتراوح ما بين 4 أو 5 سنوات و بدفعات منتظمة هذه لأخيرة يجب أن تصل إلى حد معين سنوي مبين في العقد المبرم بين المدخر و المؤسسة المدخرة له،حيث أن الأموال المودعة و الفوائد المتحصل عليها يتم تجميدها إلى نهاية المدة المتفق عليها في العقد ، وبعد إنقضاء المدة المحددة وإحترام المدخر للشروط المتفق عليها في العقد يكون من حق المدخر الحصول على قرض عقاري و بإمتيازات معينة منها:

⁽¹⁾ نفس المرجع السابق،ص109

_ معدل فائدة إيداع مرتفع

يتحصل المدخر على مكافئة مالية معتبرة جراء إحترامه شروط التوفير .

_ الحصول على إمتيازات داخل المؤسسة المدخرة متعلقة بالقرض .

وفيما يلي عرض لأهم المؤسسات التي توفر للمواطن الجزائري قرضا عقاريا كلا حسب شروطه وإمتيازاته:

أولا _ البنوك العقارية :

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز و حيويا و هو قطاع السكن و العقار الذي يحتاج إلى توافر سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى ، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض ، كذلك المخاطر التي يتعرض لها الإيداع من عامل التضخم .(1)

في الجزائر حدد القانون رقم 1_ 90 المؤرخ في 14 افريل 1990 المتعلق بإمكانية توسع البنوك الخاصة في منح القروض العقارية تلك البنوك التي تهتم بجمع المدخرات للأفراد أو المؤسسات ، و توظيفها في استثمارات عقارية و سكنية إذ يمنح هذا القرض إلى كل شخص طبيعي أو معنوي حسب المادة 120 من القانون . حيث يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط من أهم و أول بنك عقاري في الجزائر .

1_ نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط:

تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 ذا طابع مالي عمومي مهمته هي جمع المدخرات العائلية من وكالات البريد وذلك بفتح دفتر للإسكان على مستوى جميع وكالاته ،

بموجب قانون النقد والقرض الصادر سنة 1990 تم تحويل الصندوق إلى بنك مهمته الأساسية تمويل قطاع الإسكان خاصة و القطاع العقاري عموما أو ما يعرف عليه ببنك العقار وتم ذلك سنة 1997 أو ما يعرف حاليا ب cnep banque .

2_ مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط :

كانت المهام التي أنشأ من خلالها صندوق التوفير والإحتياط بموجب القانون الذي صدر من أجله هي (2):

(1) رمضانى اسيا ، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر ، رسالة ماجستير غير منشورة ، المدرسة العليا للتجارة ، 2005، ص74

(2) بلوفي عبد الحكيم ، مرجع سابق، ص37

2_1_ جمع المدخرات من المواطنين :حيث يعتمد الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط على جمع مدخراته على شبكتين أساسيتين هما :

أ_ وكالات البنك المنتشرة عبر التراب الوطني المقدرة بحوالي 200 وكالة

ب_ شبكة البريد المتكونة من 3500 مكتب بريد تعمل لصالح البنك

ويتم جمع تلك المدخرات عبر دفاتر إيدار التي تشكل أثر من 80% من مصادر الإيدار في البنك الذي يعتبر عن حساب تحت الطلب يتم بموجبه منح عدة إمتيازات عقارية خاصة السكنية منها .

2_2_ تمويل السكنات الإجتماعية :

إن تمويل السكنات الإجتماعية هو النمط المسيطر على نشاط الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، وذلك بإستعمال جزء كبير من المدخرات العائلية لديه، حيث يخضع هذا النمط من التمويل إلى إجراءات إدارية بدون مراعات المعايير الإقتصادية في عملية الإقراض.

2_3_ الترقية العقارية :

تقدم أغلب القروض للبناء و التطوير العقاري التي تستفيد منها بصفة كبيرة مؤسسات ترقية السكنات العائلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري .

ثانيا_ مؤسسة ضمان القرض العقاري :

مؤسسة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم أنشأت بتاريخ 5 أكتوبر 1997 رأسمال قدره 1000,000,000 دينار جزائري بمساهمة الخزينة العمومية و عدة شركات تأمين و بنوك محلية و الجدول التالي يبين مساهمات المؤسسات فيها :

جدول رقم (3_1) المساهمين في مؤسسة ضمان القرض العقاري سنة 1998

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	مبالغ المساهمات (دج)	المساهمين
16.140	80,700 %	807.000.000	TRESOR PUBLIC
579	2,895 %	28.950.000	CNEP BANQUE
579	2,895 %	28.950.000	C.P.A
579	2,895 %	28.950.000	B.N.A
579	2,895 %	28.950.000	B.E.A
386	1,930 %	19.300.000	B.A.D.R
386	1,930 %	19.300.000	C.A.A.R
386	1,930 %	19.300.000	S.A.A.
193	0,965 %	9.650.000	C.C.R
193	0,965 %	9.650.000	C.A.A.T

المصدر : WWW.SGCI.DZ

من الجدول نلاحظ أن نسبة مساهمة الدولة الممثلة في الخزينة العمومية فاقت 80% من إجمالي المساهمات ب 16140 سهم ما يعطيها طابع المؤسسة العمومية التي تؤكد سعي الدولة إلى تنويع مصادر التمويل في السوق المصرفية و إحداث مؤسسات تامين للقروض العقارية التي تقلل من مخاطر تعثر السداد لدى الأفراد و المؤسسات ،تليها مجموع البنوك المساهمة التي تطرح منتجات عقارية بنسبة حوالي 13% من مجموع المساهمات لكن النسبة الأضعف كانت من نصيب مؤسسات التامين الذي يدل على ضعف هذه المؤسسات في السوق العقارية مما يحتم عليها الدفع إلى تطوير قدراتها المالية و البشرية و الهيكلية بما يتماشى و متطلبات المنتجات العقارية.

أما عن المهام التي كلفت بها مؤسسة ضمان القرض العقاري فتتمثل في : (1)

_ إعطاء الضمانات الكافية للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني .

_التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية المساهمة.

(1) WWW.SGCI;DZ ، 20/8/2011

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

مراقبة تسيير المؤسسات المالية المساهمة في إطار المنازعات القانونية مع حق حل محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون .

تنفيذ كل عمليات القرض العقاري الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع القرض أو من شأنها أن تسهل تنفيذ المشروع.

أما من ناحية نوع الضمان المقدم من مؤسسة ضمان القرض العقاري فهو نوعان :

الأول _ ضمان القروض الممنوحة للأفراد حيث يمكن أن يكون القرض بسيطا أي عند الإعسار المؤقت للمستفيد من القرض، أو الإعسار الكلي للمستفيد و النهائي حيث يتم إعلان عجز السداد عن طريق هيئة موكلة تابعة للمؤمن .

الثاني _ ضمان القروض الممنوحة لمتعهدي البناء ،حيث لا يمكن أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض قيمة القرض المضمون وقت حدوث الضرر .

أما عن المنتج الجديد الذي طرحته مؤسسة ضمان القرض العقاري الموجه للبنوك خاصة ،التعلق بإدارة ضمان و محافظ القروض التي تتجاوز نسبة طلب ضمانها أكثر من 40% والجدول التالي يبين هذه النسب

جدول رقم (2_3) يبين نسبة الفائدة على قيمة الضمان سنة 2009

نسبة الفائدة خارج الرسوم	نسبة قيمة الضمان
1,25%	من 40% إلى 60%
1,5%	من 60% إلى 70%
3%	من 70% إلى 80%
3,5%	من 80% إلى 90%

المصدر: WWW.SGCI.DZ

نلاحظ من الجدول أعلاه أن معدل الفائدة المطلوب من المؤسسة ينتسب طردا مع نسبة ضمان القرض العقاري ابتداء من 1.25 بالمئة إلى 3.5 بالمئة حيث تبقى نسب الفائدة ضعيفة مقارنة بنسب الفائدة السائدة في السوق الجزائرية و التي تصل إلى 7 بالمئة ،هذا يدل على أن الدولة ومن خلال هذه المؤسسة تطمح إلى تعميم حصول كل مواطن جزائري على قرض عقاري و لتقليل نسبة المخطرة في عملية السداد كانت قيمة الضمان الممنوح من طرف المؤسسة عالية.

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

أما عن قيمة الضمانات الممنوحة من طرف مؤسسة ضمان القرض العقاري فالجدول التالي يبين ذلك خلال الفترة ما بين 2001_2009

جدول رقم (3-3) يبين قيمة القروض الممنوحة في الفترة ما بين 2001_2009

السنة	عدد القروض الممنوحة	قيمة القروض بالمليار دينار
2001	42	0.04
2002	476	0.33
2003	1403	2.92
2004	3242	2.07
2005	930	0.71
2006	1390	1.11
2007	1726	3.02
2008	6992	11.13
2009	4825	7.88
المجموع	16 307,88	27,36

المصدر: WWW.SGCI.DZ

بدأت المؤسسة نشاطها الفعلي سنة 1998، حيث تم وضع أول تقرير سنوي سنة 1999 حيث فترة المخطط الخماسي الأول نموا معتبرا إلا انه يبقى اقل نسبة من فترة المخطط الخماسي الثاني إذ أن البرامج السكنية كانت في الخماسي الأول مقدرة بمليون وحدة سكنية لم ينجز جميعا حيث أضيفت إلى برامج قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ومع قانون منح الإعانات للعائلات ذات المسكن الهش و تخفيض نسب الفائدة على القروض نلاحظ أن مقدار قيمة الطلب على قروض ازدادت الذي سجلت سنة 2008 ب 11مليار دينار مقارنة ب 3 مليار سنة 2007، وفي العموم فإن قيمة القروض في الفترة ما بين 2001 و2008 شهدت قفزة نوعية بحيث يعكس توجه المؤسسة نحو تطبيق الأهداف التي تم رسمها من طرف الدولة لدعم و تنشيط السوق العقارية من خلال تعميم منح القروض على جميع المتعاملين و الطالبين القرض العقاري لفئات المجتمع المختلفة.

ثالثا _ مؤسسة إعادة تمويل القرض العقاري :

أنشأت شركة إعادة تمويل القرض العقاري في 29 نوفمبر 1997، هي عبارة عن مؤسسة مالية مرخصة من طرف بنك الجزائر بمساهمة كل من: (1)

الخبزينة العمومية، صندوق التوفير و الاحتياط، القرض الشعبي الجزائري ،البنك الخارجي الجزائري ،بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، و مؤسسات التامين التالية :

SAA;CAAT;CAAR برأسمال قدره 3290,000,000 دينار جزائري خاضعة للقانون الخاص و قانون النقد و القرض .

_ مهام المؤسسة :

تتمثل مهام المؤسسة حسب ما ورد في عقد تأسيسها فيما يلي:

_ العمل على تحسين وتطوير سوق المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب مدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية المصرفية و غير المصرفية ،وذلك لاستخدامها في استثمارات طويلة و متوسطة الأجل .

_ العمل على تطوير و تحسين سوق تمويل السكن عن طريق تشجيع و مشاركة البنوك المتخصصة في منح القروض العقارية وذلك من خلال: (1)

1_ تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية في منح القروض العقارية .

2_ تنشيط السوق العقارية من خلال تنشيط الطلب على السكن.

قواعد منح القرض:

تتم عملية منح القروض علي شكلين :

الأول : حسب نوع الفائدة التي تم الاتفاق عليها و التي يمكن أن تكون ثابتة في شكل سندات أو على أساس فائدة مركبة أو متغيرة حسب الاتفاق.

الثاني : أن يكون القرض يتمتع بعدة خصائص وهي :

_ أن يكون القرض مضمونا برهن من الدرجة الأولى.

(1) رمضانى آسيا، مرجع سابق، ص72

(1) دليل المؤسسة

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

_ أن لا يتعدى قيمة القرض السكني الواحد المنسوب إلى القيمة التقديرية للعقار نسبة 80بامائة

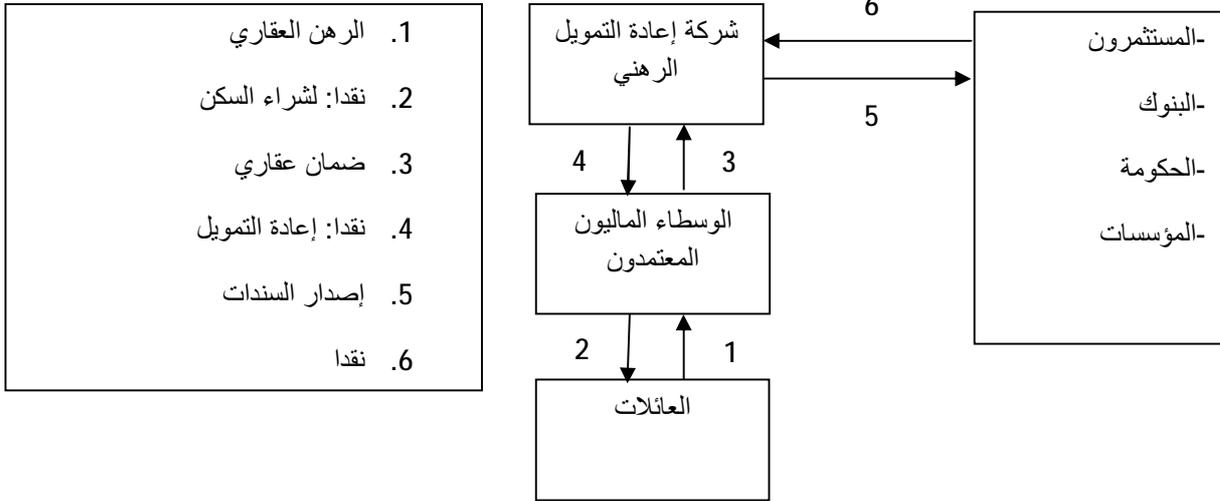
_ أن لا تزيد مدة الاسترداد لكل قرض عن 30سنة.

_ أن يكون القرض الممنوح لغرض بناء أو شراء مساكن جديدة .

_ أن لا تزيد عدد الأقساط غير المسددة عن قسطين إذا كانت على أساس شهري .

و الشكل التالي يبين عملية تدخل المؤسسة في منح القروض

شكل رقم 3_1 عملية منح القروض من طرف مؤسسة إعادة التمويل العقاري



المصدر: رمضان آسية، دور القروض العقارية في التمويل السكني ،رسالة ماجستير ،المدرسة العليا للتجارة

ص80،

يظهر الشكل كيفية إتمام مسار عملية منح القرض العقاري من طرف مؤسسة إعادة التمويل العقاري حيث يتم منح الرهن العقاري من طرف الطالب للقرض للوسطاء الماليين الذين بدورهم يقدمونه على أساس ضمان لسداد القرض في حالة التعثر ،حيث يتم تحويل تلك الرهانات العقارية إلى سندات إستثمارية مالية يتم بموجبها الحصول على النقد الذي يمنح للمستفيد عبر الوسطاء الماليين و المؤسسة.

وفي سياق آخر فقد وافقت الحكومة الجزائرية على توسيع نشاط المؤسسة لتشمل جميع البنوك العاملة في الجزائر سواء كانت أجنبية أو محلية من أجل تنشيط السوق العقارية و الرفع من قدرة التمويل الطويل الأجل للبنوك،حيث أكد المدير العام السيد بلطاس في حديث لجريدة الرؤيا الإقتصادية أن القدرة التمويلية للمؤسسة تقارب 2.1مليار دولار سنة 2009 هذا التوسع في التمويل تم بموافقة البنك المركزي و الخزينة العمومية ،مما

يسهل عملية الحصول على قرض عقاري للحصول على سكن لجميع فئات المجتمع الجزائري، ومساعدة البنوك على إحترام شروط السلامة والملاءة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية .

وفي مقابل ذلك تصدر المؤسسة سندات في السوق المالية لإعادة تمويل البنوك بسيولة متوسطة و طويلة الأجل وذلك بفضل قانون توريق القروض الرهنية الصادر سنة 2006.

إن تجربة الإصلاح المنجزة في مجال الإقراض السكني أنتجت تطورا تدريجيا في هذا المجال بدأت آثاره الإيجابية تظهر و تتسع على الساحة الجزائرية ففي عام 1997 كان صندوق التوفير و الإحتياط ينفرد وحده بمنح القروض السكنية حتى عام 1999 وإذ بدأت بنوك عمومية وخاصة في الإقراض السكني بموجب قانون النقد و القرض وحاليا فإن مؤسسة إعادة تمويل اللهن العقاري تستحوذ على الحصة الأكبر في هذا المجال.

رابعا: الصندوق الوطني للسكن :

الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، أسس عام 1991 تحت وصاية وزارة السكن و العمران، إذا جاء المخطط التنظيمي في القرار الوزاري رقم 94_308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يتعلق بالمساعدات المالية للعائلات من أجل الحصول أو انجاز سكن (1).

حيث تنص المادة الثانية التي تحدد شكل المساعدات الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن في إطار الحصول على ملكية سكن أو ما يسمى ب "المساعدات المالية للعائلات" وكذلك في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي، حيث تتمثل في مساعدات مالية غير مسترجعة ممنوحة من طرف الدولة إما مباشرة أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض .

قدمت هذه المساعدات من أجل الحصول على الملكية لإتمام الجهود المبذولة من طرف الدولة في إطار السكن، إذ وكلت وزارة السكن و العمران تسيير هذه المساعدات إلى الصندوق الوطني للسكن. حيث تعتبر الفئة من المواطنين ذات الدخل المحدود و الذين يرغبون في الحصول على سكن جديد او في انجاز مبنى بغرض السكن فيه و يأملون أن يستفيدوا من مساعدات مالية لتحقيق ذلك.

أما عن كيفية الحصول على المساعدات المالية فتتم كما يلي: (1)

(1) Abdelkader boukalfa;P 32

(2) عبد الوهاب بوكرواح، التمويل العقاري في الجزائر، جريدة الرؤيا الاقتصادية، جريدة إلكترونية، 18 يوليو 2009 (1) رمضان آسيا، مرجع سابق، ص 79

في إطار العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن و بعض البنوك بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء مسكن فانه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية في نفس البنك الذي يختاره للحصول على قرض سكني، وبإمكان المقترض أن يقترض من وكالة الصندوق الوطني للسكن وهذا لطلب المساعدة و لا تتم عملية منح القروض إلا بموافقة مسبقة من الهيئات المكلفة عند تقديم طلب المساعدة إضافة إلى ملئ الاستمارات المرفقة يجب تقديم الوثائق التالية⁽¹⁾

_ إثبات مصادق عليه من طرف الجهات الرسمية بعدم امتلاك سكن خاص .

_ شهادة إقامة و شهادة ميلاد.

_ إثبات خاص بالدخل لا يتعدى ستة أشهر.

_ طلب مساعدة يكون على وثيقة خاصة بالصندوق الوطني للسكن مصادق عليه ووثائق إضافية بغرض شراء مسكن.

_ العقد ووثائق أخرى مقدمة من طرف المعتمد بالبناء .

كل هذه الوثائق يجب أن تحمل تكلفة وخصائص السكن .

من اجل البناء الذاتي يجب تقديم الوثائق التالية :

_ نسخة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية الأرض.

_ نسخة طبق الأصل لرخصة البناء .

_ السعر التنازلي في حالة شراء مسكن وسعر التكلفة من اجل سكنات في إطار البناء الذاتي التي لا يجب أن

تتعدى أربع مرات قيمة المساعدات المادية.

طريقة تدخل الصندوق:

من اجل تمكين المواطن من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود و المتوسط من

الامتيازات التالية الممنوحة من طرف الصندوق⁽¹⁾:

_ إعانة مالية.

_ تمديد فترة القرض.

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 5 جويلية 2001، ص 21

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

طبيعة و قيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع دخل العائلة* و الشروط المتواجدة عليها حاليا .

و الجدول التالي يبين تصنيف المساعدات على حسب دخل الأسرة:

جدول رقم (3_4) قيمة المساعدات على حسب دخل العائلة سنة 2009

الفئة	الدخل	قيمة المساعدات
الأولى	أقل من معدل 2,5 من الحد الأدنى للدخل الوطني	400.000 دج
الثانية	ما بين 2,5 إلى 4 مرات من الحد الأدنى من الدخل الوطني	350.000 دج
الثالثة	من 4مرات إلى 5 مرات الحد الأدنى من الدخل الوطني	300.000 دج

المصدر : دليل الصندوق الوطني للسكن .

إلا أن هذه المساعدات عرفت تغيرا في الفترة الأخيرة . حيث عرفت ارتفاعا معتبرا نظرا لارتفاع تكاليف البناء و زيادة الطلب بزيادة قدرها 100.000 لكل فئة (2).

تتمثل الإعانة المالية للحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة مجانية (بدون استرداد) ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسب غير قابلة للتسديد خاصة في إطار السكن الريفي يطلبها المستفيد من إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بنائه لسكن.

المبحث الثاني: مشكل السكن في الجزائر

أزمة السكن من احد أكثر المشاكل التي تواجه الجزائر تاريخيا خاصة غداة الاستقلال مما خلفه الاستعمار من موروثات عقارية انتقلت ملكيتها للدولة ،حيث كان معدل شغل السكن آنذاك يصل إلى سبعة (7) وهو رقم مرتفع مقارنة بالمقاييس التي حددتها الأمم المتحدة حول الأمن الاجتماعي ،من جهة أخرى فان معدل النمو السكاني

(2) WWW.MHU.GOV.DZ .25/8/2011

*تعني بالدخل العائلي " دخل رب العائلة مضافا إليه دخل الزوجة "

وصل إلى 3بالمائة في العشر سنوات التي تلت الاستقلال مما زاد من حدة أزمة السكن حيث إقتصرت الحاضرة السكنية على سكن حضري و سكن ريفي إلا إن معدلات التمركز السكاني كان في المدن و التجمعات الحضرية أكثر منها في الأرياف نتيجة النزوح الريفي .

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول السكن

يتميز السكن بعد خصائص اقتصادية و اجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء.

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدري دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكملة له كشبكة مواصلات، و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملًا للقطاعات الأخرى.

أولاً: مفهوم و أهمية السكن:

- للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي، و هذا ما سنحاول طرحه فيما يلي:

1 مفهوم السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة "

- و مما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " استثمار مكلف investissement coûteux " و في نفس الوقت " سلعاً استهلاكية دائمة un bien de consommation durable " فكيف ذلك؟⁽¹⁾

1_1- السكن استثمار مكلف:

يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف، و تعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

* ارتفاع تكاليف إنجازه:

باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات:

و تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي و عليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد و من ثمة زيادة الطلب عليها.

بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعاً ما من اليد العاملة (و التي تتراوح بين 40 إلى 50 %) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها.

_ يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دور لا يستغني عنه، غير أن القيام يمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد..... إلخ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.

_ تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء و المقاولين مرتفعة نسبياً مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية.

_ يهتك السكن على فترة زمنية طويلة نوعاً ما إذا قورنت بباقي المعدات أو الآلات التي تهتك مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

(1) مارتا أوسيرت، السياسة السكنية خبرة البلدان، مجلة التمويل و التنمية، العدد 3، سبتمبر 1984، ص19

1_2- السكن سلعة استهلاكية دائمة:

يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس (و ذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة... الخ)، حيث يعد السكن كسلعة - إن صح القول - ضرورية للفرد و لا يكن أن يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، و الملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد و في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعاود استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، و لهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى

ثانيا: أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية. فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة⁽¹⁾.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى. حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزانا لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالا لتطورها و ترقيتها.

⁽¹⁾ مارتا أوسيرت، مرجع سابق، ص 22

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

- و عليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.(1)

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

- فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، و هذا في سنة 1976، 1986، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية(2).

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

(1) عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1986، ص82
(2) عبد اللطيف بن أشنهو، مرجع سابق، ص90

و تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2_ الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الإجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

و الإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات (كالسكن الإجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء.

المطلب الأول :تطور الحاضرة السكنية في الجزائر

بعد الاستقلال كانت الجزائر تتوفر على حاضرة سكنية مقدارها 1980000 وحدة سكنية إذ أن هذا العدد لم يكن كافيا لتغطية عجز السكن في الجزائر آنذاك، إذ أنها كانت تحضى بعدة مميزات خلفها الاستعمار خاصة في المناطق التي كان المعمر فيما بنسبة ضعيفة وهي: (1)

_ نسبة 25% من المساكن كانت مساكن هشة أو عبارة عن أكواخ .

_نقص التجهيزات المرتبطة بالسكن كالماء و الكهرباء و الغاز .

_ تتجاوز عمر السكنات 30 سنة الأمر الذي جعلها تحتاج إلى إعادة ترميم.

(2) Abdelkader boukalfa;P52

_ أكثر من 80% من السكنات بمقياس 3 قطع التي لا تتلائم مع نسبة عدد السكان إلى عدد السكنات المقدر ب 6,1 أو ما يسمى بtol الذي يتعارض مع وصايا المنظمة العالمية للصحة التي تنادي بضرورة أن لا يتجاوز هذا المعدل ب 4.1⁽¹⁾

تميزت الحضيرة السكنية في الجزائر بعد الإسقلال بوجود نوعين من السكنات ،سكنات ريفية و أخرى حضرية حيث شهدت فترة الإقتصاد الموجه إلى بداية الثماننيات من فترة إعادة الهيكلة و تنظيم الإقتصاد الوطني انطلاق مشاريع إسكان كان هدفها مواجهة النمو الديموغرافي للسكان و النزوح الريفي الذي شهده المجتمع الجزائري إبان الاستعمار حيث كان معدل النمو السكاني في الفترة مابين 1966 و 1977 تقدر ب 3,21% وهي نسبة أعلى من نسبة انجاز مشاريع الإسكان إذ تم انجاز حوالي 220000 وحدة سكنية حيث تميزت فترة المخطط الرباعي الأول من تلك الفترة بإنجاز 19% 60600 وحدة سكنية مقررة للسكن الحضري و 49% من 45500 وحدة سكنية ريفية مقررة هنا نلاحظ اهتمام الدولة الكبير بالسكن الريفي في إطار إعادة التوازن للتوزيع السكاني عن طريق تشجيع رجوع السكان الأصليين للريف⁽²⁾

أما خلال المخطط الرباعي الثاني 1974_1977 قد تم انجاز 10000 وحدة سكنية من 46000 وحدة مقرر انجازها سنويا أي بعجز قدره 36000 وحدة سكنية سنويا ،هذا العجز الكبير في الانجاز ضاعف من معدل شغل السكان في السكن الواحد إلى 7,63 سنة 1977 ذلك راجع إلى اهتمام الدولة في تلك المرحلة بالاستثمارات في مجال الصناعات البترولية و الصناعات الثقيلة .

مع بداية الثماننيات و خاصة في فترة مابين 1980 و 1984 خصصت الدولة جزء هام من مواردها المادية الموجهة إلى قطاع السكن و البناء ،إذ أنها خصصت ما نسبته 15% من القروض الموجهة للاستثمار كانت تخص قطاع السكن أي بحوالي 60مليار دينار جزائري المخصصة لإنشاء 450000 وحدة سكنية خلال تلك الفترة موزعة بين 300000 مساكن دعم حكومي و 150000 مساكن خاصة أو بناء ذاتي .⁽²⁾

لكن ما تم انجازه في تلك الفترة لا يطابق ما تم تخطيطه إذ تم انجاز حوالي 35000 وحدة سكنية من قدرات 100000 وحدة سنة 1980، و في سنة 1982 شهدت الانجازات نقلة نوعية حيث تم انجاز حوالي 72500 وحدة سكنية بالنسبة إلى 100000 وحدة سكنية مقررة الشيء الذي يدل على تقدم الأشغال اي

(2) Adar tarach..p78

(1)رمضاني آسيا،ص75⁽¹⁾

(2) Adra terach..p79

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

بنقص في العجز المسجل سنة 1980 بنسبة 48%، وابتداءا من سنة 1980 بدأ الإهتمام الكبير في الجزائر بالجانب التنظيمي المتعلق بالسوق العقارية الموجه لإستثمارات الترقية و السكنية و غيرها. شهدت سنة 1986 تعطل المشاريع الاستثمارية بشكل عام المشاريع العقارية بشكل خاص الذي تزامن مع تلك الأزمة التي عصفت أسعار البترول الشيء الذي اثر على إيرادات الجزائر و بالتالي نقص في تمويل الخزينة العمومية مما اثر على النفقات الاستثمارية ،و أن جهود الدولة في تلك الفترة لم تستطع توفير إلا حوالي 150000 وحدة سكنية بمعدل إسكان مرتفع قدره 7,84 الذي يعتبر الأكبر منذ الإستقلال وحتى يومنا هذا ،الذي يعبر على مدى تفاقم أزمة السكن في الجزائر خلال تلك الأزمة.شهدت نهاية الثمانينات و بداية التسعينيات تقدما معتبرا في الانجازات السكنية ذلك راجع لجهود الدولة الرامية إلى الإصلاح و التعديل الهيكلي في تلك الفترة مكنت من تطوير السوق العقارية من جهة و القطاع المصرفي من جهة أخرى هاذين العاملين اللذان لهما علاقة مباشرة في تدعيم المشاريع السكنية التي على إثرها تم إنخفاض معدل شغل السكان بالنسبة إلى عدد السكنات إلى 5,84 الذي يعد نتاج الإصلاحات الاقتصادية .⁽¹⁾

أما في الفترة ما بين 1999 و2009 كان معدل الإسكان قد سجل ما متوسطه 5,5 رغم الزيادة السكانية التي عرفت هذه الفترة بمعدل 2,9%، حيث تم منح اعتماد انجاز مشاريع سكنية تهدف إلى انجاز مليون وحدة سكنية خلال المخطط الخماسي الأول من تلك الفترة ،لكن وبالرغم من توقع انتعاش السوق العقارية أثناء الأزمة المالية الأخيرة سنة 2008 إلا أن معدل شغل السكن مقارنة بعدد السكنات في الجزائر شهد ارتفاع قدره 6,1 سنة 2009 مقارنة ب 5,82 سنة 2008

⁽¹⁾ Djilali ADJA.Deroit de l urbanisme.Berti edition.alger.2007.p41

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

الجدول التالي رقم (3_5) يبين تغيرات مختلف النسب المتعلقة بالحضيرة السكنية بين سنتي 1998 و 2009

السنة	1998	2008	2009
الحضيرة السكنية	29276	34730	35020
عدد السكان مقدر ب 1000	5022	6384	5750
الحضيرة السكنية مقدره 1000	5,82	5,44	6,1
Tol معدل شغل السكن	2,70	2,9	2,9
نسبة النمو السكاني %			

المصدر: WWW.ONS.Dz

نلاحظ من خلال الجدول أن معدل النمو الديموغرافي في الجزائر شهد إستقرارا نسبيا خلال الفترة ما بين 1998 و 2009 لكن معدل شغل السكن إرتفع من 5.8 إلى 6.1 ما بين سنتي 1998 و 2009 مما نسجل عامل نقص و تأخر إنجاز المشاريع المرتبط بعدة عوامل إقتصادية و سياسية ولو أن الإستقرار السياسي شهد تحسنا ملحوظا في تلك الفترة إلا أن العوامل الإقتصادية أثرت و بشكل كبير على إنجاز المشاريع السكنية أهمها إرتفاع أسعار مواد البناء و الإرتفاع المتزايد للعقارات .

ففي نهاية سنوات التسعينيات العجز السكني المسجل من طرف وزارة السكن ب مليون وحدة سكنية أي ب 100000 وحدة سكنية سنويا اخذين بعين الإعتبار المساكن الهشة و الأحياء القصديرية التي قدرت ب 120111 وحدة سكنية في 1998 الذي توجب على الدولة توفير السكن الاجتماعي لهاته الشريحة على ما جاء في دستور 1987 الذي يضمن لكل عائلة سكن مما زاد من تفاقم أزمة السكن في الجزائر .

المطلب الثاني: أنواع السكنات و شروط الاستفادة منها في الجزائر

بعد الاستقلال خاصة في فترة الاقتصاد الموجه الاشتراكي كانت الحضيرة السكنية في الجزائر تقتصر على نوعين من السكن الحضري و الريفي، ومع توجه الدولة إلى سياسات اقتصاد السوق وتنامي المستوى

المعيشي للسكان من جهة، والنمو الديموغرافي الذي عرفته الجزائر و بإشراك القطاع الخاص في المجالات التي عجزت الدولة على تلبيةها خاصة السكن منها فان أساليب التمويل السكني قد عرفت تطورا كبيرا المصاحب إلى تنوع السكنات المعروضة من طرف الدولة وهي كالتالي: (1)

أولا _ السكن الاجتماعي الإيجاري :

السكن الإيجاري هو سكن تتكفل به الخزينة العمومية بصورة مباشرة أو غير مباشرة أي الدولة ، و هي مخصصة للشريحة الأسرية ذات الدخل الضعيف أي التي اقل من الحد الأدنى من الدخل الوطني المقدر ب 12000 دج وغير قابلة للتنازل في سعي الدولة إلى تكوين حضيرة سكنية إيجارية تستفيد منها الأسر ضعيفة الدخل .

و يتم انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري المنتشرة في شكل 50 وكالة عبر الوطن ،حيث يتم انجاز سكنات بمقياس 3غرف بمساحة 2م65 ، و 4غرف بمساحة 2م75 يقع تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الدولة و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمة نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية و بمساهمة مؤقتة فيما يتعلق ببرامج الإسكان المسجلة في ديوان الترقية و التسيير العقاري عن طريق الإذخارات العائلية التي تشجعها الدولة بواسطة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

ثانيا _ السكن الريفي:

هو كل سكن منجز في إطار سياسة التنمية الريفية ،التي تهدف بالأساس إلى ترقية المساحات الريفية و محاربة النزوح الريفي ،يتضمن منح الدولة لإعانات مالية لأشخاص يقطنون في المناطق الريفية لبناء و تجهيز سكنات قابلة للتملك .

يعتبر كل شخص طبيعي تابع لمختلف برامج التنمية الوطنية أو ما يسمى ب(PNDA) و يقطن في مجالات ريفية له الحق في الاستفادة من إعانة مالية من الدولة قدرها 700000 دج بشرط أن تتوافر في هذا الشخص بعض المتطلبات و هي: (1)

_ أن لا يكون قد حصل على دعم مالي أو عقار في إطار بناء سكن.

_ أن يقدم توضيح حول مداخله التي يجب أن لا تتجاوز الست 6مرات الحد الأدنى للأجر .

(1) لجريدة الرسمية العدد 58،الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 2010 ،ص41

(1) WWW.MHU.GOV.DZ.le 30/9/2011²

_ لم يستفيد من قبل من سكن اجتماعي إيجاري إلا إذا كان قد قام ببناء سكن شخصي خاص .

_ لم يستفيد من قطعة ارض قابلة للبناء في إطار دعم الدولة .

كيفية الحصول على سكن ريفي:

للحصول على دعم الدولة في إطار السكن الريفي يجب تقديم الوثائق التالية :

_ طلب دعم خاص من الصندوق الوطني للسكن .

_ شهادة تثبت انخراط المعني في برنامج التنمية الوطنية ،

_ شهادة تثبت عدم حصول المستفيد من عقار قابل للتمليك في إطار بناء سكن ،

_ تصريح بالمداخل .

يتم تقديم الدعم المالي للسكن الريفي من طرف مديرية السكن و التجهيز العمومي عبر ثلاث مراحل:(2)

20% عند بداية تهيئة الأرضية للسكن .

40% عند بداية أشغال البناء .

40% عند نهاية أشغال البناء .

كما يمكن للمستفيد أن يحصل على قرض من الخزينة العمومية بفائدة قدرها 1% في إطار بناء السكن و تجهيزه

ثالثا_ السكن التساهمي:

يتم تمويل هذا النوع من السكنات بصيغة جزئية عن طريق الدولة على شكل إعانات ممنوحة من طرف

الصندوق الوطني للسكن و عن طريق مساهمة المستفيد حسب دخل هذا الأخير و التي يشترط أن تكون قيمة

الإعانة من هذا الأخير بين 400000 دج إلى 500000 دج.

فائدة هذا السكن أن المستفيد يناقش و يتفاوض مسبقا مع المؤسسة المكلفة بالبناء عن المبلغ الذي سيدفعه، كما

يمكن تحديد مساحة المسكن أي أن المستفيد يتدخل في بناء مسكنه الخاص.

رابعا_ السكن الترقوي:

بدأ العمل في هذا النوع من السكنات في سنة 1986 في إطار استعمال موارد الصندوق الوطني للادخار عن

طريق جمع المدخرات العائلية، اذ يتم انجازه من طرف مختلف شركات البناء و الموجه للشريحة الاجتماعية

المرتفعة الدخل. (1)

(2) الجريدة الرسمية، العدد 58، 2010، ص 42

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

ويعرف السكن الترقوي على انه سكن موجه إلى الطبقة ذات الأجر الذي يتراوح من 1 الى 4 مرات من الحد الأدنى من الأجر ، يقوم بعملية انجازه مرقي عقاري، يحترم فيه شروط تقنية محددة في البناء و على أساس التفاوض مع المستفيد في عملية الانجاز، حيث يتم الإعتماد على المدخرات العائلية في عملية التمويل و جزء منها عن طريق قروض مدعمة من طرف الدولة مقدمة للمرقي العقاري و مساهمات مباشرة للعائلات المستفيدة، إذ انه لا يمكن لأي شخص أن يتحصل على سكن ترقوي إلا إذا كانت تتوفر فيه بعض الشروط وهي: (2)

_ كل مواطن لم يستفيد من قطعة أرض .

_ كل شخص لم يستفيد من سكن إيجاري إجتماعي .

_ كل شخص لم يستفيد من قرض عقاري في إطار بناء سكن .

أما عن قيمة المساعدات المقدمة من طرف الدولة في تقدم حسب دخل الأسرة ،و في هذا الجانب يمكن حساب دخل الزوجة أن كانت ذا عمل دائم في حساب الدخل الإجمالي للأسرة و هي كتالي:

• 700000 دج لكل عائلة يتراوح دخلها من مرة إلى أربع مرات الحد الأدنى من الأجرالمضمون .

• 400000 دج لكل عائلة يتراوح دخلها من أربع إلى ست مرات الحد الأدنى من الأجرالمضمون .

أما عن أسعار التملك العقاري للأراضي أو السكنات فيتم تقويمها عن طريق المنطقة الجغرافية التابعة للبلدية التي يقطن فيها المستفيد وهي :

80% بالنسبة لولايات الشمال

90% بالنسبة لولايات الوسط و الهضاب العليا .

95% بالنسبة لولايات الجنوب .

إما الجهات المكلفة بتوزيع هذا النوع من السكنات إما: (1)

_ وكالة الترقية و التسيير العقاري

_ مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF حيث تم خلق حوالي 23 مؤسسة ترقية في منتصف التسعينيات ثم

حولت ملكيتها إلى الدولة تحت إسم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI .

(1) رمضاني اسيا ، مرجع سابق، ص73

(2) المرسوم التنفيذي رقم 07_86 الصادر في 4 مارس 1986 (2)

(1) رمضاني آسيا .مرجع سابق، ص78

المطلب الثالث: العرض و الطلب على السكنات في الجزائر

على طبيعة و عوامل الطلب على رصيد المساكن الموجودة، إذ يمكن النظر إلى المساكن على أنها شكل من أشكال الأصول التي يمكن بها أصحاب الإدخارات و الثروات الاحتفاظ بها .

إذ ترجع قرار عملية الاستثمار أو شراء المساكن في حسابات الاقتصاد الوطني إلى عدة معايير⁽²⁾:

_ نسبة الادخار أو دخل العائلات أي انه كلما كان دخل العائلات اكبر زادت نسبة الإدخارات وبذلك تزداد نسبة الطلب على العقارات أو المساكن.

_ المقارنة بين نسبة الاستثمار في المباني و العقارات إلى نسبة الإستثمار في المجالات الأخرى من الاستثمارات إذا فرضنا مثلا أن سوق السندات و الأسهم تعاني من تدهور حاد في الأسعار فان المستثمر أو الفرد سوف يتجه إلى الإستثمار في المساكن و العقارات لطبيعة الإهلاك و الارتفاع الذي تتميز بها العقارات و المساكن .

_ الطلب على المساكن و العقارات يتضمن نسبة العائد المتوقع من امتلاك المساكن و نسبة الزيادة في أسعار العقارات ، كذلك العائد الضمني الذي يحصل عليه صاحب المسكن الذي يشغله بسكنه هذا قبل اخذ التكاليف بعين الاعتبار .⁽³⁾

_التقلبات التي تصاحب أسعار العقارات نظرا لعدم الدراية الكافية للأسعار السوقية⁽¹⁾.

من جهة أخرى فان حجم و توزيع السكان له تأثير على سوق السكنات ، ولأن الجزائر تتوفر على نوعين من السكنات في التقسيم العام و هي سكنات حضرية و سكنات ريفية حسب مناطق السكن التي يتوزع فيها السكان في الجزائر، إذ كشفت الإحصائيات الأخيرة سنة 2008 عن الديوان الوطني للإحصاء بالجزائر إلى أن ما نسبته 70% من مجمل السكان يعيشون في الحضر وأن 71% منها يعيشون في المدن الحضرية الكبرى و 19% في التجمعات الحضرية الثانوية، أما في الأرياف فقد وصل معدل أفراد الأسرة 4,4 خلال إحصائيات 2008.⁽²⁾

⁽²⁾ سامي خليل، نظرية الاقتصاد الكلي، ج2، الكويت 1994 ص1231
⁽³⁾ عبد المطلب عبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية لإتخاذ قرار الإستثمار، الدار الجامعية، القاهرة، 2000، ص33

⁽¹⁾ صبري عمارة، مرجع سابق ، 10، ص3

⁽²⁾ WWW:ATLAS ALGERIE ;DZ ;DEBEB AMER BADAOUI le 25/8/2011

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

عرف برنامج المخطط الخماسي 2004_2009 برمجة مليون وحدة سكنية اي بمعدل 250 ألف وحدة سنويا ويقدر العجز في السكنات في الجزائر بمليون وحدة سكنية نتيجة لزيادة النمو السكاني من جهة و تعطل المشاريع سنوات الثمانينات و التسعينيات لم ينجز منها إلا مليون و 54 ألف وحدة سكنية تم انجاز خلالها 215315 وحدة سكنية إيجارية و 151213 وحدة سكنية اجتماعية مدعمة أما السكن الريفي فقدت الانجازات ببناء حوالي 428035 وحدة سكنية ، و الجدولين الآتيين يبينان المقرر انجازه و الذي تم انجازه للسكن الحضري و السكن الريفي خلال الفترة ما بين 2004_2009:

جدول رقم (3_6) يبين عرض السكن 2004_2009 في الجزائر

السنة \ السكن	الإيجاري	التساهمي	الشخصي	الترقوي	البناء الذاتي	المجموع الحضري	المجموع الريفي	المجموع
2004	24668	17285	5885	9292	35293	92423	24045	126468
2005	25834	15787	12350	8027	27572	89572	42907	132479
2006	34527	32769	87128	8435	18630	101489	67287	177776
2007	44037	19325	8491	5025	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	12303	91492	217795
المجموع	251315	151213	44724	40469	129486	617234	428035	1045269

المصدر: WWW.MUH.GOV.DZ

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة الانجاز في السكن الحضري اكبر من نسبة الانجاز للسكن الريفي وهذا راجع إلى نسبة تمركز السكان في المدن التي قاربت 70% لسنة 2008 ، عانت الجزائر من نزوح ريفي كبير خاصة في فترة الاقتصاد الموجه إلى ما بعد فترة الإصلاحات حيث حلت الآلة في الزراعة محل اليد العاملة مما أدى بالسكان الى النزوح نحو المدن بحثا عن العمل و الاستقرار ،من جهة أخرى السنوات التي عرفتها الجزائر أو ما يعرف بالعيشية السوداء أدى بالظاهرة إلى توسعها ومع تزايد النمو الديمغرافي مقارنة بنمو الأشغال في قطاع السكن زاد من حدة مشكل السكن حيث وصلت نسبة النمو إلى 3% مقارنة ب 2% نمو في الانجاز ،حيث أن ما نسبته 80% من مجمل السكنات المنجزة من النوع الحضري .⁽¹⁾

⁽¹⁾ www.ons.dz le 18/8/2011

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

في الفترة ما بين 2004 و 2009 كما يوضحه الجدول أعلاه أن عدد السكنات الحضرية المنجزة قدر ب 617234 من ما هو كان مقرر انجازه ب 853998 وحدة سكنية كانت اغلبها من نصيب السكن الاجتماعي الإيجاري هذا ما يفسر طبيعة الطلب لدى المجتمع الجزائري ذي الدخل الضعيف، أما على صعيد السكن الترقوي فبلغت نسبة الانجاز فيه في نفس الفترة لم تتجاوز 50% من ما هو كان مقرر انجازه لضعف الشريحة ذات الدخل المرتفع مقارنة بالشريحة الضعيفة الدخل، لكن المفارقة سجلها البناء الذاتي الذي فاقت نسبت الانجاز فيه 100 % وذلك راجع إلى تعدد أساليب التمويل المطروحة على الصعيد العقاري في الجزائر من جهة ، وتعديل نسب الفائدة التي قد تصل إلى 1 % من الخزينة العمومية مباشرة أو من تدعيم الدولة بواسطة البنوك بدفع الفارق لأسعار الفائدة السائدة في السوق من جهة أخرى .

من ناحية أخرى فان اعتبارات الدخل الفردي في الجزائر تؤثر على عملية الطلب على السكن حسب نوعه حيث شهد الدخل الفردي في الجزائر ارتفاعا معتبرا من الفترة ما بين 1995 و 2005 بفضل برنامج الإنعاش الاقتصادي و ارتفاع الإيرادات البترولية بنسبة تجاوزت 7.6% سنويا، إذ أنه وفي سنة 1995 كان متوسط الدخل الفردي السنوي يقدر ب 1496.8 دولار حيث إرتفع إلى 3116.7 دولار سنة 2005 بفارق قدره 20% بين نسبة المداخل في المناطق الحضرية و المناطق الريفية، (2) هذا ما يعكس نسبة الطلب المتفاوتة على السكن في المناطق الحضرية و المناطق الريفية . و الجدول التالي يبين نسبة الطلب المسجلة على السكن خلال الفترة ملا بين 2004 و 2009

(2) Rapport national sur de development .cnes.2006 .p30

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

جدول رقم (3_7) يبين الطلب على السكن في الفترة ما بين 2004_2009 في الجزائر

السنة \ السكن	الإيجاري	التساهمي	الشخصي	الترقوي	البناء الذاتي	المجموع الحضري	المجموع الريفي الكلي	المجموع
2004	27850	25028	49115	38068	-	185061	49607	234668
2005	112053	84184	0	3837	-	200074	132765	332839
2006	38689	57538	2696	5558	39167	134641	137017	280658
2007	35145	32288	8941	5588	28647	110609	87852	189461
2008	67073	43736	837	7956	26837	146219	79595	225814
2009	130240	2367	0	10808	33739	198394	70833	269247
المجموع	456030	266381	44724	71815	28189	983998	548689	1532687

المصدر: www.muh.gov.dz

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة الطلب على السكن الريفي مرتفعة سنة 2005 نظرا لتبعات المخطط الوطني للتنمية الريفية الذي يمنح حق الحصول على دعم مالي في إطار بناء السكن وكذلك منح الملكية العقارية للأراضي الفلاحية حيث بلغت نسبة الأشغال فيه الى 30% سنة 2004، من جهة أخرى نرى أن نسبة الطلب على السكن الحضري تكمن في السكن التساهمي و الإيجاري نظرا لتوسع شريحة الدخل المحدود التي تستوفي شروط الإستفادة منها تمثل حوالي 37% من الفئات الدخلية في الجزائر تزايد نشاط الإقراض و دعم الدولة المالي زاد من الطلب على السكن التساهمي خلال هاته الفترة. وفي محولة من الدولة مواجهة ظروف الطلب على السكن فقد تم فتح الإعتمادات المالية للتمويل السكني للمؤسسات الأجنبية خاصة في مجال السكن الإيجاري أو البيع بالإيجار لما تتمتع به هذه السكنات من طلب متزايد من قبل فئة محدودي الدخل⁽¹⁾.

(1) Adra tarach .les facteurs déterminant la crise de logement en algerie .revue sience humaine .univrsité de constantine .algerie.2009.p74

الفصل الثالث: دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

معدل انجاز السكن خلال فترة المخطط الخماسي الاول 1999_2004

شهدت فترة الخماسي الاول تسارع وتيرة الانجاز لما اعطته الدولة من اهمية لمشاريع السكن و التي باشرته ببرنامج المليون وحدة سكنية بشقيها الحضري و الريفي و الداعم للحد من ظاهرة النزوح الريفي و تحقيق الاستقرار الاجتماعي ة الاقتصادي ضمن البرامج التنموية الاخرى حيث و في هذا السياق عرفت معدلات انجاز السكن في الفترة ما بين 1999 و 2003 انجاز متوسط سنوي قدره 138000 وحدة بمختلف صيغ السكن و التي توضحها الجداول التالية:

* جدول رقم 3_ 08 يوضح معدل انجاز السكن الحضري (%) بين سنتي 1999_2005

السنة	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
الانجاز	722097	763601	743167	751199	828915	596862	647599
معدل الانجاز	%0.73	%0.72	%0.70	%0.74	%0.87	%0.72	%0.76

المصدر: من اعداد الطالب بناء على احصائيات وزارة السكن و العمران الجزائرية
بناء على ما جاء في الجدول المبين أعلاه نجد أن معدل الانجاز بالنسبة للسكن الحضري حافظ على معدل بلغ 70% في تلك الفترة حيث شملت النتائج المتحصل عليها جميع ولايات الوطن، و التي من خلاله لاحظنا ان معدل الانجاز كان كبيرا في مناطق التجمع العمراني او المدن الكبرى كالجزائر العاصمة و عنابة و وهران وقسنطينة و تيزيوزو، من جهة اخرى نلاحظ ان سنة 2003 سجلت اعالي معدل انجاز خلال تلك الفترة و التي من خلال تفاصيل الجدول عبر الولايات كانت نسبة الطلبات المسجلة قد شهدت استقرارا و تقدم نسبة الاشغال فيها، والذي بين مدى حرص الدولة على تنفيذ برامج السكن المسطرة خلال الخماسي المذكور.

ففي مجال السكن الاجتماعي فقد تم انجاز حوالي 248107 مسكنا

158692 مسكنا خاص بالبناء الذاتي

400278 مسكن منجز من طرف المرقين العقاريين خلال الفترة 1999 و 2003

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

*جدول رقم3_ 09 يبين نسبة انجاز السكن الريفي (%) بين سنتي 1999-2005

السنة	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
الانجاز	%0.83	%0.82	%0.80	%0.87	%0.87	%0.88	%0.65
معدل الانجاز							

المصدر من اعداد الطالب بناء على إحصائيات وزارة السكن و العمران الجزائرية

إن نسبة الانجاز بالنسبة للسكن الريفي أعلى منها بالنسبة للسكن الحضري و ذلك لما تتوفر عليه مشاريع السكن الريفي من عقار فلاحى يساعد على انجاز السكن في محل الإقامة و كذلك حرص الدولة الجزائرية على تنفيذ كافة برامج الكن الريفي لتحفيز المواطن الأصلي في المناطق الريفية و النائية على الاستقرار و التي بلغت نسبة الانجاز في هذا الصنف من السكن 80% حيث تم منح حوالي 138986 اعانة مالية لبناء السكن الريفي في الفترة ما بين 1999 و 2003 تم انجاز حوالي 55000 مسكن عن طريق الايجار و 65000 ممولة من طرف صندوق التوفير و الاحتياط و تعتبر مناطق الهضاب العليا و المناطق النائية المناطق التي أعطت الدولة لها الأولوية في الانجاز على غرار مدن التمرکز الحضري كالجزائر العاصمة .

ومن جهة اخرى و انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية و مخططات شغل الاراضي و بالتعاون مع دوائر تهيئة الاقليم تم تحديد مسعى الى خلق مناطق متوقعة لجذب حضري تخفف الضغط على المدن الكبرى وهذا ما تبين في مدينة على منجلي بقسنطينة و سيدي عبدالله في العاصمة مستقبلا .

المطلب الرابع _محددات فجوة الإسكان في الجزائر :

تعتبر فجوة الإسكان خلاصة عوامل متشابكة و مترابطة متعلقة بقطاع السكن و كذلك القطاعات الاقتصادية التي لها علاقة بالقطاع السكني ،حيث يمكن تلخيص العوامل الرئيسية لمحددات الفجوة الإسكانية في خمس عوامل هي :⁽¹⁾

1_ فجوة الموارد الاقتصادية الكلية و الإحتياجات على المستوى الكلي للإقتصاد .

(1) الهيئة العامة للتخطيط و العمران بوزارة الإسكان المصرية ،دراسة حول الأوضاع التوازنية لقطاع الإسكان في البلاد العربية ،2004،ص42

- 2_ فجوة الموارد الإقتصادية المتاحة والإحتياجات الإسكانية الكلية .
- 3_ فجوة العرض الإسكاني الكلي و الإحتياجات الإسكانية الكلية .
- 4_ فجوة الطلب الإسكاني الكلي و الإحتياجات الإسكانية الكلية .
- 5_ فجوة العرض الإسكاني الكلي و الطلب الإسكاني الكلي .

يكمن هذا الترابط في أن الفجوة الأولى بإقترانها بالموارد الإقتصادية على المستوى الكلي تعتبر حاكما للفجوات التالية الأخرى لها ،كما أن فجوة العرض الكلي والطلب الكلي مرتبطة بالقدرات الدخلية لأصحاب الإحتياجات الإسكانية الكلية والتي تعتبر محصلة للفجوات السابقة

من هنا يمكن تلخيص محددات الفجوة الإسكانية في الجزائر الى :

أولاً_ محددات الطلب الكلي في الجزائر :

تشتمل محددات الطلب الكلي على السكن في ثلاثة عوامل هي :

1_ الفئوية :

يتمثل عامل الفئوية على نوع الفئات التي لها مدخول خاضع للمقاييس الوطنية من منخفضة أو مرتفعة الدخل ،حيث فئة محدودي الدخل في الجزائر و التي لا تتراوح معدل دخولهم 40000 دج 37% سنة 2004 حيث شهدت المداخيل إرتفاعا محسوسا نظرا لزيادة الحد الأدنى للأجر القاعدي المبرمج في برنامج الإنعاش الإقتصادي 2001_2004،أما عن أصحاب الدخل المستقلة (التجار ،الحرفيين ...) هذه الفئة تمثل 39.7% في نفس السنة .

2_ المكانية :

والتي تمثل نسبة توزيع السكان بين المناطق الحضرية و المناطق الريفية ،حيث تمثل ما نسبته 70% من السكان في المناطق و التجمعات الحضرية و الباقي موزع بين المناطق الريفية و المناطق الصحراوية الرعوية إضافة إلى ان المداخيل العائلية موزعة بنسبة 57.2% في المناطق الحضرية و 42.8% في المناطق الريفية .⁽¹⁾

و الجدول التالي يبين توزيع السكان و الحاضرة السكنية سنة 2008

⁽¹⁾ Adra tarah. p78

الفصل الثالث : دور الإستثمار العقاري في الحد من مشكل السكن في الجزائر

جدول رقم 3_10 نسبة توزيع السكن و السكان على المناطق سنة 2008_الوحدة (المليون)

السكان	النسبة %	السكنات	السكان و المنطقة السكنات
21	64.5	4.35	الشمال
9.3	25.9	1.74	الهضاب العليا
3.3	0.6	0.65	الجنوب
34.1	100	6.75	المجموع

المصدر : الجريدة الرسمية ، العدد 61، 2011.ص،34

من الجدول فنلاحظ أن نسبة السكن متمركزة في الشمال بنسبة 64.5% مما يفسر الضغط السكاني الذي يزيد من الطلب على السكن في هذه المنطقة ، كما أن منطقة الهضاب العليا تحتوي على ما نسبته 25.9% من السكن راجع ذلك إلى أن نسبة السكان تكاد تقارب 30% من المجموع السكاني الإجمالي و كذلك برامج التنمية الفلاحية التي ساعدت على إستقرار السكان في هذه المناطق ، و تحتل مناطق الجنوب النسبة الأقل نتيجة وجود البدو الرحل بنسبة معتبرة فيها.

3_النوعية :

إن العاملين السابقين يحددان نوعية السكن المطلوب أو تحت الطلب لإعتبارات فئة الدخل و مناطق تمركز السكان حيث أن معدلات منح الإعانات مرتبط بمستوى الدخل و طبيعة المناطق التي يقطنها طالب الإعانة لو أخذنا شروط الصندوق الوطني للسكن و برنامج التنمية الوطنية للمناطق الريفية و برنامج التهيئة العمرانية كأساس لعامل النوعية في الجزائر .

ثانيا_ محددات العرض الكلي :

و التي تتلخص في ثلاث عوامل رئيسية هي :

1_ تهيئة الوعاءات العقارية :

غالبية المستثمرين و الأفراد ورغم صدور القوانين و التشريعات المنظمة لعملية الملكية و منح الأراضي في الجزائر يعانون من مشكل العقار الذي يبق خاضع لعمليات السمسرة و المضاربة و المخالفات القانونية ، و

التي تعرقل إستقرار المستثمرين و تنفيذ البرامج الإستثمارية سواء على مستوى المستثمر الأجنبي أو الوطني ،لذلك يعتبر مشكل العقار و آليات الحصول عليه من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الإستثمار في الجزائر ، حيث تبقى المناطق العمرانية خاصة في المدن الكبر منها الجزائر العاصمة تفتقر إلى مسح أراضي دقيق كما أن حوالي 50% من العقار الصناعي في وضعية غير قانونية ، إذا بقيت نسبة كبيرة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها رغم ما شمله مخطط شغل الأراضي من 139 مخطط على مستوى اكثر من 1000 بلدية على المستوى الوطني .

2_ التمويل السكني :

تمثل نسبة الإعانات المقدمة لأصحاب الدخل التي تقل عن 12000 دج 15 % و نسبة الإعانات المقدمة لأصحاب الدخل ما بين 12000 و 40000 دج 84% سنة 2002 هذا ما يفسر توجه الدولة نحو تشجيع البناء التساهمي و الترقوي و الريفي لسد نظرا للمواصفات التي تتميز بها هذه الأنواع من السكنات في إطار تقليص الفجوة بين العرض و الطلب على السكن في الجزائر و التي تعبر من أكثر البلدان التي حققت تقاربا معتبرا في هذا المجال مقارنة بدول شمال إفريقيا و الشرق الأوسط .⁽¹⁾

من جهة أخرى فإن الإعتمادات الممنوحة لدعم السكن شهدت إرتفاعا نسبته 9.6% في الفترة ما بين 2000 و 2005⁽²⁾ هذا ما ساعد على تشجيع الطلب و العرض في آن واحد بحيث هذا النمو في الإعتماد شجع أصحاب المشاريع على زيادة العرض من جهة و شجع أصحاب محدودي الدخل من زيادة طلبهم . وتشكل التركيبة الجديدة للتمويل في الجزائر عاملا مهما أددى إلى تطوير التمويل المصرفي منذ عام 1999 و لكنه لم يصل إلى المستوى الكاف من الفعالية بسبب بعض العوامل الهيكلية و الإدارية و التي من غير الممكن تقدير حجم هذا التطور إلا من خلال التقدير الكمي و النوعي لعملية التمويل .

3_ مناخ عمل المقاولات :

رغم جهود الدولة في توفير مناخ تشريعي و إقتصادي ملائم لعمل المؤسسات المكلفة بالإنجاز أو المقاولات إلا أن السلطات العمومية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع السكنية تلقي على عاتق تلك المقاولات نتائج تأخر

(1) La banque mondial. Rapport du rduction de l habitat precare en algerie .p 24

(2) الجريدة الرسمية ، العدد 85,92 لسنة 2005 و 2000 على التوالي ،ص 27

إنجاز المشاريع السكنية، لكن ليست للقوانين أو التشريعات الأثر المباشر على تأخر إنجاز المشاريع السكنية هناك عوامل أخرى خارج نطاق التشريعات لها علاقة أيضا منها:

- _ تكلفة الأراضي المرتفعة التي وصلت إلى 28000 دج للمتر المربع التي تخضع دوما للمضاربة و السمسرة .
- _ رغم تنامي نشاطات إنتاج مواد البناء التي حققت نموا قدره 4% سنة 2004 إلا أنها تبقى هي الأخرى عرضة للندرة و المضاربة في الأسعار مما يؤدي إلى إرتفاع تكاليف الإنجاز ،
- _ إنخفاض إنتاجية العامل في مجال البناء و التشييد التي وصلت إلى -8.4% سنة في الفترة ما بين 2001 و 2005 مما يؤثر على نوعية الإنجاز.⁽¹⁾

المبحث الثالث: آفاق وتحديات السياسة السكنية في الجزائر

تجلت الوعود التي قطعتها الجزائر في حل مشكل السكن خلال المخطط الخماسي السابق في تخطي كسر رهان عتبة المليون وحدة سكنية من مختلف الأنواع إذ قدر عدد السكنات المنجزة حتى ديسمبر 2009 1,54 مليون وحدة سكنية ليتحول الرهان اليوم إلى كيفية انجاز السكنات ذات الجودة و النوعية التي تليق بالمواطن الجزائري و تحترم المعايير الدولية في البناء وذلك من خلال الأهداف المسطرة خلال المخطط الخماسي 2010_2014، ورغم ذلك فان مشاريع انجاز السكنات و الاستثمار العقاري تواجه عدة تحديات على الصعيد الاجتماعي و الصعيد الإداري و التشريعي .⁽²⁾

المطلب الأول: أهداف البرنامج الخماسي للسكن 2010_2014

يشمل البرنامج المسطر لقطاع السكن و العمران في الفترة ما بين 2010_2014 في بناء و توزيع أزيد من مليوني وحدة سكنية حيث يتم المباشرة بانجاز 1,2 مليون وحدة سكنية مع بداية هذا الخماسي و بعد عامين يستكمل البرنامج بانجاز 800 ألف وحدة المتبقية، غير أن بلوغ هذه الأهداف يصاحبه عدة إجراءات خاصة بالتهيئة العمرانية و قوانين البناء المتعلقة بقطاع السكن، إذ زادت حدة مشكل السكن في الجزائر منذ سنوات الأزمة التي عصفت بأسعار البترول سنة 1986 التي أدت إلى زيادة من فجوة الطلب و العرض على السكن مما أدى إلى تراجع مكانة الجزائر دوليا من حيث التزامها في مجال الأمن الاجتماعي و الرفاهية للمواطن لذلك فان الجزائر قامت بدعم الاستثمارات في مجال العقار و السكن خاصة قوانين شغل الأراضي وقوانين

(1) Adar tarach .p82

(2) البرنامج الخماسي 2010-2014

المتعامل العقاري خلال المخططات السابقة أما في فترة الخماسي الحالي فان الأهداف المسطرة فيما يخص السكن و العمران تتلخص فيما يلي: (1)

1_ في مجال التهيئة العمرانية: تتلخص فيمايلي:

_ تكملة مخططات شغل الأراضي و تنمية و تهيئة العمران لمختلف المناطق و المدن على أساس احترام دفتر الشروط الموضوع و المحدد من طرف السلطات و الهيئات المعنية .

_ إعادة تأهيل المناطق المحرومة و النائية في مجال العمران لتعميم التنمية على كافة مناطق الوطن.

_ القضاء على البناء الهش و الفوضوي وذلك من خلال استمال البرامج السكنية الموجهة لهذه الأصناف من التجمعات العمرانية و تحويلها إلى تجمعات إقامة اجتماعية حضرية .

_ احترام المعايير العمرانية و النسيج العمراني في بناء السكن خاصة السكن الخاص .

_ احترام معايير الجودة و النوعية في البناء وذلك من خلال فعالية المراقبة التقنية للبناء و تدعيم و تأهيل المتعاملين المتخصصين في المراقبة .

_ الإسراع في إعادة ترميم البناءات الهشة بما يلائم التهيئة العمرانية للمدن .

2_ في مجال مواجهة الطلب على السكن :

تريد الحكومة في إطار هذا المخطط الجزائري تطبيق و استكمال وعود رئيس الجمهورية في قضائه على مشكل السكن ،على هذا الأساس فقد تم تسجيل البدء في انجاز 500 الف وحدة سكنية بمختلف أنواعها في نهاية عام 2009 في إطار انجاز المليون وحدة سكنية وفق الأهداف المسطرة التي تتلخص فيما يلي:

_ إعادة متابعة انجاز السكنات الحضرية الإيجارية الموجهة للشريحة الأقل دخلا و طنيا وذلك من خلال تدعيم المرفق العقاري و تحفيزه على انجاز هذه السكنات أو السكنات التساهمية الاجتماعية عن طريق قروض بنكية ميسرة الفائدة و مشجعة على الاستثمارات .

_ التنسيق بين انجاز السكن الريفي و السكن الحضري بالأخذ بعين الاعتبار الإحصائيات السكانية الأخيرة و إتمام انجاز السكن الحضري لمواجهة زيادة الضغط على النزوح الريفي للأرياف نحو المدن والهدف منه محاربة ظاهرة النزوح الريفي و إعادة تحفيز السكان على الاستقرار في الأرياف للسكان الأصليين الذي يأتي في إطار إستراتيجية الدولة في تنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا .

(1) تسعديت احمد،مجلة الاقتصاد و الاعمال،العدد 67،الامارات العربية2007،ص214

_ تدعيم و ترقية الإمكانات و الوسائل الوطنية في إطار بناء السكنات عن طريق تشجيع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و إعادة تأهيل وهيكله المؤسسات الوطنية المتعلقة بقطاع السكن.

و لتحقيق أهداف البرنامج الخماسي الحالي فقد رصدت الدولة ما يقارب 3700 مليار دينار أي حوالي 5 مليارات دولار من أجل انجاز المليون وحدة سكنية و إعادة الاعتبار للنسيج العمراني و الذي تقرر توزيع انجاز السكنات ب 500 الف وحدة سكنية إيجارية اجتماعية ، 500 الف وحدة سكنية ترقية ، 300 الف وحدة سكنية في إطار محاربة السكن الهش و البناء الفوضوي ، 770 الف وحدة سكنية ريفية وذلك مواكبة لما طرأ من تغيرات على القطاع الفلاحي و زيادة استخدام الآلة في الزراعة و الأمن الذي شجع المزارع على الاستقرار في المناطق الزراعية .

المطلب الثاني: التحديات التي تواجهها السياسة السكنية في الجزائر

رغم أن الجزائر و منذ فترة الإصلاحات الاقتصادية شرعت في تقنين و تشريع القوانين المسيرة للسوق العقارية و كيفية دعم و الحصول على السكن إلا أن مشكل السكن بالرغم بما تزخر به الجزائر من إمكانات إلا أن الطلب على السكن مرتفع مقارنة بنسبة الانجازات ، إذ أن الاحتجاجات التي تزامن توزيع السكنات عبر جل ولايات الوطن دليل على فشل بعض القوانين المانحة للسكن وأخرى تقنية واقتصادية متعلقة بالاستثمارات العقارية ، وتتلخص أهم التحديات التي تواجه السياسة السكنية في الجزائر فيما يلي

1_ النمو الديموغرافي و التوزيع السكاني :

في نهاية سنة 2008 وصل عدد سكان الجزائر إلى أكثر من 34 مليون نسمة و الذي يتوقع أن يصل إلى 40 مليون نسمة في 2020 قدرت نسبة النمو خلال الفترة الممتدة ما بين 1998 و 2009 بمعدل متوسط قدره 2,9% وهي نسبة اقل ما سجلت في العشر سنوات بعد الاستقلال ، وفي المقابل تتسم الطبيعة السكانية في الجزائر بالشبابية إذ إن أكثر من ثلث السكان ممن تتراوح أعمارهم 15 سنة و حوالي النصف ممن لا تتجاوز أعمارهم 50 سنة ، إما على التوزيع السكاني فقدرت الإحصائيات أن حوالي كل 245 نسمة موزعين على الكيلومتر المربع⁽¹⁾ .

(1) RAPPORT NATIONAL DE DEVELOPPMENT;P33

من جهة أخرى فقد قدرت عدد عقود الزواج ب 380 ألف عقد سنويا أي أن أزيد من 300 ألف طالب للسكن سنويا مما يحتم من قدرة الجزائر على انجاز السكنات، و نسبة نمو العائلات يؤدي إلى تراكم هذا العجز و ظهور انفجار سكاني يفوق نسبة الانجازات للسكن (2)

2_ نقص الأوعية العقارية المخصصة للسكن:

رغم الامتيازات التي تمنحها الدولة من منح الأراضي للمستثمرين في إطار الإستثمار بصفة عامة و الاستثمار العقاري بصفة خاصة إلا أن برامج السكن تواجه نقص في التخصيصات العقارية الموجه لانجاز مشاريع السكن، إذ توجد في الجزائر أزيد من 66منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقارب 12800 هكتار¹ و التي تتوفر على قدرات عقارية هائلة مجمد في داخلها هذه المناطق تتوفر على مايقارب 477منطقة نشاط بمساحة 7300 هكتار. (3) مما يسمح لجهاز دعم وترقية الاستثمار المنتشر عبر و لايات الوطن في الحصول على العقار الصناعي الموجه لإستقبال مشاريع استثمارية ، إلا أن الضوء الأخضر الذي أعطته الحكومة حاليا هو في إستغلال العقار الفلاحي عبر 20 ولاية و منح أصحابها التعويضات اللازمة عن مصادرة الأراضي الفلاحية و تخصيصها لبرامج السكن علما ان أزيد من 20% من السكان يتواجدون في المناطق الزراعية و إن ما يقارب 12% من الناتج الوطني الخام يحققه قطاع الزراعة.

3 _ السياسة المتبعة في انجاز السكن:

في تقرير للأمم المتحدة حول قطاع السكن في الجزائر فإنه يرجح وقوع أزمة اجتماعية حادة بسبب أزمة السكن في الجزائر ليس سببه نقص إمكانيات الجزائر في توفير السكن لكن في عدم استغلال الجزائر لكافة وسائلها و مواردها المتاحة لحل هذه الأزمة من جهة و من جهة أخرى المبدأ الذي تقوم عليه مشاريع انجاز السكن الذي يعتمد على توفير الأوعية العقارية دون الأخذ بعين الاعتبار التقديرات الدقيقة لطالبي السكن بمعنى آخر إهمال جانب الطلب. (2)

_تطرق التقرير إلى عدم الشفافية و الوضوح في توزيع السكنات إذ أن بعض الغموض يعتم على الهيئات المكلفة بالتوزيع مما زاد من حدة الاحتجاجات الاجتماعية ،

(2) جريدة الخبر العدد رقم، 6257 الصاندر بتاريخ 5 اوت 2011

¹مكتب الصباح لخدمة المستثمرين.دراسة حول مناخ الإستثمار في الجزائر. مطبعة محسنواي، الجزائر، 2006.ص25

(21) سعدي يحي، ظاهرة الفقر في البلدان العربية اسبابها و انعكاساتها،دراسة من إعداد الأستاذ، جامعة سطيف، 2007،ص13

إن الطرق المتبعة في انجاز السكن تبقى فقيرة للوسائل الحديثة المتبعة في البناء مما سيستدعي اللجوء إلى المؤسسات الدولية لتحفيز شركات البناء في الجزائر على استعمال الوسائل الحديثة خاصة التعاون المشترك مع الاتحاد الأوروبي الذي يبقى الشريك الأقرب للجزائر في جميع الميادين.⁽³⁾

كما أن 80% من المشاريع السكنية في الجزائر لا تتوفر على شروط الجودة و النوعية بسبب إنتشار ثقافة البناء السريع الذي يفتقد إلى شروط السلامة و الراحة خاصة في المناطق التي تتميز بالرطوبة أو الحرارة العالية هذا راجع أيضا إلى نمط عمل المقاولين المكلفين بالإنجاز الذي تسودهم سياسة الربح السريع .⁽¹⁾

⁽³⁾Etude sur 25fillier a développe en méditerrané .anima invest network .etude n 8.p49

⁽¹⁾ Adar tarac.p72

خاتمة الفصل:

يعتبر الاستثمار العقاري في البلدان ذات الوفرة المالية الكبيرة من أهم القطاعات القائدة للإقتصاد، خاصة دول الخليج العربي و يتوقع ان يكون كذلك في الجزائر باعتبارها من الدول المصدرة للبترو ل من جهة و إهتمامها الكبير في الفترة الأخيرة بالقطاعات الاجتماعية خاصة قطاع السكنى الذي شهد نشاطا كبيرا خلال العشر سنوات الماضية ،صاحب هذا الاهتمام بقطاع السكن إصدار مراسيم تنفيذية و تشريعية منظمة للسوق العقارية في الجزائر خاصة قانون شغل الأراضي و التهيئة العمرانية كذلك اعطت الجزائر امتيازات هامة للمستثمرين في مجال القطاع العقاري و تزداد هذه الإمتيازات خاصة في المناطق الجنوبية و المحرومة سعيا من الدولة لتنشيط حركة الإستثمارات في هذه المناطق لتعميم التنمية على كامل التراب الوطني .

من ناحية أخرى شهدت السياسة السكنية في الجزائر عدة تطورات أهمها تنويع صيغ السكنات المنجزة و التي تلائم تنوع المداخل العائلية حيث شهدت الحظيرة السكنية قفزة نوعية منذ الاستقلال حتى وصلت إلى أكثر من 5ملايين سكن شاغر بعدما كانت قد سجلت أقل من مليوني سكن سنوات الستينيات من القرن الماضي .

الخاتمة العامة:

تناولت هذه الدراسة عدة عوامل لها علاقة بالإقتصاد عامة و بالإستثمار خاصة الذي يعتبر أساس التنمية الإقتصادية ووسيلة للوصول إلى الإهداف التنموية و فق مخططات التنمية و مدى أهمية الإستثمار بالنسبة للإقتصاد الجزائري حيث أن مسار الإصلاحات التي شملت مختلف الجوانب الإقتصادية و التشريعية كان لها وقع على السياسات الإستثمارية في الجزائر في التحول من سياسة إقتصادية موجهة إلى سياسة إقتصادية تعتمد على السوق كأداة لتحقيق التوازن الإقتصادي، مما أدى إلى إعطاء الفرصة للقطاع الخاص بالنهوض بالقطاعات الإقتصادية الأخرى والتي كانت مهمشة سابقا في الجزائر في مساهمتها في تحقيق معدلات نمو معتبرة للإقتصاد وتحقيق الأهداف التي تسمح بتحقيق توازن إقتصادي على مستوى القطاعات و تنوعا مصادر الدخل الوطني عن طريق تشجيع نمو تلك القطاعات و التي لعب القطاع الخاص الدور الأكبر في برفوز هذه القطاعات والتي من بينها قطاع الأشغال العمومية و قطاع الصناعة و قطاع النقل، حيث إحتوى قطاع الأشغال العمومية الحصة الأكبر من المشاريع المنجزة خلال العشر سنوات الماضية و كذلك ما يتطلبه من يد عاملة كبيرة .

إن تحقيق الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي يتطلب التغلب على المشاكل التي تواجه المجتمع بصفة علامة سواءا كانت مشكل إقتصادية أو مشاكل إجتماعية و الذي يعتبر مشكل السكن حلقة الربط بين تلك المشاكل حيث سعت الدولة الجزائرية منذ سنة 1999 وإلى يومنا هذا إلى إعطاء هذا المشكل إهتماما بالغا من خلال برامجها التنموية التي سطرت مبالغ ضخمة و هيأت الظروف التي تساعد على إنجاز تلك المشاريع الاسكنية و التي بدأت بمليون وحدة سكنية للفترة ما بية 1999 و 2004.

وللوصول إلى نتائج إيجابية على مستوى هذا القطاع فقد سعت الجزائر من خلال الإصلاحات الإقتصادية منذ بداية التسعينيات من القرن الماضي إتخاذ جملة من الإجراءات التي تخدم هذا التوجه نحو تقليص فجوة الإسكان وذلك من خلال :

_تنويع الأنماط السكنية الحضرية بعدما كانت تقتصر على الإيجارية فقد أصبحت تشمل السكن الترقوي و السكن التساهمي التي تستجيب لطلبات المواطن الجزائري و التي تتمح على أساس مستوى دخول العائلات.

_تنويع مصادر التمويل العقاري بعدما كان صندوق التوفير و الإحتياط ينفرد بتلك العملية أصبح صندوق دعم السكن و مؤسسة ضمان القرض العقاري و مؤسسة إعادة تمويل القرض العقاري إضافة إلى بنوك محلية و أجنبية مخولة لتمويل شراء السكن في الجزائر في إطار قانون النقد و القرض الصادر سنة 1990.

إن تطوير القطاع العقاري و حل مشكل السكن لا يتطلب فقط العوامل المباشرة التي تم ذكرها بل هناك عوامل غير مباشرة لا تقل أهمية عن سابقتها في توفير مناخ مناسب لإنجاز البرامج السكنية المسطرة منها :

_تحسين مستوى الدخل للعائلة الذي يشجع على تنمية الطلب وزيادة فرص إقتناء السكن.

_تنشيط السوق العقارية وتنظيمها من خلال القوانين و الإجراءات الردعية التي تعاقب مخلفي هذه القوانين الذي يعاني منها قطاع العقار في الجزائر بشكل واسع .

أما في إطار تحسين المناخ الإستثماري فإن التشريعات و القوانين التي تشجع المستثمر على توجيه أصوله المالية نحو الاستثمار العقاري الخاص في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية بدءا من مرحلة إستغلال المشروع إلى مرحلة انجازه بتوفير الأوعية العقارية التي تمنح للمستثمر و التي يمكن استغلالها في إقامة المشاريع التنموية و استعمالها كرهن عقاري في إطار حصوله على قرض بنكي ،أما في مرحلة الانجاز فانه يتم من خلالها إعطاء جملة من الإعفاءات الضريبية خاصة الضريبة العقارية ، أما في إطار تعميم التنمية على كامل التراب الوطني ،حيث أن الإستثمارات التي تقام في المناطق المحرومة و الجنوب تدعم بامتيازات خاصة إضافية عما تتميز به المناطق الساحلية.

جاء المرسوم التنفيذي سنة1987الذي يكفل لكل عائلة جزائرية الحق في امتلاك السكن الخطوة الايجابية نحو البعث في إقامة مشاريع إسكان تهدف إلى تخفيف حدة الأزمة السكنية إلا أنها تعطلت بسبب أزمة أسعار البترول لسنة1986 التي كان لها التأثير السلبي على الاستثمارات بصفة عامة و والاستثمارات العقارية بصفة خاصة ،و في إطار العمل المتكامل في هذا المجال أصدرت الدولة عدة قوانين متعلقة بالتهيئة العمرانية أهمها مخطط شغل الأراضي الذي من خلالها يمكن المحافظة على النسيج العمراني في التجمعات السكانية و محاربة البناء الفوضوي.

بدأ الاستثمار العقاري في الظهور كقطاع اقتصادي له أهمية في الاقتصاد الجزائري منذ سنة 1999التي تهدف إلى مواجهة الطلب على السكن بدءا ببرنامج المليون سكن للمخطط الخماسي 1999_2004 حيث تم إنجاز حوالي 1.54مليون وحدة سكنية بمختلف صيغها في ديسمبر 2005. كما عملت الجزائر على تطوير و تنويع مصادر التمويل العقاري من خلال إنشاء عدة مؤسسات مشتركة مهمتها الأساسية منح القروض العقارية و تأمينها من أخطار عدم السداد أهمها مؤسسة تمويل القرض العقاري التي أنشأت سنة 1997.

وعليه فإن ما يمكن إستنتاجه من هذه الدراسة تتلخص في ما يلي :

1-لم يحضى قطاع السكن بعد الاستقلال بأولوية في إنجاز برامجه بعد الاستقلال ، يرجع السبب في ذلك إلى إعطاء السلطات أهمية لقطاعات أخرى كقطاع الصناعة و الزراعة على أساس أن السكنات الشاغرة التي تركها الفرنسيين تفي بالغرض مما عقد الازمة تاريخيا .

2-لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع و غيرها من الإجراءات التحفيزية للاستثمار .

3- على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة الإصلاحية، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن .

4_ إن مسار الإصلاحات التي سلكتها السياسة الاستثمارية في الجزائر أواخر الثمانينات من القرن الماضي ساعدت على بروز عدة قطاعات لها أهمية في التنمية الاقتصادية منها القطاع العقاري

• نتائج البحث .

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو :

_ إن النظرة التي كانت تراها الجزائر للإستثمار الخاص بريبة و حذر أثبتت فشلها في تحقيق لأهداف التنمية الإقتصادية و التي تغيرت تلك النظرة بعدما شهد العالم من أزمات و تحولات في السياسات الإقتصادية أعطى للإستثمار الخاص في الجزائر أهمية بالغة في لعب دور كبير في تحقيق التوازن الإقتصادي الذي تمثل في نو عدة قطاعات إقتصادية منها الصناعة و النقل و الأشغال العمومية على غرار قطاع المحروقات ،حيث مست برامج الخوصصة حوالة 815مؤسسة عمومية سنة 1998 و التي سمحت للقطاع الخاص بتطوير تلك المؤسسات حيث أظهرت النتائج أن ما نسبته 99 بالمائة من المشاريع المنجزة كانت من نصيب هذا القطاع في العشر سنوات الماضية .

_شهد قطاع البناء و الإلأشغال العمومية قفزة نوعية خلال العشر سنوات الماضية منو الذي تجلى في إستحواده على 17 بالمائة من إجمالي المشاريع المنجزة خلال تلك الفترة و بنسبة 26.38 بالمائة من اليد العاملة النشيطة في الجزائر مما يعطيه صفة إمكانية القيادة المستقبلية للإقتصاد الوطني مستقبلا .

_السياسة السكنية في الجزائر سياسة تتوفر على كامل المعطيات لتحقيق نجاح على مستوى البرامج السكنية إلا أنها تنقصها التنسيق بين جوانب الطلب و العرض في الوحدات السكنية .

_ السياسة الاستثمارية في الجزائر حققت عدة أهداف تنموية تجسدت على ارض الواقع أهمها زيادة دخل المواطن و تحقيق معدلات نمو معتبرة كما أنها خلقت مناخ استثماري ساعد بعض القطاعات الاقتصادية على النمو من بينها القطاع العقاري .

_ إن الأساليب التمويلية للقطاع لعقاري زاد من حدة الطلب على السكنات مما زاد من حدة مشكل السكن ذلك أن سياسة الدولة الرامية إلى تعميم حصول كافة شرائح المجتمع الجزائري على تمويل عقاري سواء من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى فإن عائق التمويل خاصة عند ذوي الدخل الضعيفة قيد يكون له حلا في ظل هذه السياسة والتي تزيد من نسبة الطلب نتيجة حصول باقي الفئات على دعم أو تمويل مالي لإقتناء سكن .

إن تفاقم الأوضاع لقطاع السكن ليس عدم كفاية الموارد المالية بل عجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة ، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية و

التي تتزايد سنويا خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام و تطهيرها في بعض الأحيان بطريقة أو بأخرى ، و النتيجة هو تهميش الآلاف من العمال الذين اكتسبوا التجربة المطلوبة في هذا الميدان و في مختلف التخصصات لتتحول هذه الطاقات المتدربة إلى القطاع خاص الذي يبذل جهد في استغلالها و الاستفادة منها.

بعدما كانت الفجوة الإسكانية في الجزائر قد تجاوزت المليون وحدة سكنية سنوات السبعينيات فإن الجزائر و من خلال برامج السكن في الفترة ما بين 1999 و 2009 حققت تقدما في إطار تقليص تلك الفجوة التي وصلت إلى حدود النصف مليون وحدة سكنية إجمالية و الذي يعتبر مؤشرا إيجابيا رغم بقاء أمة السكن قائمة ليومنا هذا .

وفي إطار آخر فإن السوق العقارية في الجزائر رغم ما تتميز به من وفرة في العقار إلا أن أسعار العقارات تبقى مرتفعة مقارنة بتكاليف البناء أو الانجاز ذلك راجع لما يتميز به العقار كسلعة متداولة من ارتفاع متزايد في الأسعار على غرار باقي السلع الإنتاجية الأخرى التي تخضع لقانون العرض و الطلب.

• إقتراحات.

1. ينبغي تطوير إدارة القطاع و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن و محاربة الآفات الإجتماعية و الفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.

2. دعم شركات المقاولات العاملة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوق انطلاقتها للتصدي لمشكلة السكن .

3_ تدعيم البحوث العلمية في مجال السكن و استخدامها في المجال العقاري كأساليب البناء الحديثة و تطوير الادارة و التكنولوجيا المستخدمة في مجال الادارة .

تطوير جهاز إحصائي متابع للنمو السكاني و التوزيع الديموغرافي لتحديد مقدار الطلب الحقيقي للسكن.

4_ الإعتماد على مواد بناء تقليدية خاصة في المناطق الصحراوية و المناطق الهضاب العليا و تمويل إستخراجها في بناء سكن ريفي أو سكن اجتماعي .

5_ إرفاق الخدمات المصاحبة للسكن كالماء و الكهرباء و الطرق و المستشفيات لتشجيع السكان على الاستقرار في مناطقهم و عدم تكرار ظاهرة النزوح الريفي .

• آفاق البحث.

. إن دراستنا لموضوع سياسة السكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة ، للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر ، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة ، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق ، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض

الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات ، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل.

. و نقترح كآفاق لمذكرتنا المواضيع التالية :

1. دور القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية في الجزائر_دراسة مقارنة مع دول الخليج العربي .
2. السياسة السكنية في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض دول العالم الثالث .
3. عقود الشراكة الأجنبية مع الجزائر و انعكاساتها على قطاع السكن .
4. دور التمويل المصرفي الإسلامي في الحد من مشكل السكن _حالة الجزائر.

قائمة المراجع :

أولاً: المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب :

- 1_ أحمد زكرياء، مبادئ الإستثمار، دار الناهج، عمان، الاردن، 2003.
- 2_ المهدي آدم. الخصخصة في البلدان النامية، الدار العالمية للنشر و التوزيع، القاهرة - مصر، 2001.
- 3- أحمد رمضان نعمة الله، النظرية الكلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000
- 4_ حسن علي خريوش، الإستثمار و التمويل بين النظرية و التطبيق، الشركة الدولية للتجهيزات العامة و الخدمات الهندسية و المكتبية، عمان - الاردن، 1998
- 5_ حسين السيوفي، إقتصاديات المالية العامة، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، 1998
- 6_ حنفي عبد الغفار، الحالة المالية المعاصرة هيوان المطبوعات الجامعية. الطبعة الاولى، الجزائر، 1992.
- 7_ خالد رامول. الإطار القانوني لتسجيل العقارات في الجزائر، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011
- 7_ زياد رمضان، مبادئ الإستثمار المالي، دار وائل للنشر، عمان، 2002.
- 8- سامي خليل، نظريات الإقتصاد الكلي الحديثة، الجزء الثاني، الكويت، 1994.
- 9_ صبحي عبد الغفار، سياسات التمويل و إدارة المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000
- 10- ضياء محمد الموسوي، الخصوصية و التصحيحات الهيكلية، آراء و توجيهات. ديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1995.
- 11- طاهر حيدر حردان، مبادئ الإستثمار، المستقبل للنشر و التوزيع، عمان-الأردن، 1997.
- 12- عادل عبد العظيم، مفهوم الإستثمار، المعهد العربي للتخطيط، الكويت، 2005.
- 13- عبد العزيز فهمي هيكل، أساليب تقييم الإستثمار، الدار الجامعية، بيروت-لبنان، 1985.

عمر صخري ،التحليل الإقتصادي الكلي ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2008

14_ عبد المطلب عبد الحميد دراسات الجدوى الإقتصادية لإتخاذ قرار الإستثمار ،الدار الجامعية ،بيروت ،2000.

15- محمد بالقاسم بهلول ،سياسات تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية الجزء الأول،الجزائر ،1999.

16- محمد بالقاسم بهلول مياسات تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر .ديوان المطبوعات الجامعية الجزء الثاني،الجزائر ،1999 .

17- محمد يونس أحمد منصور، مبادئ الإقتصاد الكلي ، الدار الجامعية ،الإسكندرية ،2002.

ب - الأطروحات و الرسائل الجامعية:

18-ابن فارس حسينة،تقييم ومقارنة المشاريع الإستثمارية رسالة ماجستير غير منشورة،جامعة البليدة،.2005

19- أحمد أخلف ،الإستثمار المباشر في الجزائر بين الواقع و الطموح رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة بسكرة ..2005

20_ أحمد السيد عبد اللطيف ،إنعكاسات الكفاءة الإقتصادية للإستثمار الخاص على الإقتصاد القومي المصري1974_1998،أطروحة دكتوراه،جامعة عين شمس،مصر ،2002.

21_ آمنة طيبوني،تمويل الإستثمارات في الجزائر بالرجوع إلى قطاع المحروقات ،رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة الجزائر ،2004.

22_ بلوفاي عبد الحكيم نظام ترشيد الجباية العقارية في الجزائر رسالة ماجستير غير منشورة ،المدرسة العليا للتجارة ،1988.

23_ رمضان آسيا دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر رسالة ماجستير غير منشورة ،المدرسة العليا للتجارة ،.2005

25- سعيد سيد علي دراسة تحليلية و قياسية لتأثير الإستثمار على سوق العمل ،حالة الجزائر ،رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة الجزائر ،2008.

26_ عبد القادر بابا سياسات الإستثمار و تحديات التنمية في الجزائر في ظل التطورات العالمية الراهنة ، أطروحة دكتوراه، غير منشورة جامعة الجزائر ،2004.

27_ عز الدين مخلوف ،أثر الإستثمار الأجنبي على النمو الإقتصادي في الجزائر رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة الجزائر ،.2000

28_ فاطيمة عبد العزيز،فعالية الإستثمار الأجنبي المباشر آثاره على إقتصاديات الدول النامية ،رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة الجزائر ،2003.

29_ فتيحة كنزة ،الشراكة كأداة لتفعيل الإستثمار الأجنبي ، رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة الجزائر ،2006.

30_ منصوري الزين ،آلية تشجيع الإستثمار كأداة لتمويل التنمية الإقتصادية رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة الجزائر ،.2005

31_ نبيل شاكر دور إعداد دراسة الجدوى في تقييم المشروعات الحديثة رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة عين شمس ،القاهرة ،1998.

ج -الدراسات و التقارير :

32- سعدي يحي ظاهرة الفقر في البلدان العربية أسبابها و انعكاسها،جامعة سطيف،2007

33- شيببي عيد الرحيم ،معدل الإستثمار الخاص ،دراسة تطبيقية ،المعهد العربي للتخطيط ،الكويت،2009.

34- صبري عمارة ،إختلالات الهيكلية للسوق العقارية في إمارة أبوظبي ،دار التنمية الإقتصادية ،الإمارات العربية المتحدة .2010

35- عبد الحميد زعباط ،تحسين مناخ الإستثمار الخاص في الجزائر المجلة الإقتصادية العدد03_2006،جامعة يشار ،

36- عبد الرحمان مغاري ،إنعكاسات الأزمة المالية العالمية على الإقتصاد الجزائري ،جامعة سطيف،2009

38- مسعود مجيكة ،الجوانب القانونية و الإقتصادية للأزمة المالية العالمية ،جامعة المنصورة ،2009

39- الأمانة العامة للحكومة : قانون الإستثمار، منشورات 2007،الجزائر .

40- مكتب الصباح لخدمة المستثمرين ،مناخ الاستثمار الخاص في الجزائر ،مطبعة محسناوي ،الجزائر
2006،

41- وزارة السكن والعمران: البرنامج الخماسي(2009-2014)،الجزائر .

د- قوانين و التشريعات:

42- القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14 أبريل 1990،المتضمن قانون النقد و القرض.

43- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993،المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في
13 ماي 2007،المتعلق بالنشاط العقاري،قانون التعمير،المادة 08.

44- المرسوم التنفيذي رقم 86 - 67 المؤرخ في 04 مارس 1986 ،المتضمن حق كل عائلة في إمتلاك
سكن .

45- المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005،المتعلق بتحديد معايير التهيئة
العمرانية.

46- المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05- 318 المؤرخ في 10
سبتمبر 2005،المتضمن تحديد اعداد إجراءات مخططات شغل الأراضي.

47- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح
الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

48- الجريدة الرسمية،العدد 18 الصادر بتاريخ 05 جويلية 2001.

49- الجريدة الرسمية،العدد 58 الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 2010.

هـ - الدوريات والصحف:

- 50- مجلة الجمعية المصرية للإقتصاد و التشريع: القاهرة - مصر، العدد 20، 2008.
- 51- مجلة الإقتصاد و الأعمال: الإمارات العربية المتحدة، العدد 67، 2007.
- 52- مجلة النشرة الإقتصادية: البنك الأهلي المصري، القاهرة - مصر، العدد 04، 2006.
- 53- مجلة الجمعية المصرية للأوراق المالية: دليل المستثمر لتمويل الشركات، مصر، 2003.
- 54- يومية الخبر، العدد 6257 الصادرة يوم 05 أو ت 2011، الجزائر.

و - الملتقيات العلمية:

- 55- مشري فريد، التمويل الإستثماري، مداخلة في ملتقى حول الإستثمار الخاص في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
- 56- فريد كورتل إنعكاسات الأزمة المالية على الجزائر مداخلة في ملتقى حول الأزمة المالية العالمية وآثارها على إقتصاديات الدول العربية. جامعة سكيكدة، 2010.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

الكتب باللغة الاجنبية :

- 57_ Abdellah bougab .Analyse et evaluation de projet ,berti edition;2005
- 58_Lispsij Dagam,economics;Addision wesley, twelfe edition .USA,1991
- 59_Deboub youcef ,Lenouveau mecanisme economique de l algerie

الرسائل بالفرنسية :

60_Abdelkader bouklifa .le marché immobilier en algerie .inps .algerie .2009

61_La normalisation comptable de secteur immobilier en algerie. magestair .ecole
superieur de commerce .algerie .2007

التقارير :

62_ Guide investisseur en algerie .Andi.2010

63 _Guide d investissement en algerie .ministre de finance.2009

64_Projet de rapport sur la conjoncture economique et sociale de deuxieme
triméstre .cnes 2003

65_Rapport préliminaire sur les effet économiques et sociaux.cnes .2001

66_Rapport trimestriel .Andi news,2010

67_ Rapport nationale de développement .cnes.2010

68_,Investissement direct et étranger vers les pays méditerranéens face la crise,Anima invest
network ,2009

Rapport sur 25 Filières à développer aujourd'hui en méditerranée ,8eme Etude , Anima
invest network ,2010

مواقع الانترنت:

69_ www.Djazairess.dz

70 www.SGCI.dz

71 www.MHU.GOV.DZ

72 www.ONS.dz

73 www.ATLAS ALGERIE.dz

74 www.ANDI.dz

75_ www.cnbcArabia.com

