

جامعة وهران

كلية العلوم الاقتصادية، التسيير والعلوم التجارية

قسم العلوم الاقتصادية

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية

تكوين الأسعار وآليات إقتصاد السوق

دراسة حالة قطاع البناء في الجزائر

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

أ.د. عبد قادر دربال

من تقديم الطالب :

عبد القادر بن حمادي

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة وهران	د. بشير بوننوار
مقررا	جامعة وهران	أ.د. عبد القادر دربال
مناقشا	جامعة وهران	د. عبد الحميد فقيه
مناقشا	جامعة سيدي بلعباس	أ.د. علال بورحلة
مناقشا	جامعة الجزائر	أ.د. محبوب بن حمودة

السنة الجامعية 2006/2007

شكر وتقدير

لا يسعني في هذا المقام إلا أتقدم بالشكر الخالص والجزيل
إلى الأستاذ الدكتور عبد القادر دربال على إشرافه
وتوجيهاته القيمة.

كما لا أنسى أفضال الأستاذة :

أ.د. بشير بولنوار

أ.د. عبد الحميد فقيه

أ.د. محبوب بن حمودة

أ.د. علال بورحلة

وهذا على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة.



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

المقدمة العامة

يشكل الإسكان في الجزائر الدعامة الأدم

من خلال مختلف البرامج التنموية التي تقبل عليها السلطات العمومية. وهو بهذا يشغل بال المشرفين على القطاع من أجل توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات العمومية، بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف الشرائح الاجتماعية التي تزداد بفضل التوسع العمراني الذي عرفته معظم المدن¹.

إن الأهمية التي ينبغي أن تولى لقطاع الإسكان تتجلى من خلال النشاطات الاقتصادية التي تحركها دواليب الاقتصاد الوطني، ذلك أنه يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الإهتمام والعناية باعتباره المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني " فحينما يكون قطاع البناء بخير تكون كل القطاعات كذلك"².

فالدولة قد أنجزت و دعمت أسعار الإسكان حتى أنها في معظم الحالات حددت أسعار السكنات و أجرة الكراء مسبقا حتى قبل عملية الإنتاج.

وكنتيجة، فإن مشكلة السكن قد زادت حدتها وتفاقت الأوضاع الاقتصادية وظهر العديد من البيوت القصديرية على ضفاف المدن الكبيرة بالخصوص وكان لها التأثير البالغ على تدني المستوى المعيشي بالإضافة إلى تشويه المحيط العام الذي تعرفه التجمعات السكنية ذات الكثافة السكانية الكبيرة كالجزائر، وهران، قسنطينة.

إن فشل مختلف سياسات الإسكان التي عرفتها الجزائر تعود في واقع الأمر إلى اتخاذ الإسكان كظاهرة اجتماعية تتطلب الدعم المالي على حساب الجوانب التقنواقتصادية التي تفترض أن تركز على معرفة العوامل التي تقف وراء تدني الإنتاجية داخل ورشات الانجاز. فهل هي نتيجة لفقدان أو ندرة موارد البناء والتي هي متاحة في كثير من الأحيان³؟ أم أنها نتيجة لما تمر بها المؤسسة الاقتصادية في حقل الإنتاج، عمومية كانت أم خاصة في ظل المتغيرات

¹ Rapport périodique des activités des entreprises de construction, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, octobre, 1995, 05.

² Opcit, p06.

³ Obeit , p09.

الجديدة والتي تفرض عليها جدية في الطرح

ضعف الهياكل النظامية والتنظيمية لإدارة المشاريع الإنجازية¹.

وإذا كان التساؤل يدور حول الأسباب التي تحول دون تحقيق ما تأمله الشرائح الاجتماعية الأكثر معاناة من الحصول على مسكن يتلاءم وقدراتهم الشرائحية، ولو تطلب الأمر الحصول عليه بواسطة الدفع بالتقسيط كما هو معمول به في كثير من التجارب للسكن الاجتماعي في الدول النامية¹.

غير أن الجوانب المالية والعملية أثناء عمليات الإنجاز، هي التي تكون في كثير من الحالات من عوائق التنمية للقطاع، حيث تسهم في زيادة تكلفة المشاريع من سنة إلى أخرى نتيجة لندرة هذه الموارد (الإسمنت والحديد بالخصوص)، وصعوبة الحصول على الموارد المالية من جهة، وما تتحمله هذه المشاريع الإنجازية إن وجدت من فوائد مركبة من جهة أخرى.

كما أن عدم الالتزام بالتواريخ المحددة لالانتهاء من المشاريع الإنجازية، يؤدي إلى عدم جدية هذه المؤسسات في الانتهاء من الأعمال المكلفة بها، حسب العقود وفي التواريخ المحددة، فلقد وصل التأخير إلى أكثر من 300 % من الوقت لمخططات التنفيذ بالنسبة لمختلف المشاريع الإسكانية، وهو ما سيترتب عليه من زيادة في الأموال المستمرة عما هو مقدر لها. فلقد زادت التكاليف الفعلية عن التكاليف المخططة في كثير من الحالات إلى أكثر من 500% وهو ما لم تحمله السلطات العمومية من خلال الخزينة العمومية².

كما أن استخدام الأساليب التقليدية لمختلف مؤسسات البناء والإنجاز، من وسائل تكنولوجية بدائية ومهتلكة في كثير من الحالات، يؤدي إلى زيادة التكلفة النهائية للإسكان في نهاية المطاف.

¹ تقرير منتدى حول الإسكان الرخيص، الجامعة الأردنية، أكتوبر 1998.
² تقرير دوري حول نشاطات مؤسسات الإنجاز لوزارة البناء والتعمير، أكتوبر 1995.

فرضيات الدراسة:

تقتضي دراسة الإشكالية للموضوع المقترح بوصفها ضمن محك الفرضيات التالية والتي قد تصبح جديرة بالإهتمام حال تحقيقها. الفرضية الأولى: إن تأخير المشروعات تؤدي بالضرورة إلى زيادة التكاليف. كما أن فقدان بعض الموارد الأساسية كالإسمنت والحديد كثيرا ما يكون لها انعكاسات سلبية على عمليات الإنجاز حسب البرامج المسطرة لها. وهو ما يستدعي إدخال بعض التنظيمات والأساليب المرنة التي من شأنها أن تدارك التأخيرات المتلاحقة لتضمن في النهاية تنظيما مناسباً لطبيعة وظروف مؤسسات قطاع البناء والإنجاز.

الفرضية الثانية: إن الامتثال إلى الهيكل العضوي المناسب لطبيعة وحجم مؤسسات قطاع البناء والإنجاز من شأنه أن يخفف مجمل الضغوطات المالية، المادية، والتقنية، وهو ما تأخذ به الكثير من المؤسسات حسب طبيعة ونمو ورشات البناء والإنجاز ذاتها.

الفرضية الثالثة: إن تطبيق أسلوب إدارة الانجاز في تنفيذ مشروعات القطاع، وخاصة على مستوى الورشات المتعلقة بتنفيذ مراحل المشروعات، ينبغي أن تعتمد على وجود إدارة تقوم نيابة على المالك أو المستفيد من المسكن، وذلك بإدارة عمليات الانجاز ومراقبة الوقت والتكاليف والجودة، وهو ما يؤدي إلى زيادة فاعلية الأداء و تقليل التأخير في تنفيذ المشروعات.

أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعامل بهياكل تنظيمية تتماشى وقدرات مؤسسات البناء والإنجاز محل البحث وتقسيماها في الظروف البيئية والاقتصادية التي تنشط فيها.
- تحديد الملامح الخاصة لما ينبغي أن تكون عليه هياكل هذه المؤسسات حتى تتسم بالمرونة والديناميكية مع توفير التنسيق المحكم واللازم لمختلف البدائل المتاحة

أمام هذه المؤسسات أثناء الإنجاز، في ضوء
فيها وهذا من أجل ضمان التسيير الفعال والهادف.

• تحديد إمكانية استخدام أسلوب إدارة الانجاز الناجع و الذي يعتمد على جودة المؤسسات التي لها علاقة بالبناء و الانجاز، حتى تكون وسيطة فيما بينها تداركا للاختلال الذي عادة ما تمر به عمليات الانجاز المختلفة عبر المراحل الكبرى للإنتاج، وهذا منذ بداية ظهور فكرة المشروع وحتى تسليمه للمستفيد، وذلك بهدف التحكم في الوقت، والرقابة على الجودة والتكاليف المستخدمة. وهي نفس الأسس والمبادئ التسييرية السائدة في كثير من المؤسسات الناجحة¹.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذه الدراسة من خلال ما تتميز به من خلال الطرح الاجتماعي والاقتصادي، بغض النظر على الوضعية الاقتصادية التي تمر بها المؤسسة و يمكن استقراء ذلك من خلال الحقائق التالية:

1. زيادة حجم الاستثمارات في قطاع البناء والإنجاز، الذي يعتبر حيز الزاوية، حيث يتم من خلاله تنفيذ الخطة الاجتماعية والاقتصادية للدولة، إذ أنه يستدرج الاستثمارات الكبيرة، والتي تتراوح عادة ما بين 45 % إلى 50% ، من حجم الاستثمارات المنفذة في الخطة سنويا²، خاصة مع ما يتطلع إليه من خلال الطموحات المنتظرة لبناء مليون سكن ضمن الخطة القادمة تداركا للنقص الفادح، وتعويضا للبنى التحتية القديمة التي تتطلب المراقبة والمعاينة المستمرة، ثم التعويض إن لزم ذلك.

ومن هنا تظهر الحاجة إلى مثل هذه الدراسات المضنية لتوفير تكاليف البناء والإنجاز، وذلك من أجل زيادة فرص تحقيق الربح للقطاعات التي تتناسب مع القطاع ومن هنا فإن أهمية التنظيم أصبحت أكثر من ضرورة لحل هذه المشاكل.

¹ التقرير الدوري لأنشطة مؤسسات الإنجاز لوزارة الإسكان والتعمير السنوي، أكتوبر 1995.
² المرجع نفسه.

2. يؤثر قطاع المقاولات على خطط

قطاع البناء والإنجاز وبالتالي من حيث الأهداف التي يسعى إليها كل قطاع، ذلك :
أ. أن تحقيق برامج الإنجاز يضمن تشغيل مشروعات الخطة في مواعدها و بالتالي تحقيق أهداف البرامج المقررة في هذه المشروعات.
ب. تؤدي مدة تنفيذ الأعمال التي يقوم بها القطاع، بالمؤسسات إلى إمكانية تنفيذ عدد أكبر من المشروعات وبالضرورة معدلا أعلا للتنمية، بالإضافة إلى تخفيض التكلفة، مما يؤدي إلى زيادة الفائض من المشروعات ثم التوصل إلى النجاحة لمثل هذه الإنجازات.

3. يتميز قطاع مقاولات البناء والإنجاز عن باقي المؤسسات الأخرى بعدة خصائص تنظيمية معينة. و من أهم هذه الخصائص نجد :
أ. اختلاف المنتج النهائي في كل المشروعات، بالرغم من تشابه بعض المكونات في كل منها.

ب. تتميز المشروعات بالتغيير المستمر والديناميكية حيث يحتاج كل مشروع إلى دراسة تختلف عن الآخر، وذلك بسبب الظروف التي تتحكم في كل مشروع. وتختلف هذه الظروف في العمليات المتشابهة، من حيث نوع العمليات المستخدمة بتغيير المكان أو الزمان الذي يتم فيه الإنتاج.

ج. تعتبر صناعة مواد البناء والإنجاز صناعة مركبة، بمعنى أن الإنتاج في أي مرحلة منها يعتمد على إنتاج المرحلة التي تسبقها، وفي معظم الأحوال لا يمكن إنهاء المرحلة قبل إتمام المرحلة السابقة لها، وهذا من شأنه أن يضمن نوعا من التنسيق الكامل والنظرة الكلية الشاملة.

د. يتحكم في أسلوب التشغيل وطريقة الإنتاج، وتكوين طريق المشروع وتنظيمه عوامل معينة تختلف من مشروع لآخر، وهي نوع المشروع الذي يتم إنجازه، والنظرة إلى حجم المشروع وتعقده، ثم كذلك إلى موقع المشروع من خلال مدة التنفيذ والتي تكون في كثير من الحالات صعبة المنال.

4. إن قطاع البناء والإنجاز لم ينل الدر

الإدارية. فلقد نمت القطاع من حيث العمالة والمعدات والتكنولوجيا المستخدمة وحجم المواد وتنوعها وحجم الأموال المستمرة فيه والتي تزداد من سنة إلى أخرى ...

إن مختلف الأبحاث والدراسات التي تناولت عناصر البناء والإنجاز، لم تأخذ الاهتمام في كيفية إدارتها داخل مؤسسات القطاع، من ذلك أن تشعب حجم القطاع دون أن يسايره نمو في الأمور التنظيمية و التسييرية في الإدارة، خاصة بإطارات كفاءة، والتي لها قدرات علمية، على مواكبة الأوضاع للعمليات الإنجازية من مواد جديدة متطورة سواء المستوردة منها أو المحلية.

بالإضافة إلى ذلك فإن وزارة الإسكان والتعمير في الجزائر قد جلبت معدات وآليات مخصصة وبتكنولوجيات متقدمة للبناء ورافعات كبيرة معقدة التنظيم، إلا أنها لم تستغلها بالكيفية المطلوبة، سواء تعلق الأمر من خلال عمليات الاستغلال أو صيانتها على السواء، الأمر الذي جعلها تتدثر وفي مدة و جيزة، لا بل وفي كثير من الحالات بقيت في مخازنها، وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن آليات التغليف الحديدية المستخدمة في ورشة 1245 سكن لوحدية إنجاز السكنات لوهران (URHO/EC Oran) لم يتجاز عمرها الإنتاجي أكثر من سنة، ليتم التخلي عنها لاحقاً¹.

كما أن الدولة قد أنشأت بنوكا للاستثمار في الإسكان، على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) للتغلب على مشكل التمويل، وهذا لغياب مشاركة القطاع الخاص في هذا المجال، غير أنها لم تكن مجدية في الواقع العملي، و كل البرامج التمويلية لم تساهم في حل المشاريع الإسكانية، ولم يتم معالجتها إلا من خلال إقحامها في المشاريع اللاحقة الاستدراكية. غير أن المشكل الأساسي الذي لا زال يعيق مجال التنمية لقطاع الإسكان فهو نقص العمالة البسيطة

¹ الوضعية التقنية لـ 1245 سكن مكتب الدراسات لولاية وهران، مصلحة المراقبة، أكتوبر، 1987.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

والمختصة، خاصة وأن الدولة لم تقم بإقامه

بالقطاع للتغلب على ظاهرة افتقار اليد العاملة والبسيطة منها بالخصوص. ولأن القرار الإداري لم يتم اتخاذه حسب الأصول والمبادئ العلمية سواء كان متعلقا بالعمالة والمواد أو بالأموال أو المعدات، فإن مشاكل القطاع ما انفكت أن تتفاقم وتتعدد باستمرار، وهذا في غياب التسيير المحكم، حيث تعتبر الإدارة بمثابة العنصر الخامس بالنسبة لأي مشروع اقتصادي الذي يتكفل بإنجاز المجمعات السكنية.

ويعتقد البعض أن 50% من مشاكل قطاع البناء والإنجاز راجع إلى تصور طاقة الإدارة، حيث لم تتوصل بعد لإدارة المشروعات الضخمة وبأسس علمية سليمة¹.

إن مثل هذه الدراسات سنتلفت النظر إلى أهمية هذا الموضوع في مؤسسات قطاع البناء والإنجاز، خاصة وأنها تهتم بحركية الأسعار مع تحديد الكلف لها. لذا يتطلب الأمر تركيز الاهتمام بهذا القطاع الهام بما يحققه من أهداف في مجال التنمية الشاملة. فالدراسة تتعلق إذن بتقييم فعالية الهيكل التنظيمي المستخدم في مؤسسات البناء والتجهيز، ومدى تناسبها مع طبيعة واحتياجات وظروف هذه المؤسسات. لغرض تحقيق الأهداف المطلوبة من النجاعة في تأدية المهام والوظائف أثناء عملية الإنجاز، يتطلب الأمر ملائمة التغييرات المستمرة من أجل التحكم في التكلفة المستهدفة. ومن هنا يتطلب الأمر معالجة الموضوع من خلال العناصر الضرورية التي تتطلبها مؤسسات الإنجاز وذلك من خلال :

1. الهيكل التنظيمي العضوي والميكانيكي لمؤسسات الإنجاز والبناء:

لقد ركزت مختلف الدراسات التي تناولت مجالات البناء والإنجاز من خلال البيئة التنظيمية التي تربطها بمؤسسات القطاع، وذلك بغرض الزيادة في وتيرة

¹ محمد الشريف الناظر، الإدارة في قطاع المقاولات، التقرير مقدم لندوة الجودة و الإنتاج في قطاع المقاولات القاهرة، نوفمبر 1982، ص 07.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

الإنجاز، فأصبح واضحا أن هناك هياكل مذ

التغيير الذي تتميز به البيئة التي يعمل فيها التنظيم المقترح¹. ويمكن أن نميز بين :

أ. الهيكل العضوي: يعتبر هذا النوع من الهياكل مناسباً للظروف غير المستقرة حيث تصعب عملية تخفيف العمل والتخصص بنفس الدرجة الموجودة في الهيكل الميكانيكي. و يتم إعطاء حرية أكبر للأفراد في ضوء الهدف العام للمنظمة أو للقسم الذين يعملون فيه، ومن خلاله يستغنى عن المجال الرسمي، وتزداد بالمقابل درجة التداخل والاعتمادية بين الأفراد، فيكون بذلك الدور المحدد بطريقة عامة وتكون الاتصالات من الأعلى للأسفل ومن الأسفل إلى الأعلى وأفقية.

ب. الهيكل الميكانيكي : يعتبر مناسباً للظروف المستقرة وتزيد فيه درجة التخصص وتركيز القرارات في قمة الخريطة التنظيمية، حيث يصبح هناك تحديداً واضحاً للإجراءات والواجبات. ومن هنا يظهر جلياً زيادة تطبيق درجة الرسمية والابتعاد عن درجة التداخل والاعتمادية، ومن ثم فالاتصالات تكون من الأعلى للأسفل ، فتحدد الأعمال بواسطة تعليمات محددة .

2. مؤسسات البناء والإنجاز : وهي عبارة عن أنشطة القطاع من خلال مختلف تداخل مؤسسات الإنجازية في العمليات المبرمجة لإقامة وحدات سكنية وتنقسم بدورها إلى :

أ. مشروعات البناء والإنجاز : وتشتمل على البرامج المخصصة للبناء. وهي عادة موجهة من أجل الأغراض الإسكانية والتعليمية والصناعات الخفيفة والمؤسسات الاجتماعية والتجارية كالمكاتب والمراكز التجارية و البنوك.
ب. مشروعات الانجازات الهامة المختلفة وتنقسم بدورها إلى :

• الأشغال العامة للتهيئة العمرانية: يتم تصميمها وتنفيذها من قبل مكاتب دراسة متخصصة لتهيئة المناطق القابلة لاستقبال الأبنية السكنية (تحديد المستويات المختلفة، الأرصفة، شبكة المياه، والمجاري).

¹ المرجع السابق، 09.

• مشروعات الأشغال الكبرى للأبنية

للمصلحة العامة وتشمل بالإضافة إلى إنجاز السكنات المختلفة، فهي تقوم بإنجاز مشروعات موازية كالطرق والمرافق العامة والتي لها علاقة بالنقل والمواصلات السكنية واللاسلكية.

• تسيير إنجاز المشاريع السكنية : تعتبر تسيير إنجاز للبرامج السكنية من أعقد العمليات التي تواجه المؤسسات صاحبة الإنجاز و المنجزة على السواء، فهي عبارة عن مجموعة من الأنشطة الإدارية التي سيتم تأديتها من قبل المؤسسات المتخصصة والمتحكمة في مختلف طرق التسيير الحديثة ، حيث يتم إقحامها في تنفيذ جميع مراحل الإنجاز منذ ظهور فكرة التصميم و أثناء مرحلة عملية الإنجاز الفعلية بهدف الرقابة على الوقت والتكاليف والجودة أثناء التنفيذ.

مبادئ الدراسة :

لقد تمت الدراسة في ضوء المجالات التالية :

1. تشمل الدراسة مجموعة من مؤسسات البناء والتجهيز التابعة لوزارة البناء والتعمير، والتي تستحوذ على مختلف المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، خاصة مؤسسات الديوان التسيير العقاري (Office de la promotion et de la OPGI gestion immobilière) الذي يتكفل لوحده بأكثر من 70% من جميع أعمال الأشغال المنفذة من قبل مؤسسات الإنجاز على المستوى الوطني¹، من خلال تواجده في كل ولاية، وهذا في إطار أعمال تنفيذية لمختلف المشاريع. فديوان التسيير العقاري يتعامل بالمناقصات الوطنية المفتوحة على طول السنة، نظرا لعدم وجود مؤسسات إنجازية في مستوى الطموحات من حيث تحديد الكلفة ، فإن مؤسسات الديوان التسيير العقاري كثيرا ما تقبل جميع المؤسسات المحلية والتي ينقصها التنظيم والدقة، بالإضافة إلى استعمالهم لوسائل الإنتاج المختلفة،

¹ التقرير الدوري لأنشطة مؤسسات الإنجاز لوزارة الإسكان والتعمير السنوي، أكتوبر 1995، ص10.

الأمر الذي يعرقل في كثير من الحالات مختلف إلى أكثر من سنة تأخيرا في كثير من الحالات¹.

2. قلة اليد العاملة الفنية من تقنيين متخصصين (مهندسين معماريين) على مستوى المديرية الولائية للتسيير العقاري، وذلك من أجل المساهمة والمتابعة الدقيقة كما أن عدم تخصصهم في المجالات المنوطة بهم يجعل هذه المؤسسات غير قادرة على تتبع مراحل الإنجاز. وبنفس الطريقة فإن مختلف الهيئات المراقبة (DUC) (Direction de l'urbanisme et de la construction) ، وكذلك الأمر فيما يخص الهيئة المراقبة للبناء (Contrôle technique de la construction) (CTC)، والتي كثيرا ما ينجم عنهما التأخير في تقديم الوثائق التقنية في وقتها اللازم، الأمر الذي يعطل المراحل المتلاحقة لعمليات الإنجاز.

منهجية الدراسة :

يرتكز البحث العلمي في جوهره على منهجية مجموعة التساؤلات والطروحات التي تستدعي استخدام بعض الطرق والتي قد تكون وصفية، استقرائية، كمية، أو حتى تحليلية.

غير أن طبيعة المعلومات المتحصل عليها هي التي تفرض على الباحث استخدام الطريقة المناسبة للإجابة على مجموعة الانشغالات، وبناء على ذلك فإن عملية جمع البيانات تعتبر في حد ذاتها من أهم وسائل البحث.

ففي ضوء فرضية البحث وأهدافها فإن الدراسة شملت مجموعة من الاستجابات والتقارير الدورية لهيئات رسمية، بالإضافة إلى تناولنا لنتائج بعض المنتديات العلمية في مجال التخصص، أو التطرق إلى بعض المراجع التي تناولت الموضوع من حيث طرح الإشكالية.

ومن هنا يمكن تصنيف الدراسة إلى :

¹ المرجع السابق، ص 11.

1. الدراسة النظرية:

تجعل الباحث مهتما أكثر بالمرجعيات والدراسات الأكاديمية بالخصوص. ومن هنا كان الاهتمام حول تكوين الأسعار ومحدداتها في قطاع شائك، كما هو الحال بالنسبة لقطاع البناء والإنجاز. إن الغوص في مجالات متخصصة لما وصلت إليه مختلف المجالات البحثية حول إمكانية تحديد السعر والوقوف على التكلفة الحقيقية للإسكان من خلال مختلف المدارس الاقتصادية التي تناولت الموضوع، وهي بذلك تكون قد أثرت بصفة إيجابية على معرفة طبيعة نشاط قطاع البناء والإنجاز، والتي تعتبر ضرورية في بيئة تتغير باستمرار.

إن مثل هذا الطرح يؤدي إلى الوقوف على أسباب التأخر للمشروعات، ويقدم الطرق المناسبة لحساب الكلفة الحقيقية بصيغتها المالية السوقية. ولقد قدمت بصورة واضحة على هيكله القطاع من خلال الندوات العلمية الوطنية منها بالخصوص¹، حيث ركزت في مجملها على طبيعة المشاريع المعقدة، والتي تستدعي ضرورة الاهتمام بها لاحقا من خلال مختلف البرامج التنموية التي يعرفها القطاع.

إن التطرق إلى مختلف الهياكل التنظيمية وأبعادها من جهة، ثم تطور الهيكل العضوي واعتباره كأحد البدائل المتاحة أمام مختلف مؤسسات البناء والإنجاز من جهة أخرى، لجديرة بالاهتمام والمعينة وذلك من خلال الوضعية التنظيمية التي تعيشها مؤسسات البناء والإنجاز، خاصة بعد الانتقال من مرحلة الاقتصاد الموجه إلى مرحلة اقتصاد السوق، مع خصوصية أو حل العديد من المؤسسات العمومية التابعة للقطاع، وحتى جلب مؤسسات أجنبية (الصينية، التركية، ...) للمساهمة في إنجاز المشاريع الإسكانية.

إن اتباع الأسلوب الأمثل في مجال التسيير، قد يعطي صورة واضحة على تدارك النقصان في مجال التأخير ونوعية الإنجاز لمختلف المشاريع، وهو ما يساهم في تنشيط التنمية الشاملة التي تركز بداية على أفراد متخصصين

¹ تقرير ندوة مديرية الدراسة والمتابعة، وزارة البناء والتعمير، أكتوبر 1998.

ومؤسسات لها من التجربة الكبيرة في م

الحصر مؤسسة البناء والانجاز لوهرا ERCOran .

إن مثل هذا الرصيد ينبغي أن يكون بمثابة المرجع لحصيلة من المفاهيم
والمعلومات التي ينبغي الأخذ بها في المجال التطبيقي للدراسة.

1. الدراسة الميدانية:

إلى جانب الدراسة النظرية، فإن الدراسة الميدانية تصبح ضرورة ملحة
لوقوف على إنجازات مؤسسات البناء والتعمير العمومية منها والخاصة، وذلك
بهدف التعرف على العوائق والقيود والمشكلات التي تعترض تنفيذ المشروعات
وتؤدي إلى تأخيرها.

إن التركيز على عنصر التنظيم بصفة رئيسية لما له من أهمية في التقليل
من مختلف النقائص التي تقف عائقا عن تأدية مختلف المهام. كما أن التوقعات
المستمرة في بعض حالات الإنجاز لمؤسسات ديوان التسيير العقاري في المناطق
المختلفة من التراب الوطني، تعطي صورة على هشاشة المشاريع المختلفة لبرامج
الإسكان، ذات الطابع الاجتماعي بالخصوص. وإدراكا منا لمعرفة محددات الأسعار
لمختلف المشاريع الإسكانية، ومن ثم معرفة التكلفة الحقيقية لمختلف الأنماط السكنية
والاجتماعية منها بالخصوص. فإن الدراسة تنطلق من معرفة الهيكل التنظيمي في
ضوء كل بيئة تعمل فيها مؤسسة الإنجاز، والتي تهدف إلى تحديد المعيار الحقيقي
للوصول إلى التكلفة الدقيقة خاصة في المحيط الاقتصادي، الذي يتميز بالانفتاح
على العالم الخارجي. كما للإجراءات البيروقراطية المختلفة أثرها السلبي في إعاقة
العديد من العمليات الإنجازية، بدءا من المناقصات المفتوحة لمختلف المشاريع وإلى
غاية تسليمها لأصحابها. وبالمقابل فإن طبيعة بعض الامتيازات التي تحصلت عليها
بعض مؤسسات الإنجاز الأجنبية، من خلال الصفقات العمومية والتي تظهر في
الفروقات السعرية¹.

¹ التقرير الدوري لمديرية البناء والتعمير، مصلحة الصفقات العمومية، وهران، أكتوبر 2005.

ولقد هدفت الدراسة الميدانية إلى تدعيم

التي يعمل فيها قطاع البناء والإنجاز وانعكاساتها على الهيكل التنظيمي، وذلك من خلال الواقع الميداني بما فيها الظروف المناخية وصعوبة الحصول على مواد البناء، وفي الفترات الزمانية المتلاحقة لتقدم المشاريع الإنجازية.

ولقد أفضت الدراسة الميدانية إلى أن مختلف المشاريع قيد الإنجاز¹، أثبتت أن ظاهرة التأخر في تنفيذ المشروعات، هي العامل المشترك، والمبنية أساساً على العوامل التنظيمية، المتمثلة في الهيكل التنظيمي وضعف الأساليب التي تستخدمها مؤسسات ومقاولات البناء والإنجاز، وهو ما يؤثر سلباً على زيادة تكلفة المشروع في نهاية المطاف.

مبادئ الدراسة :

ترتكز الدراسة على إنجازات مؤسسات البناء التابعة لوزارة البناء والتعمير، وبعض مقاولات الإنجاز التابعة للقطاع الخاص.

غير أن الاهتمام الأكبر شمل مؤسسات البناء والإنجاز لديوان التسيير العقاري و ذلك لتحمله أكثر من 70 % من ملفات الإسكان ذات الطابع الاجتماعي. و لقد تم اختيار ثلاثة عينات من مؤسسات الإنجاز التابعة للتسيير العقاري (OPGI) على المستوى الوطني. و يتعلق الأمر بمؤسسة ديوان التسيير العقاري لولاية وهران في الشمال الغربي، ومؤسسة التسيير العقاري لبسكرة في الوسط الشرقي، و مؤسسة ديوان التسيير العقاري لبشار الجنوب الغربي. إن المؤسسات الثلاثة مختلفة الحجم من حيث طبيعة الأعمال التي تؤديها حتى يمكن التوصل إلى مؤشرات عامة عن طبيعة الهيكل التنظيمي الذي يناسب احتياجات كل مؤسسة من خلال كل الظروف البيئية والمناخية للمنطقة، بحيث تظهر تأثيرات مثل هذه العوامل بشكل واضح في التكلفة، ثم التسعيرة التي تفرضها كل مؤسسة على حدة للمنتج المنجز.

¹ تقرير الاستبيان لمؤسسات ديوان التسيير العقاري للبناء والإنجاز، جوان 2006.

كما أن اختيار عمليات الإنجاز تمت

يجرى العمل فيها في كل مؤسسة بين المؤسسات الثلاثة، والتي تكون مرفوقة عادة من خلال جداول بيانية حول تكلفة الإنجاز للمشاريع مع تحديد تكلفة المتر المربع المنجز في كل حالة إنجاز للدراسات المقررة.

البيانات المطلوبة :

1. البيانات الأولية : ارتكزت هذه البيانات على عدد العمال التابعين لمؤسسات الديوان التسيير العقاري (OPGI) في العينات المقترحة للدراسة، كما أنها اشتملت على رقم الأعمال السنوية ورأس المال العامل، بالإضافة إلى الميزانيات المالية لها، خلال ثلاثة سنوات متلاحقة. كما أن البيانات تناولت مختلفة اللوائح والإجراءات المنظمة للعمل والقرارات التنظيمية المختلفة.

2. البيانات الثانوية : اشتملت البيانات الأولية على درجة الرسمية والتنميط في الهياكل التنظيمية ووسائل الاتصالات والتنسيق المستخدمة، بالإضافة إلى تطرقها إلى مشاكل التنسيق ودرجة المرونة والمشاركة في اتخاذ القرارات ودرجة التخصص وتقسيم العمل، وأخيرا المسؤوليات والسلطات الممنوحة ومدى كفايتها.

مصادر البيانات :

ارتكزت الدراسة على بعض المراجع الأساسية للموضوع (مجموعة الكتب والدراسات المتخصصة في مجال البناء والتعمير، وكذلك الأمر بالنسبة لمرجعيات بعض الضوابط التنظيمية والإدارية التي لها علاقة بعمليات الإنجاز في القطاع). بالإضافة إلى ذلك فإن البيانات المستخدمة من قبل مديريات مؤسسات التسيير العقاري والمقترحة في المجال التطبيقي لها دلالتها في إيضاح بعض الثغرات

الموجودة أثناء عمليات الإنجاز المتكررة. وب
على النحو التالي:

1. مصادر أولية : وهي عبارة عن كتب ومراجع والدوريات والأبحاث والندوات التي تعرضت إلى تكلفة الإسكان ومحدداتها وجمع العناصر المؤثرة فيها من مواد خام وهياكل تنظيمية تخضع جميعها للبيئة التي توجد فيها.

2. المصادر ثانوية : وتشمل على لقاءات وتقارير مديري المشروعات والإدارات الرئيسية لمؤسسات القطاع.

أسلوب جمع البيانات (الطريقة الاستنبائية):

تم توجيه قائمة الاستقصاء لمسؤولي الوحدات الإنجازية الثلاث، ويتعلق الأمر بمديري المشروعات المختارة عن طريق المقابلات الشخصية، ومهندسي الإنجاز والمتابعة، ومديري الإدارة والمالية، ومديري الوحدات على التوالي. إن مثل هذا الاستبيان من شأنه إظهار الثغرات التقنية، التنظيمية والمالية التي قد تحدث أثناء مراحل الإنجاز. والتي انتهت إلى مجموعة الإجراءات الخاصة حيث تم استقراؤها واستخلاص النتائج منها.

هيكل و محتويات الدراسة :

تحتوي الدراسة على خمسة فصول أساسية وهي:

الفصل الأول: شمل مختلف نظريات القيمة والسعر في الفكر الاقتصادي القديم والمعاصر على سواء، ثم تطرقنا إلى نظريات تشكل أسعار ومحدداتها لنتهي بالسياسات العامة للأسعار وآليات التسعير.

الفصل الثاني : شمل مفهوم المشروع الإستثماري ودراسات الجدوى الاقتصادية والتجارية، والدراسة التقنواقتصادية ، حيث ركزت الدراسة على مختلف المعايير التي تسمح لاختيار المشاريع وتقويمها في نهاية المطاف.

الفصل الثالث : شمل تقويم المشرو

التركيز على الجدوى الاقتصادية والإنحرافات السعرية، مروراً بتعريف الأسعار الاقتصادية وانحرافها عن الأسعار السوقية لننتهي بالجدوى الاقتصادية ، واثرتضخم وبمتغيراته (ثابت، متغير أو سالب). وفي النهاية انتهت الدراسة إلى واقع الاختلاف بين الأسعار السوق وأسعار الظل من خلال محدداتها أثناء تقويم المشروعات مع التركيز على أهمية تحديد الأسعار العامة.

الفصل الرابع: شمل طبيعة ومشاكل قطاع البناء والإنجاز حيث تم التركيز على وضعية المشروعات من حيث مستويات إدارتها وخصائص مقاولات البناء والإنجاز، ثم بعد ذلك تعرضت الدراسة إلى مشاكل قطاع البناء من حيث المجالات الإدارية التقنية والتكنولوجيا المستخدمة، دون التغاضي عن المشاكل التمويلية واليد العاملة المطلوبة والمتخصصة لمثل هذه المقاولات. كما أن الدراسة تناولت مشكلندرة المواد الأولية في السوق، لينتهي الفصل بالخصائص التشريعية والقانونية في صناعة مواد البناء، ثم التركيز على خصائص ومشاكل الصناعة، مع إمكانية خلقفعالية التنظيم في مؤسسات القطاع، من حيث تصميم الهياكل التنظيمية والنموذج المقترح مع التركيز على أهمية إدارة الجودة الشاملة والعوامل الأساسية لنجاح الإدارة في القطاع.

الفصل الخامس : شمل الوضعية الإسكانية في الجزائر حيث تم معاينة المشكلة الإسكانية وواقع المشاريع الإنجازية، وذلك بمسح المساكن القديمة والمفتقرة إلى الصيانة، والتي تعرف ظاهرة ارتفاع درجة التزاحم والإكتضاض مع نقص وضيق الوحدات السكنية لننتهي إلى نقص الرفاهية الإسكانية المطلوبة، مع إمكانية تحسين الظاهرة مستقبلاً. وبهذا الخصوص تمت مقارنات من حيث التكلفة إلى كل من المساكن المنفردة والجماعية من جهة ثم المساكن الجاهزة والتقليدية من جهة أخرى. كما أن الدراسة تناولت ثقل الأزمة الإسكانية ومشاكل الإنعاش. وفيه تم مناقشة اختلال بنية القطاع والإنجاز من حيث

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

تضخم بنيته وانخفاض إنتاجية العمل مع ذكر الإنتاج و الإنتاجية من جهة والارتفاع المتزايد للإعتمادات المالية من جهة أخرى والذي يقابله العجز المستمر في إنجاز السكنات.

ولقد جاءت الدراسة التطبيقية للتركيز على تكلفة السكن الاجتماعي من خلال البرامج التنموية للحكومات المتعاقبة، وذلك بأخذ عينة مجموعة مؤسسات البناء لمؤسسات ديوان التسيير العقاري على مستوى التراب الوطني مع التركيز على نموذجين فقط قبل الوقوف على مجمل النتائج التي نراها ضرورية، خاصة من الجوانب التنظيمية للاستغلال العقلاني لمختلف الموارد المتاحة المادية، المالية.

الفصل الأول

نظريات و سياسات الأسعار في الفكر الاقتصادي

المبحث الأول: نظريات القيمة و السعر في الفكر الاقتصادي

المبحث الثاني : نظريات تشكّل الأسعار و محدّداتها.

المبحث الثالث : السياسات العامة للأسعار و آليات التسعير

لقد استخدمت مختلف الأمم والحديثة على السواء في تعاملاتها التجارية والمالية بين شعوبها عدة مقاييس، لتعبر عن قيم السلع والمواد التي تخضع لعمليات التبادل بين الناس، حيث تنوعت هذه المقاييس بداية من الحضارات القديمة ومرورا بالحضارة الإسلامية وانتهاء بالحضارة الغربية الحديثة.

ولم يخل الفكر الاقتصادي في تلك الحضارات من الاهتمام بالقيمة و السعر عبر استخدام مقياس عام للقيمة والسعر وضرورة المطابقة بينهما، ليعبر السعر الفعلي عن القيمة الحقيقية لمختلف أسعار السلع والبضائع المتداولة في الأسواق.

غير أن نظرية القيمة لم تتطور كنظرية متكاملة عبر الحقب الغابرة، بل كانت الأفكار الاقتصادية للقيمة والسعر وتقلبات الأسعار ثم مقياس القيمة كان معترفاً به ومتعاملاً به من خلال العينات من المجتمعات تلبية لحاجياتها المستمرة والمتجددة . كما أن تلك الأفكار في حد ذاتها قدمت إشارات تمهيدية للبدء بتطور نظرية القيمة من الحضارات القديمة والتي سنحاول الإشارة إليها تباعاً، من خلال المباحث التالية:

لقد تعددت التفسيرات النظرية للقيمة عند التقليديين، إلا أنهم فرقوا بين قيمة السلعة الاستعمالية وقيمتها التبادلية التي تتحدد بالعمل المبذول بإنتاجها سواء سابقا أو حاليا، أما الأسعار فقد عارضوا تدخل الدولة بآلياتها وتركها للسوق وللعمل الحر، ليحدث التوازن التلقائي بين العرض والطلب بالسوق عبر ظاهرة اليد الخفية الموجهة للمصالح الفردية والجماعية في آن واحد. ومن هذا المنظور يمكن أن نصنفها إلى :

أ- النظريات الموضوعية بالقيمة :

نظرية قيمة العمل :من أبرزها نظرية "آدم سميث" (1723-1790) حيث أشار بكتابة ثروة الأمم إلى أن مصدر القيمة التبادلية للسلعة بالسوق هو مقدار عملها المبذول بإنتاجها في المجتمعات البدائية، أما المجتمعات الحديثة فتحدد القيمة بتكاليف إنتاجها (العمل ورأس المال و الربح و الأجر)، والتي أسماها الأسعار الطبيعية. أما الأسعار السوقية وفق العرض و الطلب، فهي ترتفع وتنخفض لتستقر حول سعرها الحقيقي الذي اعتبره مركز الجاذبية لثمن السوق. وأن نظام السعر، آلية عادلة ذاتيا لتحقيق كفاءة استخدام الموارد في ظل نظام سوق فعال يستخدم النقد بدلا من المقايضة كشرط ضروري حتى تكون جميع أسعار السلع صريحة وسريعة وواقعية. أما "ريكاردو" (1772-1823)، فقد قام بتطبيق نظرية القيمة بالعمل على الأجور وعلى المحاصيل الزراعية وعلى السلع الصناعية، وركز على الأسعار كالسلع على صعيد التجارة الخارجية، وبين العلاقة الجدلية في القيمة و الأسعار، استنادا لنظرية كمية النقود والتي جاء بها "جان بودان" القائلة بأن زيادة التداول النقدي تؤدي لارتفاع الأسعار وانخفاض القيمة الشرائية للنقد، مضيفا ضرورة توافر الغطاء الذهبي لكامل المعادن بالمعادن الثمينة عند الإصدار النقدي المتزايد.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

وقد انقسم المفكرون الكلاسيكيون حو

ومعارض لها، و قد تبين بوضوح عدم رؤية المؤيدين بالنسبة لمفهوم كل من القيمة و السعر الطبيعي وأبرزهم "جيمس ميل". وعموما فقد مزجت هذه النظرية بين السبب و التنمية، لأن السعر السوقي هو المحدد لقيمة السلعة وليس مقدار العمل المبذول فيها، بالإضافة لإهمالها تفسير القيمة الاستعمالية والقيمة التبادلية المتغيرة دائما بالعمال اثر الطلب على السعر .

ب. نظرية القيمة لنفقات الإنتاج:

لقد فسرت هذه النظرية قيمة السلعة بكافة نفقات إنتاجها المبذولة في عملها ممثلة بشكل نقدي، وقد جاءت مفسرة للقيمة بحجم معاناة العمال حسب قيمة عملهم من جهة، ومعاناة أصحاب الأموال الذين يمسكون عن الإنفاق من جهة ثانية ، حيث أبرز روادهم : "مالتوس" و"جان ياتست ساي" الذي أضاف فكرة المنفعة وقدرة السلعة على إشباع حاجة الإنسان ورغبته . أما "جون ستيفارت ميل" فقد اعتمد على نفقة إنتاج السلعة وفق العرض و الطلب في ظل أسواق تنافسية كاملة وخاصة على صعيد القيم و الأسعار الدولية، مبعدا فكرة المنفعة من أساسها ومحلا للتقلبات النسبية في الأسعار السوقية لجميع السلع الزراعية و الصناعية والنادرة في الأجل الطويل، بالاستناد إلى نفقة الإنتاج المساوية للسعر الطبيعي و القيمة. وقد انتقدت هذه النظرية أيضا لإهمالها جانب الطلب وعدم تفسيرها تغير قيمة السلعة من وقت لآخر، وتغير قيمة السلع النادرة التي لا تحدد قيمتها بنفقات إنتاجها.

ج. نظرية فائض القيمة :

لقد اعتبر المفكر الاقتصادي "كارل ماركس" 1818-1883 العمل أساس كل القيم، وهو سلعة خاصة يستغل الرأسماليون و ملاك الأرض لقيمة عمل العمال، وهي التي تمثل هنا أجر سعر العمل حيث يبيع العمال جهودهم بأجور

منخفضة دون حد الكفاف و المستغلة من
وأشار بالرأي المتناقض بين السعر والقيمة حتى بلغ حد الطلاق النهائي وهذا ما
دعاه لاكتتاب قانون التبادل غير المتكافئ للحصول على القيمة المضافة، وبين أن
القيمة هي المحددة لعرض وطلب السلعة، لا العكس من خلاله التوازن النسبي في
أسعار السلع.²

وينطلق الفكر الاقتصادي النيوكلاسيكي من حيث تفسيره إلى القيمة إلى :

أ. النظريات الذاتية:

لقد ارتكزت هذه النظرية على تفسير لغز القيمة الاستعمالية، وتوصلت عبر
اكتشاف فكرة الحد إلى منفعة الوحدة الأخيرة للسلعة المستهلكة التي شكلت منعطفا
في تطور نظرية القيمة ولقد انطلق روادها من النظرية الذاتية و الشخصية للقيمة
و السعر، فعكفوا على دراسة السلوك النفسي للإنسان الاقتصادي الرشيد الذي
يحاول تعليم منفعته وتقليل معاناته³، واهتموا بالاقتصاد الجزئي ودراسة المنفعة
وقابليتها للقياس في صفة القيمة آنذاك لنظرة ذاتية تختلف من شخص لآخر، وهو ما
قام به "الكارديناليون" ثم من بعدهم "باريتو" 1848 - 1923 و"هيكس" بقياس نسبي
للمنفعة الترتيبية عبر استخدام جداول ومنحنيات السواء في نظرية سلوك المستهلك
بالتعرف على خط ميزانيته وإنفاقه لإشباع رغباته و حاجته، وهذا ما دفع
لتطوير دراسة المؤسسات و الشركات الفردية و الاهتمام بجانب الطلب لمعرفة
سلوك المستهلكين وتغيرات أذواقهم وتفصيلاتهم حسب منافعهم الشخصية وحسب
دخولهم . ولقد ظهر على إثرها علم التسويق الذي يعني دراسة الأسواق
والأسعار لمعرفة اتجاهات الطلب الاجتماعي على السلع والمنفعة الناجمة عنها
ومساعدة رجال الأعمال ومدراء المؤسسات على اتخاذ قراراتهم الإنتاجية بناء على
الأسعار الفعلية بالسوق التي تعكس رغبة أفراد المجتمع .

¹ سعيد النجار - تاريخ الفكر الاقتصادي - دار النشر ؟، النهضة المصرية 1985 ، ص 75.

² . نعمة نجيب ابراهيم وآخرون - مقدمة الاقتصاد - دار الجامعة - بيروت 1990 ص 65.

³ Organizational psychology engelwood, 1980, p32.

ولقد تفرعت عن المدرسة التقليدية

السويدية حيث ركزت معظمها على تحليل فكرة المنفعة وربطها لمفهوم القيمة، ففرقوا بين المنفعة الكلية والمنفعة الجزئية التي تتحدد استناداً لمنفعة الوحدة الأخيرة المستهلكة موضعي مبدأ تنافس المنفعة تدريجياً مع زيادة عدد الوحدات المستهلكة وتوصلوا إلى أن النفقات الإنتاجية للسلعة وإن كانت لا تحدد القيم مباشرة إلا أنها تتمتع بتأثير غير مباشر على عرض السلعة، وتطورت هذه المدرسة من اقتصاديين الأسهم بتوسيع دائرة الأساليب الرياضية (النفقات والمعادلات ومنحنيات السواء والتفاضل والتكامل في علم الاقتصاد وتفسير القيمة وتحليل الأسعار وعلاقتها بالتغيرات الاقتصادية الأخرى وهذا ما دعا "فريدريك فون ميزر" للقول بأن: " النظرية الذاتية للقيمة قد حولت نظرية أسعار السوق إلى نظرية عامة للاختيار البشري يقوم على دراسة سلوك المستهلكين ورغباتهم وحاجاتهم"¹.

ولقد بين من جهته "فراس" بأن الأسعار هي المتغير الذي يؤدي لتحقيق التوازن بين العرض و الطلب للسلع بالسوق عبر استخدامه شبكة أسعار الموارد وأوضح أن طلبات المستهلكين بالسوق تعتمد على شبكتين من الأسعار، أسعار السلع وأسعار الموارد عبر القرارات الفردية من المستهلكين.

أما "ريتو" فقد استخدم نظرية تحديد الأسعار في شروط المنافسة الكاملة كأساس في علم الاقتصاد، معتمداً على جداول ومنحنيات السواء التي استخدمها قبله الاقتصادي الإنجليزي "دجورث" لقياس التوازن التنافسي للمنفعة الترتيبية من خلال منحنيات السواء و تفضيلاً تهما بحسب درجات ترتيب أولوياتها لإشباع الحاجة. فتحوّلت آنذاك نظرية القيمة من استخدام منحنيات السواء واستبدال مفهوم المنفعة الجديدة لمفهوم المعدل الجدي المتناقض للاستبدال حيث أوجده "باريتو" وسار عليه مفكرون آخرون مثل "هيكس" وأدى لوجود نظرية اختيار المستهلك عبر نظرية

¹مادلين غراوتيز - مناهج العلوم الاجتماعية - ترجمة د. عمار مراجعة د. فاطمة الحيوشي - ط : المركز العربي للتعريف و الترجمة و التأليف و النشر طرين دمشق 1993 .

"سامويلسن" الشهيرة التفصيلات المطهرة ال
المستهلك مع خط السواء - التفصيلات الأكثر رغبة للمستهلك .

ب. نظريات الأسواق :

اكتشفت علميا من قبل "ألفرد مارشال" (1842 - 1924)، حيث مزج بين
المنفعة و المنفعة بنظرية واحدة واستخدم مفهوم مرونة الطلب وفائض المستهلك
وقرر أن السعر يتحدد بتلاقي العرض مع الطلب حيث يعكس جانب الطلب المنفعة
الجديدة للسلعة من المستهلكين والعرض يعكس التكلفة الحدية من المنتجين وحين
يتحقق سعر التوازن بالسوق فإن المستهلكين يشترون كميات كبيرة عند توفر أسعار
منخفضة للسلع بينما المنتجون يرغبون بعرض كميات أكبر عند وجود أسعار
مرتفعة للسلع بالسوق. وقد شبه العرض و الطلب بحدي مقص لا يمكن لأحد
هما قطع الأشياء لوحده متخذاً من العرض و الطلب محدداً للقيمة هو السعر لذلك
فإن نظرية القيمة قد تحولت على يد مارشال إلى نظرية سعر وأصبح السعر هو
التعبير النقدي عن القيمة وغدا محور اهتمام الاقتصاديين سواء على مستوى
الاقتصاد الجزئي - الشركات و المؤسسات الخاصة- أو على مستوى الاقتصاد
الكلي. وقام بإدخال عنصر الزمن لدراسة آلية السعر والتسعير من خلال
التعادل الحدي للأسعار و النفقات، لتحقيق الكفاءة القصوى باستخدام المواد.
ولقد ميز بالتفصيل تأثير الأسعار ودور العرض والطلب على أوضاع التوازن
المختلفة في كافة شروط منافسة الأسواق (سواء الكاملة أو غير الكاملة
أو الاحتكارية).

ويرتكز الفكر الاقتصادي المعاصر بدوره حول تفسيره للقيمة إلى :

المدرسة الكينزية 1883 - 1946 :

لم يهتم المفكر الاقتصادي "كينز" كثيرا بمفهوم القيمة، ولقد اعتبرها جدلا
لا طائل منه، واتجه نحو التحليل الكلي لمتغيرات الاقتصاد الوطني وتأثيرها على
المستوى العام للأسعار. وأشار إلى أن أفراد المجتمع لا يتمتع غالبيتهم بالرشادة
الاقتصادية بل، إنهم يقعون تحت وهم - الخداع النقدي - الذي يعني القبول

بالأجور النقدية الاسمية الثابتة للعمال و المتكررة، مما يؤدي إلى جمود الأسعار و الأجور.

أ. المدرسة النقدية :

بزعامه "ميلتون فريدمان" 1992 ركز اهتمامه على دور النقود في النشاط الاقتصادي وخاصة أن العرض المتزايد منها يؤثر تأثيرا مباشرا على المستوى العام للأسعار، مدلا بسرعة تداول النقود، وتتمثل رقابة الدولة بالحد من نمو كمية النقود المناسبة لنمو الاقتصاد².

ب. المدرسة المؤسسية :

اعتبرت هذه المدرسة الأسواق مؤسسة داخلية اجتماعية تستطيع من خلالها عبر السيطرة الاقتصادية التحكم بها و بأسعارها، مستخدمة أسلوب تحليل اقتصادي قائم على الربح و التكلفة، وبينت تأثير النظم المختلفة للفرد في السلوك الاقتصادي غير الرشيد عموما.

لقد تزعم هذه المدرسة "فايلد" (1857-1928)، مؤكدا على أن الفرد يتأثر بعوامل داخلية وخارجية في استهلاكه، وأن طلبه على سلعة ما لا يتغير دائما بشكل عكسي مع الأسعار، موضحا ظاهرة الاستهلاك التفاضلي من خلال الاستهلاك بالرغم من ارتفاع الأسعار.

أما "جالبريث" (1908) فقد ركز على أن المنتج و ليس المستهلك هو السيد في ظل السوق الحر وأنه المحدد لأذواق المستهلكين ورغباتهم، حيث أكد في كتابه نظرية الرقابة على الأسعار على ضرورة التدخل الحكومي لضبط جماح التضخم ومنع ارتفاع الأسعار. ومن هنا يظهر جليا أن المدرسة المؤسسية الحديثة ركزت على تقسيم أعمال المؤسسات وتطويرها، ومعالجة أوضاعها وخاصة المؤسسات الحكومية حين انحرافها عن الأسواق والأسعار الطبيعية، وذلك بمساعدة

¹ عارف دليلة: اهم التطورات و نظرية القيمة و السعر ، منشورات جامعة دمشق 1995، ص 76.
² المرجع نفسه، ص 135.

المؤسسات الدولية ، صندوق النقد الدولي ،
السوق.

ج. المدرسة الليبرالية الجديدة :

ترجمها "هايك" (1899-1992)، حيث تنادي بالحرية الاقتصادية وعدم
تدخل الدولة بالأسواق وترك الأسعار على الإطلاق والدعوة لتحريرها
من قيود الدولة و التخطيط المركزي .

يعتبر الكلاسيكيون من أوائل واضعي الخطوط العامة لنظرية القيمة باهتمامات الاقتصاديين سابقا، وتهتم نظرية السعر عمليا بالاقتصاد الجزئي، خاصة دراسة تحديد الأسعار والمخروجات¹.

وتبحث أساسا في آلية تشكل الأسعار لاستخدام الموارد بكفاءة للقطاع الخاص في جو تسوده المنافسة التامة ، وهذا ما رآه الاقتصادي "ليون فرانس" لتعريف علم الاقتصاد البحث بأنه جوهر نظرية تحديد الأسعار في ظل نظام افتراضي قائم على المنافسة الحرة والكاملة. وقد تعددت مجالات استخدامها، فنظرية السعر المعيارية تبحث في معايير استخدام الموارد الاقتصادية بكفاءة لتحقيق الرفاهية للسكان -اقتصاد الرفاهية- المستخدمة في النظام الليبرالي الحر، بينما تم الاهتمام بها مؤخرا للدول المتحولة لاقتصاد السوق بالابتعاد عن سياسة تثبيت القيمة و السعر وجهل الأسعار المرنة، كما استخدمت أيضا في الاقتصاد الإداري لتحسين القرارات الاقتصادية لرجال الأعمال عبر المقارنة بين التكاليف والأرباح وآلية حساب الأسعار، بناء على استخدام الموارد المتوفرة. ولقد ظهر على إثرها المستشارون الاقتصاديون المهتمون بدراسة الجدوى الاقتصادية الحكومية على الأسعار والإنتاج سواء بتشكيل مباشر أو غير مباشر بأساليب متعددة، تراوحت في الضرائب و الرسوم أو جمع لإعلانات أو الدعم للأسعار و الإنتاج أو القروض، كما استخدمت أسلوب البرمجة الخطية الرياضية لمشاكل الاقتصاد التطبيقي مبرزة دور السعر في القرارات الاقتصادية المخالفة².

أما نظرية السعر في الاقتصاد الكلي فتدرس الإنتاج والاستهلاك والسلع والخدمات وأسعار قوة العمل والفائدة وسعر الصرف ومعدلات الحماية أو الإعانة للأسعار و الإنتاج على صعيد الاقتصاد الوطني .

¹ رونالد واتس وآخرون ، نظرية السعر واستخداماتها ج ، ترجمة د. رضا مجيد ط 4 مؤسسة لجامعة الإسكندرية 1997 ص 26 .
² المصدر نفسه، ص 28-34

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

إن تحديد السعر لا غنى عنه في

رأسماليا أم مخططا مركزيا لأن الأسعار واليائها هي الحد الفاصل في تحديد المذهب الاقتصادي لأي دولة بالعالم ، لهذا اختلفت آليات تشكل الأسعار استنادا لتدخل الدولة وتحكمها بالأسعار. ففي النظام المركزي استخدم التسعير الثابت الاجتماعي لا الاقتصادي بينما النظام الحر استخدم السعر المرن لتحقيق الكفاءة الاقتصادية لاستخدام الموارد ، ومع ذلك فإن آلية الأسعار لا تعمل بحرية بالاقتصاد الحر لتدخل الاحتكارات الكبيرة لقيادة عمليات التسعير و الأسعار و السيطرة على الأسواق . و هنا تفتضي الضرورة لتطرق إلى آليات تشكل الأسعار في كل من:

1.3.1. آليات تشكل الأسعار ومحدداتها في التخطيط المركزي :

انطلقت نظريات تشكل الأسعار في نظام التخطيط المركزي من آلية التسعير المركزي المخطط من قبل الجهات التخطيطية العليا بالاقتصاد الوطني، لتحقيق أهداف معينة وأوكلت إليها مهمة التسعير الإداري الحكومي محل السوق في اتخاذ القرارات الاقتصادية وخاصة الإنتاج والاستهلاك والاستثمار وتوزيع الدخل الوطني و التجارة الخارجية.

ولقد كانت الوظائف الرئيسية للأسعار المناطة لها، تتمثل باستخدام الأسعار كمعيار تخطيطي لقياس نفقات العمل الضرورية اجتماعيا وربطها مع معدلات النمو المحققة، وهو مؤشر قيمى للإنتاج الاجتماعي ومعيار تحكيمي بتوازن العرض والطلب عبر ثبات الأسعار واستقرارها للسلع الضرورية، مع توفر مرونة للتفاوت بين مستوياتها المختلفة مع إمكانية تعديل الأسعار عند اختلال توازن العرض والطلب وضمان اقتراب الأسعار من القيمة والسعر بشكل علمي، وذلك بتخفيض تكلفة الإنتاج مع استخدام التقنيات العلمية الحديثة.

لذلك عملت نظرية السعر المركزي على التمسك بآلية الأسعار كأهم أداة مركزية للحسابات الاقتصادية، تحددت من خلالها مستويات الأسعار الأساسية وبنيتها ومستواها العام ضمن محددات رئيسية لتشكل الأسعار وهي :

أ. توحيد الأسعار الحكومية وثباتها و

الخاصة بالسلع الإستراتيجية مع منح صلاحية محدودة للسلطات المحلية للتسعير الإقليمي، ولكن بشرط التناسب مع التسعير المركزي .

ب. تحديد الأسعار والقيمة حكومياً ليكون السعر متضمناً النفقات الاجتماعية الضرورية وتعويض تكاليفها مع ربح مناسب لها .

ج. المواءمة بين استقرارية الأسعار وبين مرونتها وعدم ثباتها لفترات طويلة، وضرورة تعديل الأسعار عند تغيير الشروط الإنتاجية والتكاليف، ليساهم هذا بتجديد الإنتاج وتوسيعه وتخفيض التكاليف.

د. مراعاة نوعية السلعة وجودتها وربطها مع العرض و الطلب ليكون سعرها توازنياً وتلبية لحاجات السكان وقدراتهم الشرائية¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد نمطين للأسعار في دول التخطيط المركزي

وبمستويين:

فالأول يتعلق بمستلزمات الإنتاج والتجهيزات لتوفيرها بسعر منخفض لضمان تحفيز الإنتاج بين القطاع العام والإنتاجي وزيادة منافسته للقطاع الخاص.

والثاني يتعلق بالسلع الاستهلاكية الغذائية بسعر مرتفع لتقليل استهلاكها.

إلا أنه من الناحية العملية لم تطبق هذه الأسعار، وإنما اتبعت آليات التسعير

المنخفض سواء للمواد الاستهلاكية الضرورية (وانحراف السعر عن

القيمة) أو للتعليم أو للعلاج الصحي أو الثقافة، ثم بعد ذلك استخدمت أسعار

الإنتاج المنخفضة عند إصلاح آلية نظام الأسعار التي كانت متبعة في دول

التخطيط المركزي : هنجاريا ، الاتحاد السوفياتي سابقاً، رومانيا، بولونيا منذ

1966 كآلية مركزية استخدم نظام الأسعار موحدة بدلاً من تحديدها تلقائياً

في أسواق العرض والطلب الحرة في الاتحاد السوفياتي، مع السماح بإجراء

حسابات التكاليف لمعرفة الربحية والكلفة.

¹د.عارف دليلة ، أهم التطورات في نظرية القيمة و السعر ، مصدر سابق ، ص138- 140

إلا أن أسلوب التسعير الاجتماعي القائد

الضرورية اجتماعيا و الذي لا يعبر عن الأسعار الفعلية الحقيقية فد سوه النناج الاقتصادية للمؤسسات و الشركات العامة حيث لم تستخدم معايير الكفاءة الاقتصادية لتعبر عن الأسعار الفعلية ، فانطبق ذلك على الأسعار الإنتاجية الزراعية الصناعية الاستهلاكية، فتم تحديد أسعار الجملة للبضاعة وأسعار التجزئة للمستهلك ومنحت بعض الصلاحيات للسلطات المحلية بدءا من سنة 1957 في الاتحاد السوفياتي وتم استمرار الموازين الاقتصادية (السلعية المالية، البشرية) لتحقيق التوازنات بين مصادر الموارد واستخداماتها والبرامج الاقتصادية و المالية كأداة توازنية لتشكيل أنظمة الأسعار و الأجور و التمويل لتحقيق التنمية الاقتصادية ، كما استخدمت آلية التسعير لإعادة التنبؤات المستقبلية لتوسيع الإنتاج ومعرفة قدرة السكان الشرائية لاقتناء المنتجات المصنعة بالقطاع العام و الموزعة من خلال منافذ بيعية بأسعار نقدية موحدة للسمات الحكومية وذلك عبر حدين للسعر :

- حد أدنى منخفض لا يمكن التخفيض دونه.

- حد أعلى لا يجوز تجاوز السعر فوقه، لأنه يمثل عمليا القدرة الشرائية للسكان بقدراتها المحدودة ، ولقد كانت الأسعار تتراوح في هذين الحدين إما صعودا أو هبوطا تبعا لعوامل مختلفة تؤثر على الأسعار، إلا أنهما يمثلان أساس آلية التسعير المركزي بالمخطط. وقد كانت تسمية التخطيط المركز تتجلى سياسة التسعير الثابت خاصة للمواد الأساسية الضرورية. فكانت حكومات الدول المركزية تتحمل أعباء آليات هذا التسعير الاجتماعي المنخفض، لتأمين حياة كريمة لسكانها محاولة منها عدم عكس ارتفاع الأسعار العالمية على الأسعار المحلية وبقائها ثابتة ومستقرة لفترات طويلة من جهة، ولتسهيل عمليات التخطيط والحسابات الاقتصادية من جهة ثانية، لذلك تم إقصاء دور الأسعار منذ بدء الخطط الخمسية بدون التخطيط المركزي ، لأن قوانين السوق الرأسمالية التي تخضع للعرض والطلب والمركزية تعني التحكم في الأسعار والتأثير على قانون السوق

وتتظيم عمليات الإنتاج و الاستهلاك
ثلاثة أساليب لتحديد هياكل الإنتاج السلعية هي:

- الأسلوب الأول : تثبيت وتسعير مركزي بحجم وبنية كل فروع الإنتاج
عبر أوامر إلزامية من الجهات التخطيطية العليا للقطاع العام وتثبيت أسعار التوازن
وفق عرض إنتاجه وطلبه المحدد بخط مسبق .

- الأسلوب الثاني : وضع سلم للأولويات و الاستثمارات بالقطاع
العام والتسعير المركزي لها، مع الاستئناس بأسعار الأسواق و توفر حرية جزئية
في الدول الاشتراكية، لذلك كان التسعير الرسمي عبر القرارات الإدارية من الدولة
هو السائد عمليا، لتحقيق توازن العرض مع الطلب. وعند وجود اختلال وتغير
فيهما، تعدل الأسعار ثم الإنتاج لتحقيق التوازنات المطلوبة بين التكاليف الجدية
وبين الأسعار البيعية المحددة حكوميا. غير أنه في الواقع العملي خضعت آليات
التسعير منذ الثلاثينات لصعوبات عملية تمثلت بتجميد دور الأسعار بالسوق وتعطيل
عمل قانون القيمة وكان التسعير المركزي يعتبر بمثابة قيود على جميع القطاعات
الاقتصادية ، ولم تفلح محاولات الإصلاح الجزئية لجعل آليات التسعير
أكثر واقعية لذا تم اقتراح أسلوبا ثالثا .

- الأسلوب الثالث : تم التركيز على آليات التسعير المركزي وجعل السوق
المحدد الرئيسي للأسعار لتعمل آلية التخطيط وآلية السوق معا لتخفيف ضغط
التسعير الحكومي المركزي و العمل بالتسعير الاقتصادي كآلية تسعير أساسية
و الابتعاد عن المركزية المفرطة في عمل المؤسسات ومنحها مرونة واستقلالية
أكبر. و بهذا الصدد يمكن تقسيم التسعير المركزي إلى :

• أسعار الجملة : تتمثل في أسعار مبيعات السلع الصناعية من منشآت
القطاع العام. و لقد استخدم نوعان من الأسعار، الأول يتضمن التكلفة الإجمالية مع
ربح عادي. أما السعر الثاني فهو مخصص للصناعة ككل، متضمنا سعر الجملة
وضريبة رقم الأعمال و الربح، بينما مهمة الأسعار الصناعية كانت التوفيق

بين إنتاج واستهلاك المنتجات تضاف على أس
الضريبة على رقم الأعمال، خاصة للسلع ذات تكاليف النقل المرتفعة -
النفط والغاز والكهرباء مع إلغاء الضريبة على سلع الاستهلاك الضرورية
للسكان (الحليب ومشتقاته...) المواد الأساسية ذات الاستهلاك الواسع.

• سعار التجزئة: وهي أسعار المبيعات النهائية المتوجهة للمستهلكين،
حيث استخدمت كأداة رئيسية حكومية، بعد أن يتم تثبيتها لفترات طويلة لتحقيق
استقرار مستوى معيشة السكان، وعملت على تخفيض أسعار السلع الاستهلاكية
الضرورية وتقديم الخدمات الصحية والعلمية والثقافية بأسعار منخفضة. بينما
حددت أسعارا مرتفعة للسلع الكمالية لإعادة توزيع الدخل بين السكان، وتضمنت
أسعار التجزئة بسعر الجملة وهامش الربح مناسب لمؤسسات التوزيع الحكومية
لتعويض نفقاتها مع العلاوات و الحسابات التجارية لتطويرها.

• أسعار الصادرات والواردات (التجارة الخارجية) : كانت تتم عادة
بالاتفاقيات التجارية، ولكن بداية كانت تتم بتحديد الكميات ثم تحديد الأسعار، وكانت
هذه الأسعار غير واقعية لعدم تطابق الأسعار المحلية مع الأسعار العالمية، ويتم
عادة لتغطية الفروقات السعرية إما بالرسوم الجمركية وبأسلوب الإعانات المالية .

2.3.1. آليات تشكل الأسعار و الإصلاح السعري :

لقد وجدت اختلالات هيكلية اقتصادية في دول تعتمد على التخطيط
المركزي وتمت مناقشة ذلك بين الأكاديميين والمخططين منذ الستينات، حيث
تركزت حول قصور معدلات النمو الاقتصادي وسوء توزيع الموارد الاقتصادية
نتيجة للهدر المفرط لاستخدامها بدون ثمن و بأسعار مخفضة حيث كانت الأسعار لا
تعكس ندرة تلك الموارد. و لقد أدى ذلك، لركود نسبي وتراجع إنتاجية القطاعات
الرئيسية بالاقتصاد الوطني وتضخم النفقات البيروقراطية بأكثر من الإنتاجية، تجلت
معظم هذه الاختلالات على تجارة التجزئة من خلال أسعارها.

لقد اعتمدت هذه الدول على الأسعار

الاستهلاكية الضرورية حيث استخدمت الأسعار المدعومة والمخفضة للسكن والمواد الغذائية ذات الاستهلاك الواسع (التعليم و الصحة) وحتى النقل، كما انتهجت و بالتوازي الأسعار المرتفعة على المنتجات الكمالية، مما أدى إلى فائض طلب مزمّن للنقص الكبير للعرض، وهو ما أدى إلى استحضر أعداد كبيرة للسلع المدعومة بشكل مستمر. ومادامت قنوات التوزيع للسلع غير كافية لتلبية الرغبات المتزايدة، ظهرت أسواق موازية ومن ثم تدعمت العمليات الاحتكارية، حيث سهرت الإدارة المركزية على تحديد الإنتاج في النهاية عرضا و طلبا. أما التجارة الخارجية فكانت نسب الأسعار وكمياتها من أكبر المشكلات التي عانت منها هذه الدول، لعدم تطابق الأسعار المحلية مع الأسعار العالمية منذ الخمسينات من الألفية المنصرمة لذلك برزت ضرورة حل الاختلالات الهيكلية بإصلاحات اقتصادية، وقد اختلفت قدرة الإصلاحات على معالجة المشاكل واختلالات بين بلد وآخر، إلا أن الإصلاحات تواصلت، حيث تم التأكيد على ضرورة استخدام المؤشرات الاقتصادية كأساس لحساب التكاليف الفعلية، الربح والاهتمام بالأسواق وأنواق المستهلكين ومرونة الأسعار وحركيتها.

ونظرا لأن الأسعار تنحرف عن القيمة في التسعير المركزي، فتم الاستعانة بالموازنين السلعية والنقدية لحسابات الاقتصادية ثم بالأساليب الرياضية - البرمجة الخطية والمصفوفات لتحديد أمثلية "باريتو"، ولكن ليس بناءا على دالة منفعة المستهلكين، بل بناءا على أولويات اقتصادية واجتماعية مركزية مستخدمة أسعار التحريض لتشجيع الريعية والإنتاج والاستهلاك نحو أهدافها المخططة¹.

ولقد اعتمدت على أسعار متعددة مثل أسعار الظل- أسعار البرمجة الخطية و المصفوفات - والأسعار المحاسبية لتحديد أنسب الطرق الفنية للإنتاج المحلي والتبادل الخارجي وأسعار التبادل التي تشمل أسعار التحويل بين الصناعات

¹ Bertalanrry. Von : théorie générale des systèmes DUNO, Paris, 1973.

الحكومية للتبادل التجاري فيما بينها من جو

المؤسسات الحكومية التسويقية متضمنة من أسعار التسويه بين الصناعات المختلفه على أساس سعر التحويل مضافا إليه ربح تجاري أو حسم ممنوح لها في هذا الإطار من جهة أخرى.

لقد استخدمت الأسعار القياسية كمرجع لمدة محددة مراقبة نتائج التنفيذ الخطط المركزية، لكنها في الواقع العملي لم تكن الأسعار مرنة لتحقيق مشكلة تخصيص الموارد مما أدى لتسوية نتائج نشاطات المنشآت وعدم توافق بين مؤشرات النجاح أو الربحية، وهو ما جعل بعض الاقتصاديين للمطالبة بضرورة الإصلاح الاقتصادي من استخدام نماذج الأسعار العلمية المحددة مركزيا وفق عرض وطلب محدد من قبلها. وبهذا الصدد يمكن الإشارة إلى أطروحة "ليبرمان" و"موريس دوب" حول تبني معيار الربح الصافي كمؤشر للنجاح ومنح دور أكبر للأسعار. غير أن ما يمكن ذكره في هذا الإطار، فإن نظام التسعير المركزي، تم إقراره منذ الخمسينات في الألفية المنصرمة إلا أن التكاليف الفعلية التي قد تشكلت منها الأسعار العملية اختلفت من سنة إلى أخرى، ولم تعد تشكل أساسا سلميا لأسعار فعلية معلة علميا، فارتفعت التكاليف الحقيقية للإنتاج بشكل أكبر من زيادة وتحسينه وتطويره وباتت المنتجات عندئذ تنتج لتخزن في المستودعات، لأنها لا تطابق مواصفات الجودة التحتية من جهة، ولا هي مرضية لحاجات السكان وأذواقهم ورغباتهم من جهة أخرى¹.

لقد تجلى الإصلاح للسعر الجزئي من خلال إعطاء نوع من الاستقلالية للمنشآت العامة لتخفيض تكاليفها وتحديد مدخولاتها وأنواع منتجاتها وتحسيناتها واستخدام الأسعار المندرجة والتخفيضات بالأسعار تبعا لدرجة تقادم المنتجات أي المرونة بالأسعار المركزية والمتغيرة طبقا للمتغيرات الجارية على أساس الجملة وتحسين مواصفات المنتجات باعتماد على تقنيات حديثة والاهتمام بالأذواق لتلبية

¹ Kotter. J.P et J.L Heskett : culture et performance : les seconds souffles de l'entreprise, édition d'organisation, Paris, 1973. p54.

طلبات المستهلكين والتعرف على مرونة السوق
واقعية عبر الدخول للأسواق عن كثب التعرف على رغبات المستهلكين ، عن
طريق الأسعار المرنة الواقعية - عبر المركزية - والتي لا يمكن تحديدها مسبقا،
وما يمكن ذكره في هذا المجال أن دولا متعددة كانت حذرة من الإصلاحات
السعرية - الاتحاد السوفياتي سابقا - حيث أبدت تخوفا كبيرا منها لأنها قد تجر
مستقبلا للعمل بآليات السوق و الاستغناء عن التخطيط المركزي، فكانت
استجابتها لهذه الإصلاحات بطيئة مما أدى ذلك ليبروقراطية أكبر ومركزية أعمق
و بتسعير مركزي أشد، بينما دولا أخرى (تشيكوسلوفاكيا يوغسلافيا، هنغاريا)
أجرت إصلاحات شاملة على اقتصادياتها وخاصة أسعارها ، وقد تباينت المرونة
السعرية حسب الأهمية النسبية للسلع، فهي أكثر مرونة في مرحلة التصنيع عنها في
مرحلة المواد الخام، لأن ما يقارب 75% من السلع الصناعية حررت أسعارها من
التسعير الحكومي المركزي وذلك ما يقارب ربع أسعار المواد الأساسية،
واستخدمت أسعار الكفاءة الاقتصادية بأسعار التجزئة لتصل ما بين 30%
و 35% منها لتحسين جودتها، ولتلبية أذواق المستهلكين خلالها تم التنبؤ بزيادة
معدلات التضخم لتحرير الأسعار بنسبة 3 إلى 5% بأسعار التجزئة الحكومية
وبحوالي 6% إلى 8% بأسعار التجزئة الحرة . وقد تم وضع سعري صرف
الأول للتجارة مع البلدان الاشتراكية والثاني للتجارة مع بقية دول العالم، وأطلقت
الحرية لعدد قليل من الأسعار، وتم تغطية أسعار الصرف عمليا إما بالضرائب
الجمركية أو بالإعانات المالية بدعم الصادرات. وقد نجحت هذه الإصلاحات
السعرية في هنغاريا في أوائل السبعينات من القرن المنصرم، مما دعا بعض
الاقتصاديين للمطالبة بالمركزية غير المباشرة وتحقيق التسعير المركزي والدعوة
لاشتراكية السوق².

¹ لويديج رينولدز - عوالم الاقتصاد الثلاثة - مرجع سابق ص 231-232 .

² د. محمود عبد الفضيل - تخطيط الأسعار في الاقتصاد الاشتراكي ، منشورات جامعية ، جامعة دمشق 1995

• آلية تشكل الأسعار والاقتصاد المختلط

المختلط أو ما يسمى بنظرية اشتراكية السوق إلى الوجود من قبل أوسكار لانج، سنة 1938، حيث تبنى نموذجاً لسوق العمل بالأسعار المرنة بحيث تبنى الاستثمارات الكبيرة الخاضعة للتخطيط المركزي فقط، ويحصر عمل مدراء المشروعات العامة بالتكيف مع الأسعار المرنة وتغير أسعار السوق و التي تعتبر المؤشر الفعال في الإدارة الاقتصادية وأساساً علمياً لآلية الأسعار التنافسية، وعندئذ يصبح السوق مهماً في اشتراكية السوق حتى تستقي المعلومات، منه مباشرة باستخدام أسعار التجزئة. وقد تطورت هذه النظرية على يد الاقتصاديين أو "سامويلس" - "أوزادا" - "هرويكز" - "ماليغو" - "مارشاك"، وكان الاقتصادي "هايك" أول من نادى بالدعوة لاقتصاد السوق وتحرير الأسعار من التسعير الحكومي المركزي من خلاله كتابه - الطريق إلى العبودية - سنة 1944 وأشار إلى أن الأسواق الفعالة هي التي تعكس أسعارها كل المعلومات المتاحة فيها. وتشكل هذه الأسعار إشارات تنبؤية لحدوث تغيرات بالأسعار الراجعة بالسوق.

ومما يذكر فإن الإصلاحات السعرية التي اعتمدت على اشتراكية السوق ونظرية الاقتصاد المختلط في دول التخطيط المركزي كان أهمها الإصلاحات التي عرفها الاتحاد السوفياتي سابقاً ابتداءً من سنة 1986، حيث اعتمد أسلوب الميزان الاقتصادي و الكفاءة الاقتصادية للرقابة الصارمة على المنشآت لجعل الإيرادات أكبر من التكاليف، متضمناً ذلك إغلاق المؤسسات بحيث يحق لها إبرام عقود خارجية وبأسعار حرة دون تدخل حكومي، مستخدمة في ذلك أسلوب التمييز التسعيري للسلع المثالية تكنولوجياً والجودة على صعيد تشكل الأسعار الفعلية بالسوق.

غير أن اشتراكية السوق قد نجحت وطبقت عملياً لدى الصين و الدول الآسيوية (النمور الأربعة). فقد اعتمدت الصين على خليط من

الاقتصاد المختلط باعتماد اشتراكية السوق عبر

الملكية مع رائدية القطاع العام بالصناعات الإستراتيجية بدون تدخل المؤسسات الدولية، و بالموازاة التدخل لتحقيق العدالة الاجتماعية وربط الأجور بالإنتاجية والاعتماد المتزايد على آلية السوق في التسعير المرن¹، مع الاحتفاظ بتسعير مركزي للمؤسسات الحكومية المعنية من خلال التجارة الداخلية للدولة مع الاعتماد على صناديق تعويضية للأسعار، تتحمل أعباء خسائر التسعير الحكومي للسلع الرئيسية و الإستراتيجية المدعومة.

3.3.1. آليات تشكل الأسعار محدداتها في النظام الليبرالي الحر :

• نظريات تشكل الأسعار الحرة في الفكر الكلاسيكي :

لقد تشكلت نظرية الأسعار خلال القرن التاسع عشر على يد الكلاسيكيين الذين اعتبروا بأن السعر يتحدد بقيم، تلبية لرغبات المستهلكين من قبل المنتجين لإرضاء حاجات المجتمع ككل، فالمنتجون يعتمدون على زيادة إنتاجهم مع تخفيض تكاليفهم عند حد الكفاف و المستهلكون يرغبون بشراء أكبر كمية من السلع بأسعار منخفضة. ومن هنا ظهرت النظرية السكونية المبنية على عقد اتفاقيات جماعية لمقاومة انخفاض أسعار المبيعات من المنتجين لزيادة إنتاجهم عبر تحليل العلاقة بين تكاليفهم وأسعارهم، فإذا كانت الأسعار أعلى من التكاليف الهامشية عمدوا إلى زيادة إنتاجهم و العكس صحيح، وعندئذ يتشكل السعر بصفة عفوية تلقائية وبدون أي تدخل. ومن هنا كانت مثل هذه الأفكار الاقتصادية المنطلق العلمي الأساسي لتطور نظريات الأسعار وتشكلها حيث اهتمت مختلف الدراسات الاقتصادية فيما بعد وبعناية خاصة للتمييز بين التكاليف الثابتة والتكاليف المتغيرة حيث أشار المفكر الاقتصادي "كنور" إلى أن : " عبء التكاليف الثابتة يدفع بالمستثمرين إلى الإنفاق لمقاومة انخفاض الأسعار² في فترة الإنتاج"، وبعد ذلك توالت الدراسات لتفسير تطور نظرية تشكل الأسعار في ظل عوامل متعددة ، ولم

¹سمير أمين ،حول حاضر ومستقبل الصين ،مركز الأبحاث و الدراسات الاشتراكية ،دمشق . مجلة النهج العدد 6 ص15.
²جان مارشال ، الاقتصاد السياسي : آلية تشكل الأسعار ، ترجمة هشام متولي . دار النهضة العربية ، دمشق 1985 . ص 145

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

يقتصر على عقلانية الإنسان الذي يضع رغباته

أدخلت البيئة الاجتماعية و العوامل النفسية و الدعائية في جانب الطلب ، وهو ما جعل المفكر الاقتصادي الفرنسي "كيرو": " القول بأن التفكير الحديث يبتعد عن كل مفهوم آلي في تفسير الأسعار ويستبعد العامل الإنساني في تفسيرها".

غير أن تحليل المدرسة الكلاسيكية لنظرية السعر في عالم ساكن، ترى أن الزمن فترة قصيرة أو طويلة ينتج عنها سعران: سعر آلي وسعر توازن ثابت فقط ومن هنا ركز أصحاب التحليل على افتراض حالتين هما : المنافسة التامة أو الاحتكار التام، إلا أن الوقائع العلمية أثبتت عدة أسعار توازنية، لذلك كان لابد من تعديل نظرية الأسعار لإدخال عنصر الزمن بفعالية أكثر في عالم متطور ومتبدل.

ومن هنا ظهرت النظرية الحركية التي ركزت على التكاليف ثم الأسعار مع إمكانية الفروقات التي تحدثها هذه الحركية سلبية كانت أو ايجابية، وإثر ذلك تناول "هيكس" تلك العلاقة السببية عبر مرونة التنبؤ¹ لمعرفة التنبؤات المستقبلية لتشكل الأسعار الحالية والمستقبلية في تحليل الأحداث الاقتصادية (الازدهار والكساد) على صعيد الاقتصاد الوطني الكلي - وعلى صعيد الاقتصاد الخاص - الجزئي -، فاعتبرت آنذاك نظرية الأسعار جزءاً رئيسياً من النظريات الاقتصادية العامة مع نهاية القرن التاسع عشر حيث، تلاشى عملياً نظام المنافسة التامة من السوق وظهرت دراسات تفسيرية وتحليلية للتدخلات في جانبي العرض و الطلب ،عبر نظريات التوازن العام ونظرية المنتجات الاقتصادية لتحليل تحركات وتموجات الأسعار والإنتاج بالاقتصاد الوطني وخاصة بمراحل التضخم وأثره على الأسعار والتكاليف مع الأخذ بعين الاعتبار أسعار الاستبدال والإحلال لعناصر الإنتاج، خاصة عند ارتفاع المستوى العام للأسعار (ازدهار دوري اقتصادي، سياسي، مالية حكومية للتمويل التضخمي لتغطية عجز الميزانية، زيادة معدلاً

¹ مرونة التنبؤ : العلاقة القائمة بين النسبة المئوية لارتفاع الأسعار خلال فترات القادمة و النسبة المئوية لارتفاع الأسعار الملاحظ بالفترة المنتهية

الأجور) بالإضافة إلى العوامل الاجتماعية و

حيث اعتبرت هذه المحددات المنطلق الأساسي لقرارات زيادة الإنتاج من قبل المستثمرين بناء على المقارنة بين التكلفة والسعر وتغير سلوك المستهلكين وأذواقهم، ثم ظهرت أنظمة متعددة للأسعار وآليات مختلفة لتشكلها وصلت لحدود 16 نظاما سعريا في كافة الأسواق وبدرجات تدخل مختلفة، واحد منها فقط يتمتع بمنافسة كاملة معتمدا على عنصر الحرية وعدم السيطرة على السوق من قبل شخص واحد مع عدم وجود اتفاق سعر الباعة ، والباقي منافسة غير تامة¹.

• نظريات تشكل الأسعار الحرة في الفكر المعاصر:

يعتبر "ألفرد مارشال" بإسهامه لنظرية السعر أهم إنجاز اقتصادي بأوائل القرن العشرين حيث بين تأثير العرض و الطلب على آلية السعر وتحديدها، مشيرا لتأثير نفقات الإنتاج بالمدى الطويل على سعر العرض المحلي والعالمي، ومن ثمة ظهرت على أثرها نظرية توازن الأسعار الدولية من قبل السويدي "أولين" والألماني "هيكشن" القائمة على التخصص الدولي نتيجة التفاوت بأسعار عناصر الإنتاج وأصبحت آلية توازن الأسعار قائمة على تقلبات الأسعار، فيتم التوازن آليا بفضل تغيرات مستوى الأسعار الداخلية و التي من المفروض على الدولة إتباع سياسة نقدية مصحوبة بسياسة أسعار محلية لتخفيض الطلب الداخلي على السلع كما أوصى به المفكر الاقتصادي الإنجليزي "ميد" ، وهذا يكون إما بإتباع نظام البطاقات التموينية و التقنين أو بإنقاص الدخل الاستهلاكي أو زيادة الأسعار بدون رفع الدخول ثم زيادة الصادرات السلعية .

لقد تمثلت سياسات تنمية تابعة ،صيغت على أسعار ثابتة عمليا لمصالح الدول المتقدمة (المركز) وبأسعار مشوهة هيكليا ولا تمثل عمليا الحقيقة السعرية لأسعار المواد والسلع والتي أدت لأسعار نسبية للواردات والصادرات غير حقيقية²، تجلت بانخفاض في أسعار الصادرات البلدان النامية خاصة للسلع الأساسية

¹جان مارشال ،آلية تشكل الأسعار ، مصدر سابق ذكره ص 193 - 224

²عادل حسنين وآخرون ، الاقتصاد الدولي . الدار الجامعية ، بيروت ص 157

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

المصدرة من قبلها و التي خضعت لتقلبات ه
أهمها : - ظهور البدائل الرخيصة لبعض المواد الخام والاليات الصناعيه،
فحساسية السلع للتغيرات في العرض و الطلب والنمو البطيء للطلب في فترات
الكساد وزيادة الإنتاج المفرط وعدم تنويعه بالشكل المطلوب، وأهم سبب رئيسي
للانخفاض هو لجوء هذه الدول في أحيان كثيرة للبيع الاضطراري للمواد الأولية
وسلعها الأساسية بالسوق العالمية، مع علمها بتدني أسعار حصولها مقابل ذلك على
ايرادات منخفضة وتأثير ذلك على ميزانيتها واتفاقاتها¹، وهو ما أدى إلى ظهور
عجز كبير في اقتصادياتها سواء على صعيد ميزان المدفوعات أو
الموازن التجارية فيها ، أما الواردات من السلع و الخدمات والتقنية فكانت
أسعارها مرتفعة وأسواقها محتكرة من الدول المتقدمة، أما المفكر الاقتصادي
"هيلفريديك" من خلال نظريته تكافؤ الأسعار أوضح أن سعر الإنتاج كظاهرة واضحة
لعدم تكافؤ التبادل الدولي للتجارة العالمية²، حيث اعتبرت أسعار الاحتكارات من
قبل المؤسسات المتعددة الجنسيات والكارتلات، وهي أسعار الإنتاج بالنظام الليبرالي
الحر المسيطر على الأسواق والأسعار والكميات والتقنيات، واختفت عمليا ظاهرة
القيمة لتصبح التغيرات السعرية المحدد الرئيسي للإنتاج المتميز آنذاك
بالتدويل.

وقد تشابكت عوامل المنافسة مع عوامل الاحتكار في الأسواق العالمية
خاصة على الصعيد أسواق تجارة الجملة والتجزئة التي أحكمت قبضتها من
المؤسسات المتعددة الجنسيات لقيادة الأسواق والأسعار عبر شبكاتها التسويقية
في كل مكان.

¹ د. سمير أمين - قانون القيمة و المادية التاريخية ، ترجمة عادل عبد المهدي 44
² تقرير التنمية البشرية لعام 1992 ص 58-63 .

تعد سياسة الأسعار من أهم العوامل الاقتصادية لتوجيه الموارد و كفاءة استخدامها، إذ أن قرار السعر هو الذي يتحكم في كل العمليات الإنتاجية المختلفة، و قد تأرجحت السياسات السعرية في دول العالم بين التحكم في آلية الأسعار في الشكل المركزي في الدول الاشتراكية و بين حرية الأسعار وفق قانون السوق في الدول التي انتهجت النظام الرأسمالي الليبرالي، من جهة و بين الدول التي استخدمت سياسات السعرية المختلطة حيث تدرجت بين تدخل ببعض الأسعار حكومياً و بين الحرية السوقية لأسعار السلع التي تخضع لقانوني العرض و الطلب من جهة أخرى.

ومن هنا يظهر جلياً أن السياسة العامة للأسعار اختلفت من منطقة إلى أخرى بحسب درجة تدخل الدولة في الشؤون الاقتصادية لضبط آلية الأسعار و الأسواق و مدى سيطرتها على قنوات التجارة الداخلية و الخارجية للاقتصاد الوطني¹.

1.4.1. السياسة التدخلية لتحقيق الاستقرار في الأسعار:

لقد استخدمت السياسة التدخلية السعرية بدول التخطيط المركزي، حيث اتخذت من السعر المركزي المثبت العمود الفقري للسياسات الاقتصادية والسعرية منها بالخصوص فاستعملت هذه الدول في سياستها التسعيرية أسلوب الموازن السلعية لتنظيم الموارد واستخداماتها، محسوبة بشكل كمي وليس نوعي، وتم تسعير الإنتاج المحلي بالأسعار المحلية. كما استخدمت أسعار الاستيراد المصححة للواردات والاستهلاك الوسيط بسعر الجملة والاستهلاك الفردي لسعر التجزئة.

إن الهدف الأساسي من السياسات التدخلية وبأساليبها المتعددة وتقديم السلع والخدمات بأسعار منخفضة للسكان حيث اتخذت من التسعير الاجتماعي

¹ قيس محمود العبيدي : التنظيم، المفهوم والنظريات والمبادئ، الجامعة المفتوحة، الاسكندرية، 1997، ص24.

والتسعير الاقتصادي الفعلي. وقد هددت هذه

التخطيط المركزي نتيجة عدم تكيف سياستها السعريه مع الواقع الفعلي، مما سبب بالإضافة لأوضاعها الاقتصادية و المالية والاجتماعية السيئة بانهايار أنظمتها الاقتصادية وكانت المبرر للدعوة بمرونة الأسعار و تحريرها من القيود الإدارية الحكومية.

1. التسعير التدخلي الحكومي : يتم من خلال أسعار العمل والصراف و الرسوم الجمركية وحصص الاستيراد والأسعار المحلية المتخصصة وبشكل غير مباشر عبر سياسات بديلة إما بالتأثير على العرض و الطلب أو بتأثيرهما معا و يتم التسعير الحكومي بأسلوبين: أ. التسعير التدخلي المباشر: يتم التسعير الحكومي لمستوى السعر ضمن حدين أدنى أو أعلى لأسعار السلع و الخدمات فتكون أسعارا إلزامية و إجبارية للمستهلكين والمنتجين، حيث توضع سقف للأسعار لا يجوز تجاوزها، ويجب أن ينخفض سعرها عن السعر التوازني ليكون هذا السعر فعالا. و نظرا لسعرها المنخفض يزداد طلبها و يقل عرضها وتختفي من الأسواق لتظهر في الأسواق السوداء. فعندما يتم تحديد أسعار أدنى لسلعة معينة، يتميز هذا السعر المنخفض هنا بأنه أعلى من سعر التوازن، مما يؤدي لتحول المستهلكين نحو السلع البديلة الأرخص، فتتدخل لاقتناء هذه السلعة بأسعارها المحددة منها، و هناك تسعير تدخلي عبر تحديد أرباح الوكلاء و الوسطاء التجاريين بنسبة معينة من التكاليف، مما يؤدي للتباين في التكاليف والأسعار، وهو ما يجعل المنتجين يعتمدون إلى تخفيض من تكاليفهم و أسعارهم و بتنظيم أرباحهم.

غير أن الشكل الأكثر شيوعا ، فهو السعر الإنفاقي الإداري بين الدولة كممثل للتسعير الحكومي و بين المنتجين للتوصل لتسعير محدد إداريا. و يمثل حلا وسطا بين الطرفين و لكن بشرط الإعلان عن الأسعار المتفق عليها فيما بينهم لوضعها على بطاقات بيان السلعة ومواصفاتها.

ب). التسعير التدخلّي غير مباشر
- التأثير على عرض السلع:

يتم تنقل هذه السلع من السوق الداخلية للسوق العالمية مع إجراءات تسمح لتشجيع الصادرات الداخلية للسوق العالمية مع إجراءات تسمح لتشجيع الصادرات للخارج أو بزيادة عرضها بالسوق المحلية ، أو بواسطة التأثير على المخزون الذي يعتبر الوسيلة الفعالة للتأثير على عروض السلع وأسعارها، ذلك أن الدولة قد تمنح مكافآت للتخزين لبعض المحاصيل و عدم عرضها كاملاً بالسوق أو قيام الدولة بالتخزين لمنع تدني الأسعار وانخفاضها إلى أبعد حدود. غير أن الدعم الحكومي مشروط بتوفير مصدر التمويل الحكومي من الموازنة العامة للدولة أو من الضرائب على الدخل المرتفعة لا أن تكون من التمويل التضخمي (التمويل بالعجز) عبر إصدار سندات دين على الخزينة العامة والتي تستحق الوفاء بعد سنوات متعددة لأنها تؤدي إلى ارتفاع الأسعار والتضخم و انخفاض قيمة النقد الوطني. وتزداد خطورة التمويل التضخمي حيث يسجل بحسابات خاصة في أوقات الكوارث و الأزمات . ولقد استخدمت عدة دول التخطيط المركزي بما فيها الدول النامية، حيث تقوم الدول بتقليل الطلب أو زيادته و يتم عادة زيادة الطلب من المنتجين عبر المنافسة للأسعرية وجذب المستهلكين والترويج للبضائع. و أهم تسعير للطلب هو أسلوب البطاقات التموينية والحصص، حيث تحدد الدولة مقدار الاستهلاك الفردي للسلع المدعومة بأسعار منخفضة في فترات معينة، مع فرض رقابة حكومية من خلال منافذ بيع التجزئة الحكومية عند توزيعها باستخدام البطاقات التموينية المحددة لكل شخص و إثر ذلك ظهرت الأسواق السوداء لنتيجة سلبية لسياسات السعر بالبطاقات التموينية و الحصص السلعية، فارتفعت أسعار السوق السوداء بنسبة أكبر مما تشكلت في أسواق نظامية حرة¹ . أو بأكثر من الأسعار المحددة حكومياً.

¹ د.علي يوسف خليفة و آخرون ، النظرية الاقتصادية (التحليل الاقتصادي الجزئي)، مطبعة العافي – بغداد ص/ 319-398.

- التأثير على العرض والطلب معا :

يتم في معظم الأحيان إتباع سياسات اقتصادية كلية و جزئية و مزج سياسات العرض مع الطلب، لإعادة الثقة للمستهلكين خاصة بفترات التضخم وارتفاع الأسعار، ولقد ثبت روح التفاؤل الاقتصادي لدى السكان وقد يصحب سياسات حكومية مكملة للسياسات التدخلية يهدف منع الأسعار من الانخفاض أو الحر من ارتفاعها.

إن سياسات التدخلية الحكومية هي سلاح ذو حدين فإذا ما ارتفع هذا التدخل الفعال، فإنه يصح آنذاك كارثة اقتصادية على الصعيد الوطني، فالتدخل يجب أن يكون مرنا و متكيفا بحيث يلغي إذا ازدادت التشوهات والانحرافات السعرية لأنها تتسبب مستقبلا بصدمات تضخمية حادة نتيجة تحديد الأسعار والتدخل الإداري فيها.

2.4.1 السياسات غير التدخلية لتحقيق الاستقرار في الأسعار:

بعد انهيار نظام التخطيط المركزي و صعود الليبرالية الاقتصادية الداعية لحرية العرض والطلب بالأسواق وتركت الأسعار تتشكل تلقائيا دون تدخل حكومي بها، كما أن ظاهرة العولمة بحد ذاتها تدعو لسياسات غير تدخلية بالإعتاق التحرري من تدخلات الحكومة، بحيث تقترن العولمة على تحرير الأسواق والأسعار وذلك بتهميش السياسات السعرية الوطنية، لتحل محلها السياسات السعرية العالمية الخاضعة لآليات السوق المتغيرة باستمرار.

و يعتبر تحقيق استقرار الأسعار من أولويات السياسات غير التدخلية لأن احتلالها يؤثر على المستويات العامة للأسعار والأجور وتدني الدخل الحقيقية وتردي المستويات المعيشية، وهو ما يؤدي لانخفاض معدل النمو الاقتصادي ودرجة الرفاهية للسكان، لذلك يأتي التدخل الحكومي لضبط سياسات الأسعار لتدخل كتدخل إعلاني وأني لفترة محددة وليس بشكل دائم. وفي هذا الإطار يمكن التطرق إلى نوعين من السياسات :

* السياسات المالية :

لقد أصرت السياسة الكينزية على فعالية السياسة المالية في علاج الأزمات الاقتصادية و المالية و تحقيق استقرار الأسعار و تخفيض التضخم وذلك استخدام سياسة مالية و نقدية حكومية لمعالجة اختلال قوى لعرض كلي مع الطلب الكلي و تأكيده على جانب الطلب الكلي الفعال.

وقد بينت أن المحدد الرئيسي لارتفاع المستوى العام للأسعار هو زيادة الأجور النقدية، مستشهدة على ذلك بالتضخم الجامح بألمانيا سنة 1923، حيث أدت الزيادات اليومية بالأجور لارتفاع الأسعار بشكل حاد ونجم هذا عن ارتفاع التكاليف والأرباح، خاصة بالنسبة لبعض السلع الزراعية والإستراتيجية نتيجة عدم مرونة عرضها في المدى القصير. إن سياسات المالية التدخلية من الحكومة تزيد الطلب الكلي في فترات ركود النشاط الاقتصادي وتكبح الاتفاق الحكومي في فترات التضخم، و يعتبرون أن التضخم ظاهرة نقدية في المدى الطويل لذلك فإن أي تغير نقدي لا يؤثر بشكل فعلي على التغيرات الحقيقية¹.

* السياسات النقدية :

يمكن للدولة التحكم في السياسات النقدية لأي بلد عن طريق البنك المركزي في طرح الكميات المناسبة أو منح زيادة التضخم لمستويات مرتفعة أو للحد من تخفيض الركود الاقتصادي لمستويات متدنية، حيث طبق هذا النوع من السياسات منذ التسعينيات من القرن العشرين حيث وجهت حملة ضد سياسات الطلب الكلي (الكينزية) رافضين فكرة ترشيد الأجور والأسعار، مبيينين عدم فعاليتها في تخفيض معدلات التضخم بالإضافة لتكاليفها المرتفعة.

إن الاختلاف الجوهرى بين النقديين والكينزيين يتركز في الجدل الدائر في سياسات الأسعار ومدى التناسب بين تغيرات الأسعار وتغيرات النقود². فالكينزيون يعتقدون بأن سياسات الاستقرار مطلوبة وهامة بينما لم يهتم النقديون

¹ د. حمدي عبد العظيم ، السياسات المالية النقدية الميزان - فارقة إسلامية ط مكتبة النهضة المصرية - القاهرة -1986 - ص/281.

² المرجع نفسه، ص 286.

بحاجة وضرورة الاقتصاد للاستقرار، وحتى

(ومالية) لكي تحافظ على العمالة الكاملة واستقرار الاسعار والنمو الاقتصادي فقد يكون برأيهم غير محققة للاستقرار، و يرون أن العرض النقدي هو المحدد الرئيسي للتغيرات قصيرة الأجل في الناتج الوطني وللتغيرات طويلة الأسعار حيث يؤكدون على مرونة الأسعار و الأجور السيئة بالمدى الطويل، وأنه إذا أريد تخفيض معدل التضخم فإن ذلك يقتضي تخفيض تدريجي بمعدل نمو عرض النقود بشكل منتظم ، لأن ذلك يؤدي برأيهم لتخفيض توقعات العمال لمستويات الأسعار ويجعلهم يعدلون من طلبهم على الأجور، و يعود معدل البطالة لمعدل طبيعي، وأن الحكومة تمثل للوصول بالاقتصاد نحو الاستقرار حينما ستقود العمالة الكاملة. فالسياسة النقدية المثلى تتجلى بوضع معدل نمو ثابت للعرض النقدي من 3 % إلى 5% لتحافظ عليه باستمرار لأن هذا من شأنه أن يزداد الناتج الوطني و سيظل آنذاك الاقتصاد لمرحلة استقرار الأسعار.

وقد شددت المدرسة النقدية (مدرسة شيكاغو) بقيادة "ملتون فريدمان" سنة 1959 على ضرورة تحقيق استقرار المستوى العام للأسعار المحلية بواسطة سياسة نقدية من البنك المركزي، بضبطه للعرض النقدي تبعاً لتغيرات الأسعار حيث جعل من المستوى العام للأسعار المحلية متغيراً مستقلاً و متغيراً تابعاً بأن واحد، مؤكداً على ضبط الأسعار المحلية دون ضبط معدل زيادة كمية النقود، معتبرة أن آلية الأسعار لها الدور الريادي في تحقيق الاستقرار النقدي أولاً ثم الاقتصادي ثانياً على الرغم من عدم تمام مرونة الأسعار و عدم حريته التامة¹.

أما مدرسة التوقعات الرشيدة من الكلاسيكي المجددين، حين تحليلها لسياسات الأسعار والأجور المنظورة من " أوبر لوكاس"² إضافة لفرضية مرونة الأسعار و الأجور بسرعة كبيرة لتحقيق التوازن بين العرض و الطلب مفهوماً جديداً يتعلق بالمتغيرات التنبؤية والمعلومات، حيث أكد على أن سلوك

¹د.حمدي عبد العظيم، السياسات النقدية و المالية و الميزان - مصدر سابق ذكره (ص 72-74).
² دور نبيه و فيشر ناكرون: الاقتصاد الكلي الطبعة السادسة، ترجمة هشام مستولي - دار النهضة العربية، دمشق 1967، ص132.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

الأفراد في منشأتهم ومصانعهم وحتى في التكيف مع السياسات الموضوعة من صانعي السياسات الاقتصادية، وخاصة فيما يتعلق بالأسواق والأسعار ويتصرفون كالحواسب الخارقة ويغيرون سلوكهم الاقتصادي، بناء على الأسعار التي تغير سرعة توفر المعلومات المتاحة بالأسواق للتكيف بشكل كبير مع الصدمات الاقتصادية أو السياسية أو الأحداث.

غير أن التضخم حيثما يكون غير متوقع، فإنه يؤدي إلى تخفيض فعالية نظام والكفاءة وآلية الأسعار والتي تتم بها توزيع و تخصص الموارد الاقتصادية من السلع وعناصر الإنتاج ويؤثر سلبا على مستويات الإنتاج العامة والخاصة بسبب التذبذبات في مستويات الأسعار الحالية و المستقبلية غير المتوقعة.

وقد دعت مدرسة جانب العرض في سياستها لزيادة العرض الكلي من السلع والخدمات بالتركيز على جانب العرض وتخفيض معدلات الضرائب على الدخل الشخصية معتبرة أنها أساس برنامجهم الإصلاحية حيث تمثل الضرائب برأيهم حواجز حقيقية بين الأسعار المدفوعة من المشتريين و الأسعار المقبوضة من قبل البائعين¹ ، و قد أشار بعض اقتصادي هذه المدرسة "أرثر لافر" إلى ضرورة تخفيض الضرائب على آخر وحدة (معدلات ضريبية حدية) لتكون أقل تصاعدا عند ارتفاع الدخل الفردي ، وأنداك برأيهم فإن كلا من التضخم والبطالة سينخفضان في الأجل القصير لأن العرض الكلي من السلع و الخدمات سوف يزداد و سترتفع معدلات الإنتاج و العمالة، و سيخفض مستوى الأسعار وهم بذلك يؤكدون أن توقعات الناس سوف تتغير بسرعة عندما يتم إتباع هذه لتخفيضات الضريبة، ويكون عندئذ تلمس أثارها الإيجابية على انخفاض الأسعار النسبية للسلع وبذلك يكون التضخم أقل كلفة وأكثر منفعة برأيهم، بالإضافة لتمسكهم بتثبيت سعر العملة عند مستوى سعر معين لأن هذا من شأنه إعادة الثقة بالعملة لصعبة ووضع حد للتوقعات التضخمية بارتفاع الأسعار، ويمكن التعامل مع التضخم لدى النقديين يزداد قيمة المدخرات أو الدخل أو رؤوس الأموال بنفس نسبة

¹ مايكل أيدجمان ، الاقتصاد الكلي - ترجمة هشام متولي، دار ظلال - دمشق ، 1990.

زيادة أسعار التجزئة لحماية القيمة الشرائية

والانخفاض. ولقد طبقت عمليا في بريطانيا على مدخرات الافراد وشهادات الادخار الوطني¹.

من الملاحظ أن الركود التضخمي Stagflation الذي عاتب منه معظم دول العالم و خاصة الصناعية منها خلال السبعينات باجتماع البطالة والكساد والتضخم بأن واحد في اقتصادياتها جعلها تلجأ إلى مزيج غير متكافئ من السياسات النقدية و المالية للخروج من أزمة الركود التضخمي. وقد أكد كينز على أن ظاهرتي التضخم والكساد هما سيئتان بالنسبة للمجتمع و الاقتصاد الوطني، إلا أن بعض الاقتصاديين يعتبرون التضخم أفضل الشرين بناء على تعبير كينز فإن التضخم غير عادل و الكساد معيق للإنتاج و النشاط الاقتصادي² لذلك فإن الحكومات عادة ما تفضل 1 % من البطالة على 1 % من التضخم، و لا بد حين إتباع سياسة تخفيض التضخم من ارتفاع معدل البطالة و زيادة فجوة الناتج الوطني الإجمالي³.

2.4.1. السياسات الغير الدخلية :

ترتكز السياسات الغير الدخلية من خلال :

* الأجور و الأسعار :

تتضمن إجراءات حكومية لتحقيق حدة التضخم بشكل مباشر وتحقيق استقرار الأسعار والأجور النقدية، بغض النظر عن السياسات المالية والنقدية السابقة، فتأخذ عندئذ أشكالاً متعددة منها ما هو (ودي- اتفاقي) لإقناع المؤسسات الكبيرة بإخلاق زيادات الأجور والأسعار مباشرة ومنها ما هو تحضري عبر مقاومة الاتفاقات الأجرية التضخمية وأصحاب القوة الاحتكارية لاتحادات نقابات العمال. وقد اقترح "هنري أليس" و "سدني و ينتراب" سياسات داخلية تصمم لمقاومة رفع الأسعار والأجور من إدارات الشركات الخاصة لمواجهة الاتفاقات الأجرية

¹د.حمدي عبد العظيم السياسات النقدية و المالية ، اليمزان ، مرجع سابق ذكره (ص 285 – 286) .

²د.سياسي خليل النظريات و السياسات النقدية و المالية، مرجع سابق ذكره- ص 645.

³د. أحمد مندور و إيمان زكي مبادئ في الاقتصاد الكلي – مرجع سابق ذكره – ص 41.

التضخمية إذ مثل هذه الضغوط تحق

الأجور بالمستقبل وتخفف من توقع التضخم مستقبلا ونعمل على تخفيض اهتمامات السكان بتحويل نفودهم لأصول حقيقية مرتفعة وهي برأيهم ذو تكاليف أقل من السياسات الأخرى ومنها ما هو رسمي حيث تصدر قرارات رسمية تحدد في الأسعار والأجور و بسقوف سعريّة وحدود قصوى لا ينبغي مخالفتها أو يتم تجميد الأجور والأسعار لفترة مؤقتة للحد من ارتفاعها.

وقد قدم مؤيدو هذه السياسات مجموعة الحجج لكسر سيكولوجية التضخم، بوضع قوانين مضادة للإنجازات العمالية وإضعاف قوتها الاحتكارية وسياسات مناهضة للتضخمات المالية النقدية المتوافقة معها كزيادة الضرائب أو تخفيض عرض النقود لأن هذا من شأنه تحقيق استقرار الأسعار والأجور وتحقيق عمالة مناسبة اجتماعيا. وتكون بذلك مهمة السياسة المحلية ضرورية لتقيد الأجور النقدية والحد من ارتفاع الأسعار.

وقد قيد معارضو للسياسة الدخلية على أن عدم فعالية إجراءات الرقابة على الأسعار والأجور لأسباب متعددة نذكر منها بأن عدم إزالة السبب الرئيسي للتضخم (زيادة عرض النقود) وتحدد وسائل التهرب من رقابة الأسعار على المنشآت والتلاعب بالمواصفات وتغييرها كما نوعا وارتفاع الأسعار وصعوبة الضبط و الرقابة الصارمة ، الدائمة على كل المنشآت.

كما أن سوء تخصيص للموارد عبر التداخل بألية السعر التلقائية التي تعبر عن الحافز الطبيعي للدخول الصناعية ذات أسعار وأرباح مرتفعة. وإذا تم تثبيت السعر فهذا يؤدي لعجزها لطلب وبنظام سعري مشوه و نشوء أسواق سوداء، و من ثم يفقد نظام السعر إشارته التي يعطيها المستهلك من خلال تلبية طلباته ورغباته من قبل المنتخبيين.

لقد أجمع معارضو السياسة التدخلية على أنها ما لم تكن شاملة ومصاحبة لسياسة مالية ونقدية محكمة، فإن الأسعار والأجور سيرتفع بمعدلات أكبر مسببة باختلال اقتصادي ومشبهين السياسة الدخلية بالضغط على البالون من جهة

واحدة وأن السياسات المرافقة لها سوف
الجهات الأخرى.

* سياسات التجارة الخارجية :

لقد استخدمت سياسة الحماية المفرطة في الدول المتقدمة بعد الحرب العالمية الثانية، إلا أنها أعادت نظرتها و عمدت إلى تحقيق مدتها من خلال منظمة الجات ابتداء من سنة 1994 لتحرير التجارة الدولية. أما السياسات التجارية فقد اتبعت أدوات التدخل السعرية، مما كان لها تأثير مباشر على المستويات السعرية لسلع الواردات و الصادرات وعلى الاقتصاد الوطني، وأهم أدوات التدخل السعرية نجد:

أ. الرسوم الجمركية : لقد اعتبرت كضرائب غير مباشرة على سلع التجارة الدولية، فالرسوم على الصادرات فرضت لتوتر السلع بالسوق المحلية ومنع تصديرها للسوق الخارجية. أما على الواردات ففرضت لحماية السوق المحلية من المنافسة الخارجية.

ب. الإعانات: و هي متعددة منها للمنتجين أو للمستوردين أو للمصدرين أو للمستهلكين. وبهدف إعانات المنتجين المحليين لزيادة قدرتهم التنافسية مع الأسواق الخارجية وتخفيض تكاليفهم و زيادة صادراتهم، تأخذ إعانة التصدير عبر منح الإعفاءات الضريبية أو التسهيلات الائتمانية أو تقديم خدمات بأسعار منخفضة للمشاريع الاستثمارية. وقد أدت هذه الصادرات المدعومة لصراعات تنافسية حادة بين الدول الصناعية الكبرى منذ سنة 1981 إلى سنة 1994 خاصة بين فرنسا وأمريكا حول الصادرات المدعومة الزراعية، فقد تكون الإعانة للمستوردين لتمكينهم من البيع بأسعار منخفضة تقل عن أسعار الشراء بالخارج، وهي منتبجة بالسياسات التموينية المحلية، فتقوم الإعانات الزراعية بتشجيع المزارعين على صعيد سياسة الدعم الحكومي للمحافظة على مستوى هامش ربح معقول ، أما إعانات المستهلكين فهي تتجلى ببيع السلع وتقديم الخدمات للسكان بأسعار منخفضة و هناك إعانات لبرامج المساعدة الاجتماعية والضمان

الصحي والعلاج الطبي والإسكان و البطالة نقدية أو غير مباشرة تهدف للدعم و منح الإعانات والتعويضات المالية او العينية بمختلف أشكالها.

ج. تغيير سعر الصرف : يعتبر وسيلة سعرية لأنها تؤثر على نظام الأسعار الداخلي و الخارجي و خاصة حين تخفيض سعر الصرف حيث تجر أخطارا على قيمة العملة الوطنية بسبب وجود علاقة عكسية بين تخفيض سعر الصرف في حلقة مفرغة¹.

د. الإغراق: تستخدم سياسة الإغراق عبر سياسة لتسيير التسعيري و الاحتكاري بالسوق المحلية و لمنتجات متجانسة و لأسعار مختلفة ضمن أسواق منفصلة مع وجود مرونة طلب مختلفة لها بين الأسواق المحلية لنجاح هذه السياسات داخليا، و تستخدم خارجيا لبيع هذه السلع بأسعار منخفضة أكثر من السوق المحلية.

فأنواع الإغراق متعددة منها ما هو عارض وموسمي ومنها ما هو قصير الأجل (سياسة اختراق السوق) و منها دائم و معتمد على سياسة حمائية وطنية نقدية يثير المنافسة الأجنبية.

3.4.1. السياسات المختلطة في تحديد الأسعار:

هي عبارة عن جملة من السياسات الاقتصادية التي تعتمد على مزيج بسبب غير محدد لسياسات حكومية وسياسات سوقية فالحكومية منها تتجلى سياسات التسعير الحكومي الإداري عبر تقديم السلع والمواد الضرورية والخدمات بأسعار منخفضة لدعم المستهلكين، أو عبر برامج رغم الأسعار الزراعية - لدعم المنتجين الزراعيين وتحسين دخولهم ومستوياتهم المعيشية، عبر برامج تأمين الإسكان الشعبي بأسعار منخفضة للسكان أو ببرامج صحية واجتماعية بخدمات وأجور زهيدة.

1. عادل حسنين و آخرون الاقتصاد الدولي ، الدار الجامعية ، بيروت ، ص76.

أما السياسات السوقية فتتمثل بمعد

الضرورية و التجهيزات المختلفة و الاستثمارات الماليه الصناعيه، حيث نخضع أسعارها للسوق الحرة و يتحدد بناء السعر على عرضها و طلبها بالسوق. ويتجلى ذلك بوضوح من خلال سياسات الأسعار المختلطة لدى دول الشرق الآسيوي و الصين، حيث امتزج فيها التدخل الحكومي الفعال غير السياسات التسعير الحكومي المدعومة مع بقاء تشوهات سعرية مقصودة استنادا لاستثماراتها الوطنية. و لدفع عجلة النمو الاقتصادي و الاجتماعي، بالإضافة لسياسات التصدير الحكومي مع ترك آلية الأسواق الحرة للاستثمارات المالية والتجارية والصناعية. ولكن كانت الدولة هي الموجهة لمسارات السوق، لذلك أطلق الاقتصاديون على معجزة " النمر الآسوية " لحكم السوق لإتباعها سياسة أسعار منحرفة و مفصولة عن الأسعار العالمية للتنمية الاقتصادية مميزة، مع العلم أن مثل هذه السياسات المختلطة برزت منذ الأربعينات من الألفية منصرمة ، بزعامة البروفيسور "سارليفاتان" بدعوة الدولة للتدخل الاقتصادي وإقرار السياسات والإجراءات المناهضة لسياسة الاحتكارية للأسعار المنظمة.

لذا اعتبر التسعير الحكومي عاملا هاما في سياسات تشكل الأسعار خاصة في أوقات وفرة الإنتاج على صعيد الأسواق العالمية للسلع الزراعية و الصناعية للمواد الخام، فتعرضت الأسعار الزراعية للانهايار بسبب تزايد عرض المواد والسلع الغذائية ثلاثة أضعاف خلال فترة الحكام 1929-1932. فانخفضت الأسعار الزراعية بنسبة أكثر من 50% و هو ما جعل الدول المتقدمة من وضع سياسات سعرية لضمان أسعار للمنتجات الزراعية الأساسية و بالتالي بقاء أسعار، السلع الزراعية في مستوى سعري متعادل مقارنة مع أسعار السلع غير الزراعية¹.

أما بالنسبة للسلع و المواد الخام و المواد الأولية ،فخضعت أسعارها للسوق الحرة العالمية المتفاوتة بين دول الشمال و دول الجنوب ، فهي آلية سعرية عادلة

¹ سارليفاتان: الاقتصاد المختلط ، ترجمة ماهر نسيم - دار الكرنك - القاهرة 1990 .

ضمن الدول المتقدمة إلا أنها غير عادلة أب

عموما، حيث كانت تفرض السياسات السعريه فرضا عليها بالإضافة لسروط التجارة الدولية التي أدت لانخفاض حاد في أسعار صادراتها، بتكاليف منخفضة، مما أثر سلبا على تدهور إيراداتها و عدم استقرارها، و هو ما أدى إلى أزمات في ميزانيتها العامة من جهة ، و إلى تكوین فجوات تقننية و اجتماعية و تنمية بينها و بين الدول المتقدمة لفشلها في تحديد أسعار عادلة و مجزية و مستقرة¹ لصادراتها من جهة أخرى . لذلك فإن سياسات الأسعار الحرة قد أدت لتهميش البلدان النامية بأسعار صادراتها المتقلبة و المتدهورة باستمرار، و كذلك ساهمت السياسات النقدية في إعادة ترتيب استقرار الأسعار للتخلص من التدخل الحكومي، و التسعير الإداري الذي أوصت به السياسات الكنزيرة والمالية، بحيث دعا أنصار النظرية النقدية إلى تحرير الأسواق و الأسعار وفك الارتباط بين التسعير الحكومي و الأسواق ، جعل الأسعار مرنة و ممثلة للآلية التلقائية الممثلة بالعرض و الطلب في السوق. و بذلك تعد تجربة "النمو الأسيوية" السياسة الأهم في السياسات المختلطة بالعالم، حيث تحددت ملامحها بالتسعير الحكومي و السعر الحر باقتصادياتها في أن واحد. و يتمثل التدخل الحكومي في سياساتها الاقتصادية، و خاصة سياسات الأسعار بأهمية المرونة المتكيفة مع التطور و التغير دائما، و التحول عن الخطأ في حال فشل السياسات مع عدم الالتزام بأفكار إيديولوجية مسبقة²، فاعتمد السوق الأسيوي على مزيج مختلط من سياسات تعتمد على درجات متفاوتة من التدخل الحكومي لحماية لصناعات المحلية الناشئة و توفير دعم مؤسستاتي فعال للصادرات لاسيما في كوريا و سنغافورة و تايوان، عبر دعم للأسعار و منح ائتمان مصرفي بأسعار و فوائد منخفضة.

إن السياسات السعريه في الدول الأسيوية قد أدهشت اقتصادي العالم بدءا من الثمانينات من القرن المنصرم، حيث كانت دراسات الصندوق النقد الدولي تحاول

¹ جاك إدا - عولمة الاقتصاد ، ترجمة ديمطانيوس حبيب ص7-92. ط، دار طلاس دمشق 1990، ص 66/ 171. و التسعير الإداري
² مجدي صبحي آسيا ، التنمية و التصنيع ، مجلة العربي - العدد 441، الكويت 1995، ص 35.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

جاهدة إلى إثبات وبطريقتها الخاصة الحرة و ترك المرونة للأسعار لتتشكل بتلقائيه في الاسواق. ونجحت إلى حد بعيد بإقناع الدول النامية ومنها الجزائر بنظرتها النيوكلاسيكية الليبرالية بانتهاج الأسعار الحرة بالأسواق.

غير أن بعض الدراسات الاقتصادية قد أثبتت بعض التشوهات السعرية المقصودة و المنحرفة لصالح اقتصاديات الدول الشرق آسوية والتي كانت وراء النجاحات الباهرة من تلك الدول .

و قد أطلق بعض الاقتصاديون "روبرت ويد" على العجز الأسوي / حكم السوق / حيث تدخلت الدولة من خلال سياسات الأسعار و دعت إلى فصل الأسعار المحلية عن الأسعار العالمية، و خلق تشويهاات سعرية مقصودة تبعا للاستثمارات المحلية الاقتصادية عبر عملية تراكم رأس المال من أجل دفع عجلة النمو الاقتصادي¹ و توجيه التصدير خاصة بصناعات انتقائية محددة² .

وبذلك تم التخلي عن نظرية الأسعار الحرة بالأسواق، وعن نظرية محاكاة قوى السوق التي تدعو عند تدخل الدولة لسياسات الأسعار، فالسياسة السعرية المختلفة المرنة والكفاءة كانت وراء المعجزة الآسيوية، و حتى هونغ كونغ ذات الاقتصاد المفتوح أثبت البعض أن إتباع فلسفة الأسواق الحرة في الأسعار سواء الأسواق العمل أو رأس المال أو السلع، و زيادة إنتاجية العنصر البشري كان سبب المعجزة. أما الآخرون فقد نسبوا إلى التدخل الحكومي الفعال و المثمر بالشؤون الاقتصادية و خاصة بالأسواق و بالأوقات المناسبة ، وهو ما يعبر عن سر المعجزة الآسوية، مستشهدين على ذلك بتجارب الجيل الأول من النمور/ هونغ كونغ، تايوان ، كوريا الجنوبية ، سنغافورة ، ماليزيا ، تايلاند ، ثم فييتنام و الفلبين والتي شهدت معظمها تدخلا مكثفا من الدولة : الصين ، كوريا الجنوبية، سنغافورة، تايوان ، وبهذا التدخل الكفؤ اعتمد على شكل متطور من أشكال فك الارتباط، الذي

¹ مجدي صبحي - آسيا التنمية و التصنيع - مصدر سابق ذكره ، ص 37.

² لوي إبراهيم الزهر نموذج النمو الآسوي عن طريق التنمية - مجلة النهج ، 1994.

أشار إليه منظر التبعية سمير أمين من خلا

منحرفة عن أسعار السوق العالمية الرأسمالية، بحيث يكون الانحراف السعري ملبيا للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية ففي تاوان كان التسعير الحكومي يتجلى بتحكم الدولة في أسعار الأرز وأسعار الأسمدة، عبر نظام مقايضة الأسمدة بالأرز، حيث استوردت الحكومة الأسمدة بأسعار استيرادها، بينما كانت تشتري الأرز من المزارعين بأسعار توريد الزامية منخفضة، ثم يقوم بتصديره للخارج بأسعار مضاعفة. وكان هذا تشويها مقصودا لأسعار بعض عناصر الإنتاج الزراعي للسيطرة على الفائض الاقتصادي و توجيه الأسعار لصالح الاقتصاد الوطني¹. وكان لتدخل الإداري بالتجارة الخارجية وسعر الصرف وإقامة مشاريع صناعية كبيرة، يتولاها القطاع العام ثم التدخل الغير المباشر بتقديم المنح والإعانات للمنتجين والمصدرين الذي تم عبر هيئة أركان حرب اقتصادية أحسنت توجيه التسعير الحكومي، لدفع مسيرة التطور الاقتصادي و الاجتماعي. و في منتصف السبعينات من القرن المنصرم منحت مرونة أكبر للأسعار و تم تخفيض القيود الجمركية على الواردات وتحرير أسواق النقد و الأوراق المالية وتشجيع الاستثمار الأجنبي.

أما في الصين فكانت لسياسات المختلطة دورا رياديا في ارتفاع معدلات نموها الاقتصادي و العلمي، حيث اعتمدت في سياستها التسعيرية على أسعار متعددة، فخضعت السلع الأساسية الآلية التسعير المركزي الحكومي، مع درجة من المرونة السعرية في تحديد الأسعار لبقية السلع، بحيث جعلت إستراتيجية السوق و الأسعار المرنة جنبا إلى جنب مع التسعير الحكومي الإداري، فتدخلت بترشيد عمليات السوق عبر إيجاد صناديق تمويلية تعويضية لتعويض مؤسستها الحكومية عن العجز أو الفائض و تصريفه، لذلك كانت أنواع ممزوجة للتسعير:

- أسعار حكومية

- أسعار مراقبة من الدولة

¹ ابراهيم العيسوي نموذج النمو الأسيوية و البحث عن طريق التنمية ، مصدر سابق ذرهة ، ص 58-59.

- أسعار حرة.

وكخلاصة يمكن القول بأن مزيج السياسات المعتمدة على التدخلات الحكومية بالتسعير الحكومي المناسب لاحتياجات التطور الاقتصادي و الاجتماعي التتموي مع وجود عناصر تعتمد على قوى السوق و آلية الأسعار الحرة¹ خاصة بالمشاريع الاستثمارية والتجارية وفعالية سياسات الائتمان وأسعار الفائدة المدعومة للمقترضين، حيث كانت وراء نجاحات المعجزة الأسوية، و لم يكن القول بحرية الأسعار كما يدعي صندوق النقد الدولي بسبب هذه النجاحات الأسوية.

4.4.1. سياسات العولمة و أسعار السوق :

من منظور النظام الليبرالي الاقتصادي الحر، فإن سياسات الأسعار تصبح بسياسات العولمة الاقتصادية المتضمنة إعادة تنظيم السياسات الاقتصادية و الهياكل الإنتاجية بيد المؤسسات الدولية لا الوطنية. و من الأهمية بمكان فإن حساب التقديرات لأسعار السلع، ضمن عبورها الحدود الوطنية بما يتضمن تخفيض تكاليفها وبسرعة نقلها وجودتها المعيارية و معدل سعرها المناسب و التنافس و ضمان وصولها للمستهلكين بطريقة كفوءة. لذلك فإن سياسات الأسعار في ظل العولمة وتحرير الأسواق، يصبح عمادها وضع استراتيجيات للتنافس الاقتصادي القائم على آليات السوق العلمي، وتوضع هناك معايير للدخول للأسواق العالمية من قبل الشركات المتعددة الجنسية، حيث تتقاسم فيها الأسواق لتحقيق أقصى ربح عبر طمس معالم الأسواق المحلية والوطنية، وإبراز أسعار الوحدة العالمية لإعادة تنظيم الأسواق الإنتاجية و التوزيعية للسوق العالمي، وهو ما يجعل مجموعة الدول النامية تدرج نحو التهميش عبر كل حصصها التصديرية من أسواق الصادرات العالمية. وعندئذ قامت تخالفات اقتصادية و تكتلات إقليمية و شبكات تضامنية دولية لتكوين اندماجات سوقية، حيث تأتي الجات كأهم محدد للسياسات العولمة في إطار الأسواق التنافسية وتحرير

¹ جون بيج معرجية بلدان شرق آسيا / بناء أساس للنمو / محلية التمويل والتنمية - مارس 94 - ص 12.

الأسواق من القيود الجمركية بالغير الجمرد

الاتفاقية عام 1994 و ذلك لكل السلع الصناعية و الزراعية و الخدمات و حقوق الملكية الفكرية و الاستثمار التجاري و المالي و التكنولوجي. وبذلك يتم تهميش السياسات الوطنية لتحل محلها السياسات السعرية العالمية والخاضعة لأسعار العرض و الطلب ، والمتغيرة دائما و بسرعة ولمصلحة الدول المتقدمة بالدرجة الأولى، لتبقى الدول النامية في وضع حرج ، لذلك شرعت منذ أواخر التسعينات ، و بدعوة المؤسسات المالية لإصلاح اقتصادياتها بالتوجه نحو اقتصاد السوق والأسعار الحرة. لدى لجأت إلى تثبيت وتصحيح هيكل اقتصادياتها وتحرير أسعارها بانتهاج سياسات كلية تحررية على صعيد أسواقها المالية والزراعية والتجارية، وجذب الاستثمارات الأجنبية و إلغاء التسعير الحكومي الإداري و الخضوع لآلية العرض والطلب بالأسواق الحرة ، وذلك تماشيا مع سياسات الليبرالية الاقتصادية أولا وسياسات العولمة ثانيا وهي وصية المؤسسات المالية الدولية (صندوق النقد الدولي والبنك العالمي) وذلك بتحرير الأسعار والأسواق للحصول على القروض والمساعدات الضرورية لإصلاح هيكلها الاقتصادية .

كما أنه في ظل سياسة العولمة أصبح واضحا للعيان أن سياسات أسعار السوق أصبحت تعتمد على الصراعات الاحتكارية، وذلك بتقديم السلع والخدمات خاصة بين المؤسسات الاحتكارية، و تنشيط سياسات تخفيض أسعار الصادرات و سياسات الإغراء و سياسات القيدية على الأسعار (قيود الأسعار على الدخول لصناعات معينة) خاصة للتقنية الحديثة والاختراعات الجديدة في ظل احتكار قلة أو احتكار مطلق لإجراءات الاختراع وحصرها للدول المتقدمة وبالمؤسسات الكبيرة الاحتكارية ، وهذا ما يؤدي عمليا لسياسات تجارية انتقائية وعدوانية بين بلدان متعددة لكسب السوق العالمية، كما تلجأ دول متعددة لسياسات تخفيض سعر صرف العملة الوطنية لتمنح منتجاتها قدرة تنافسية بالخارج، فنخفض أسعار بضائعها وتأخذ حصة من السوق العالمي. و لهذا فإن سياسات أسعار السوق التنافسية تختفي

لتحل محلها سياسات الأسعار الانفتحة

وقد بدأت آثار سياسات أسعار العولمة بالظهور منذ سنة 1994 حيث بدأ بتحرير أسعار السلع و المواد الزراعية من قبل اتفاقيات الجات ، حيث بدأت الاتفاقيات التجارية و الصناعية الموحدة عبر السوق الأوروبية المشتركة بإقامة مشاريع اتحادات جمركية و اتفاقات إقليمية لتحرير التجارة و منها ميركوسور والتي تضم دول أمريكا اللاتينية (البرازيل و الأرجنتين و الاورغواي...) أو النفط التي تضم (الولايات المتحدة الأمريكية، كندا، المكسيك) بأمريكا الشمالية بتحرير المواد و السلع وكذلك الحال بالنسبة لأسعار الخدمات و السياحة التكنولوجية و الاستثمارات بحيث تكون الكونية المالية التي تضم التدفقات المالية العالمية متجهة نحو الأسواق متجاوزة حدود الأقاليم الجغرافية لتبحث عن الاستقرار في الأسواق العالمية.

5.4.1. سياسات برامج الإصلاح :

ترتكز برامج الإصلاح على : سياسات التثبيت و التصحيح الهيكلي و تحرير الأسعار: إن" التحول نحو الليبرالية الاقتصادية و العولمة ، يتطلب تصحيح الكثير من الهياكل الاقتصادية للكثير من الدول النامية من خلال مرحلة الانتقالية للاقتصاد السوق ، لذلك برزت سياسات الإصلاح الاقتصادي لتنشيط جانب العرض و تحرير الأسعار المحلية من قبل المؤسسات المالية الدولية كشرط لمنح القروض لمنح هذه الدول أو لإعادة جدولة توزيعها أو منحها مساعدات، لذلك يتم تنفيذ هذه السياسات المفروضة على الدول لأسلوبين هما:

أسلوب الصدمة أو عبر سياسات خطوة خطوة حيث تبرز تكاليفها الاقتصادية و الاجتماعية من خلال نتائج وخيمة لمعظم هذه الدول و يتجلى ذلك بارتفاع أسعار المواد الضرورية و الطاقة و الخدمات و زيادة معدلات التضخم، و البطالة و تردي الأحوال المعيشية للسكان ، خاصة لدوي الدخل المحدود و تزايد حلقات الفقر على أكثر من صعيد تمهيدا نحو اقتصاد السوق و العولمة، و عندئذ تتدخل المؤسسات المالية الدولية(صندوق النقد الدولي و البنك العالمي) في وضع

برامج الإصلاح أو إظهار خطاب النوايا للتوازن الداخلي و الخارجي لاستقرار الأسعار. ننكون برامج الإصلاح من:

أولا : سياسات التثبيت : تستهدف إدارة جانب الطلب الكلي عبر فرض سياسات نقدية و مالية انكماشية لتخفيض العجز في ميزان المدفوعات عبر تخفيض (سعر الصرف) العملة كإجراء في المدى القصير و تحرير سعر الصرف و الواردات من القيود ، خاصة بالقطاع الخاص في الأجل المتوسط و كذلك العجز في موازنة العامة للدولة إلى أدنى مستوى له و الحد من عرض النقود المتداولة، وهذا يتم عبر تخفيض الإنفاق الحكومي العام على سياسات التسعير الاجتماعي، و هو ما يشير إليه صندوق النقد الدولي.

إن سياسات الدعم و التسعير و الإعانات الاجتماعية هي سياسات غير مرغوب بها عند التنفيذ الاقتصادي. وينتقد بشدة الإعانات الممنوحة للمستهلكين بغية دعم أسعار السلع الضرورية الأساسية مقترحا بإلغاء الدعم التموييني لهم وحصره لفئات محدودة ، بداية ثم إلغائه نهائيا . كما أن صندوق النقد الدولي يشدد من خلال توصياته على تحرير الأسعار ومرونتها وزيادة إيرادات الدولة ورفع الضرائب الغير مباشرة أولا ثم زيادة أسعار الخدمات العامة والنقل و المحروقات والطاقة والاتصالات، وترك آلية الأسعار تخضع للعرض والطلب في الأسواق لتحقيق تخفيض الموارد وجعل سياسة الأسعار تقوم على التكاليف الفعلية، لا على الانحرافات السعرية . كما يسعى الصندوق إلى تخفيض النقود المتداولة و الحد من نمو عرض النقود، لأنه يعتقد أن السبب الرئيسي لارتفاع مستوى العام للأسعار في الدول النامية يكمل في الاختلال بين عرض النقود وعرض السلع والخدمات ونمو النقود المتداولة بأكثر من نمو الإنتاج . بالإضافة للتشوهات السعرية عبر التسعير الحكومي لذلك يشدد على الحد من عرض النقود و رفع أسعار الفوائد المدينة والدائنة وعدم تثبيتها، ووضع السقوف عليها للانتمان المصرفي المسموح به للحكومة والقطاع العام، مع عدم تجاوزه إطلاقا و لو أدى ذلك لإضرار بتمويل هذا القطاع أو ذاك .

ثانيا : سياسات تصحيح التكيف الهيكلي

العرض لإعادة هيكلة قطاع الاقتصاد الوطني وإزالة اختلالاته ونسوهاته السعرية بالاعتماد على آلية السوق الحرة والتسعير الاقتصادي مع تحرير التجارة الداخلية و الخارجية بإتباع أسلوب حماية سعرية عبر تعرفه جمركية منخفضة على المستوردات و زيادة الصادرات، خاصة قطاع الخالص . وتقتصر المؤسسات المالية الدولية تقديم القروض والدفعات المالية بشرط ضروري وهو تحرير الأسعار و الأسواق و فك القيود الحكومية الإدارية و ذلك بإبعاد التدخل الحكومي عن آليات العرض و الطلب بالأسواق ، لما تسببه من تشوهات بالأسعار النسبية، وإلى سوء تخصيص للموارد الاقتصادية و للدخل الوطني لذلك يدافع صندوق النقد الدولي. من خلال سياسته كافة أنواع الدعم والإعانات، وخاصة تلك التي لها علاقة بالمواد الضرورية كما يطالب بتخفيضها لأدنى حد ممكن تمهيدا لإلغائها مع مرور الزمن . و بهذا الصدد يوصي بسياسات متعددة، ومن أبرزها نجد :

أ. سياسات العلاج بالصدمة الفجائية : وفيها يتم إلغاء الدعم الكلي على الأسعار مع خصصة القطاع العام وتصفيته وبيعه وإعطاء الحرية الكاملة للأسواق والأسعار لتعمل بتلقائية ذاتية مع إلغاء كافة أنواع التسعير الحكومي والقيود الإدارية وبذلك تعكس أسعار السلع والمواد تكاليفها بعيدا عن التدخل الحكومي لآلية السوق . وعندئذ يقوم صندوق النقد الدولي بمعالجة الآثار المترتبة على هذه الصدمة الاقتصادية المفاجئة والناجمة عن التكاليف الاجتماعية لسياسات التكيف .

ب. سياسة خطوة خطوة : إذا كانت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد لا تسمح بتطبيق إحدى سياسات العلاج بالصدمة الفجائية ، فان صندوق النقد الدولي ينصح باستخدام سياسة الخطوة خطوة و ذلك عبر الرفع التدريجي لأسعار المواد الضرورية المدعومة حكوميا، مع ترافقها بمنح تعويض رفع أسعار وعلاوة على ذلك دعم المواد الأساسية لدوي الدخل المحدود، مع تخفيض الانخفاض المستمر

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

لنسبة تكاليف الدعم الحكومي السلعي إلى الإ

برامج إعادة الهيكلة. كما يعمل صندوق النقد الدولي على إلغاء كافة أنواع الدعم، موجهة سياسته ضد دعم كافة المستهلكين، مع ترك المجال مفتوح للفئات الفقيرة فقط، و كذلك ضد دعم المنتجين عند تحرير الأسعار لمستلزمات الإنتاج عن طريق دعم الحكومة لها، خشية من المساعدة الخارجية للمنتجين المحليين بالخصوص. و كذلك إزالة الدعم الائتماني لأسعار الفوائد المنخفضة القروض الممنوحة للصناعيين، الزراعيين و التجار، و إلغاء الدعم الاقتصادي لمؤسسات العامة، و تغيير إدارتها و تصفيتها أو بيعها للقطاع الخاص.

كما يقدم صندوق النقد الدولي بسياسات مختلفة ، تعمل على تحرير الأسعار للمواد الزراعية ، و إزالة الإعانات الممنوحة للمزارعين . كما يطلب من الحكومة المنفذة لبرامج الإصلاح الهيكلي العمل على تحرير أسعار الخدمات العامة و منها الإسكان الشعبي و الصرف الصحي... و ذلك عبر الانسحاب كلياً أو جزئياً من تقديم هذه الخدمات المكلفة اقتصادياً للحكومة و تسليمها للقطاع الخاص القادر بمردوديته و كفاءته على توفيرها بأسعار واقعية اقتصادية ، كما يوصي البنك العالمي الدعم للخدمات العامة ، مع منحها للقطاع الخاص و ليس المستهلكين، و إذا ما بقيت هذه الخدمات بيد الحكومة و القطاع العام، فإن البنك يوصي بإعادة تسعيرها برسوم و أسعار مرتفعة للمستهلكين ، لتحقيق أعبائها المالية على موازنات الدولة.

وهناك شروط مكملة لسياسات تحرير الأسعار (سياسات التثبيت و التصحيح) والتي تهدف لإتمام تحرير كافة أسعار السلع و الخدمات. وهي في واقع الأمر سياسات تحررية تؤدي عملياً بتكاليف اجتماعية بنسبة تنعكس على ذوي الدخل المحدود من العاملين بالدولة والإدارات الحكومية والفقراء وقطاعات كبيرة من السكان .

ثالثاً : سياسات أسعار التحررية و أثارها الاقتصادية و الاجتماعية : تتجلى هذه الآثار الاقتصادية و المالية و الاجتماعية في القطاعات الإنتاجية للاقتصاد

الوطني و ذلك في المجالات الصناعية ،

ارتفاع الأسعار وزيادة التضخم وزيادة معدلات البطالة والنفقات الاجتماعية فازدادت شريحة الفقراء و المحرومين. ويعترف البنك الدولي بتكاليف سياسات التثبيت والتصحيح وتحرير الأسعار والتي لا بد من دفعها من قبل السكان و خاصة ذوي الدخل المحدودة (الجماعات الأشد تعرضا للمخاطر).

و تتمثل تلك الآثار بارتفاع أسعار السلع و الخدمات و تضاعفهما ، و ارتفاع نسبة التضخم مع ثبات دخولهم النقدية على حالها و أن ارتفعت فترتفع بنسبة ضئيلة، مما يؤدي إلى تدهور أحوالهم المعيشية، وتردي إشباع حاجاتهم الضرورية، نظرا لأنهم ينفقون نسبة اكبر من مداخلم على الطعام والغذاء مقارنة مع المستهلكين ذوي الدخل المرتفع أو أصحاب الثروات و الأموال في المجتمع .

لقد أدت هذه السياسات إلى اضطرابات سياسية واجتماعية عبر السخط الشعبي و الحكومي من التدخلات في صنع القرارات للسياسات المحلية وتجلت من خلال ما عرفته مظاهرات الخبز في كل من تونس و المغرب و الجزائر ومصر في الثمانينات . لذلك دعت بعض المنظمات الدولية لبرامج و سياسة التكيف مراعية لحاجات الإنسان بتحقيق العدالة للسكان و خاصة للفقراء ومحدودي الدخل من خلال تقديمهم مساعدات عبر تأمين صناديق و شبكات الحماية والأمن الاجتماعي للتخفيف من الآثار السلبية و السيئة الناجمة عن سياسة التكيف ومساعدة الفئات السكانية الأكثر تضررا لإقامة برامج مساعدة اجتماعية و تمويلية لإيجاد فرص للعمالة و تشغيل العاملين الفقراء و من تم الاستغناء عنهم عند خوصصة القطاع العام. إن سياسات تحرير الأسعار من وجهة نظر صندوق النقد الدولي والمؤسسات المالية هي الكفيلة بتحقيق التوازن الداخلي (استقرار مستويات الأسعار المحلية) والخارجي (معالجة العجز في الموازنة العامة للدولة وميزان المدفوعات) و إزالة التشوهات و الانحرافات السعرية .

إن الآثار السيئة الناجمة عن هذه السياسات هي فرض ضريبة متكافئة لا بد من سدادها عمليا ، خاصة عند ارتفاع الأسعار و التضخم في بداية التصحيح الهيكلي،

و انه مع مرور الزمان فان هذه التكاليف الحرة الغير تدخلية ، لتتخفف التكاليف الاقتصادية و الاجتماعية لتصبح خاصة بالأسعار الاقتصادية لا الأسعار الاجتماعية التدخلية للحكومة.

6.4.1. محددات أسعار السوق في ظل هيمنة الدولة على الاقتصاد :

1. سياسات أسعار السوق الغير حكومية (اقتصاد السوق الحر) :
أن مبادئ الليبرالية الاقتصادية المجسدة باقتصاد الحر تتضمن آليات السوق المحددة بالعرض و الطلب و نمو الأسواق الحرة ، حيث يركز اهتمامها بالنشاط الرأسمالي الخاص و تشجيعه ، فتعمل على فك القيود و الحواجز المعيقة للنشاط الاستثماري و اقتصار الدول على دور غير مباشر بالنشاط الإنتاجي و المالي بوصفها مشرفا و مراقبا و ثيقا لآليات السوق عبر لا مركزية القرار الاقتصادي و الإدارة الاقتصادية، لهذا فإن السوق هو المـركـز للاقتصاد الليبرالي و غايته بأن واحد .
فإن أسعار السوق المجردة هي المنطلق العملي، لسياسات أسعار السوق الغير الحكومية فنتصف هيكلية أسعاره بالتمويل استنادا لبرامج الإصلاح و التصحيح الاقتصادي و محدداتها و آلياتها و أهدافها، كما تتمثل أسعار السوق في المؤثرات الخارجية الخاضعة للأسعار و الابتكارات العالمية وفق أولوية السياسات العالمية و سياستها الاحتكارية المالية و النقدية و الإنتاجية، و لا يكون للأسعار المحلية الدور المهم في التأثير و التدخل بسياسة الأسعار و حتى أن الكفاءات السعرية أو الكفاءات السوقية و المؤلف من ثلاثة كفاءات :

1. الكفاءات الديناميكية (شون بيوتر).

2. الكفاءات التكنولوجية (الممارسة الأفضل).

3. الكفاءة X.

و تهدف جميعا إلى تخفيض التكاليف و رفع الإنتاجية و تحسين نوعية التي كانت تنزع توليد الكفاءة الأفضل، بغض النظر عن مدى كفاءتها مع قائمة التسعير الأفضل. و تقوم عادة السياسات الحكومية بعمليات إصلاح الاقتصاد و التحول

لاقتصاد السوق من أنظمة التخطيط المركزي

تقصر حسب سرعة تطبيقها للنظام السوقي الحر، كما ان شروط الخصوصه ننضمن، شروط و إعادة الهيكلة الاقتصادية المؤداة من قبل السياسات الحكومية بالاتفاق مع المؤسسات المالية الدولية (صندوق النقد الدولي و البنك العالمي)، و بشروط خاصة للبلدان في المرحلة الانتقالية و هي :

1. الإصلاح النقدي للسيطرة على بعض العرض النقدي و الائتمان المصرفي.
2. الإصلاح المالي: كضمان لتوازن الميزانيات وعدم اللجوء للتمويل التضخمي.
3. إطلاق حرية الأسعار الأجور و ربطها بالتكاليف الفعلية و الإنتاجية.
4. خصوصة المؤسسات العامة ، و كسر الاحتكار المطلق للحكومة وحماية الحقوق و الملكية الفردية و إطلاق المنافسة للقطاع الخاص، وزيادة الحوافز للعمال و الإدارة لتعكس تغيرات لأسعار السوق النسبية و المتغيرة باستمرار .
5. إيجاد شبكات الأمن الاجتماعي لحماية الفئات المتطورة للخصوصة وخاصة عند زيادة أعداد العاطلين عن العمل.
6. فك القيود المالية و التجارية على عمليات الاستيراد والتصدير وأسعار الصرف لإمكانية تحويل العمولات، وربط الاقتصاد الوطني بالاقتصاد العالمي، والمنافسة بالأسواق العالمية.

وتجدر الإشارة أن السياسات السعرية التحررية المرنة تلعب دورا هاما في جعل التغير للأسعار السوقية ترتفع أو تنخفض وفق آلية العرض و الطلب. فترتكز أسعار البضائع القليلة للعرب بالسوق أو ذات التكاليف المرتفعة، في حين تنخفض أسعار البضائع الأكثر وفرة و أقل كلفة فعلية، لذلك تعتبر هذه الآلية السعرية السوقية من ضمن الإشارات التنبؤية للأسعار لزيادة استخدام الكفاء للموارد لتتناسق التكاليف مع أسعار و الأجور و لتتنخفض أسعار البضائع الأكثر وفرة و أقل كلفة فعلية، لذلك تعتبر هذه الآلية السعرية السوقية من ضمن الإشارات التنبؤية

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

للأسعار لزيادة استخدام الكفاء للموارد
والأجور و الإنتاجية على حد سواء. كما أن السعر في هذه الحالة يكون مطابقا لهذه
القيمة لا منحرفا عنها صعودا أو هبوطا ، تنفيذًا لسياسة التسعير الاجتماعي، لأن
التسعير الاقتصادي هو الذي يكون سائدًا في السوق.

كما أن الخصوصية وإعادة الهيكلة و إطلاق الأسعار هو الهدف الأسمى الذي
تسعى إليه المؤسسات الدولية لتحقيقه بالدول التي تمر بالمرحلة الانتقالية نحو اقتصاد
السوق لتحرير الأسعار.

ولقد طبقت بعض الدول النامية أساليب متعددة لإصلاح هيكلها الاقتصادية
معمدة على بنيتها الهيكلية و التاريخية و الاجتماعية، وخرجت بسياسات إصلاحية
بعيدة كل البعد عن البرامج الجاهزة للصندوق النقد الدولي.

و بالمقابل فإن دول شرق الاسوية و الصين اتخذت طريقا مستقلا للإصلاح
الاقتصادي، يرتكز من مرتكزات أساسية قائمة على تدخل الدولة الاقتصادي، المبني
على التدخل الفعلي والإشراف المستمر بشكل متطور وغير معيق للإنتاج مع تدخل
القطاع الخاص، ضمن إستراتيجية شاملة وقطاعية مع الداخلية والخارجية، تصديرية
في آن واحد¹.

وهو ما جعلها تتطور باستمرار بتكثيف اقتصادية السوق وآلية العرض
والطلب وفق حاجتها التنموية.

ولم تكن الأسعار حرة لتحقيق الكفاءة الاقتصادية نحو تخصيص
الموارد، ومع ذلك فقد حققت و بنتائج باهرة على صعيد النمو والتنمية
الاقتصادية المنشودة، وقد أدخلت دول متعددة إصلاحات تدريجية دون تدخلات
للمؤسسات المالية و الدولية، تهدف من خلالها تشجيع رأس المال الخاص المحلي
والأجنبي، وانطلاق حرية الرأس مالية وتحرير الأسعار، والاعتماد المتزايد
على آلية العرض و الطلب في قطاعات الاقتصاد الوطني الفعال، وعدم
القيام بالبيع أو التأجير أو التخصيص للقطاع الحكومي، وخاصة القطاع الصناعي

¹ لؤي ابراهيم أدهم ، الإصلاح الاقتصادي و استهداف مجلة التنمية النهج -1996 - ص 53 .

لحماية الصناعة المحلية من المنافسة الخارجية.
الجنسيات.

و لقد تميزت هذه الإصلاحات بالخصوص بقرارات وطنية سيادية عبر :

1. تحديد مراحل إستراتيجية الإصلاح الوطني و أولوياته.
2. تفعيل دور القطاع الخاص بالاستثمار الإنمائي، مع عدم خوصصة استثمار القطاع .
3. تحرير القطاع العام بعمليات الاستيراد وتشجيع القطاع الخاص بعمليات التصدير .

4. تحرير المنظومة المصرفية والمالية ومشاركتها في المجال الاستثماري.

2. سياسات التصحيح الهيكلي المفروضة على الدولة النامية :

تحدد نفس هذه السياسات الصلاحية المفروضة على الهياكل الاقتصادية للبلدان النامية من قبل الصندوق النقد الدولي باللجوء لآليات السوق الحرة و جعل التسعير الاقتصادي الواقعي الفعلي لقيمة لتكاليف الفعلية للسواق. بالإضافة لسياسات الحد من الطلب الداخلي مع تشجيع التصدير بكافة أشكاله¹، و تعديل سعر الصرف بتصحيح اختلال هيكلي للأسعار النسبية؛ لذلك تدرج السياسات التصحيحية وفق برامج التكيف الهيكلي من صندوق النقد الدولي ، من خلال :

1. إصلاح المالية العامة: إن إصلاح المالية العامة يهدف إلى تخفيض العجز بالموازنة العامة للدولة، و أهم هذه السياسات:

- تخفيض النفقات التحويلية و الاجتماعية: تهدف إلى ضرورة كبح نمو معدل إنفاق العام الحكومي، ذو الطابع الاجتماعي، خاصة ما يتعلق منه بسياسة دعم للمواد والسلع بكافة أنواعه (الدعم التمويني الضروري وسعر الصرف المدعوم المنخفض للمستردات) والمستلزمات الإنتاجية والقروض بفوائد منخفضة.

¹د. رمزي زكي و آخرون ، السياسات التصحيحية و التنمية في الوطن العربي دار الرازي - بيروت- 1989 ،

- سياسات الصدمة: العمل على تحرير

الأسعار مع التكاليف الفعلية.

- سياسات الخطوة- خطوة : هي سياسة تتم عبر التدرج ، فإذا ما حدثت اضطرابات اجتماعية سكانية مع رفع تدريجي منظم لأسعار السلع و الخدمات، و منح علاوة غلاء لذوي الدخل المحدود ، ولكن بشرط جوهري، هو تحقيق انخفاض مستمر لنسبة الدعم السعري للمستهلكين في كل سنة من سنوات برامج الإصلاح و الاستثمار الكلي أو الجزئي للحكومة من تقديم مختلف الخدمات الاجتماعية (إنارة، مياه، صحة، سكنات، تعليم ...) المقدم للسكان بأسعار دون التكلفة الحقيقية ورفع أسعارها وتركها للقطاع الخاص، ومنحه الدعم لأداء هذه الخدمات وترك سياسة للتعيين الإلزامي للخريجين و تركهم بسوق العمل، حتى ولو أدى ذلك لانخفاض أو زيادة البطالة، مع تجميد و ترتيب أجور القطاع العام الحكومي، زيادة الضرائب الغير المباشرة و تقليص استثمارات الحكومة العامة، عبر مشاريع البنية التحتية فقط، و ترك الاستثمارات للقطاع الخاص وذلك بتصفية القطاع الخاسر أو بيعه أو تأجيريه لشركات أجنبية و زيادة أسعار منتجاته النهائية، والحث من التمويل التضخمي، بعجز الموازنة العامة، وخاصة بتمويل الإنفاق الحكومي على الخدمات الاجتماعية.

2. إصلاح و تحرير التجارة الخارجية: تتم من خلال السياسة الحرة التجارة الخارجية و تخفيض سعر صرف العملة المحلية ومعالجة خلال ميزان المدفوعات و الاهتمام بالتصدير و إعادة هيكلة الديون.

3. إصلاح النظام المالي والنقدي : تتم عبر سياسة نقدية صارمة لضبط عرض النقود بوضع سيقوم الائتمانية للحكومة ولو أدى ذلك لأضرار كبيرة بتمويل الخدمات العامة والإنتاج بالقطاع العام ، و رفع أسعار الفائدة و تنمية سوق البورصة المالي.

3. آثار تحرير الأسعار على الأوضاع الما

لقد تجلت عملية الإصلاح المالي في الدول النامية خلال التثبيت والتصحيح الاقتصادي بتبني سياسات مالية منضبطة لاستعادة التوازن الداخلي و الخارجي، وذلك بإجراءات وسياسات لمعالجة الخلل في الميزانيات الحكومية بجانب الإيرادات والنفقات والتركيز على ترشيد الطلب المحلي وخاصة الإنفاق الحكومي، العام باعتباره السبب الأهم لزيادة النفقات العامة و زيادة جانب الطلب.

كما هدفت إجراءات التصحيح المالي إلى تقليص العجز المالي الحكومي وبذل الجهود الحثيثة لتمويله من موارد حقيقية لا تضخمية، سواء كانت داخلية عن طريق التمويل بالعجز أو خارجها عن طريق الاعتماد على القروض الخارجية.

ولقد ترافق ذلك إصلاحات مؤسسية و هيكلية لتحقيق الضغط المالي على الموازنات العامة الحكومية التي كانت تستأثر باعتمادات ومخصصات مالية سنوية كبيرة و مرهقة.

ولقد شملت هذه الإصلاحات المالية كل من النفقات العامة و الإيرادات العامة وطبقت فيها سياسة التمويل بالعجز المالي. و من أجل تحسين أداة النفقات العامة، تم التركيز على ترشيد الإنفاق العام من خلال إلغاء أو تقليص بعض البنود التي تشكل أعباء مالية كبيرة على الميزانية الحكومية، و خاصة بالدعم الحكومي المالي للمؤسسات و الشركات العامة، و بهذا تم تحقيق هذا الدعم عبر إجراءات عملية شملت إصلاح هذه المؤسسات بتغيرات بنيوية هيكلية في أداءها الإنتاجي، خاصة عن طريق الدخل الحكومي في إيراداتها، ومن تم إصلاحات سعرية¹.

من خلال مراجعة وإعادة النظر بسياسة سعرية لمدخلات ومنتجات هذه المؤسسات، مع إعادة هيكلتها، إما بالعمل على تخصيصها أو تحويل ملكيتها جزئياً أو كلياً في القطاع الخاص.

¹ التقرير العربي الموحد لسنة 1997 ، ص71 .

أما الدعم التموييني للسلع الاستهلاكية ف

لبعض دعم المواد و السلع الاستهلاكية و الضرورية وحسرها لمسنحفي دوي الدخل المحدود وإدخال إصلاحية سارية تدريجية لرفع أسعار السلع الضرورية والخدمات لتعكس أسعار التكلفة.

إن أهمية السياسة الإصلاحية المالية تتمثل لإظهار نوع من الشفافية و ذلك بإدراج الدعم الحكومي ضمن بنود الميزانية العامة، تمهيدا لضغطه لاحقاً و التخلص منه تدريجياً.

غير أن تنمية الإيرادات العامة فقد اعتمدت على تنويع المصادر التمويلية للميزانية وتطوير النظام الضريبي المعمول به وإصلاحه، وتحسين أساليب الجباية والتحصيل الحكومي مع العمل على تعديل تشريعاتها خاصة بعد 1996 حينما اعتمد على توسيع المطرح الضريبي وتعديل نوعية الضرائب الغير مباشرة واستحداث ضريبة القيمة المضافة، والضريبة العامة على المبيعات وتقليل الأثر السلبي للضرائب المفروضة على الإنتاج و التصدير.

لقد استطاعت بعض الدول من رفع كفاءة مواردها المالية وتخصيها والتخفيض من التشوّهات السعرية إلى حد كبير وإزالة بعضها الآخر.

وما يمكن ذكره أن فترة التسعينات من القرن المنصرم تعتبر بحق من أهم الإصلاحات للسياسات المالية لكثير من الدول العربية بالخصوص حيث برزت بالحد من سياسات التمويل التضخمي، عبر لجوء الحكومات للمصادر المحلية الغير مصرفية لتمويل العجز المالي بالميزانية العامة وفق شروط السوق، حيث تم إلغاء السقوف الائتمانية المسموحة للقطاع الحكومي ، تنفيذاً لسياسات برامج الإصلاح الاقتصادي المطبقة لهذه الدول وتطوير سوق الإقرار الحكومي والتوسع باستخدام أدوات الدين العام الداخلي وتنمية الأسواق المالية بإصدار السندات وتنشيط عملية السوق المفتوحة و تحريك السياسة النقدية لتقليص التغطية النقدية المباشرة لعجز الميزانية.

الفصل الثاني

الجدوى الاقتصادية والتجارية للمشروع الاستثماري

المبحث الأول: المشروع الاستثماري ودراسة الجدوى.

المبحث الثاني: الجدوى الاقتصادية والتجارية للمشروع التجاري

المبحث الثالث: الدراسة التكنولوجية والاقتصادية للمشروع.

المبحث الرابع : الإمكانيات المالية للمشروع الاستثماري.

1.1.2. مفهوم المشروع الاستثماري : يمكن تعريفه بأنه اقتراح بتخصيص

قدر من الموارد في الوقت الحاضر يستخدم في خلق طاقة إنتاجية جديدة، أو إعادة تأهيل طاقة إنتاجية، أو توسيعها بهدف الحصول على منفعة صافية من تشغيلها في المستقبل عبر فترة زمنية طويلة.

انطلاقاً من هذا التعريف يمكننا أن نتناول نوعين من دراسة تقييم المشروع.

- دراسة الجدوى : تهتم بتقييم إنشاء مشروعات جديدة قد يكون لها مثل من المنشآت القديمة أو قد تكون حديثة تقدم سلعة أو خدمة لأول مرة.
- دراسات إعادة تأهيل: تركز على المنشآت القائمة التي تعاني من مشاكل تهدد بقائها، فقد تعاني بعض المنشآت الإنتاجية القائمة من صعوبات تجعلها خاسرة أو غير قادرة على تحقيق معدلات مرتفعة تناظر المعدلات المحققة من قبل الشركات المنافسة¹.

وقد يرجع هذا إلى كون هذه المنشآت قد أقيمت دون عمل دراسات جدوى جادة لها، أو لأي الظروف التي أقيمت في ظلها، وقد تغيرت بحيث تحولت من منشأة ذات ربحية عالية إلى منشآت ذات ربحية منخفضة. كما أن موجة العولمة وما يصاحبها من إزالة القيود المفروضة على المعاملات الاقتصادية التي تجري بين الدول، تزيد من صعوبة تزويدها لمنتجاتها ويترتب على كل هذا أن هذه المنشآت تصبح في حاجة إلى عمل من خلال دراسات إعادة تأهيل توضح مدى إمكانية زيادة كفاءتها الإنتاجية واستمرارها كوحدات مستقلة في السوق، أو مدى الحاجة إلى اندماجها في وحدات أخرى حتى تحافظ على بقاءها أو على الأقل ضرورة تصفيتها إذا اتضح أن استمرارها غير ملزم .

كما اتضح أن برامج الخصخصة التي اعتمدها العديد من الحكومات في غمار مواجهتها لموجة العولمة كانت مفروضة عليها، وهو ما يجعلها مجبرة على القيام

¹ إبراهيم السباعي ،دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الجديدة ، القاهرة ،مكتب الشباب 1980.ص25

بعمل دراسات إعادة تأهيل للمنشآت العامة الـ

حتى يتسنى لها نقلها القطاع الخاص بعد إعادة التأهيل، حيث نمر عملية إعادة التأهيل بعدد من المراحل أهمها :

أ- مرحلة ما قبل التشخيص: يتم خلال هذه المرحلة عمل مسح دقيق لتحديد المنشآت التي تحتاج لإعادة التأهيل، إما على المستوى الوطني أو على المستوى القطاعي أو حتى على مستوى المؤسسة.

ب- مرحلة التشخيص: يتم في هذه المرحلة تحديد نقاط الضعف في المنشأة محل الاعتبار ويتعين أن تغطي عملية التشخيص جميع الجوانب، ممثلة في الإدارة واستخدام المواد والوقود، والعمالة، والآلات والمعدات والتكنولوجيا المستخدمة والتسويق والبيئة وغيرها.

ج- مرحلة التقييم: يتم إجراء تقييم مالي واقتصادي لعملية إعادة التأهيل في هذه المرحلة لتحديد جدواها كما يتم وضع خطط قصيرة متوسطة، طويلة الأجل لإعادة الأجل لإعادة التأهيل عندما تثبت جدواها، ويمكن تصنيف عمليات إعادة التأهيل من خلال الفترة الزمنية إلى :

1- مرحلة عملية تأهيل قصيرة الأجل: تتضمن هذه المرحلة إتمام بعض عمليات إعادة التنظيم التي تستغرق وقتا قصيرا حيث تتطلب العملية الاقتصادية إضافة مقادير المطلوبة برؤوس الأموال بغية ضبط الجدوى أو الصيانة التي تتطلبها بعض المؤسسات والمعدات قصيرة الأجل.

2- مرحلة تجميع الأموال: عندما يتم اتخاذ القرارات للموافقة على إعادة التأهيل لثبوت جدواها الاقتصادية، فإن عملية إعادة التأهيل، قد تتطلب أموالا كثيرة، الأمر الذي يحتاج إلى عمل دراسة تمويلية متعددة المصادر الأكثر ملائمة لجميع الأموال المطلوبة.

3- مرحلة عملية إعادة التأهيل في الأجل الطويل: تنطوي هذه المرحلة على عمليات إعادة التأهيل طويلة الأجل ممثلة في إقامة استثمارات جديدة كإدخال

تكنولوجيا حديثة أو تدريب العمالة الفنية
المصلحية¹.

وما تجدر الإشارة إليه إلى أن دراسة إعادة التأهيل لا توجد في حالة دراسة
الجدوى لمشروع جديد عملية التقيد بالموقع والعمالة المتاحة والآلات المستثمرة
وغيرها .

إن العمليات الاستثمارية (العمليات التوسعية) تحتاج إلى دراسة تقييمية في
المجالات التالية:

1- زيادة الكميات المنتجة من السلع والخدمات الأساسية الفرعية التي تقوم
المنشأة إنتاجها في الوقت الحاضر .

2- إضافة منتج جديد للمنتجات القائمة.

3- إقحام منتوجات جديدة مع العمل على زيادتها باستمرار إن العمليات
الاستثمارية المختلفة تتطلب جهودا مضاعفة باستخدام يفسر الطاقة الإنتاجية
أو إجراء توسعه في الطاقة الإنتاجية مع استخدام نوع جديد من التكنولوجيا وإجراء
تعديل للطاقة الإنتاجية القائمة.

2.1.2. أنواع المشروعات الاستثمارية :

يمكن تقسيم المشروعات الاستثمارية إلى أنواع مختلفة وفقا لعدد من المعايير

أهمها:

1. المشروعات وفقا لمعيار القابلية للقياس: وفقا لمعيار القابلية للقياس، يمكن
التفرقة بين نوعين من المشروعات مشروعات قابلة للقياس ومشروعات غير قابلة
للقياس.

أ. المشروعات القابلة للقياس²: فهي تلك المشروعات التي تنتج منتجات أو تولد
منافع قابلة للتقييم النقدي وهي والمنتجات التي قد تكون سلعا أو خدمات، وهي غالبا

¹مصدر سابق ذكره ص27

²سمير محمد عبد العزيز، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقسيم المشروعات ، الاسكندرية ، مؤسسة الشباب سنة 1987 ص35

ما تكون منتجات لها أسواق تحدد فيها أسعار أو التجارية.

وما يمكن ملاحظته في هذا الصدد أن إنتاج هذه المشروعات قد لا يباع كله في السوق وإنما قد يستهلك منه جزءا كما هو الحال بالنسبة للمشروعات الزراعية، ومع هذا يمكن تقييم إنتاج هذه المشروعات باستخدام أسعار سائدة في السوق. ومن بين المشروعات التي يحتويها هذا النوع تلك الوحدات التي قد لا يدفع المنتفعون مقابلا مباشرا لمنافعها مثل مشروعات الطرقات العاملة أو الصرف الصحي ولكن يمكن تقييم ما يناقضها فعلا.

ب. المشروعات الغير قابلة للقياس: فهي تلك المشروعات التي يصعب تقييم منتجاتها بسهولة ودقة، في صورة نقدية، دون أن يتطلب ذلك إجراء أبحاث إضافية أو وضع إفتراضات من قبل المجلسين قد لا تعكس الواقع، ومن بين هذه المشروعات الغير قابلة للقياس تلك المتعلقة بالإصلاح المؤسسي التعلم، الصحة والصرف الصحي...إلخ.

2- المشروعات وفقا للعلاقة التبادلية:

تنقسم المشروعات الاستثمارية من حيث العلاقة التبادلية إلى ثلاثة أنواع:

أ. مشروعات مانعة بالتبادل : فهي تلك المشروعات البديلة التي تتنافس على قدر محدد من الموارد بحيث يمنع اختيار أحدهما اختيار الآخر ومن أمثلتها الاختيار بين إقامة مسكن مكون من 06 إلى 08 طوابق ومسكن تجاري مكون من 03 إلى 04 طوابق على نفس المساحة من الأرضية ونفس المكان .

ب. المشروعات المستقلة: فهي تلك المشروعات التي لا تمنع إقامة أحدها إقامة الآخر طالما توافرت الموارد المطلوبة كما أن إقامة أحدها لا يكون مشروطا بإقامة الآخر، أي أنها مشروعات لا بديلة ولا متكاملة ولا يوجد ارتباط بينها من الناحية الفنية كما هو الشأن بإقامة مشاريع طرق متفرقة لعدة ولايات من خلال ميزانيات متفرقة وضمن برامج التنمية للولايات السالفة الذكر .

ج- المشروعات المتكاملة: تتميز المشروع

تكون متطابقة ذلك أن قيام إحداها يكون ملازما لإقامه الآخر كما هو الشأن بالنسبة لإقامة مشروعات أنابيب البترول من المنبع الأصلي إلى مخرجه الخاص أو بإقامة مشروع مصفاة البترول للتكرير ، فإقامة الثاني يكون لازما لإقامة الأول حتى يكون له منفعة.

3- المشروعات وفقا للبعد الاجتماعي:

تنقسم المشروعات وفقا للبعد الاجتماعي حسب طبيعة المشروع بعلاقته المجتمعي، من ذلك أن المشروعات التي تمكن للقطاع الخاص القيام بها إلى نوعين: أ. مشروع الإنتاج المباشر: تتمثل في تلك المشاريع التي تتولى إنتاج السلع والخدمات ويمكن بيعها مباشرة للجمهور، على أساس فردي ولا يكون البعد الاجتماعي فيها ظاهرا بحيث يمكن استبعاد الأفراد الذين لا يدفعون مقابلها كالشركات التي تنتج السيارات وصناعة النسيج...إلخ.

ب. مشروعات البنية الأساسية: تتكفل بالبنية الأساسية كالطرق، الموانئ، المطارات ، الكهرباء، المياه والصرف الصحي، فهي تقدم خدمات لها بعد اجتماعي يجعل الحكومة مسؤولة عن توفيرها للجمهور بأسعار معقولة.

ويتولى القطاع الخاص أحيانا القيام بها وفقا لعقود التشغيل، الفترة الامتياز تم التحويل في النهاية للحكومة. وتتطوي مساهمة القطاع الخاص في هذا النوع من الاستثمارات على مشاركة اجتماعية ، ومن خصائص هذا النوع من الاستثمار ضخامة المبالغ اللازمة لإقامته مع طول فترة الاسترداد، وهو ما يعطي بعدا اجتماعيا يزيد من حساسية الاستثمار فيها، يتمثل في كون الخدمات التي تقدمها ضرورية وتمس قطاع عريض من المواطنين ،كما يوجد بعد سياسي يتمثل في مستوى الحكومة عادة عن تقدير هذه الخدمات للجمهور بأسعار معقولة. ويوجد هناك بعض المخاطر غير تجارية التي ترتبط بالاستثمار الخاص في البنية الأساسية التي تتمثل في المصادرة والتأميم وعدم القدرة على تحويل الأرباح في أوقات الأزمات والاضطرابات الداخلية.

1.2.2. مفهومي الجدوى الاقتصادية و التجارية:

إن دراسة الجدوى الاقتصادية والتجارية تسعى إلى تحديد مدى صلاحية مشروع استثماري ما أو مجموعة من المشروعات التي لها الاستثمارية من عدة جوانب فنية، سوقية تمويلية ومالية واقتصادية ثم اجتماعية، ومن هنا فإن فكرة مثل هذه الدراسات للجدوى تسعى إلى تحقيق بعض الأهداف من خلال:

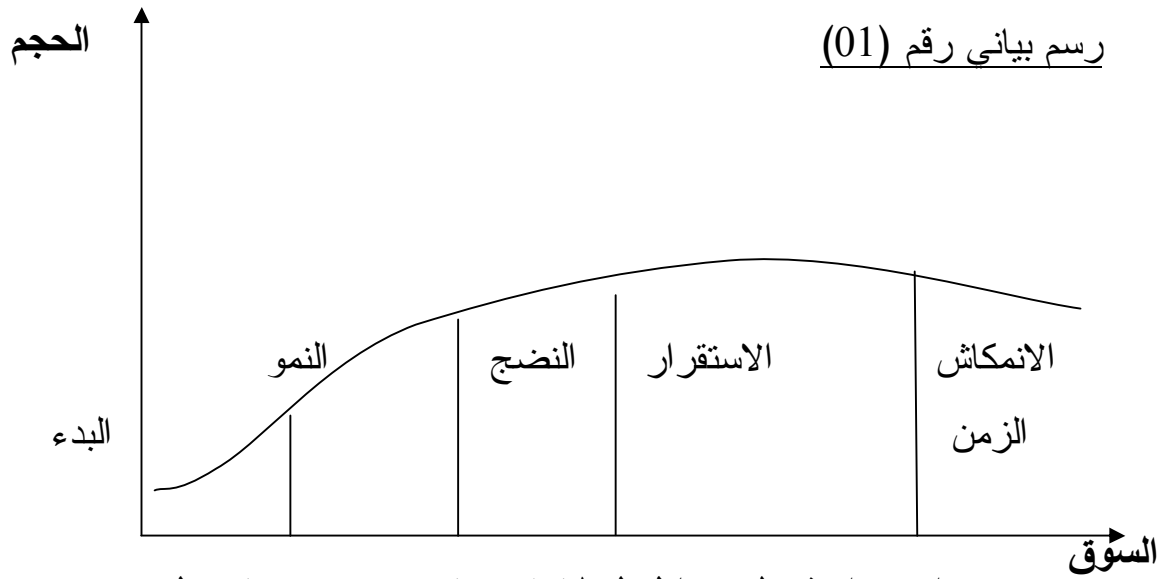
1- اختيار المشروعات الاستثمارية :التي تحقق للمجتمع أعلى منفعة وهو ما يؤدي إلى تحقيق التخصيص الأمثل للموارد الاستثمارية النادرة، فدراسة الجدوى تتضمن تحديد كل من المنافع الإجمالية والتكاليف الإجمالية لكل مشروع وهو ما يتيح فرصة تحديد المنفعة الصافية خاصة للمشروعات القابلة للقياس. ومن ثم يتم اختيار المشروعات التي تحقق منفعة صافية أعلى، ويتعين أن تتصف المشروعات التي يقع عليها الاختيار بأعلى مستوى من الفعالية التي تشير لدرجة تحقيق المشروع و الهدف منه، والكفاءة والتي تشير لمعدل العائد من كل وحدة استثمار، والقابلية للنمو والتي تشير لمقدرة المشروع على التوسع والاستمرار والملائمة كما أنها تشير إلى مدى اتساق نشاط المشروع مع البيئة العامة في المجتمع من الناحية الاقتصادية، الاجتماعية ، الثقافية ، والسياسية والبيئية.

2- تحديد قدرة المشروعات المختلفة على المساهمة في حل المشاكل الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع مثل البطالة والتضخم وذلك يخلق مجموعة مناصب شغل وبعث تنمية متوازية تتم من خلال توزيع المداخل بصفة عادلة.

3- التأكد من أن المشروع سوف يحقق الهدف الذي يقام من أجله، بأقل تكلفة ممكنة وذلك على وجه الخصوص في حالة المشروعات الاجتماعية غير القابلة للقياس. كما هو الحال في مجال التعليم ، الصحة والصرف الصحي ، من هنا فإن الهدف من دراسة الجدوى في هذه المشروعات، لا يمكن أن يكون مقصوراً في هو تحديد المنافع الصافية في صورة نقدية نظراً لصعوبة قياسها.

4- دراسة السوق وتحديد مرحلة نمو المنتج :

يمر عادة المنتج بعدد من المراحل تتمثل في مرحلة البدء ومرحلة النمو و مرحلة النضج ومرحلة الاستقرار ومرحلة الانكماش ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي :



يمثل مراحل نمو المنتج خلال العملية الإنتاجية (استنتاجي من تقديم الباحث)

2.2.2. استراتيجيات تسويق الإنتاج :

يتعين تحديد المرحلة التي يمر بهذا المنتج حتى يمكن التعرف على مستقبل الطلب عليه ، من خلال البيانات التاريخية على تحديد المسار الزمني تتطلب على المنتج ومن ثم التنبؤ بمستقبل، ويلاحظ أن التقدم التكنولوجي وما يصاحبه من تحسن في النوعية وزيادة في درجة النوع للمنتج قد يطيل من مرحلة النمو بدرجة كبيرة¹. ومن هنا يتطلب الأمر اتخاذ مجموعة الاستراتيجيات الهادفة التي من خلالها يتم تحديد علاقة المنتج بالسوق، تحديد الوقت التنافسي ثم التنبؤ بالطلب.

¹ DAYAN ARMAND, cordonné par manuel de gestion, ed Elipres, AUF, Paris 1999.

فالإستراتيجية إذن تعرف بأنها مجموعة

أهداف المشروع، تتضمن إستراتيجية التسويق المنتج بعددين اساسين :

- تحديد علاقة المنتج بالسوق :

يتم التحديد الأسلوب الذي يتم تقديم السلعة أو الخدمة من خلاله السوق الذي

تسعى إليه باستخدام الإستراتيجيات التالية:

أ. إستراتيجية الاختراق:

يمكن للمشروع اختراق السوق لبيع مزيد من المنتجات القائمة أو عن طريق

تكثيف الإعلان أو تقديم أنواع مختلفة من السلعة أو تجزئة المنتج القديم إلى مكونات

أو تخفيض السعر إلى مستوى لا يقوم المنافسون على مجاراته.

ب. إستراتيجية تطوير السوق :

تتضمن هذه الإستراتيجية بيع المنتج القديم من منصفه جغرافية جديدة أو البيع

لقيمة المستهلكين لم يعتادوا على استهلاك السلعة من خلال التأثير على قهم أو البيع

من خلال منافذ جديدة .

ج. إستراتيجية تطوير المنتج : تتطوي هذه الإستراتيجية على تكثيف نشاط

البحث و التطوير بغرض تطوير السلعة أو تسعها أو تقديم تداعيات جديدة،

بحيث تجذب مستهلكين جدد للسوق وتحول مستهلكين قدامي إليها من المنافسين .

- تحديد الموقف التنافسي للمشروع :

يتعين حصر أهم المنافسين للمشروع في السوق سواء القائمين منهم

بالفعل أو المحتملين، مع تحديد النصيب النسبي لكل واحد منهم، كما يتعين تحديد

أهم أدوات التسويق المستخدمة من قبلهم وتحديد السلوك المتوقع من قبلهم اتجاه

المشروع، والأسلوب المناسب لمواجهة هذه المنافسة ويمكن التفرقة بين استثمارين

في مواجهة المنافسة.

1. إستراتيجية المنافسة:

تستخدم هذه الإستراتيجية عندما يكون السوق قد وصل إلى مرحلة

الاستقرار أو الانكماش، فعندئذ يكون من الصعب إتباع سياسات لتوسيع السوق

ككل، ومن ثم يتعين على المشروع أن يتبع أ
من عملاء المنافسين له:

2. إستراتيجية توسع السوق:

تستخدم هذه الإستراتيجية عندما يكون المنتج في مرحلة النمو، وعندئذ يمكن للمشروع أن يوسع السوق أو ينشئ سوقا جديدة وقد يحتاج الأمر إلى تغيير العادات الاستهلاكية القائمة من خلال الحملات الإعلانية المكلفة بالإضافة إلى تحسين نوعية السلعة.

- التنبؤ بالطلب :

تهدف دراسة السوق إلى التنبؤ بالطلب على السلعة أو الخدمة التي سوف يتولى المشروع تقديمها بعد إقامته وتحتاج عملية التنبؤ إلى جميع المسافات للمواد قيد الدراسة وتنقسم إلى

1- البيانات العامة: فهي تتعلق بالمجتمع ككل لمعرفة عدد السكان وهيكله ومعدل النمو للقيمة ومتوسط النمو الفردي والاستهلاك الفردي ومعدل النمو فيها وتوزيع الدخل والمستوى العام للأسعار وغيرها.

2- البيانات الخاصة: فهي تخص السلعة محل الاعتبار كمعرفة الإنتاج المحلي للسلعة بالقيمة أو الكمية خلال فترة زمنية والصادرات والواردات منها، وأسعارها والبدائل القريبة لها من حيث الكمية والقيمة والأسعار والخصائص والمداخلات الأساسية للسلعة من حيث الكمية والقيمة وكذلك السلعة المكملة لها وبيانات أو معلومات عن البيانات الحكومية التي تؤثر على طلب السلعة أو إنتاجها مثل الرسوم الجمركية أو الضرائب والإعانات والحوافز المختلفة ...

ومن الواضح أن الحكومات كثيرا ما تتدخل لسيطرة على الأسعار بحيث لا تسمح لها بالتغيير عن المتغيرات في الطلب والعرض، فنظل الأسعار الرسمية جامدة عند مستوى معين دون تغيير، مهما تغيرت الظروف كالضريبة التي تتخذها حيث لا هذه الدول تفرض حد أدنى أو حد أقصى للسعر وفي هذه الحالات لا يمكن

التعرف على وجود فجوة طلب محتملة من خلا

عن السعر التوازني وإنما توجد هناك مؤشرات نوعيه اخرى غير عن وجود فجوة طلب أهمها:

أ- وجود قوائم انتظار طويلة على السلع التي يفوق الطلب عليها العرض خاصة السلع المعمرة، وكلما طالت فترة الانتظار كلما دل ذلك على حدة فجوة الطلب الموجودة.

ب- وجود طوابير أمام منافذ التوزيع بالنسبة للسلع الاستهلاكية التي يوجد قصور شديد في عرضها بالنسبة للطلب عليها.

ج- التدهور المستمر في نوعية السلعة كوسيلة للتعويض عن القصور الشديد في الكميات المتاحة منها.

ومن الواضح أن التركيز على أساس على قياس فجوة الطلب عند نقطة زمنية معينة كانت هي المنطلق، وما ينبغي التأكد منه هو استمرار مركز هذا الطلب في المستقبل، ومن ثم تصح هناك حاجة للتنبؤ بسلوك الطلب على السلع والخدمات في المستقبل.

أ- التنبؤ بالطلب على السلعة :

تعتبر من أبرز الطرق التي تستخدم في التنبؤ بالطلب. تستند هذه الطريقة إلى افتراض أساسي وهو أن سلوك المتغيرات في الماضي يستمر على نفس النمط في المستقبل، ولذا يتم استخدام السلاسل الزمنية التاريخية والتنبؤ بقيم فجوة الطلب.

تستخدم هذه الطريقة نماذج غير سببية وهي نماذج، وإن كانت تتنبأ بسلوك المتغيرات في المستقبل بناء على بيانات تاريخية ، إلا أنها لا تقدم تغيرات للتغيرات التي تحدث في هذا السلوك وتشارك هذه النماذج في كونها تعتبر فجوة الطلب متغيرا تابعا والزمن متغيرا مستقلا. ومن بين هذه النماذج نجد:

أ- نموذج الانحدار الخطي البسيط :

$$Y_t = a + \epsilon_t + U_t$$

يأخذ الصيغة التالية:

حيث فجوة الطلب المتوقعة في السنة t Y_t و الزمن t

متوسط الزيادة السنوية المطلقة في $Y = \Xi$

كمية Y في السنة الأساس (صفر) $a =$

قيمة الحد العشوائي في السنة t $U_t =$

ويستخدم هذا النموذج في التنبؤ بسلوك المتغير التابع Y_t الذي يتغير عبر الزمن بمقدار مطلق صافي أو شبه صافي، وذلك بافتراض أن القيمة المتوقعة للحد العشوائي = صفر. أي $E(U_t) = 0$ ، ويتم تقدير هذا النموذج من بيانات تاريخية عن Y_t ، وذلك باستخدام طريقة المربعات الصغرى العادية.

ب - نموذج الانحدار غير الخطي (الصيغة التربيعية)

$$Y_t = a + \Xi_1 T + \Xi_2 T^2 + U_t$$

ووفقا لهذا النموذج فإن مقدار التغير المطلق في فجوة الطلب " Y_t " عبر الزمن

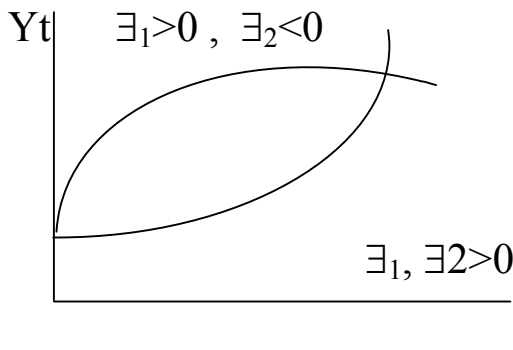
$$\frac{dy}{dt} = \Xi_1 + 2\Xi_2 T$$

يكون متغيرا أو ليس ثابتا حيث:

فبمقدار التغير المطلق في T ($Y \frac{dy}{dt}$) يتغير تبعا لتغير T كما يتضح من

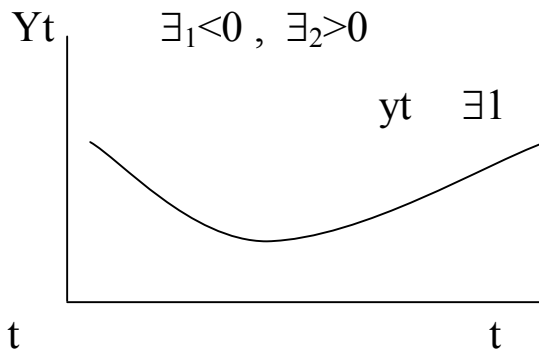
المعادلة أعلاه. ويمثل الشكلان (1) و(2) المسار الزمني للمتغير Y الذي يقابل النموذج، بافتراض أن $a > 0$.

رسم بياني رقم (03)



الشكل 1

رسم بياني رقم (02)



الشكل 2

المسار الزمني غير الخطي لفجوة الطلب وفقا للصيغة التربيعية.

المصدر: عبد القادر محمد عبد القادر عطية: الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق،

الدار الجامعية، الاسكندرية، ص78.

د- المتوسط المتحرك: تستخدم ط

يقيم المتغير $Y =$ حينما يكون معدل فجوة غير ثابت عبر الزمن.

فإذا كانت لدينا 5 قيم تاريخية عن Y هي $Y_t, Y_{t-1}, Y_{t-2}, Y_{t-3}, Y_{t-4}$ يمكن الحصول على القيمة المتوقعة للمتغير Y في الفترة المقبلة باستخدام الصيغة التالية:

$$Y_{t+1} = \left(\frac{Y_t + Y_{t-1} + Y_{t-2} + Y_{t-3} + Y_{t-4}}{5} \right)$$

ويمكن الحصول على القيمة المتوقعة في الفترة التي يليها باستخدام الصيغة التالية:

$$Y_{t+2} = \left(\frac{Y_{t+1} + Y_t + Y_{t-1} + Y_{t-2} + Y_{t-3}}{5} \right)$$

وهكذا يتم إضافة أحدث قيمة وحذف أقدم قيمة في كل مرة للحصول على المتوسط المتوقع Y في الفترة التالية.

3.2.2. تحديد السعر المتوقع:

تستهدف دراسة السوق تحديد السعر المتوقع للسلعة خلال سنوات العمر الاقتصادي للمشروع ، ويلاحظ في هذا الصدد أن السعر يستأثر بعوامل كثيرة .
1- هيكل السوق الداخلي:

تختلف نسبة درجة سيطرة المشروع على السعر تبعاً لهيكل السوق الذي يعمل فيه.

فإذا كان المشروع المقترح صغيراً وكان من المقرر أن يعمل في سوق منافسة شبه كاملة فإن سيطرته على السعر الذي يبيع به تكون محدود جداً ، ومن ثم فإن سيطرته على السعر المتوقع لسلعته يكون هو نفسه سعر السوق ، ومن بين الطرق التي يمكن استخدامها في سعر السوق ، ومن ثم سعر سلعة المشروع تقدير المسار الزمني له باستخراج البيانات التاريخية المتاحة عنه واستخدامه في التنبؤ ، أو تقدير

¹ عبد القادر ، محمد عبد القادر عطية : الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق ، الإسكندرية ، دار الجامعة ، 1998 ، ص 17.

العلاقة بين كمية المبيعات التسويقية والسعر ،
في التنبؤ بالسعر عن طريقة التعويض بكمية المبيعات السوفيه والمنوفعه.

أما إذا كان المشروع المقترح يتمتع بمقدرة احتكارية تمكنه من التأثير في
السعر السوقي فإن السعر المتوقع يتحدد على أساس عنصرين:
أولهما هو التكلفة المتوسطة CM.

وثانيهما هو معدل الربح المستهدف (d) .

أي أن السعر المتوقع في السنة K (PE) يتحدد على النحو: $Pt = Ct(1 + d)$
و هنا يلاحظ أن السعر يتعين أن يتناسب مع القدرة الشرائية للفئات التي سوف
تقدم على شراء السلعة ، حيث يتعين ان يتدرج مع خبرة و سمعة المشروع ولذا
يتعين أن ينعكس هذا على معدل الشرح المستهدف.

2. درجة المنافسة الخارجية :

إذا كان مشروع من المحتمل أن يتعرض لمنافسة خارجية سواء في السوق
الخارجي أو الداخلي ، يتعين عليه أن يأخذ السعر الدولي في الاعتبار عند التسعير،
فإذا كانت نوعية سلعته أدنى من نوعية منتجات المنافسين يجب أن يكون سعره أقل،
إذا كانت سلعته مماثلة يجب ألا يزيد سعرها عن السعر الدولي بأكثر من تكلفة
الشحن و النقل و التأمين.

3. هدف المشروع :

إذا كان هدف المشروع هو تعظيم نصيبه النسبي من السوق على الأقل على
المدى القريب، فإن عليه إتباع سياسة الاختراق و التي قد تقتضي سعر أقل من
السعر السوقي.

أما إذا كان الهدف هو منع دخول منافسين جدد فعليه أن يضع سعرا أقل من
أدنى سعر ممكن من قبل المنافسين المحتملين¹.

¹ محمد شوقي يشادي ، الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية - القاهرة - دار الفكر العربي، 1985، ص 46.

يتعين على أي مشروع أن يقوم بدراسة فنية اقتصادية للإقبال على انجازه وتنفيذ أحسن ما يرام وعندئذ تتطلب العملية الوقوف على متطلبات الدراسة على النحو التالي :

1.3.2. متطلبات الدراسة الفنية والاقتصادية في المشروع:

1- وصف المشروع : يتعين أن يحتوي الدراسة الفنية على وصف المشروع ويتضمن هذا الوصف المعطيات التالية :

- تحديد أهم المنتجات الرئيسية و الثانوية التي تدخل في المشروع على أحقية تقديم كل المواصفات الفنية لكل منها .
- إعداد الخرائط و الرسومات و التصميمات الهندسية للمشروع .
- إعداد جدول زمني يوضح مراحل إنشاء المشروع .

2. اختيار الموقع الملائم للمشروع :

يتحدد الموقع الأكثر ملائمة من خلال ما تتواجد فيه إمكانية الحصول على المواد الأولية التي تدخل في ترقية المشروع وبأقل تكلفة. ومن أهم أهداف الدراسة الفنية لاختبار الموقع الملائم هو إمكانية تحقيق مختلف المنافع المستهدفة، فعدم توافر الموقع الملائم قد يكون سببا في تحقيق خسائر تهدد في تصنيفه. ومن أهم العوامل التي تؤثر في اختيار الموطن أو الموقع الملائم هي :

- أ. طبيعة المشروع: قد تفرض طبيعة المشروع قيودا على المناطق التي يمكن أن يقام فيها. فالمشروعات السياحية عادة ما تقام في مناطق معينة كالشواطئ أو المناطق الأثرية أو المناطق ذات الجذب التجاري.
- ب. مدى توفر الأرض بأسعار رمزية : إذا كان المشروع يحتاج إلى مساحة واسعة ليقام عليها فإن المناطق التي تتوفر فيها الأرض بأسعار منخفضة تصبح أكثر جاذبية لإقامة المشروع فيها.

ويلاحظ في هذا الصدد أن الحكومات قد

في بعض الحالات لتشجع المشروعات التي سنجسد في المناطق التي نريدها حسب
المخططات التعميرية المطلوبة .

وعموماً فإذا توفرت أكثر من موقع وأتيحت فرصة الاختيار بيدها فإنها تم
مبدأ التصفية في الاختيار وإعطاء الأولوية للجانب التقني و المالي على السواء .

ج. مدى توفر الخدمات : من العوامل الأخرى المحددة لموقع المشروع مدى
توافر الخدمات الأساسية كالطاقة الكهربائية وغيرها من مصادر القوى المحركة
و المياه وشبكة النقل و المواصلات و المدارس و المستشفيات و المساكن .

ويلاحظ أن السعر يتناسب مع القدرة الشرائية للفئات التي سوف تقدم على شراء
السلعة، ويتعين أن يتدرج مع خبرة وسمعة المشروع ولذا يتعين أن ينعكس هذا على
معدل الربح المستهدف.

د. درجة المنافسة الخارجية: إذا كان المشروع من المحتمل أن تتعرض لمنافسة
خارجية سواء في السوق الخارجي أو الداخلي، يتعين عليه أن تأخذ السعر الدولي
في الاعتبار عند التسعير فإذا كانت نوعية سلعة أدنى من نوعية منتجات المنافسين
يجب أن يكون سعره أقل.

وإذا كانت نوعية سلعته مماثلة يجب ألا يزيد سعرها عن السعر الدولي أكثر من
تكلفة النقل والتأمين.

ه. هدف المشروع: إذا كان هدف المشروع هو تعظيم نصيبه في السوق، على
الأقل في الأجل القريب فإن عليه إتباع سياسة الاحتراف والتي قد تقتضي البيع
بسعر أقل من السعر السوقي.

أما إذا كان الهدف هو منع دخول منافسين جدد، فعليه أن يضع سعراً أقل من
أدنى سعر ممكن من قبل المنافسين المحتملين.

3- الاختيار للفن الإنتاجي الملائم:

يوجد هناك عدة بدائل متعددة للفنون الإنتاجية و المعارف التكنولوجية التي يمكن استخدامها في الإنتاج، و تهتم الدراسة الفنية بتحليل الجوانب المختلفة لهذه الفنون الإنتاجية واختيار أكثرها ملائمة حيث تتأثر عملية اختيار الفن الإنتاجي الملائم بعوامل كثيرة أهمها:

* طاقة المشروع: يتعين على بعض المجالات ألا يقل حجم المشروع عن حد أدنى معين وإلا فإن تكلفة الوحدة ستكون مرتفعة، وهذه المجالات هي التي يحقق فيها إنتاج الحجم الكبير، وهو ما ينعكس في انخفاض تكلفة الوحدة.

وما نلاحظ أن استخدام تكنولوجيا الحجم الكبير في مثل هذه الحالات من شأنها أن تؤدي إلى تدني تخفيض تكلفة الوحدة الواحدة.

* نوعية المواد المتوفرة: إن طبيعة المواد المتوفرة المواد محليا من شأنها أن تساهم إلى حد كبير في اختيار التكنولوجيا فعلى سبيل المثال لا الحصر فإن طبيعة ونوعية الحجر الجيري المتوفرة على أكثر من صعيد تسمح باختيار طريقة الإنتاج يمكن استخدامها في صناعة الإسمنت ، المادة الأساسية لقطاع الإسكان .

* درجة توفر العمالة ونوعيتها: تتلاءم وفرة العمالة في البلد مع قدرة استخدام التكنولوجيا وهي ظاهرة تتميز الدول النامية بالخصوص ذلك أن اتباع الإنتاجية كثيفة العمل تكون أكثر ملائمة من الفنون الإنتاجية كثافة رأس المال ذلك لأنها تعدم المنتج بتكلفة أقل على افتراض تماثل جودة الإنتاج أو عدم أهميتها في حالة الاختيار والعكس صحيح - ولكن يتعين مراعاة أن هذا أمر قد لا يكون مبنورا في كل الحالات. ففي حالة بعض المنتجات قد لا تتوفر إلا طريقة واحدة وهو ما يستدعي استخدام التكنولوجيات المقترحة كما هو الشأن باستخدام آليات الأشغال الكبرى في قطاع الإسكان، وفي حالة أخرى قد تتوفر بدائل مختلفة، غير أن هذه الدولة المستعدة لتمويل المشروع من خلال قروض مقدمة في هذا الصدد وبشروط ميسرة بشرط أن تكون طريقة الإنتاج المستخدمة كثيفة رأس المال وذلك حتى تتمكن

من تصريف بعض الآلات المتراكمة لديها من نوعية المنتج من جهة أخرى.

غير أن استخدام بعض التكنولوجيا في قطاع الإسكان بالخصوص قد تستدعي بعض العناصر والشروط التي تختلف من مصدر لآخر أهمها:

1- أسلوب الحصول على التكنولوجيا والذي قد يكون اتفاقية ترخيص أو مشروع مشترك أو شراء مباشر أو مشروع تسلم مفتاح.

2- ضمان استخدام التكنولوجيا المستوردة بما يحقق الهدف منها مع ضمان فترة استخدامها في حدها الأدنى.

3- تدريب عمال القطاع بما يحقق استخدام وملائمة التكنولوجيا المستوردة ضمانا لتحديد النجاعة المطلوبة.

4- تحديد متطلبات المشروع من المواد الأساسية:

بعد أن يتم اختيار الفن الإنتاجي الملائم يتعين تحديد المتطلبات الأساسية للمشروع من عناصر الإنتاج وفقا لما يقتضيه هذا الفن الإنتاجي المختار.

ومن أهم هذه العناصر نجد:

أ- الآلات والمعدات:

يمكن الحصول على الآلات والمعدات من مصادر عديدة سواء كانت داخلية أو خارجية ، إن تحديد نوع الآلات والمعدات المستخدمة تحكمتها امتيازات التكلفة والجودة وحجم المشروع وشروط الدفع ومدى توفر قطع الغيار وغيرها من شروط المطابقة للتكنولوجيا المنقولة، ويمكن تحديد عدد الآلات المطلوبة من كل نوع باستخدام الصيغة التالية :

عدد الوحدات المطلوبة إنتاجها خلال دورة إنتاجية
عدد الآلات من نوعين معين =
الطاقة الإنتاجية للآلات الواحدة خلال دورة إنتاجية

وعند تحديد الطاقة الإنتاجية للآلات يتعين

إما الأغراض الصيانية الدورية أو الصيانة الإصلاحية أو احتمالات النافذ والمعيب في الإنتاج.

ب- العمالة:

يتعين تحديد احتياجات المشروع عن العمالة في التخصصات المختلفة ومستويات المهارة المختلفة وفقا لما تقتضيه طريقة الإنتاج المختارة ، ويمكن تحديد عمال الإنتاج المباشرين باستخدام الصيغة التالية:

$$\text{عدد عمال الإنتاج المباشرين} = \frac{\text{حجم الإنتاج} \times \text{الوقت اللازم للإنتاج وحده}}{\text{عدد ساعات العمل للعامل خلال فترة الإنتاج}}$$

وهناك عمالة أخرى غير مباشرة مثل الملاحظين والمشرفين ورؤساء الورش وأمناء المخازن والصيانة والحراسة وعمال النقل والشحن والمديرين في المستويات المختلفة ويتعين توفر الخيرات الإدارية والفنية المطلوبة وأماكن تواجدها وتكاليف الحصول عليها.

ج- المواد الأولية وعرضها:

يتعين تحديد متطلبات المشروع بين المواد الأولية المختلفة وإمكانية توفرها بكميات كافية ومن مصادر مختلفة وبأسعار تنافسية، كما يتعين تحديد البدائل وتكلفة كل منها ، ففي بعض الحالات يمكن إحلال الألمنيوم محل النحاس ويتكلفه أقل.

أن تحديد المصادر الداخلية للمواد المطلوبة من كل المشروع والكميات المتاحة من كل مصدر والاستخدامات الأخرى للمواد التي تنافس المشروع محل الاعتبار والكميات المحتمل توفرها لاستخدام المشروع، يضاف إلى ذلك تكلفة المواد من كل مصدر، وتحديد مدى توفر وسائل النقل الملائمة للمواد من أماكن تواجدها إلى مكان استخدامها وتحديد تكاليف النقل اللازمة لذلك.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

كما يتعين تحديد المصادر الخارجية للم

المشروع في حالة ما إذا كان احتمال الاستيراد وارد وتحديد الحميات المباحة من كل مصدر وتكلفة الحصول عليها.

4. التقييم البيئي للمشروع: يتحدد التقييم البيئي للمشروع من خلال إمكانية دراسته البيئية الطبيعية المحيطة بالمشروع والآثار البيئية للمشروع . إن الظروف الطبيعية للمشروع كثيرا ما تنعكس على تكاليفه، فدرجة الحرارة ومعدلات سقوط الأمطار أو الثلوج والعواصف وغيرها تؤثر في تكاليف النقل وتكاليف نظام التكييف والتحرير ، كما تؤثر الظروف الطبيعية المحيطة على مدى قبول العمالة للالتحاق بالعمل في المشروع .وقد يؤثر تلوث المياه والتربة على كفاءة العمل بالمشروع خاصة إذا كان يعتمد بكثافة على آليات في التشغيل.لذا يتعين عمل دراسته للبيئة الطبيعية المحيطة عند اختيار الموقع من حيث درجة الحرارة والرطوبة وعدد ساعات سطوع الشمس وبتماطر الزلازل والبراكين، وغيرها عبر فصول السنة لفترة 10 سنوات سابقة أو أكثر لاتخاذها كمؤشر للمستقبل البيئي للمشروع كما أنه يوجد هناك وعيا متناميا على جميع الأصعدة نحو ضرورة المحافظة على البيئة ذلك أن هناك عدد من المؤسسات المالية الدولية تشترط ضرورة تقديم تقييم للآثار البيئية للمشروع قبل الموافقة على المساهمة في تمويل، ويتعين على أصحاب المشروعات القيام بعمل تقييم يبقى لمشروعاتهم حتى لو لم يتطلب القانون عمل ذلك في الوقت الحالي، وذلك لاحتمال صدور قوانين لحماية بيئية في المستقبل قد تكلف المشروع مبالغ طائلة للتوائم معها.و زيادة تكلفة الصيانة، وهذا قد يجعل من المربح اقتصاديا إحلالا الأصول القديمة بأصول جديدة من نفس النوع من الناحية الفنية وفي هذه الحالة يكون العمر الاقتصادي للمشروع قد انتهى رغم استمرار عمره الاجتماعي.

وعموما يمكن القول أن العمر الاقتصادي للمشروع ينتهي عندما يصبح من الأمر الاقتصادي إحلال منتجات حديثة أو فنون إنتاجية متقدمة أو أصول جديدة محل بدائلها القديمة المستخدمة في المشروع.

2.3.2. تحديد تكاليف المشروع :

يمكن أن يفرق بين مفهومي الاتفاق والتكلفة.

الاتفاق يشير إلى التدفق النقدي الخارج من وحدة اقتصادية ما خلال فترة زمنية محددة .

أما التكلفة فهي تشير إلى قيمة المدخلات اللازمة لحجم افتتاح ما خلال فترة زمنية معينة ومن هنا فقد يختلف المفهوم فالوحدة الافتتاحية قد تدفع مبالغ في الفترة الحالية، مستمدة عن إنتاج سوف يتم في فترة مقبلة ويمكن أن يتساوي الإنفاق مع التكلفة إذا كانت المبالغ المدفوعة خلال فترة ما هي نفسها المستخدمة عن إنتاج نفس الفترة. وتنقسم تكاليف المشروع إلى عدد من العناصر تتمثل في تكاليف الاستثمار، تكاليف التشغيل، تكاليف التسويق.

1. تكاليف الاستثمار : تتمثل في المبالغ التي تجمد في صورة أصول لازمة لإتمام العملية الافتتاحية بمدة دوره إنتاجية على الأقل ، مثل الآلات والمعدات والمباني وغيرها فقيمة الأصول الثابتة أو الجارية التي تقام خلال فترة الاستثمار، لا تخص سنة واحدة بعينها و إنما تخص جميع سنوات العمر الاقتصادي للمشروع. وإن كانت تخص سنوات مقبلة في حياة المشروع ومن ثم ضمن الاتفاق أن يطلق عليها لفظ الإنفاق الاستثماري ولكن من ناحية أخرى يقال أن الأصول الثابتة توزع على سنوات عن المشروع في صورة أقساط يستمر كل منها قسط الاستهلاك الرأسمالي، وطالما أن قسط الاستهلاك يستحق عن نفس الفترة إذ يسمى تكلفة الاستهلاك الرأسمالي، خاصة وأنه لا يمثل تدفقا نقديا خارجا خلال نفس الفترة .

ومن هذا المنطلق فإن قيمة الأصول الثابتة ما هي إلا مجموع تكاليف الاستهلاك الرأسمالي عبر سنوات عمر المشروع وهو ما يسمى اصطلاحا بتكاليف الاستثمار وتنقسم إلى :

أ- تكاليف الإنشاء : تسمى بتكاليف الإنشاء برأس المال الثابت أو التكلفة الرأسمالية وهي تحتوي على الأصول الثابتة الملموسة وغير الملموسة التي تستخدم في المشروع طوال عمر الاقتصادي ومن أهم عناصر رأس المال الثابت ما يلي :

1- تكاليف الأرض : وهي تتضمن قيه

مضافا إليها أي تكاليف أخرى لإعدادها كالتسوية القانونية للإبراز أو التقسيم أو إقامة تشكيله لمجاري كما تتضمن مصاريف نقل الملكية و التسجيل. ولا تعتبر تكاليف الأرض استثمارا حقيقيا من وجهة نظر الاقتصاد الوطني إلا فيما يتعلق بالتحسينات التي يتم ادخلها عليها، فهي لا تحمل طاقة إنتاجية جديدة أضافها المشروع ، وإنما هي قائمة أصلا.

2- تكاليف الآلات والمعدات: تحتوي على قيمة الآلات المعدات الرئيسية اللازمة للعملية الإنتاجية بالمشروع وقيمة الآلات و المعدات الثانوية كالآلات والمعدات اللازمة للمرافق والخدمات كتوفير لمياه والكهرباء ووسائل النقل .

3- تكاليف كافة الأعمال التجارية وتشمل تكاليف المشروع الأساسية وكذلك تكاليف المحصلة مثل الغاز ومياه الإدارة العمال وأماكن الأنشطة الرياضية الترفيهية .

4- تكاليف ما قبل الإنتاج: تتضمن المبالغ التي تتفق على البحث والتقارب التي تجري قبل إقامة المشروع والإنفاق على إصدار الأسهم، كما تتضمنه من تسجيل ورسوم قانونية إعلان والأنفاق وعلى الاستثمارات الفنية.

5- تكاليف فترة الاختيار و الأولى للمشرع: يحتاج المشرع الفترة تجريب تحيز فيها الأرضية لمدى صلاحية إقامة المشروع عليها حيث تضاف تكاليف مثل هذه التجارب إلى رأس المال الثابت.

6- تكاليف أخرى متفرقة : يتعين إضافة عناصر أخرى إلى تكلفة رأس المال الثابت مثل تكلفه التأمين ضد المخاطر خلال فترة الإنشاء وكذلك في تكاليف التصميم والرسومات الإضافية الهندسية للمشروع ومصرفات التأسيس وتنقسم إلى :

أ- تكاليف احتياطي الطوارئ : يمكن تخصيص مبلغ لتغطية الطوارئ حيث يوجد نوعين من الطوارئ .

- الطوارئ المادية : فهي تتمثل في الأ

المبيعات و المواد الأولية والتصميمات الهندسية، ولنلاسي انر هذه الاخطاء، يتم
إضافة نسبة إحتياطي تتراوح بين 05% و 10% من كميتها .

- الطوارئ المالية : مصدرها الأساسي هو التضخم عبر متوقع وهنا يتعين
أحكامه نسبة 5% إلى 10% لمواجهة احتمالات الارتفاع غير المتوقع في بنود
الاستثمار .

ب. رأس المال العامل : يتمثل رأس المال العامل في القيمة اللازمة لتشغيل
المشروع لمدة دورة إنتاجية، وهو يتكون من جميع الأصول التجارية أو المتداولة
واللازمة لتشغيل المشروع ويسمى أحيانا برأس المال التجاري، ويعرف رأس مال
العامل بأنه مجموع الأصول التجارية ويتكون من.

1- المخزون السلعي: يتضمن المخزون السلعي من المخزون الخام أو السلع
المشترأة، أو النصف مصنعة أو المنتجات تحت التشغيل أو المنتجات التامة
الصنع أو قطع الغيار ، مستلزمات الصيانة.

2-حسابات المدنيين : يلجأ المشروع إلى البيع للعملاء أو الموزعين بالأجل
الجزئي من سياسات البيع والتوزيع التي تهدف إلى تنشيط المبيعات ومن ثم فإن
المشروع في هذه الحالة بيع منتجاته، دون أن يتقاضى مقابلا فوريا لها، وقد ينتظر
مدة شهرا أو أكثر قبل أن يتحصل على قيمة المبيعات، ويعتمد تقدير هذه القيمة
على السياسة التي سوف يتبعها المشروع في هذا الصدد.

3-النقدية: يحتاج المشروع إلى الاحتفاظ بنقدية لتغطية بعض المصروفات
التجارية كالأجور والمرتببات وخدمات المرافق ومستلزمات التشغيل وغيرها.أما
صافي رأس المال العامل فهو عبارة عن:

صافي رأس المال العامل = مجموع الأصول الجارية - مجموع الخصوم الجارية

وتتمثل الخصوم التجارية فيما يلي :

أ- حسابات الدائنين : قد يعتمد بعض الموردين لبيع منتجاتهم للمشروع بالأجل، وفي هذه الحالة يمكن للمشروع من أن يحصل على بعض مدخلاته دون أن يدفع مقابل فورياً، وهو ما يعتبر نوعاً من تمويل الموردين لهذه المدخلات .

ب- القروض قصيرة الأجل: وهي تمكن المشروع من تمويل جزء من رأس المال العامل الإجمالي.

ج- احتياطات الطوارئ: وهي تتمثل في المبالغ المخصصة لمواجهة الطوارئ والارتفاعات غير المتوقعة في الأسعار.

2- تكاليف التشغيل:

تتكون تكاليف التشغيل من قيمة المدخلات التي تستخدم في العملية الإنتاجية خلال فترة معينة، وبغض النظر عن كيفية تمويلها، فهي تتضمن ثلاثة عناصر أساسية في حالة المشروع الإنتاجي تكاليف المشروع وتكاليف الإنتاج والتكاليف الإدارية التالية:

أ. تكاليف المشروع : تتكون من :

- مدخلات المواد الأولية: وتتكون من :

- تكاليف الموارد البشرية وهي تشمل على الأجور والمرتبات المباشرة سواء كانت متغيرة أو ثابتة.

- تكاليف الطاقة الصيانة وقطاع الغيار المستخدمة.

- تكاليف الخدمات من إشراف ومراقبة الجودة وتكاليف النقل.

ب. تكاليف الإنتاج وتتضمن:

- تكاليف الخدمات من إشراف ومراقبة الجودة وتكاليف النقل الداخلية

والاستشارات الهندسية.

- الإيجارات العمرانية والآلات للاحتجاج في حالة وجودها.

- تكاليف تخزين المنتجات المباشرة وغير المباشرة.

ج. التكاليف الإدارية : وتتكون من :

- الأجور والمرئيات الإدارية:

- المواد المكتسبة والورقية.

- خدمات إدارية من اتصالات وتنقلات.

وتتضمن تكاليف الإنتاج الكلية ثلاثة عناصر هي:

تكاليف التشغيل وتكاليف الاستهلاك الرأسمالي وتكلفة التحويل، كما أن هناك جزء من التكاليف الثابتة يدخل ضمن تكاليف التشغيل بغض النظر عما إذا كانت قد تمر سداد قيمتها نقدا أم بالآجال، وتوجد هناك طريقتان للتنبؤ بتكاليف التشغيل خلال سنوات العمر الاقتصادي للمشروع.

- الطريقة الأولى:

تتمثل في تحديد الكميات المتوقعة استخدامها من كل عنصر من عناصر الإنتاج على أساس حجم الإنتاج المتوقع في كل سنة من سنوات العمر الاقتصادي للمشروع حيث تم تحديد الأسعار المتوقعة لهذه العناصر الإنتاج المختلفة ، وبالإضافة إلى عناصر التكاليف الأخرى التي تقدر إما كنسب إجمالي التكاليف السابقة أو كمبالغ إجمالية يمكن الحصول على تكاليف التشغيل المتوقعة خلال سنوات العمر الاقتصادي .

- الطريقة الثانية:

تتمثل في التنبؤ بتكاليف المنشآت المتمثلة للمشروع محل التقويم، وتصلح هذه الطريقة في الحالة التي ينتج فيها المشروع بسلعة قائمة من قبل.

ونلاحظ في هذا الصدد أن تكاليف الشغل تتحدد بعاملين أساسيين :

أولهما هو حجم الإنتاج.

وثانيهما أسعار المدخلات.

3. تكاليف التسويق : يوجد هناك عنصرين لتكاليف التسويق:

تكاليف التسويق المباشرة : وهي تحتوي على مجموعة التكاليف الخاصة

بأجور مندوبي البيع و العمولات و الخصومات بالإضافة إلى تكاليف

الترويج (الإعلانات وغيرها) وكذا تكاليف
بالتأمين - التخزين .

- تكاليف التسويق غير المباشرة : تتضمن التكاليف الثابتة لقسم التسويق من
أجور ومواد وخدمات وبحوث تسويق وأنشطة ترويجية وغيرها .
وتقتضي بعض معايير تقويم الربحية التجارية حساب التكاليف السنوية الكلية
بشقيها الثابت و المتغير انطلاقا من تحديد منطقتين الربح و الخسارة عن طريق
الوقوف على نقطة التعادل و معيار نقطة التعادل.
ويتعين في هذا الصدد حساب تكلفة كل ضبط من الأوصاف التي ينتجها
المشروع وذلك على النحو التالي :

1- التكاليف الثابتة السنوية :

ويتعلق الأمر بالإيجار لكل من الأرض إن وجدت ثم حساب مختلف الاهتلاكات
السنوية (إهلاك المباني و الإنشاءات بنسبة 5% إهلاك المعدات و الآلات بنسبة
10%، إهلاك وسائل النقل بنسبة 20%) داخل الورشات ثم يتم حساب بعد ذلك
الأجور و المرتبات الثابتة (الموظفين الإداريين و المهندسين).

2- التكاليف المنجزة :

ويتعلق الأمر بالأجور المتغيرة الخاصة بالعاملين غير الإداريين ، المواد
الأولية، تكاليف الكهرباء و المياه ، تكاليف الوقود وتكاليف الصيانة بمختلف نوعيها.
3- تكاليف التسويق الأخرى.

المبحث الرابع : الامكانيات ا

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

تهدف الدراسة التمويلية إلى التأكد من مدى توفر المواد المالية اللازمة لإقامة وتشغيل المشروع في الإقامة المناسبة بتكلفة معقولة مع تحديد مدى مقدرة المشروع على الوفاء بالتزاماته ومن ثم فإنها تركز على:

1.4.2. تحليل الهيكل التمويلي للمشروع:

يقصد بتحليل الهيكل التمويلي تحديد مصادر واستخدامات الموارد المالية المختلفة المتاحة لتمويل المشروع سواء كانت بالعملة المحلية أو الأجنبية مع تحديد أوقات تدفقها عبر سنوات العمر الاقتصادي للمشروع. ويهدف هذا التحليل إلى التأكد من التوائم بين أوقات تدفق الموارد المالية المختلفة وأوقات استخداماتها بما يكفل حركة إنشاء المشروع وتفعيله وفقا للخطة الموضوعية دون تأخر ومن بين هذه الطرق خرائط جانتي البيانية GANT وأسلوب المسار الحرج PERT بيرت وأسلوب الكلفة المتوسطة المرجحة (CMP)، كما تحدد هذه الطرق مراحل التنفيذ وتفصيلاتها المختلفة.

1- تحديد معدل تكلفة الأموال:

يقصد بمعدل تكلفة الأموال السعر الذي يتم دفعه صراحة أو ضمنا للحصول على الأموال اللازمة لتمويل المشروع. وبالطبع يختلف هذا السعر من مصدر تمويل لآخر، ولذلك فإنه يعتبر من أهم العوامل التي تؤثر في هيكل التمويل حيث تتأثر به وفقا لتكلفة الأموال بالنسبة لمصادرهما المختلفة.

تكلفة أموال القروض: تتأثر تكلفة أموال القروض بعوامل كثيرة يمكن حصرها فيما يلي :

*معدل الفائدة: عند إصدار سندات طويلة الأجل يتم تحديد معدل فائدة معينة يدفعه المشروع للدائنين طول فترة السند حتى تاريخ الاستحقاق، ويمثل معدل الفائدة في هذه الحالة تكلفة الاقتراض.

*خصم الإصدار: في بعض الحالات

اسمية محددة وعند بيعه للجمهور يتقاضى قيمة إصدار أقل وذلك كوسيلة لتشجيع الجمهور على الشراء. ولهذا السند له قيمة اسمية عند تاريخ الاستحقاق، ويسمى الفرق بين القيمة الاسمية للسند بين المرحلتين بقيمة إصدار لخصم الإصدار.

*مصروفات الإصدار: يترتب عادة على إصدار أي سندان مصروفات قانونية وإدارية وغيرها، ولا شك أن هذه المصروفات تجعل تكلفة الاقتراض أعلى من معدل الفائدة.

*الخصم الضريبي: ينص القانون في بعض الحالات على حكم فائدة القروض من وعاء الضريبة على الأرباح، وهو ما يتم تحصيله فعلا من الفائدة المتحصل عليها وبالدراسة الضريبية المطبقة.

2- تكلفة الأموال من الأسهم الممتازة :

تختلف الأسهم الممتازة عن الأسهم العادية في ثلاثة أمور.

أ- الأسهم الممتازة تحصل على معدل عادي ثابت لا يتأثر بمستوى أرباح المنشأة أما الأسهم العادية فتتحصل على معدل متقلب تبعا لمستوى أرباح المنشأة.
ب- أن جملة الأسهم الممتازة لها أولوية في استرداد قيمتها عن تصفية الشركة قبل جملة الأسهم العادية.

ج- حملة الأسهم الممتازة قد لا يتمتعون بحق التصريف في حين يتمتع حملة السهم العادية لهذا الحق.

وتستخدم الصيغة التالية في حساب تكلفة الأموال من الأسهم الممتازة .

$$\text{معدل تكلفة أموال الأسهم الممتازة} = \frac{\text{قيمة العائد السنوي على الشهر الممتاز}}{100} \times \text{قيمة إصدار - تكلفة الإصدار}$$

3- تكلفة الأموال من الأسهم العادية : إن ما يحفز الأفراد على شراء أسهم عادية هو مستوى التوزيعات التي يمكن أن يحصلوا عليها ومعدل نمو الزيادة

المتوقعة في هذه التوزيعات عبر الزمن، ومن
للأسهم العادية يتعين أخذ هذين العاملين في الحسابات بالإضافة إلى أي تكاليف
إصدار أخرى. ومن هذا المنطلق تستخدم الصيغة التالية لحساب معدل تكلفة الأموال
من الأسهم العادية:

$$\text{معدل تكلفة أموال الأسهم العادية} =$$

التوزيعات المتوقعة لأسهم العادية في السنة

$$\frac{\text{قيمة إصدار السهم} - \text{تخلفه الإصدار}}{\text{معدل نمو الأرباح المتوقع} + 100} \times$$

وفي حالة أن يجيز القانون حجم التوزيعات من الأرباح الخاضعة للضريبة على

$$\text{ذلك يحقق وفرا للمشروع} = \text{قيمة التوزيعات} \times \text{معدل الضريبة}$$

وتصح المعادلة عندئذ :

$$\text{معدل تكلفة السهم العادية} =$$

توزيعات السهم المتوقعة (معدل الضريبة)

$$= \frac{\text{قيمة إصدار السهم} - \text{تكلفة الإصدار}}{\text{معدل نمو الأرباح المتوقعة} + 100} \times$$

4- تكلفة الأرباح المحتجزة : (الاحتياطات السابقة)

تتضمن الأرباح المحتجزة الأرباح غير الموزعة في المرحلة ومخصصات
الاستهلاك وغيرها . وبالرغم من أن المشروع لا يدفع توزيعات عن هذه الأرباح ،
إلا أن بها تكلفة تتمثل في العائد الذي كان يمكن تحقيقه فيما لو أن هذه المبالغ كانت
قد استثمرت في مجالات أخرى.

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

وهناك من يرى أن تعامل هذه الأرباح العادية، من ذلك فإن معدل تكلفة الأرباح المحجزة يساوي بمعدل تكلفه أموال الأسهم العادية وبعض الحالات تخضع الأرباح المحجزة للضريبة ومن ثم يتأثر معدل تكلفتها على النحو التالي:

$$\text{معدل التكلفة الأرباح المحجزة} = \text{معدل تكلفة السهم العادية} (1 + \text{معدل الضريبة})$$

5. متوسط معدل تكلفة الأموال :

لما كان أي مشروع يعتمد على توفيره للموارد اللازمة لتمويله على مصادر مختلفة، فإنه من المتوقع وجود معدلات تكلفة مختلفة للأموال المتوفرة من المصادر المختلفة وللحصول على معدل تكلفة واحد نسبة لكل الأموال يتعين الحصول على متوسط تدل تكلفة الأموال المختلفة.

2.4.2. التحليل المالي وتحديد السيولة و الجدارة الائتمانية :

تهتم الجهات التمويلية المفروضة للمشروع كبنوك التنمية الصناعية والبنوك التجارية ومؤسسات التنمية المحلية والدولية بمؤثرات السيولة والجودة الائتمانية. وذلك بما لها من دلالة على مدى مقدرة المشروع على مواجهة التزاماته المالية وديونه المستحقة. ومن بين هذه المؤثرات نجد :

1-نسبة السيولة السريعة : يتم تحديدها من خلال

الأصول سريعة التداول

$$\text{نسبة السيولة السريعة} = \frac{\text{الأصول سريعة التداول}}{\text{الخصوم الجارية}}$$

الخصوم الجارية

● وهي نسب تؤخذ كمؤشر لتقويم مقدرة المشروع على الوفاء بالتزاماته المالية خاصة قصيرة الأجل بصورة فورية ويتعين أن هذه النسبة تتراوح خلال السنة ما بين 0.8 إلى 1 بالنسبة لبائع التجزئة وبين 1.5 إلى 2 بالنسبة لشركات صناعية كبرى ، وإذا كانت هذه السنة 2 فإنها تشير إلى إدارة فقيرة للأصول المالية .

ديون الأجل

$$2- \text{نسبة الدين إلى الرأسملة} = \frac{\text{ديون الأجل}}{\text{مجموع الرأسملة}}$$

مجموع الرأسملة

● حيث "مجموع الرسملة = ديون الأجل"

الأجل كل دين يستحق حساب سداده بعد سنة أو أكثر . وتقرن هذه السنة في الأموال المفترضة والمملوكة وهي تقوم على درجة المخاطرة المالية التي قد يواجهها المشروع الجديد، وتفضل بنوك التمويل ألا تزيد هذه النسبة عن 50% حيث لا ترغب في المساهمة في تمويل المشروع بأكثر ما يساهم به أصحاب المشروع.

2- نسبة تغطية خدمة الدين: تتحدد من خلال

$$\text{نسبة تغطية خدمة الدين} = \frac{\text{صافي العائد}}{\text{مدفوعات خدمة الدين}}$$

● توضح هذه النسبة مقدرة المشروع على تغطية مدفوعات خدمة الديون المكونة من مدفوعات الفوائد ومدفوعات أقساط القروض السنوية وكلما زادت هذه النسبة عن الواحد كلما دل ذلك على زيادة مقدرة المشروع على الوفاء بالتزاماته اتجاه الدائنين.

* دراسة التحليل المالي للمشروع: تهتم الدراسة بالتركيز على تقييم ربحية المشروع من وجهة النظر الخاصة، وذلك باعتبار أن الهدف الأساسي لصاحب المشروع هو تعظيم للربح ولذا فهي تستخدم الأسعار السوقية عند تقييمها للمنافع والتكاليف المباشرة المتولدة عن المشروع. ويتولى التحليل المالي تقييم أداء المشروع من عدة جوانب تتمثل في:

1- تحليل الدخل: ويهدف إلى تقييم أداء المشروع في سنة عادية. ويستخدم التقييم بنسبة صافي الربح من تكاليف الاستثمار، ومن الإيراد الكلي، ومن رأس مال الملكية وتتم مقارنة هذه المعدلات بمعدلات مشروعات أخرى مناظرة أو المعدلات العائد من مصادر مالية أخرى وذلك للوقوف على مدى ترقية المشروع بالنسبة للبدائل الأخرى .

2- تحليل التدفقات النقدية: وتهدف إلى تد

مدى مقدرته على الوفاء بالتزاماته النقدية في المواعيد المحددة.

3- تحليل الاستثمار : يهدف تحليل الاستثمار إلى تقويم التزكية للمشروع في جميع سنوات عمره الاقتصادي ، ويعتبر أكثر التحليلات شمولاً، وعلى أساسه يتخذ قرار قبول أو رفض المشروع .

وفيما يلي جدول مالي يوضح الفرق بين هذه التحليلات الثلاثة جوانب التحليل المالي المختلفة:

الجدول رقم (02)

رقم القيمة	البند	تحليل الدخل	تحليل التدفقات النقدية	تحليل الاستثمار
1	فترة التحليل	سنة	فترة استرداد القروض	العمر الاقتصادي للمشروع
2	معاملة رأسمال الثابت	الاستهلاك الرأسمالي السنوي	المشتريات و المبيعات النقدية منه	الاستثمار الأولي
3	إيرادات من غير الإنتاج	يستبعد	يضاف الجزء النقدي منها	يضاف الجزء النقدي وغير النقدي
4	الجزء المستهلك	يضاف	يستبعد	يضاف
5	القيمة الزائدة	غير مخصومة	غير مخصومة	مخصومة
6	معايير التقويم	نسبة صافي الربح من رأس المال من الإيراد الكلي و من الأموال المملوكة	الفائض أو العجز النقدي	صافي القيمة الحالية معدل العائد الداخلي نسبة المنافع / التكاليف ، أخرى

يمثل التحليلات المالية المختلفة (الدخل ، التدفقات النقدية و الاستثمار).

المصدر : عبد القادر محمد عبد القادر عطية : الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية، الاسكندرية، ص78.

ويتضح من خلال ميزانية الدخل المرفقة
مختلف التحليلات المالية : ميزانية الدخل.

رقم	البند	البيان	سنوات الاستهلاك		سنوات الإنتاج					
			2	1	5	4	3	2	1	
	الإيرادات	1- قيمة المبيعات 2- مزايا عينية أخرى للمشروع الاستهلاك الذاتي 3- متحصلات نقدية أخرى (اعانات) - إجمالي الإيرادات								
	التكاليف	3- رأس المال الثابت 4- رأس المال العامل 5- تكاليف الشغل 6- ضرائب إجمالي التكاليف								
	التمويل	7- متحصلات من أموال الملكية 8- متحصلات من القروض 9- إجمالي متحصلات تمويلية 10- مدفوعات فوائد وأقساط 11- صافي أموال التمويل 12- صافي العائد : إجمالي الإيرادات. إجمالي التكاليف								
		14- فائض (عجز نقدي = (13) - (12) + (2)								

ويمكن توضيح تقنية إجراء التحليلات الآتية:

1- تحليل الدخل : يحتاج الدخل إلى حساب القيم التالية :

صافي الربح في سنة ما = صافي العائد - المتحصلات النقدية من غير إنتاج -
الاستهلاك الرأسمالي - الفوائد.

تكاليف الاستثمار = رأسمال الثابت + رأسمال العامل
ومن ثم يمكن حساب المعدلات التالية :

$$\text{معدل العائد على الملكية} = \frac{\text{صافي الربح}}{\text{رأسمال الملكية}} = \text{س} \%$$

$$\text{معدل العائد على الاستثمار} = \frac{\text{صافي الربح}}{\text{تكاليف الاستثمار}} = \text{س} \%$$

$$\text{معدل الربح} = \frac{\text{صافي الربح}}{\text{الإيراد الكلي}} = \text{س} \%$$

ثم تقوم بمقارنة هذه المعدلات بمعدلات أخرى مناظرة على مستوى النشاط الذي ينتمي إليه المشروع أو على مستوى المجتمع ويلاحظ أن صافي الربح يحدد على أساس الإيراد المتولد في المشروع فقط ويستبعد الإيراد من مصادر أخرى كالإعانات.

2- تحليل التدفقات النقدية :

يحتاج هذا التحليل إلى حساب الفائض أو العجز النقدي على النحو التالي:

$$\text{الفائض (العجز)} = \text{صافي العائد} - \text{المزايا العينية المتولدة من المشروع} + \text{صافي الفوائد}$$

وبحسب هذه القيمة لجميع السنوات التي تدفع فيها أقساط القروض وفوائدها للتأكد من مقدرة المشروع التزاماته اتجاه الدائنين .

3. تحليل الاستثمار:

يعتبر تحليل الاستثمار من أهم أنواع التحليلات، ويحتاج إجراؤه إلى حساب قيمة صافي العائد لجميع السنوات العمر الاقتصادي للمشروع، والتي تبدأ مع بداية الإنتاج. وقد يتم حساب صافي العائد ومعايير الاستثمار.

أ. صافي العائد : يتم حساب صافي العائد خلال سنوات العمر الاقتصادي للمشروع من خلال :

مع العلم يوجد فروق بين مفهومي الدخل و الإيراد .

فالإيراد الكلي يشير إلى المتحصلات النقدية الداخلية لوحدة إنتاجية ما خلال فترة زمنية معينة من غير أقساط القروض و متحصلات الفوائد، و يشير إلى قيمة السلع و الخدمات المنتجة خلال فترة زمنية معينة .

ويلاحظ أن الدخل الإجمالي يساوي الإيراد الكلي في حالة واحدة فقط وهي إذا كانت المتحصلات النقدية الداخلة خلال فترة مصدرها الوحيد هو بيع السلع و الخدمات المنتجة خلال نفس الفترة .

وعموما يستحسن استخدام الدخل الإجمالي عندما تكون الإيرادات من مبيعات الفترة الحالية واستخدام الإيراد الكلي عندما يكون هناك عناصر إيراد أخرى غير الدخل مثل الإعانات التي يحصل عليها المشروع من مصادر حكومية أو غير حكومية والقيمة المتبقية من رأس المال العامل في نهاية العمر الاقتصادي للمشروع ولا يتعين إضافة الإيرادات المالية المتوقع تحقيقها من إيداع مخصصات المؤسسة بالبنوك كفوائد إلى الدخل الإجمالي وذلك لأنها لا تعتبر إيرادات إنتاجية .

أما عن جانب تكاليف التسويق بالإضافة إلى الضرائب فإنه يتم إضافة تكاليف الاستهلاك الرأسمالي إلى التشغيل وذلك لأن مجموع تكاليف الاستهلاك الرأسمالي هي عبارة عن التكاليف الاستثمارية التي نقارنها بالعوائد الصافية لتحديد مقدرة المشروع على استردادها خلال فترة زمنية محددة.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

كما أنه لا ينبغي إضافة الفوائد إلى تكاليف صافي القيمة الحالية أو معدل العائد الداخلي أو أي طرق مستفهم منها لانهما معدل الفائدة أو معدل تكلفة الأموال يتم حسابه بأسلوب أو بأخر عند عملية الخصم .
ب. معايير الاستثمار :

يتم استخدام المعايير عدد من المعايير في تحليل الاستثمار لتقويم الربحية التجارية للمشروع وتسمى بمعايير الاستثمار ومن أهمها نجد :
1- معيار فترة الاسترداد : تعرف فترة الاسترداد بأنه الفترة التي يستطيع المشروع في نهايتها تغطية تكاليف الاستثمار الأولية من خلال تغطيات صافي العائد . كما تعرف بأنها الفترة التي تتساوى في نهايتها إجمالي المنافع التراكمية للمشروع مع التكاليف الكلية التراكمية ويمكن توضيح ذلك باستخدام المعادلات التالية :

$$I = \sum_{t=0}^T It$$

$$NR_t = GB_t - OC_t$$

حيث أن تكاليف الاستثمارية خلال فترة الإنشاء $I = T$

صافي العائد في السنة t $NR_t =$

المنافع الإجمالية (الإيراد الكلي) في السنة t $GB_t =$

تكاليف التشغيل مضافة إليها الضرائب في السنة t $OC_t =$

إذن فترة الاسترداد " n " هي الفترة التي يتحقق في نهايتها الشرط التالي :

$$\sum_{t=1}^n NR_{t-1} = 0$$

بالتعويض في المعادلتين السابقين نحصل على:

$$\sum_{t=1}^n (GB_t - OC_t) = \sum_{t=0}^T It$$

$$\sum_{t=1}^n GB_t = \sum_{t=0}^n (OC_t + 1)$$

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

وتعبر المعادلتان عن تعريف فترة الاسترداد

وإذا كان المشروع يحقق صافي عائد ثابت غير الزمن = NR فإن فترة

الاسترداد يمكن حسابها على النحو التالي :

$$\frac{\text{تكاليف الاستثمار}}{\text{صافي العائد السنوي الثالث}} = \text{فترة الاسترداد}$$

$$n = \frac{NR}{1} =$$

NR

ملاحظة : عند حساب فترة الاسترداد باستخدام الصيغ السالفة (غير الخصومة) يجب إضافة تكلفة الأموال إلى تكاليف التشغيل في سنوات الإنتاج التي تدفع فيها، وإضافة الجزء الذي يرجع منها في فترة الإنشاء إلى تكاليف الاستثمار.

وعليه فكلما كانت فترة الاسترداد أقل كلما كان المشروع أفضل.

2- صافي القيمة الحالية:

حتى نتعرف على مفهوم صافي القيمة الحالية، يتعين معرفة قيمة النقود حيث يمكن التفريق بين ثلاثة مفاهيم:

أ- القيمة الزمنية للنقود:

تحدد القيمة الزمنية للنقود على إثر معدل العائد الذي يعمل على تحقيقه من استثمار مبلغ من المال في مجال آمن خال من المخاطرة خلا فترة زمنية محددة وعندئذ فإن :

القيمة المستقلة FV = القيمة الحالية (PV) + [معدل العائد x القيمة الحالية PV]
ومنه $FV = PV (1+r)$ بحيث :

$$\frac{FV}{(1+r)} = \text{القيمة الحالية PV}$$

ب- القيمة الحقيقية للنقود:

تحدد القيمة الحقيقية للنقود إلى كمية السلع والخدمات التي يمكن ان يسريها

مبلغ نقدي محدد عند نقطة زمنية معينة، ويمكن حسابها باستخدام الصيغة التالية:

القيمة النقدية

$$100 \times \frac{\text{القيمة الحقيقية}}{\text{الرقم القياسي للأسعار}} = \text{القيمة الحقيقية}$$

الرقم القياسي للأسعار

ملاحظة: عند ارتفاع الأسعار بنسبة معينة (معدل التضخم) يترتب عليه

انخفاض القيمة الحقيقية للنقود مع ثبات القيمة النقدية لها.

ملاحظة : عند ثبات القيمة الحقيقية عند نفس المستوى وذلك بزيادة معدل

العائد على الاستثمار 10 % والذي تمثل إضافة لقيمة المبلغ حيث يساوي معدل

التضخم 10 % الذي يقلل القيمة الحقيقية للمبلغ.

وبمعنى آخر فإن معدل القيمة الزمنية للنقود = معدل التضخم فإن:

$$\text{القيمة الحقيقية المستقبلية لمبلغ ما بعد عام} =$$

1 + معدل العائد السنوي

$$= \frac{\text{القيمة الحالية النقدية للمبلغ} \times (1 + \text{معدل التضخم السنوي})}{1 + \text{معدل العائد السنوي}}$$

1 + معدل التضخم السنوي

$$\text{وبالتعويض نجد : : } RPV = PV_0 \left(\frac{1+r}{1+f} \right)$$

حيث القيمة الحالية النقدية للمبلغ = PV_0

معدل القيمة الزمنية الاسمية للنقود = معدل العائد (الفائدة) الاسمي = r

معدل التضخم السنوي = f

القيمة الحقيقية المستقبلية لغاية الفترة RPV

$$PV_0 = \frac{RPV(1+f)}{1+r} = \text{ومنه فإن القيمة الحالية للمبلغ}$$

$$\text{ومنه : } PV_0 (1+r) = RPV (1+f)$$

مع العلم أن :

معدل القيمة الزمنية الاسمية للنقود = معدل العائد (الفائدة) الاسمي $r =$

معدل التضخم السنوي $F =$

القيمة الحقيقية المستقبلية (النهاية السنة) $RPV =$

ومن ثم فإن القيمة الحقيقية المستقبلية RPV سوف تبقى ثابتة ومساوية PV_0 ،

إذا كان معدل الفائدة الاسمي r "يساوي معدل التضخم f ".

وسوف تزداد إذا كان معدل الفائدة الاسمي أكبر من معدل التضخم، كما أنها

ستتخف إذا كان معدل الفائدة الاسمي أقل من معدل التضخم.

ويمكن تعريف معدل الفائدة الحقيقي باستخدام الصيغة.

القيمة الحقيقية المستقبلية - القيمة الحالية النقدية

معدل العائد (الفائدة) الحقيقي =

القيمة الحالية النقدية

$RPV - PV_0$ RPV

$$I = \frac{RPV - PV_0}{PV_0} = \frac{RPV}{PV_0} - 1$$

بالتعويض عن RPV نحصل على :

$$i = \frac{PV_0 \cdot \frac{1+r}{1+f} - 1}{PV_0} = \frac{1+r}{1+f} - 1$$

وتعبر الصيغة عن معدل الفائدة الحقيقي أو القيمة الزمنية الحقيقية للنقود. ومن

هذه الصيغة نجد :

$$\frac{1+r}{1+f} = 1+i$$

ومنه : $1+r = (1+i)(1+f)$

حيث : $r = (1+i)(1+f) - 1$

وهي تعبير عن معدل الفائدة الاسمي r الذي

$$r = 1 + f + 1 + 1 f - 1$$

$$r = f + i + i f$$

فهي الحالة التي يكون فيها كل من معدل التضخم الحقيقي r منخفضين لحد ما فإن $i f$ تؤول إلى الصفر، ومن ثم فإن الصيغة التقريبية لكل من r تصبح معدل

$$r = i + f \text{ : معدل التضخم + معدل الفائدة الحقيقي}$$

$$i = r - f \text{ : أي معدل الفائدة الحقيقي = معدل الفائدة الاسمي - معدل التضخم}$$

ج- القيمة المتوقعة للنقود:

تعتبر القيم المتوقعة تحقيقها في المستقبل غير مؤكدة الحدوث ولذا فإن احتمال حدوثها يكون أقل من 100 % وهو ما يمثل عنصر مخاطرة للمستثمر، فوجود عوامل غير متوقعة ليس من الممكن التحكم فيها حيث تمثل مصادر للخطر.

ويمكن اتخاذها على النحو التالي:

$$E(V) = PFV \text{ القيمة المتوقعة = الاحتمال } \times \text{ القيمة المستقبلية، أي}$$

تعريف صافي القيمة الحالية : يعرف صافي القيمة الحالية بأنه مجموع العوائد الصافية المتوقعة خلال فترتي الإنشاء والإنتاج للمشروع مخصومة على أساس معدل تكلفة الأموال.

إذا امتدت فترة الإنشاء لمدة أطول كما هو الشأن بالنسبة لمشاريع البناء والإيجاز يتعين حساب القيمة الحالية لتكاليف الاستثمار خلال هذه الفترة قبل خصمها من القيمة الحالية للعوائد الصافية.

ومن ثم تصبح الصيغة المستخدمة في حساب صافي القيمة الحالية كما يلي :

$$NPV = -\sum_{t=0}^m \frac{Ct}{(1+r)^t} + \sum_{t=m+1}^n \frac{NRt}{(1+r)^t}$$

حيث أن فترة الإنشاء تمتد من 0 إلى m وتمتد فترة الإنتاج من $m+1$ إلى n

ويمكن استخدام صيغة أخرى لحساب صافي

$$NPV = \frac{GB_0}{(1+r)^0} - \frac{C_0}{(1+r)^0} + \frac{GB}{(1+r)} - \frac{C}{(1+r)}$$

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{GBt}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

صافي القيمة الحالية = القيمة الحالية للمنافع (الإيراد الكلي - القيمة الحالية للتكاليف)

ملاحظة: يلاحظ أن القيمة الحالية التي وردت في الصيغة تتضمن التكاليف عبر سنوات الإنشاء وسنوات الإنتاج أي أنها تحتوي على القيمة الحالية وتكاليف الاستثمار وكذلك القيمة الحالية لتكاليف التشغيل.

كما يلاحظ من ناحية أخرى أن معيار صافي القيمة الحالية يأخذ في الاعتبار المكاسب الكلية خلال جميع سنوات العمر الاقتصادي للمشروع، حيث يجمع العوائد الصافي المتوقعة خلال سنوات الإنتاج كما يأخذ في الحسبان القيمة الزمنية للنقود، وذلك لأنه يحدد القيمة الحالية للفوائد الصافية المتوقعة في المستقبل من خلال خصمها باستخدام معدل تكلفة الأموال.

ويعتبر المشروع عندئذ مقبولاً إذا حقق صافي قيمة حالة غير سالبة $NPV \geq 0$.

ويعتبر غير مقبول إذا حقق صافي قيمة حالة سالبة $NPV < 0$.

3- معدل العائد الداخلي:

يعرف معدل العائد الداخلي لمشروع ما على أنه ذلك المعدل الذي إذا تم استخدامه في خصم القيم للمنافع والتكاليف المتوقعة خلال سنوات الإنتاج والإنشاء فإنه يساوي بين القيمة الحالية للمنافع الصافية والقيمة الحالية لتكاليف الاستثمار. وبمعنى آخر فهو معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية مساوي للصفر

NPV = 0، ومن تم فهو المعدل الذي ي

تكاليفه الاستثمارية تكاليف التشغيل وتكاليف الاستخدام رأس المال على أساس معدل

خصم يساوي معدل العائد الداخلي نفسه وإذا افترضنا أن معدل العائد الداخلي = d

يمكن حساب قيمته باستخدام:

$$\sum_{t=0}^m \frac{Ct}{(1+d)^t} = \sum_{t=m+1}^m \left(\frac{NRt}{(1+d)^t} \right)$$

مع العلم أن :

$$-\sum_{t=0}^m \left[\frac{Ct}{(1+d)^t} + \sum_{t=m+1}^n \left(\frac{NRt}{(1+d)^t} \right) \right] = 0$$

ويمكن استخدام معدل العائد الداخلي في تقويم المشروع لمقارنته مع

معدل تكلفة الأموال.

وهناك احتمالين ممكنين في هذا الصدد .

1. أن يكون معدل العائد الداخلي \leq معدل تكلفة الأموال فيقبل المشروع.

2. أن يكون معدل العائد الداخلي \geq معدل تكلفة الأموال فيرفض المشروع.

ويمثل معدل العائد الداخلي بذلك الحد الأقصى لمعدل تكلفة الأموال الذي يمكن

للمشروع أن يتحمله في توفير الموارد اللازمة للإنشاء التشغيل دون خسارة ويسمى

هذا المعدل أحيانا بمعدل العائد المالي.

3. المقارنة بين معيار صافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي في تقويم

المشروعات:

أيهما أكثر مصداقية معيار صافي القيمة الحالية أم معدل العائد الداخلي في تقويم

المشروعات؟

لقد قضى تحليل الجدوى على التناقض الذي كان يظهر بين معدل العائد

الداخلي وصافي القيمة الحالية في كثير من الحالات، وجعلهما يتسقان في الحكم

على ترتيب المشروعات .ومن ثم أصبح كل

المفاضلة بين البدائل المختلفة من جهة ومن جهة أخرى يعتبر صافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي معيارين مكملين لبعضهما أكثر من كونهما بديلين منافسين . فصافي القيمة الحالية يفاضل بين المشروعات على أساس حجم المكاسب الصافية لمشروع ما أكبر منه لمشروع آخر ليس لأنه أكثر كفاءة و تنافسيه وإنما فقط لأنه أكبر حجما .

أما معدل العائد الداخلي فهو يعطي الأسبقية، حيث يمكن استخدامه كمؤشر لكفاءة الاستثمار، ولكنه لا يعطي أي فكرة عن حجم المكاسب الصافية التي يحققها الاستثمار في مشروع ما وهذا يعني أن استثمار المبلغ نفسه في مختلف المشاريع يعطي يفسر المعدل العائد الداخلي وهو ما يشير إلى أن كفاءة الاستثمار واحدة وفي مختلف التوظيفات¹.

ومما سبق يمكن القول أن معيار العائد الداخلي يكمل صافي القيمة الحالية.

فالأول يحدد معدل الكفاءة الاستثمار في مشروع ما.

والثاني يحدد حجم المكاسب لطاقته المتوقع تحقيقها منه، ولا يوجد حتى الآن

معيار يحدد ويوضح حجم المكاسب الصافية ومعدل كفاءة الاستثمار معا.

¹ Economic feasibility of projects managerial and engeneering practice, new york, Mc graw, hilbook, co, 1979.

الفصل الثالث

تقويم المشروعات و التوزنات السعرية

المبحث الأول: الجدوى الاقتصادية و الانحرافات السعرية

المبحث الثاني: واقع الاختلاف بين أسعار السوق و أسعار الظل

المبحث الثالث: التقويم الاقتصادي خلال فترة إنجاز المشروعات

المبحث الرابع: تقويم المشروعات في ظل عدم التأكد.

تمهيد :

تهدف دراسة الجدوى الاقتصادية إلى تحليل الكفاءة الإنتاجية للمشروع بعيداً عن أي تدخلات خارجية، قد تحد من مقدرته على رفع مستوى ربحيته إلى المستوى المحتمل، أو قد تعنيه على الاستمرار رغم انخفاض أداؤه. و حتى يمكن تحقيق هذا الهدف يتعين استخدام ما يسمى بالأسعار الاقتصادية في تقويم ربحية المشروع، بدلاً من الأسعار السوقية التي يتم استخدامها في دراسة الجدوى التجارية. و رغم انحرافها عن الأسعار الاقتصادية من كثير من الحالات. و لذا فإن من أهم خطوات دراسة الجدوى الاقتصادية يتطلب الأمر حساب الأسعار الاقتصادية باستخدام الأسعار السوقية.

1.1.3. التعريف بالأسعار الاقتصادية:

يمكن تعريف السعر الاقتصادي لسلعة ما بأنه القيمة التي تعكس كل من التكلفة الحقيقية التي يتحملها أفراد المجتمع نتيجة لإنتاج وحدة إضافية من هذه السلعة، و المنفعة الحقيقية التي يكتسبها أفراد المجتمع نتيجة لاستهلاك وحدة إضافية منها، أي أن :

السعر الاقتصادي للسلعة = التكلفة الحدية الحقيقية = المنفعة الحدية الحقيقية مقومة بوحدات نقدية.

و يعتبر سعر التوازن بالسوق الحرة هو السعر الاقتصادي بالمفهوم

السابق إذا تحققت بعض الشروط التي من أهمها:

1. وجود عدد كبير من المستهلكين و المنتجين ، و البائعين المنافسين في السوق بما يضمن صغر وزن كل وحدة استهلاكية أو إنتاجية أو توزيعية، بحيث لا يمكن لأي منها التأثير في السعر لصالحها، و في غير صالح الآخرين. و يتضمن هذا الشرط عدم وجود أي تكتلات أو اتفاقات احتكارية من جانب المنتجين أو الموزعين أو المستهلكين، يمكن من خلالها التأثير على السعر السوقي بحيث ينحرف عن التكلفة الحقيقية أو المنفعة الحقيقية و تتكون التكلفة الحقيقية من قيمة العناصر

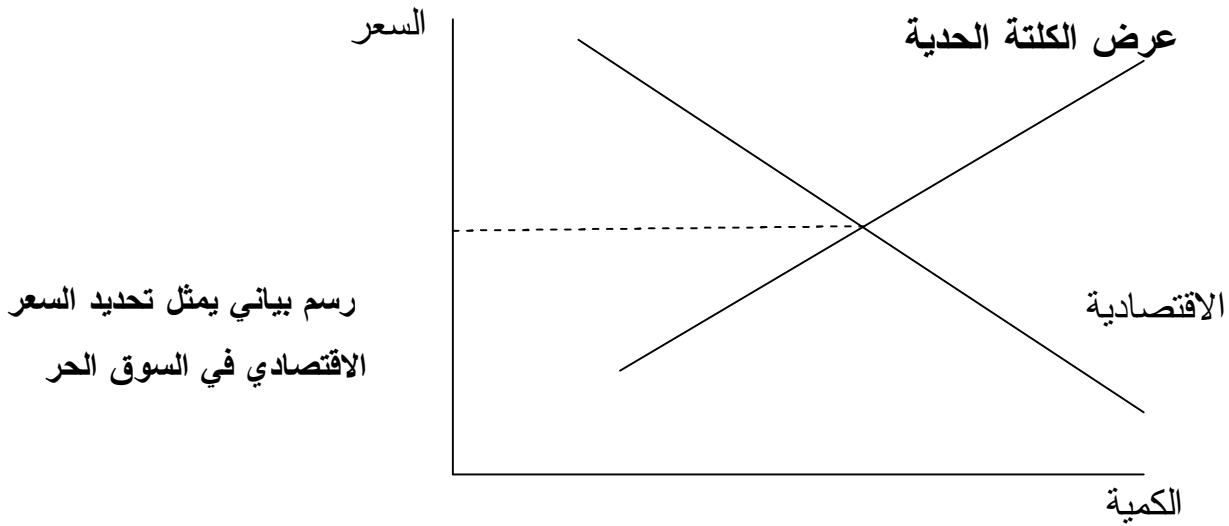
الضرورية التي لا تمكن الاستغناء عنها لإنتاج

المرغوب في السوق، بما فيها ربح عادي للمنتج و البائع و المورد.

كما أن المنفعة الحقيقية تتضمن الإشباع المستفيد من استهلاك وحدة إضافية من السلعة من قبل المستهلكين المباشرين، تلبية لحاجة حاضرة لديهم و يستثنى من ذلك السعر الناجم عن شراء السلعة من قبل البعض بغرض التخزين و المضاربة. و فيما يلي شكل تحديد السعر الاقتصادي في السوق الحر.

رسم بياني رقم (04)

(طلب منفعة مادية)



المصدر : دونالد واتسن وآخرون : نظرية السعر، ج2، دار النهضة العربية، دمشق، سورية، 1998، ص76.

2. عدم وجود تدخل حكومي في السوق الحرة يؤثر على السعر إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

3. تجانس وحدات السلعة لضمان وجود سعر واحد لها و ذلك لأن عدم التجانس و لو ادعاء يؤدي إلى وجود أكثر من سعر للسلعة الواحدة.

4. عدم وجود أي منافع خارجية يحصل عليها البعض من السلعة خارج نطاق السوق دون أن يدفعوا مقابلها، و عدم وجود أي تكاليف خارجية يتحملها أفراد آخرون عبر منتجين خارج نطاق السوق.

5. توفر حرية الدخول إلى السوق و الد

لتوفير المنافسة المستمرة بين المنتجين و تحقيق الكفاءة. فحرية الدخول تكفل تدفق منافسين جدد إلى السوق كلما دعت الضرورة، و حرية الخروج تكفل عدم الاستمرار في السوق للعناصر التي تتمتع بالكفاءة. و مما سبق يتضح أنه إذا توفرت الشروط السابقة فإن الأسعار السوقية يمكن اعتبارها أسعارا اقتصادية وفي هذه الحالة لا يختلف تحليل الجدوى التجارية عن تحليل الجدوى الاقتصادية.

2.1.3. انحراف الأسعار السوقية عن الأسعار الاقتصادية :

لا يمكن أن تتخذ الأسعار السوقية كمؤشر صادقا لمستوى المنفعة الحقيقية التي يحصل عليها أفراد المجتمع من استهلاك سلعة ما أو لمستوى التكلفة الحقيقية التي يتحملها أفراد المجتمع نتيجة لإنتاج نفس السلعة¹ و من أهم الأسباب التي تؤدي لذلك ما يلي :

1. التدخل الحكومي في السوق :

تتدخل الحكومة في السوق الحرة بأساليب عديدة، الأمر الذي يؤدي إلى انحراف الأسعار السوقية عن الأسعار الاقتصادية و من أهم أساليب التدخل ما يلي :

أ. فرض ضريبة غير مباشرة :

تقوم الحكومة في بعض الحالات يفرض ضريبة مبيعات يدفعها البائع إما بواقع مقدار ثابت عن كل وحدة مبيعة أي بواقع نسبة ثابتة من السعر، و في كلتا الحالتين تعتبر ضريبة بمثابة تكاليف إضافية من وجهة نظر البائع. و يحاول البائعون ترحيل جزء من هذه الضريبة أو كلها إلى المستهلكين الأمر الذي يؤدي لارتفاع سعر السوق عن السعر الاقتصادي ، ومن ناحية أخرى قد تقوم الحكومة بمنح دعم للمنتج إما بواقع مقدار ثابت عن كل وحدة منتجة و مبيعة أو بواقع نسبة ثابتة من السع و ذلك لتشجيعه على إنتاج السلعة و يبيعها بسعر منخفض .

¹ يسرى خضر إسماعيل إعداد و تقييم المشروعات الاستثمارية ، القاهرة، دار النهضة العربية سنة 1998.

ويؤدي الدعم في هذه الحالة إلى تخفيض

الأمر الذي يترتب عليه انخفاض سعر السوق عن السعر الاقتصادي .

ب. فرض حد أدنى أو حد أقصى للسعر:

كثيرا ما تقوم الحكومات في البلاد النامية لفرض حد أقصى لأسعار بعض السلع أقل من سعر التوازن بالسوق الحرة ، خاصة في حالة السلع الضرورية و العملات الأجنبية ، كما قد تقوم بفرض حد أدنى بأسعار بعض السلع و الخدمات أعلى من سعر التوازن في السوق الحرة و ذلك كما هو الحال في السوق الحرة ، و ذلك كما هو الحال بالنسبة لأجور العمال و أسعار بعض المنتجات الزراعية و لاشك أن هذا النوع من التدخل يؤدي إلى انحراف الأسعار السوقية عن الأسعار الاقتصادية.

ج. فرض رسوم جمركية :

كثيرا ما تتدخل الحكومات بفرض رسوم جمركية على الواردات من الخارج ، الأمر الذي يؤدي لارتفاع أسعارها بالسوق المحلية عن الأسعار الحرة بالسوق الدولي.

2. الممارسات الاحتكارية: لتحقيق ذلك كثيرا ما تقوم الشركات الاحتكارية بتسعير منتجاتها بأسعار أعلى من التكلفة الحدية ، و ذلك لتحقيق هامش ربح مرتفع ، و هذا أمر من شأنه أن يؤدي لارتفاع الأسعار السوقية عن الأسعار الاقتصادية .

3. الآثار الخارجية للمشروعات: قد يترتب على إقامة بعض المشروعات حدوث تلوث بالبيئة مما يسبب أضرار نوعا ما من التكاليف الاجتماعية التي لا تنعكس أثارها في الأسعار السوقية نظرا لأن المنتجين لا يدفعون مقابلا مباشرا لها و هو ما يجعل أن الأسعار السوقية تكون أقل من الأسعار الاقتصادية و على العكس من ذلك فقد تأخذ المنافع الاجتماعية بعين الاعتبار عند حساب التكلفة وعليه فإن الأسعار الاقتصادية تختلف عن الأسعار السوقية .

4. التضخم النقدي :

حينما تقوم الحكومات بإصدارات نقدية جديدة متتالية لتغطية العجز المستمر في ميزانيتها دون أن يصاحب ذلك زيادة بنفس النسبة في الناتج الحقيقي ، فإن هذا من شأنه أن يؤدي لارتفاع متواصل في أسعار السلع و الخدمات و من هذا الارتفاع المستمر في السلع ، يترتب عليه زيادة في ربحية المشروع دون أن يكون ذلك راجعا لتحسن الحقيقي في أداءه. و من ثم فإن تحركات الأسعار السوقية ضمن موجات التضخم النقدي ، لا تعكس تغيرات المنفعة الحقيقية لأفراد المجتمع و بالتالي فهي تنحرف عن الأسعار الاقتصادية .

3.1.3. الجدوى الاقتصادية و أثر التضخم :

قد يبدو المشروع مربحا عندما نستخدم القيم الحالية في تحليل الجدوى ، إذا كان المستوى العام للأسعار متزايدا عبر الزمن بمعدل أعلى من معدل الزيادة في صافي العائد للمشروع فإن القيم الحقيقية لتدفقات صافي العائد سوق تكون أقل من القيم الحالية ، ولذا قد يتحول المشروع إلى مشروع خاسراً عندما تستخدم القيم الحقيقية في التحليل . فالقيم الحقيقية تشير إلى قيم تدفقات صافي العائد بعد استيعادي أثر التضخم .

و من هنا تعتبر القيم الحقيقية أكثر صدقا في التعبير عن ربحية المشروع من وجهة النظر الاقتصادية.

1. الجدوى الاقتصادية في ظل معدل تضخم ثابت :

إذا كان لدينا مشروعا عمره الاقتصادي سنة ومن المتوقع أن يحقق صافي عائد نقدي في نهاية السنة $NR_t = (t)$ عندئذ يمكن القول أن القيمة الحقيقية لصافي العائد عند تحقيقه $(RNRt)$ في نهاية السنة (t) يساوي:

$$(1) \quad RNRt = NRt \left(\frac{1}{1+f} \right)^t$$

علما أن :

• f : معدل التضخم الثابت عبر الزمن.

• r : معدل الخصم الاسمي (الحالي).

• t : معدل الخصم الحقيقي.

أما القيمة الحقيقية لصافي العائد $PRNR_t$ فهي تساوي

$$(2) \quad PRNR_t = RNR_t \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

ويلاحظ أن خصم القيمة الحقيقية لصافي العائد بالمعادلة، ثم وفقا لمعدل الخصم

الحقيقي (i) وبالتعويض بين المعادلة (1) إلى المعادلة (2) نتحصل على:

$$PRNR_t = NR_t \left(\frac{1}{(1+f)^t} \right) \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

$$(3) \quad PRNR_t = NR_t \left[\frac{1}{[(1+f)(1+i)^t]} \right]$$

وفقا للمعادلة الخاصة بالمعدل الخصم الاسمي الحالي r وعلاقته بالمعدل الخصم

الحقيقي i المقرب بمعدل التضخم الثابت من خلال الطرح التالي :

$$1+r=(1+i)(1+f)$$

وبالتعويض المعادلة (3) نحصل على:

$$PRNR_t = RNR_t \left(\frac{1}{(1+r)^t} \right)$$

ملاحظة : في حالة ما إذا كان معدل الخصم ثابتا يمكن استخدام الطريقة وذلك

بحساب القيمة الحقيقية للمشروع تركز الطريقة باستخدام المعادلة التالية :

$$(1) \quad PRNR_t = NR_t \left(\frac{1}{(1+r)^t} \right)$$

حيث يتم حساب القيم الحقيقية لصادفي الد

المتوقع في هذه السنوات كما هو مبين في المعادله :

$$PRNt = NRt \left(\frac{1}{(1+r)^t} \right)$$

ثم نحصل على القيمة لصادفي العائد باستخدام المعدل الحقيقي i كما هو

موجود بالمعادلة (1)

ويلاحظ في هذا الصدد أن الرقم القياسي لأسعار في السنة (t) والذي يرمز له

$$Pt \text{ يظهر في مقام المعادلة } PRNt = RNRt \left(\frac{1}{(1+f)^t} \right) :$$

$$Pt = (1+f)^t (1+i)^t \text{ بالصيغة}$$

$$PRNt = RNRt \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right) : \text{ المعادلة في}$$

و في حالة تعدد سنوات العمر الاقتصادي للمشروع (n) فإن صافي القيمة الحالية

الحقيقية للمشروع تساوي :

$$(RNPV) = c_0 \frac{RNR}{(1+i)} + \frac{RNR_2}{(1+i)^2} + \frac{RNR_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{RNR_n}{(1+i)^n}$$

- إذا كان معدل التضخم متغيرا عبر الزمن : يأخذ القيم : $f_1, f_2, f_3, \dots, f_n$

فإن صافي القيمة الحالية الحقيقية يأخذ الصيغة التالية :

$$(RNPV) = c_0 \frac{NR}{(1+i)} + \frac{NR_2}{(1+i)^2} + \frac{NR_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{NR_n}{(1+i)^n}$$

2. الجدوى الاقتصادية في ظل معدل خصم متغير:

إذا كان معدل التضخم متغيرا عبر الزمن بحيث يأخذ القيم $f_1, f_2, f_3, \dots, f_n$

فإن صافي القيمة الحالية الحقيقية يأخذ الصيغة التالية :

$$RNPV = C_0 + \frac{NR_1}{(1+i)(1+f)} + \frac{NR_2}{(1+i)^2(1+f_1)(1+f_2)} + \dots + \frac{NR_n}{(1+i)^n \sum_{tm} (1+ft)}$$

وعليه فإن صافي قيمة الحالية يبقى قيمة موجبة إلى أبعد حدود.

وبالتالي فإن المشروع يعتبر مقبولا.

3. الجدوى الاقتصادية في ظل معدل خصم سالب :

إن عدم توظيف مبلغ مالي أو إقراضه في وجود معدل تضخم أكبر فإن المعدل الفائدة الحقيقي بالنسبة للتوظيف أو اقتراض سيكون سالبا.

فمعدل الفائدة الاسمي r الذي يتلقاه هذا الفرد يساوي الصفر وفي حالة عدم التوظيف أو الاقتراض مع وجود معدل تضخم أكبر يصبح يساوي:

$$i = \frac{r - f}{1 + f} = \frac{0 - 1}{1 + F} = X\%$$

إن مثل هذه الحالة تعطي صورة على أن القيمة الحقيقية للأموال تتناقص بسبب التضخم (مقدار معدل التضخم) ومن ثم فإن معدل الفائدة الحقيقي يكون سالبا لمقدار هذه النسبة.

أما إذا كان معدل الفائدة الاسمي r موجبا ولكن أقل من معدل التضخم f فإن معدل الفائدة الحقيقي i يكون سالبا، غير أنه يكون أكبر من نظيره في الحالة السابقة.

ملاحظة:

إن الاحتفاظ بالأموال دون استخدام في حالة وجود معدل تضخم أكبر يؤدي إلى تدني لمعدل الحقيقي للفائدة وبالتالي نقصان صافي القيمة الحالية الحقيقية للمشروع.

4. حساب معدل العائد الداخلي الحقيقي :

لحساب معدل العائد الداخلي الحقيقي للمشروع نستخدم الآتي :

وفقا لهذه الطريقة تقوم بحساب الرقم القياسي للأسعار باستخدام معدل التضخم ، ثم تحصل على القيم الحقيقية لتدفقات المشروع و تحصل بعد ذلك على معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية الحقيقية يساوي الصفر و يكون هذا هو معدل العائد الداخلي الحقيقي و الذي يرمز له بالرمز (d) .

و باستخدام الصيغة التالية فإن المعدل الداخلي الحقيقي (d) :

$$-Cn + \frac{RNR1}{(1+d)} + \frac{RNR2}{(1+d)} + \frac{RNRi}{(1+d)} + \dots + \frac{RNRn}{(1+d)^n}$$

علما أن معدل العائد الداخلي الحقيقي (d) يتم تحصيله بعد حساب معدل الخصم

$$I = \frac{r-f}{1+f} \text{ : الحقيقية بالصيغة التالية:}$$

و إذا كان معدل العائد الداخلي الحقيقي أكبر من معدل الخصم الحقيقي فإن

المشروع يعتبر مقبولاً.

المبحث الثاني: واقع الاختلاف بين

في كثير من الحالات فإن الأسعار السوقية لا تعكس المنفعة الحقيقية أو التكلفة الحقيقية للسلع والخدمات ، ومن هنا يظهر جليا بأن أسعار البديلة للقيام بهذه المهمة ، وتعتبر أسعار الظل أو الأسعار المحاسبية التي تعتبر هي البديل الذي يؤخذ كمؤشر للأسعار الاقتصادية التي تعكس المنفعة الحقيقية والتكلفة الحقيقية معا. ومن هنا فإن تعريف سعر الظل لمنتج ما بوجه عام بأنه مقدار الزيادة الصافية في رفاهية المجتمع مقاسة بأي معيار كالمنتج الوطني الناجمة عن إنتاج وحدة إضافية من هذا المنتج . غير أن العناصر التي يوجد لها سوق فإن سعر الظل يمكن الحصول من سعر السوق من خلال.

1.2.3. تحديد سعر الظل للصرف الأجنبي :

يعرف سعر الصرف الأجنبي بأنه قيمة الوحدة من العملة الأجنبية بدلالة وحدات العملة المحلية، ويحتاج المحللون إلى سعر الصرف عند إجرائهم لدراسة الجدوى الاقتصادية لتحويل قيمة صادرات المشروع أو قيمة وإيراداته من عملة أجنبية إلى عملة محلية أو العكس ففي حالة موازنة ميزان مدفوعات الدولة حيث تتساوى قيمة الصادرات مع قيمة الواردات وتكون حرية التجارة الخارجية مكفولة دون أي تدخل من قبل الحكومة ، ولا يوجد هناك أي آثار خارجية لسلع الصادرات والواردات ، بالإضافة إلى كون المجتمع يعمل في ظل ظروف التوظيف الكامل فإن سعر الصرف السوقي يعتبر سعر التوازن ، ومن ثم فإنه يمثل السعر الاقتصادي للصرف الأجنبي (والذي يعتبر سعر الظل مؤشرا له) في هذه الحالة ، ويمكن استخدامه في تقييم صادرات المشروع أو وارداته دون أي تعديل لإتمام دراسة الجدوى الاقتصادية والعكس من ذلك فإذا كانت الحكومة تتدخل لتؤثر في سعر الصرف السوقي ، إما عن طريق فرض رسوم جمركية على الواردات مما يقلل الطلب عليها وبالتالي يقلل الطلب على الصرف الأجنبي ، أو عن طريق منح إعانة للصادرات مما يزيد عرضها وبالتالي يزيد من عرض الصرف الأجنبي ، أو عن طريق فرض سعر

صرف رسمي أقل من سعر التوازن في السوق لا يصبح معبرا عن السعر الاقتصادي للصرف الاجنبي وبالتالي لا نصح ايهما لتقييم الصادرات أو الواردات الخاصة بالمشروع لأغراض دراسة الجدوى الاقتصادية.

2.2.3. تحديد أسعار الظل للسلع والخدمات :

يتم التمييز بين ثلاثة أنواع من السلع عند التعرض لمشكلة حساب أسعار الظل للسلع والخدمات.

1-أسعار الظل للسلع التجارية :

تعرف السلع التجارية بأنها تلك السلع التي يمكن التجار فيها بالسوق الدولية إما استيرادا أو تصديرا بغض النظر عما إذا كانت تصدر أو تستورد فعلا في الوقت الحاضر.

ومن أهم شروطها نجد :

أ- السعر الدولي + تكلفة النقل للداخل > تكلفة الإنتاج المحلية في حالة السلع القابلة للاستيراد

ب- السعر المحلي + تكلفة النقل للخارج > السعر الدولي وذلك في حالة السلع القابلة للتصدير.

ج - أن تسمح طبيعتها بالنقل عبر الحدود الدولية دون حدوث تغير جوهري فيها يقلل من نفعها بدرجة كبيرة.

وفي حالة السلع التجارية تعتبر أسعار الحدود هي الأساس عند حساب أسعار الظل. وأسعار الحدود بالنسبة للصادرات تتمثل في أسعار التصدير FOB ، وبالنسبة للواردات في أسعار الاستيراد CIF .

أسعار الحدود هي أسعار يفترض فيها أنها تتحدد على أساس تنافسي في السوق الدولية، ومن ثم فهي تعكس الكفاءة الإنتاجية الحد الكبير.

وعند حساب أسعار الظل للسلع التجارية يذ

الحالة الأولى: عندما يكون المشروع المقترح صغير الحجم

الحالة الثانية: عندما يكون المشروع المقترح كبير الحجم وذو تأثير في الأسعار الدولية ففي حالة أن يكون المشروع صغيرا الحجم ، فلن يستطيع التأثير على الأسعار المخرجات ببيع منتجاته في السوق الدولية، ولا التأثير على أسعار المدخلات بشراء عناصر إنتاجية من السوق الدولية ، ومن ثم يمكن استخدام أسعار الحدود كما هي بدون تعديل كأسعار ظل في تقييم مخرجات ومدخلات هذا المشروع .ولعل السبب في ذلك هو أن أسعار الحدود لن تتغير بعد إقامة المشروع عن المستوى السائد قبل إقامته ، أي أن المشروع يأخذ أسعار الحدود كمعطيات ثابتة لا يمكن التأثير فيها¹.

2- أسعار الظل للسلع غير التجارية :

تعرف السلع غير التجارية بأنها السلع غير قابلة للإستيراد فيها دوليا ومن أهم الشروط التي تتوفر فيها:

أ. السعر المحلي + تكلفة النقل للخارج < السعر الدولي وهذا هو شرط السلعة غير القابلة للتصدير.

ب. السعر الدولي + تكلفة النقل للداخل < السعر المحلي وهذا هو شرط السلعة غير القابلة للإستيراد.

ج. لا تسمح طبيعة السلعة بنقلها من دولة لأخرى وهذا هو شرط السلعة غير القابلة للإستيراد.

3- أسعار الظل للسلع التجارية المحتملة :

تعرف السلع التجارية المحتملة بأنها سلع تجارية يحظر الاتجار فيها على المستوى الدولي بسبب السياسات الحكومية الحالية كما هو الشأن بالنسبة للسلع التي يتم منع استيرادها من الخارج بفرض رسوم جمركية مانعة عليها ، وتعامل السلع

¹ محمد سليمان هدى .دراسة الجدوى وتقسيم المشروعات الاستثمارية لشركات الملاحة والموانئ البحرية و الترسانات الإسكندرية ،دار الجامعات المصرية 1982 ص 1 .

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

التجارية المحتملة معاملة السلع التجارية إذا ك

فيها على المستوى الدولي مؤقتة ويحتمل إزالتها في خلال فترة قصيرة ، أما إذا كانت السياسات الحكومية التي يمنع الإيجار في هذه السلع سياسات دائمة ولا يتوقع إزالتها في الأجل القصير فإن هذه السلع تعامل معاملة السلع غير التجارية عند تقدير أسعار الظل الخاصة بها.

ولعل السبب في ذلك هو أنه في حالة أن تكون السياسات الحكومية المانعة مؤقتة ، فإن هناك احتمال أن تزول بعدما يبدأ المشروع في التشغيل ، ومن ثم تتحول من سلع لا يتم الإنجاز فيها دولياً إلى سلع تجارية ، أما إذا كانت السياسات الحكومية المانعة دائمة فإنه لا يوجد هناك أمل في أن تصبح السلع محل الاعتبار سلعا تجارية بعدما نبدأ المشروع في التشغيل .

3.2.3 تحديد أسعار الظل لعناصر الإنتاج :

يتم تحديد أسعار الظل من خلال ثلاثة عناصر أساسية للإنتاج هي رأس المال، الأرض ثم العمل. ولقد تم اختيار هذه العناصر لأنها هي التي يوجد لها أسواق تتحدد فيها أسعارها السوقية ، أما العنصر الرابع وهو التنظيم فإن العائد الذي يحصل عليه يتحدد كمتبقي أو فصلة في صورة ربح أو خسارة ، وعموماً فإن القاعدة العامة لتحديد سعر الظل لعنصر إنتاجي أو مورد اقتصادي تتمثل في استخدام مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، وتعرف تكلفة الفرصة البديلة لمورد ما بأنها أقصى عائد بديل تمت التضحية به نتيجة لتحويل المورد إلى الاستخدام الحالي، ويتعين علينا معرفة سعر الظل لكل عنصر من عناصر الإنتاج على حده وذلك كما يلي :

- 1- تحديد سعر الظل لرأس المال :

توجد هناك عدة مقاييس لمعرفة سعر الظل لرأس المال باعتباره يمثل تكلفة الفرصة البديلة ، ومن ضمن هذه المداخل نجد :

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

أ. معدل الخصم الاجتماعي : يتم

تتولى فيها الحكومة تنفيذ النسبة الأكبر من المشروعات المدرجة بخطة الاستثمار الوطني ويعرف معدل الخصم الاجتماعي بأنه ذلك المعدل الذي يتساوى عنده عرض الأرصدة الاستثمارية المخصص من قبل الدولة لتنفيذ خطة الاستثمار مع اطلب على هذه الأرصدة ، فإذا كان عرض الأرصدة الاستثمارية يتحدد بالمقدرة الاقتصادية للدولة ، فإن اطلب على هذه الأرصدة يتحدد بمتطلبات المشروعات المقبولة اقتصاديا أو اجتماعيا من رأس المال عند كل سعر خصم ، وعموما يمكن القول أن الكمية المطلوبة من الأرصدة الاستثمارية عند سعر خصم معين تتمثل في التكاليف الاستثمارية لمجموعة المشروعات المقبولة اقتصاديا أو اجتماعيا عند هذا السعر .

وإذا أخذنا القيمة الحالية للقيمة المضافة كمعيار لقياس الجدوى الاجتماعية للمشروع فإننا نجد انه كلما ارتفع سعر الخصم كلما انخفضت القيمة الحالية للقيمة المضافة ، ومن ثم كلما قلت المشروعات التي يمكن قبولها من وجهة النظر الاجتماعية ويتبع ذلك انخفاض الكمية المطلوبة من الأرصدة الاستثمارية والعكس صحيح .

ب- سعر الفائدة الدولي طويل الأجل:

تعتبر السوق الدولية لرأس المال ممثلة في مجموعة البنوك الكبرى بالدول المتقدمة (والتي تتولى اقتراض الحكومات والمؤسسات الكبرى) بمثابة سوق تنافسية للاتجار في رأس المال، ومن ثم فإن سعر الفائدة على القروض طويلة الأجل بهذه السوق يعتبر هو سعر الحدود لرأس المال ، ولذا تم الاتفاق على استخدام هذا السعر كنقطة بداية لحساب سعر الخصم الاجتماعي على أن تجري كل دولة بعض التعديلات عليه وفقا لما تقتضيه ظروفها .

فإذا كانت الدولة من بين الدول المقرضة لرأس المال أي لديها فائض فيه، فإنه يتعين عليها إعطاء حافز للاستثمار في المشروعات المحلية بها وذلك عن طريق

منحها علاوة تتمثل في تخفيض سعر الخصم الدولي.

أما إذا كانت الدولة مقترضة لرأس المال أي لديها عجز فيه ، فإن عليها ألا تسرف في استخدام رأس المال بل عليها أن ترشد من استخدامه ، ولذلك يتعين ألا تسمح بالاستثمار إلا في المشروعات التي تحقق قيمة مضافة عالية ، ومن ثم فإن معدل الخصم الاجتماعي لها يجب ألا يكون أقل من سعر الفائدة الدولي بل أعلى منه .

أما في حالة الدول المقترضة فيفضل استخدام أسعار خصم مختلفة لتقويم المشروعات المختلفة ، وذلك وفقا لما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يتعين على الدولة في بعض الحالات اللجوء إلى سعر خصم مختلف لتقويم المشروعات التي تقام في المناطق المتخلفة تشجيعا لها ، كما يتعين استخدام سعر خصم مرتفع لتقويم المشروعات التي تقام في المناطق المتقدمة التي نشأت بالاستثمار أو المزدحمة .

ج- التكلفة الفعالة لرأس المال الأجنبي :

قد لا تكفي الأرصدة الاستثمارية المحلية لتغطية كل المشروعات المقبولة اقتصاديا واجتماعيا بخطة الدولة الأمر الذي يضطرها أو المؤسسة للاقتراض من الخارج ويمكن أن نميز بين نوعين من القروض الأجنبية .

1- القروض الخاصة : فهي تلك القروض التي يتم الحصول عليها من مؤسسات مالية خاصة بسعر فائدة تجاري عادة ما يكون مرتفعا ، وفترة سداد قصيرة نسبيا ، غير أن أموال هذه القروض غالبا ما تكون جاهزة فورا تحت تصرف المقرض.

2- القروض الحكومية : فهي تلك القروض التي تقدمها حكومات دول أخرى وهي عادة ما يتم منحها وفقا لشروط تسديد مربحة بالمقارنة مع القروض التجارية الخاصة.

فسعر الفائدة الاسمي غالبا ما يكون أقل.

كما أن فترة السماح عادة ما تكون أطول، غير انه من اهم ما يعيب هذه

القروض الحكومية هي:

أ - قد تكون هذه القروض مقيدة وفي هذه الحالة يتعين على الدولة المقترضة أن تحصل على القروض في صورة سلع عينية من الدولة المقترضة بأسعار ربما تكون أعلى من أسعارها في السوق الحرة.

ب- عادة ما لا تكون أموال هذه القروض متاحة في الحال و إنما يتأخر استلامها مدة قد تمتد إلى عامين أو أكثر ونظرا لهذه المساوئ التي تتعلق بالقروض الحكومية الأجنبية فإن تكلفة رأس المال لا تساوي مجرد سعر الفائدة الاسمي وإنما يتعين إضافة عناصر أخرى إليه مثل الزيادة في تكلفة السلع في حالة الحصول على القروض في صورة مقيدة والعائد المفقود نتيجة لتأخير تنفيذ المشروع .

تستغرق في كثير من الحالات عمليات إنجاز المشروعات فترات طويلة قبل الإنجاز النهائي وفي هذه الحالة تبقى الموارد المستثمرة معطلة في صورة أصول غير مكتملة طوال فترة الإنشاء، ومن ثم كلما طالت فترة الإنشاء تؤثر في الفاصلة بين المشروعات عند إجراء دراسة الجدوى لها .

كما أن إنجاز المشروعات في فترات زمنية تزيد عن المدة المقررة لها يكلف صاحب المشروع تكاليف إضافية تتمثل في العوائد المضحية بها نتيجة للتأخير. أما تنفيذ المشروع في فترة أقل من المدة المقررة لها يحقق لصاحب المشروع وفراً يساوي العائد المحقق خلال فترة التبكير .

1.3.3. تحديد الوفرة الاقتصادية من التبكير في إنشاء المشروعات :

يقصد بالتبكير في إنشاء المشروع والانتهاج قبل مواعده المقرر له مع المحافظة على مواصفات الجودة وتكلفة الإنجاز وتكمن أهمية تحديد الوفرة الاقتصادية الناجم عن التبكير في إنشاء المشروعات في إمكانية تحديد حوافز تشجيعية للشركات القائمة بتنفيذ الإنشاء على أساس هذا الوفرة .

لتحديد الوفرة الاقتصادية من التبكير في إنشاء المشروعات يمكن أن نميز بين :

أ- الوفرة الاقتصادية في حالة التبكير القصيرة : لتحديد الوفرة الاقتصادية من التبكير خلال فترة زمنية قصيرة أقل من سنة فإن

- P : معدل العائد السنوي للاستثمار في المشروع.

- T1 : الفترة المقررة لإنشاء المشروع خلالها.

- T2 : الفترة التي تم إنشاء المشروع خلالها فعلاً =

حيث $T2 < T1$

تكليف الإنشاء الكلية فترة التبكير في إنشاء المشروع = $T2 - T1$

وإذا فرضنا أن الوفرة الاقتصادية هو A

فإن ذلك يمكن تحقيقه خلال فترة تشغيل

التالي:

$$A = PK (T1 - T2)$$

ب- الوفر الاقتصادي في حالة التكبير الطويلة : يقصد بالفترة الطويلة بتلك الفترة التي تزيد عن السنة ، وعادة ما يحدد الوفر الاقتصادي في حدود فترة التكبير فقط . وعندما تكون فترة التكبير طويلة نسبيا فإن الوفر الاقتصادي يحتوي على عنصرين :

1- العائد المباشر الذي يحققه المشروع خلال فترة التكبير.

فإذا افترضنا أن فترة التكبير محددة بسنتين

$$\text{العائد المباشر من التكبير} = \text{عائد السنة الأولى} + \text{عائد السنة الثانية} = PK + PK$$

$$2- \text{العائد من إعادة استثمار عائد السنة الأولى لمدة سنة} = rPK$$

حيث معدل الفائدة أو معدل العائد المحقق من إعادة الاستثمار لمدة سنة $r =$ فإن الوفر الاقتصادي من التكبير العائد المباشر + العائد غير المباشر

$$A = PK + PK + rPK = PK (2+r)$$

ومن هنا يمكننا صياغة القانون عندما تكون فترة التكبير هي n

$$A = PK (nr^0 + (n-1)r + (n-2))$$

2.3.3. تحديد الخسارة الاقتصادية من التأخير في تنفيذ المشروع :

يقصد بالتأخير في إنجاز المشروع الانتهاء من إقامته في مدة أطول من المدة المقررة مسبقا. وتكمن أهمية تحديد الخسارة الاقتصادية الناجمة عن التأخير في إنجاز المشروع في كونها يمكن أن تتخذ كأساس لتحديد التعويض الذي يجب أن تدفعه المؤسسة القائمة بالتنفيذ نتيجة لتأخرها في التسليم.

وبتعيين التفرقة، هذا أيضا بين التأخير لفترة

هنا يمكن أن نميز بين:

أ- تحديد خسارة التأخير قصير المدى :

تتمثل خسارة التأخير في هذه الحالة في العائد المباشر الذي تم فقده نتيجة تأخر

تشغيل المشروع عن مواعده المقرر خلال فترة سنة أو أقل فإذا افترضنا أن :

الفترة المقرر إنجاز المشروع خلالها هي $T1 =$

الفترة المقرر إنجاز المشروع خلالها فعلا هي $T2 =$

حيث : $T2 > T1$

بينما فترة التأخير في إنجاز المشروع هي $T2-T1 =$

فإن حساب الخسارة الاقتصادية الناجمة عن التأخير خلال فترة قصيرة المدى

$$S = PK (T2 - T1) \quad (\text{أقل من سنة})$$

حيث $S =$ هي الخسارة الاقتصادية الناجمة عن التأخير على المدى القصير

ب- تحديد خسارة التأخير لفترة طويلة :

إذا كان التأخير في إنجاز المشروع قد استمر لمدة أطول من سنة، فإن الخسارة

الناجمة عن التأخير خلال فترة التأخير فقط يتكون من عنصرين :

1- خسارة غير مباشرة وهي تتمثل في العوائد التي كان يمكن الحصول عليها

من إعادة استثمار العائد المباشر خلال نفس الفترة.

2- خسارة مباشرة وهي تتمثل في العائد المباشر الذي يتم فقده نتيجة لتأخير

تشغيل المشروع خلال هذه الفترة.

ويمكن استخدام نفس الصيغة المستخدمة في حالة الوفر لحساب الخسارة ، عندئذ

تصبح المعادلة على النحو التالي :

$$S = PK [n r^0 + (n-1) r + (n-2) r + \dots + r^{n-1}$$

حيث S يعبر عن الخسارة الاقتصادية الناج

3.3.3. تحديد الخسارة الاقتصادية من تجميد الاستثمارات :

إن احتجاز مجموعة الموارد في صورة إنجازات غير مكتملة خلال فترة الإنجاز المقررة نفسها يترتب عليه تحقيق خسارة اقتصادية تتمثل في العوائد المضحية بها من استثمار هذه الموارد في مجالات أخرى. ولذا فإن الخسائر المترتبة على تجميد الاستثمارات في حالة المشروعات ذات فترة الإنجاز الأطول تكون أكبر.

فإذا افترضنا أن فترة إنجاز مشروع ما استغرقت خمس سنوات وأن تكاليف الإنجاز تم إيقافها في صورة أقساط عبر فترة الخمس سنوات كما يتضح في الجدول:

فترة التجميد	قسط الأقساط	سنوات الإنجاز
5	K1	1
4	K2	2
3	K3	3
2	K4	4
1	K5	5

يمثل : أقساط في فترة 05 سنوات.

المصدر : عبد القادر محمد عبد القادر عطية: الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الاسطندرية، الدار الجامعية، 1998، ص135.
فمن الممكن تحديد العائد المضحي به نتيجة لتجميد كل قسط من أقساط الإنفاق السابقة عدد من السنوات باستخدام الصيغ التالية:

$$L_1 = rk_1 + r^2k_1 + r^3k_1 + r^4k_1 + r^5k_1 = k_1 \sum_{i=1}^5 r^i$$

$$L_2 = rk_2 + r^2k_2 + r^3k_2 + r^4k_2 = K_2 \sum_{i=1}^4 r^i$$

$$L_3 = rk_3 + r^2k_3 + r^3k_3 = K_3 \sum_{i=1}^3 r^i$$

$$L_4 = rk_4 + r^2k_4 = K_4 \sum_{i=1}^2 r^i$$

$$L_5 = rk_5$$

حيث أن الخسارة الناجمة عن تجميد قسط الإنفاق Π مدة Π سنة $L_1 =$

معدل العائد أو الفائدة المضحي بها هي r .

ومن ثم فإن الخسارة الكلية الناجمة عن تجميد قدر من الموارد في عملية الإنجاز لمدة 5 سنوات تساوي.

$$\sum_{i=1}^5 L_i = L_1 + L_2 + L_3 + L_4 + L_5$$

ملاحظة :

لاشك أن طريقة توزيع أقساط الإنفاق على سنوات الإنجاز تؤثر على

مقدار الخسارة الاقتصادية الناجمة عن تجميد الموارد خلال فترة الإنجاز .

فتركيز النسبة الأكبر من الإنفاق في السنوات الأخيرة من فترة الإنجاز تقلل من

الخسارة الاقتصادية لتجميد الموارد بالمقارنة مع حالة تركيز النسبة الأكبر من

الإنفاق في السنوات الأولى من فترة الإنجاز بشرط ألا يخل هذا أيًا لمواصفات الفنية

للمشروع .

عند إجراء دراسات الجدوى الاقتصادية لأي مشروع، فإن استخدامنا للقيم المتوقعة للمنافع و التكاليف خلال سنوات العمر الاقتصادي تكون بشكل أحداث متوقعة في المستقبل. فلا يوجد هناك تأكيد تام بشأنها. و من أهم مصادر عدم التأكد في مجال تقويم المشروعات ما يلي:

1. التضخم غير المتوقع: إن التضخم ظاهرة لا يمكن التنبؤ بسلوكها على وجه الدقة، و حدوث تضخم غير متوقع من الممكن أن يرفع أسعار المخرجات و المدخلات فوق المستويات المتوقعة، و لا شك أن هذا من شأنه أن يؤدي إلى عدم دقة النتائج التي تم التوصل إليها بشأن جدوى المشروع.

2. التغيير التكنولوجي: عادة ما يصعب التنبؤ على وجه الدقة بالتغيرات التكنولوجية التي تحدث في المستقبل، بينما أن مثل هذه التغيرات التكنولوجية مستمرة تؤدي إلى حدوث تغيرات في كميات و نوعيات كل من المدخلات و المخرجات المستخدمة من قبل المشروع. و لا شك أن هذا الأمر يؤثر على دقة الحسابات الخاصة بتقويم المشروع والمبنية على أساس افتراض ثبات المستوى التكنولوجي.

3. التغيرات الغير متوقعة في الطلب: عادة ما تؤدي التغيرات الغير المتوقعة في الطلب إلى عدم إمكانية تشغيل المشروع عند المستوى طاقة المتوقع، الأمر الذي يترتب عليه عدم دقة البيانات الخاصة بالمبيعات المتوقعة بالمشروع. و من ثم فإن مثل هذه المتغيرات من شأنها أن تقلل من مصداقية البيانات المتوقعة للإيرادات و التكاليف. كما أن الخبرة المتراكمة في هذا المجال تعطي صورة واضحة على مدى الثقة التي ينبغي أن تأخذ بالنسبة للبيانات المقدرة حيث تزداد الثقة كلما تقدمت مرحلة الدراسة¹. إن درجة عدم اليقين في البيانات تكون كبيرة في المراحل الأولى من درجة الجدوى و تتناقش كلما زادت البيانات المتوفرة في المراحل المتلاحقة

¹ محمد الناشر : المدخل إلى إدارة الأعمال، منشورات جامعة حلب، 1996.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

و من هنا يتضح أنه تستدعي الضرورة لوجود

الحسابات عند تحليل جدوى المشروع و يمكن التمييز بين عدة طرق التي يمكن

استخدامها لإبراز عنصر عدم التأكد في التحليل و منها نجد:

أ. طريقة تحليل المخاطرة:

يستخدم تحليل الانحراف المعياري للقيم في قياس المخاطرة و في حالة ما أن يكون

الاحتمال متساويا بالنسبة لجميع القيم. فإن الانحراف المعياري يأخذ الصيغة التالية:

$$\delta = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (xi - \mu)^2}$$

حيث أن $\frac{1}{n}$ يشير إلى احتمال كل قيمة.

أما في حالة أن يكون مختلفا من قيمة لأخرى (P_i) ، فإن الانحراف المعياري

يأخذ الصيغة التالية:

$$\delta = \sqrt{\sum P_i (X_i - \mu)^2}$$

ترتكز الطريقة على عملية الاختيار بين عدة تصورات تقدمها الإدارة، على

أن يأخذ من بين التصورات و مقارنة مع المتوسط المرجح لقيم صافي القيمة الحالية

لكل مشروع. المشروع الموجب الأكثر مردودية و مقرونا بدرجة المخاطرة

و بتحديد هذه القيم μ و δ يمكن المفاضلة بين التصورات المذكورة على النحو

التالي. مع العلم أن μ المتوسط المرجح للقيم الحالية و مقرونة بالاحتمالات المتوقعة

تكون على النحو التالي:

$$\mu = E(NPV) = \sum_{i=1}^n P_i(NPV_i)$$

تم يتم تحديد بعد ذلك درجة المخاطرة.

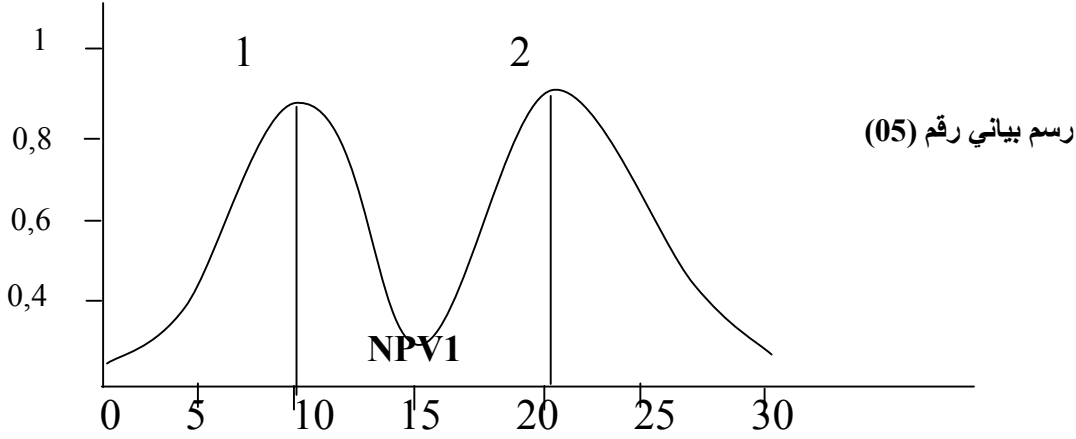
$$\delta = \sum [P_i(NPV_i - \mu)^2]^{0.5}$$

عند مقارنة مشروعين (1) و (2) يستخدم كل من μ و δ في المقارنة.

و هناك عدد من الاحتمالات الممكنة في هذا الصدد.

أ. عندما تكون $\mu > 1$ من 2μ و $2\delta = 1\delta$

عندئذ يكون الاختيار للمشروع الثاني حيث أن متوسط صافي القيمة الحالية له أعلى منه للمشروع و إن كان له نفس درجة المخاطرة. و يوضح الشكل التالي هذه المقارنة:

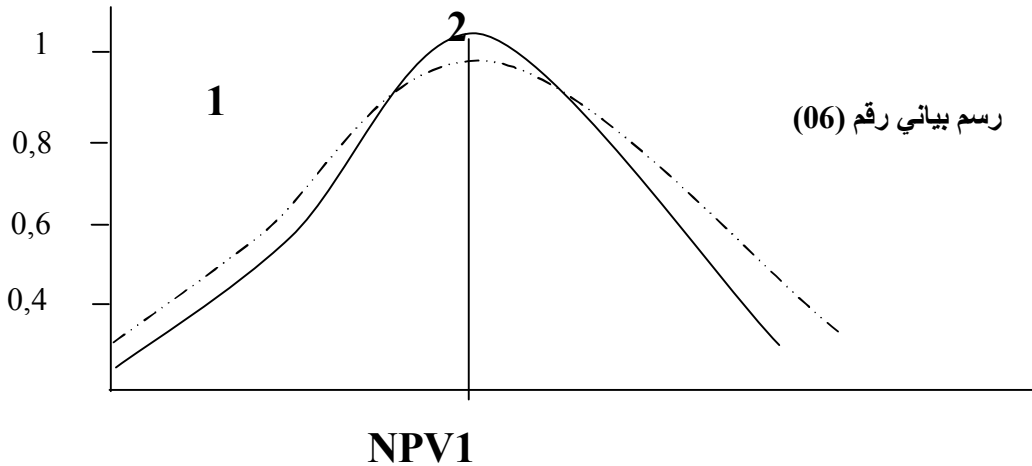


مشروعين مختلفين متوسط القيمة الحالية و متماثلين في درجة المخاطرة

المصدر السابق : ص 148.

عندما تكون : $2\mu = 1\mu$ و $2 < 1\delta$

عندئذ يعتبر المشروع 2 أفضل من المشروع 1 لأنه و إن كان يعطي نفس متوسط صافي القيمة الحالية إلا أنه أقل مخاطرة. و يوضح الشكل الموالي هذه المقارنة.

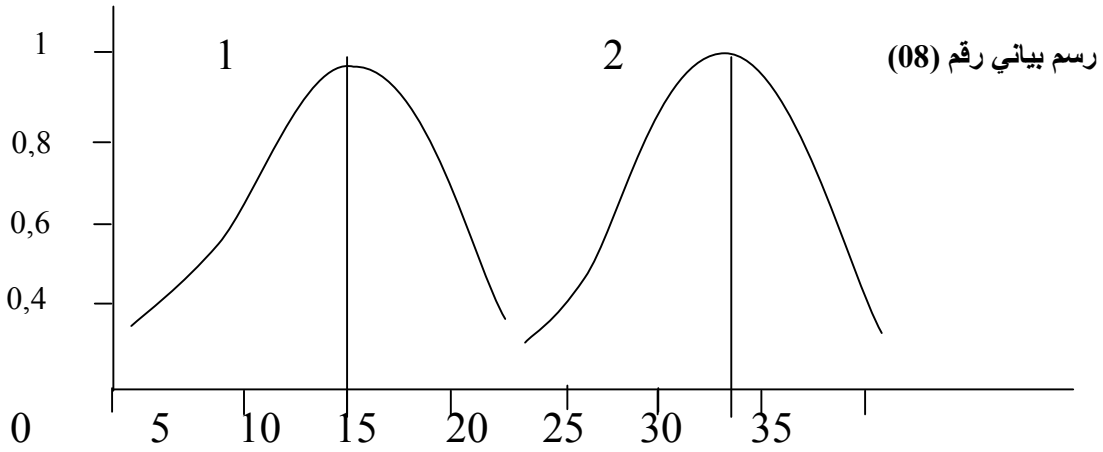


مشروعين متساويين في متوسط القيمة الحالية و مختلفين في درجة المخاطرة

المصدر السابق، ص 148.

مشروعين متساويين في متوسط صافي القيمة الحالية والمخاطرة.

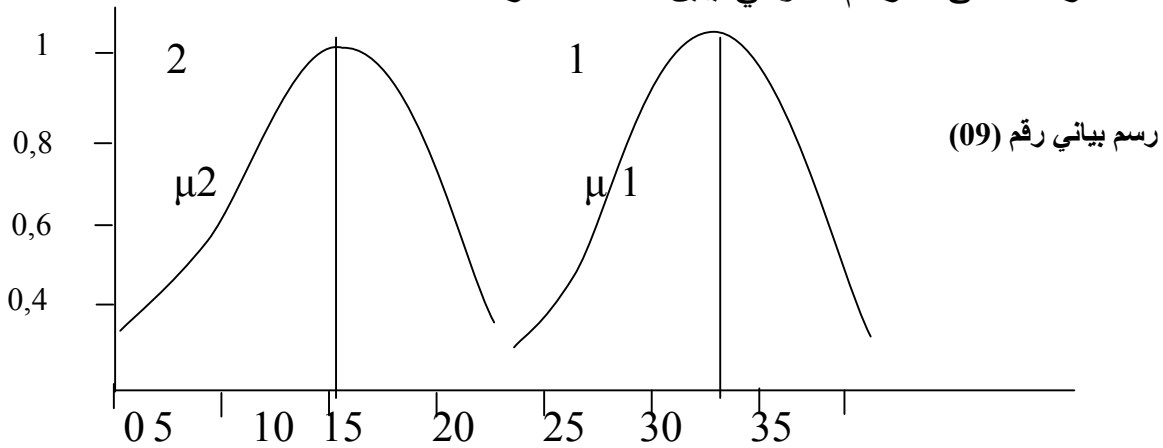
ج. عندما تكون $\mu_1 < \mu_2$ و $\delta > 2\delta$: عندئذ يكون المشروع 1 أفضل من المشروع 2 لأن متوسط صافي القيمة الحالية له أعلى و درجة المخاطرة أقل و يعبر الشكل الموالي عن هذه المقارنة.



مشروعين مختلفين في متوسط صافي القيمة الحالية و درجة المخاطرة

د. عندما يكون $\mu_1 < \mu_2$ و $\delta < 2\delta$:

في هذه الحالة يوجد مبادلة بين العائد و درجة التأكد. و من الملاحظ هنا أن المشروع 1 و إن كان متوسط صافي القيمة الحالية له أعلى إلا أن درجة مخاطرته أعلى مع المشروع 2 و من تم فإن العائد الأعلى له تكلفة تتمثل في المخاطرة الأعلى. الرسم الموالي يبين شكل المقارنة :



حالة المبادلة بين متوسط العائد (NVP) و درجة المخاطرة

المصدر السابق، ص 150.

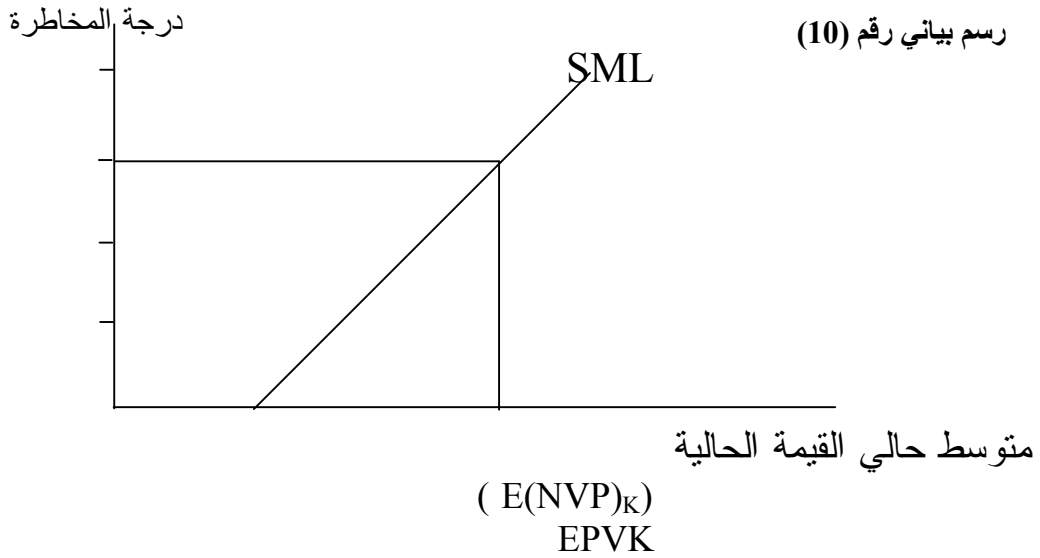
و تشير معظم ممارسات الأعمال إلى تحكمها العلاقة التالية:

$$\vartheta = \frac{\theta k}{E(NVP)K - (NVP)_f}$$

حيث : درجة المخاطرة للمشروع $\delta_2 = K$

متوسط صافي القيمة الحالية للمشروع $E(NVP)_K = \mu K$
 صافي القيمة الحالية لمشروع خال من المخاطرة $(NVP)_K$
 علاوة المخاطرة $E(NVP)_K = \mu K =$
 ثابت $\theta =$

ووفقا للصيغة فإن : $\delta k [NPV]_k - (NPV)_f$
 $\theta k = \theta (NPV)_f + \vartheta E(NPV)_k$



المصدر السابق : ص 153.

العلاقة بين متوسط صافي القيمة الحالية و درجة المخاطرة حيث ييني الخط SML الذي هو اختصار المصطلح Sécurité Marquet فخط أمان السوق لأي مشروع يقع أعلى الخط يغير مرفوضا لكون درجة مخاطرته أعلى، لكل مستوى صافي القيمة الحالية و أي مشروع يقع على الخط و أسفله و يعتبر مقبولا لكون درجة المخاطرة بالنسبة له إما في المستوى العادي أو دونه.

سعر البيع (ثابت) $P =$

كمية المبيعات : Q

التكلفة المتغيرة للوحدة المنتجة : V

التكلفة الثابتة $F =$.

فإن نقطة التعادل تتحقق عندما : $Q - VQ - =0$

حيث الإيراد الكلي PQ ، التكاليف المتغيرة VQ بينما التكاليف الثابتة فهي : P

$$(P - V)Q = F$$

و منه

$$Q = \frac{F}{P - V}$$

حيث تمثل المعادل مبيعات نقطة تعادل :

$$\text{مبيعات نقطة التعادل} = \frac{\text{التكاليف الثابتة}}{\text{السعر} - \text{متوسط التكلفة المتغيرة}}$$

2. تحليل الحساسية :

يهدف تحليل الحساسية إلى تحديد درجة تأثير ربحية المشروع بالتغيرات غير المواتية في بعض المتغيرات الأساسية كمعدل الخصم أو أسعار المخرجات أو أسعار المدخلات أو فترة إنشاء المشروع. و كلما كانت درجة حساسية الربحية للتغيير في أي من المتغيرات الأساسية منخفضة، كلما كانت درجة تأكد التوقعات مرتفعة. و كلما كان احتمال مشروع أعلى و العكس صحيح.

و يمكن قياس درجة الحساسية باستخدام مقياس المرونة لاعتبارات المقارنة بين المشروعات المختلفة. و يتمثل مقياس المرونة من خلال الآتي:

$$\text{مرونة الربحية} = \frac{\text{التغير النسبي في أحد معايير الربحية}}{\text{التغير النسبي على أحد التغيرات الأساسية}}$$

و يمكن أن نميز بين حالات الربحية من خلال الاتي :

1. حساسية الربحية لمعدل الخصم: يعتبر معدل الخصم من المتغيرات الأساسية التي تؤثر على جدول المشروع. و يتمثل معدل الخصم في معدل تكلفة الأموال في حالة الجدوى التجارية و معدل خصم في حالتي الجدوى الاقتصادية و الاجتماعية. و إذا أخذنا صافي القيمة الحالية كمؤشر لقياس الربحية، فإننا نجد أن ارتفاع معدل خصم يؤثر سلبا على هذا القياس.

2. حساسية الربحية للتغيرات في الإيرادات و التكاليف : تعتبر التغيرات من كل من الإيرادات و التكاليف من المتغيرات الأساسية التي تؤثر على ربحية المشروع، و من ثمة يتعين اختيار درجة حساسية الربحية للانخفاض في الإيرادات الكلية بنسب معينة تتراوح عادة ما بين 10% ، 15 % أو 20 % أو للارتفاع في التكاليف الكلية بنسب معينة أو لكلاهما . و بالرغم من الافتراضات الأولية من الارتفاع في التكاليف و انخفاض في الإيرادات فإن احتمال نجاح المشروع في ظل هذه الظروف غير المواتية لا زال قائما ، و يمكن تحديد درجة حساسية ربحية المشروع للتغيرات و التكاليف و الإيرادات باستخدام المرونة على النحو التالي:

أ. مرونة الربحية للإيراد :

و يمكن تحصيلها على النحو التالي :

$$\text{مرونة الربحية للإيراد} = \frac{\text{التغير النسبي في صرف القيمة الحالية}}{\text{التغير النسبي في الإيراد الكلي}}$$

حيث أن التغير النسبي في الإيراد الكلي يكون سالبا و عليه فإن التغير النسبي في صرف القيمة الحالية يكون سالبا و بتحصيل نسبة القيمة بينهما نتحصل على مرونة الربحية للإيراد موجبا ، و هو ما يشير إلى درجة كبيرة من الحساسية.

ب. مرونة الربحية للتكاليف و يمكن تحصيلها على النحو التالي :

$$\text{مرونة الربحية للتكاليف} = \frac{\text{التغير النسبي في صرف القيمة الحالية}}{\text{التغير النسبي في التكاليف}}$$

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

التغير النسبي في الأرباح

حيث أن التغير النسبي في التكاليف الكليه يكون موجبا. و عليه فإن التغير النسبي في صافي القيمة الحالية يكون سالبا و بتحصيل نسبة القيمة بينهما نتحصل على مرونة الربحية للتكاليف السالبة، و من ثمة فإن حساسية الربحية للتكاليف أقل منها للإيراد.

ج. مرونة الربحية للتغير العام : يمكن تحصيله على النحو التالي :

$$\text{مرونة الربحية للتغير العام} = \frac{\text{التغير النسبي في صرف القيمة الحالية}}{\text{التغير النسبي في الإيرادات و التكاليف}}$$

حيث أن :

مرونة الربحية للتغيير العام = مرونة الربحية بالنسبة للإيرادات + مرونة الربحية بالنسبة للتكاليف .

و لعل أن ارتفاع التكاليف الكلية بنسبة معينة و انخفاض الإيرادات الكلية بنفس النسبة يؤدي إلى نقص ربحية المشروع.

و هموما يمكن القول أنه كلما قلت مرونة الربحية بالنسبة لمتغير أساسي ما كلما كانت مقدرة المشروع على الاستمرار في ظل ظروف عدم التأكد أكبر.

3. حساسية الربحية للتأخير في التنفيذ: لحساب درجة أساس ربحية المشروع للتأخير في التنفيذ عن طريق افتراض تأخر حصول المنافع لفترة معينة، و لتكن سنة ثم حساب صافي القيمة الحالية و مقارنتها بصافي القيمة الحالية في حالة عدم حدوث تأخر. إن زيادة فترة الإنجاز لمشروع ما بنسبة 100 % يؤدي بالضرورة إلى انخفاض صافي القيمة الحالية إلى قرابة النصف مع ثبات العوامل الأخرى بما فيها العمر الكلي للمشروع. و من ثمة فإن صافي القيمة الحالية للتأخير تتحدد كما يلي :

$$\text{مرونة الربحية للتأخير في الإنجاز} = \frac{\text{التغير النسبي لصافي القيمة الحالية}}{\text{نسبة التأخير لفترة الإنجاز}}$$

ملاحظة :

تعبر هذه النسبة عن درجة حساسية منخفضة لحد ما.

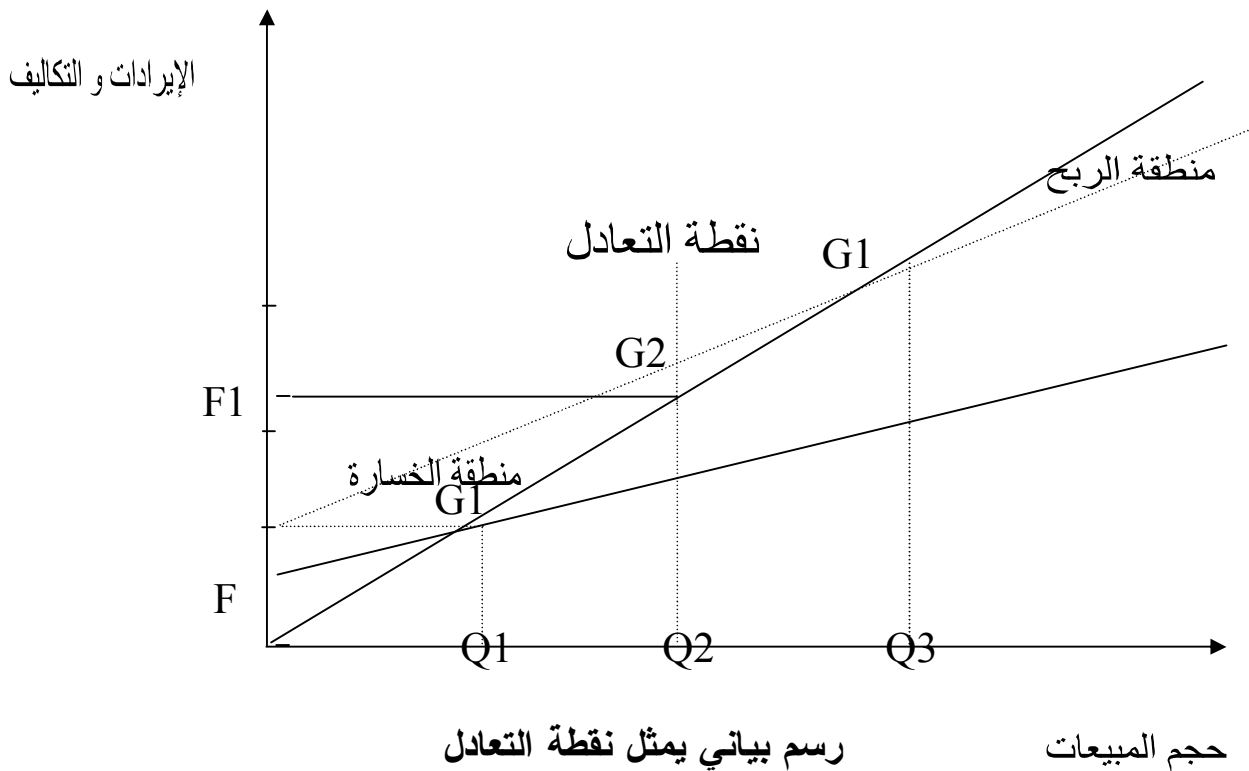
4. تحليل نقطة تعادل :

يستخدم تحليل التعادل في تحديد أقل حجم المبيعات التي يمكن للمشروع ان ينتجه دون أن يعرض بقائه للخطر، و من ثمة تعرف نقطة التعادل بأنها النقطة التي تعطي عندها إيرادات المشروع تكاليفه دون الزيادة أو النقصان. و كلما كان حجم المبيعات الذي يتحقق عنده التعادل أقل من طاقة المشروع القصوى كلما كانت فرصة النجاح للمشروع أكبر، و العكس صحيح.

فالمشروع ذات نقطة التعادل المنخفضة يكون أقل حساسية لتقلبات في السوق من المشروع ذات نقطة و لتعادل المرتفعة نسبيا.

و إذا كانت العلاقة بين كمية المبيعات من ناحية و التكاليف و الإيرادات من ناحية أخرى فإن نقطة التعادل يمكن تحديدها باستخدام الشكل على النحو التالي:

رسم بياني رقم (12)



المصدر السابق : ص155.

فإذا كانت دالة التكاليف الكلية هي T_1

Os فإن نقطة التعادل هي G1 و هي النقطة التي تتعادل عندها الإيرادات الكلية مع التكاليف الكلية و من ثمة يكون حجم مبيعات التعادل هو Q_1 ، و تسبته من الطاقة الكلية هي Q_1/Q .

و يلاحظ أن Q_1 هي الحد الأدنى للمبيعات التي يمكن للمؤسسة أن تستمر في السوق عنده في الأجل الطويل و تقاس مستوى المبيعات أقل من Q_t يؤدي إلى تحقيق خسائر. أما إذا كانت دالة التكاليف الكلية هي F_2T_2 ، مع ثبات دالة المبيعات الكلية Os كانت نقطة تعادل تصبح G2 و من ثمة حجم مبيعات التعادل يساوي Q_2 و نسبته من الطاقة الكلية من المشروع ذات نقطة تعادل Q_2/Q .

وبمقارنة نقطتي التعادل G1 و G2 نجد أن فرصة المشروع ذات نقطة تعادل G2 في البقاء أكبر من فرصة المشروع ذات نقطة تعادل G1 و من ثمة. فكلما انخفضت نقطة تعادل للمؤسسة كلما زادت فرصتها في البقاء و كلما كانت درجة عدم التأكد بشأن ربحيتها أقل.

و للمقارنة بين مؤسستين مختلفتين يتعين استخدام نسبة مبيعات التعادل / مبيعات الطاقة الكاملة كأساس للمقارنة و باستخدام المعطيات التالية:

$$P = \text{سعر البيع (ثابت)}$$

$$Q = \text{كمية المبيعات}$$

$$V = \text{التكلفة المتغيرة للوحدة المنتجة}$$

$$P = \text{التكلفة الثابتة}$$

فإن نقطة التعادل تتحقق عندما : $PQ - VQ - F = 0$ حيث الإيراد الكلي PQ

التكاليف المتغيرة VQ

التكاليف الثابتة F

$$(P - V)Q = F$$

$$\frac{F}{P-V} Q =$$

و تمثل المعادلة مبيعات نقطة التعادل حيث :

$$\frac{\text{التكاليف الثابتة}}{(\text{السعر} - \text{متوسط الكلفة المتغيرة})} = \text{المبيعات نقطة التعادل}$$

تكتسي سياسة الأسعار أهمية بالغة ليست على مستوى الاقتصاد الوطني فحسب، و التي تهدف من خلالها الدولة تحقيق استقرار الأسعار و من ثم تخفيض تكاليف المعيشة و زيادة الدخل الوطني، بل و كذلك من قبل المنتجين الذين يسعون إلى تعظيم الأرباح من خلال اختراق منتجاتهم في الأسواق. غير أن سياسات الأسعار ينبغي أن تكون متناسبة مع دخول المستهلكين النقدية و تكاليفهم المعيشية، و من هنا كان لزاما علينا أن نتطرق إلى تحديد سياسات التسعير من وجهات النظر المختلفة.

1.5.3. السياسات التسعيرية و نظرة المستهلكين:

تشكل الأسعار دورا هاما بالنسبة للمستهلكين حيث تعتبر من المحددات الرئيسية لدخولهم الفردية، و خاصة لذوي الدخل المحددة بحيث يهتم هؤلاء بالفروق السعرية لتتم مقارنتها بين أسعار السلع المعروضة بالسوق بغض النظر عن جودة السلع و مطابقتها للمواصفات، بينما ذوي الدخل المرتفعة من المستهلكين يضعف اهتماماتهم بفروقات أسعار، طالما يهتم القدرة على دفع أسعار أعلى للسعر، معتقدين أن الأسعار لمرتفعة دليل على الجودة ، و من هنا تأخذ العلاقة بين الجودة و السعر المرتفع أساسا للشراء الفعلي المنطقي .

إلا أن الدراسات العلمية أثبتت أن عامة المستهلكين لديهم معرفة عامة بأسعار السلع و هم بعيدون عن معرفة الأسعار الحقيقية للسلع و التكلفة الفعلية لها أي المواصفات التمييزية تحد بهم حول مقدار جودتها على أسعارها التمييزية، لذا فقد يجد المستهلكون صعوبة في إصدار حكمهم الصحيح عن الأسعار و الجودة.¹

غير أن حدود الأسعار مستوياتها تعتبر من الأهمية بمكان بالنسبة للمستهلكين، حيث يضع هؤلاء لأنفسهم حدودا و سقوفا معينة للأسعار التي هم على استعداد لدفعها للحصول على السلع، و معظمهم غير مستعدين نفسيا و اجتماعيا لدفع زيادة أسعار فوارقها، لذلك غالبا ما ينظم المستهلكون تحت لواء واحد

¹ هيثم هاشم ، سياسات الأسعار ،دمشق 1973، ص 123 و ما بعد.

مستهلكين جمعيات حماية المستهلكين، لتقوم ني

على الأسعار و المواصفات و حمايتهم من استغلال المنجيين لهم المطالبين
بضرورة الإعلان عن كافة أسعار السلع المعروضة و مواصفاتها و مدى
مطابقتها للجودة و الصحة المطلوبتين.

2.5.3. السياسات التسعيرية و نظـرة المنتجين :

إن إستراتيجية المنتجين تتحدد من خلال الأسعار التي يطرحها السوق
لتحقيق أهداف متعددة أهمها تحقيق أقصى الأرباح و زيادة المبيعات مع تثبيت
الموقع التنافسي بالسوق - غير أن هنالك معايير داخلية يتم من خلالها تحديد العجز
المناسب حيث تنحصر في التكاليف الإنتاجية و أهداف الشركات و الأسعار المنافسة
المتوقعة اتجاهات المستهلكين و أدواقهم و منحنيات طلبياتهم، الأمر الذي يلزمهم
إتباع سياسات سعرية متكيفة دائماً مع تغيرات الأذواق و التقنيات الخاضعة لتطور
دور حياة السلع و اختراقها للسوق.

أما المؤثرات الخارجية فتتمثل بسياسات التسعير الحكومي و الإدارية
و التدخلية لذلك على سياسات السعرية فيها مختلف تبعاً لأهدافها و معاييرها خاصة
تلك التي لها علاقة بالمؤسسات الخاصة.

غير أن سياسات التسعير الحكومي الإدارية و التدخلية تخضع لمؤثرات
خارجية و هي مختلفة تبعاً لأهدافها و معاييرها خاصة بالنسبة للمنشآت
الخاصة. و من هنا يمكننا أن نفرق بين:

أ. التسعير السوقي : السعر المتحرك حيث يحقق ربحاً أعلى من
الكلفة المتوسطة و يستخدم لتحقيق أدنى هذه الكلفة مع تحقيق أعلى درجات
الكفاءة الاقتصادية بالمشروع مع ضمان ربح معقول¹.

يتحدد سعر السوق وفق سياسات أسعار جماعية أو فردية فأما السياسات
الجماعية فتمثل أسعار الكارتلات تكون الأسعار الاحتكارية موحدة و متفق

¹ د. هيثم هاشم ، سياسات الأسعار يصدر سابقاً ذكره ، ص 256.

عليها جماعيا للتحكم بالأسواق و الأسعار و
نسبي بأسعار و الإنتاج.

أما سياسات الاتفاقيات و شبه الكارتلات فتحدد الأسعار و الإنتاج و ترفع
نسبة أرباح بتخفيض أسعارها و زيادة مبيعاتها ذلك أن القيادة السعرية تكون
أسعارها موحدة تقريبا للمنتجات المتجانسة و هي على نوعين :

سعر قيادي " بارومتري " يعلن أولا من المؤسسة المحنكرة متضمنا
التغيرات السعرية و تحديده ، و النوع الأخر سعر قيادي مسيطر يفرض على
كافة المنتجين بالصناعة أو التجارة، الذين يصبحون بحالة القياد سعري للمؤسسة
المسيطرة.¹

ب. التسعيرة بطريقة التكاليف و الأرباح:

تغير من أكثر الطرق شيوعا من المنتجين و تقوم أساسا على تغطية
التكاليف الكلية و الحفاظ على حصصهم التبعية بالسوق و المحافظة على هوامش
الأرباح بشكل مناسب.

ج. التسعير الاحتمالي :

تعتمد على تحليل نقطة التعادل للمشروع باحتمالات و نصائح متعددة
للوصول للتسعير الاحتمالي الأمثل، و نقطة التعادل للمنتج حيث تتحقق عنها و ما
فوق الأرباح و ما دونها تحقق المشروع خسائر محتملة ، و عند ذلك يتطلب
إعادة النظر سياسات الإنتاج و التسعير و التكاليف و الإيرادات بناء على
معلومات عن طريق الحـدس أو التجربة أو السوق أو المستهلكين.

د. التسعير التمييزي المتعدد للمنتجات:

يستخدم التسعير المستخدم هنا كوسيلة فعالة لغزو الأسواق و توطيد منتجات
الشركات فيها عن طريق اكتساب مميزات تنافسية: أهمها تحديد أسعار أعلى
لمنتجات المتميزة بإعادة تغليفها أو تحسين جودتها أو تقرير خدمات مرافقة لتسويقها
و بيعها ، و من أهم سياسات تسعير المنتجات الجديدة نجد :

¹ دونالد واتسن و آخرون " نظرية السعر " ج2، مصدر سابق ذكره 177-179.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

1. سياسة تسعير آلية السوق: تعتمد على

السلعة بالسوق وتكون مقرونة بطلب صفر لهذه السياسة صفر لان المستهلكين مستعدين لدفع أسعارهم أما سبب الاستهلاك التفاضلي أو الضروري لفئة الدخل المرتفع إلا أنها سياسة مؤقتة، يتحول المنتجون عنها إذا انخفض الطلب على السلعة المعروضة، و تتبعها سياسة الأسعار تدريجيا في حال الدخول منافسين جدد في السوق.

2. سياسة السعر التراصدي: تحدد أسعار منخفضة للسلع عند طرحها بالسوق متبعة سياسة الإغراق كوسيلة فعالة لاختراق السوق و إحراز موطئ قدم لها فيه، بهدف زيادة مبيعاتها. و تضحى سياسة المنتجين هذه بانخفاض هوامش الأرباح عاجلا و تعريضه مستقبلا وهي مرغوبة من المستهلكين لأنها تقلل من خسارتهم تجاه شراء السلع.

3.5.3 السياسات التسعيرية و نظرة الاقتصاد الوطني :

من الأهداف الأساسية لاقتصاد الوطني لأي بلد هو استقرار مستويات الأسعار و ضمان عدم تقلباتهم الفجائية لتأثيرها الكبير على الحياة المعيشية للسكان و دخولهم الحقيقية، بذلك فالتغيرات الطارئة و السريعة تؤدي إحداث تغيرات في التعاملات بنتائج سلبية، كارتفاع الأسعار و التضخم و انخفاض القدرة الشرائية للنقد المتعامل به. كما أنها تمس الدخول و تعمل على اختلال مستوياتها الحقيقية للأفراد مع تخفيض مستوى الرفاهية الاقتصادية و الذي بدوره يخفض القدرة الشرائية للاقتصاد الوطني ، و هو ما يؤدي استفحال ظاهرة البطالة و تردي أوضاع السكان.

إن تحقيق الاستقرار في الأسعار لا يعني ثباتها أو تجميدها إنما جعلها متكيفة مع تبدلات العرض و الطلب بالسوق لأن سياسات التثبيت الأسعار المركزية سبب لجمود الأسعار و انحرافات على صعيد الاقتصاد الوطني بكافة قطاعاته.

فمن خلال سياسة الأسعار يتم التحكم با

التضخم و قياس معدلاته خضوعه لمراقبة حكوميه مسنمرة.

و تتبع الدول عادة سياسات تسعيرته متعددة للتأثير على أوضاع الاقتصاد الوطني، فعن طريق سياسات الاقتصاد الكلي يتم التوازن بين تحقيق استقرار الأسعار و زيادة معدلات النمو الاقتصادي و تشغيل العمالة ، من خلال سياسة سعر الشراء حيث يتم تثبيت الأسعار للحد من التضخم و إتباع سياسة مالية ، انكماشية ، على صعيد الأسعار و الأجور من جانب الدولة بقرارات حكومية تسعيرية للأجور والأسعار (تدخل مباشر) أو عبر إقناع مختلف الشركاء الاجتماعيين و المنشآت الضخمة بالمحافظة على معدلات الأسعار و الأجور الرابحة عمليا بالسوق و عدم رفعها لمعدلات كبيرة بالإضافة لتخفيف تدخل الدولة بالحياة الاقتصادية عبر سياسة مالية و تجارية غير مباشرة (الضرائب و الرسوم الجمركية) أو سياسات نقدية (العرض النقدي).

الفصل الرابع

طبيعة و مشاكل قطاع البناء و الإنجاز

المبحث الأول : طبيعة المشروعات و مقاولات البناء و الإنجاز :

المبحث الثاني : مشاكل قطاع البناء و الإنجاز :

المبحث الثالث : الخصائص التشريعية والقانونية في صناعة البناء و الإنجاز

المبحث الرابع : فعالية الهيكل التنظيمي في مؤسسات البناء و الإنجاز :



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

تمهيد :

يلعب قطاع البناء و الإنجاز دور أساسى و مسبق في تطوير و نمى المدن، حيث تكتسى أهميته في البلدان التي تجتاز مراحل سريعة في مجال التنمية الحضرية بالخصوص.

ونظرا لأهميته في عملية البناء والانجاز ، يتعين عليه إزالة العقبات التي تحد من قدرته في الإمكانيات الموجودة لديه، من خلال عمليتي الأداء والإنجاز بكفاءة فائقة، بقصد معالجة القصور الموجودة والتي تؤثر في النهاية على القطاعات الأخرى كذلك.

فالقطاع له أهمية كبرى، حيث أنه يقوم بإنجاز المباني العامة والتجهيزات العمومية المختلفة، كما يسهر على تشييد مختلف الأبنية السكنية و بأنواعها المختلفة الاجتماعية ، التساهمية و الترفوية.

كما أنه يتكفل بإقامة مختلف المرافق العامة من مدارس وجامعات، مستشفيات ومرافق عامة ضرورية وكذا مختلف الخدمات المرافقة لها من مياه الشرب والصرف الصحي، والكهرباء ومجالات أخرى لا يمكن حصرها في هذا المجال.

إن مثل هذا الثقل والتنوع الذي تتميز به طبيعة المشروعات، والتي يتكفل بها القطاع، بالإضافة إلى تأثيره على القطاعات الأخرى، تعطى صورة واضحة على تعقيد العمليات الإنجازية، الأمر الذي يؤثر على طريقة تنظيم وإدارة مختلف المؤسسات العمومية والخاصة منها المشرفة على عمليات البناء والإنجاز. ومن هنا يظهر جليا النظر في مختلف التصميمات التنظيمية، بعد جمع البيانات التفصيلية عن مختلف المؤسسات المشرفة على عمليات البناء وتحليلها، للوصول إلى التنظيم المناسب وبإمكانيات وظروف كل مؤسسة.

وعليه فإن إقامة مثل هذه الدراسات، التفصيلية و الضرورية، أصبحت أكثر من ضرورة، للوقوف على الأهداف التي تسعى إليها المؤسسة لإدارة مشاريعها ثم تحقيقها فيما بعد من خلال طبيعة ونوعية النشاطات التي تزاولها المؤسسة.

كما أن معرفة خصائص وظروف المؤه

الأهمية بمكان، لربط علاقة المؤسسة صاحبه الإجار مع مختلف المؤسسات الأخرى داخل وخارج القطاع الواحد.

غير أن عمليات الإنجاز كثيرا ما تفرز بعض المشاكل والعقبات التي تعوق مجال التنفيذ. وتخضع العملية ذاتها إلى تجميع مجموعة البيانات و تحليلها، يلي ذلك تصميم التنظيم الذي يناسب ظروف المؤسسة. و يمر هذا التنظيم عادة على مرحلتين:

1 - تصميم الهيكل التنظيمي المناسب بظروف المؤسسة.

2- تحديد أنواع و عدد الوظائف اللازمة للقيام بالأعمال المطلوبة لكل نشاط، بعد تجميعها في مجموعات لتكوين الوحدات و الأقسام و الإدارات والتنسيق بين تلك المجموعات ثم تسجيل ما يجمع من بيانات مختصرة عن الوظائف والمجموعات وعلاقتها ببعضها البعض من خلال خريطة تتبع وبيانات محددة باستمرار، وذلك بتتبع حركية المستودعات وعلى مختلف المستويات.

إن التركيز على تصميم الهيكل المناسب وفق الظروف و إمكانيات مؤسسات الإنجاز، من شأنه أن يعطي دفعا قويا لمرحلة الإنتاج ليجعل قابلية تنفيذها أكثر واقعية و جدية.

لمثل هذه الاعتبارات، فإنّ التعرض لطبيعة المشروعات ومؤسسات للإنجاز، من حيث الخصائص المختلفة والتعرض إلى المشاكل التي تعترض القطاع و على جميع المستويات التنظيمية البيئية و التقنية من شأنه أن يخلق مخططات عامة مبنية على أسس مثبتة و ذات تنسيق محكم.

المبحث الأول : طبيعة المشروعات و مقاولات البناء و الإنجاز:

يمكن وصف عمليات الإنجاز والبناء التي تقوم بها مختلف مقاولات البناء على أنها المجهودات الخلاقة التي تقوم بها المؤسسات المختصة بالإنجاز و ذلك باستعمال المواد، الأفراد، المال والآلات للوصول إلى المباني والتجهيزات المطلوبة. وتتعلق عمليات الإنجاز بتصنيع وإنشاء مجموعة المباني في أماكن ومواقع محددة، على أساس مواصفات يتم تحديدها بواسطة المالك صاحب المشروع.

وعلى هذا تكون عمليات الإنجاز موجهة بالأساس حسب الموقع أو المشروع الذي يتم تنفيذه عن طريق إنتاج منتجات تتفاوت وفق التصاميم المنشئة لها ، وهو ما يجعل في كثير من الحالات صعوبة التحكم في إنجازها وتجسيدها، ناهيك عن البنية الاجتماعية و التي تنشط فيها مثل هذه المقاولات، والتي قد لا توفر مواد البناء و معدات الانجاز في الوقت المناسب وبالكيفيات المطلوبة. وتتميز مشروعات البناء و الانجاز حسب طبيعة التعقيدات التي قد تعرفها عمليات الانجاز المتلاحقة والمتناسقة¹، لهذا يتطلب الوضع حسب المجال التقني الحديث، أن يكون التفاعل والتنسيق بين عدد كبير ومتنوع من المتعاملين أو المجموعات التي تساهم في عمليات البناء و الإنجاز، و ذلك من خلال وجهات نظر مختلفة وفي ضوء مسؤوليات مهنية أساسية. وتعلق الأمر بـ:

1. متعاملون لهم علاقة بالمشروع من حيث الأداء و الإشراف، فينصب عملهم على تعريف المشروع والتأكد من أن متطلبات الأداء قد تم مراعاتها في عملية البناء والتعمير.

2. كما توجد مجموعة أخرى يتعلق عملها بتنظيم وتخطيط وتوجيه المجهود الإنجازي أو العمل الفعلي ، و تلك هي مهام ودور المقاول المحترف.

¹ حمدي فؤاد علي: التنظيم والإدارة الحديثة، بيروت، دار النهضة العربية، 1981، ص115.

3. أما المجموعة الثالثة فيتعلق عملها بتد

خلال إمدادها بالمواد المستخدمة في عمليات الإنجاز وإحضارها للعمالة المطلوبة و الآلات اللازمة.

أما في المجال التقليدي، يمكن تحديد هذه المجموعات بالمصمم أو المهندس المعماري أو حتى المقاول و موردي الآلات و المعدات والمواد الخام. فهذا التقسيم قد يصبح غير ملائماً لحاجات المصمم والمقاول أو المالك. وفي هذه الحالة فإن هناك إشكالات تنظيمية كثيرة و متنوعة يمكن استخدامها وتطويرها لإدارة عمليات الانجاز. و يمكن توضيح ذلك من خلال تصميم إحدى عملية التنظيم الخطي لعمليات الانجاز. وفي ضوء هذا المدخل التقليدي لتنظيم عملية البناء، يلاحظ انفصال بين عمليات الدراسة والعمليات الهندسية والعمليات التنظيمية والعمليات الإنجازية¹.

ومن هنا يظهر واضحاً أن مثل هذه العمليات تتطلب و تبرز متطلبات مهنية مختلفة وخلفيات علمية متباينة وكل هذا يتطلب التنسيق الكامل بين هذه الآراء ووجهات النظر حتى يضمن النظرة الكلية المتكاملة. وهذه تعتبر من أهم المشاكل التي تواجه مشروعات البناء و الإنجاز.

ومن هنا تظهر مشكلة التنسيق والتي تصبح لاحقاً أكثر من ضرورة، خاصة إذا ما اعتبرنا أنه وفي كثير من الحالات فإن العقد لا يشير إلى الوسائل الإنجازية ويترك اختيارها للمقاول. وعلى هذا فإن الأسس التصميمية في عمليات الانجاز لا تصل إلى المقاول.

ومن هنا يظهر جلياً أن تفاصيل تصميم المشروع قد تصاغ، وفي كثير من الحالات دون اعتبار الوسائل الإنجازية المتاحة ومعرفة التكاليف والمعلومات الكاملة عن المواد التي ستتم إقحامها في مكونات المشروع وهو ما يخلق كثير من الصراع بين المهندس المعماري و المقاول في إمكانية تجسيد ما هو مصمم ميدانياً.

¹ المرجع السابق، ص116.

والواقع العملي أن المصمم، حينما ينتقد

التصميم، يعطي صورة واضحة على أن بعض التصميمات المعقدة من حيث الإنجاز، قد يصعب تنفيذها. وهو ما يجعل في نهاية المطاف المقاول يعمد إلى بعض التعديلات التي يدخلها في آخر لحظة قصد التقليل من التكاليف و تسهيل الأداء، حيث أن استخدام بعض الأدوات أو عدم استخدامها قد يؤثر في أي موقع تأثيرا كبيرا على التكلفة.

وعليه فإن المقاول كثيرا ما يجد نفسه في وضع أفضل للبدء في الخطة الإنجازية و ذلك باستخدام أو الاستغناء عن المادة المقترحة .

ونظرا للعلاقة بينهما فإن كل من المقاول أو المصمم المعماري ينبغي أن يكونا في حالة تنسيق و تكامل، وهو ما سينعكس لا محالة على استمرارية وأحقية تنفيذ المشروع، من خلال مراحل الإنجازية. وما يلاحظ بالنسبة للعطاءات بالطريقة التقليدية، فإن اختيار المقاول يتم بعد الانتهاء من عملية التصميم، ويترتب على هذا، أن المقاول لا يستطيع أن يبدأ رأيه في التصميم، والمصمم هو الآخر لم يأخذ رأي المقاول الذي سيقوم ببناء المشروع. وفي ضوء هذا يفضل اختيار المقاول أثناء عملية التصميم.

وبالنظر إلى هذا الأسلوب التقليدي الساري المفعول يتضح أنه يختلف عن الأسلوب المستخدم لإدارة لإنجازات المتخصصة والمحترفة ، بمعنى أن إدارة الإنجاز تدخل في العملية التصميمية قبل إعداد الرسومات. وبهذا يمكن إدخال المقاول أثناء عملية التصميم وأخذ رأيه فيها. وفيما يلي طرق تقديم الأسلوب لعمليات الإنجاز حيث تظهر طرق إدارة الانجازات التقليدية والمختصة من خلال الجدول التالي :

البيانات	الإنتاج التقليدي	الإنتاج المتخصص
الخطوة الأولى	إعداد التخطيط	إعداد التخطيط
الخطوة الثانية	عمل الرسومات التفصيلية	طلب عطاءات إدارة الإنتاج
الخطوة الثالثة	عمل العطاءات و اختيار المقاول	عمل الرسومات التقليدية
الخطوة الرابعة	عمليات الحفر	عمليات الحفر
الخطوة الخامسة	عمليات الأساسات	عمليات الأساسات

يمثل : طرق إدارة الإنجازات التقليدية و المتخصصة بيانات استقرائية

المصدر : محمد الشريف الناظر: الإدارة في قطاع المقاولات، تقرير مقدم لندوة الجودة والإنتاج في قطاع المقاولات، القاهرة، نوفمبر، 1988، ص25.

1.4.4. مستويات إدارة الإنتاج في المشاريع الإسكانية:

في ضوء أسلوب إدارة الإنجازات المتخصصة، تظهر مجالات مختلفة للإدارة في مشروعات البناء والإنجاز، وهذه المجالات يمكن التفرقة بينها، لأنها تقع على مستويات مختلفة من التدرج الهرمي لإدارة عمليات البناء والإنجاز. وترتكز على إدارة أنواع مختلفة من الموارد وهذه المجالات الإدارية هي:

1. إدارة إنجاز المشروع الإسكاني:

تتصدر المهمة الأساسية للإدارة في تأسيس وتوفير رقابة للشكل التنظيمي المقترح أثناء عمليات الإنجاز واللازمة لإنتاج السكنات المطلوبة حسب المشروع. وتهتم هنا بالتفاعل والتنسيق بين المجهودات والمسؤوليات بالنسبة للمالك والاستشاري والمقاول والمتعاملين الآخرين من حيث المساهمة والمشاركة الفعالة أثناء التنفيذ. وينبغي على الإدارة أن يكون لديها المعرفة بالأعمال والأساليب التنظيمية المتاحة والجوانب التمويلية والقانونية والتعاقدية، فضلا عن تمتعها بدرجة عالية من المهارة الإدارية المحترفة، بمعنى أنها تتضح بمهارة حركية وهي القدرة على تصور الأمور ورؤية الأبعاد الكاملة لأي مشكلة وتصور العلاقات بين العوامل المختلفة.

2. إدارة مشروع إنجاز السكنات:

ترتكز عمليات التسيير بتخطيط الجهودات الإنجازيه وتنظيمها نم توجيهها حسب الأهداف المرتقبة، وذلك من خلال إدارة تدفقات الموارد التي تدعم عمليات البناء والإنجاز. ومن هنا يتجلى الدور الذي تضطلع به المؤسسة صاحبة الإنجاز.

ففي مرحلة العطاءات التي تقدم للملاحظة فإن إدارة المشروع تقوم بتحليل عملية الإنجازات وتقديمها مع تحليل المخاطر التي يتعرض لها المشروع، بحيث تهىء المؤسسة هيكلًا تنظيميًا يوازي كل الانشغالات التي تهم صاحب المشروع أثناء التنفيذ ، مع العمل على جدولته باستمرار، وذلك بغية تعبئة كل المراد اللازمة التي تحتاجها المؤسسة.

كما تتطلب العملية إدارة تكون قادرة على إحضار كل الإمكانيات المالية اللازمة لتنفيذ مراحل إنجاز المشروع.

وعلى هذا فإن فريق إدارة المشروع يحتاج إلى تشكيلة متنوعة من الأنظمة و المتخصصين لإدارة تدفقات الموارد المختلفة، وكذلك تشكيلة متنوعة من نظم التخطيط و التحليل و أساليب اتخاذ القرارات الإدارية ، حيث تتميز الإدارة هنا بالمهارة الفنية المبنية على المعرفة والفهم لنوع العمل الذي يؤدي إلى تحقيق الفعالية.

3. إدارة الموقع:

تختص الإدارة في هذا المجال بالممارسة الفعلية على مستوى الموقع حتى يتمكن من تطبيق خطة الإنجاز و تنفيذها بفاعلية. و ترتكز العملية على التفاصيل الفنية للوسائل المقدمة لعمليات الإنجاز فنيا، أي العمل باستمرار على تخطيط الإنجاز فنيا، و جدولة و تعبئة النشاط الإنجازي في ضوء المجموعات المهنية المختلفة ضمن المعدات و الموارد المتاحة في الموقع.

كما يجب على الإدارة أن تكون لديها الخبرة والمقدرة على توجيه وإعطاء الأوامر وحث و دفع العمل الميداني أي أنها يجب أن يكون لديها المهارة

الإنسانية وهي القدرة على التفاعل و التفاهم
العمل كفريق بين أفراد التنظيم¹ بين و تبرر مستويات إداره الإنجاز اهميه
التسويق بين المستويات الثلاثة.

2.4.4. خصائص مؤسسات البناء و الإنجاز.

تعتبر مقاولات الإنجاز من أضخم الأعمال التي تتقيد وتضطلع بها في
عمليات الإنجاز والتنفيذ، لأنها تدخل في جميع ميادين العمل البشري. وهذا التنوع
هو ما ينعكس على طبيعة المشروعات ويفرض عليها خصائص تنظيمية معينة
يمكن ذكرها فيما يلي:

1. تتصف مؤسسات الإنجاز بخصائص المنظمات التي تقوم بتصنيع
المنتجات المادية الجديدة والمتعددة باستمرار، كما أنها تتميز بكبر الحجم والتكاليف
وزيادة درجة التعقد التكنولوجي.

2. لا يمكن التحكم بدرجة كافية في الطلب على مخرجاته، وعلى ذلك فإن
عدم استقرار الطلب يسود كل شيء في القطاع، وهذا ما ينعكس بالطبع على الهيكل
التنظيمي المستخدم من حيث زيادة درجة المرونة وعدم التتميط الرسمي.²

3. يتأثر عمل المتعاملين في القطاع بالظروف الاقتصادية من كساد و رواج،
وهذا ينعكس على الخطط التي يعرضها القطاع، وبالتالي على حجم وطبيعة
المشروعات المطلوب تنفيذها.

وعلى هذا فإن قطاع البناء والإنجاز له رد فعل طبيعي مضاعف للأعمال
الأساسية والدورات الاقتصادية مثل التغيرات في الاستعمال العام وكذلك السياسات
المالية، وهذا يؤدي إلى عدم التأكد وتقليل الحافز لدى المقاولين للاستثمار وبطاقة
إنتاجية كاملة خوفا من عدم الاستخدام الأمثل للطاقة.

4. يستخدم مختلف المتعاملين في قطاع البناء والإنجاز للأساليب
التكنولوجية الكثيفة و يتميز هذا النوع بأنه فريد في تتابع العمل والنشاط. وعلى هذا

¹ د. زيدان رمضان المفاهيم الإدارية الحديثة، الطبعة 06 مركز الكتب الأردني 1998، ص 35.
² حتمي زكي عبيد، دراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية القاهرة، مطبعة دار البيات عابدين، 1978. ص 165.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

فإن اختيار الأسلوب و طريقة استخدامه

حسب المشروع. حيث يلاحظ أن هناك تشكيلة من الخدمات و الاساليب و المهارات
توجد و تطبق بمزيج مختلف ،و هذا يعتمد على طبيعة المشروعات و خصائصها.

5. يتميز قطاع البناء والإنجاز بضخامة وحدات الإنتاج ينتج عنه ما يلي:

أ. طول فترة الإنجاز: فقد تستغرق مدة الإنجاز لفترة زمنية تقدر من شهر
إلى عدة سنوات وهو ما قد لا يحدث في القطاعات الأخرى.

ب. ارتفاع تكلفة وحدات الإنتاج نتيجة التعقد العملية الإنتاجية استخدام مواد
أولية قد لا تكون متاحة محليا أو استخدام نمط تكنولوجيا يسبب في ارتفاع
التكلفة في النهاية.

6. تنوع الأعمال التي تقوم بها مؤسسات القطاع يجعل العملية الإنتاجية من
الصعب تحقيقها في الآجال المطلوبة وبالمواصفات المصممة. فبالرغم من التشابه
في بعض المكونات الأساسية إلى أن المنتج النهائي في كل مشروع يختلف عن
الأخر، ثم أن المشروع الذي يأتي اليوم قد يكون بمواصفات مختلفة تماما عن
المشروعات التي قدمت إلى وقت قريب، و هو ما يزيد من صعوبة برمجة العمل
و صعوبة التنبؤ بالمستقبل من حيث عدد العمليات أو المشروعات بمختلف
مواصفاتها الدقيقة.¹

7. الديناميكية السريعة في الظروف المحيطة سواء كانت ظروف اقتصادية
تعكس التغير المستمر في أسعار المواد الأولية و التغيرات المستمرة في قوانين
الاستيراد والجمارك، بالإضافة إلى التدخل الحكومي عن طريق فرض نوع من
الرقابة على الأسعار و الأجور و تضم التخطيط و التحكم في الموارد المالية
و البشرية و المادية هذا فضلا عن الهجرة المستمرة للعمالة و ارتفاع أسعارها .

8. التوجه نحو الآلية لانجاز معظم الأعمال خاصة الكبيرة
منها GROS OEUVRE أدى إلى تعقد العملية الإنجازية من جهة ، بسبب

¹ د. شوقي حسين عبد الله أصول الإدارة، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1983 ، ص 227.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

تنوع التكنولوجيا و ارتفاع أسعارها ثم بسبب

العامة الفنية الملائمة لاستغلالها استغلالاً عقلياً، و هذا من سانه ان يريد في
التكلفة . كما أنه و في بعض الحالات فان أي تغيير في طبيعة التكنولوجيا يؤدي
إلى تغيير الهيكل التنظيمي المرافق له.¹

9. درجة التنوع في العمليات و المشروعات أدى إلى التغيير السريع في
الظروف المحيطة و المنافسة الشديدة أدى و يؤدي إلى عدم التأكد أمام متخذي
القرار من جهة ثم عدم القدرة على التنبؤ في الآجال الطويلة و صعوبة جدولة
الأعمال اللازمة . و قد تكون المدة التي تستغرقها العملية لها تأثير سلبي خاصة
في ظروف التضخم و هو ما يؤدي إلى زيادة التكاليف و إطالة المشروع إلى
أبعد الحدود .

¹ د. شور حسن عبد الله ، مرجع سابق ذكره، ص 232.

المبحث الثاني : ضغوطات وموائق قطاع البناء والإنجاز:

يعد التخطيط وتسيير الأعمال الإنجازية بالنسبة لمشروعات البناء والإنجاز، بالنسبة للمؤسسة صاحبة الإنجاز، من الانشغالات التي تقوم بها، وبصفة دورية، ذلك أن الأساليب المتبعة والمستخدمه أثناء التنفيذ ليست بالضرورة هي الأنسب، لأنها تخضع لعدة متغيرات مادية، مالية وبيئية.

كما أن النقص في العمالة وبمختلف أنواعها وعلى جميع المستويات، يشكل العقبة الرئيسية لتأدية مختلف مراحل الأعمال من جهة، وقلة عدد المسؤولين في القطاع لا يقدرون أهمية الوقت في مجال الإنجاز من جهة أخرى، كما أن الاستخدام لمختلف العتاد و المواد بشكل غير عقلاني في كثير من الحالات يعيق مجالات التنمية في القطاع، وأما الخدمات المالية عبر القنوات المصرفية فهي غير مناسبة و متعددة الإجراءات. وعلى هذا فإن مجمل المشاكل يمكن إدراجها فيما يلي:

1.2.4. عوائق إدارية :

لقد كانت و لازالت العناصر الرئيسية في صناعة البناء و الإنجاز وهي المواد - المعدات - الأموال - العمالة - و الإدارة أو ما يطلق عليها (M'S 5 materials machines money manpower management)¹ و مع أن كل هذه العناصر مترابطة تتبادل التأثير فيما بينها، فإن عنصر الإدارة هو الوحيد الذي يؤثر على باقي العناصر بقدر أكبر، وكثيرا ما يؤثر على عملية الأداء وبشكل سلبي، الأمر الذي يعمق في تكلفة الإنجاز في نهاية المطاف. غير أن معظم العناصر المطلوبة في الإنجاز عرفت بدورها تطورا ملحوظا يمكن ذكرها من الآتي:

- فقد تطورت المواد ودخلت مواد جديدة إلى السوق سواء المستوردة منها أو المصنعة محليا.

¹ د. حمدي فؤاد على التنظيم و الإدارة الحديثة، بيروت، دار النهضة العربية، 1981، ص 07.

- تطور عنصر المعدات ، فزادت الكمية

أنواعا جديدة في مجال العملياتي.

- تطور سياسات التدريب المهني وتعددت الأجهزة المهمة به و التي تهدف إلى

توفير الأعداد المطلوبة في كل برنامج تنموي لعمليات الإنجاز المتتالية.

- تطور سياسات التمويل المستخدمة، حيث عالجت مختلف بنوك الاستثمار

جزء من الطموحات المبرمجة و المنتظرة و ذلك للاعتبارات التالية:

■ زيادة السيطرة والتدخل الحكومي في مختلف القطاعات الإنتاجية خاصة فيما

يتعلق بالبرامج الطموحة ذات الحجم الكبير من حيث الإدارة و الطاقة الإنتاجية.

■ الافتقار إلى التنظيم المحكم والتنسيق الدقيق بين مختلف الجهات المعنية

بعمليات البناء و الإنجاز، و هذا على مستوى الوطني أو المؤسسة.

■ عدم وجود أسس و إجراءات للعطاءات و مستندات للتعاقد بصفة نمطية

و موجزة حتى تضمن تكاثف العلاقات التعاقدية بين طرفي التعاقد.

■ عدم استخدام أساليب التخطيط العملية في عمليات البناء و الإنجاز لدى الكثير

من الشركات و مؤسسات البناء أثناء عمليات الانجاز ربعا للوقت و تقليصا

للتكلفة كطريقة P.E.R.T و G.A.N.T أثناء عمليات البرمجة.¹

■ عدم وجود صيغة ترابطية بين متطلبات الخطة و الاحتياجات من مواد البناء،

خاصة النادرة منها لتوفير الاحتياطي اللازم منها حتى لا يتوقف

المشروع و لأبسط مشكل عرضي.

■ تجاهل القطاع عند إعداد الخطة العامة للدولة من حيث

الإمكانات و الإجراءات اللازمة لتحقيق البرامج الطموحة و بأقل التكاليف و من

ثم ضمان للخطة نوع من الواقعية و الدقة.

¹ فواد الشيخ سالم مبادئ التنظيم في علم الإدارة الحديثة. دار النهضة العربية ، بيروت، 1986، ص 95.

2.2.4. الضغوطات التقنية والتكنولوجية:

يحتاج و في كثير من مجالات المشاريع الكبرى ، استخدام بعض الدراسات والوسائل الدقيقة. غير أن إمكانية تطبيقها ينجر عنها مشاكل عدة يمكن حصرها فيما يلي:

■ عدم استكمال دراسات الموقع و أبحاث التربة و الأساسات و المرافق و نقص البيانات الفنية أو تأخير الحصول عليها ، و هو ما يجعل انطلاقة المشاريع في وقتها عسيرة ، لا بل ومتأخرة و بفترات زمنية تؤثر بشكل سلبي على المراحل الإنجازية، من ذلك أن مشروع 1245 سكن عرف تأخرا في بداية انطلاقه دامت أكثر من 03 سنوات، نتيجة لعدم إنجاز الملفات التقنية لانطلاقة الأشغال¹.

■ استخدام وسائل إنجاز من معدات و رافعات في كثير من الحالات تكون بالية ومهتلكة، وهو ما يتم الاستغناء عنها في آخر لحظة للبحث عن وسائل أخرى بديلة²، وهو ما تعرفه مختلف ورشات الإنجاز للمؤسسات العمومية التي تنشط في القطاع³.

■ نقص أعمال الصيانة والتي من شأنها أن تؤثر تأثيرا مباشرا على انخفاض معدلات التشغيل لهذه المعدات بسبب عدم إمكان الحصول على العمالة المدربة، الماهرة سواء في قيادة هذه التجهيزات أو في صيانتها بعد كل فترة إنجازية .

■ عدم استخدام معايير نمطية قابلة للتوحيد والقياس وهو ما يجعل إمكانية تطوير المواصفات بصفة جدية ، مما يؤدي في كثير من الأحيان الزيادة في العمالة والتكاليف، ناهيك عن زيادة مدة التنفيذ . ويترتب على ذلك عدم إمكانية ترميم المعايير وتوحيد القياسات ، لتظهر في النهاية عدة مشكلات ومعوقات تؤثر تأثيرا مباشرا على كفاءة و جدية الإبداع البشري في نهاية المطاف.

¹ تقرير دوري لنشاط مؤسسات الإنجاز لوزارة البناء والتعمير، أكتوبر 1995.

² المصدر نفسه

³ نفسه.

3.2.4. الضغوطات المالية:

مما لا شك فيه فإنّ المشاكل التمويلية في كثير من الحالات يكون لها تأثيرا مباشرا في كيفية الأداء للقطاع، لا بل وقد توقعه . فمحور أي تنمية للقطاع يركز أساسا على عنصر التمويل المتاح للمشروعات العامة ومدى إحضار لها. ومن ضمن هذه المشاكل نجد :

أ. عدم توافر الاعتمادات الكافية أو وجودها وبنوع من التراخي في سداد المستحقات للشركات و المقاولات في كثير الحالات للتعقيدات البيروقراطية، وهذا بالرغم من وجود بعض القنوات المالية التي تتيح السداد على المكشوف، تسهلا لسداد المتبقى من هذه الديون المستحقة والتي تعيق تطور هذه المؤسسات الإنجازية.

ب. عدم سداد المستحقات المالية للمؤسسة لمقولة قي وقتها و لعدة اعتبارات بدفع النفقات المالية لها بالتعامل بالسحب على المكشوف من البنوك و هو ما يجعلها تتحمل جملة من الفوائد الزائدة وبدون مبرر والتي تعيق المجال التنموي للمؤسسة في نهاية المطاف .

ج. عجز أجهزة التحصيل للمؤسسة المقولة مع عدم وجود جدولة لمتابعة هذه المستحقات يترتب عليها و بالضرورة اللجوء للاقتراض من مؤسسات مالية تفرض فوائد معقدة، في حين أن أموالها معطلة لدى الغير.

4.2.4. العوائق المتعلقة بشؤون الأفراد والعمالة:

تعرف مؤسسات البناء والإنجاز في القطاع نقصا في العمالة الماهرة والمدرّبة لا بل وفي كثير من المجالات، حتى البسيطة منها نظرا لضعف الدخل والاتجاه إلى التوجه نحو خوصصة القطاع و الاعتماد على اليد العاملة الأجنبية، حتى و بنوعها البسيط الذي لا يحتاج إلى أدنى تأهيل علمي وهو ما يجعل القطاع يهدر الكثير من الإطارات التقنية والمدرّبة ، ليستحوذ عليها القطاع الخاص وببسر. غير أن المشاكل المتعلقة بالعمالة في هذا الصدد يمكن حصرها على النحو الآتي:

أ.النقص في أجهزة التنفيذ و أجهزة

العناصر الأكثر قدرة نحو قطاعات أخرى، خاصة مع النسبهييات الممنوحة من قبل الدولة للقيام بمقاولات خاصة.

ب.قصور برامج التدريب الحالية سواء للأفراد الجدد أو الحاليين سواء من الناحية العلمية أو الناحية العملية خاصة بالنسبة لليد العاملة نصف الماهرة و التي تتطلب تكويننا قاعديا على مستوى المراكز التكوينية بالخصوص ، حتى أن الكثير من المشاريع أصبحت تشكو هذا النقص الفادح و هو ما يجعلها تتوقف و باستمرار.

ج. انخفاض الأجور و الحوافز مقارنة بما هو موجود في القطاع الخاص أو القطاعات المشتركة، و هو ما يؤدي إلى هجرة العناصر الأكثر كفاءة و تجربة .

د. مشاكل تدريب العمال نصف مهرة فهناك نقص أيضا في تدريب مستويات أخرى من يد العاملة الماهرة و حتى مديري المواقع و الملاحظين و المشرفين. هذا بالإضافة إلى نقص المدربين و انخفاض مرتباتهم.

هـ. بالرغم من وجود أجهزة تابعة لوزارة الإسكان و التعمير تولى مسؤولية الإشراف على نشاط التدريب في مجالات التدريبات المختلفة ، إلى أنها لازالت متخلفة عن البرامج الزمنية الموضوعية لها من جهة ، ثم أنه لا توجد عمليات تنسيقية في كثير من الحالات مع مراكز التكوين المهني المتخصصة، لتحضير و متابعة تكوينات اليد العاملة المطلوبة ، فعلى سبيل المثال لا الحصر يعرف القطاع نقصا فادحا في التخصصات البسيطة المباشرة و هو ما تعرفه مختلف الورشات الإنجازية اليوم و على مختلف المستويات .

5.2.4. العوائق المتعلقة بتوفير مواد البناء :

من جملة المشاكل التي تعيق عمليات البناء و الإنجاز ، مشكلة نقص المواد الخام اللازمة لعمليات البناء و الإنجاز، و فيما يلي عرض لهذه المواد حسب الأهمية :

أ. الاسمنت : تعتبر الاسمنت سلعة وسيط

أخرى ، و هو ما يثير عدد كبير من المشاكل في تقدير حجم الطلب عليها فالطلب على الاسمنت ليس طلبا أصليا بل هو طلب مشتق من الطلب على الناتج قطاع البناء و الانجاز ، و على الطلب الناتج من السلع التي تدخل الاسمنت إنتاجها ، مثل قوايب الاسمنت المسلح و البلاط ، و ما إلى ذلك من المواد خاصة تلك التي تدخل في الأشغال الكبرى من جهة أخرى و على هذا فان هناك نمو ارتفاع قطاع البناء و الانجاز و نمو الطلب على الاسمنت و كذلك هناك علاقة نمو إنتاج قطاع الصناعات التي يدخل فيها السلعة الوسيطة و بين النمو على الطلب على الاسمنت.

ب. حديد التسليح : يعتبر حديد التسليح من المواد الأساسية التي تشكل العمود الفقري لعمليات البناء و الانجاز و التي لا يمكن الاستغناء عنه، و عليه فان برامج إحضار الحديد داخل ورشات الإنجاز، تشكل عقبة أو تأخيرا لمختلف المشاريع الإنمائية الخاصة للسكن. و من هنا تستدعي الضرورة للاستثمار في إنتاج حديد التسليح، حتى يتم تدعيم القطاع بالمادة و تقليص العجز باستمرار.

ج. الخشب : بالرغم من الاستغناء التدريجي عن مادة الخشب كمادة أساسية التي تدخل في العمليات المختلفة في الانجاز، مع تبديلها بوسائل حديدية أكثر ضمانا وجودة للعمليات الانجازية، إلى أنها لازالت ضرورية في الاستعمالات لمجالات البناء الكثيرة (نوافذ ، فتحات متغيرة ...) و هو ما يستدعي الاعتناء بالمادة داخل البناء و دون اللجوء إلى استيرادها من الخارج حتى يتم فعلا الاهتمام بكلفة الإنتاج .

و جدير بالذكر فان جميع التقارير الدورية¹ لأنشطة مؤسسات الإنجاز التابعة لوزارة البناء و التعمير أثنت على أهمية المواد الأساسية التي تدخل في عمليات البناء و الانجاز، كمادة الاسمنت التي لازالت تشكل الهاجس الحقيقي وبمختلف أنواعها في المشاريع الانجازية التي تؤثر من خلال أدائها من حيث الوقت و التكلفة. بالإضافة إلى ذلك تأتي مادة حديد التسليح ثم الخشب ، فبالرغم من وجودها في البلد و بكميات كبيرة، إلا أنها غير قادرة على تلبية الطلب النوعي

¹ تقرير دوري لأنشطة مؤسسات الإنجاز لوزارة البناء و التعمير، أكتوبر، 1995.

الكثير من المشروعات العملاقة و الطم

المكلفة يمثل هذه المشروعات من استيرادها من الخارج، و هو ما يؤر لا
محالة على الكلفة في نهاية المطاف. هذا بالإضافة إلى الارتفاع المستمر
لأسعار المواد الأساسية الثلاثة (الاسمنت، الحديد، الخشب) وهو ما يجعل
المؤسسات المنجزة تطالب حقها في فروقات الأسعار ضمن صفقات العمومية
الخاصة بمراجعة و تحديث الأسعار.

و لقد جاء النقص الفادح في المواد الأولية الأساسية التي تدخل في العمليات
الانجازية من المؤشرات السلبية التي عقدت مجالات التنمية ، بالإضافة إلى الأموال
الكبيرة اللازمة التي يحتاجها القطاع باستمرار.

ثم أن المشاكل المتعلقة بالتعديلات في التصميمات و الرسومات الهندسية التي
تتطلبها بعض الأبنية حيث يفترض تحديدها و تميطها حسب الطلب و الطموحات
المنتظرة من حيث تكاليف الوقت و الجودة المناسبة غير أن المعوقات الموجودة في
الموقع و طبيعة الأرضية التي يحتاجها المشروع و الإجراءات اللازمة لتحويل
الأراضي من أراضي زراعية إلى أراضي مباني أو وجود عمارات قديمة ينبغي
إزالتها و تعويضها بالبرنامج الجديد .

و يمكن القول أن ظهور الاهتمام بمشاكل التنظيم و الإدارة لم يبدأ بصيغته
العلمية إلا حديثا. و يرجع هذا الأمر إلى أن المشاكل الفنية كانت هي المنطلق
الأساسي والأقوى في مجالات العمل. و بعد هذا تظهر الحاجة إلى معالجة المشاكل
الاقتصادية و الإدارية على السواء.

يرتكز الفكر القانوني و الهندسي في عمليات البناء والانجاز على أن القانون هو مهندس المجتمع من خلال الهدف الذي يسعى إليه¹، في تعريف الحدود ورسمها بين أشخاص المجتمع سواء أكانوا طبيعيين أو معنويين، بينما المهندس يبني لمجتمعه كما انه يعايش هذا المجتمع في ممارساته لعمله يشارك مع غيره في عملية البناء. فالمشاركون في عمليات البناء والانجاز هم المالك والمهندس ثم المقاول. ومشاركة كل منهم في عملية البناء، تنظمه مجموعة من القواعد الملزمة أي التي تنشأ عنها التزامات قانونية، عرفية و أدبية. بالإضافة إلى الاتفاقات التعاقدية التي تنظم العلاقة فيما بينهم و التي ينشأ عنها التزامات تعاقدية .

فالمالك يضع نصب عينيه عدة عمليات عند تحليله الاقتصادي مثل قانون المباني الذي يحدد مدى انتفاعه بالأراضي و القوانين المنظمة للتنظيمات العقارية وقوانين الضرائب واللوائح المنظمة لفوائد الاقتراض وقوانين العلاقة بين المالك والمستأجر².

أما المهندس أثناء وضعه للتصميمات المختلفة ، تحكمه قوانين المباني والتشريعات المنظمة لمواصفات المواد المستخدمة وأسس التصميم والتنفيذ وأعراف ماهيته وآدابها .

والمقاول بدوره تحكمه اللوائح القانونية والتنظيمية من خلال أسس التنظيمات المختلفة أثناء عمليات التنفيذ لمختلف المشاريع الانجازية، كما أنه يخضع لقوانين العمل والتأمين والتشريعات المنظمة للاستيراد والضرائب والرسوم .

والثلاثة بدورهم يخضعون لاتفاقيات تعاقدية تنظم العلاقات فيما بينهم و توزع عليهم الالتزامات والحقوق المنشئة ، وهي اتفاقيات تعاقدية يحكمها القانون المدني

¹ محمد الشريف الناظر، الإدارة في قطاع المقاولات، تقرير مقدم لندوة الجودة والإنتاج في قطاع المقاولات، القاهرة، نوفمبر، 1982، ص75.
² المرجع نفسه، ص76.

إذا كان المالك من أشخاص القانون الخاص و المزايدات (الجانب الإداري) ، إذا كان المالك من اسخاص القانون العام و هي وحدات الحكومة و الهيئات العامة و وحدات الإدارة المحلية بمختلف مستوياتها التنظيمية .

1.3.4. خصائص صناعة البناء و الإنجاز:

يتميز قطاع البناء والإسكان من خلال عمليات الانجاز والتشييد لعدة خصائص يمكن ذكرها فيما يلي :

1. تحتل الأشغال في قطاع الانجاز مكانة أساسية في خطط التنمية في كل المجتمعات وعلى الأخص في المجتمعات النامية، ذلك انه لا تنمية بدون بناء سكنات . و ترتبط صناعة التشييد بكافة القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والخدمية بلا استثناء، و يكفي للتدليل على مكانتها الفريدة أنها تقوم بأكبر نصيب منفرد من الجهود المطلوبة لتنفيذ خطط التنمية التي تعرفها الجزائر من خلال مختلف برامج الانجاز للسكنات بنوعها الاجتماعية، التساهمية و الترقية أو حتى الفردية .

2. تعتبر من الصناعات التي لها مدخلات كثيرة نسبيا و مخرجات قليلة وهو ما يجعلها تتأثر بالمتغيرات الاقتصادية في السوق .

3. إن صناعة البناء والانجاز في قطاع الإسكان تعتبر ثانوية و ليست أولية ، فالى جانب عنصر العمل تتمثل مدخلاتها ومخرجاتها في صناعات أخرى في مختلف مواد البناء ومكوناته، وهي كثيرة ومتعددة.

4. تعتمد صناعة البناء والانجاز على السيولة النقدية خاصة وأن 60 بالمائة من مدخلاتها هي عبارة عن مخرجات صناعة أخرى، ويلزم سداد ثمنها عند شرائها نقدا، حتى تستمر الدورة الإنتاجية لصناعة ذاتها، ناهيك عن دفع أجور العمال أسبوعيا أو شهريا وهو ما يفسر على النص في العقود على دفعات شهرية لتمويل دورة رأس المال العامل.

2.3.4. عوائق تدني الكفاية الاقتصادية

يمكن إرجاع ندرة الكفاية الاقتصادية إلى مجموعه من الاسباب الاساسيه التالية والتي يمكن تفسيرها من خلال التجاوز للالتزامات سواء القانونية أو اللائحية أو التعاقدية و كذا في القصور المتمثل في هيكل النسق القانوني و اللائحي و التعاقدية الذي ينظم هذه الصناعة. ولعل من ابرز مظاهر هذا التجاوز للالتزامات ذلك القصور التنظيمي الذي يمكن سرده فيما يلي:

1. تجاوز المالك والمهندس لقواعد التخطيط التي تحكم مدى الاستفادة من الأرض وتجاوزه لقواعد قانون المبنى والتي تحدد الارتفاعات والمساحات وما إلى ذلك، فان مبعثه الناحية الاقتصادية للبناء .

2. أن القصور لتطبيق قواعد التخطيط عن ملاحقة التطور الكبير في الظروف الاقتصادية و الاجتماعية للمجتمع من جهة أو عدم تطبيقها أصلا على مناطق كثيرة من جهة أخرى ينتج عنه خلل في اقتصاديات نشاط الاستثمار العقاري.

3. أن تخلف التشريعات المنظمة لقواعد الإسكان كالتأجير والتملك والبيع والتسجيل بأوضاعها الحالية التي قصرت عن متابعة التغيرات الاقتصادية للمجتمع ، تؤثر بلا شك على الكفاية الاقتصادية للبناء إلى درجة الحد من الاستثمار العقاري أو على الأقل تجعل منه مغامرة محفوفة بالمخاطر أمام المستثمرين .

4. تجاوز المهندس والمقاول في احترام مواصفات المواد وأسس التصميم و قواعد لكل من أنواع الأعمال الرئيسية كأعمال الأساسات أو الهيكل في الأعمال الصحية أو الكهرباء أو الفتوحات أو التشطيبات وهو ما ينتج عنه تخفيض في المدى القريب، و لكنه يسبب خسارة في المدى البعيد، حيث تتمثل في قصره في الأمر الاقتصادي للمبنى أو ظهور عيوب خطيرة تستلزم إصلاحات مكلفة .

5. تجاوز التطبيق العادل لأحكام العقود بين المالكين و المقاولين من خلال قصور النصوص هذه العقود التي تنفذها كل جهة مالكة بحسب ما تراه منافسا لها، ولقد اقتصر الأمر عن عقود يكتنف عليها صفة الادعان في الكثير من الأحيان

وفي أحيان أخرى تكون ناقصة مبتورة من أحكامها متضاربة أو غير مفهومة.

6. إن التطرق إلى الكفاية الاقتصادية لصناعة مواد البناء والانجاز تصبح أمرا مستحيلا في ظل تجاوز أصحاب العمل لأهم التزاماتهم التعاقدية إلا وهو دفع مستحقات المقاولين في مواعيدها لأن الواقع العملي كثيرا ما يطيل المدة إلى أكثر من سنة للحصول على المستحقات .

7. أن دراسة الجدوى الاقتصادية للبناء والانجاز لا يتم تحقيقها مادامت تسعير المواد الحاكمة تتم بقرارات حكومية تصدر بحكم الضرورة دون سابق إخطار أو إعلان بحيث لا يمكن للمقاول توقع زمنها أو قيمتها ، ثم ترفض الجهات الحكومية صاحبة الأعمال تعويض مقاوليها عن نتائج هذه القرارات التنظيمية السيادية، محتجة في أغلب الأحيان بخلو العقد أو اللاتحة من نص ملزم .

إن صناعة البناء و الانجاز و المقاولات تواجه في واقع الأمر عقبات تمس كافة المستويات المشتركة في مجال هذه الصناعة . وتظهر في كل مراحل نشاطها عاجزة عن تحقيق الأهداف المرسومة لها. إن السياسة المطلوبة لإصلاح حرفية مهنة البناء و الانجاز يجب أن تكون شاملة و مترابطة.

اعتبارا لهذه المطالب، فإن عناصر التنظيم والتخطيط ينبغي أن تدعم قدرتها لمواجهة احتياجات البناء و الانجاز والتي تمثل قدرا كبيرا لحجم الاستثمار الوطني.

إن ضرورة وضع تخطيطي شامل يراعى فيه الحلية الملائمة لهذه الصناعة ، و ذلك بتوفير الحرية الكاملة للمؤسسات العاملة في القطاع بوضع هياكل تنظيمية فاعلة، وفي اختيار الأسلوب المادي لها بلا تدخل من الأجهزة الحكومية وتحقيق مبدأ الفصل بين الملكية الحكومية والإدارة الفعالة للشركات العاملة في القطاع .

إن تهيئة السبل الكفيلة بمساهمة القطاع الخاص والقطاع الاستثماري في خطط الإنجازات، والنظر في أن يكون لها دور في الإنتاج والتوزيع لمواد البناء مع

تحقيق المساواة بينها وبين شركات القطاع
للتوحيد القياسي في المجالات المتعددة في البناء والإنجاز.

ومن أجل تنظيم شامل وتنسيق محكم بين قطاعات البناء والإنجاز فإن إعداد تنظيم شامل ومحكم في صناعة المقاولات بالقيام بالمهام الموكلة لها، أصبح أكثر من ضرورة ، نظرا لكثرة مؤسسات العامة و الخاصة التي تنشط في ميدان وإشراف مجموعة المكاتب الاستشارية الهندسية و المعمارية على السواء. وكذلك مدائة المراكز البحثية للوقوف على المستجدات في المجالات المختلفة التي لها علاقة بالبناء والإنجاز.

1.4.4. فعالية الهيكل التنظيمي في مؤسسات البناء والإنجاز :

تعتبر وظيفة التنظيم من أهم الوظائف الإدارية لمؤسسات البناء، حيث أنه يجب على الشركة أن تنشئ باستمرار تنظيمات جديدة لكل مشروع حيث قد تعمل الشركة في مشروع واحد أو في عدة مشاريع في نفس الوقت، كل منها يختلف عن الآخر وكل منها يمر بمرحلة من دورة حياته تختلف عن الآخر وعلى هذا تكون الشركة المقاولات تتعامل باستمرار مع مشاكل تنظيمية متغيرة ومستمرة ومعتمدة ومشاكل إدارية متنوعة بالإضافة إلى المشاكل المتعلقة بتحضير المواد اللازمة تشير العمل المطلوب.

وعلى هذا حدث على الشركة أن تستنبط وتبتكر أشكالاً مرنة تستطيع التكيف مع الظروف الفريدة لكل مشروع، بالإضافة إلى ضرورة توفير عمليات التنسيق والتكامل ما بين هذه المشروعات.

وتتم هذه العملية التكاملية من خلال أداء للوظائف الإدارية التي قد تؤدي بواسطة مدير مقيم في المشروع أو منسق فيما بين الإدارة والمواقع الفعلية للمشروعات . أن لكل بديل من هذه البدائل موجود في الواقع العملي من شأنه أن يخلق بيئة فريدة لإدارة المشروع

وعلى هذا فإن اختيار أي شكل يغير قراراً إدارياً حاسماً قادراً على أن يؤثر على بيئة الإدارة و هيكل فريق المشروع ليلعب في نهاية المطاف الأدوار الإدارية المتخصصة لكل مجموعة من المجموعات المشتركة في المشروع فبمجرد أن تمنح الإدارة في شركة المقاولات السلطة كي تبدأ ، فإن أول شيء هو تنظيم نفسها ليتم بعد ذلك تحديد حجم و مجال العمل المطلوب ثم يلي بعد ذلك صياغة السياسات التي ستعتمد عليها أثناء التنفيذ العملي، وعندما يتم ذلك فإن مجهود الإدارة يجب أن يتجه إلى إكمال المشروع وعموماً فإن الإدارة يجب أن تنشئ تنظيمًا معينًا أكثر تقوم

بإمداده بالإفراد المناسبين، لتبدأ عملية اتخذ

ثم كيف يتم العمل لانجاز هذا المشروع و إتمامه فحص لاجاله المحدده.

وللوصول إلى هذه الغايات المطلوبة يتطلب الأمر توجيه الآخرين لعمل ما

هو مطلوب ، هذا بالإضافة إلى مراقبة انجاز العمل لتحقيق الوقاية الفعالة .

إن الواقع العملي يفرض على أي منظمة من أن تتكون من مجموعة من

الإفراد وتعمل سويًا بقصد تحقيق أهداف مرغوبة و في الحقيقة فإن هذا العمل لن

يتحقق تلقائياً طالما أن هناك عنصراً بشرياً يخضع و بالضرورة لأي تأثيرات داخلية

و خارجية ، فإنه من الضروري أن تتوافر عمليات التنسيق اللازمة لتوجيه الجهود

وتنظيمها وهو ما يستدعي في النهاية تنظيمًا هيكليًا مستوفياً ودقيقاً.

ويعتبر الهيكل التنظيمي لمثل هذه المشروعات من وسائل التنسيق المهمة،

حيث يوفر إطاراً غير مرئي يخدم في توحيد الجهود لجميع الأفراد للعمل معاً نحو

أهداف مشتركة كما يوفر الوقاية على مختلف الوحدات المنظمة¹.

وتنقسم هياكل التنظيم إلى هياكل رسمية وغير رسمية حيث يشير التنظيم

غير الرسمي إلى العلاقات التي توحد بين الأفراد ووحدات المنظمة والتي لا تتحدد

في أي وثيقة للمنظمة.

بينما الهيكل الرسمي فيشير العلاقات المحددة بواسطة وثيقة موضوعة

بكيفية وبطريقة مضبوطة سلفاً وهي عادة ما تشكل وتكون خريطة التنظيم أو الدليل

التنظيمي.

1. تعريف الهيكل التنظيمي:

يلاحظ من خلال التعريفات المختلفة التي اهتمت بتحديد ماهية التنظيم الهيكلي

أنها تشترك جميعاً في الإشارة إلى أنه التنظيم الدليل يرتبط العناصر المختلفة التي

تساهم لتحقيق هدف محدد².

¹ د. عمر غانم ، د.علي الشرقاوي ، تنظيم و إدارة الأعمال و الأسس العلمية مدخل تحليلي دار النهضة العربية.1982،ص 145.
² المرجع نفسه، ص143.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

كما أن مفهوم الهيكل التنظيمي هو

حولها الآراء من جانب علماء الإدارة والاجتماع والاقتصاد وعلماء السياسة بالإضافة إلى التطورات التكنولوجية وزيادة درجة عدم التأكد السيئ مما أدى إلى تطور الهيكل باستمرار وفيما يلي نستعرض بعض التعريفات¹ التي طرحت إلى الهيكل التنظيمي من وجهات نظر مختلفة.

1. تعريف "ستيرز":

يعرف هذا الكاتب الهيكل التنظيمي على انه عبارة عن الطريقة التي تنظم بها منظمة ما مواردها البشرية في صورة علاقات ثابتة نسبيا و إلى تحدد إلى حد كبير أنماط التفاعل و التنسيق و السلوك الموجه نحو انجاز المهام.

2. تعريف "هنري ميز برج":

يعرف الهيكل التنظيمي على انه عبارة عن الطريقة التي تستخدمها منظمة ما تقسيم قواها البشرية إلى مهام مختلفة ثم تحقيق التنسيق بينها:

3. تعريف "بيرو":

يعرف بيرو الهيكل التنظيمي على أنه " أسلوب توزيع الأفراد بين الأعمال و تحديد علاقاتهم الوطنية و اتجاهات سياسة السلطة و المسؤولية ".
و يلاحظ أن التعريفات جميعها حصرت مفهوم الهيكل التنظيمي من خلال الأفكار التالية :

* تطبيقا لمبدأ التخصص و تقسيم العمل، يتم تقسيم المنظمة إلى وحدات مختلفة، و يسمى هذا بالتقسيم أو الاختلاف أو التفاضل بين الأقسام .
ربط الوحدات المختلفة يتم عن طريق التنسيق فيما بين هذه الأقسام و خلق عملية التكامل

- إن اختيار طريقة أو طرق التقسيم و درجة تحديد دور لكل فرد تتم من خلال اختيار أساليب التنسيق و التكامل في ضوء إدراك الإدارة بما يلي:

¹ د. عمر غانم ، د.علي الشرقاوي ، تنظيم و إدارة الأعمال و الأسس العلمية مدخل تحليلي دار النهضة العربية.1982،ص 227.

1- طبيعة البيئة الخارجية التي تهم

أم أنها تتصف بعدم التأكد ، لأن هذا من شأنه ان يؤثر على مستوى الاسرانيجي .

2 - طبيعة التكنولوجيا المستخدمة، و هل هي تكنولوجية روتينية أم غير

روتينية و هذا ما يؤثر على المستوى الأدنى للفاعلية .

3 - توقعات و احتياجات الأفراد العاملين بالمنظمة من حيث مدى الميل

للمشاركة من عدمه و كذلك تتفعلهم للتطوير من عدمه و من تحميلهم للمسؤولية .

4 - حجم المنظمة و تشتتها الجغرافي من حيث تطبيق المركزية

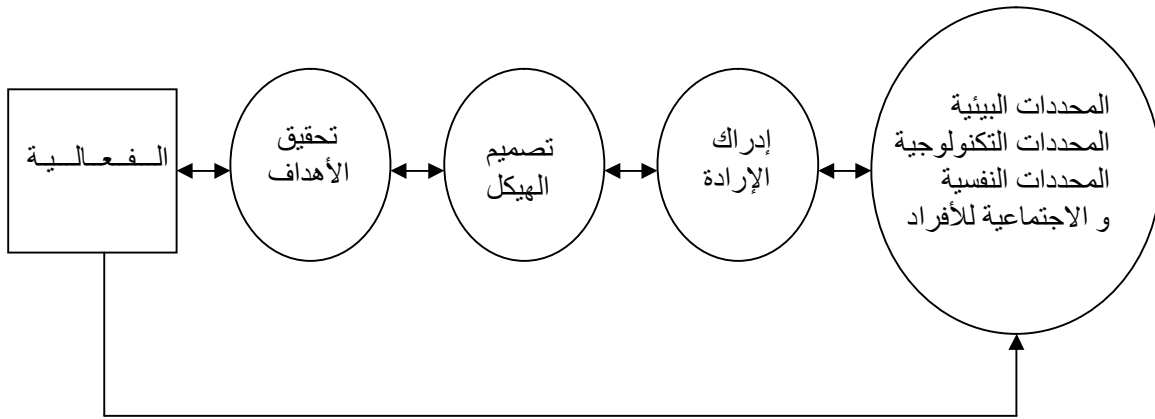
أو اللامركزية.

إن تحقيق الأهداف المسطرة للتنظيم يتم من خلال تحديد العلاقة بين

التصميم و الهيكل المناسب المستخدم و هو ما يؤدي إلى تحسين فعالية المنظمة

و يمكن أن تصور ذلك كما يلي:

رسم بياني رقم (13)



يمثل : نموذج تصميم المحددات التنظيمية مع تحديد العلاقة بينهما

المصدر : فؤاد الشيخ سالم: مبادئ في الإدارة الحديثة، دار النهضة العربية، بيروت،

1986. ص186.

2.4.4. تصميم الهياكل التنظيمية :

يعتبر التنظيم عادة يصمم لمرحلة معينة و من اجل نحيفاً اهداف معينه في ظل ظروف معينة فإذا تغيرت هذه الأهداف واختلقت، فلا بد أن يتكيف التنظيم معها وإلا فإنه سيؤول إلى الزوال والفتل فالتنظيمات ما هي في واقع الأمر إلا انعكاس للمجتمع الذي تعيش فيه من خلال مشاكله.

ولقد اتسمت كل فترة من فترات نمو علم الإدارة أن يظهر أشكال جديدة من التصميمات أو الهياكل التنظيمية والتي تعكس الظروف والمشاكل التي تواجه كل عصر بالإضافة إلى العوامل الواقفية التي تواجه التنظيم نفسه. فلقد ركزت التنظيمات السابقة على التنظيم المركزي والشكل التنفيذي الاستشاري وعندما بدأ حجم المنظمات يكرر و ينمو اتجاه رجال الإدارة إلى الهيكل الذي يتسم باللامركزية، بينما ركز الجيل الحالي على نوعين من الهياكل التنظيمية و هما الهيكل المختلط وتنظم إلى صفوفه و ذلك للاستماتة للتطور التكنولوجي.

ويمكن القول أن هناك عدد من الطرق المستخدمة في تصميم الهيكل التنظيمي أو عند إعادة التنظيم تاريخياً لتعكس التطور التاريخي في الفكر التنظيمي من النظم إلى المنظمات من نظام مغلق إلى نظام مفتوح معقد، يتعامل مع البيئة المحيطة المستوردة منها المدخلات و يصدر إليها المخرجات، هذا بالإضافة إلى التطور التكنولوجي الرهيب، وهو ما يؤكد "شيدلر"، حيث توصل إلى أنه عندما تتطور الشركات باستراتيجيات جديدة استجابة للتغيرات الاجتماعية، الاقتصادية و البيئية¹، فإن هناك تغيرات كبيرة تجري على الهيكل التنظيمي المقابل، من ذلك فإن مثل هذه الإستراتيجية الجديدة تتطلب تعديلات في الهيكل الحالي أو الهيكل الجديد.

إذا كان المطلوب هو فعالية المنظمة. و إذا لم توجد هياكل جديدة تقابل احتياجات الإدارة المتجددة و الناتجة من توسع أنشطة التوسع في مناطق جديدة بوظائف جديدة أو خطوط منتوجات جديدة فلا يمكن تحقيق اقتصاديات

¹ د. شوقي حسين عبد الله، أصول الإدارة، مرجع سابق ذكره، ص 175.

النمو المطلوبة في النواحي التكنولوجية و
فشل الشركة و زوالها من السوق .

و ما يلاحظ ، أنه لا توجد طريقة نموذجية للتنظيم يمكن أن تستخدمها
جميع المشروعات التي هي من نوع واحد، و لذلك يجب على كل منشأة أن تقابل
بين مختلف التصميمات و التنظيمات الهيكلية ثم بعد ذلك تختار على ضوء ظروفها
الطريقة التي تناسب هذه الظروف و التي تمكنها من تحقيق أهدافها بأحسن الوسائل
و اقل التكاليف . ومع هذا كله فان التنظيمات المركزية هي الهياكل المثلى
و الملائمة بجانب استخدام الأساس الوظيفي في التنظيم و تقسيم الأعمال
و الإدارات قديما و حديثا.

و ما يمكن تطبيقه من تنظيمات على إدارة مشروعات البناء
و الانجاز نجد :

أ. التنظيم الوظيفي :

يعتمد هذا الشكل من التنظيمات على إخضاع أفراد متخصصين مسؤولي عن
مهام محدد ضمن هياكل معينة حيث يتم إدارتهم عن طريق مدير في قمة الخريطة
التنظيمية¹.

وفي هذا النوع من الوظائف يتم تحديد المسؤوليات المختلفة بكل دقة لكل
وظيفة والوصف بهذا التحديد قد يؤدي إلى محددات تقرر من هذا النوع من
الهياكل حيث أنه من الصعب تحديد كل المتطلبات اللازمة لكل جزء من الهيكل،
وهذا الإخفاق في عملية تحديد الأدوار المطلوبة و متطلباتها بدقة يؤدي إلى عدم
تحقيق الأهداف بفعالية.

يعتمد هذا النوع من الهياكل على سلسلة الأوامر الرأسية لتوصل الأوامر
للمرؤوسين ، فتمر الأوامر و القرارات من الأعلى إلى الأسفل، و في ضوء ذلك
على المرؤوس أن يتصرف ، لكن في ضوء التحديد الدقيق لدوره الوظيفي، وبذلك
تصعب عملية التنسيق في المستويات الأدنى خاصة إذا كانت هناك بعض

¹ قيس محمود العبيدي: التنظيم، المفهوم والنظريات والمبادئ، الجامعة المفتوحة، الاسكندرية، 1997.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

المشروعات التي يتطلب تنفيذها أكثر من تحد

بضيف الهيكل الوظيفي إلى الهيكل الميكانيكي و الذي يعبر مارما فقط عندما تكون الظروف التي يعمل فيها المشروع ثابتة و كذلك إذا كانت الأهداف المطلوب تحقيقها ثابتة نسبيا و لفترة طويلة من الوقت .

ب.التنظيم على أساس المشروع :

ظهر هذا التنظيم على شكل مشروع و فيه يعين مدير تتكلف بإدارة المشروع و برنامج طموح حيث يقوم بعملية التنسيق الأفقي من اجل انجاز أهداف المشروع ، بالإضافة إلى تخصص في الهندسة ينبغي أن يكون لديه مهارات إدارية عامة كي يستطيع التنسيق بين التخصصات المختلفة الموجودة في المشروع و من واجباته الأساسية التنسيق و الرقابة على المشروع لانجازه في ضوء أهداف الوقت و الجودة و التكلفة و مما لاشك فيه فإن أهمية وظيفة التنظيم لأي شركة تتوقف على عملية التنفيذ للبرامج و السياسات الإنجازية الملقاة على عاتق فريق عمل المشروع و المطلوب تحقيقها :

و ما يمكن الإشارة إليه فإنه لا يوجد أمثل يمكن تطبيقه على جميع شركات بل هنالك تنظيم أمثل للشركة الواحدة يظل مناسباً لها طول حياتها فالأمر يتوقف على طبيعة العمل بالشركة و هذا يختلف من شركة لأخرى ، و على هذا فلا بد من تصميم الهيكل المناسب لظروف كل شركة و وظيفة عملها.

و في ضوء يخص خصائص كل من الهيكل الميكانيكي و الهيكل العضوي يتضح إلى أن طبيعة مقاولات البناء والإنجاز يتمثل لأن تكون تنظيمات عضوية أكثر منها تنظيمات ميكانيكية لأن ظروف البيئة التي تحيط بالقطاع و التي تمر بالتغيير المستمر و التعقد و المنافسة ، ناهيك عن زحف الآلية على أعمال القطاع المختلفة من جهة ثم عدم تحكم الشركة في الطلب مما يؤدي إلى صعوبة التهيؤ و زيادة درجة عدم التأكد .

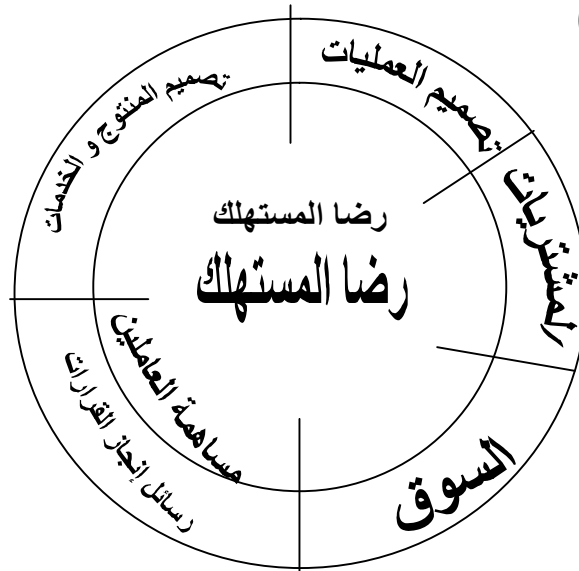
2.4.4. إدارة الجودة الشاملة لقطاع الب

تعد إدارة النوعية الشاملة من المفاهيم الفكرية الرائدة التي اسنحوتت على الاهتمام الواسع من قبل الاختصاصيين والباحثين والإداريين والأكاديميين الذين يعنون بشكل خاص في تطوير وتحسين الأداء الإنتاجي والخدمي في مختلف التنظيمات الإنسانية¹ ومنها قطاع البناء والإيجار.

إن التحديات الكبيرة التي تشهدها منظمات الأعمال في المجتمع الإنساني المعاصر، تقترب بالجوانب النوعية على الصعيدين السلعي والخدمي وتستخدم النوعية كسلاح تنافسي رئيسي في هذا الاتجاه، حيث يؤشر على ثلاثة مرتكزات هادفة وهي :

- 1- تحقيق رضا المستهلك
 - 2- مساهمة العاملين في المنظمة
 - 3- استمرارية التحسن والتطوير في الجودة
- ويمكن الإشارة إلى ذلك من خلال الرسم الباني الآتي.

رسم بياني رقم (14)



يمثل : عجلة النوعية و مرتكزاتها الفكرية و التصورية

المصدر : عبد القادر محمد عبد القادر عطية : الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الاسكندرية، 1998، ص232.

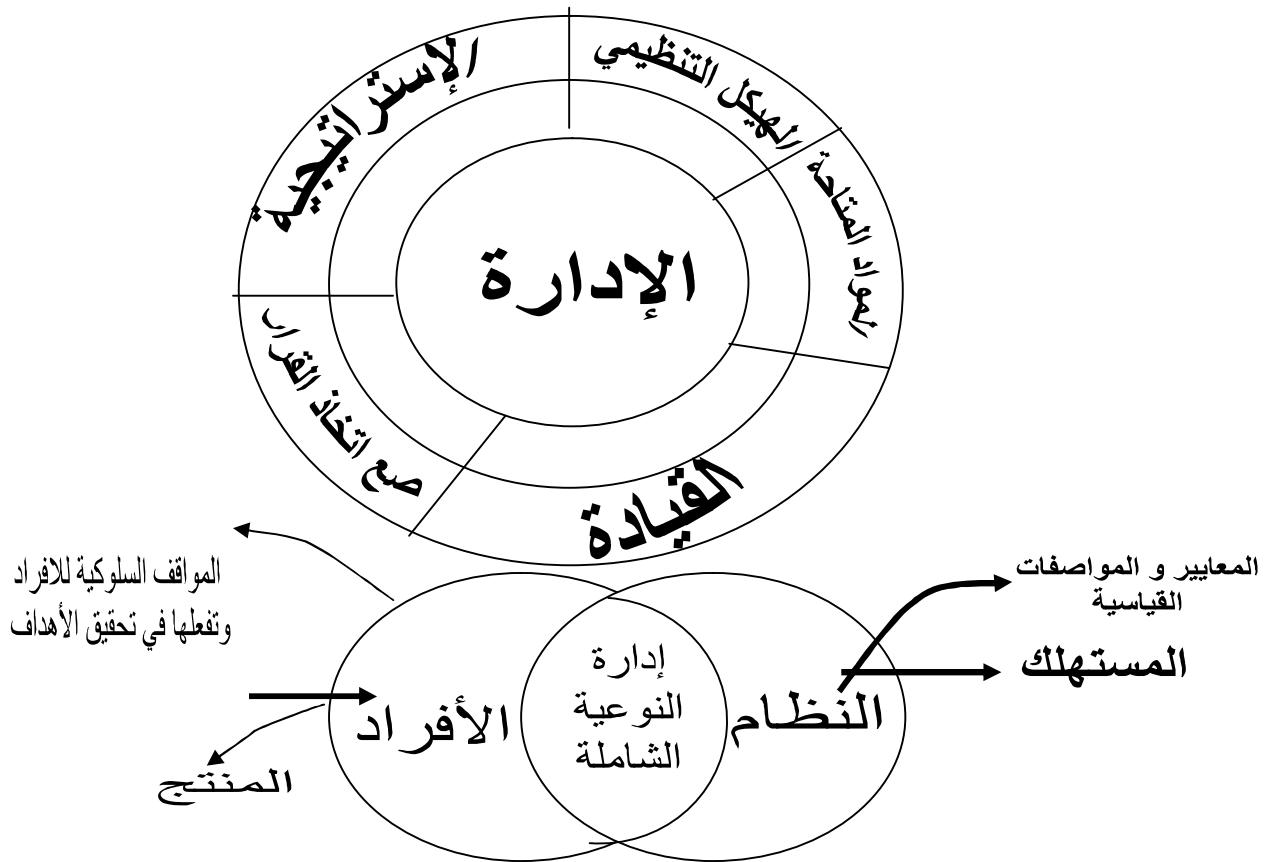
¹ د. أحمد صقر عاشور، إدارة القوى العاملة ببيروت، دار النهضة العربية، 1979، ص73.

Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features

عملية النوعية ومرتكزاتها الفكرية التص

ولعل مفهوم إدارة النوعية الشاملة كغيره من المفاهيم الإداريه التي نبيان بشأنه المفاهيم والأذكار وفقا لزاوية النظر إليه من قبل هذا الباحث أو ذلك. إلا أن هذا التباين الشكلي في المفاهيم يكاد يكون متماثلا في المضامين الهادفة. إذ انه تتمحور حول الهدف الذي تسعى لتحقيقه المنظمة والذي يستهدف المستهلك من خلال تفاعل كأنه الأطراف الفاعلة في المنظمة¹ والشكل الموالي يوضح ذلك :

رسم بياني رقم (15)



رسم بياني يمثل النظرة الشمولية لكل الأطراف التي تحققها أطراف المنظمة

المصدر : عبد القادر محمد عبد القادر عطية : الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الاسكندرية، 1998، ص 234.

¹ د. صقي ، محمود سليمان ، وظائف الإدارة مكتبة مطبعة الإشعاع الفنية 1998 ، ص 17.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

ومن هنا يتضح حليا بان الجودة الشا

العاملين في المنظمة ,ولا يقتصر دورها على الافراد العاملين في مجال النوعيه فقط، إذ أنها تعني الإسهام الفعال للنظام الإداري والتنظيمي بكافة عناصره في تحقيق الكفاءة الاستثمارية للموارد المتاحة من مادة أولية أو مواد خام ومعدات وأدوات وقوى بشرية ومعلوماتية ومالية بحيث أنها تسهم جميعا في السعي لتحقيق هذه المنظمة الذي يتركز في تحقيق الإشباع الأمثل للمستهلك الأخير من خلال تقديم السلع والخدمات بالموصفات القياسية ذات النوعية الجيدة والسعر الذي يتلاءم مع قدراته الشرائية وتوفير الضمانات الشاملة بالحصول على السلعة أو الخدمة في المكان والزمان المناسبين.

لقد كانت منظمة الجودة البريطانية " Organisation de la qualité
britannique " هي أول من عرفت إدارة لنوعية الشاملة " Management de la
qualité totale " على أنها " الفلسفة الإدارية للمؤسسة التي تدرك من خلالها
تحقيق كل من احتياجات المستهلك وكذلك تحقيق أهداف المشروع معا " .

لذا فان التعريف يركز أساسا على كل من الكفاءة والفاعلية داخل المشروع
والذي يحمي المنظمة ويقودها إلى التمييز من خلال تلبية احتياجات المستهلك الذي
يتحقق من خلاله أهداف المشروع دون أن تكون هناك ازدواجية في العمل أو أن
يكون هناك جهود ضائعة.

بينما عرفها المفكر جون أوكلاند على أنها الوسيلة التي تدار بها المنظمة لتطور
فاعليتها ومرونتها ووضعها التنافسي على نطاق العمل ككل.

وأما المدرسة الأمريكية فتعرفها على أنها عبارة عن الأساليب الكمية
بالإضافة إلى الموارد البشرية التي تحسن استخدام الموارد المتاحة¹ وكذلك الخدمات
بحيث أن كافة العمليات داخل المنظمة تسعى لأن تحقق إشباع حاجات المستهلك.

¹ Taylor.F.W : la direction scientifique des entreprises, ENAG/ éditions, Alger, 1972.

أما "كول"¹ فقد حدد سنة 1995 مفهوم

إداري يضع رضا العمال على رأس قائمة الأولويات بدلا من التركيز على الأرباح ذات الأمر القصير إن هذا الاتجاه يحقق أرباحا على المدى الطويل أكثر ثباتا واستقرار بالمقارنة مع المدى الزمني القصير.

وعموما يمكن القول بأن إدارة الجودة الشاملة هي عبارة عن نظام يتضمن مجموعة الفلسفات الفكرية المتكاملة والأدوات الإحصائية والعمليات الإدارية المستخدمة لتحقيق الأهداف ورفع مستوى رضا العميل والموظف على حد سواء لذا فقد أصبح واضحا بان عمل أي منظمة تسعى لان تكون أكثر فاعلية وكفاءة لتحقيق أهدافها والتي من ضمنها نجد :

1. إن أهداف المنظمة قد تحتوي على رضا المستهلك وكذلك أهداف المشروع المختلفة مثل النمو، الترقية، والمركز التنافسي داخل السوق أو إدراك المجتمع للخدمات المقدمة.

2. إن المنظمة تعمل داخل المجتمع من خلال خدمته لذا فهي ذات حاجة إلى مفهوم عريض يتعلق بالمستهلك.

3. إن استخدام تلك المداخل يقع تحت مختلف المسميات ومنها :

✓ التطوير المستمر للجودة.

✓ الجودة الشاملة.

✓ إجمالي العمليات الإدارية للمشروع.

✓ إدارة الجودة بمفهومها الواسع في المنظمة.

✓ التكلفة الكفوة و الفاعلية الإدارية للجودة.

ومن هنا يتضح بان التوجيهات العملية لإدارة الجودة الشاملة تتضمن المشروع يوضع المعايير والمواصفات الموضوعية للقياسات المتعلقة بالتغييرات النوعية للمنتج أو السلعة والسعي لملائمة التصميم مع مطابقته للتحقيق من الأداء

¹ Morin. Pière : le management et le pouvoir, éditions d'organisation, Paris, 1991.

وذلك باستخدام الأساليب العملية والإحصائية أو الخزينة،

ولذا فإن هذا الأداء يعتمد على التوجهات المشتركة لفرق العمل الجماعية وتكثيف الجهود البشرية والمادية المتاحة إلى تحقيق هذا التوجه الهادف وقد أشار "إدوارد دينق" الذي يعد من منظري السيطرة النوعية في اليابان إلى إعطاء الجودة الشاملة أهمية كبيرة حيث تعد الجودة مسؤولية كافة الأفراد العاملين في المنظمة الإنسانية وذلك من خلال التركيز على مجموعة الخطوات المتداخلة و المتفاعلة في تنشيط حركة الجودة الشاملة والتي يمكن أن توجيزها فيما يلي:

1. تقليل التكاليف من خلال تكثيف الجهود الإنسانية في تقليل الأخطاء والتوقفات و التصنيع التي ترافق عادة العمليات الإنتاجية وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تحسين الاستخدام الأمثل للمواد الأولية مع تحديد اللازم للإنجاز التي تؤدي بدورها إلى :

2. تحسين وتطوير الإنتاجية ولتي تؤدي بدورها إلى :

3. زيادة الحصة السنوية وتحسين الجودة وملائمة الأسعار والتي تؤدي إلى:

4. زيادة الربحية حيث تؤدي إلى تحقيق ثبات واستقرار المنظمة في نشاط

الأعمال وهذا يؤدي إلى:

5. إنتاج تطويرية مستمرة في العمل الإنتاجي وهكذا فإن جذب دورة العمل

الإنتاجي من شأنه أن تحقق استمرارية نهوض فاعلة في التحسن والتطوير

المستمرين من خلال إسهام كافة الأفراد العاملين في النشاط النوعي للمنظمة.

3.4.4. أهمية إدارة الجودة الشاملة:

لقد اتسم مفهوم الجودة الشاملة بأهمية واسعة في مختلف الأوساط العلمية

والصناعية، من ذلك فقد أصبح القرن الذي نعيشه يطلق عليه مجازا

بعصر النوعية الشاملة وهو ما جعل الدول المتقدمة والمهمة بهذا المجال

بإصدار المواظبة العالمية للمقاييس (I.S.O)

المعايير والعناصر الأساسية والتي ينبغي توافرها ومن هنا فقد أصبح واضحا ان الجودة الشاملة أهدافا ينبغي تحقيقها على المدى المتوسط أو البعيد وهي:

1. تحقيق الربحية والقدرة التنافسية في السوق :

إذ بعد التحسن المستمر في الجودة هناك مؤشرا لزيادة المبيعات التي من شأنها زيادة الربحية وخلق الحصص السوقية الكبيرة والقدرة التنافسية العالمية ،ويعتبر شعار إدارة الجودة الشاملة (اعمل الشيء الصحيح من أول وهلة) معيارا ينبغي أن يتم تطبيقه في مختلف أنشطة ومجالات المنظمة لكي يتم في ضوء تخفيض التكاليف المقترنة بالعمليات التشغيلية المختلفة وتحقيق المستوى الأمثل للفاعلية والكفاءة المطلوبة.

2. تحقيق الرضا لدى المستهلكين :

تقوم مهمة الإدارة الشاملة للعودة بالأنشطة الهادفة للتعرف على العملاء المجدين و ذلك بهدف تحديد ما ينبغي تقديمه لهم. كما يجري تحديد الأنشطة لمؤدات من مختلف الأفراد العاملين ابتداء من مرحلة البحوث المتخصصة بتصميم المنتج بالمكاتب الدراسية المتخصصة بغية تحديد المواصفات. المراد اعتمادا للسلعة أو المنتج قبل عملية الإنتاج حتى لا تكون وسيلة طرد عوضا أن تكون وسيلة حرب لمزيد من المستهلكين.

فالهدف الأساسي الذي تسعى إليه إدارة الجودة الشاملة هو تحقيق رضا المستهلك والاحتياجات وتطوير قدراتها الثانية من خلال التحسن المستمر للجودة .

3. زيادة الفعالية التنظيمية :

ما دامت الجودة هي مسؤولية كافة الأفراد العاملين في المنظمة فإنها تسعى للاهتمام بالعمل الجماعي وتشجيعه مع التحقيق تحسبا مستمرا بالاتصالات وإشراك أكبر قدرا من العاملين في القطاع لمعالجة وحل المشاكل التشغيلية والإنتاجية مع

العمل على تحسين العلاقات الوظيفية والتنظيم
الإنتاجية.

4.4.4. العوامل الأساسية لنجاح الجودة الشاملة :

يعد التخطيط لإدارة الجودة الشاملة من أهم وأكثر الخطوات الفاعلة في تحقيق الأبعاد الأساسية لنشاط الإنتاجي والخدمي في المنظمات المختلفة على حد سواء حيث أن التحسن المستمر للجودة الأمثل لاستراتيجيه تنافسية شاملة للمنظمات المختلفة على المديين الاستراتيجي والمرحلي في الوقت ذاته, ثم أن تكامل العمليات التخطيطية للجودة مع إستراتيجية الشاملة للمنظمات يعد حالة هادفة في تنشيط الأداء الفعال , إذ أن إدارة الجودة الشاملة تتضمن العديد من الأنشطة التي يجب أن توجه نحو تحقيق الأهداف الرئيسية والتي تعتبر المرتكز الرئيسي لها بقصد تحقيق رضا العملاء من المستهلكين الحاليين أو المرتقبين والاحتياط بالحصص السوقية مع تطويرها بشكل مستمر لفتح آفاق دخولها الميادين التنافسية الجديدة حتى تتسجم مع قدرتها المستمرة في التحسن المستمر والتطوير المنتظم.

ولقد أشار ادوارد ديمنج إلى أن تطوير أية نشاط يتعلق بالعمليات الإنتاجية والخدمية حيث يبدأ من مرحلة التخطيط ثم التنفيذ ثم متابعة التنفيذ في اتخاذ القرار بشأن مستوى الأداء وسبل تحسينها المستمر من التخطيط وهكذا تستمر العملية بالأداء وفا لهذا المستوى من الإستراتيجية وفي ضوء ذلك يمكن تحديد الخطوات الرئيسية لتخطيط إدارة الجودة فيما يلي :

1. الأهداف المطلوب تحقيقها في الجودة (مثلا الخصائص أو المميزات, التماثل, الفاعلية, الجمالية, دورة الحياة, التكلفة , الموارد الطبيعية, الاستخدام الأمثل...)
2. مراحل العمليات التي تمثل الممارسة العملية للتنظيم (يمكن استخدام مخطط وفق تدفق أول مخطط مماثل لتمثيل عناصر العمليات).
3. إسناد المسؤوليات والرقابة والسلطة والوسائل من خلال المراحل المختلفة للمشروع إلى ذوي الاختصاص والتجربة.

4. برامج التدقيق والرقابة والفحص تركز

عمليات التصميم والتطوير.

5. استخدام مختلف الطر التي تسمح بقياس درجة تحقيق أهداف الجودة ومن خلال ذلك يتضح أن المكونات الرئيسية لبرنامج إدارة الجودة الشاملة الناجح يتضمن ما يلي :

أ- التخطيطات الدقيقة للعمليات

ب- اشتراك الإدارة الوسطى

ج- التآني في وضع أهداف ذات نتائج ملموسة وسريعة

د- تطوير الاتصالات ما بين العاملين.

كما انه يتطلب لأمر تحديد مجموعة العوامل التي لها تأثير فعال في قيادة المنظمات نحو تحقيق النجاح في إدارة الجودة الشاملة وبصفة جديدة ومن ضمنها نجد:

1. أن تكون هناك مهام واضحة

2. أن تكون هناك سياسات واضحة

3. أن تكون صناعة ثقافة الجودة الصحيحة واضحة

4. أن تكون المسؤوليات واضحة

5. أن تكون العوامل المستخرجة للنجاح واضحة

ومن هنا يتضح بان نجاح برنامج إدارة الجودة الشاملة ينبغي أن يتم بوضوح شامل وكامل لكل أطراف المستويات المتعلقة بالمنطقة، إذ أن الجودة مسؤولية كافة الأفراد العاملين ونجاحها يعود بنتائج ايجابية للفرد والمنظمة والمجتمع على حد سواء.

5.4.4. الركائز الأساسية لإدارة الجودة الشاملة:

ترتكز إدارة الجودة الشاملة على مجموعة الركائز الأساسية التي لها أهمية كبيرة في إطار التطبيق العملي لها في مجال البناء والإيجار، حيث أن البناءات

الفكرية والتنظيمية التي يستند إليها الجانب

المفكرين والأكاديميين في شأن تحديد أولويات وأهميه هذه الركائز مع إمداديه

تطبيقها بواقعية متناهية ويمكن الإشارة إليها بشكل مقتضب على النحو التالي :

1. التركيز على العميل :

يعتبر العميل أهم الركائز التي تستند إليها إدارة الجودة الشاملة إذ يرى الفكر البشري في هذا الصدد على أن العميل يعتبر المحور الأساسي للأنشطة العامة ينبغي أن تصنع في حساباتها الأنشطة التي من شأنها أن تحقق للعميل سواء الداخلي أو الخارجي الجودة العالية التي تتسجم مع ضرورة تعزيز أوصل الثقة بينه وبين المنظمة حتى يتم كسب وولاته ورضاه ثم البلوغ إلى الهدف الأسمى الذي ينبغي التركيز عليه في كافة الأنشطة التشغيلية التي تؤديها المنظمة، إذ لولاه لما وصلت المنظمة إلى النجاح ود تتعرض المنظمة إلى الزوال في حال فدانه خاصة في ظل الأجواء التنافسية التي تستهدفها عادة الأسواق الاقتصادية بمختلف أنشطتها.

2. التركيز على إدارة القوى البشرية :

تعتبر إدارة القوى البشرية في المنظمة ذات أولوية كبيرة في تنشيط وتفعيل إدارة الجودة الشاملة، إذ إن توفر لمهارات والكفاءات البشرية وترتيبها وتطويرها وتحفيزها من أهم الركائز التي تحقق للمنظمة.

تحقيق أهدافها - كما أن تحي النجاح الهادف يستدعي تكريس الاهتمام والعناية اللازمة بالأفراد بدءاً من عملية الاختبار والتعيين وتقسيم الأداء وبرامج التربية والتطوير وأساليب التحفيز والسعي لإثبات الفرق الذاتية في العمل والمشاركة والتعاون وإظهار صورة العمل التي تتصف ' بالجو العائلي ' لغرض تحقيق التحسن المستمر في الأداء.

3. المشاركة والتحفيز :

إن الاعتماد على مبدأ المشاركة بمعية التحفيز يعتبر من الركائز الأساسية والمهمة التي يقتضيها متطلبات إدارة الجودة الشاملة حيث يعتبر ذلك من أكثر العوامل الهادفة لتحقيق نجاح المنظمة إذ أن إطلاق الفعاليات وتشجيع الابتكار

والإبداع وتحقيق البرامج التطويرية والتحفيزي

ضمن الفريق الواحد، يعد عاملا أساسيا لترصين البناء المنطمي وبحيق الاهداف
المثلى الذي تسعى لتحقيقها المنظمات المختلفة في مجال البناء والإنجاز.

4. نظام المعلومات والتغذية العكسية:

يعتبر توفر نظام المعلومات والتغذية العكسية من الركائز المهمة والأساسية
التي تقتضيها متطلبات إدارة الجودة الشاملة حيث تعتبر ذلك من أكثر العوامل
الهادفة لتحقيق نجاح المنظمة سيما وان توفير المقاييس والمواصفات والمعايير الهامة
للجودة ذات اثر بالغ في تحقيق الأهداف إذ أن اتخاذ القرارات الصائبة يرتبط بشكل
وثيق بتوفر البيانات والمعلومات الصحيحة التي يتطلبها النجاح المستهدف كما أن
استمرارية التحسين والتطور يقترن بشكل فعال بالتدفق المعلوماتي وأنظمة
الاسترجاع الفاعلة.

5. التحسين المستمر:

إن الإعتقاد على الأسلوب العلمي الدقيق في استمرارية التحسين والتطور في
الأداء التشغيلي للعمليات الإنتاجية، أصبح أكثر أهمية في ترصيد وتحقيق ملائمة
للتطورات والتغيرات المستمرة في حاجات ورغبات المستهلكين وأن التحسين
المستمر بالأداء يتطلب سرعة الاستجابة للتغيرات من جهة وتبسيط الإجراءات
والفعالية التيعيلية من جهة أخرى، ولهذا فان هناك علاقة تكاملية بين الجودة وسرعة
الإستجابة للتطوير والإنتاجية ويجب أن يأخذ معيار التكامل بنظر الاعتبار عند
اعتماد أي تغيير أو تطوير مستهدف

6. القرارات المبنية على الحقائق :

إن اتخاذ القرارات الصائبة لا يتحقق إطلاقا دون اللجوء لاعتماد الحقائق
الواقعية سيما وأن ذلك من أكثر الأنشطة في تعزيز نجاح إدارة الجودة الشاملة .
وأن هذا بدوره يتطلب توفير نظام معلومات فاعلة واعتماد الأفراد العاملين أنفسهم
، إذ أنهم أكثر قدرة في إدراك الحقائق من غيرهم في هذا المجال. وقد أصبح فعليا

نجاح القرارات التي تعتمد على الحقائق بـ
القرارات التي كانت تعتمد في ضوء الحدس او النحيم او الخبره السحيه.

7. المناخ التنظيمي:

إن توفير المناخ التنظيمي الملائم يحقق لإدارة الجودة الشاملة نجاحا ملحوظا حتى أن المناخ التنظيمي يعني قيام الإدارة العليا بإعداد وتهيئة العاملين في المنظمة على مختلف مستوياتهم إعدادا نفسيا لقبول وتبني مفاهيم إدارة الجودة حيث أن ذلك يسهم في تنشيط أدائهم وتقليل من مقاومتهم للتغيير وكذلك يوفر السبل الكفيلة بتوفير الموارد والتسهيلات المطلوبة لنجاح تطبيق نظام إدارة الجودة الشاملة وزرع الثقافة الهادفة للجودة بين العاملين في مختلف مستوياتهم إذ أن ذلك من شأنه خلق ثقافة تنظيمية تتسجم مع ثقافة المنظمة ككل في إطار الجودة وتكامل الأبعاد التي تنطوي عليها.

8. الإدارة العملياتية :

إن الإدارة العملياتية ينبغي أن يتم التركيز من خلالها على تخطيط وتحسين الجودة ,وهذه الحقيقة تبدأ من عمليات التصميم والسيطرة على الإجراءات المتعلقة بالتجهيز والصيانة والرقابة وجدولة كافة الإجراءات التشغيلية ونمطية أفاقها.

الفصل الخامس

الوضعية الإسكانية في الجزائر

المبحث الأول: المشكلة الإسكانية وواقع المشاريع الإنجازية

المبحث الثاني : عناصر تكلفة الأنماط السكنية

المبحث الثالث: ثقل الأزمة الإسكانية و مشاكل الإنعاش:

المبحث الرابع : دراسة حالة (تكلفة الإسكان الاجتماعي)

تمهيد

إن مشكلة الإسكان الحالية التي تعاني منها ربع السكان الجزائريين الذين يملكون سكنات والتي أقل ما يقال عنها أنها بيوتات مزرية Habitat Précaire لم تكن مصادفة. فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمار، بالإضافة إلى ذلك أنه، و منذ مدة طويلة أدى النمو الديمغرافي إلى زيادة الاحتياجات في مجال الإسكان لأسباب اقتصادية بالخصوص، لذلك فإن الهوة لنقص رفاهية الإسكان ما فتئت تتسع سلبا ابتداء من بداية السبعينات إلى يومنا، وتتخذ مشكلة الإسكان في الجزائر عدة مظاهر نذكر من بينها :

1.1.5. المساكن القديمة والمفتقرة إلى الصيانة :

من أهم المشاكل التي تعاني منها قطاع الإسكان في الجزائر وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة و الآيلة للسقوط وهو ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن. وإذا اعتبرنا أن العمر الإنتاجي للإسكان يقدر بـ75 سنة¹ فإن البناءات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة. فإلى غاية 1900 كان سكان 50 تجمعا حضريا في الجزائر يمثلون 18% من مجموع السكان، ثم تطورت هذه النسبة إلى 21% في سنة 1930، ووصلت إلى 30% في سنة 1959². وفي سنة 1966 كان سكان الحضر يمثلون نسبة 56.2% من مجموع السكان. ثم تطورت هذه النسبة إلى 61.3% في سنة 1977، ثم إلى 70.7% في سنة 1987، وإلى أكثر من 75% في سنة 2003³. وتحديدنا لنسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملا مساعدا في تحديد عدد للوحدات السكنية التي ينبغي بنائها في المستقبل و بناءا عليه فإن التقديرات

¹ Flash Statistique Direction des Statistique Ministère de l'habitat Décembre.1994

² Djilali bouamranen crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en algérie. O.P. cit, p247.

³ Flash Statistique Direction des Statistique Ministère de l'habitat Décembre 2004.

الإجمالية للنقص في الإسكان القديم

نهاية 1962 قدر هذا النقص بأكثر من 132000.00 مسكنا قديما وهي موزعة
على النحو التالي : الجدول رقم (07)

النسبة %	المجموع	نقص إسكان الريفي	نقص الإسكان الحضري	عدد الحضيرة الإسكانية
59.32	786000	429.156	356.844	عدد الحضرة الإسكانية قبل سنة 1945.
35.81	474.999	244.384	230.384	عدد الحضيرة المبنية ما بين 1954-1945
4.85	64.364	31.645	32.917	عدد الحضيرة المبنية ما بين 1954 1962-
% 100	1.324.963	705.016	619.947	المجموع

يمثل : نقص في الإسكان قبل 1945 و حتى نهاية 1962

المصدر : وزارة البناء والتعمير، سنة 1994.

لقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي أنشئت قبل 1962 حوالي 443 ألف وحدة سكنية
بنسبة تقدر بـ: 21 % من مجموع الوحدات السكنية في سنة 1977.

ولقد انتقلت هذه النسبة إلى 19 % في سنة 1983 ليتجاوز عمرها عندئذ إلى
أكثر من 50 سنة ، فهي بحاجة إلى إصلاح و صيانة، أما في سنة 1983 فإن
احتياجات التجديد في سنة 1983 بحوالي 438 ألف وحدة سكنية، وهذا العدد يمثل
تقريبا إجمالي العدد المقرر في برنامج الخطة الخماسية 1980 - 1984 حيث
استهدف إنجاز 450 ألف وحدة سكنية المتواجدة وبعجز إنتاجي يفوق 50 سنة وهي
موزعة كالتالي:

- 356.844 مسكن حضري بنسبة تقدر بـ : 45.4 % من السكنات
القديمة جدا.

- 429.156 مسكن ريفي بنسبة تقدر بـ 54.6 % من السكنات القديمة جدا.

إن تحديد الاحتياجات في مجال الإسكان

حيث كان يعتبر عائقا إضافيا في مجال التنمية السكنية إذ كان يمثل عشرية كاملة من الإنجازات المكثفة ابتداء من سنة 1983 إلى سنة 1993 حيث تم إنجاز 750000 مسكن وهو ما جعل المرحلة الأكثر مردودية للقطاع، حيث وعلى سبيل المثال لا الحصر فقد أنجز أكثر من 118.400 مسكن في سنة واحدة¹. و بهذا فإن المباني الجديدة تكاد تغطي احتياجات التجديد وهذا بغض النظر عن الاحتياجات الناجمة عن العجز الناتج عن الفترات السابقة.

و تبرز مشكلة المساكن القديمة في كل المدن العريقة في الجزائر خاصة مع حقبة عهد الأتراك كحي القصبة بالجزائر العاصمة و حي سيد الهواري لمدينة وهران و معظم الأحياء العريقة في مدينة " قسنطينة " إلا أننا و في كثير من الأحيان ما نلاحظ مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم وجود متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة للمراقبة من جهة وقلة الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لهذه العمارات.

2.1.5. ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ :

من مظاهر مشكلة الإسكان في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد و في كثير من الأحيان، أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب، وهو ما يمكن تبيينه من خلال الجدول التالي :

و فيما يلي توزيع الوحدات السكنية من حيث نمط السكنات :

¹ Flash Statistique sur la situation de l'habitat , Direction de la Planification de coopération Ministre de l'habitat Algérie P 32. octobre 1994.

سنة 1993		سنة 1987		سنة 1977		سنة 1966		نمط الوحدات السكنية
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
3.19%	2575	775.7%	2295.27	81%	1783.03	81.05%	11633.33	الحضيرة الفرد التقليدية
20.72%	729	17.5%	531.7	9.75%	214.71	8.17%	163.65	الحضيرة الجماعية(عمارات)
6.08%	214	6.67%	202.06	9.25%	203	10.24%	205.02	الحضيرة السكنية المزرية
100%	3519	100%	3029	100%	2201	100%	2002.03	المجموع

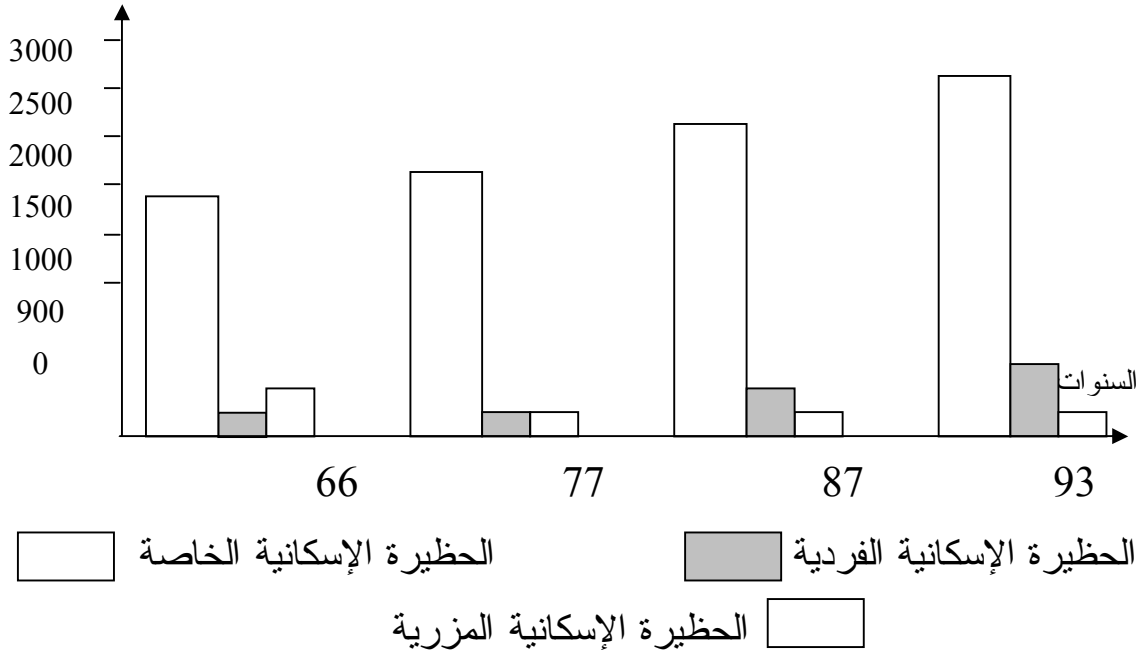
المصدر : وزارة البناء و التعمير سنة 1994.

يمثل : توزيع الوحدات السكنية حسب نمط السكنات في الجزائر

إن السبب في ذلك يعود في واقع الأمر، إلى قلة المساكن بالنسبة للطلب عليها من جهة، و تفاقم الأوضاع الاقتصادية مع منتصف الثمانينات حيث انخفضت القدرة الشرائية للفرد ، فأصبح لا يفكر في المسكن البسيط الذي يرتقبه بل في الطريقة التي تسمح له تصريف دخله مقابل اقتناء جميع الحاجات الضرورية للمعيشة. لمثل هذه الأسباب فإن درجة التزام الإسكان ما فتئت تتعقد من سنة إلى أخرى، فمن ذلك، ووفق إحصائيات سنة 1977، وجدت 314 وحدة سكنية مكونة من غرفة واحدة و يزيد عدد أفراد المسكن الواحد عن العشرين شخصا و1095 وحدة سكنية يتراوح عدد الأشخاص بها من 15 إلى 19 فردا، و هذا على سبيل المثال لا الحصر.

و فيما يلي تطور أنماط الحضيرة الإسكانية خلال السنوات (93/87/77/76).

الحظيرة السكنية



يمثل : منحنيات تطور أنماط الحظيرة الإسكائية خلال السنوات

(93/87/77/66)

المصدر : استنتاجي من قبل الباحث.

إن ما يمكن ملاحظته من هذه المنحنيات هو تطور الحظيرة الإسكائية الجماعية خلال 1987 حيث وصلت نسبة التطور إلى أكثر من 17,5 % من إجمالي الحظيرة مقابل 9,75 % من إجمالي الحظيرة الإسكائية لسنة 1977، وهو ما يعطي دلالة واضحة على اهتمام السلطات العمومية بهذا النمط من السكنات، وذلك من أجل تدارك النقص الواضح في هذا المجال وتلبية الشرائح الاجتماعية الأكثر تضررا. فإن هذه النسبة وصلت ارتفاعها حيث تعدت إلى 20,72 % في سنة 1993 من إجمالي الحظيرة الإسكائية و هذا بالرغم من الأزمة المتعددة الجوانب التي شهدتها هذه المرحلة.

ولقد عرفت معدلات استعمال السكن ent

ومعدل أشغال الغرفة $\text{taux d'occupation par pièce}$ (TOP) التطورات التالية خلال هذه المرحلة.

الجدول رقم (09)

السنوات	التعداد السكاني	الحظيرة الإسكانية 1000 x	معدل أشغال المسكن TOL	عدد الغرف للمسكن	معدل أشغال للغرفة TOL
1966	12316	2002	6,15	2,3	2,5
1977	17500	2201	7,95	2,4	3,17
1987	23477	3029	7,75	2,9	2,65
1993	26600	3436,26	7,74	3	2,86

المصدر: مديرية الإحصائيات. وزارة البناء و التعمير نهاية 1993. الجزائر.

يمثل : نقص في الإسكان قبل 1945 و حتى نهاية 1962

لقد قدرت نسبة التطور ما بين 1977 و 1987 بنسبة تقدر بـ 1,44 % ليعقبه معدل نمو السكان بين سنة 1987 و 1992 بـ 1,13 %.

كل هذه المعدلات كان لها الأثر الكبير في عدم كفاية المسكن إذ بلغ عدد الوحدات السكنية لكل 1000 نسمة على النحو التالي:

الجدول رقم (10)

السنوات	سنة 1966	سنة 1977	سنة 1987	سنة 1992
عدد السكان	12316	17200	23477	0266.00
عدد الوحدات السكنية	2002	02201	3029	3436,36
عدد المساكن لكل 1000 ن	162,5	125,77	129	129,18
معدل أشغال المسكن TOL	6,15	7,95	7,75	7,74

المصدر : مديرية الإحصائيات. وزارة البناء و التعمير نهاية 1993. الجزائر.

يمثل : تطور الوحدات السكنية لكل 1000 نسمة خلال السنوات: 66 - 77 - 87 - 92

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

بالإضافة إلى انخفاض هذا المؤشر من

وهو يقل بكثير عن مثيله في الدول المتقدمة الذي يصل فيها لي 422 في 1000 نسمة في السويد و 400 مسكن لألف نسمة في بلجيكا و 209 مسكن لألف نسمة في يوغسلافيا.

وهو بهذا يضع الجزائر من الدول المتخلفة في مجال توفير المسكن إن تحديد مساحة معينة للمسكن من المستويات المختلفة لا ينبغي أن يكون مجرد إجراء لاسترشاد بل يجب الالتزام بهذه المساحات و التأكد من تنفيذها فقد حددت مساحة المسكن المتوسط بحوالي 65 م² و إذا كان معدل استعمال المسكن TOL في سنة 1993 يقدر بـ 7,74 فإن متوسط نصيب الفرد من الرقعة السكنية يكون حوالي 8,40 م² و هو إلى حد ما مقبول من قبل المنظمة العالمية للصحة و الذي يتراوح ما بين 8 م² و 10 م².

وإذا ما أخذنا عدد السكنات المغلقة التي لم تستغل بتاتا لعدة إعتبارات حيث قدرت حسب تعداد 1998 بأكثر من 1000000 مسكن فإن التقييم الأولي لحصيلة الاستفادة من السكنات في الجزائر يكون على النحو التالي:

• 6 ملايين من الجزائريين الذين هم في وضعية جيدة و لديهم مستويات معيشية جيدة فإن أشغال السكن لديهم يقدر بـ 4 أشخاص في المسكن أما 24 مليون من الأشخاص الباقين فهم منقسمين إلى:

• 14 مليون شخص يعيشون بمعدل أشغال محصور ما بين 7 و 10 أشخاص في المسكن الواحد.

• 10 ملايين شخص يعيشون بمعدل أشغال أكبر من 12 شخص في المسكن الواحد.

من هنا تظهر جليا الوضعية السيئة للإسكان في الجزائر والتي تتعد من السيئ إلى الأسوأ.

3.1.5. نقص و ضيق الوحدات السكنية:

لقد بلغ عدد سكان الجزائريين المقيمين حوالي 12316 ألف نسمة حسب إحصائيات 1966 ثم ارتفع في سنة 1977 إلى حوالي 17500 ألف نسمة بزيادة قدرها 42% خلال عشر سنوات ثم وصل العدد في سنة 1987 إلى حوالي 23477 ألف نسمة بزيادة قدرها 34% خلال نفس المدة 10 سنوات ليصل إلى 50 ألف نسمة في سنة 1993 بزيادة قدرها 16,49% في فترة زمنية تقدر في ستة سنوات. أما بالنسبة لوحدات السكنية فقد كان عددها حوالي 2002 ألف وحدة سكنية في سنة 1966 ارتفع هذا العدد إلى حوالي 2201 ألف وحدة سكنية بزيادة تقدر بـ 9,9% خلال عشرة (10) سنوات. و في سنة 1987 بلغ هذا العدد 3029 ألف وحدة سكنية بزيادة قدرها 37,6% أما في سنة 1992. قد وصل عدد الوحدات السكنية إلى 3436,26 وحدة سكنية بزيادة 13,44% خلال خمسة سنوات. إن هذه الزيادة في معدل إنجاز السكنات كانت معتبرة خاصة في سنة 1987 إلا أنها كانت غير كافية لتغطية العجز مقارنة مع نمو السكان لسنة 1997 و بهذا الصدد يمكن لنا أن نصيغ طبيعة التكاليف التي يمكن أن نجدها من خلال العمليات الانجازية لإحدى ورشات البناء لمؤسسة ترقية السكن العائلي لوهان EPLF

ORAN على النحو التالي:

الجدول رقم (11)

البيان	المبالغ	%
التكلفة الإجمالية للإنجاز Réalisation	59473809,6	79,78
تكلفة شراء الأرض Terrain	12.665.718,0	7,20
تكلفة الدراسة و متابعتها Etude	1.040.791,6	1,75
تكلفة الهيئة للمراقبة التقنية CTC	441.295,66	1,27
التكلفة الإجمالية المشروع	73.621.614,92	100
المساحة المبنية	3.353,20	
متوسط التكلفة للم ² المبني	21.955,60 دج	

المصدر : وهران سنة 1993. مصلحة الأسعار و الصفقات ، EPLF وهران

يمثل : مبالغ تقديرية لمجموعة سكنية من إنجاز EPLF - وهران.

تمثل تكلفة الانجاز 3/4 من التكلفة الإ

العاملة فإنها كذلك تشمل تكلفة المواد الأولية التي تعرف تغيرا مستمرا من حيث الأسعار وهو ما يدفع المؤسسة المنجزة إلى الشروع في إجراء مراجعة و تحديث الأسعار كل ستة أشهر من عمر المشروع فتزداد تكلفة المسكن ليتحملة عندئذ المستهلك حيث وصلت تكلفة المشروع المعدة للإسكان و بـ 21.955 دج للأبنية المعدة للاستعمال التجاري¹.

4.1.5. نقص رفاهية الإسكان *déficit de confort* و تزايد الأحياء

والبيوت القصديرية:

قد لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات للمساكن التي تتميز بمستويات معيشة مقبولة و أخرى غير مقبولة، من ذلك أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل قد تختلف داخل الدولة الواحدة و من إقليم لآخر بل و في بعض الأحيان في المكان الواحد و من مسكن لآخر.

وبصفة عامة فالمساكن ذات المستويات الدنيا لمتطلبات الحياة هي التي تتعدم فيها أبسط متطلبات السكن الصحي وهي عادة ما تتمثل في البيوت القصديرية التي تتألف عادة من الصفيح لتتخذ في البداية المسكن الانتقالي، المؤقت ثم الدائم فالرسمي.

إن مثل هذه الأكواخ و الأحياء القصديرية غالبا ما يسكنها ذوي الدخل المنخفضة حيث تشمل على مباني لا يتوفر لها أي مرافق مثل مصدر للمياه النقية و لا يوجد لها متسع للدورة المياه و ربما قد يتمكن سكانها من الحصول بشكل غير قانوني على الكهرباء من مصادرها المختلفة، فمجمع حي النجمة بضواحي وهران يعتبر نموذجا حيا لمثل هذه الأحياء حيث بدأ بعشرات البيوت القصديرية مع بداية الثمانينات ليتحول و خلال 18 سنة إلى مجمع سكاني يحتوي أكثر من 7000 مسكن و في إطار رسمي.

¹ URHO –EC Oran service Planification et programmation de département technique 1988.

إن مثل هذه الظواهر لم تكن منفردة فلقا

عرفت تركيز عمراني رهيب خاصة مع تدني الأوضاع الاقتصادية والأمنية بالخصوص للبلاد.

و فيما يلي توزيع الوحدات السكنية حسب احتوائها على المرافق و الخدمات العامة في الفترة ما بين 1966 إلى غاية 2002. الجدول رقم (12)

2002	93	84	77	66	البيان
75	62	57	45,8	34,4	مسكن متصلة بشبكة توزيع مياه الشرب
80	52	54,5	40	39,6	مسكن تتوفر على دورة المياه
90	81	75,9	49	31	مسكن تتوفر على الكهرباء
52	27	19,3	13	0	مسكن متصلة بشبكة بتوزيع الغاز

المصدر : مديرية الإحصائيات، وزارة البناء والتعمير، الجزائر 2002.

يمثل: توزيع السكنات حسب احتوائها على المرافق و الخدمات العامة 66-2002.

بالرغم من المجهودات الهائلة فيما يخص الاهتمام بالمرافق و الخدمات العامة باعتبارها من ضروريات مستويات الحياة إلا أنها لازالت بعيدة عن تحقيق ما تتأمله الشرائح الاجتماعية الأكثر فقرا خاصة في الأرياف، إذ وصلت نسبة المساكن التي لا تتوفر على دورة المياه حوالي 86%. وفق تعداد 1977 و حوالي 46% في سنة 1984 على المستوى الوطني. أما بالنسبة لشبكة توزيع الغاز، فلم تصل بعد إلى المناطق الريفية أما في المناطق الحضرية فهناك نسبة قليلة من الوحدات السكنية التي وصلتها شبكة توزيع الغاز و هي تبلغ 13% من المساكن في سنة 1977 و حوالي 19% في سنة 1984¹. غير أن النسبة ما فتئت أن تتحسن بالخصوص في المساكن التي تتوفر على الكهرباء حيث انتقلت من 90% سنة 2000 إلى 95% سنة 2002. بينما مشكل الاتصال بشبكة توزيع الغاز لا زالت بعيدة المنال حسب الطموحات المنتظرة من برامج السلطات العمومية بحيث لم تتجاوز 60% على أكثر تقدير.

¹ ONS Annuaire statistique de l'Algérie 1983 – 1984. p 35.

لقد قدرت الاحتياجات الإسكانية و حتى نهاية ديسمبر 1994 بـ 1200000 مسكن لتضاف إليه أكثر من 800.000 مسكن لتلبية الطلب الفعلي على السكنات مع نهاية 2002، وهو ما يجعل السلطات العمومية تعمد إلى التفكير بإنجاز أكثر من 3500000 حتى نهاية 2005 كمرحلة أولى و ذلك بمعدل إنجاز سنوي يفوق 350000 مسكن¹.

و بعيدا عن تحقيق مثل هذه الطموحات فإن التكفل بالمباني القديمة والآلية للسقوط، فهي تعتبر أكثر من ضرورة لطابعها الاستعجالي لا من حيث المحافظة على سلامة الأفراد الذين يسكنون هذا النوع من البيوت بل وكذلك الوقت الذي تستغرقه مثل هذه الترميمات.

إن تسليم مثل هذه الانجازات في وقتها المحدد كانت ولازالت الشغل الشاغل للسلطات العمومية من أجل تلبية الحاجة الإسكانية لهذه الشريحة من المجتمع في الوقت المناسب. لكن و مع تطور الانجازات من خلال مراحلها المختلفة فإن تأخير مواعيد تسليم هذه السكنات يتعمق باستمرار.

وفي هذا الإطار يمكن ذكر هذا التأخير من حيث تقديم السكنات للسنوات

التالية:

* 1987 عرفت تأخر في تقديم سكنات في وقتها بـ 3,7 سنوات.

* 1989 أصبح هذا التأخر في تقديم السكنات يقدر بـ 5 سنوات.

* 1990 أصبح التأخر في تقديم السكنات يقدر بـ 7 سنوات.

* 1993 أصبح التأخر في تقديم السكنات يقدر بـ 8 سنوات.

إن تدارك مثل هذا النقص المستحيل في ميدان الانجاز أصبح من ضمن التحذيات الصعبة، إن لم نقل المستحيلة الذي تترقبه الدولة من ذلك أن تسليم السكنات لسنة 1992 قدرت بـ 50.000 مسكن بينما في سنة 1993 فقد عدد السكنات المسلمة

¹ مديرية الإحصاءات، وزارة البناء والتعمير، الجزائر، 2002.

بـ 92500 أي زيادة إنجاز تقدر بـ 17,64

دون منازل إنجازات القطاع العمومي في ميدان تقديم السكنات لسنة 1986 من أحسن نتائج التي توصل إليها القطاع، حيث قدر هذا الإنجاز بـ 88000 مسكن وهذا بمشاركة وسائل إنجاز خارجية حيث ساهمت في عرض أكثر من 16000 مسكن ولفس السنة.

1.2.5. اختلال بنية قطاع البناء و الإنجاز :

إن تطور أزمة الإسكان في الجزائر ترجع في مقامها الأول إلى عدم تلبية الاحتياجات المطلوبة من المساكن من قبل قطاع الإسكان الذي بقي مدة من الزمن مهملا، لأنه لم يحظ بالاهتمام الكافي كما هو الشأن بالنسبة للقطاعات الأخرى في برامج التنمية الوطنية.

فبالرغم من أن حصة الاستثمارات لقطاع الإسكان عرفت زيادة مضطردة مرورا بـ 3,72 % من إجمالي الاستثمارات الكلية خلال الخطة الثلاثية (1967-1969) لتصل إلى حوالي 15% من حجم الاستثمارات خلال الخطة الخماسية الأولى (1980-1984) إلا أنها كانت غير كافية لتغطية العجز المتزايد للإسكان¹.

إن التخفيض أكثر من 60 مليار دج التي وجهت لشراء الآلات و المعدلات (خلاطات، وسائل النقل، رافعات...الخ) مقابل 63 مليار خصصت لقطاع المحروقات كانت بمثابة الانطلاقة الحقيقية للرفع من إنتاجية العمل في قطاع البناء والإنجاز وبالتالي التخفيف من حدة المشكلة إلا أن النتائج كانت متواضعة.

إن إدخال واستخدام الآلات والمعدات الحديثة للمساعدة على استخدام الطرق المتطورة في إنشاء المباني كان هدفا مفضلا من قبل السلطات المختصة لقطاع البناء وذلك من أجل المساعدة على تثبيت اليد العاملة في هذا القطاع، مما يؤدي في النهاية إلى إنفاقها للعمل وزيادة إنتاجها. إن الهدف من استخدام هذا النمط من التكنولوجيا

¹ المرجع السابق.

في البناء هو الإسراع بتطور القطاع و الخرد
الطريقة الأكثر تنظيما.

غير أن هذه الأهداف لم تتحقق، واتضح للعيان أن تكلفة إنشاء العمارة
الواحدة من الوحدات الجاهزة تزيد و كثيرا عن مثيلتها بالطريقة التقليدية كما أن
عملية التركيب لهذه الوحدات الجاهزة عن طريق الغطاءات الحديدية الصناعية
Coffrage Métallique Industriel مثلا هي عملية معقدة و مكلفة من جهة، ثم
أنها تحتاج إلى خبرة و إتقان لا تتوفر عادة لدى العمال البسطاء من جهة أخرى
الذي تنفسهم مثل هذه التقنيات للتحكم في هذه الآليات بصفة دورية و منتظمة
عن طريق الصيانة و المتابعة، و فعلا فإن الأرقام المتوفرة في هذا المجال تدل
على عدم نجاعة Performance قطاع البناء الجاهز بالقياس إلى قطاع البناء
التقليدي فمعدل الانجاز في قطاع البناء الجاهز خلال الفترة (1970 - 1977) كان
يقدر بـ 13,8% بينما في القطاع التقليدي فهو يساوي 28% من إجمالي
الانجازات البنائية¹.

ولقد أدخلت الانجاز الجاهز في الجزائر بشكل واسع في بداية الثمانينات بعد
الآثار المترتبة من زلزال الشلف حيث وصلت نسبة استخدام تقنيات البناء الجاهز
بأكثر من 65% من المشاريع البنائات المنجزة من قبل مؤسسات أجنبية متعددة
الجنسيات التي ساهمت و بقسط و فير في خلق جو تنافسي فيما بينها².
ونتيجة لمثل هذه التدخلات في مجال البناء و التشديد كان على المؤسسات
الوطنية التي تنشط في المجال اكتساب مثل هذه التجارب و الاستفادة منها لزيادة
كفاءة و قدرة البناء في توفير الاحتياجات اللازمة فيما بعد.

2.3.5. تضخم بنية قطاع البناء و الإنجاز :

إن نمو حجم عمليات البناء و زيادة الطلب على الوحدات السكنية استلزم
وجود جهاز إنتاجي ضخم، حيث تضمنت الخطة الرباعية (1967-1969) إنشاء

¹ التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط 1926-1980 ص 434 د . عبد اللطيف بن اشنهو
² ONS, statistiques : premier résultat provisoire de recensement général de la population de l'habitat,
juillet-septembre, 1987 , p10.

9000 وحدة سكنية في نهاية الخطة الرباعي

أكثر 260.000 وحدة سكنية نهاية التسعينات و هو المطب الذي تريده السلطات العمومية لتدارك النقص في مجال الإسكان¹.

ففي سنة 1979 أصبح قطاع البناء و الأشغال العامة يتكون من أكثر من

6000 مؤسسة منها 4270 مؤسسة بناء (دون الأشغال العامة).

و يمكن توزيعها على النحو الآتي:

جدول رقم (13)

مؤسسة قطاع البناء	مؤسسات مختصة في العمليات الكبرى	%	مؤسسات مختصة في الاعمال الثانوية	%
مؤسسات عامة	340	18,8	340	14
مؤسسات خاصة	1425	79.2	2085	84
مؤسسات مختلطة	15	1.2	25	1.2
مؤسسات أجنبية	10	0.8	10	0.8
المجموع	1800	%100	2470	%100

يمثل : جدول عدد مؤسسات الانجاز التي في قطاع البناء لسنة 1979

المصدر : مديرية الإحصاء و وزارة البناء و التعمير ص 46. الجزائر.

ملاحظة :

وما ينبغي الإشارة إليه أن 50% من أعمال قطاع البناءات فقط موجهة للإسكان والباقي مخصصة لمختلف الانجازات في القطاعات الأخرى. وأكثر هذه المؤسسات أهمية ما كان على شكل شركات وطنية تحت وصاية وزارة الإسكان و التي كان عنها بقدر بـ 18 شركة وطنية مختصة في البناء، حيث حققت هذه الشركات على سبيل المثال لا الحصر في سنة 1979 رقم أعمال قدره 6,2 مليار دج وكان يعمل بها أكثر من 120000 عامل أما باقي المؤسسات فهي شركات بلدية أو ولائية أو جهوية أو شركات تحت وصايا وزارات أخرى، حيث تكلفت الشركات الوطنية الجهوية لبرامج البناءات الكبرى والتي صنفت ما بين 300 إلى 1000 وحدة سكنية وأكثر في حين أن البرامج الصغرى أقل من

¹ مديرية الإحصاءات، وزارة البناء والتعمير، 2000.

300 وحدة سكنية أسندت إلى الشركات الولاء

هذه المؤسسات في إنجاز الوحدات السكنية و خلال نفس الفترة (1970 - 1977) و كانت على النحو التالي:

لقد أنجزت المؤسسات العامة 64,8 % من المشاريع الإسكانية بينما أنجزت المؤسسات الخاصة 19,12 % من هذه المشاريع (الممولة من قبل الدولة فقط) أما الأجنبية فقامت بإنجاز 6,88 % من هذه المشاريع¹.

إن محاولة تطوير قطاع البناء و إدخال التكنولوجيا لم تعط النتائج الموجودة منها خلال الخطة الخماسية الأولى 1980-1984 حيث أن إنجاز الفعلي للمؤسسات الوطنية في مجال البناء هو أقل بكثير من الطاقات النظرية لهذه المؤسسات ذات التكنولوجيا المتطورة وذلك يعود بسبب ضعف التحكم في هذه التجهيزات الحديثة و سوء التخطيط ونقص اليد العاملة المتدربة.

أما عن مرحلة التسعينات، فإن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد جعلت من هذه المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسارا آخر حيث و حتى نهاية 1992 فإن قطاع البناء كان يحتوي على أكثر من 6667 مؤسسة استخدمت أكثر من 332000 عامل².

و من ضمن هذه المؤسسات 590 مؤسسة عمومية تستخدم لوحدها أكثر من 268000 أي بنسبة تفوق 80% من العمالة الموجودة في القطاع. أما المساهمة الفعلية للإنجاز فقد تجاوزت ¼ مما هو مقرر من لإنجازات الإجمالية و برقم أعمال قدر بـ 32 مليار دج³.

لقد أفرزت إعادة الهيكلة للمؤسسات العمومية كثير من التنظيمات فمن بين 500 مؤسسة تتم هيكلتها، لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية ولا حتى

¹ N.A BEN MATTI : L'habita du tiers monde : cas de l'Algérie, SNED, Alger, p67.

² Direction des statistiques, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Alger, 1993.

³ Opcit.

لكثير من الأحيان برأسمال معتبر، و هو ما العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في القطاع.

بالإضافة إلى ذلك فإن المرحلة عرفت كذلك مشاكل تقنية وإدارية متنوعة حيث لم يعرف القطاع مجالات استثمارية منذ بداية الثمانينات وهو ما تولد عنه نقص في الإنتاجية لهذه المعدات والأدوات من سنة لأخرى نتيجة لقدم وإهلاك هذه الوسائل بالأساس.

أما عن مشاكل فائض تشغيل اليد العاملة Sureffectif حيث قدر هذا الفائض بأكثر من 25 % من طاقتها النظرية، في الوقت التي تمتص فيه الكتلة الأجرية Masse salariale أكثر من 72% من القيمة المضافة و هو ما يفوق و بكثير الوضع العادي المقدر بـ 35% من الإنتاج¹.

أما عن التمويل و طرق تحصيله، فإن هذه المؤسسات عرفت عجزا بالغيا فيما يخص تحصيل ديونها ومستحقات مؤسسة إنجاز عمومية واحدة، والتي كانت في الغالب مستحقات من مؤسسات عمومية كذلك حيث قدرت و حتى نهاية 1993 بـ 27. مليار دج، في الوقت الذي تتعامل هذه المؤسسات العمومية للانجاز بكاملها، من حيث تمويل مشاريعها مع مؤسسات مالية بحسابات على المكشوف découvert بأكثر من 23 مليار دج بما فيها الفوائد المركبة التي تترتب عن العملية الإنتاجية.

3.3.5. انخفاض إنتاجية العمل في قطاع البناء:

تعتبر إنتاجية العمل في قطاع البناء في الجزائر منخفضة جدا، إذا ما قرنت بمثلها في الدول المتقدمة، حيث أن العامل في الجزائر ينتج في المتوسط 15,8 م² سنويا مقابل 80 م² سنويا للعامل في الدول الصناعية².

أما مؤشر عدد العمال لكل وحدة سكنية فهو مرتفع إذ قدر في سنة 1977 بحوالي 2,25 عامل لكل وحدة سكنية في السنة، مقابل 0,5 عامل , لكل وحدة سكنية

¹ Ibid.

² ONS annuaire statistique de L'Algérie 1983 – 1984 p38.

أي أن عاملا واحد ينجز مسكنين في السنة
0,44 من المسكن أي قرابة 1/2 مسكن في السنة¹.

وعند مقارنتنا الانجاز الفعلي مع الطاقة النظرية لإحدى وحدات الانجاز
التابعة لمؤسسة الانجاز لوهران URHO/ ECORAN و حسب تقديرات سنة
1987 يتضح مدى أهمية الطاقات العاطلة التي تعرفها مؤسستنا الوطنية.
الجدول رقم(14)

بيان عن الأشغال	الطاقة النظرية	الإنتاج الفعلي	نسبة الإنتاج الفعلي	معدل الطاقة العاطلة
الإسمنت المسلح	30 م ²	18 م ²	60%	40%
حديد التسليح	150 كلغ	90 كلغ	60%	40%
أجر متقوب	25 م ²	7 م ²	28%	72%
جبس	16 م ²	6 م ²	37,5%	62,5%
بلاط	25 م ²	8 م ²	32%	80%
خزف	15 م ²	3 م ²	20%	80%

المصدر : Département technique ECORAN Avril 1990

يمثل : الطاقات النظرية و الإنتاج الفعلي في يوم عمل واحد في وحدة الانجاز URHO/ .
يتضح من خلال الجدول أعلاه أن الطاقات العاطلة كبيرة أثناء الانجاز حيث
قدرت بـ 40% في كل من الاسمنت المسلح، و حديد التسليح بينما وصلت إلى
72% من تركيب الأجر المتقوب، و هدرت أكثر من 62,5 % كطاقة فيما وضع
الجبس و 68 % فيما يخص البلاط و أخيرا 80% فيما يخص وضع الخزف.

4.3.5. العوامل المؤثرة على انخفاض الإنتاج و الإنتاجية في قطاع البناء:

ترتكز العوامل المؤثرة على انخفاض الإنتاج و الإنتاجية في قطاع البناء على:
أ. الأعطال و التوقيف عن البناء:

يعتبر التوقيف عن العمل Arrêt de travail من الظواهر العادية التي تعرفها
مختلف ورشات الانجاز لقطاع الإسكان و هي إما تكون ناتجة عن بعض الإعطالات
التي قد تصيب بعض الآلات و المعدات التي تستخدم في حقل الإنتاج أو قد تكون

¹ مؤشر عدد العمالة لكل وحدة سكنية ، ديوان الوطني للإحصائيات للجزائر، سنة 1985

كذلك ناتجة عن نقص في إمداد لبعض مواد
كالحديد و الإسمنت.

وفيما يلي: دراسة حالات التوقف لمجموعة من مؤسسات الانجاز التي تنشط
في مشروع 6000 مسكن، بمنطقة USTO وهران الشرقية وكانت على النحو
التالي:

جدول رقم (15)

التوقيف الناتج عن نقص في التموين مادة الإسمنت	التوقيف الناتج عن اعطال المعدات الآلات المستخدمة في حقل الإنتاج	بيان لمؤسسات الانجاز التي تنشط في مشروع 6000 مسكن USTO
64 يوم	من 50 إلى 94 يوم	مؤسسة إنجاز البناءات لوهران ERCO
76 يوم	من 72 إلى 120 يوم	مؤسسة تنمية البناءات لوهران EDCO
44 يوم	من 100 إلى 170 يوم	مؤسسة البناءات لوهران ECO

يمثل : حالات توقف مؤسسات الانجاز لمشروع 6000 مسكن المنطقة USTO.

المصدر: دراسة ميدانية للمؤسسات الانجازية التي تنشط في مشروع 6000 مسكن المنطقة
USTO " وهران الشرقية " (ERCO, EDCO, ECO) سنة 1987

يتضح من خلال الجدول أعلاه أن التوقف الناتج عن اعطال المعدات و الآلات
لدى المؤسسات التي تنشط في المشروع يتراوح ما بين 50 يوم و 170 يوم أي
بمعدل لمتوسط توقف يقدر بـ 95 يوم في السنة.

إن التحكم في مختلف التجهيزات و الوسائل المخصصة للإنتاج خاصة تلك التي
تكون مستوردة بالعملة الصعبة، من خلال إجراء لها الصيانة الدورية و المستمرة
و هذا من أجل ضمان مردوديتها أولاً ثم طول عمرها الإنتاجي ثانية أما فيما يخص
ضمان تموين منتظم لورشات الانجاز لمختلف المواد البنائية خاصة تلك التي تكون
أساسية كالحديد و الاسمنت من شأنه أن يقلل من الوقت الضائع و يؤدي زيادة
الإنتاج و رفع الإنتاجية لمختلف مراحل الإنتاج.

ب. نقص التموين لمواد البناء:

لا يستطيع قطاع البناء أن يغطي كل الاحتياجات المتزايدة من الاسمنت التي بلغت في سنة 1980 حوالي 8,3 مليون طنا في حين لم يصل الإنتاج إلا بـ 4 ملايين طنا و في نفس السنة لم يغطي إلا 48 % من تلبية الاحتياجات الوطنية من هذه المادة، و قد صل الإنتاج إلى 7,5 مليون طنا في سنة 1984. أما المرحلة ما بين 1987 و 1993 فهي الأخرى عرفت معدلات عجز لكل من المادتين الأساسية الاسمنت والحديد وكانت على التوالي 40% و 56%¹ من تلبية الاحتياجات الوطنية من هذه المادة وقد وصل الإنتاج إلى 7,5 مليون طن في سنة 1984.

أما المرحلة ما بين 1987-1993 فهي الأخرى عرفت معدلات عجز لكل من المادتين الأساسية الاسمنت و الحديد و كانت على التوالي 40%، 56%². إن ما يمكن ملاحظته من خلال الانجاز لمختلف الورشات أن نقص التموين لم يقتصر على الاسمنت والحديد بل هناك عجز في كل مواد البناء تقريبا كالأجر و البلاط و الجبس... الخ وهو ما يمكن ملاحظته من خلال الجدول التالي:

مقارنة الاحتياجات الوطنية و الطاقة الفعلية و النظرية لمواد البناء خلال السنتين 1987-1992:

¹ L'habitat en Algérie stratégies et logique industrielle p 544 Sid boubkeur, 1982.

² Habitat en Algérie stratégies et logique industrielle p 544 Sid Boubakeur OPU 1982

الجبس		القرميد		الحديد		الاسمنت		المواد البيان
1992	1987	1992	1987	1992	1987	1992	1987	
350	400	3500	4500	250	420	11,300	10,520	الطاقة النظرية
167	183	1829	2986	150	269	7,00	7,539	الانتاج الفعلي
325	236	6736	4086	736	454	12,5	9,536	الطلب الوطني
158	53	4907	1100	586	185	5,5	1,997	العجز
0,49	0,23	0,83	0,27	0,8	0,41	0,44	0,21	نسبة العجز

يمثل : مقارنة الاحتياجات الوطنية و الطاقة الفعلية و النظرية لمواد البناء لسنتي
1992-1987.

المصدر : مديرية الإحصائيات و وزارة البناء و التعمير ديسمبر 1993 الجزائر.

رغم أن الإمكانيات الحالية فيما يخص مواد البناء غير قادرة لتلبية
الاحتياجات الوطنية، فإن الطاقات المتاحة مازالت غير مستغلة استغلال عقلانيا
و كاملا. فمختلف المصانع الخاصة بالاسمنت و الأجر مثلا لا تعمل بطاقتها و التي
لم تخضع للصيانات الدورية المنتظمة أو في بعض الأحيان لنقص المادة الأولية التي
يحتاجها المصنع أو نتيجة توقف اضطراري للتيار الكهربائي.
إن مثل هذه الأسباب من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض الإنتاجية لهذه المصانع
مما تؤدي إلى عدم كفاية الطلب الوطني من هذه المواد و هو ما يجعل الدولة تتعاقد
مع مجموعة من المتعاملين الاقتصادية لاستيراد هذه المواد و بالعملة الصعبة، الأمر
الذي يزيد من ثقل التكلفة الإجمالية للمسكن في نهاية المطاف.

6.3.5. ارتفاع في الإعتمادات المالية يقابله عجز في الانجاز:

عرف قطاع السكن في السداسي الأول لسنة 1997 ركودا سواء على مستوى
توزيع السكنات أو فيما يخص بعث الورشات الجديدة للبناء¹. إن هذا التراجع يفسر
من خلال الوضعية الصعبة و الهشة التي تعانيها مؤسسات القطاع سواء كانت
عمومية أو خاصة.

¹ التقرير النهائي للمجلس الوطني و الاجتماعي حول وضعية قطاع السكن سنة 1997.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

إن تعرض العديد من مؤسسات البناء خصوصاً

والقليل من المؤسسات التي تعرضت إلى إعادة الهيكلة وجدت نفسها في حيز من الأحيان عاجزة على مواصلة التنمية وذلك من جراء الإجراءات البيروقراطية وكيفيات الحصول على المشاريع الانجازية في إطار شفاف و واضح من جهة و كذلك بسبب التباطؤ في دفع المستحقات من جهة أخرى.

إن مثل هذه العوامل انعكست سلباً على حجم الانجاز و بالتالي تقلص عدد المستفيدين من السكنات الاجتماعية في الآونة الأخيرة.

إن تطهير حافظة البرنامج في ميدان نفقات التجهيز و إلى غاية 2000 ، حيث قدرت بـ 1000 مليار دج لأنها مشكلة الديون المستحقة على الإدارة لصالح المؤسسات، لاسيما في قطاع الأشغال العمومية و البناء، قد أدى إلى التقليل من وتيرة تطور هذا القطاع من جراء غياب المشاريع الجديدة المعروضة في سوق المناقصات¹.

إن تدارك مثل هذا العجز المسجل في قطاع السكن، والتي سعت إليه السلطات العمومية من خلال المشروع قانون المالية لسنة 1998 إلى دفع القطاع للعودة إلى النمو عن طريق إدراج بعض التجهيزات و التقليل من الضغوط لفائدة مؤسسات الانجاز الوطنية و التي لها تجربة في هذا الميدان.

إن الرهان الذي ذهبت إليه السلطات العمومية خلال الثلاث سنوات المبرمجة (1997-2000) لانجاز 800 ألف سكن، بمعدل أكثر من 260 ألف سكن في السنة، كان من الأهمية بمكان في ظل توترات اجتماعية أكثر حدة و التي قد تؤدي إلى الإخلال بالسلم الاجتماعي و بالاستقرار، و تبعا لهذه المستجدات تقرر رفع ميزانية التجهيز لقطاع السكن 12430 مليون دينار لسنة 1997 إلى 32 ألف مليون دينار في مشروع قانون المالية لسنة 1998² أي بنسبة زيادة تقدر بـ

¹ المصدر السابق.

² التقرير النهائي للمجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي حول وضعية قطاع السكن سنة 1998.

257,44 % وهي نسبة تمثل أعلى الاعتماد لبقية قطاعات النشاطات الأخرى¹.

كما عرفت ميزانية التسيير هي الأخرى زيادة بـ 10,12 % مقارنة بتلك المخصصة في قانون المالية الابتدائي لسنة 1997 و البالغة 25122834000 دج. وفيما يلي جدول يمثل الاعتمادات المالية :

جدول رقم (17)

الوحدة: مليون دج.

نسبة الارتفاع في الاعتمادات	ميزانية التسيير		نسبة الارتفاع في الاعتمادات	ميزانية التجهيز	
	سنة 98	سنة 97		سنة 98	سنة 97
% 10,12	25128,34	24830,37500	% 257,44	32000	12430

يمثل إنشاء كتابة الدولة الملف بالتعمير وكذا الزيادة في الأجور التي تقرر أثناء الاجتماعات المتتالية الثلاثية.

المصدر : (تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول وضعية قطاع الإسكان سنة 1998).

غير أنه و بصفة إجمالية فإن قطاع السكن قد استفاد من عدة إجراءات تحفيزية سواء فيما يخص الدعم المباشر مثل تخفيض استفاضة من عدة إجراءات تحفيزية من شأنها أن تخفف الضغوطات المالية التي عرفتتها مؤسسات الإنجاز بالخصوص و كذلك دعم حصة الصندوق الوطني للسكن (Caisse Nationale de Logement C.N.L) بقيمة 20 مليار دينار لسنة 1998، و هو ما يمثل زيادة 4 مليارات من الدينارات مقارنة بتلك التي منحت في سنة 1997 و المقدرة بـ 16 مليار دينار أي بنسبة زيادة تقدر بـ 25%.

بالإضافة إلى ذلك تقرر خلال قانون المالية لسنة 1998 إعادة دفع إلى الصندوق الوطني للمساعدة على السكن حصة 10% من حاصل البيع من المزداد العلني للأراضي التابعة للأموال الوطنية و المخصصة لعمليات البناء والتعمير.

¹ التقرير النهائي للمجلس الاقتصادي حول وضعية قطاع الإسكان لسنة 1998.
² المرجع نفسه.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

إن مثل هذه المبادرات من شأنها أن تنبأ

الأحوال أزمات ناتجة أساسا على عدم توفر المواد المالية من هنا كان لزاما من التفكير في الخلق مثل هذه الموارد المالية و بصفة دائمة.

أما من جانب المؤسسات العاملة في قطاع البناء و التي توجد أغلبيتها في وضعية مالية صعبة تقرر الإعفاء الكلي من الضريبة المطبقة على أرباح الشركات أو من الضريبة على الدخل الإجمالي مساهمة من السلطات العمومية في بعث هذه المؤسسات من جديد في المساهمة، و بصفة جديدة في التنمية الاقتصادية من جهة و في تخفيض تكلفة الأسعار المطبقة في السوق العقارية من جهة أخرى.

إن التخفيض من أزمة السكن رهانا تتشده السلطات العمومية قصد تنشيط قطاع السكن حيث إتخذت مجموعة من الإجراءات، من خلال مشروع قانون المالية و التي تعمل على رفع معدل الرسم العقاري من 10% إلى 15% على الأرض الغير المبنية، وذلك بغية دفع أصحابها إما لمشروع في بنائها أو بيعها و يرمي هذا الإجراء إلى تنشيط السوق العقارية من جهة، و من جهة ثانية العمل على الزيادة في المساحة الأرضية للترقية العقارية والتي كانت تستنزف على حساب الأراضي الصالحة للفلاحة.

إن مثل هذه الإجراءات التي استفاد منها قطاع السكن بوصفه أحد القطاعات المحركة لعملية النمو الاقتصادي تبقى مرهونة بمدى استعداد مؤسسات القطاع العمومية كانت أم خاصة لتحقيقها على أرض الواقع، ويعتمد على مدى النجاح في بعث مؤسسات جديدة خلفا لتلك التي تقرر حلها و تصفيتها من طرف شركات القابضة والتي كانت كلها بمثابة رهانات بغرض إنجاز أكثر من 800 ألف سكن مع حلول الألفية الثالثة، أي بمعدل أكثر من 260000 مسكن في السنة، غير أن برامج السلطات العمومية من خلال إنجازها لمختلف السكنات الاجتماعية والترقوية على السواء لم تكن لترتقي منذ بداية الألفية الثالثة لتحقيق هذه الطموحات.

إن مقدار التكلفة الإجمالية لأي مسكن يتوقف على حجمه و نوعه. و أن الفرد لا يقع اختياره على نوع معين من المساكن بل ذلك يتعداه إلى التطورات العميقة في أحجام المساكن و أنواعها منذ تاريخ العمارة. فبقدر ما توجد هذه الأصناف من المساكن بقدر ما تكون هناك تكاليف، حيث يحتاج الأمر إلى الوقوف عليها لاحتساب تكلفة كل صنف على حدة وحسب الأنماط السكنية المتواجدة من الواقع أخذين بعين الاعتبار العوامل التي تساهم إلى حد كبير في تعظيم التكلفة النهائية، كعمليات التضخم التي طالت مختلف مواد البناء نتيجة لندرتها في السوق¹. من هنا يمكننا إجراء بعض المقارنات لبعض أنماط المساكن.

1.2.5. مقارنة بين المساكن المنفردة و الجماعية:

يتجسد من خلال الانتشار العمراني للمجموعة من المباني قد تكون منفردة أو جماعية و هذا حسب المخطط العمراني PUD الذي تقوم بتجسيده الهيئات المتخصصة لانجازه و متابعته على الواقع من مستشارين و مكاتب دراسات و مؤسسات تتكفل بانجازه.

غير أن الخلاف الذي يقع بين هذه الهيئات التقنية من جهة، و السلطات المحلية من جهة أخرى في تجسيد هذه المجموعات السكنية المنفردة على الخصوص و الحيز الترابي الذي تشغله ذلك أن هذا النوع من المساكن غالبا ما يعطى لها حيزا يلفت الانتباه من ناحية الموقع الممتاز والاستراتيجي لأنها معدة أساسا لإقامة أحياء راقية Quartiers résidentiels سيكون الطلب عليها حادا لا محال، واعتبارها وحدات مستقلة، فغالبا ما تكلف ثلاثة أو أربعة أضعاف من حيث الانجاز مما يتم بناءه من مساكن في المجمع السكني².

وما ينبغي الإشارة إليه أن هذه التكاليف نفسها هي التي تسمح لطبقات الثرية من المجتمع الاستحواذ على هذه المناطق المتميزة لبناء مساكن منفردة بينما يرجع

¹ تقرير دوري سنوي لوزارة البناء والتعمير، 1995.
² دراسة لمكتب دراسة لمدينة وهران BEWO 1994 .

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

أفراد الطبقة الوسطى على تلك المناطق المعد

تكون على ضفافي المجمع السكاني القديم. و بالرغم من انها موجودة في اماكن بعيدة لا تلفت الانتباه إلا أن الطلب عليها لا يزال فعالا باعتبار أنها في متناول الطبقات المتوسطة و الدنيا على الخصوص من حيث الاقتناء للجزء الترابي. غير أن عمليات الانجاز لهذه الشريحة من المجتمع غالبا ما تعرف مخاضا طويلا، نظرا لأن قدرتها المالية محدودة فهم غالبا ما يلجؤون إلى الانخراط في الجمعيات التعاونية العقارية التي عرفت انتشارا كبيرا مع نهاية الألفية المنصرمة، وهذا بالخصوصية المميزة لهذه الجمعيات، لا من حيث التمويل فحسب بل والتمويل كذلك لمختلف مواد البناء.

أما المجمعات السكنية الجماعية فغالبا ما تتجه الأنظار بطريقة مباشرة للديوان الترقوي للتسيير العقاري OPGI أو مؤسسات أخرى مكلفة بالانجاز أو الوكالات الأخرى المكلفة بعملية البناء و الانجاز بطريقة مباشرة أو عن طريق عمليات التمويل كما هو الشأن لمؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF أو وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP والتي عوضت ببنك الإسكان.

أما فيما يتعلق بالتكلفة الخاصة للإسكان الجديد فإن ما يتم إنفاقه عليها لا بد من أن يختلف بحسب مدى توافر الأطر الأساسية فيها، وبناءا عليه فإن متوسط تكلفة الإسكان الريفي المستقل وبدون الخدمات العامة فقد وصل إلى 44.100 دج في سنة 1980. وهو في تنامي مستمر

أما في حالة توافر التجهيزات اللازمة في القرى الخاصة بتوفير قنوات المياه و ائصال الكهرباء و ما إلى ذلك من الخدمات العامة الضرورية للحياة فإن هذا المتوسط يتضاعف بمقدار 3,6 مرة ليصبح يساوي 158 760 دج¹.

وهكذا فإن مقدار ما تكلفه الخدمات العامة من كهرباء و مجاري للمياه النقية و المستعملة و الغاز و ما إلى ذلك من خدمات عامة لا يمكن الاستغناء

¹ تقرير مصلحة التخطيط و المتابعة لوزارة الإسكان و التعمير في الجزائر فيفري 1982 ص 6

عنها والتي تعتبر من عوامل الإنتاج السكنية فإ

قد وصل إلى أكثر من 100.000 دج و لنفس مسكن الواحد و خلال نفس السنة
1980.

ونظرا لأهمية هذه الخدمات العامة في حياة الأفراد فإنها أصبحت أكثر من
ضرورة ينبغي توفيرها في المسكن و بالإضافة إلى ذلك فإن المساكن العمومية
تتباين عن المساكن المستقلة بحسب عدد الضوابط التي تتألف منها العمارة السكنية
الواحدة.

غير أنه و من خلال عمليات الانجاز المتكررة ببعض مؤسسات الانجاز التي
يتم تنشيطها في ورشات البناء لمشروع 6000 مسكن للمنطقة الشرقية بوهران على
سبيل المثال حيث استطاعت هذه المؤسسات - مؤسسة تنمية البناء بوهران
« EDCO » و مؤسسة الانجاز للبناء بوهران « ERCO » و مؤسسة البناء
بوهران « ECO » أن تكتسب تجربة رائدة في مجال التحكم في التكلفة عند مختلف
مستويات مراحل البناء. و هذا بالرغم من صعوبة تحقيق عوامل الإنتاج الأساسية
و في الفترات المتلاحقة، كالاسمنت و الحديد و حتى الخشب في كثير من الأحيان¹.
و مما تجدر الإشارة إليه أن المساكن العمومية تتباين عن المساكن المستقلة
بحسب عدد الطوابق التي تتألف منها العمارة السكنية، حيث تتأرجح التكلفة الإجمالية
بحسب عدد الطوابق التي تتألف منها العمارة السكنية.

فمن الضروري إذا أن يتم حساب تكلفة كل عمارة على حدى للوقوف على
تكاليف السكن الواحد باعتبار أن تكاليف الإسكان عادة ما تركز على التكلفة
الانجازية بما تحمله من دراسات و متابعات أثناء الانجاز.

وإذا اعتبرنا أن تكلفة المساكن ذات الطابق الواحد للنمط التطوري
Logement évolutif أو النمط الاجتماعي Logement social والذي اقترح
مؤخرا في السنوات الأخيرة لمواجهة النقص الحاد في مجال السكن حيث بلغ

¹ URCHO / ECO Oran département technique service planification et programmation Juin 86.

في المتوسط 650.000 دج و بسعر 5

يصنف من النمط السكني التطوري قد كلف 550.000 دج¹.

من هنا يظهر جليا على أن التكاليف الانجازية للمسكن المشتركة تسير في علاقة طردية مع ارتفاع عدد الطوابق التي تتألف منها البناية الواحدة. لقد أظهرت عمليات الانجاز المتكررة أن تكلفة الانجاز تبقى في الصدارة حيث تمثل في المتوسط 58 % بالنسبة لعمارة تتكون من 5 طوابق، بينما تكلفة الأرض فهي تمثل 20 % بالنسبة لإجمالي التكاليف و لنفس العمارة التي تتكون من 5 طوابق، بينما تكون المصاريف الأخرى في المتوسط مقدرة 22 % من إجمالي التكاليف للعمارة المتكونة من 5 طوابق².

و بناءا عليه فإنه لا بد من إتباع الحجم الأمثل للبناية السكنية الواحدة من حيث الأدوار الذي يجب أن تشمل عليها حتى يستفيد المستهلك للمسكن بأقل تكلفة ممكنة.

و فيما يلي جدول توزيع التكاليف حسب نمط التكلفة و بحسب الطوابق:

جدول رقم (18)

الفرقات	التكلفة الإجمالية	تكلفة المصاريف الأخرى			تكلفة الانجاز			تكلفة الأرض			عدد الطوابق
		% الزيادة	المبالغ	معامل الزيادة	% الزيادة	المبالغ	معامل الزيادة	% الزيادة	المبالغ	معامل الزيادة	
-	1550000	0.16	250000	1	0.42	650000	1	0.42	650000	1	الطابق الأول
-235000	1315000	0.21	275000	1.1	0.54	715000	1.1	0.25	325000	½	الطابق الثاني
-18400	1296600	0.26	300000	1.2	0.60	780000	1.2	0.17	216000	1/3	الطابق الثالث
0	1422500	0.25	350000	1.4	0.64	910000	1.4	0.11	162500	¼	الطابق الرابع
125900	1615000	0.26	412500	1.65	0.66	107250	1.65	0.08	130000	1/5	الطابق الخامس

يمثل: تطور تكلفة الوحدات السكنية حسب مكتب الدراسات لولاية وهران سنة 95

¹ BEAO. Oran, Code de marché Avril 1995.

²

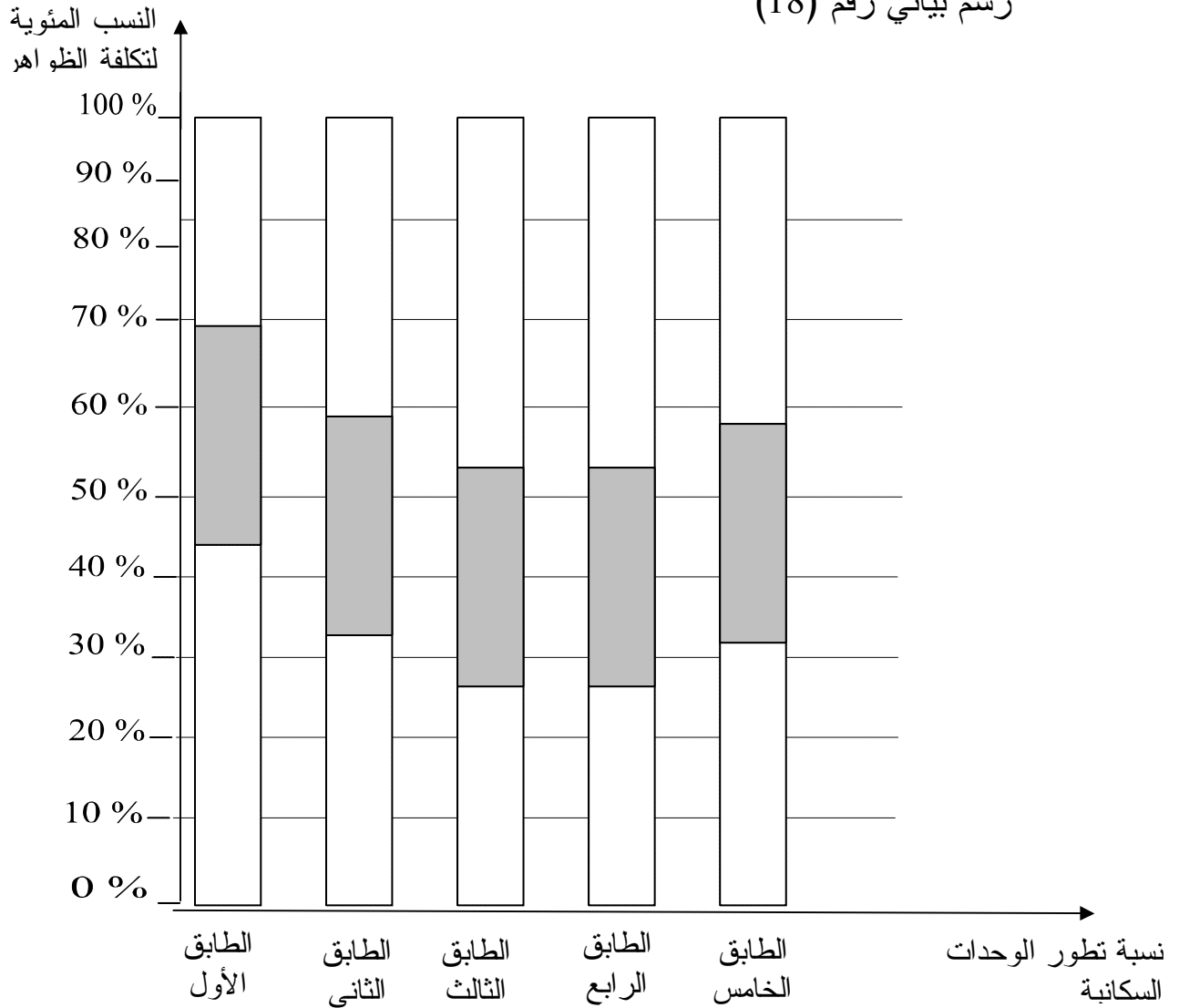
ملاحظات: معامل الزيادة ajoration

Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features

BEWORAN. إن التحكم في تكلفة الانجاز تعتبر من الاهمية بمكان، خاصة حينما يتعلق الأمر بالاستغلال الأمثل بالبنائية الإسكانية الواحدة، لا من حيث الأدوار الذي يجب أن تشمل عليها، بل و كذلك تحديد سعر التكلفة للمسكن الواحد الذي يجب أن يتلاءم و القدرة الشرائية للمستهلك.

و فيما يلي منحنيات تطور التكلفة لوحدة سكنية حسب خمسة طوابق:

رسم بياني رقم (18)



يمثل : منحنيات تطور تكلفة الوحدات السكنية حسب الطوابق حسب معلومات

المصدر : مكتب الدراسات BEW ORAN لسنة 1995

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

قد بلغت معدلات استعمال السكن TOL 6,5 وفق تعداد 1966 مقابل 7,95 لسنة 1977 ليأخذ هذا المعدل من الثبات خلال سنتي 1987 و 1992 بـ 7,75 مقابل 7,74 على التوالي. أما عن معدل أشغال للغرف TOP، فقد عرف نفس المسار حيث انتقل من 2,5 في سنة 1966 إلى 3,17 في سنة 1977 لينخفض في سنة 1987 إلى 2,65 ليستقر في 2,86 في نهاية 1993¹.

إن هذه التطورات في كل من المعدلين تعطي دلالة واضحة على درجة لاكتظاظ و التزاحم للحظيرة الإسكانية في الجزائر إلى حد التزاحم غير المسموح به وفق المعايير الدولية التي أقرتها هيئة الأمم المتحدة.

2.2.4. مقارنة بين إسكان التملك و أسكان التأجير:

تختلف الوحدات الإسكانية بقصد التملك عن مثيلها المعدة للتأجير و هذا يعود إلى الطبيعة الاستثمارية في المجال العقاري ذاته و التي تتكفل به عادة مجموعة الخواص أو وكالات التسيير العقاري OPGI أو وكالات ترقية السكنات العائلية EPLE، غير أن حافز الربح هو الذي يسيطر على الأفراد و الشركات التي تقوم باستثمار هذه الأموال المعدة لهذه الأنواع من البيوت. و يتعلق الأمر بصناديق التوفير و الاحتياط CNEP التي تأخذ على عاتقها تمويل معظم المشاريع الانجازية المتواجدة في الوطن و هذا في غياب مشاركة فعالة للقطاع الخاص من حيث التمويل.

و ما يمكن الإشارة إليه أن التكلفة للمسكن تتأثر بواقع السوق العقاري نفسه من جهة و عوامل أخرى كالتضخم و عامل التفضيل في زيادة سعر الأبنية السكنية أو إنقاصها كما أن السوق تتحكم فيها مجموعة أخرى غير التكلفة التي يقيمها الأفراد من ذلك أن تكلفة الانجاز للمسكن قد تنتقل من 21150,19 للمتر المربع في سنة 1995 بالنسبة للمؤسسة المنجزة ERCO إلى 27496,36 بالنسبة

¹ Flash statistique fMinistère de l'urbanisme et de logement –Algérie 1993

السعر التقديري الذي ستبيع به التكلفة التي يقي

للمسكن قد تنتقل من 21150,19 للمتر المربع في سنة 1995 بالنسبة للمؤسسة المنجزة ERCO إلى 27496,36 بالنسبة للسعر التقديري الذي ستبيع به مؤسسة ترقية السكن العائلي لوهران EPLE ORAN و لنفس السنة.
و فيما يلي تطور التكلفة النهائية للمسكن الموجه للتمليك أو التأجير و خلال التركيبات الأساسية الخاصة ثم أسعار البيع الجزئية للمؤسسة المكلفة بالبيع.

جدول رقم (19)

F5 م ² 112	F4 م ² 97	F3 م ² 78	النمط السكني
			البيان
171.360.000	143.820.000	119.340.000	الانجاز
51.408.000	43.146.000	35.802.000	مراجعة الأسعار
7.224.000	6.063.000	5.031.000	سعر الأرض
229.992.000	193.029.000	16.017.000	التكلفة الانجازية النهائية
68.970,6	57.908,7	48.051,9	تكلفة الهيئة المشتركة لعملة البيع
			التكاليف الثابتة
473.778,12	397.639,74	329.956,38	سعر البيع 10%
236.889,06	198.819,87	164.976,39	سعر البيع التقديري
3.079.557,6	2.584.583,1	2.144.716,4	سعر البيع التقديري للم ²
27.496,38	27.496,38	27.496,38	

يمثل : تطور التكلفة النهائية للمسكن الموجه للتمليك أو التأجير .

المصدر : مصلحة الأسعار و الصفات، مؤسسة ترقية السكن العائلي وهران، أبريل 1995.

إن توفير الأبنية السكنية المعدة لإسكان التملك أو تلك التي تكون مخصصة لإسكان التأجير أكثر من ضرورة للمواطن في ظروف اقتصادية صعبة تمر بها البلاد حيث انخفضت القدرة الشرائية للفرد إلى أدنى قيمة لها.
بالإضافة إلى ذلك الارتفاع المتزايد لمعدلات التضخم و انعكاس ظاهرة البطالة نتيجة لفقدان العديد من اليد العاملة خاصة مع بداية التسعينات، كان منطقيا أن تأخذ الدولة و في مثل هذه الحالات على عاتقها التدخل في هذا القطاع لتعيد التوازن المفقود.

ولقد أضحى واضحا أن زيادة الأنماط ا

أكثر من 145 % خلال 10 سنوات خلت، حيث انتقل السعر، التقديري للبيع للمتر المربع لسنة 1987 من 9165,46 دج للمتر المربع إلى 21600 دج للمتر المربع لسنة 1997 وفيما يلي بيان تطور السعر التقديري للمتر المربع بإحدى مقاولات ووكالات التسيير العقاري OPGI لمدينة وهران.

جدول رقم (20)

مقدار الزيادة خلال السنة	سنة 1997		سنة 1987		النمط السكني البيان
	%	F3	%	F5	
% 167	% 87,2	1.280.149	% 74.6	766.640	مبلغ الانجاز الكلي بما فيه الدراسات و ثمن الأرض لمجموعة سكنية. تكلفة الهيئة المشرفة لعملية البيع بما فيها المصاريف المالية
% 72	% 12,8	187.660,36	% 25.4	259.879,29	
% 143	% 100	1.467.809,3	% 100	1.026.519,29	التكلفة الإجمالية للمسكن
		56,23		112	المساحة المبنية
% 284,76		26.100		9.165,46	سعر المتر المربع

يمثل : تكلفة المتر المربع للسعر التقديري للبيع خلال السنوات 1987 - 1997

المصدر : ديوان ترقية التسيير العقاري لوهران. المصلحة التقنية جوان 1997.

ولقد أضحى واضحا أن زيادة الأثمان للوحدة السكنية الواحدة و بالرغم نمط و مساحتها من F5 بمساحة تقدر بـ 112 م² إلا أن تكلفتها انتقلت بأكثر من 143 % خلال 10 سنوات 1987 - 1997 على أن يأخذ الانجاز و الدراسات و ثمن الأرض لنصيب الأكثر بنسبة تقدر بأكثر من 167 %.

إن مثل هذه الأوضاع كان لها الأثر السلبي في تحميل هذا العبء على المواطن، لا بل للسكنات المعدة للتملك و حتى تلك التي تكون عادة موجهة و مخصصة للتأجير حيث و بالإضافة إلى تكلفة الإنجاز فإن وكالات التسيير العقاري OPGI كانت لوجدها تأخذ أكثر من 40% كهامش ربح و هو ما يزيد في

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

الأسعار بالنسبة للعقارات في السنين الأخيرة.

عن تكلفة المنزل الانفرادي إذا كان المبني الذي سيتم ناجيره من الوحدات المسفله.
أما في حالة تأجير المساكن ذات الأدوار المتعددة، فإن الأمر يختلف ذلك لأن
تكلفة المسكن تختلف مع زيادة عدد الأدوار، و عليه فإنها ستكون أكثر ملائمة لأكثر
الشرائح الاجتماعية، متوسطة الدخل و الفقيرة بالخصوص.

3.2.5. مقارنة تكلفة البيوت الجاهزة و البيوت التقليدية:

إذا كانت المساكن الجديدة و القديمة و كبيرة أوضاع اقتصادية و اجتماعية
معينة، فإن البناء الجاهز في الجزائر يمكن تصنيفه من المساكن الجديدة لأنه ارتبط
و لأول مرة في الجزائر بزلزال الشلف في بداية الثمانينات. فلما كانت البلاد بحاجة
إلى وتيرة إنجاز سريعة لإيواء العدد الهائل من العائلات المتضررة من آثار الزلزال
فكان لزاما على السلطات المحلية الاستجداء لمختلف الهيئات ومكاتب الدراسات
الدولية للقيام بعملية الانجاز و في ظروف قياسية بغض النظر عن التكاليف التي قد
تصل إليها نهاية المطاف.

ولقد بات واضحا أن هناك فروقا كبيرة في كل من البيوت الجاهزة التقليدية
باعتبار أن أكثر من 80% من تكلفة الانجاز للمباني الجاهزة تعد بالعملة الصعبة
حيث كانت وفي أغلب الأحيان مواد بناء التي تدخل في تركيبية هذا البناء الجاهز
تأتي من العالم الخارجي وفي شكل هبات، لأن البلاد مرت في ظروف قاسية
نتيجة لآثار الزلزال. إلا أنه ومع تطور المرحلة عرفت الجزائر كثافة في بناء
البيوت الجاهزة خاصة مع ظهور البرامج الاستعجالية لتدارك النقص الحاد و ما
يمكن ملاحظته هو تطور التكلفة الإجمالية للمشاريع ابتداء من سنة 1986 حيث
بدأت معدلات سعر الصرف Taux de change للعملات مقارنة مع العملة الوطنية
تعرف فروقات شاسعة، و هو ما جعل مبدأ التفضيل يستغنى على هذا النمط من
البيوت القصدية الجاهزة ليتم تغييره بالبيوت التقليدية.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

إن مرور أكثر من 15 سنة على هذا

مجموعة المباني القديمة و التي تحتاج إلى المبالغ الإضافية بما يعمل على إطالة العمر الزمني للبناء من خلال برامج صيانة دورية و منتظمة. وإذا ما أردنا أن نقف على حقيقة التكاليف في الإسكان بصفة عامة فإن الأمر يكون لزاماً أن يقوم بحصر جميع المباني من الأصناف التي تم إنجازها في الورشات المختلفة العمومية منها والخاصة، ثم نعمل على دراسة الجهود المالية المبذولة فيها مع تبيان مختلف الإنفاق من خلا دراسة مدققة لجميع الحالات لهذا النوع من البناءات حتى نتوصل إلى الرقم الإجمالي للإنفاق المدفوع في كل منها.

أما فيما يتعلق بتكاليف الصيانة، فإن حداثة البناء في الغالب قد لا تعطي الاهتمام البالغ للمجالات الانجازية الأخرى و هذا بالرغم من بعض المحاولات التي تقوم بها وكالات التسيير العقاري OPGI للتكفل ببعض الإصلاحات التي تراها ضرورية لبعض البنايات. إلا أن هذه الأعمال بالخدمات تبقى غير كافية لأنها ليست منتظمة و لا تأتي بصفة دورية. غير أن ما يلفت الاهتمام بالأحياء الفقيرة بالنسبة للبرامج الحكومية المتعاقبة بالخصوص هو وجودها على ضفاقي المدن الكبيرة بالجزائر العاصمة وهران قسنطينة من خلال سياسات متباينة تهدف إلى تحسين المستوى المعيشي من حيث إعادة إسكان المحتاجين في مواقع جديدة أو إدخال بعض التحسينات على هياكل هذه المباني و جعلها في الإطار الصحيح.

وعلى الرغم من أهمية هذه الاعتبارات إلا أن السبب الحقيقي في عدم توفر الوعي بأهمية عمليات الصيانة الدورية المثمرة للأبنية القديمة والجديدة على السواء، ومرد ذلك هو تناقص الموارد المالية لهذه الأبنية والهيئات المشرفة على هذه الإصلاحات، مما يؤدي إلى تراكم هذه الأبنية المتضررة سنة بعد سنة. غير أن انهيار إحدى هذه البنايات قد يحرك الباعث على إجراء بعض التصليحات المؤقتة ليجمد النشاط ثانية وهو ما يفسر غياب كل تخطيط مسبق لمثل هذه العمليات الأساسية للمحافظة على نظافة المحيط من جهة و زيادة العمر الزمني لهذه الأبنية من جهة أخرى.

المبحث الرابع : دراسة حالة (تكلفة الإسكان الاجتماعي)

تمهيد :

يبقى السكن بمفهومه الواسع من الانشغالات الأساسية للسلطات العمومية الجزائرية و ذلك ببعديه الاجتماعي و الاقتصادي.

غير أن عمليات الإنجاز لمثل هذه البرامج الطموحة في مجالات التنمية الشاملة التي تنشدها البلاد، تتطلب إمكانيات مادية ومالية هائلة وتغير جذري لمضمومة العمليات الإنجازية المستخدمة حتى الآن.

وعليه فإن الأخذ بمثل هذه المهام فإن الدولة قد سخرت مجهودات كبيرة في جميع المستويات من أجل إنجاز السكنات الاجتماعية بالخصوص والتي كانت مخصصة بجمع الشرائح الاجتماعية و بدون تمييز.

ومن أجل الوصول إلى عمليات إنجازية ناجعة لهذه البرامج السكنية المتعاقبة والمقترحة، تلبية للطلبات الكثيرة والمتزايدة فإن السلطات العمومية المتعاقبة قد أعدت جملة من الأوامر القانونية ابتداء من فيفري 1985، في إطار البرامج التنموية للمخططات الخماسية 84/80 و 89/85 وبمبالغ مالية كبيرة تشكلت في اعتمادات مالية في مواجهة لوزارات السكن و التعمير¹.

ونظرا لنتامي الأزمة السكنية، فإن الدولة لم تستطع تحمل المبالغ المالية الكبيرة والتي لم تكن في مستوى الطموحات المنتظرة منها من خلال السكنات المنتظرة. و عليه كان لزاما وعلى السلطات العمومية المتلاحقة من تغيير في السياسات المالية حتى تكون هادفة و ذلك بإقحام مجموعة المؤسسات والدواوين الإنجازية لما تملكه من تجربة مضمينة في ميدان الإنجاز و التحكم في التكلفة في نهاية المطاف و في الأنماط المختلفة للسكنات ، و يتعلق الأمر بـ:

- الديوان الوطني للتسيير العقاري. (OPGI)

¹ ONS, annuaire statistique de l'algérie, 1985.

- مؤسسة الترقية للسكن العائلي (F)

- مؤسسات المجالس الشعبية للبلديات (E/APC).

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP).

فإلى غاية 1990 فإن نمط التمويل لسكنات الاجتماعية كان يركز على مساهمة الدولة لوحدها من خلال الخزينة العمومية التي أصبحت فيما بعد غير قادرة على تحمل هذا العبء المالي بدون مساهمة المستفيدين من السكنات ولو بنسبة قليلة. غير أن عملية الانتقال من اقتصاد موجه مبني على التخطيط إلى اقتصاد السوق قد عقدت من مالية الدولة في المجال الإسكاني خاصة خلال العشرية الأخيرة من القرن المنصرم، التي تحملت الدولة في كثير من الحالات أوزار النقل المالي لبرامج التنمية المقترحة لوحدها.

ومع بداية 1991 وضعت السلطات العمومية الجزائرية أشكالاً جديدة للتمويل والترقية العقارية تركزت بالخصوص باستخدام هياكل مالية تمثلت في:

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط. CNEP

- الصندوق الوطني للسكن CNL .

- أموال الخدمات الاجتماعية للمؤسسات.

- التمويل الخارجي (البنك العالمي للمجموعة الأوروبية الأموال السعودية

للتنمية).

كما أن جميع الدراسات التي أشرفت عليها وزارة الإسكان و التعمير حول الوضعية الراهنة للإسكان في الجزائر أثبتت عدم جدية الطموحات المنتظرة منها لتسوية الأزمة الحالية¹.

وإذا كان الأمر كذلك، فما هي الأسباب الحقيقية لهذا الإخفاق لإنتاج السكنات الاجتماعية المطلوبة؟ وهل المبالغ المالية الموصدة والتي استغلت خلال ثلاثة عقود الأخيرة في مجال الإسكان الاجتماعي لم تكن مستخدمة بالشكل الأمثل؟ ثم هل أن

¹ التقرير الدوري السنوي لوزارة البناء والتعمير، 1995.

طريقة التمويل المقترحة والمستخدمه اليوم
الاقتصادية للبلاد؟.

وفي الأخير هل بالإمكان مواصلة اتباع مثل هذه السياسة المالية للسكن الاجتماعي و على حساب ميزانية الدولة ؟ أم أنه من الأجدى البحث عن موارد مالية أخرى أكثر نفعاً للتخفيف من الوضعية الحالية؟. هل الكراء المطبق اليوم من قبل مؤسسة العمومية للتسيير العقاري (OPGI) تشكل فعلاً معياراً التوازن بنسبة لهذه الهيئات بالرغم من أن مثل هذه السياسات المالية قد أثبتت محدوديتها وينبغي مراجعتها حتى يتسنى الأمر بتطبيق الأسعار الحقيقية التي يتطلبها اقتصاد السوق. من خلال هذه الطروحات جميعها سيتم التركيز على السكن الاجتماعي مع إمكانية تحليل جميع الأنظمة التنظيمية و الميكانيزمات لعمليات التمويل المستخدمة في الإنجاز مع إمكانية النظر إلى انعكاساته حول الوضعية الاقتصادية في البلاد والنظر إلى مجموعة الحلول البديلة.

1.4.5. المشاريع الإسكانية المبرمجة و تنقسم إلى :

أ- السكن التساهمي logement participatif :

* تعريفه: وهو عبارة عن مسكن ينجز عن طريق مساهمة المستفيد وإعانة من الدولة وكذا قرض من أحد البنوك.

وقد لجأت السلطات العمومية إلى مثل هذه السكنات لتخفيف العبء على السكن الاجتماعي ولتخفيض التكلفة التي تتحملها الدولة لانجاز هذه الأخيرة، وترتب النسب التساهمية بالطريقة التالية:

السلطات العمومية : تتحمل دفع 40 % من كلفة الإسكان (حسب التنظيم السائد).
البنك : يتحمل نسبة معينة تتفاوت حسب مدخول المستفيد ويكون على شكل قرض يسدد بنسبة فائدة قليلة.

المواطن : يدفع بقية المبلغ حسب الطريقة التي يراها مناسبة.

ب- السكن الترقوي t promotionnel

* تعريفه: وهي عبارة عن مساكن موجهة اساسا للبيع، حيث يقوم المستثمرون العموميون EPLF، CNEP أو الخواص ببناء سكنات ذات مقياس تختلف عن السكن الاجتماعي و تمويلها من حسابهم الخاص حتى إتمامها وبيعها بهامش ربح معين.

ج- السكن الاجتماعي logement social :

يعتبر هذا النوع من أبرز المشاريع السكنية التي تتكفل بها الدولة و هي وسيلة لمساعدة الفئات ذات الدخل الضعيف و كذا ترقية المناطق السكنية و تكوين تجمعات أخرى جديدة.

وما يميز هذا النوع من السكنات هو طريقة تمويله حيث تكون من طرف الدولة بنسبة 100%. أما طريقة الانجاز فيكفله ديوان الترقية والتسيير العقاري. وهو ما سيتم دراسته في المجال التطبيقي، حيث وقع الاختيار على نموذجين لتكلفة السكن الاجتماعي، وذلك من خلال معيار المنطقة ثم البيئة التي ينجز فيها مثل هذه السكنات.

فبعد سنة 1997 ظهر قانون جديد لطريقة تمويل المشاريع السكنية عن طريق تركيبة مالية خاصة تتمثل في:

1. السلطات العمومية : 50% من تكلفة الإسكان تتحملها الخزينة العمومية.
 2. الصندوق الوطني للسكن (CNL): يقدم 40% عن طريق قرض يتحمله الديوان الوطني للتسيير العقاري (OPGI) خلال مدة 30 سنة
 3. ديوان الترقية والتسيير العقاري: ويتحمل باقي التكلفة وتقدر بـ 10%.
- لكن انطلاقا من سنة 1998 أصبحت تكلفة السكن الاجتماعي على عاتق الحكومة بنسبة 100%.

فمنذ 1997 أصبحت تكلفة المشروع تحدد بمعايير موضوعية من طرف وزارة التخطيط كما يلي:

- المساحة: تتحدد من خلال المعايير.

أ- مسكن F_3 المساحة تكون أقل من 60 م^2

ب- مسكن F_2 المساحة تكون أقل من 40 م^2

ج- مسكن F_1 المساحة تكون أقل من 30 م^2 . (تخلت عليه الدولة ابتداء من سنة 2000).

- تكلفة المتر مربع الواحد بعد الانجاز بما في ذلك كل أعباء الدراسة المعمارية والمراقبة التقنية والمقاولة: حصة الكتامة التي لا يجب أن تتعدى 16000 دج/م^2 وهي بمثابة هدف مرتقب.

- اختيار المكان الأكثر ملائمة من حيث توفر المياه، شبكات الكهرباء، قنوات الصرف، القرب من مناطق العبور... إلخ.

تتكون عناصر تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية مما يلي:

- تكلفة شراء الأرض.

- تكلفة مكتب الدراسات المعمارية والهندسية.

- تكلفة المراقبة التقنية CTC.

2.4.5. مكونات تكلفة مشاريع البناء والسكنات الاجتماعية:

سيأخذ بعين الإعتبار دراسة تكلفة مشروعين مختلفين لمنطقتين مختلفتين

الساحل والصحراء.

المشروع الأول : مشروع إنجاز عشرة سكنات من 400 مسكن موقع

أولاد جلال ولاية بسكرة.

- للقيام بدراسة تطبيقية لهذا المشروع يتطلب الأمر الوقوف على ما يلي :

التكلفة الإجمالية لمشروع 10 سكنات.

جدول رقم (20)

نوع السكن	العدد	مساحة السكن الواحد	المساحة الكلية
F ₃	05	60 م ²	300 م ²
F ₂	05	40 م ²	200 م ²
المجموع	10	/	500 م ²

المصدر: مصلحة الصفقات مديرية ديوان التسيير العقاري

يمثل : طبيعة ومساحة السكنات المنجزة

المساحة الإجمالية للمشروع هي 500 م²

وكما ذكرنا سابقا فوزارة السكن قد حددت تكلفة المتر المربع الواحد كحد

أقصى بـ: 16000 دج، ولإيجاد السعر المستهدف، (والذي يتمثل في التكلفة الإجمالية لهذا المشروع) هي:

$$500 \times 16000 = 8000000.00 \text{ دج يشمل كل الرسوم.}$$

سنحاول تتبع العناصر المكونة لتكلفة إنجاز هذا المشروع:

1. تكلفة شراء الأرض:

- تقدر مساحة الأرض الإجمالية لانجاز هذا المشروع بـ: 4.524.00 م².

- تقدر المساحة الخاصة بهذا المشروع بـ 800.00 م² و التكلفة الإجمالية لهذه الأرض صفر دج.

ملاحظة: لا تحسب قيمة الأرض نظرا لكون السكن المزمع إنجازه هو

ملك للدولة و الأرض تمنح مجانا.

1. تكلفة مكتب الدراسات المعمارية و الهندسية:

إن تكلفة مكتب الدراسات تحدد عن طريق جزئين، جزء ثابت يتمثل في مبلغ

الدراسة و جزء متغير يتمثل في مبلغ المتابعة.

أ. الجزء الثابت: و هو يغطي مهام:

المخطط الإجمالي (الاولى) 20%

المخطط التمهيدي 30%.

المشروع التنفيذي 45 %

المساعدة في إختيار المقاول 05%

ب. الجزء المتغير: وهو يغطي مهام: متابعة تنفيذ الأشغال ومراقبتها عرض
اقتراحات التسديد، تحسب تكلفة الجزء الثابت بتطبيق نسبة على تكلفة المشروع
حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (21): "

هـ	د	ج	ب	أ	الفئات أجزاء تكلفة المشروع
%6 - %5	%5.25-%4.25	%3.75-%3.50	%3.75- %2.75	%3-%2	[20-0]
%5.9-%4.9	%5.15-%4.15	%4.4-%3.4	%3.65-%2.65	%2.9-%1.9	[50-20[
%5.8-%4.8	%5.05-%4.05	%4.3-%3.3	%3.55- %2.55	%2.8-%1.8	[80-50[
%5.70-% 4.70	%4.95 - %3.95	%4.45 - %3.2	%3.45 - %2.45	%2.7-%1.7	[100-80[
%5.60 - %4.60	%4.85 - %3.85	%4.10 - %3.10	%3.35 - %2.35	%2.60- %1.60	[150-100[
%5.50 - %4.50	%4.75 - %3.75	%4 - %3	%3.25 - %2.25	%2.50 - %1.50	[200-150[
%5.40 - %4.40	%4.65 - %3.65	%3.90 - %2.90	%3.15 - %2.15	%2.40 - %1.40	[300-200[
%5.30 - %4.30	%4.50 - %3.55	%3.80 - %2.80	%3.05 - %2.05	%2.30 - %1.30	زائد على 300

المصدر: قانون الصفقات العمومية. مصلحة الصفقات مديرية ديوان التسيير العقاري

يمثل : مهام الدراسات " الجزء الثابت "

وفيما يلي جدول يمثل مختلف الفئات التي تميز السكن الاجتماعي:

جدول رقم (22)

الفئة	الوظيفة	نوع البناء
أ	البناء المعد للسكن الشخصي	البناء العادي
ب	حي	معقد نوعا ما أو غير أكثر من 500م ² / 1000م ²
ج	محلي حضري (مدن صغيرة) (أروقة، سوق الفلاح)	معقد نسبيا
د	ولاية، حضري، (مدينة متوسطة).	صعب جدا
هـ	وطنية، جهوية ...	معقد جدا.

المصدر : مديرية البناء و التعمير - الجزائر - سنة 2003.

يمثل : مختلف الفئات التي تميز السكن الاجتماعي

- وتحسب تكلفة الجزء المتغير من تكلفة الدراسة على أساس المستخدمين:

جدول رقم (23)

فئة المستخدمين	التكلفة لكل مستخدم / شهريا بـدج
- رئيس المشروع - (في المنشآت التابعة لفئتي د، هـ)	25.000.00 إلى 35.000.00
- رئيس المشروع - (في المنشآت التابعة لفئات أ، ب، ج)	20.000.00 إلى 30.000.00
- مهندسون معماريون - مهندسو كل أقسام المشروع - مهندسو مناهج	18.000.00 إلى 25.000.00
- تقنيون سامون لكل أقسام المشروع - محققون	10.000.00 إلى 18.000.00
- تقنيون سامون لكل أقسام المشروع - متارون	8.000.00 إلى 13.000.00
- مستخدم في المخبر	6.000.00 إلى 8.000.00
- أمين ورشة	5.000.00 إلى 7.000.00

المصدر : مديرية ديوان التسيير العقاري لولاية بسكرة.

يمثل : مهام المتابعة و المراقبة لتنفيذ الأشغال الجزء المتغير"

حساب تكلفة مكتب دراسات الهندسية و

تقسيم التكلفة على كل مهمة

سعر الرفع الطبوغرافي:

تعريف الرفع الطبوغرافي: هو طريقة تسمح بتعيين حدود المبنى على

أرضية ما.

يحسب سعر الرفع على أساس 0.1% من السعر المستهدف.

$$8\,000\,000,00 \text{ دج} \times 0.1\% = 8\,000,00 \text{ دج}$$

(أ) حساب الجزء الثابت:

بما أن السعر المستهدف يقدر بـ 8 000 000,00 دج نجد في جدول " مهام

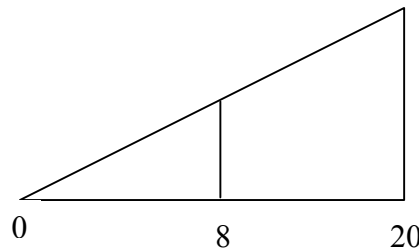
الدراسات" أن القيمة تتحصر بين 0-20 مليون دج، و بما أن المشروع يحتوي على

عدة طوابق لا تفوق 05 طوابق فإننا يمكن إدماجه في الفئة (ب)، لذا فإن نسبة

التكلفة ما بين [2.75% - 3.75%] من السعر المستهدف.

وهناك طريقة حسابية رياضية تمكننا من إيجاد النسبة الملائمة للسعر المستهدف لهذا

المشروع و هي كالتالي:



$$0.40 \frac{1}{0-20} = \frac{x}{0-8} \leftarrow \frac{8}{20} =$$

$$3.15 = 2.75 + 0.40$$

ب. حساب تكلفة الدراسة: 8 000 000.00 دج x 3.05% = 252000 دج.

وانطلاقاً من سعر الدراسة فهو ينقسم إلى ما يلي:

المخطط الإجمالي (الأولى)

$$20\% = 250.000.00 \text{ دج} \times 20\% = 50400.00 \text{ دج}$$

$$\text{المخطط التمهيدي } 30\% = 250.000.00 \text{ دج} \times 30\% = 76500.00 \text{ دج.}$$

$$\text{المشروع التنفيذي } 45\% = 250.000.00 \text{ دج} \times 45\% = 113400.00 \text{ دج.}$$

$$\text{المساعدة في اختيار المقاول } 05\% = 250.000.00 \text{ دج} \times 05\% = 12600.00$$

دج. و من هنا نجد أن مبلغ الدراسة "التكلفة الثابتة" بما فيها الرفع الطبوغرافي

$$= 252000.00 \text{ دج} + 8000.00 \text{ دج} = 1052000.00 \text{ دج.}$$

ج. حساب الجزء المتغير:

3. حساب تكلفة متابعة المشروع:

بما أن المشروع يندرج ضمن الصنف "ب" فإنه يمكن إختيار ما يلي:

جدول رقم (24)

التكلفة الإجمالية	مدة المتابعة (شهرية)	عدد المستخدمين	تكلفة المستخدم	فئة المستخدمين
276000.00	06	02	23000.00 دج	مهندسون معماريون مهندس كل أقسام المشروع
210000.00	06	02	17500.00	تفني سامي
486.000.00	المجموع بكل الرسوم			
59.648.21	T.V.A % 114			
426.315.79	المجموع خارج الرسم			

المصدر: مديرية ديوان التسيير العقاري مصلحة الصفقات

يمثل : مجموع رقم الأعمال خارج الرسوم.

$$\text{مبلغ الجزء المتغير بكامل الرسوم} = 486.000.00 \text{ دج (يشمل كل الرسوم).}$$

$$\text{التكلفة الإجمالية لمكتب الدراسات} = \text{مبلغ الدراسة} + \text{مبلغ المتابعة.}$$

$$1052000.00 \text{ دج} + 486000.00 \text{ دج} = 1.536000.00 \text{ دج بكامل الرسوم.}$$

¹ T.V.A الرسم على القيمة المضافة بمعدل 14 % قبل سنة 2001.

4. حساب تكلفة المقاول (تكلفة البناء):

* تحسب تكلفة البناء على أساس تطبيق الاسعار الودويه التي يقترحها المقاول على الكميات التي يضعها مكتب الدراسات للحصول على تكلفة كل حصة. و بالنسبة لمشروع 400/10 سكنات اجتماعية جماعية طابق (سفلى + 4 طوابق) بأولاد جلال.

وحسب الكشف النهائي للأشغال المنجزة لهذا المشروع يظهر فيه تعيين المنشآت و الأشغال ووحدة كل حصة و كمية الحصص و سعر الوحدة و المبلغ الإجمالي في الأخير. و تنقسم المنشآت و الأشغال إلى قسمين:

1. الأعمال بالمتر

2. الأعمال الجزافية.

فالأعمال بالمتر تتمثل في:

أ. حصة الأشغال الترابية.

ب. حصة الأشغال الكبرى: و التي تدرج ضمنها:

المنشآت القاعدية.

و الأعمال الجزافية تتمثل في:

أ- حصة الأشغال الكبرى: و التي تدرج ضمنها:

ب- المنشآت العلوية.

ج- حصة الكتامة

د- حصة النجارة الخشبية و الحديدية.

هـ حصة الشبكة الصحية.

و- حصة الكهرباء.

* إن تكلفة إنجاز هذا المشروع قدرت بـ 6.312.517.08 دج بكامل الرسوم.

و يظهر هذا الكشف في الشكل التالي:

-1- جزء أشغال المؤ

مؤسسة ما بين البلديات لانجاز الأشغال

صفحة رقم: - في: -

موضوع الصفقة: إنجاز 350/10 سكنات اجتماعية جماعية الموقع: أولاد جلال

مبلغ الصفقة (بالأرقام): 6.313.375.40 دج

س.ت: -

ر.ج: ت.رج: -

ح.ب:	وضعية رقم: 08 و نهائية	المبلغ بـ: د.ج
		وضعية ضبطت في: 2000/09/20
	6 312 586.26	مبلغ الاشغال الكلية التسبيقات الجرافية الاجمالية أخرى: (للتحديد)
	6 312 586.26	مجموع (1)
	5 857 861.06	مبلغ الاشغال المنجزة سابقا التسبيقات الجرافية المقبوضة أخرى: (للتحديد)
	5 857 861.06	مجموع (2)
	454 725.20	المبلغ الخام للوضعية (3) = (1) - (2)
	424 976.82	المبلغ خارج الرسوم الرسم على القيمة المضافة 7%
	29 748.38	التسديدات التسبيقات الجرافية أخرى (للتحديد)
		مجموع (4)
	0.00	مبلغ الوضعية بكل الرسوم (5) = (3) - (4)
	454 725.20	خصم الضمان (6)
	22 736.26	المبلغ الصافي المسدد للمقاوله (7) = (5) - (6)
	431 988.94	

للتذكير
التسديدات
التسبيقات الجرافية الإجمالية
إلى
تسبيقات إجمالية على التموين
إلى

المبلغ خارج الرسوم:
403 727.98
مبلغ القيمة المضافة 7%
28 260.96

المشروع الثاني : و يتعلق ببناء 50 مسكن

وفيما يلي المعطيات الأساسية :

ولاية وهران :

الديوان العمومي للتسيير العقاري لولاية وهران

مشروع إنجاز 50 مسكن اجتماعي بقديل - وهران

المعطيات الأساسية لتكلفة المشروع .

المعاينة لتقديم الطلبات - عدد دفتر الشروط المسحوبة: 02.

العدد المقدم للمديرية : 01

المؤسسة التي تحصلت على المشروع : س

المبلغ الإجمالي بجميع الرسوم: 65695839.55 دج.

مبلغ السكنات : 59695839.55 دج .

مبلغ الصرف الصحي : 600.000.00 دج.

المساحة المسكونة : 2992.5 م².

تكلفة المر المبرع تقدر بـ: 19948.48 دج.

و فيما يلي وضعية تكلفة المشروع بالأصناف :

الرقم	الأصناف	المبلغ الجزئي	المبلغ الإجمالي
01	الدراسات	80181.29	
02	المتابعة	1798181.80	
03	الدراسات الأرضية و الهيئات المراقبة	885457.55	
	المبلغ الإجمالي للدراسات		3484860.66
04	تنحية التربة	866382.40	
05	المنشآت القاعدية	11320679.35	
06	المنشآت العلوية	13262.743.99	
07	عمليات البناء	18201314.94	
08	الكتامة	3048766.20	
09	النجارة الحديدية	181041.43	
10	النجارة الخشبية	3682079.80	
11	الكهرباء	870971.75	
12	الترصيص الصحي	1615103.75	
13	الصابغة و الزجاج	3161953.28	
14	الصرف الصحي	6000.000.00	
	المجموع المنجز		56210978.89
	المجموع الكلي		65695859.55

تكلفة المراقبة التقنية C.T.C (الهيئة الوطنية

وظيفة هذه الهيئة هي مراقبة هيكله البناء المكون من الخرسانة المسلحة و الكتامة.

تحسب تكلفة هيئة المراقبة التقنية عن طريق الاتفاقية المبرمة بين ديوان الترقية و التسيير العقاري و هيئة المراقبة C.T.C، و حسب اتفاقية مراقبة تقنية لـ 400/10 سكنات بأولاد جلال فقد حددت نسبة الأتعاب¹ بـ 1.55% من تكلفة الأشغال الكبرى + الكتامة.

و حسب المشروع محل الدراسة فإن الكشف النهائي للأشغال المنجزة الذي يتضمن الأشغال الكبرى و الكتامة لم يتم وضع أسعاره الوحودية بعد، لذا صاحب المشروع - ديوان الترقية و التسيير العقاري - يدلي بمبلغ إلى هيئة المراقبة و هو عبارة عن مبلغ تقديري، و يعدل هذا المبلغ بعد المصادقة على الكشف و يكون هذا في الملحق المرافق للدراسة . كما تظهر هذه الاتفاقيات بين وزارتي المالية والبناء و التعمير و التي تعبر عن التخفيضات المتتالية للضرائب (الملحق المرافق).

تحليل تكلفة إنجاز السكنات : تركز تكلفة السكنات على ثلاثة عناصر أساسية :
تكلفة مواد البناء.

تكلفة اليد العاملة المستخدمة.

تكلفة استخدام آلية الإنجاز.

إن التحكم الأمثل في تكاليف الإسكان يستدعي معرفة تطور الأسعار للإنجازات بدأ من سنة 1990 و إلى غاية سنة 2000 ، ثم التطرق إلى إمكانية تحليل التكاليف باستخدام الأنجع لمتخلف الموارد المالية و البشرية و المادية أثناء عملية الإنجاز و فيما يلي تطور تكاليف الإنجاز عبر الفترة السالفة الذكر.

¹ هذه النسبة ليست ثابتة بل حسب نموذج الاتفاقية.

يلاحظ أن تكلفة المتر المربع قد تضاعفت

من ثلاثة أضعاف و هذا نظرا للطلب الفعال للسكنات الاجتماعية من جهة و ندرة و فقدان مواد البناء أثناء الإنجاز من جهة أخرى و هو ما جعل تطور تكلفة الإنجاز للمتر المربع في صعود متنامي،

إن التقليل من التكاليف يتطلب دراسة و تحليل المعطيات الاقتصادية ثم التقنية المشروعة و ذلك بإعطاء الأهمية للدراسة التقنية للمشروع حتى تكون أكثر دقة ثم بعد ذلك تحميل مسؤولية المشرفين على العمليات الإنجازية و ذلك بعدم تنفيذ المشاريع الإسكانية من حيث الفترة الزمنية إلى أكثر من وقتها اللازم. إن البحث عن اقتصاديات الإسكان من خلال الأنظمة السكنية المقترحة:

1. استخدام الاقتصادي للمواد الإستراتيجية في عمليات الإنجاز و تغييرها إن أمكن بموارد محلية.

2. التعامل الواسع مع المؤسسات الإنجازية التي تكون مدعمة بمكاتب دراسات متطورة .

غير أن الاستخدام الأمثل للمتابعة و المراقبة من قبل المؤسسات صاحبة الإنجاز يستدعي التقييم المستمر المبني على الفاعلية للتنظيم والتي تكون في كثير من الحالات سببا في تمديد الفترات الزمنية للمشاريع السكنية مع زيادة التكاليف لها وفي ما يلي دراسة استثنائية لمشروع قيد الدراسة حول مدى فاعلية التنظيم وأهميته بالنسبة للمؤسسة صاحبة الإنجاز.

1- تحليل تكلفة إنجاز السكنات : تركيز أساسية:

تكلفة مواد البناء.

تكلفة اليد العاملة المستخدمة.

تكلفة استخدام آلية الإنجاز.

إن التحكم الأمثل في تكاليف الإسكان يستدعي معرفة تطور الأسعار للإنجازات بدأ من سنة 1990 و إلى غاية سنة 2000 ، ثم التطرق إلى إمكانية تحليل التكاليف باستخدام الأنجع لمتخلف الموارد المالية و البشرية و المادية أثناء عملية الإنجاز و فيما يلي تطور تكاليف الإنجاز عبر الفترة السالفة الذكر.

جدول رقم (25)

التكلفة السنة	تكلفة م ² للإسكان	تكلفة من 75 م	تطور تكلفة م ² من الإنجاز
1990	6900	517.500	2.3
1991	81000	607.500	2.7
1992	9300	742.500	.3.3
1993	10500	787.500	3.5
1994	15000	112.500	5.1
1995	18000	135.0000	6.8
1996	19500	1462.500	7.2
1997	20000	150.0000	8.1
1998	22000	165.0000	8.6
1999	23000	17250000	8.7
2000	22500	1687500	8.6

المصدر : وزارة البناء و التعمير الجزائر 2000 .

يمثل : تكاليف الإسكان من 1990 إلى 2000.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

يلاحظ أن تكلفة المتر المربع قد تضاعفت هـ

من ثلاثة أضعاف و هذا نظرا للطلب الفعال للسكنات الاجتماعية من جهة و ندرة و فقدان مواد البناء أثناء الإنجاز من جهة أخرى و هو ما جعل تطور تكلفة الإنجاز للمتر المربع في صعود متنامي لتتراجع ابتداء من سنة 1999 و تعرف الاستقرار. إن التقليل من التكاليف يتطلب دراسة و تحليل المعطيات الاقتصادية ثم التقنية المشروعة و ذلك بإعطاء الأهمية للدراسة التقنية للمشروع حتى تكون أكثر دقة ثم بعد ذلك تحميل مسؤولية المشرفين على العمليات الإنجازية و ذلك بعدم تنديد المشاريع الإسكانية من حيث الفترة الزمنية إلى أكثر من وقتها اللازم. إن البحث عن اقتصاديات الإسكان من خلال الأنظمة السكنية المقترحة: استخدام الاقتصادي للمواد الإستراتيجية في عمليات الإنجاز و تغييرها إن أمكن بموارد محلية.

التعامل الواسع مع المؤسسات الإنجازية التي تكون مدعمة بمكاتب دراسات متطورة .

الاستخدام الأمثل للمتابعة و المراقبة من قبل المؤسسات صاحبة الإنجاز.

2- الإسكان الاجتماعي و إشكالية التمويل :

لا زال الإشكال الإسكان الاجتماعي يشكل عبئا ثقيلا على الخزينة العمومية من خلال موارد ميزانيات الدولة المتتالية لبرامج التنمية الشاملة.

فابتداء من سنة 1980 اتخذت الدولة عدت إجراءات قانونية و التي كانت تهدف من خلالها إلى التقليل من التكاليف المالية ، بغية تحقيق مثل هذه البرامج الطموحة و ذلك عن طريق تنويع المواد المالية. و لقد تم تمويل السكن الاجتماعي عن طريق الخزينة العمومية بتسخير الموارد المالية و المقطعة من مختلف القطاعات الاقتصادية . غير أن انخفاض الموارد المالية بعد 1986، كان لها تأثير سلبي على طريقة التمويل و هو ما تم إقحام صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كمولد أساسي للعملية بالإضافة إلى تدخل بعض قطاع الخواص في العملية.

مع بداية 1989 تكلف الصندوق الوطني

الاجتماعي حيث، دخلت الدولة في سنة 1990 نهائياً عن تمويل السكن الاجتماعي بعد إعطائه الضمانات الكاملة للخزينة العمومية خلال المرحلة 1995/1990 عن طريق المرسوم رقم : 146/91 الصادر بتاريخ : 08 ماي 1991 و الذي يخص طرق تدخل الصندوق الوطني للإسكان (CNL) لصالح الشرائح الاجتماعية الأكثر تضررا و التي تحصلت على عدة امتيازات يمكن ذكرها فيما يلي :

التخفيض بمبلغ : 100 ألف دج على المبلغ الذي سيتم إرجاعه لصندوق الوطني للاحتياط بعد نهاية فترة سداد المبلغ كليا.

تمديد فترة القرض إلى 40 سنة لمختلف الشرائح الاجتماعية.

تحديد فوائد القرض حسب المداخل الضعيفة لمختلف الشرائح الشرعية.

غير أن تلبية برامج الإسكان الاجتماعية الطموحة صعبت من مهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط نظرا للإختلالات المالية التي عرفها في الميدان ، الأمر الذي جعله يغير من إستراتيجيته في عمليات التمويل. تتجلى هذه الإستراتيجيات في: تقليص فترة الاسترداد من 40 سنة 25 سنة ثم إلى 30 مجددا. بالرغم من أن المعدل المطلوب للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو 6 % فإن 2 % فقط يتحملها الديوان الوطني للتسيير العقاري (OPGI) و البقية تتحملها السلطات العمومية¹.

إن نمط التمويل المطبق لم يكن قادرا على تجسيد ما تقتضيه مثل هذه البرامج الطموحة و هو ما جعل الكثير من المؤسسات الإنجازية تلجأ إلى اقتراض من المؤسسات المالية الأخرى تلبية لطلب الفعال، سواء تعلق الأمر بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أو القرض الشعبي أو البنوك الأخرى التي ساهمت إلى أبعد حدود في عملية الاقتراض، و هذا بالرغم مما تتطلب لعملية من فوائد متراكمة خلال الفترة المقررة للعقد.

¹ التقرير الدوري لوزارة البناء والتعمير لسنة 2000.

و فيما يلي نموذج للفوائد المتراكمة لقرض :

المعطيات الأساسية لصاحب سكن اجتماعي تساهمي نمط نوع 04F و بمساحة
مسكونة تقدر بـ : 97.60 م² تكلفة السكن تقدر بـ : 1464000 :

صاحب السكن يريد الحصول على أرض بمعدل فائدة قدره : 6 % من الصندوق
الوطني للاحتياط و لمدة قدرها 25 سنة¹.

الدفع الابتدائي لصاحب المسكن يقدر بـ : 20 % و يساوي 292800 دج
بداية القرض تكون من : 1.2 مبلغ السداد خلال السنة مقدر بـ : 46.848.
وفيما يلي جدول استقرائي يمثل الفوائد المتراكمة لمدة 25 سنة.

¹ التقرير الدوري السنوي لوزارة البناء والتعمير، 2002.

الرقم	بداية السداد	المبلغ ما قبل التسديد	الفوائد	المبلغ المسدد	مبلغ ما بعد التسديد	الفوائد المتراكمة
01	2000/02/01	1.171.200	70.272	46.848	1124.452	2821
02	2001/02/01	1.124.452	67.451	46.848	1077.604	5616
03	2002/02/01	1.077.604	64.656	46.848	1030.756	8.427
04	2003/02/01	1.030.756	61.845	46.848	983.908	11.238
05	2004/02/01	983.908	59.034	46.848	937.060	14.048
06	2005/02/01	937.060	56.224	46.848	890.212	16.859
07	2006/02/01	890.212	53.413	46.848	843.364	19.670
08	2007/02/01	843.364	50.612	46.848	796.516	22.291
09	2008/02/01	796.516	47.791	46.848	749.668	25.112
10	2009/02/01	749.668	44.981	46.848	702.820	27.922
11	2010/02/01	702.820	42.169	46.848	655.972	30.734
12	2011/02/01	655.972	39.358	46.848	609.124	33.545
13	2012/02/01	609.124	36.547	46.848	562.276	36.356
14	2013/02/01	562.276	33.736	46.848	515.428	39.167
15	2014/02/01	515.428	30.926	46.848	468.580	41.977
16	2015/02/01	468.580	28.115	46.848	421.732	44.788
17	2016/02/01	421.732	25.304	46.848	374.884	47.799
18	2017/02/01	374.884	22.493	46.848	328.036	60.610
19	2018/02/01	328.036	19.682	46.848	281.188	53.421
20	2019/02/01	281.188	16.871	46.848	232.340	56.232
21	2020/02/01	232.340	13.940	46.848	185.492	59.163
22	2021/02/01	185.492	11.130	46.848	138.644	61.973
23	2022/02/01	138.644	8.319	46.848	91.796	64.784
24	2023/02/01	91.796	5.508	46.848	44.948	67.795
25	2024/02/01	44.948	2.697	46.848	-	70.606

يمثل : الفوائد المتراكمة لقرض لمدة 25 سنة.

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكالة وهران شرق، 2000.

إن سعر الفائدة المطبق في هذه المؤسسات المالية ذات الاحتصاص حثيرا ما يؤدي إلى نتائج إيجابية فصد تقليص بين تكلفة المشروع و بالتالي تكلفة المتر المربع و هو ما دعمته الكثير من القرارات الوزارية للوزارة الوصية مع وزارة المالية. من ذلك القرار الوزاري للإسكان والتعمير المؤرخ بتاريخ : 1988/04/11 والخاص بدفتر الشروط المتضمن التخفيضات الضريبية المختلفة على الأرباح.

3- الدراسة الاستبائية :

تمهيد:

نظرا لأهمية الدراسات الاستبائية في ميدان الإنجاز لمؤسسات البناء والإنجاز نقدم دراسة استبائية انحصرت على ثلاث مؤسسات عمومية تخصصت في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية وفيما يلي الدراسة الاستبائية.

استمارة الاستبيان

إن الهدف من إعداد هذه الاستمارة هو التعرف على أوجه القصور في المنهج والأسلوب المتبع للتحكم في تنفيذ المشروعات للسكنات الاجتماعية. تشمل الاستمارة على مجموعة من الأسئلة التي ترتبط بالمراحل المختلفة لعمليات الإنجاز وتنقسم إلى:

1- مرحلة التعاقد وتقديم قيم المشروع والتخطيط (قبل التنفيذ).

2- مرحلة القياس للقيم الفعلية لكل من الزمن والتكلفة أثناء التنفيذ.

3- مرحلة تحديث البرامج وتحليل البيانات واتخاذ الإجراءات (أثناء التنفيذ).

ولقد تم إعداد صيغة أسئلة الاستبيان بحيث تكون الإجابة بنعم وتعني الوضع

المثالي والإجابة بلا تعني الوضع السيئ.

وقد تم تخصيص مجموعة الأسئلة على المدراء التنفيذيين في المؤسسات

الثلاثة لمؤسسات التسيير العقاري OPGI، بالإضافة إلى مدير المشروع في كل

وحدة من هذه الوحدات، المدراء العامون، المدراء التقنيون، المدراء الماليون وهذا

فإن العينة تتكون من 12 أشخاص. وقد روعي مبدأ التخصص في طرح الأسئلة.

قائمة لاستقصاء الموجهة للهيئة التت

السؤال الأول: كيف يتم الحصول على المشروع الذي تعملون فيه الان ؟

الوسيلة	التكرارات	%
عن طريق المناقصة	04	40
عن طريق الأمر المباشر	08	60
المجموع	12	100

السؤال الثاني: هل المشاريع المقدمة تعتبر صورة متكررة للمشاريع السابقة؟

صيغة المشاريع	التكرارات	%
مختلفة تماما	06	50
إلى حد ما	03	25
غير مختلفة تماما	03	25
المجموع	12	100

السؤال الثالث: في حالة قبول المشاريع إلى أي حد تكون الإجراءات نمطية؟

نمطية الإجراءات	التكرارات	%
إجراءات صحيحة	06	50
إجراءات روتينية إلى حد ما	04	30
إجراءات غير صعبة	02	20
المجموع	12	100

السؤال الرابع: إلى أي مدى يمكن أن ن

لعمليات الإنجاز ؟

أسلوب التنسيق	التكرارات	%	البدائل	التكرارات	%
الاستمرار المباشر	08	60	صحيحة تماما	06	50
			إلى حد ما	03	25
التعديلات	04	40	غير صحيحة	03	25
المجموع	12	100	المجموع	12	100

السؤال الخامس: هل طبيعة الاختصاصات المتواجدة في أقسام المشاريع

تسهل عملية الحصول على المعلومات ؟

أسلوب الحصول على المعلومات	التكرارات	%
الرجوع للرتب الأعلى	03	25
المدرء المشاركين	06	50
الاتصال المباشر	03	25
المجموع	12	100

السؤال السادس: ما هي العناصر التي يتم تناولها عند دراسة كراسات

العطاءات Cahiers de charge المقدمة بالنسبة للمشروعات المختلفة ؟

العناصر	التكرارات	%
إمكانيات المؤسسة للتنفيذ	06	40
مكاسب للتصميم وإمكانية تنفيذه	02	20
التكاليف	02	20
الأرباح المتوقعة تحقيقها	02	20
المجموع	12	100

السؤال السابع: ما هي أهم التخصص

كراسات العطاء Les cahiers de charge ؟

الكفاءات	التكرارات	%
مدير المشروع	06	50
المدير المالي	/	/
المهندس المساعد	03	25
عن طريق الأقسام	03	25
المجموع	12	100

السؤال الثامن: هل يتم دراسة العطاءات المقدمة من مقاولي الباطن Les

sous traitants تحت إشرافكم ؟

طبيعة الإشراف	التكرارات	%
المدير المشروع	06	50
المدير العام	03	25
المدير المالي	03	25
المجموع	12	100

السؤال التاسع: كيف يتم اختيار التخصصات والمهارات اللازمة للتنفيذ ؟

طرق الاختيار	التكرارات	%
الاتصال المباشر بعد الحوار المطلوب	06	50
عن طريق التوصيات	06	50
المجموع	12	100

السؤال العاشر: ما هي أهم الصعوبات التي

طبيعة الصعوبات	التكرارات	%
بشرية	03	25
مالية	03	25
تقنية	03	25
مادية	03	25
المجموع	12	100

السؤال الحادي عشر: ما هي الوسائل اللازمة للتغلب على هذه الصعوبات ؟

الوسائل	التكرارات	%
المالية	03	25
البشرية	03	25
التقنية	03	25
المادية	03	25
المجموع	12	100

السؤال الثاني عشر: كيف يتم توفير احتياجات المشروع من المعدات

والآلات المطلوبة ؟

تحديد الصناعات	التكرارات	%	البدائل	التكرارات	%
عن طريق الدراسة التقنو - اقتصادية	06	50	الآلية بدل اليدوية	06	50
عن طريق تجربة المشاريع السابقة	03	25	الاستخدام الأمثل للآتين معا	06	50
بالمحاولة والخطأ	03	25			
المجموع	12	100	المجموع	12	100

السؤال الثالث عشر: ما هي أهم ال

الاحتياجات من الأدوات والمعدات ؟

الصعوبات	التكرارات	%
مسألة التحكم في المعدات	06	50
مسألة الانضباط داخل تيارات العمل	06	50
المجموع	12	100

السؤال الرابع عشر: كيف يمكن تحديد الأهمية بالنسبة للوسائل المستخدمة

في المشروع ؟

أهمية تحديد الوسائل	اليديوية		الآلية	
	التكرارات	%	التكرارات	%
التكلفة	06	50	03	25
الوقت	03	25	03	25
دقة الإنجاز	03	25	06	50
المجموع	12	100	12	100

السؤال الخامس عشر: ما هي أهم المواد التي تعيق عمليات الإنجاز وتؤثر

في أداء المشروع ؟

مواد الإنجاز المستهدفة	التكرارات	%
الإسمنت	06	50
الحديد	02	15
الخشب	01	10
مواد أخرى	03	25
المجموع	12	100

السؤال السادس عشر: ما هي الصعوبا

اقتناء بعض المواد والعتاد من الخارج ؟

التكرارات	مسألة اقتناء المواد والعتاد	%
06	تعقيدات بيروقراطية	50
03	عجز مالي بالعملة الصعبة	25
03	مشاكل أخرى	25
12	المجموع	100

السؤال السابع عشر: ما هي المجالات التي تستجدون فيها بمقاولي الباطن ؟

التكرارات	مجالات الإنجاز	%
08	أشغال الإنجاز الثانوية CES	70
04	أعمال التهيئة الخارجية	30
12	المجموع	100

السؤال الثامن عشر: هل تتم الاتصالات بين مؤسسات الإنجاز وبين المصمم

(المهندس المعماري) قبل إقرار التصميم ؟

التكرارات	فترات الاتصالات	%
03	الاتصالات بعد الإقرار	25
06	الاتصالات أثناء الإنجاز	50
03	الاتصالات بعد الإنجاز	25
12	المجموع	100

السؤال التاسع عشر: هل هناك حاجة

أثناء التنفيذ؟

طبيعة الاتصالات	التكرارات	%
قوية	03	25
نادرة	06	50
غير موجودة تماما	03	25
المجموع	12	100

السؤال عشرون: هل يتم إنجاز المشاريع السكنية في وقتها المحدد؟

مدة الإنجاز	التكرارات	%
في الوقت المحدد	03	25
بعد الوقت بقليل	06	50
بعد الوقت بكثير	03	25
المجموع	12	100

ملاحظة:

عند إنجاز جميع الاستجابات تم تفرغها وتصنيفها حسب العوامل المتكررة

وكانت على النحو التالي:

الترتيب	العامل
الأول	عوامل متعلقة بنقص المواد الخام والمعدات والأموال
الثانية	عوامل متعلقة بنقص السلطات المسموحة للمشرفين على المشروع
الثالثة	عوامل متعلقة بمدى توافر الكفاءات المطلوبة للتعامل
الرابعة	عوامل متعلقة بتعديل الرسومات والتصميمات
الخامسة	عوامل متعلقة بالتحكم في الوقت والتكلفة والإنجاز

خلاصة الاستبيان:

لقد أسفرت الدراسة الاستبائية على بعض الملاحظات التي يمكن طرحها على النحو التالي.

-أغلبية المشروعات تقوم بإعداد برنامج زمني عام (شكلي) وذلك لعدم اقتناع مديري المشروعات بجدواه، ولصعوبة تحديثه خاصة مع كثرة التعديلات والإضافات التي تحدث على الأعمال. كما أن العمل من خلال برنامج شكلي يحتاج إلى قدر من المعرفة والتدريب على هذا الأسلوب بكل ما يرتبط له من حسابات رياضية.

-نسبة قليلة من المشروعات تقوم بعمل تسوية وجدولة للموارد بسبب عدم الدراية بتقنية تطبيق هذا الأسلوب. بالإضافة إلى صعوبة إجراءه من خلال الحاسب الآلي وهو ما يؤدي إلى حدوث تذبذب في الطلب على الموارد بموقع الإنجاز. وهو ما ينجم عليه حالات من الطلبات المتزايدة على بعض الموارد في بعض الأوقات.

-أغلبية المشاريع الانجازية يتم فيها التقييم في بداية التنفيذ المشروع فقط ولا يتم تحديثه بصورة دورية ومنتظمة وهو ما يحدث بعض الفجوات والتي يصعب التحكم فيها لاحقا.

- أسلوب التحكم في التكاليف يتم بمقاربة التكلفة الإجمالية ورقم الأعمال الإجمالي للمشروع على فترات متباعدة بينما يقتضي الأمر الاهتمام بمقارنة التكاليف على مستوى كل بند وبصفة دورية ومنتظمة.

- بالنظر إلى الإجراءات التصحيحية التي يتم فيها اتخاذها في حالة وجود ضغوطات للتنفيذ، فإن زيادة فترات التداخل بين الأنشطة والحث على زيادة معدلات العمل هي من أكثر الإجراءات التي يتم إتباعها ويقل الاعتماد على امتداد العمل اليومي لأكثر من الحجم الساعي المقرر نظرا لما يمثله ذلك من أعباء مالية تضاف على تكلفة المشروع.

- عدم تكليف المهندس أو التقني الم

والمتابعة بالموقع، وتباين المشروع يؤدي بالضرورة إلى عدم القدرة على القيام بكل هذه المهام بالكفاءة المطلوبة.

- لا يستخدم الحاسوب في إدارة تنفيذ المشروعات محل الدراسة والاستفادة من الخبرات والتجارب التي يكتسبها مدير المشروع وفريق العمل، ولذلك فمن الواجب هو نقل الخبرات إلى الإدارة العليا وكافة المهندسين. ويكون ذلك من خلال إعداد تقارير وتوصيات بعد الإنتهاء من التنفيذ.

- عدم توفير بنك للمعلومات يؤدي إلى عدم القدرة على اتخاذ القرارات، بالإضافة إلى أن عدم وجود مركز بحوث ومركز تدريب يعمل على صعوبة الارتقاء بمستوى الأداء لفريق الإشراف التقني والعمالة بالمشروع.

- عدم القدرة على الاستجابة السريعة في اتخاذ القرار بين المالك والاستشاري (مكتب الدراسات) على استفسارات المقاول حول مسائل التغيير في المجال المعماري التي تفرضه بعض الظروف في الميدان، وهو ما يؤدي إلى عرقلة العمل والبطء في الأداء.

- وكثير من الحالات فإن عدم معرفة الحجم الحقيقي للمشروعات واحتياجاتها المالية بدقة قبل تراكم التنفيذ من جهة ولعدم وجود تخطيط تمويلي معتمد وشامل يؤدي إلى عرقلة إحضار وتوفير الموارد المالية والمطلوبة للتنفيذ وهذا من شأنه ما يؤجل الكثير من مراحل الإنجاز.

- القليل من المشروعات التي تشمل فيها عقد المقاولات على حلول للعديد من المشاكل والخلافات التي تحدث أثناء التنفيذ، مما يؤدي إلى إمكانية وقوع العديد من أنواع المطالبات لتسوية مثل هذه المنازعات التي تحدث أثناء تنفيذ المشروعات.

- الكثير من الدراسات الفنية والمعمارية لا تراعي بدقة في حصر بنود وكمية الأعمال الحقيقية وبذلك تصبح متابعة الأعمال وتقدير التكلفة (قبل بدء التنفيذ) غير واقعية وغير معبرة عن حقيقة حجم وتكلفة المشروع الفعلية التي تظهر أثناء تقدم الأعمال.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

- أغلبية المشاريع الانجازية تتأثر بص

وهي مطالبة بذلك بتقييم هذا التزايد المستمر والمتقلب في السوق المحلي بالنسبة لأسعار المواد الخام والمعدات، وهذا ما يؤدي إلى إحداث زيادات غير متوقعة في تكلفة التنفيذ وزيادة في الفترة زمنية نتيجة لعدم توفر تلك المواد والمعدات في بعض الأوقات.

نتائج الاستبيان:

يقتضي تقييم الأداء لمختلف المشاريع الانجازية الإسكانية من خلال التركيز على العلاقة التبادلية بين كل من الزمن والتكلفة مع حساب وتوقع زمن وتكلفة إنهاء المشروع من واقع القيم الفعلية التي يتم قياسها، ومن هنا يمكن استغلال هذه العلاقة في ضغط مدة التنفيذ على حساب زيادة التكلفة في حالة تأخر العمل بالمشروع.

غير أن التوصل إلى بعض النتائج الخاصة بأنواع الإجراءات التصحيحية المستخدمة أثناء التنفيذ وأساليب قياسها ومتابعة الأداء الاقتصادي لمختلف المشاريع يقصد التحكم في التكلفة تتجزأ إلى:

■ تقسيم الإجراءات التصحيحية التي يتم اتخاذها لتصحيح مسار العمل بالمشروع إلى إجراءات لا تكلف المشروع أعباء مالية إضافية مثل زيادة فترات التداخل بين الأنشطة وإجراءات يتم فيها مبادلة الزمن بالتكلفة كزيادة إعداد العمالة أو إقحام بعض المعدات في العمليات الانجازية.

■ استخدام صيغ التحكم في تكلفة المشروع المبنية على أساس معدلات:

- أداء العمالة أثناء التنفيذ.
- استهلاك المواد المستخدمة في العمليات الإنتاجية.
- إنتاجية المعدات المستخدمة والبديلة لها في عمليات التنفيذ.
- أداء مقاولي الباطن مع إمكانية تصنيفهم.
- التحكم في تكلفة المصاريف غير المباشرة لورشات الإنجاز.

وفي الأخير فإن مسألة التحكم في التكلفة والزمن لمختلف المشاريع الانجازية

تتطلب إتباع الخطوات التالية.

وبعد اختيار أسلوب طرح العطاء ونوع

المشروع فإن الأمر يركز على :

- 1- تقديرات كل من التكلفة والفترة الزمنية.
- 2- تخطيط الفترات الزمنية لتكاليف المشروع.
- 3- قياس التقدم الفعلي للأعمال والتدفقات النقدية.
- 4- تحديث البرامج ومقارنة القيم المخططة.
- 5- تحليل الأداء وأسباب الإخفاقات والضعفوط.
- 6- اتخاذ الإجراءات التصحيحية.
- 7- تطبيق ومتابعة الإجراءات التصحيحية.

ملاحظات تحليل المعطيات للدراسة الميدانية:

- ترتكز أسباب زيادة زمن والتكلفة تنفيذ اغلبية المشاريع الإسكانية في الجزائر على عدم فاعلية أسلوب التحكم المطبق أثناء التنفيذ والتي يمكن إنجازها فيما يلي:
 - عدم دقة التقديرات الأولية حيث يظهر أثناء التنفيذ أعمال وتكاليف غير متوقعة وغير مدرجة بمقايضة الأعمال وعدم الدقة في خصم الكميات هذا، وبالإضافة إلى عدم واقعية الأسعار التي يتم افتراضها أثناء مرحلة التسعير.
 - غياب التخطيط الزمني والتمويلي المتعمق للمشروع الذي يتمثل في تخطيط المشروع بصورة تنظيمية وغير شاملة، بالإضافة إلى عدم استخدام الأساليب الحديثة في تخطيط المشروع.
 - الاستغلال غير الأمثل للموارد والذي يتمثل في حدوث حالات من الطلبات القصوى المتزايدة غير المتوقعة للموارد، بالإضافة إلى تذبذب تواجد وتوافر الموارد بورشات الإنجاز.
 - بطء وتعثر حركة التدفقات النقدية والمالية أثناء عمليات تنفيذ الأعمال وهو ما يعيق بصورة منتظمة سير العمليات الانجازية.
 - عدم إتباع آلية التدقيق في حساب توقع تكاليف التنفيذ، بالإضافة إلى تعقيد إجراءات الحصول على التمويل المطلوب من البنوك.
 - عدم استخدام قياس وتحديث ومراجعة أسعار للأعمال قيد التنفيذ بصورة دورية، بالرغم من وجود نصوص قانونية موجودة في الصفقات العمومية.
 - عدم استخدام ترميز موحد قيم من خلاله تنظم جميع الأعمال التحكم فيها لاحقا من خلال تحليل أسباب انحراف المشروع زمنيا وماليا وهو ما قد يسمح باتخاذ الإجراءات التصحيحية التي من شأنها أن تعتمد إلى تصحيح أداء ومسار العمل بالمشروع.
 - عدم استكمال الدراسات الفنية الأولية وعدم تطابق الرسومات الفنية والمعمارية تعطي مجالات واسعة للتدخل والقيام بالتعديلات المطلوبة والتي تعيق السير العادي لبرمجة الأشغال بالنسبة للمقاول من جهة، وقد لا تعطيه الإجابات سريعة عن استشاراته نتيجة لوجود مثل هذه الثغرات من جهة أخرى.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

■ عدم كفاءة مشرفي التنفيذ بالمشر

الإشراف على العمال، مما ينتج عنه الكثير من الأخطاء والمشاكل الفنية المكلفة.
■ عدم القدرة على التحكم في العديد من أنواع المشاكل التي تحدث في ورشات الإنجاز، وهذا لعدم التنسيق والمتابعة من قبل المشرفين المباشرين تنفيذيين كانوا أم استشاريين.

ولغرض تحقيق أسلوب فعال للتحكم في كل من زمن وتكلفة التنفيذ خلال مراحل التعاقد والتخطيط والتنفيذ ينبغي إتباع الخطوات الآتية:

■ يجب التأكد من إنهاء أعمال التصميم المعمارية بصورة مكتملة ومتطابقة مع باقي الأعمال التخصصية قبل البدء في أعمال وإعداد مستندات طرح العطاءات أو حتى التنفيذ في الأشغال المرتبقة.

■ حصر جميع الكميات التي ستنجز بمقاييس الأعمال بأسلوب دقيق مع الحرص على إدراج جميع البنود بها مع افتراض أسعار واقعية لبنود الأعمال أثناء تقدير التكلفة للمشروع.

■ وضع معدلات أداء قياسية للأعمال على أسس عملية يتم الاستعانة بها في تقديم أزمدة تنفيذ الأعمال بالإضافة إلى ذلك يجب استخدامها في المقارنة مع معدلات الداء الفعلي أثناء التنفيذ وعدم الاعتماد على المعدلات الناتجة من توزيع وقسمة حجم العمل المطلوب على مدة التنفيذ المتاحة.

■ مراقبة ومتابعة أداء واستقلال جميع موارد تنفيذ المشروع بصورة دورية من العمالة والمواد والمعدات، بالإضافة إلى متابعة ومراقبة أعمال مقاولي الباطن عن كثب.

■ دراسة وتسجيل كافة التعاملات المالية الخاصة بمختلف المصاريف للمشروع للتعرف على مراكز التكلفة بهدف التحكم في تكاليف العمليات الانجازية المؤثرة والعمل على معالجتها لاحقا بالكيفيات المناسبة.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

■ تكليف إدارة متخصصة أثناء تنفيذ

منذ بدء العمل بالمشروع وحتى نهايته ضمانا لإحكام الرقابة على كل من زمن
وتكلفة التنفيذ.

■ تحديد الأعمال المطلوبة لكل مرحلة زمنية ولكل إدارة بمنتهى الدقة
قبل البدء في تنفيذ الأعمال وهو ما يعرف بتوصيف الوظائف.

■ استخدام برامج الحاسب الآلي لما لها من تطبيقات مفيدة في تخطيط
ومتابعة التنفيذ ولسهولة تحديث البيانات والخطط والبرامج بها، ومع العمل على
توفير وتسهيل الحصول على المعلومات من خلال بنوك المعلومات الخاصة بكل
مؤسسة البناء والتعمير.

■ توفير مركز للبحوث لدراسة وتطوير الأداء على مستوى صناعة
القرار سواء تعلق الأمر بالنسبة لتقديم العطاءات مستقبلا أو لمتابعتها أثناء التنفيذ.



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

الختامة

LOSSAIRE

المصطلحات الفرنسية	ص	المصطلحات العربية
Equipements publics	1	التجهيزات العمومية
Caisse nationale de l'épargne et de prévoyance (CNEP)	6	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
Ministère de l'habitat et de la construction	9	وزارة البناء و التعمير
Office de la promotion et de la gestion immobilière(OPGI)	9	ديوان التسيير العقاري
Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC)	9	مديرية التعمير و البناء
Contrôle technique de la construction (CTC)	9	الهيئة المراقبة للبناء
Entreprise de réalisation et de construction d'Oran (ERCO)	11	مؤسسة البناء والانجاز لوهران
Coût du mètre carré réalisable	13	تكلفة المتر المربع المنجز
Gros œuvres	169	الأعمال الكبيرة
British Quality Organisation	193	الجودة البريطانية
International standization organisation (I.S.O)	195	المواظبة العالمية للمقاييس
Entreprise publique de logement familiale (EPLF) – ORAN	209	مؤسسة ترقية السكن العائلي لوهران
Déficit de confort	210	رفاهية الإسكان

	226	أحياء راقية
Entreprise de developpement et de construction d'ORAN (EDCO)	228	مؤسسة تنمية البناء بوهران
Entreprise de réalisation et de construction d'Oran (ERCO)	228	مؤسسة الانجاز للبناء بوهران
Entreprise de construction d'Oran (ECO), ex DNC/ANP	228	مؤسسة البناء بوهران
Logement social	228	السكن الاجتماعي
Logement évolutif	228	السكن التطوري
Entreprise de l'assemblée populaire communal (E/APC)	237	مؤسسات المجالس الشعبية للبلديات
Caisse national de logement (CNL)	237	الصندوق الوطني للسكن
Trésor	237	الخزينة
logement participatif	238	السكن التساهمي
logement promotionnel	238	السكن الترقوي
Cahiers de charge	257	كراسات العطاءات



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

المراجع

المراجع

المراجع باللغة العربية :

- أحمد صادق : سعد عهود الإمبراطورية الإسلامية، دار الفرابي، بيروت 1990.
- أولف أرماق وهرمان راسكة : مصر والحياة المصرية في العصور القديمة، ترجمة عبد المنعم أبو بكر محرم كمال، مكتبة النهضة المصرية، 1985.
- أحمد صقر عاشور، إدارة القوى العاملة بيروت، دار النهضة العربية، 1979.
- إبراهيم السباعي، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الجديدة ، القاهرة ، مكتب الشباب، 1980.
- جان مارشال : الاقتصاد السياسي، آلية تشكل الأسعار، ترجمة هشام متولي، دار النهضة العربية، دمشق 1965.
- جاك إدا : عولمة الاقتصاد، ترجمة د. مطانيوس حبيب، ط، دار طلاس، دمشق، 1990.
- جون بيج معرجية بلدان شرق آسيا / بناء أساس للنمو / محلية التمويل والتنمية - مارس 94.
- دراسة خاصة لتكلفة 1245 سكن، مكتب دراسة لمدينة وهران BEWO ، أكتوبر 1994 .
- دونالد واتسن و آخرون " نظرية السعر " ، ج02، دار النهضة العربية، دمشق، سوريا، 1998.
- هيثم هاشم : سياسات الأسعار، دار النهضة العربية، دمشق، 1973.

- ول ديورانت : قصة الحضارة، ترجمة ممدوح فاضل، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.
- زيدان رمضان المفاهيم الإدارية الحديثة، الطبعة 06 مركز الكتب الأردني، 1998.
- حمدي فؤاد على : التنظيم والإدارة الحديثة، بيروت، دار النهضة العربية، 1981.
- حمدي عبد العظيم : السياسات المالية النقدية الميزان، فارقة إسلامية، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، 1986.
- حتمي زكي عبيد ، دراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية القاهرة ، مطبعة دار البيات عابدين ، 1978.
- يسرى خضر إسماعيل : إعداد و تقييم المشروعات الاستثمارية ، القاهرة، دار النهضة العربية ، 1998.
- لؤي إبراهيم الزهر : نموذج النمو الأسوي عن طريق التنمية، مجلة النهج، 1994.
- لين شتينقر : تاريخ الفكر الاقتصادي، القاهرة، دار النهضة، 1983.
- لؤي ابراهيم أدهم ، الإصلاح الاقتصادي و استهداف مجلة التنمية النهج - 1996.
- موريس كرونيه : تاريخ الحضارات العام، المجلد 01، منشورات عويدات، تونس، 1988.
- مادلين غراوتيز : مناهج العلوم الاجتماعية، ترجمة د. عمار، مراجعة د. فاطمة الحيوشي، المركز العربي للتعريف والترجمة والتأليف والنشر، دمشق، 1993.
- محمد الناشد : المدخل إلى إدارة الأعمال، منشورات جامعة حلب، 1996.
- محمد شوقي يشادي ، الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية - القاهرة - دار الفكر العربي، 1985.

- محمد سليمان هدى : دراسة الجدوى وتقاسم
الملاحة والموانئ البحرية والترسانات
1982 .
- محمود عبد الفضيل: تخطيط الأسعار في الاقتصاد الاشتراكي، منشورات
جامعية، جامعة دمشق 1995.
- مجدي صبحي آسيا : التنمية والتصنيع، مجلة العربي، العدد 441، الكويت،
1995.
- محمد الشريف الناظر ، الإدارة في قطاع المقاولات، التقرير مقدم لندوة الجودة
و الإنتاج في قطاع المقاولات القاهرة ، نوفمبر 1982.
- مايكل أيدجمان ، الاقتصاد الكلي - ترجمة هشام متولي، دار ظلال - دمشق ،
1990.
- نعمة نجيب ابراهيم وآخرون - مقدمة الاقتصاد - الدار الجامعية - بيروت
1990.
- سهيل عثمان : المختار من مقدمة ابن خلدون، السياسة والاقتصاد، سلسلة
المختار من التراث العربي، مطابع وزارة الثقافة، دمشق، 1998.
- سمير أمين : حول حاضر ومستقبل الصين، مركز الأبحاث والدراسات
الاشتراكية، دمشق، مجلة النهج العدد 6. 1986.
- سمير محمد عبد العزيز، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقسيم المشروعات ،
الاسكندرية، مؤسسة الشباب سنة 1987 .
- عبد الرحمن بن خلدون : مقدمة ابن خلدون، تحقيق درويش الحويدي، دار
عكاشة العصرية، بيروت، 1995.
- عارف دليلة : أهم التطورات في نظرية القيمة والسعر، دار النهضة العربية،
دمشق، 1996.
- عصام خوري وموسى الضيرير : التخطيط الاقتصادي، جامعة دمشق، 1995.
- عادل حسنين وآخرون : الاقتصاد الدولي، الدار الجامعية، بيروت، 1998.

- عبد اللطيف بن اشنهو : التجربة الجزا
1980، 1983.
- عبد القادر ، محمد عبد القادر عطية : الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق،
الإسكندرية ، الدار الجامعية ، 1998.
- سارليفتان : الاقتصاد المختلط، ترجمة ماهر نسيم، دار الكرنك، القاهرة،
1990.
- سعيد النجار: تاريخ الفكر الاقتصادي، دار النهضة المصرية، 1985.
- عادل حسنين وآخرون ، الاقتصاد الدولي . الدار الجامعية ، بيروت.
- عمر غانم، د.علي الشرقاوي، تنظيم وإدارة الأعمال والأسس العلمية مدخل
تحليلي دار النهضة العربية، 1982.
- علي يوسف خليفة و آخرون ، النظرية الاقتصادية (التحليل الاقتصادي
الجزئي)، مطبعة العافي - بغداد .
- قيس محمود العبيدي : التنظيم، المفهوم والنظريات والمبادئ، الجامعة المفتوحة،
الاسكندرية، 1997.
- فؤاد الشيخ سالم مبادئ التنظيم في علم الإدارة الحديثة. دار النهضة العربية ،
بيروت، 1986.
- شوقي حسين عبد الله : أصول الإدارة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1983
- تقي الدين أحمد المقريري : إغاثة الأمة بكشف الغمة، تحقيق محمد زياد
وآخرون، لجنة التأليف و النشر، القاهرة، 1985.
- تقرير مصلحة التخطيط و المتابعة لوزارة الإسكان والتعمير في الجزائر
فيفري 1982.
- التقرير الدوري لأنشطة مؤسسات الإنجاز لوزارة الإسكان والتعمير السنوي،
أكتوبر 1995.
- تقرير ندوة مديرية الدراسة والمتابعة، وزارة البناء والتعمير، أكتوبر 1998.

- التقرير الدوري لمديرية البناء والتعمير،
أكتوبر 2005.
- تقرير الاستبيان لمؤسسات ديوان التسيير العقاري للبناء والإنجاز، جوان 2006.
- التقرير العربي الموحد لسنة 1997، دار النهضة العربية، دمشق، سوريا.
- التقرير النهائي للمجلس الوطني و الاجتماعي حول وضعية قطاع السكن سنة
1997.
- تقرير مصلحة التخطيط و المتابعة لوزارة الإسكان و التعمير في الجزائر فيفري
1982.
- صدقي ، محمود سليمان ، وظائف الإدارة مكتبة مطيعة الإشعاع الفنية، 1998.
- رونالدواتس وآخرون : نظرية السعر واستخداماتها، ترجمة د. رضا مجيد، ط4،
مؤسسة لجامعة الإسكندرية، 1997.
- رمزي زكي وآخرون : السياسات التصحيحية والتنمية في الوطن العربي، دار
الرازي، بيروت، 1989.

• المراجع باللغة الأجنبية :

- BERNARD GRANOTIER : La planète des Bidonvilles perspectives dans le 1/3 monde, édition du seuil 1980.
- BERTALANRRY. Von : La théorie générale des systèmes DUNO, Paris, 1973.
- Code de marché, actualisation et révision des prix, service prix et marché, BEAO , Avril 1987.
- CLAUDE ALP KANDERY : Pour une Politique de logement , Collection Jean Moulin / Le Seuil .84
- DJILLAIL BOUAMRANE : Crise de l'habitat en Algérie, perspective de développement socialiste en Algérie, OPU, 1980.
- DAYAN ARMAND, cordonné par manuel de gestion, ed Elipres, AUF, Paris 1999.
- Economic feasibility of projects managerial and engenering practice, new york, Mc graw, hilbook, co.1999.
- FLASH DES STATISTIQUES : Direction de la planification et de la coopération, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Décembre 1993.
- FLASH DES STATISTIQUES sur la situation de l'habitat, direction de la Planification de coopération, Ministre de l'habitat Algérie, 1993.
- FLASH DES STATISTIQUE sur la situation de l'habitat , Direction de la Planification et de la coopération, Ministre de l'habitat Algérie, octobre 1994.

- L'observateur de l'immobilier N° , 682 , Février 1995.
- L'urbaniste N°4358 , mars 1993.
- MORIN. PIERE : le management et le pouvoir, éditions d'organisation, Paris, 1991.
- MC GRAW, HILBOOK : Economic feasibility of projects managerial and engenering practice, new york, , co, 1979.
- Organizational psychology engelwood, 1980.
- NADIR BENMATTI. : L'habitat du tiers monde : cas de l'Algérie, SNED, Alger.1984.
- KOTTER. J.P ET J.L HESKETT : culture et performance : les seconds souffles de l'entreprise, édition d'organisation, Paris, 1973.
- Problèmes économiques N° 02 418 Avril 1995, N° 02 428 Juin 1995.
- RACHID Hamidou : Le logement , un défi, OPU, Enal, 2ème Semestre 1986.
- SID BOUBAKEUR : Habitat en Algérie stratégies et logique industrielle, OPU 1982
- SIDI BOUBKEUR : L'habitat en Algérie stratégies d'acteurs et logiques industrielles, SNED 1986
- TAYLOR.F.W : la direction scientifique des entreprises, ENAG/ éditions, Alger, 1972.
- URHO – EC Oran service Planification et programmation de département technique 1995.
- ONS Annuaire statistique de l'Algérie 1983 – 1984.



PDF Complete
Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

département technique service
ation, Juin 86.

- URHO/EC Oran, département technique, Service Planification et programmation, avril 1995.
- ONS annuaire statistique de L'Algérie 1983 – 1984 .
- ONS, statistiques : premiers résultats provisoires de recensement général de la population de l'habitat, juillet-septembre, 1987.

الفهرس الفهرس

كلمة شكر وتقدير

01 المقدمة العامة

الفصل الأول : نظريات وسياسات الأسعار في الفكر الاقتصادي

21 المبحث الأول : نظريات القيمة والسعر في الفكر الاقتصادي

28 المبحث الثاني : نظريات تشكل الأسعار ومحدداتها.

42 المبحث الثالث : السياسات العامة للأسعار وآليات التسعير

الفصل الثاني : الجدوى الاقتصادية والتجارية للمشروع الاستثماري

72 المبحث الأول : المشروع الاستثماري ودراسة الجدوى.

77 المبحث الثاني : الجدوى الاقتصادية والتجارية للمشروع التجاري

85 المبحث الثالث : الدراسة التقنواقتصادية للمشروع

97 المبحث الرابع : الإمكانيات المالية للمشروع الاستثماري

الفصل الثالث : تقويم المشروعات والتوازنات السعرية

115..... المبحث الأول : الجدوى الاقتصادية و الانحرافات السعرية

124..... المبحث الثاني : واقع الاختلاف بين أسعار السوق و أسعار الظل

131..... المبحث الثالث : التقويم الاقتصادي خلال فترة إنجاز المشروعات

136..... المبحث الرابع : تقويم المشروعات في ظل عدم التأكد.

الفصل الرابع : طبيعة ومشاكل ق

- المبحث الأول : طبيعة المشروعات و مقاولات البناء و الإنجاز : 155.....
- المبحث الثاني : مشاكل قطاع البناء والإنجاز : 163.....
- المبحث الثالث : الخصائص التشريعية والقانونية في صناعة البناء والإنجاز 170.....
- المبحث الرابع : فعالية الهيكل التنظيمي في مؤسسات البناء والإنجاز : 176.....

الفصل الخامس : الوضعية الإسكانية في الجزائر

- المبحث الأول : المشكلة الإسكانية وواقع المشاريع الإنجازية 195.....
- المبحث الثاني : عناصر تكلفة الأنماط السكنية 205.....
- المبحث الثالث : ثقل الأزمة الإسكانية و مشاكل الإنعاش : 218.....
- المبحث الرابع : دراسة حالة (تكلفة الإسكان الاجتماعي) 228.....

- الخاتمة 264.....
- جدول المصطلحات 269.....
- المراجع 272.....
- الملاحق 281.....
- الفهرس 285.....