



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة زيان عاشور-الجلفة
Université Ziane Achour – Djelfa
كلية علوم الطبيعة والحياة
Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

مذكرة نهاية التخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمية في الجغرافيا والتهيئة العمرانية
تخصص: مدن وديناميكية المجال وتسيير
En vue de l'obtention du Diplôme de Master Académique en Géographie et
Aménagement du territoire.
Spécialité : Villes et Dynamiques spatiales et gestion

الموضوع:

السياسات العقارية والإسكان وتولد الأزمات والفقاعة العقارية حالة
مدينة الجلفة

من إعداد الطالب:

- دحمان عبد السلام

مقدمة أمام لجنة التقييم:

- باكرية بشير
- خرفان نور الدين
- فورمة زيان
-
رئيسا للجنة.....
المشرف استاذ مساعد قسم أ
ممتحن.....
ممتحن.....

السنة الجامعية
2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الاهداء

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه الذي وفقني في إتمام هذا العمل.

إلى نبع الحنان الدافئ والكنز الزاخر بالعطاء والعطف، إلى من كان الحنان سلوكها والعزيمة رمزها والصبر دواؤها، إلى من منحني أبعدي الحياة، إلى مدرسة الأخلاق وصاحبة القلب

الكبير..... إلى أمي وأبي حفظهما الله.

إلى من كانوا لي سندا في الحياة، إلى أجمل هدية من المولى عز وجل... إلى إخوتي وأخواتي

وأبنائهم وبناتهم حفظهم الله.

إلى كل الأهل والأقارب

إلى هؤلاء جميعاً أهدي هذا العمل

المتواضع.

شكر وتقدير و عرفان

بعد الثناء على الله عز وجل وحمده وشكره على نعمه

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان الى من ساعدنا من قريب او من بعيد
على انجاز هذا العمل

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف خرفان نور الدين الذي لم يبخل
علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة

ولا ننسى شكر كل من أشعل شمعة في دروب علمنا والى من وقف
على

المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير طريقنا
إلى الأساتذة الكرام

الفهرس

الصفحة	المحتويات
	الاهداءات
	التشكرات
	فهرس المحتويات
	فهرس الجداول
	فهرس الاشكال البيانية
	فهرس المخططات والخرائط
	فهرس الصور
مقدمة عامة	
I	الملخص
II	المقدمة
III	الاشكالية
III	الفرضيات
III	أهمية موضوع الدراسة
IV	أسباب اختيار موضوع الدراسة
IV	منهجية البحث
الفصل الأول: الفقاعة	
02	مقدمة الفصل
03	1- الفقاعة المضاربة
03	1-1- المضاربة
03	2- الفقاعة العقارية
03	2-1- الفقاعة
04	2-2- الملكية العقارية
04	3 فقاعة التوليب وهوس الزنبق الهولندي هي أول فقاعة مضاربة في التاريخ
04	3-1 كيف وصلت زهرة التوليب الى هولندا
05	3-2 كيف تشكلت فقاعة زهرة التوليب سريعا
05	3-3 اندلاع الأزمة التي كشفت عن تداول الهواء
06	4- أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة

06	1-4 أسباب حدوث الأزمة الرهن العقاري
07	2-4 محاولات الإنقاذ
08	3-4 نتائج أزمة الرهن العقاري
09	5- الفقاعة اليابانية
11	6-العملات الالكترونية والبيتكوين
12	7-الإنترنت
13	1-7 بدايات فقاعة الدوت كوم
14	2-7 أشهر الشركات في أزمة الإنترنت أو فقاعة الدوت كوم 1995-2000
14	3-7 اسباب أزمة الإنترنت أو فقاعة الدوت كوم 1995 – 2000
14	4-7 وصول الفقاعة إلى ذروتها والانفجار
15	5-7 خسائر كبيرة ورعب في أسواق المال
16	8 عواقب فقاعة المضاربة
18	خاتمة الفصل
الفصل الثاني: سياسة الإسكان في الجزائر حالة مدينة الجلفة	
20	مقدمة الفصل
21	1-دراسة حالة مدينة الجلفة
21	1-1تاريخ مدينة الجلفة
22	1-2الموقع الجغرافي والحدود الإدارية
22	1-2-1الموقع الجغرافي
22	1-2-2الموقع الإداري
25	1-2-3الاحياء السكنية لمدينة الجلفة
26	2-الجانب الطبيعي
26	1-2 الطبوغرافيا والجيومرفولوجية
26	1-1-2 الجبال
26	2-1-2الهضاب (المرتفعات)
26	3-1-2 السهول (السفوح)
27	2-2 الجيولوجيا
29	1-2-2 المنحدرات
29	2-2-2 الهيدروغرافية
29	3-2 الجانب المناخي
30	1-3-2درجات الحرارة

31	2-3-2 التساقطات
32	3-3-2 الرياح
32	4-3-2 الثلوج
33	5-3-2 الجليد: (الصقيع)
34	3-الدراسة البشرية
34	1-3 السكان
35	2-3 تطور السكان
38	4- الشبكات والطرق
38	1-4 شبكة المياه
40	2-4 شبكة الصرف الصحي
42	3-4 امدادات الكهرباء والغاز
42	4-4 الشبكة الطرقية في بلدية الجلفة
43	5-4 الطرق
45	5-سياسة الإسكان الوطنية
45	6سياسات برنامج الإسكان المحلي (مدينة الجلفة)
46	1-6 السكنات العادية
46	1-1-6 السكن الجماعي
46	1-1-1-6 خصائص السكنات الجماعية
46	2-1-6 البيع بالإيجار (السكن الاجتماعي) (LPL)
47	3-1-6 السكن التساهمي (LSP)
47	4-1-6 السكن الترقوي المدعم (LPA)
48	5-1-6 السكن الترقوي العام (LPP)
48	6-1-6 السكن الفردي
48	7-1-6 السكن الريفي
48	8-1-6 التجزئات العقارية العامة
49	9-1-6 التجزئات العقارية الخاصة
50	10-1-6 التجزئات العقارية التعاونية
51	2-6 السكن التلقائي العفوي
51	1-2-6 السكن الغير قانوني
51	مدينة الجلفة
52	2-2-6 السكن الفوضوي
53	خاتمة الفصل

الفصل الثالث: العقار في مدينة الجلفة

55	مقدمة الفصل
56	1-البيع
56	2-الإيجار
57	3-دراسة تطور أسعار العقار
63	4-دراسة تطور أسعار البترول في الجزائر ما بين 1993-2020
64	5-مقارنة بين تطور أسعار البترول وتطور أسعار العقار
66	خاتمة الفصل
68	الخلاصة العامة
70	قائمة المصادر والمراجع
72	الاستبيان

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
30	التغيرات الشهرية في درجات الحرارة في مدينة الجلفة (2006-2016)	01
31	التغيرات الشهرية في هطول الأمطار في مدينة الجلفة (2006-2016)	02
33	متوسط التغيرات في عدد أيام الثلج بين (1990 - 2013)	03
33	متوسط التغيرات في عدد أيام الصقيع بين (1990 - 2013)	04
33	التغيرات الشهرية في الرطوبة بين (1990 - 2013) ¹	05
35	تطور السكان	06
36	النمو السكاني لبلدية الجلفة سنة (1966 – 2013)	07
39	معدل التوصيل إمدادات مياه الصالحة للشرب	08
39	البنى التحتية الهيدروليكية	09
41	معدل التوصيل إمدادات الصرف الصحي	10
42	وضع شبكة الكهرباء اعتباراً من 31 / 12 / 2012	11
42	عدد الأسر الموصولة وغير الموصولة لكل شبكة والمعدلات الإجمالية	12

43	شبكة طرق بلدية الجلفة	13
43	حالة الطرق في بلدية الجلفة (2008)	14
50	عدد التجزئات في بلدية الجلفة	15
52	رخص البناء لبلدية الجلفة ورخص الهدم	16
52	السكنات الفوضوية	17
58	أسعار قطع الأراضي (قطعة ارض مساحتها 100م2) خلال السنوات الماضية ما بين 1993 الى 2022 (السعر: مليون سنتيم).	18
61	أسعار السكنات (سكن بثلاث غرف) خلال فترة الدراسة ما بين 1993 الى 2022 (السعر: مليون سنتيم)	19
63	أسعار بترول الجزائر ما بين 1993-2020 (الوحدة بالدولار)	20

فهرس الاشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
31	متوسط درجة الحرارة الشهرية لمدينة الجلفة(2006-2016)	01
32	المتوسط الشهري لهطول الأمطار في مدينة الجلفة (2006-2016)	02
34	المتوسط الشهري لنسبة الرطوبة في مدينة الجلفة (1990-2013)	03
36	التوزيع الجغرافي لمجموع سكان بلدية الجلفة	04
59	أسعار الأراضي ما بين 1993 الى 2022	05
62	أسعار السكنات ما بين 1993 الى 2022	06
64	أسعار بترول الجزائر ما بين 1993 الى 2020	07

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
23	خريطة تمثل موقع مدينة الجلفة بالنسبة للولاية	01
24	خريطة تمثل موقع مدينة الجلفة بالنسبة للبلدية	02
25	خريطة تمثل الاحياء السكنية لمدينة الجلفة	03
28	خريطة طبوغرافية لمدينة الجلفة	04
38	خريطة توزيع الكثافة السكانية في مدينة الجلفة سنة 2008	05
40	شبكة المياه الصالحة للشرب لمدينة الجلفة	06
41	شبكة الصرف الصحي لمدينة الجلفة	07
44	شبكة الطرق بمدينة الجلفة	08

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
06	حقل زهرة التوليب	01
09	ازمة الرهن العقاري وانهيار البنوك	02
10	عاصمة اليابان طوكيو	03
16	فقاعة دوت كوم	04

مقدمة عامة

المخلص:

تعتبر ظاهرة تكرار الأزمات العقارية من الظواهر الجديرة بالدراسة والبحث، أكثر من الأزمات المالية نفسها، للوقوف على أسباب ذلك، والسعي للحد من ذلك. تهدف هذه الدراسة لاختبار مدى مساهمة الفقاعات المضاربة (السلوكيات المضاربة في الأسواق العقارية) في تكرار الأزمات العقارية، متخذين أزمة ارتفاع أسعار العقار في مدينة الجلفة كحالة للدراسة وذلك بالمرور ببعض أنواع الفقاعات العالمية وسياسة الإسكان التي اتخذتها الدولة الجزائرية لتفادي أزمة السكن في البلاد، وبعد الدراسة توصلنا إلى أن زيادة حجم السيولة المالية ساهم في انتشار النشاطات المضاربة في الأسواق العقارية، والتي تنتقل من قطاع إلى آخر، مما يؤدي في كل مرة إلى ظهور الفقاعات المضاربة، وانفجارها هو الذي يؤدي إلى ظهور الأزمات المالية. وعليه فإن الدراسة توصي بتنظيم عمل الأسواق العقارية للحد من النشاطات المضاربة.

الكلمات المفتاحية: الأزمات العقارية، الفقاعات المضاربة، ارتفاع أسعار العقار في مدينة الجلفة، الفقاعات العالمية، وسياسة الإسكان، أزمة السكن، حجم السيولة المالية،

Résumé:

Le phénomène des crises immobilières récurrentes est considéré comme l'un des phénomènes dignes d'étude et de recherche, plus que les crises financières elles-mêmes, pour en connaître les raisons, et s'efforcer de le réduire. Cette étude vise à tester dans quelle mesure les bulles spéculatives (comportement spéculatif sur les marchés immobiliers) contribuent à la récurrence des crises immobilières, en prenant la crise des prix élevés de l'immobilier dans la ville de Djelfa comme cas d'étude en passant par quelques types de bulles mondiales et la politique du logement menée par l'État algérien pour éviter la crise du logement dans le pays, et après l'étude Nous avons conclu que l'augmentation du volume de liquidités financières a contribué à la propagation des activités spéculatives sur les marchés immobiliers, qui se déplacent d'un secteur à l'autre, ce qui conduit à chaque fois à l'émergence de bulles spéculatives, et son explosion est ce qui conduit à l'émergence de crises financières. En conséquence, l'étude recommande d'organiser le travail des marchés immobiliers pour limiter les activités spéculatives

Mots-clés : crises immobilières, bulles spéculatives, prix élevés de l'immobilier dans la ville de Djelfa, bulles mondiales, politique du logement, crise du logement, volume de liquidité financière.

المقدمة:

تتعد القضايا الوطنية التي تشغل الرأي العام في الجزائر، والسكن يعد أحد هذه القضايا، خاصة مع تواصل تصاعد النسبة السكانية بشكل متسارع، والعقار يشكل المادة الخام لإنتاج السكن، إلا أن المساحات المخصصة للبناء على المستوى الحضري في تناقص باستمرار، إلى جانب استفحال ظاهرة السكن الفوضوي في المدن الجزائرية، والترقية العقارية بكافة أنشطتها تهدف لتهيئة المجال الحضري وتلبية احتياجات المواطنين من السكن، لذا عدل المشرع الجزائري التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في أقل من ثلاثين سنة؛ حيث أصدر ثلاث قوانين مختلفة، هذا ما يظهر اهتمام المشرع بأنشطة الترقية العقارية، إلا أنه يبين أيضا عدم نجاعة هذه النصوص القانونية في سد مشكلة السكن على المستوى الوطني، إلا أن إنشاء مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية يتطلب بنية مالية وتمويل متواصل للمشروع العقاري، والتأمل لسياسة التمويل التي تم إتباعها في الجزائر لنتاج السكن في إطار الترقية العقارية يلاحظ عدم استقرار المشرع الجزائري على آلية دائمة لتمويل السكن، الذي كان في البداية حكرا على الدولة ومؤسساتها العامة، مما أرهق الخزينة العامة وجعلها تتكبد خسائر كبيرة، ومع مطلع التسعينات وبعد الانفتاح الاقتصادي للبلاد، تم فسح المجال للقطاع الخاص من مرقين عقاريين خواص للمساهمة في تمويل المشاريع العقارية، ورغم ومع دخول الجزائر مؤخرا في أزمة . ذلك لم يتم الاستقرار على نظام للتمويل العقاري ناجح وفعال اقتصادية، بتراجع أسعار البترول في الاسواق العالمية، التي أدت إلى نقص مداخل الجزائر التي تستند بشكل كلي تقريبا على عائدات البترول، أصبح حتميا التفكير في استحداث طرائق جديدة لتمويل مشاريع السكن، دون اللجوء إلى دعم الدولة، وتستعين في الوقت ذاته على قدرات الخواص من المواطنين الذي يشتركون مع المرفي العقاري في تمويل مشاريع السكن، والمضاربة من تقنيات التمويل التي تمثل الاسلوب الامثل لسد هذا العجز، كونها تتلاءم مع أحكام الشريعة الاسلامية بابتعادها عن الفوائد الربوية، وفي نفس الوقت تقوم على إشراك رؤوس الاموال من المواطنين الذين يمتلكون الثروات غير المستغلة فتشرك السيولة التي بحوزتهم في الدورة الاقتصادية مما يؤود بالفائدة على الاقتصاد الوطني والافراد بتحقيق أرباح باستثمارهم في مشاريع السكن، والمواطن أيضا يتحقق لديه الاكتفاء الذاتي في خدمة السكن، إلا أن هذه التقنية تتطلب إشراك المرفي العقاري الذي يعتبر هو المضارب بالأموال المطروحة للاكتتاب بغرض تمويل المشروع الترقوي.

والمضاربة على العقارات تعنى استثمار ينطوي على درجة عالية من المخاطرة حيث يكون تركيز المشتري على تقلبات الأسعار. يشتري المستثمر العقار في محاولة للربح من التغيرات في القيمة السوقية.

والمضاربة يمكن لها ان تحدث لنا طفرة في أسعار العقارات وينتج عنها الزيادة الغير عقلانية في أسعار العقار وهذا ما يؤدي في الزيادة على الطلب على العقار ومنه ظهور ما يسمى بالفقاعة العقارية.

الفقاعة العقارية هي حدث مؤقت ولا تستمر الى الأبد، تحدث الفقاعة العقارية عندما يتم رفع قيمة العقارات إلى مستوى عالي من الأسعار، من الصعب ان يكون مستقر على المدى الطويل

والمعروض من العقارات يستغرق فترة طويلة نسبيا لتحديث زيادة فيه، وفي نفس الوقت يدخل المضاربون السوق، مما يزيد الطلب وترتفع الأسعار بطريقة غير عقلانية

وفي مرحلة ما ينخفض الطلب او يحدث ركود في نفس الوقت مع زيادة العرض، مما يؤدي إلى انخفاض حاد في الأسعار وانفجار الفقاعة.

الفقاعات العقارية لا تؤثر فقط على سوق العقارات، ولكن لها أيضاً تأثيراً كبيراً على الناس من جميع الطبقات والأحياء والاقتصاد الكلي. فارتفاع أسعار العقارات بسبب الفقاعة العقارية يجبر الناس على البحث عن طرق لسداد قروضهم العقارية، فمن الممكن ان يفقدوا كل مدخراتهم ليستطيعوا العيش في منازلهم.

الإشكالية:

مدينة الجلفة هي احدى المدن الجزائرية التي تعاني من ارتفاع الغير طبيعي في أسعار العقار، وذلك راجع الى الزيادة في الطلب على السكن وهذا مما يسبب احتمالية ظهور المضاربين وارتفاع الأسعار الغير طبيعي مما يؤدي الى تشكل فقاعة عقارية.

فماهي الفقاعة العقارية؟ وهل ظهرت من قبل؟

وهل يمكن الكشف عنها عند حدوثها؟

وماهي سياسة الإسكان التي اتخذتها الدولة في بلدية الجلفة؟

وهل نجحت في ذلك وماهي المعوقات التي واجهتها؟

وهل توجد فقاعة عقارية في بلدية الجلفة؟

إذا كان الجواب بنعم فماهي الاسباب التي أدت لظهورها؟

الفرضيات

نرى بان سبب حدوث الفقاعة العقارية هو طفرة في أسعار العقارات تحدث بسبب الطلب والمضاربة والزيادة الغير عقلانية في الأسعار. ومما لا شك انها ظهرت من قبل، ولا يمكن معرفة حدوثها الا بعد الرجوع الى الماضي لمعرفة القيمة الأساسية للعقار.

من بين السياسات تنوع الصيغ السكنية وتوزيعها على حساب الدخل الفردي، ومع ذلك لم تنجح في حل ازمة السكن لوجود ثغرات في قوانين الخاصة بالصيغ وعدم احالاتها الى مهندسين مختصين لصياغتها. وجود مافيا العقار.

أهمية موضوع الدراسة:

يهتم هذا البحث بدراسة ارتفاع اسعار العقار في بلدية الجلفة.

وهل توجد فقاعة عقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

يعود السبب في اختيارنا هذا الموضوع كونه موضوع بالغ الأهمية ويواكب التطورات الحاصلة حاليا وكذا نقص في الموضوعات والبحوث التي تناولت ارتفاع أسعار العقار وتشكيل الفقاعات العقارية في الجزائر. ومن هذا المنطلق جاء اهتمامنا بموضوع " سياسة الأراضي السكنية ونشأة أزمات المضاربة والفقاعة العقارية "

منهجية البحث:

حتى نتمكن من الوصول الى اهداف دراسة الموضوع تطلب علينا المرور بالمراحل التالية:

مرحلة البحث النظري:

تمثلت في جمع المراجع والمعلومات اللازمة، والمتمثلة في المذكرات والبحوث غير اننا لم نجد الا القليل منها اما على مستوى المكتبات الجامعية او الخاصة وهذا راجع لطبيعة الموضوع

مرحلة البحث الميداني:

وتمثلت بالاتصال بمختلف الإدارات والمصالح التي تخص الموضوع وهي:

- مديرية البناء والتعمير لولاية الجلفة (DUC).

- مديرية السكن لولاية الجلفة.

- المصلحة التقنية لبلدية الجلفة.

- وكالة عدل (AADL).

- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

- مديرية أملاك الدولة.

مرحلة التنظيم والإخراج:

وهي مرحلة تحليل العطيات وتنظيمها:

وقد تطلب موضوع الدراسة ادراج ثلاث فصول وهي كالاتي:

الفصل الأول: تم التطرق الى الفقاعات العالمية التي حدثت عبر التاريخ.

الفصل الثاني: تناولنا خلاله سياسة الإسكان التي انتهجتها الدولة الجزائرية دراسة حالة مدينة الجلفة.

الفصل الثالث: تناولنا خلال هذا الفصل أسعار السكنات على مدى فترات مختلفة، ومقارنة أسعار الأسواق بأسعار التي وضعتها الدولة (بيع او ايجار).

العراقيل التي وأجهتني:

-عدم وجود معلومات ومعطيات دقيقة لدى الإدارات والمؤسسات.

-نقص المعلومات لدى المصالح المعنية.

-تناقض بين الإدارة والمؤسسات في المعلومات والمعطيات.

الفصل الأول الفقاعة

مقدمة الفصل:

نناقش في هذا الفصل أنواع الفقاعات (فقاعة مضاربة و فقاعة عقارية) واهم الفقاعات التي حدثت في العالم على مر التاريخ من أهمها فقاعة التوليب وهوس الزنبق الهولندي وأزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة والفقاعة اليابانية والبيتكوين والإنترنت ومن هذا الفصل يمكننا ان نعرف معنى الفقاعة ومتى بدأت اول فقاعة في التاريخ وهل لها اثار على العالم او هي محصورة في البلد الذي ظهرت فيه فقط وهل تبقى اثارها مدة زمنية طويلة.

1 الفقاعة المضاربة:

الفقاعة هي ظاهرة تبدأ بتوسع سريع في السوق، يليها انكماش حاد فيه. فعندما تتسبب المضاربة على سلعة ما، في ارتفاع سعرها لحد مستويات خيالية مع استمرار المضاربة عليها، ويُتبع عادة بانهيار وهبوط حاد ومفاجئ لسعرها، بما يشبه انفجار الفقاعة. ولأن الارتفاع الجنوني يكون أشبه بانتفاخ البالون الذي يتمدد حجمه، إلى أن يصل لأقصى حده من تحمل ضغط الهواء فينفجر، وهو نفس ما يحدث للأسعار مع صعودها الجنوني إذ تهبط بشكل متسارع تماماً كما كان ارتفاعها. وتتميز الفقاعة بارتفاع أسعار الأصول لتتجاوز قيمتها الأساسية والحقيقة بفارق كبير حتى تصل إلى نقطة السقوط الحر ويتبعها انفجار الفقاعة. وللفقاعة عدة تسميات منها: فقاعة أسعار الأصول والفقاعة المالية وفقاعة المضاربة، ولكنها تُختصر عادةً إلى كلمة فقاعة فقط ومن الممكن أن تظهر الفقاعة في سلع أيضاً: (ذهب وفضة وسكر وزيت وقطن أو سندات حكومية وأسهم وشهادات وعقارات).

1-1 المضاربة:

تكون أقل اهتماماً بالقيمة الحقيقية للعقار، وأكثر اهتماماً وتركيزاً على تحركات الأسعار. لا يهتم المستثمر بالدخل السنوي الذي قد يجلبه العقار، مثل قيمة الإيجارات السنوية. ما يهم المضارب هو ثمن بيع العقار في تاريخ مستقبلي. ويكون هدف المضارب هو الدخول والخروج السريع من السوق.

2 الفقاعة العقارية:

الفقاعة العقارية أو فقاعة العقارات أو ما يسمى بـ فقاعة الإسكان للأسواق السكنية: هي نوع الفقاعة الاقتصادية التي تحدث بشكل دوري في أسواق العقارات العالمية والمحلية. حيث تتزايد أسعار العقارات بشكل دوري ومستمر

وتعتبر الفقاعات في سوق الإسكان مهمة أكثر من فقاعات سوق الأسهم

تحدث تراجعات أسعار الأسهم في المتوسط كل 13 عام وتستمر لمدة عامين ونصف، ويؤدي ذلك إلى خسارة حوالي 4% في الناتج المحلي الإجمالي. بينما تراجعات أسعار المساكن تكون أقل تواتراً ولكنها تدوم طويلاً وقد تؤدي إلى خسائر في الإنتاج تكون أكبر من ضعفها.

1-2 الفقاعة:

ارتبط مصطلح "الفقاعة" بالتضخم غير المبرر في ارتفاع أسعار بعض الأصول في فترة زمنية تترك في النهاية أثراً سلبياً على الاقتصاد العالمي عندما تتسم بالشمولية في تمدها كما حدث مع أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة قبل أكثر من ست سنوات ومن ثم انتقلت تداعياتها شرقاً وغرباً وبنسب متفاوتة.

2-2 الملكية العقارية:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹

فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون.

وللوقوف أكثر على حقيقة المقصود بالملكية العقارية يقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار الذي يعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف

وقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

3 فقاعة التوليب وهوس الزنبق الهولندي هي أول فقاعة مضاربة في التاريخ:

لعلك سمعت من قبل بواحدة من أقوى الأزمات المالية على مر التاريخ، أزمة زهرة التوليب 1636 – 1637 وتدعى أيضا فقاعة زهرة التوليب وهي أول فقاعة اقتصادية في التاريخ الحديث.

إنها واحدة من أعظم الأزمات التي تؤكد لنا أن ما يرتفع سريعا ويتحول إلى فقاعة مصيره الانهيار، درس تكرر كثيرا وكان آخرها فقاعة العقارات 2007 والتي انفجرت عام 2008 واندلعت معها الأزمة المالية العالمية التي دمرت الاقتصاد العالمي وإلى الآن لا يزال العالم يتعافى منها، هذه واحدة من القصص المؤلمة لشعب هولندا خاصة والمرعبة للمستثمرين في الفقاعات، أسهم شركات عليها مضاربة قوية وتم تسعيرها بشكل مبالغ فيه، عملات نقدية وحتى عملات رقمية، العقارات والسلع ليست بعيدة عن مثل هذه الأزمة،

إنها قصة تختصر لنا ببساطة كيف تنشأ الفقاعات المالية ومصيرها الذي تكتبه الأزمات المالية، وعلى أن استغل هذه الفرصة لأؤكد أن الأزمة مهما كانت قاسية ومدمرة فهي عادلة وليس لديها أي ذنب في الأضرار الذي تلحقه بحياة المتضررين، بأموالهم، باستثماراتهم، بحياة أولادهم وعائلاتهم، بممتلكاتهم، ووظائفهم وحاضرهم ومستقبلهم، إنه ذنب صناع الفقاعات والمستثمرين الذين يعتقدون انهم يحسنون صنعا

1-3 كيف وصلت زهرة التوليب الى هولندا:

عودة إلى عام 1593 فقد جلب بعض التجار في هولندا زهرة التوليب إلى هولندا وهي التي أثارت اعجاب للإقبال عليها على مدى واسع هذا mosaic الهولنديين لتمييزها وغرابتها وجمالها، وهو ما دفع الناس الإقبال تزايد بفضل فيروس

المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية العدد 49¹

الذي أصاب هذه الزهرة وزادها جمالا و غرابة أكثر عن ما كانت عليه من قبل وفي ظل تزايد الاقبال وندرتها وجلبها من تركيا باستمرار، تزايدت أسعارها لتتلاءم مع الطلب المتزايد عليها، وهذا وفق قانون العرض والطلب

2-3 كيف تشكلت فقاعة زهرة التوليب سريعا:

الاقبال الهائل على الزهرة لم يكن فقط لأغراض الاستخدام البيئي والشخصي، بل لأغراض الربح منها حيث انخرط الكثير من المستثمرين وحتى عامة الناس في شرائها لبيعها بأسعار مرتفعة والفارق هو الربح من زهرة يمكن شراؤها بأسعار زهيدة حينها إلى 4000 فلورينية، مع العلم أن الدخل المتوسط للفرد حينها لا يتعدى 150 فلورينه.

ارتفعت أسعارها بقوة وعمل التجار على تخزينها وتقليل وجودها في السوق، ما رفع أكثر من قيمتها لتعادل أسعار المواشي ومن ثم تتفوق على أسعار العقارات حدث كل هذا خلال العام 1635 حيث تباع 40 بصلة توليب مقابل 100.000 فلورينية، بينما أعلى سعر لهذه الزهرة وصل إلى 6000 فلورينية، كل هذا مدعوما باعتقاد قوي سائد لدى الناس بأن هذه الزهرة تخزن فعلا القيمة ولن تخسرها وستواصل الارتفاع إلى أن تصل إلى مستويات كبيرة جدا.

3-3 اندلاع الأزمة التي كشفت عن تداول الهواء:

خلال فبراير 1637 تراجعت عروض شراء الزهرة وبصلتها، لتتراجع الأسعار مع ارتفاع المعروض للبيع وغرق السوق بها، فبعدها اكتسبت هذه السلعة قيمة كبيرة خلال أشهر طويلة كانت شهرين فقط كافية لتتحول الأسعار الجنونية إلى وهم وينهار الآلاف من المستثمرين بعد خسارتهم بيوتهم وعقاراتهم والمواشي الخاصة بهم، بكاء عويل وحزن شديد يا لها من مصيبة حلت بصناع تلك الفقاعة، بالمشاركين فيها، شبابا ورجال ونساء، حتى هؤلاء الذين تمكنوا من بيع الأزهار بسعر مرتفع قبل فبراير الأسود 1637 وحصلوا على أرباح قوية تضرروا نتيجة الكساد الاقتصادي وغلاء المعيشة، وبالطبع فإن الشعب الهولندي ذاق مرارة الأزمة وحاولت الحكومة وقف الانهيار العظيم من خلال اعلانها التزامها بسداد 10% من قيمة عقود الزهرة الشهيرة، لكنها فشلت

عادت زهرة التوليب إلى سعرها العادي، تكلفتها بعد الأزمة لم تعد تضاهي تكلفة العقارات والمواشي، بل أصبحت مساوية لأسعار الأزهار الأخرى.



صورة (01): لحقل زهرة التوليب

4 أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة:

أزمة الرهن العقاري هي من أخطر الأزمات المالية التي ظهرت على سطح الاقتصاد بشكل مفاجئ، وكان ذلك بسبب زيادة منح عالية النسب من القروض في البنوك ونتيجة لتراكم المنح المقدمة من البنوك أدى ذلك لتهديد قطاع العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية، كما ودمرت البنوك المانحة للقروض، وتبعته الأسواق المالية العالمية مما خلق تهديد اقتصادياً مالياً عالمياً^{2,3}.

1-4 أسباب حدوث الأزمة الرهن العقاري:

حدثت الأزمة المالية بسبب تراكم الكثير من الأعمال المهددة لاقتصاد العالم ومن أبرز هذه الأسباب:⁴
- أدى الازدهار لسوق العقارات في أمريكا ما بين عام 2001 – 2006 شجع البنوك وشركات الإقراض على اللجوء لرفع نسبة الإقراض العقاري وذلك بمنح المقترضين القروض بدون ضمانات وكفالات مالية بالمقابل الزيادة في نسبة الفائدة بهدف تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح لمؤسسات الإقراض

² ↑ "Subprime Mortgage Crisis, Its Timeline and Effect", thebalance, Retrieved 13/4/2022. Edited.

³ أب "أزمة الرهن العقاري"، الجزيرة، اطلع عليه بتاريخ 2022/1/19. بتصرف⁸

⁴ ↑ "Subprime Mortgage Crisis", federalreservehistory, Retrieved 19/1/2022. Edited.

- توسعت مؤسسات المالية بمنح القروض للمؤسسات العقارية ولشركات المقاولات بنسبة مالية زادت عن 700 مليار دولار أمريكي.

- ارتفاع سعر الفائدة أدى لإحداث تغييرات في طبيعة السوق الأمريكية ومنها؛ انخفاض أسعار المنازل، وارتفاع نسبة العاجزين عن سداد قروضهم العقارية في الولايات المتحدة.

- عام 2007 للميلاد ظهرت بدايات الأزمة على السطح بشكل واضح بسبب التوقف عن الدفع للقروض الممنوحة من البنوك، كما زادت ظاهرة استيلاء المقرضين على العقارات، بالإضافة إلى كثرة المواجهات بين المقرضين والبنوك.

- ارتفاع حجم القروض الغير مدفوعة من قبل الأفراد بنحو 100 مليار دولار.

- ارتفاع عدد المنازل المعروضة للبيع بالولايات المتحدة بنسبة 75% ذلك سنة 2007، فقد وصل عددها إلى 2.2 مليون دولار أي ما يمثل نحو 1% من عدد المساكن بالولايات المتحدة.

- تراجعت قدرة البنوك على تمويل الشركات والأفراد هذا ما أدى إلى انخفاض الإنفاق الاستثماري والاستهلاكي مما حذر بحدوث كساد عالمي خلال الفترة المقبلة.

- انتقلت أزمة الرهن من الولايات المتحدة الأمريكية إلى القارة الآسيوية والأوروبية، وذلك بسبب ارتباط المؤسسات المالية بالسوق المالي الأمريكي مما زادت في خطورة الأزمة المالية العالمية.

4-2 محاولات الإنقاذ:

- البنوك المركزية العالمية في الولايات المتحدة وأوروبا وآسيا ضخّت نحو 326 مليار دولار في نظمها المالية، لحماية النظام المالي العالمي من الانهيار.

- وافق مجلس الشيوخ الأمريكي على مشروع قانون لحماية ملاك العقارات يوفر ثلاثمائة مليار دولار تستخدمها إدارة العقارات الاتحادية لإعادة تمويل قروض الرهن العقاري، الخاصة بملاك العقارات.

- قرر مجلس الاحتياطي الاتحادي (البنك المركزي الأمريكي) تخفيض أسعار الفائدة الأساسية بنسبة 0.75% دفعة واحدة، لتصل إلى 3.5%، لمواجهة الاضطرابات المتزايدة في أسواق المال العالمية. ثم جرى التخفيض تدريجياً إلى 2%.

- في أوروبا اتفقت حكومات هولندا وبلجيكا ولوكسمبورغ على استثمار مبلغ 11.2 مليار يورو في مؤسسة "فورتيس" للخدمات المالية، وهو ما يعني عملياً تأميمها.

- اتفقت عشرة مصارف دولية على إنشاء صندوق للسيولة برأسمال سبعين مليار دولار لمواجهة أكثر حاجاتها إلحاحاً، في حين وافقت المصارف المركزية على فتح مجالات التسليف.

4-3 نتائج أزمة الرهن العقاري:

- انعكست أزمة الرهن العقاري بشكل سلبي على اقتصاد العالم ومن أبرز هذه النتائج
- عدد كبير من شركات الإقراض العقاري أعلنت إفلاسها ومنها؛ شركة نيو سينتشرى فايننشال كوربوريشن، وشركة أميركان هوم مورجيج إنفستمنت.
- إلغاء عمل الكثير من موظفي شركات العقارات والبنوك المقرضة ومن هذه الشركات؛ كانتري وايد وهي أكبر كبرى مؤسسات القروض العقارية في أمريكا.
- أقدمت الحكومة البريطانية على تأمين بنك "نورذرن روك" للتمويل العقاري لمنع انهيار إفلاسه، وهي المرة الأولى منذ سبعينيات القرن الماضي التي يتم فيها تأمين شركة بريطانية
- تدهور كبير بأسهم البورصات مما أدى إلى انخفاض كبير في أسعار أسهم مصارف أمريكا.
- باعت مؤسسة سيتي غروب قيمة 7.5 مليار دولار من الأسهم إلى هيئة استثمار أبو ظبي الإماراتية.
- بنك (أي كي بي إنداستري) الألماني تكبد خسارة تقدر بـ 954.818 مليون دولار
- خسائر مصرف بنك كريدي سويس السويسري سجلت أرقاما قياسية
- أعلنت الحكومة اليابانية خسائر مؤسساتها المالية بسبب الأزمة مما أدى لتضاعف الخسائر إلى 5.6 مليارات دولار.
- تحمل بنك "أي كي بي إنداستري" الألماني خسارة تقدر 954.818 مليون دولار.
- عدد كبير من الأمريكيين بنسبة مليونين إلى ثلاثة ملايين يواجهون تحديات الأزمة مما يؤدي لسحب منازلهم.



صورة(02): توضح ازمة الرهن العقاري وانهيار البنوك

5 الفقاعة اليابانية:

شهد مجتمع اليابان التقليدي تغييرات كبيرة بعد هزيمته في الحرب العالمية الثانية، وكانت الصناعة اليابانية تسيطر عليها في المقام الأول مجموعات الأعمال الصناعية والمالية، والتي تطورت إلى تكتلات الأعمال التجارية في النصف الأخير من القرن العشرين.

وبحلول السبعينيات والثمانينيات من القرن العشرين، أصبحت اليابان القوة الكبرى في تصنيع السيارات والإلكترونيات في العالم، وقد تسببت «المعجزة الاقتصادية» لليابان في أواخر القرن العشرين في ارتفاع مستوى المعيشة في البلاد إلى أعلى مستوى في العالم وأصبح لدى سكانها أطول عمر متوقع في العالم، حيث كان نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الياباني في الثمانينيات ينافس أو حتى تجاوز العديد من الدول الغربية وأصبحت البلاد أكبر دولة دائنة في العالم.

وبحلول أواخر الثمانينيات شهدت اليابان «اقتصاد الفقاعة» الذي ارتفعت فيه أسعار العقارات والأوراق في البلاد، حيث قدرت تكلفة المنزل في (overheated) المالية جنبًا إلى جنب مع الاقتصاد الساخن طوكيو بأكثر من مليوني دولار، وذكر أن الأرض الواقعة بجوار القصر الإمبراطوري في طوكيو تبلغ قيمتها أكثر من جميع الأراضي في ولاية كاليفورنيا.

وصل اقتصاد الفقاعة في اليابان إلى ذروته في أواخر عام 1989م، وبدأت أسواق الأسهم والعقارات المتضخمة في البلاد تنهار. وبحلول عام 1992م، انخفض مؤشر أسهم نيكبي الياباني إلى 15 ألف نقطة من ذروته التي بلغت حوالي 40 ألف نقطة، وانخفضت أسواق العقارات في البلاد إلى جانب بقية قطاعات الاقتصاد، ومنذ عام 1989 تسببت الفقاعة في انكماش الاقتصاد الياباني على مدار عقدين كاملين ما أدى لتسمية هذين العقدين «العقود المفقودة».



صورة (03): عاصمة اليابان طوكيو

6-العملات الالكترونية والبيتكوين:

البيتكوين عملة رقمية مشفرة توفر خصوصية عالية للمتعاملين بها. وتتم التبادلات بها من دون وسيط أو معرفة، حيث يكتفى بمعرفة رقم المحفظة الرقمية. أطلقت عملة البيتكوين منذ 12 عاما، وكانت قيمتها في البداية منخفضة جدا وتقل كثيرا عن الدولار. وارتفع سعرها مع مرور الوقت حتى تكونت فقاعة في 2017 متجاوزة 20 ألف دولار، ثم ما لبثت الفقاعة أن انفجرت في نهاية ذلك العام. مع بداية 2020 وصلت أسعارها إلى ثمانية آلاف دولار، لكنها تراجعت في آذار (مارس) الماضي إلى خمسة آلاف دولار. بعد ذلك بدأت مسيرة الصعود الحالية حتى تجاوز سعرها 20 ألف دولار في منتصف كانون الأول (ديسمبر) الماضي، ثم تخطت عتبة 50 ألف دولار هذا الشهر.

كسبت عملة البيتكوين شعبية خلال الأعوام الأخيرة بسبب خصائصها التقنية وتوفرها درجة عالية من الخصوصية ومحدودية المعروض منها. وتسهم ندرة أي شيء في ارتفاع سعره، حيث لا تسمح تقنياتها بوجود أكثر من 21 مليون بيتكوين. يعتقد بصدور نحو 18.7 مليون وحدة حتى شباط (فبراير) 2021، ولم يتبق للاستخراج مستقبل سوى 2.3 مليون وحدة، يتم استخراجها من خلال عمليات تعدين إلكترونية تستخدم فيها خوارزميات وحواسيب كبيرة وبجهود متعددة الأطراف تتطلب كثيرا من الطاقة، كما تدعي بعض المصادر. كان تعدين البيتكوين سهلا في البداية، لكنه يزداد صعوبة مع مرور الزمن. وتتناقص الكميات المستخرجة منها إلى النصف كل أربعة أعوام، وستنتهي عمليات تعدينها في 2140

عموما تتميز البيتكوين عن باقي العملات الرقمية بأنها الأكثر ندرة، فكمياتها قليلة، كما أن جزءا كبيرا منها خارج التداول. ويقدر بعض المصادر بأن أربعة ملايين بيتكوين ضاعت للأبد بسبب فقدان المحافظ الرقمية أو أرقامها السرية أو الأجهزة المحتوية لها. إضافة إلى ذلك، فإن البيتكوين ليست محصنة ضد السرقات الإلكترونية، حيث يقدر أن مئات الآلاف منها قد نهب، كما يزيد ميل بعض ملاكها الكبار لكنزها من ندرتها ما يخفض المتداول منها ويزيد مستويات اضطراب أسعارها. ويقدر بعض المصادر بأن كميات المتداول منها تقل عن نصف المستخرج. وتوجد رسوم لتبادل البيتكوين يحصل عليها المعدنون.

نظرا لكون التبادل يتم بشكل مباشر بين المتعاملين ومن دون وساطة البنوك المركزية أو التجارية فقد ارتفعت الثقة بها مع انتشار جائحة كورونا التي تسببت في تراجع الثقة بالمؤسسات المالية الرسمية والتجارية. وجاء ارتفاع الثقة لحاجة البعض إلى التعامل المباشر، وتجنب عيون الرقابة ما ييسر التبادلات غير الشرعية وغسل الأموال. كما جاء ارتفاع الثقة للمخاوف التي يبديها كثيرون من النظام المالي الرسمي، ورغبتهم في حفظ الثروة في أصول غير تقليدية. إضافة إلى ذلك، تلعب القوى المضاربة ورغبة كثيرين في تحقيق الربح السريع والفاحش دورا قويا في ارتفاع أسعارها الحالي.

لا تتمتع البيتكوين بالشرعية أو أي ضمانات أو دعم حكومي أو مؤسسي، كما لا تتمتع العملة الرقمية بأي حقوق للاستهلاك أو الاستثمار، ما يرفع مخاطر الاستثمار والتعامل بها. ويكتنف البيتكوين والمتعاملون بها كثير من الغموض بسبب نظام السرية الذي تتصف به. وتشير بعض المصادر إلى أنها غير مقبولة قانونيا في معظم دول العالم، ولا توجد إلا دولة واحدة تعترف بها رسميا.

شهدت أسعار عملة البيتكوين زيادات متسارعة في الآونة الأخيرة. ويرى كثيرون أن نمط الزيادات الأخيرة يدل على تضخم مبالغ في أسعارها، ما يرجح تكون فقاعة في تعاملاتها وقرب انفجارها. وعبر عديد من

المؤسسات المالية، بما في ذلك وزيرة الخزانة الأمريكية، بتصريحات تشير إلى عدم رضا الجهات الرسمية عن تضخم أسعار هذه العملة، كما ترى الوزيرة، في أحدث تصريحاتها عن العملة، بأنها تستخدم للأعمال غير المشروعة. وتذكر مصادر مصرفية أن تجارة البيتكوين هي الأكثر اكتظاظا في الوقت الحالي، وأن وضع التبادلات في الوقت الحالي مشابه للوضع السابق لانفجار فقاعتها في 2017. وتشير بعض الاستطلاعات، إلى توقع كثير من المختصين الماليين تراجع البيتكوين إلى نصف قيمتها الحالية خلال الأشهر المقبلة، ويرى معظمهم أن الوضع الحالي للعملة هو حالة فقاعة.

يرى المؤيدون لاستخدام البيتكوين أن الارتفاع الأخير في قيمتها حقيقي ومدفوع بحاجة الأسواق إلى هذه العملة، وخصوصا بعد تصريحات بعض الشركات والمستثمرين والمديرين الماليين بقبول التعامل والاستثمار فيها. ويعتقد أن سياسات طباعة النقود الأخيرة والسيولة الكبيرة التي نتجت عنها غدت التدفقات المالية للاستثمار في الأصول المالية ومنها البيتكوين. في المقابل، يعتقد كثيرون أن الزيادات الأخيرة في قيمة البيتكوين عائدة إلى عدة عوامل، من بينها: السيولة الرخيصة، ودخول كثير من المستثمرين الصغار في مسيرة الزيادات القوية، وليس نتيجة لاستثمار المؤسسات الاستثمارية الكبيرة التي تتجنب الاستثمار في الأصول عالية الاضطراب كالبيتكوين. أما تغيرات أسعار العملة الأخيرة التي رفعتها بأكثر من الضعف خلال شهر، فيصعب استمرارها من الناحية المنطقية، وهي مرشحة أكثر من ذي قبل للانهياء المفاجئ. عموما، إن الأسواق المالية بوجه عام تشهد في الوقت الحالي فقاعة كبيرة، وتعد أسهم التقنية كسهم "تسلا" وكذلك البيتكوين أشدها، ومن المحتمل انفجار هذه الفقاعة قريبا.

7 الإنترنت:

في أقل من عقدين من الزمن تمكنت الإنترنت من تغيير العالم كله بما فيها حياتنا، حيث غيرت الكثير من الأمور بصورة كبيرة، وغيرت قواعد النشر ومشاركة الأفكار والتعبير عن الرأي والاحتجاج ضد القرارات الظالمة وظهرت بفضلها التجارة الإلكترونية.

لكن خلف المظاهر الجميلة لثورة الإنترنت والرقمنة والتطورات الناتجة عن دخولها إلى كافة مجالات الحياة، هناك أزمة الإنترنت أو فقاعة الدوت كوم 1995 – 2000 والتي شكلت محطة مهمة في تاريخها.

بالعودة إلى بدايات التسعينيات من القرن الماضي، شهدت الولايات المتحدة تهاوتا على إنشاء الشركات الناجحة في مجال الإنترنت، هذه الشركات تقدم خدماتها على الإنترنت، حيث لا تملك فروعا على أرض الواقع بل إنها تعول على التجارة الإلكترونية المتنامية حينها.

من أشهر الشركات التي ظهرت خلال تلك السنوات نجد كل من أمازون وإيباي وحتى جوجل، والمئات من الشركات الأخرى.

ومن الطبيعي أن يكون هناك اقبال على إنشاء الشركات في هذا المجال وانتشار هذه الظاهرة، حيث انتشرت ثقافة ريادة الأعمال وإنشاء الشركات بين شباب الجامعات حينها، وهناك قصص لشباب أصبحوا أثرياء بهذه الطريقة.

7-1 بدايات فقاعة الدوت كوم:

خلال أواخر القرن العشرين، خلقت الإنترنت موقفاً مبتهجاً تجاه الأعمال التجارية وألهمت الكثير من الآمال "dot-coms" (المعروفة باسم) لمستقبل التجارة عبر الإنترنت. ولهذا السبب تم إطلاق العديد من شركات الإنترنت ، وافترض المستثمرون أن الشركات التي تعمل على الإنترنت ستساوي الملايين من الدولارات. ("dot-coms") ،

أصبح واحد من أهم مواضيع الساعة في الجامعات الأمريكية هو موضوع إنشاء شركة ناشئة قائمة على فرد واحد أو فريق صغير من الأصدقاء تقدم منتجاً أو خدمة عبر الإنترنت، وتحصل على تمويل من المستثمرين بالدخول إلى البورصة وعالم الاكتتاب.

بناءً على هذا لجأ الشباب إلى إنشاء هذه المؤسسات من غرف نومهم ومنازلهم ومن الجامعات دون أن يكون لها مقرات أو حتى أن يتم تسجيلها، وجودها محصور على الإنترنت من خلال مواقعها الإلكترونية.

ولتسريع النمو يحصل هؤلاء على قروض من البنوك لتمويل مشاريعهم، فيما نجح كثيرون في اقناع المستثمرين بالاستثمار في مشاريعهم.

على العموم، في منتصف وأواخر التسعينيات، كانت توقعات المجتمع لما يمكن أن تقدمه الإنترنت غير واقعية. من الحالمين الفرديين إلى الشركات الكبيرة، كان أصحاب المشاريع على الإنترنت يعشقون أن يصبحوا أصحاب الملايين (أو أصحاب المليارات من الدولارات). استلهم رواد الأعمال هؤلاء من شركات بالطبع، بالنسبة ففي مقابل كل شركة حققت نجاحاً ولديها استراتيجية. eBay و Kozmo مثل أمازون و حكيمة فشلت المئات من الشركات الأخرى في تحقيق ذلك.

بدايات تشكل فقاعة الدوت كوم لم تسجل أي سقوط لهذه الشركات، بل شهد وادي السليكون على نمو متسارع لهذه المؤسسات وتدفق رؤوس الأموال إلى المنطقة من المستثمرين الحالمين والمتمرسين أيضاً.

وفتحت بورصة ناسداك والبورصات الأمريكية أبوابها أمام هذه المؤسسات للحصول على استثمارات لمواصلة عملها.

تجاهل العديد من المستثمرين بحماقة القواعد الأساسية للاستثمار في سوق الأوراق المالية، مثل تحليل نسب السعر إلى الربحية، ودراسة اتجاهات السوق، ومراجعة خطط الأعمال. وبدلاً من ذلك أصبح المستثمرون وأصحاب المشاريع مشغولين بالأفكار الجديدة التي لم يثبت بعد أن لديها إمكانات في السوق.

حتى من كان يملك بضعة مئات إلى آلاف من الدولارات من الشباب وسمع بهذه الظاهرة لكنه لا يريد تأسيس شركة ناشئة لجأ إلى استثمار أمواله في تلك المؤسسات.

تدفق الأموال وشراء الأسهم رفع من سعرها بصورة كبيرة، لتصبح لدى الشركات قيمة سوقية كبيرة في فترة زمنية قصيرة.

7-2 أشهر الشركات في أزمة الإنترنت أو فقاعة الدوت كوم 1995 – 2000

- واحدة من أشهر الشركات خلال هذه الحقبة من الزمن هي Pets.com المتخصص في بيع الحيوانات والذي يعاني من غياب النموذج الربحي له وسط رهانات كبيرة عليه، حيث كان القائمون على الموقع يرغبون فقط في أخذ حصة سوقية جيدة من 24 مليار دولار ينفقها الأمريكيون على الحيوانات الأليفة، وقد وصلت القيمة السوقية للشركة إلى 300 مليون دولار أمريكي.
- أمازون هي الأخرى ارتفعت قيمتها السوقية بشكل جنوني في تلك الفترة حيث وصل سعر سهمها إلى 100 دولار أمريكي، وهي التي تركز على بيع الكتب وأشرطة الأفلام عبر الإنترنت
- هناك أيضا حيث تمكنت Webvan وهي شركة تجارة تجزئة تعمل على توصيل الطلبات إلى العملاء من جمع ما يقارب 375 مليون دولار على مستوى القيمة السوقية.

7-3 اسباب أزمة الإنترنت أو فقاعة الدوت كوم 1995 – 2000

- الكثير من الشركات الناشئة التي ظهرت لم يكن لدى القائمين عليها خطة لاستخلاص الأرباح وتحقيقها، معظم الشركات كانت تخسر المال وما تحصل عليه من المستثمرين يذهب في التكاليف التشغيلية.
- كان هناك حديث على أن الأرباح ستأتي مستقبلا وأنها مسألة وقت فقط، بينما الخسائر كانت هي التي تتزايد شهرا بعد آخر.

ركز العديد من المحللين على جوانب الأعمال الفردية التي لا علاقة لها بكيفية توليد الإيرادات أو تدفقها النقدي. على سبيل المثال، إحدى النظريات هي أن فقاعة الإنترنت انفجرت بسبب انشغالها بـ "نظرية الشبكة"، التي ذكرت أن قيمة الشبكة ازدادت بشكل كبير مع ازدياد سلسلة العقد (أجهزة الكمبيوتر التي تستضيف الشبكة). على الرغم من أن هذا المفهوم منطقي، إلا أنه أهمل أحد أهم جوانب تقييم الشبكة: قدرة الشركات على استخدام الشبكة لتوليد العائدات وتحقيق الأرباح للمستثمرين.

من جهة أخرى فإن الكثير من القائمين على هذه الشركات لا يملكون خبرة في المجال المال ولا إدارة المؤسسات، وبعضهم سقط في تبذير أموال المستثمرين بالإعلانات والحفلات والمؤتمرات التي لا تعود بأي نفع عليها، في تلك الحقبة شهد التلفزيون إعلانات لتلك الشركات التي ركزت على التسويق والتوسع وتحقيق حصة سوقية جيدة دون التفكير في الأرباح، وكما نعلم فإن تلك الإعلانات تكلف الملايين من الدولارات.

7-4 وصول الفقاعة إلى ذروتها والانفجار:

- مع بداية الألفية الثانية، اكتشف المستثمرون أن رهاناتهم خاطئة وان هناك مبالغة كبيرة في أسعار الأسهم وأن الشركات العاملة في هذا المجال لا تربح.
- ومع ظهور التقارير التي تحذر من هذه الفقاعة في الصحف الأمريكية والبريطانية، تسابق هؤلاء على بيع الأسهم عند الذروة لتحقيق أرباح جيدة والخروج من السوق وتبعه انهيار كبير لأسهم تلك الشركات.
- فشلت تلك الشركات في البدء بحصد الأرباح بعد سنوات قليلة من انشائها وتزايد الخسائر دمر حماسية المستثمرين وبث في النفوس الرعب والخوف واللجوء إلى خيار الانسحاب.

ولأن تلك الشركات قائمة على الأموال التي يحصلون عليها من المستثمرين فقد انهارت وأعلنت الكثير منها الإفلاس.

5-7 خسائر كبيرة ورعب في أسواق المال:

- اندلعت الأزمة ووصلت الخسائر إلى 5 تريليونات دولار على الأقل، وتضررت مختلف الشركات بدون استثناءات خلال هذه الفترة العصيبة.

- شركة Webvan و Pets.com وشركات كثيرة أعلنت إفلاسها.

أما بعضها فقد سعى للخروج من سوق الأسهم مع تراجع قيمتها السوقية بنسب وصلت إلى 80 في المئة.

- تراجع سهم أمازون من 100 دولار أمريكي إلى 4 دولارات للسهم مع خسارة أغلب قيمتها السوقية خلال هذه الفترة.

- شركات الاتصالات والتكنولوجيا العملاقة تضررت هي الأخرى مثل Cisco

التي خسرت 86 في المئة من قيمتها رغم أنها من الشركات الناجحة، وشركة

.Qualcomm

- استمرت تأثيرات الأزمة على أسواق المال حتى 2002 و 2003 ليبدأ مؤشر ناسداك في التعافي، ويتجاوز العالم قصة المئات من الشركات الناشئة المفلسة، ولتبقى عدد من الشركات على قيد الحياة وإن تضررت كثيرا وهذا لأنها تملك خطة واستراتيجية منطقية لتحقيق الأرباح أبرزها أمازون.



صورة (04) فقاعة دوت كوم

8 عواقب فقاعة المضاربة:

تتفشى المضاربة وتحدث الأضرار عند انفجار الفقاعة العقارية، مما يؤدي إلى انهيار أسعار العقارات وترك المقترضين مع قروض الرهن العقاري غير قادرين على سدادها؛ لأنها قد تتجاوز القيمة السوقية لممتلكاتهم، وينتج عن ذلك عدد من العواقب السلبية منها الإفلاس وتدني فرص الحصول على المسكن الملائم، إلى جانب التراجع الكبير في النشاط الاقتصادي، ولكن بالرغم من ذلك يصعب التنبؤ بالنتائج الدقيقة لانفجار الفقاعة، وقد يكون من الصعب التأكد من أنها فعلاً فقاعة عقارية لحين انفجارها، ولتجنب هذه الفقاعة وآثارها السلبية وحتى لا تقع في فخ الديون والإفلاس يجب أن تتحین الوقت المناسب لشراء العقارات، ويجب أن تضع بعين الاعتبار عدّة عوامل لتبقى في أمان، مثل الدفعة الأولى التي يتوجب عليك دفعها وهنا يجب أن تتأكد أنك قادر على تحملها ولا تشكّل عبئاً عليك، وأخيراً وازن بين السلبيات والإيجابيات وضع بالحسبان كلاً من المخاطر والفرص لتتخذ القرار الصحيح وتكون على استعداد لأي حدث طارئ في سوق العقارات.

- قد تكون الفقاعة العقارية مدمرة للاقتصاد ويكون التعافي منها بطيئاً للغاية، ومثال على ذلك ما حدث في اليابان علماً بأن اليابان مازالت تكافح من أجل إنعاش اقتصادها، فارتفعت أسعار العقارات في اليابان ثلاث مرات في حدود عدّة سنوات فقط، وفي عام 1990 نمت قيمة العقارات فيها بخمسة أضعاف قيمتها في الولايات المتحدة الأمريكية، وعلى إثر ذلك انهار الاقتصاد الياباني ودخل في مرحلة ركود انكماشية استمرت لعشر سنوات.⁵

- يرى خبراء الإسكان أن ارتفاع معدلات الرهن العقاري الناتجة عن الفقاعة العقارية يضر بنمو القطاع العقاري عمومًا، فارتفاع المعدلات يتسبب بحدوث تباطؤ مما يتسبب بمشكلات عدّة في مجال البناء؛ وذلك لأن بناء المنازل يعتبر أحد المحركات الهامة في عجلة الاقتصاد حول العالم وتوقفه يعني ضرراً بالاقتصاد.⁶

- ومن مساوئ الاستثمار من خلال الفقاعة أنها قد تنفجر وتسبب العديد من المشكلات كما ذكرنا في الأضرار، فتنهار أسعار العقارات ويبقى المقترضون مع قروض الرهن العقاري الأمر الذي يضرّ الناس والاقتصاد معاً.⁷

- انفجار الفقاعة يؤثر كذلك على الدول الأخرى كانهيار فقاعة أسعار الأصول اليابانية منذ عام 1990 قد - أضر بشدة بالاقتصاد الياباني⁸. أثر الانهيار في عام 2005 على شنغهاي، أكبر مدن الصين⁹. بالنسبة للبلدان الفردية.

⁵ Stan (5/4/2019), "Economic Bubbles: What They Are, Why They Happen, and Why You Should Care", moneyunder30, Retrieved 11/5/2021. Edited.

⁶ ↑ "Opinion: Ignore warnings about a potential housing bubble and consider these stocks with bright outlooks", marketwatch, 17/4/2021, Retrieved 11/5/2021. Edited.

⁷ ↑ National bank (5/3/2021), "What is a housing bubble?", nbc, Retrieved 11/5/2021. Edited.

⁸ Fackler, Martin (25 ديسمبر 2005)، "Take It From Japan: Bubbles Hurt"، New York Times 31، مؤرشف من الأصل في 31 أكتوبر 2014، اطلع عليه بتاريخ 23 يونيو 2009.

⁹ Lee, Don (8 يناير 2006)، "A Home Boom Busts"، Los Angeles Times، اطلع عليه 11 أكتوبر 2018، مؤرشف من الأصل في 11 أكتوبر 2018، اطلع عليه بتاريخ 23 يونيو 2009.

خاتمة الفصل:

من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل نستنتج ما يلي:

- من الصعب كشف الفقاعات في اثناء حدوثها بسبب الخلاف الدائر حول القيمة الاساسية للأصول.

- ان التضخم من الاسباب المهمة لحدوث هذه الفقاعات،

تعتبر تماما عما -ويرى الاقتصاديون أن “الفقاعة” تمثل تجاوزا في القيمة الأساسية، وأن القيمة الراهنة لا يمكن دفعه مقابل اقتنائه نظرا للمبالغة في التسعير بسبب المضاربة المحمومة، ومن ثم فإن القيمة الحالية سوف تتراجع مرة أخرى إلى نقطة التوازن اي القيمة الأساسية حيث لا جدوى استثمارية من دفع أموال طائلة في أصل لا يستحقها.

ومن خلال كل هذا نصل الى نتيجة ان جني أرباح فجائية استثنائية وخيالية لا تستند لتشغيل فعلي لرؤوس الأموال من خلال الدورة الاقتصادية لفئة محدودة أحد أهم سلبيات “الفقاعة”، وذلك نتيجة ارتفاع جنوني لسعر السلعة أو الأصل.

ذلك لأن هذه الأرباح تسهم في اذكاء فقاعات جديدة عن طريق ضخها في أصول أخرى دون انتاج حقيقي داخل بنيان الاقتصاد بغية تعظيم الربح الذي يُنهك الاقتصاد

وانفجار الفقاعة يؤثر كذلك على الدول الأخرى كانهيار فقاعة أسعار الأصول اليابانية منذ عام 1990 قد أضر بشدة بالاقتصاد الياباني. أثر الانهيار في عام 2005 على شنغهاي، أكبر مدن الصين. بالنسبة للبلدان الفردية.

الفصل الثاني

سياسة الإسكان في الجزائر

حالة مدينة الجلفة

مقدمة الفصل:

دفعت أزمة السكن الخانقة التي تعيشها الجزائر بالحكومة منذ سنة 2001، إلى انتهاج سياسة الإنفاق الكبير على المشاريع الضخمة في هذا القطاع فقد عمدت الحكومة في إقامتها هذه المشاريع إلى مراعاة المستوى المعيشي لمختلف الفئات الاجتماعية، فقسمت الحصص السكنية إلى صيغ متنوعة

في هذا الفصل نتطرق الى سياسة الإسكان التي انتهجتها الدولة الجزائرية من اجل تلبية احتياجات سوق السكن والإجراءات التي اتبعتها في هذا المجال

ونأخذ في هذه الدراسة حالة مدينة الجلفة

1-دراسة حالة مدينة الجلفة:

1-1تاريخ مدينة الجلفة:

الرفات المكتشفة تكشف عن وجود الإنسان. في منطقة الجلفة، خلال العصور الأولى منذ حوالي 200 ألف سنة، حيث تم العثور على أدوات مصنوعة من الحجارة كان يستعملها الإنسان البدائي في أداء مهامه اليومية (كصيد والقطع والنقش على الصخور)

كما تم العثور على آثار من العصر الحجري القديم، الفترة الوسيطة من العصر الحجري بين العصر الحجري القديم والعصر الحجري الحديث، في منطقة الجلفة وتعود إلى حوالي 20 ألف سنة للأقدم وإلى 7 آلاف سنة للأحدث. في الطبقات الأثرية وفي الملاجئ،

تم العثور على منحوتات صخرية تعود إلى الفترة الأخيرة من العصر الحجري، العصر الحجري الحديث، في المنطقة أيضا. يعود أقدمها إلى حوالي 7000 قبل الميلاد

يمكننا القول إن ظهور المدن تتوافق مع ثلاثة أسباب محتملة، اقتصادي وسياسي ودفاعي (يمكن اعتبار الثالث جانبا فرعيا من الجانب الثاني) وهكذا، يتم تمييز كل مدينة من أصلها من خلال الاختيار الأولي. في 13 فبراير 1861، تم إنشاء مدينة الجلفة (إداريا)¹

بعد أن أصدر نابليون الثالث مرسوم بإنشاء مركز سكاني مدني مكون من 55 وحدة من خلال تخصيص أراضي تبلغ مساحتها 1775 هكتار 92 أرا و15 جزء من الأرا، والتي كانت في النهاية تسوية للوضع الذي كان موجود منذ أكثر من 5 سنوات بالفعل

تميزت السنوات التي تلت ذلك بهجرة محلية معينة للسكان، كان هناك ما يقرب من 700 ساكن بما في ذلك 300 أوروبي، ومن أجل تلبية احتياجاتهم نلاحظ أيضا إنشاء مرافق مثل بناء مدرسة فرنسية. مسلخ، وسوق للماشية والأخشاب والملح، والذي تضمن لاحق وعلى مر السنين بناء خط سكة حديد ومحطة حافلات شمال المدينة (1912).

في نهاية الخمسينيات وأوائل الستينيات من القرن الماضي، هدمت الأسوار وامتدت البلدة في جميع الاتجاهات، مع ظهور عدة أحياء أخرى (برج، زحاف، مئة مسكن، مساكن قناني، بن جرمة، HLM باب شارف الخ...).

خلال التقسيم الإداري في 1974/07/02، تمت ترقية الجلفة إلى عاصمة الولاية وبالتالي استفادت من الاستقلال المالي والإداري الذي جعل الأخيرة مدينة كبيرة تمتد على مساحة كبيرة وفي ازدهار كبير.

جاكلين-بوجيو غارنييه، "الجغرافيا الحضرية"، أرماند كولين، باريس، 1997، ص 5 1

2-1 الموقع الجغرافي والحدود الإدارية:

1-2-1 الموقع الجغرافي:

تقع بلدية جلفة بين خطي طول 2.67 درجة 3.14 - درجة شرق غرينتش و34.20 درجة 34.63- درجة شمال خط الاستواء

تعد مدينة الجلفة هي عاصمة الولاية وتبعد 300 كيلومتر جنوب العاصمة الجزائر.

2-2-1 الموقع الإداري :

تتموقع في موقع مركزي فيما يتعلق بالولاية بأكملها والبلاد، وتغطي مساحة 17.542 كيلومتر مربع ويبلغ إجمالي عدد سكانها أكثر من 520 ألف نسمة. (كما هو موضح في خريطة رقم 01).

بلدية الجلفة مقيدة إداريا بالبلديات التالية

-من الجهة الشمالية: بلدية عين معبد

-من الجهة الشمال الشرقي: بلدية دار الشيوخ

-من الجهة الشرقية: بلدية المجبارة

-من الجهة الجنوب الشرقي: بلدية زكار

-من الجهة الجنوبية: بلدية عين الإبل

-من الجهة الغربية: بلدية الزعفران

(كما هو موضح في خريطة رقم 02)

يعتبر موقعها الجغرافي مفترق طرق مهم للغاية بين الشمال والجنوب والشرق والغرب، ومتصل بشبكة طرق مهمة تضمن حركة المرور بين الولايات ذات الأهمية الوطنية والإقليمية

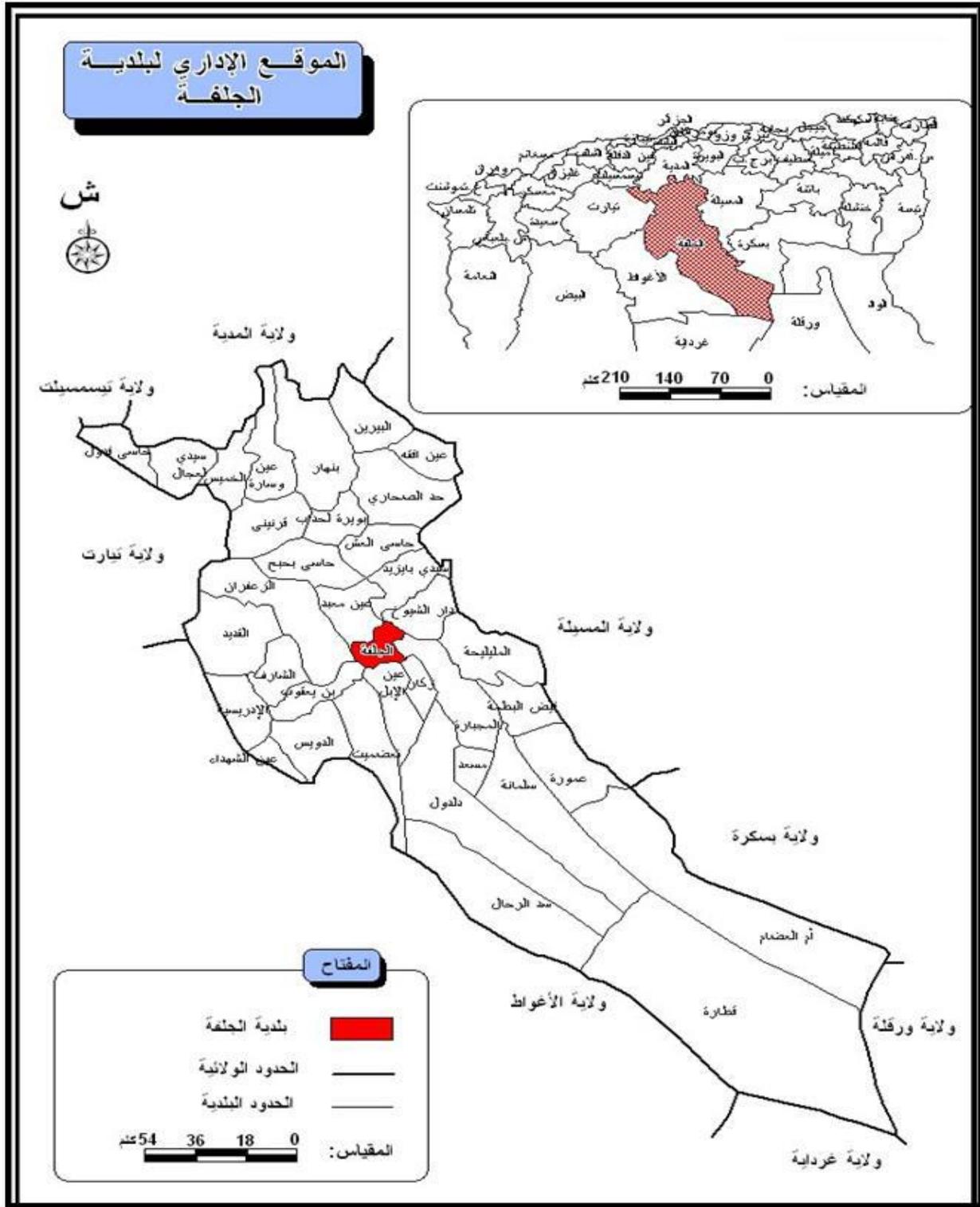
-الطريق الوطني رقم 1: يربط الجزائر العاصمة بجنوب البلاد عبر الجلفة

-الطريق السريع رقم 46: ربط الجلفة ببو سعادة، ثم بسكرة في الجنوب الشرقي، وسطيف في الشمال الشرقي.

- طريق ولائي 189: ربط الجلفة بمجبارة في الجنوب الشرقي.

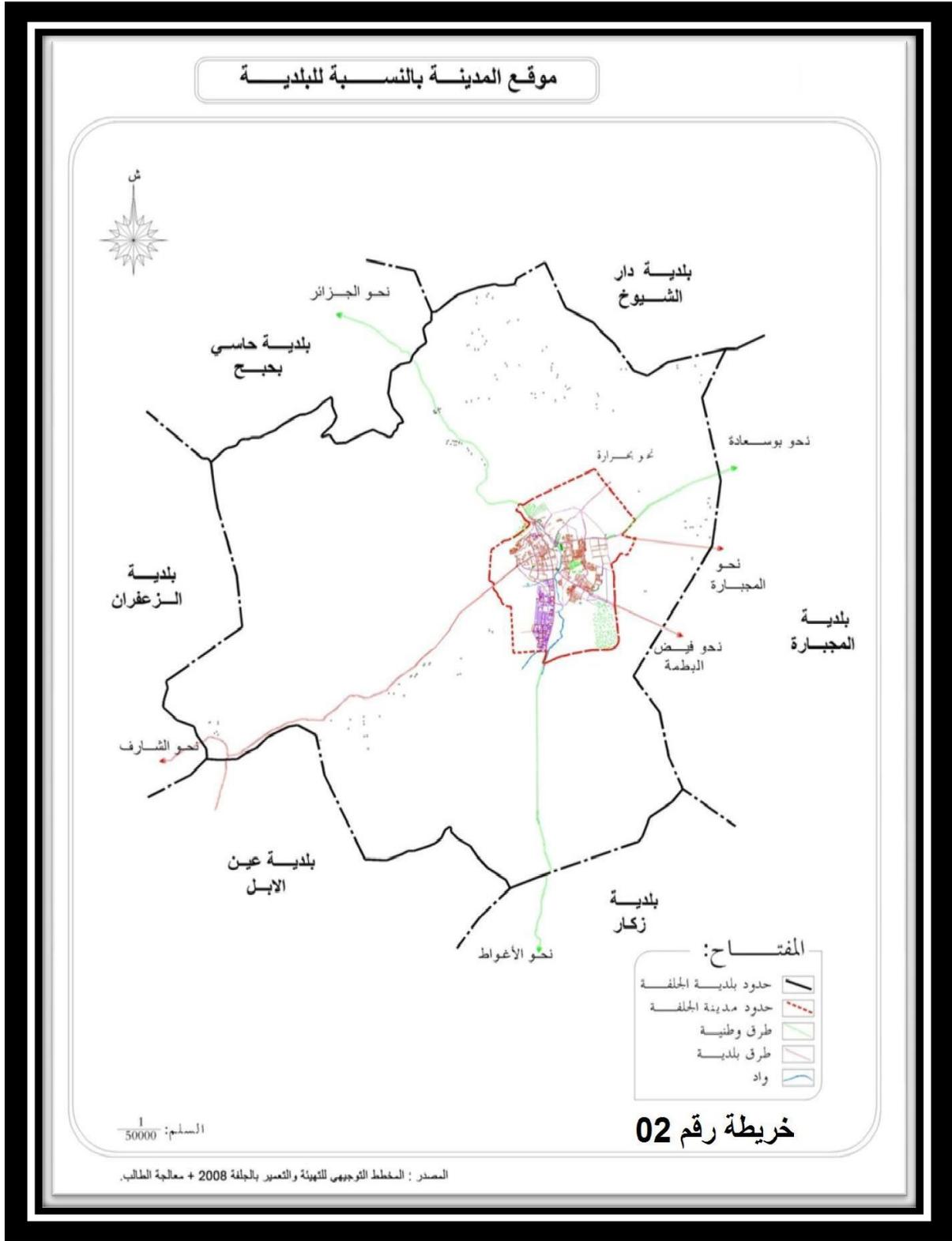
- طريق ولائي 164: ربط الجلفة بشارف في الغرب -

خريطة رقم 01: خريطة تمثل موقع مدينة الجلفة بالنسبة للولاية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2020

خريطة رقم 02: خريطة تمثل موقع مدينة الجلفة بالنسبة للبلدية



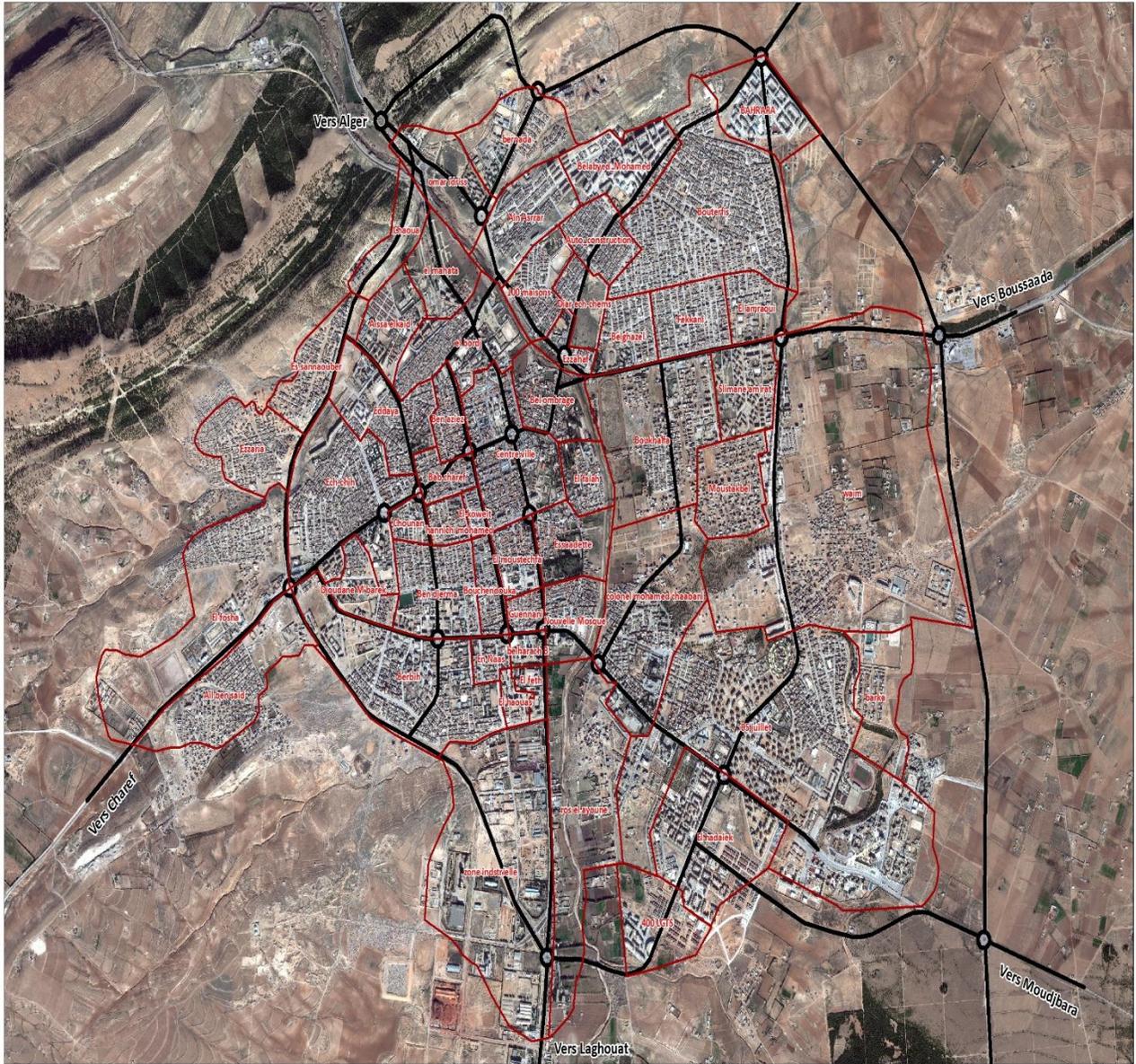
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالجلفة 2008

1-2-3 الاحياء السكنية لمدينة الجلفة:

تتميز مدينة الجلفة بعدة احياء من أهمها حي بوتريفيس وحي باب الشارف وحي بريح وحي بن جرمة وحي عين الشيخ وحي شعباني وحي 5جويلية وحي الحدائق وحي سي الحواس وحي السعدات وحي بن تيبة...

الخ من الاحياء (وكماهي موضحة في الخريطة رقم03)

خريطة رقم03: خريطة تمثل الاحياء السكنية لمدينة الجلفة



المصدر: مكتب الدراسات والانجاز العمراني URBATIA

2-الجانب الطبيعي :

2-1 الطبوغرافيا والجيومرفولوجية:

تتميز ولاية الجلفة باحتضان أربع مناطق غير متجانسة تمتد من الشمال إلى الجنوب. بصرف النظر عن منطقة جبال أولاد نايل التي يكون ارتفاعها مرتفعا (أعلى نقطة تقع في بني يعقوب بارتفاع 1613متر) وأقل نقطة في أقصى جنوب الولاية، على جانب شط مرهير، على ارتفاع 150 م.

2-1-1 الجبال :

وهي تمثل أكثر من ثلث المساحة المجالية (أو 21600 هكتار). نذكر منها جبل سن البا وجبل الغرب وكاف الحواص. تقع هذه المنطقة الجبلية، التي تشكل سلسلة من التلال، شمال المدينة، واتجاهها جنوبي غربي وشمال شرقي، ويحتل جبل سن البا معظم هذه المنطقة وهو أعلى قمة جبلية في المدينة (1489 م).

2-1-2 الهضاب (المرتفعات) :

تمثل 48.52% من إجمالي المساحة (أو 28453.08 هكتار) مجبارة –المويلح هي الجزء الأكبر الذي يمثل الهضاب، وتقع في جزأين:

-الجزء المتجه من الجنوب الغربي (من الطريق الولائي رقم 164) إلى الجنوب الشرقي والجزء الشرقي من المدينة.

-الجزء الواقع في أقصى الشمال الشرقي من المدينة.

3.1.2 السهول (السفوح):

تمثل 8.20% من إجمالي المساحة (أو 4445.79 هكتار) وتقع في جنوب شرق وشمال المدينة انطلاقا من تموقع التضاريس، يمكننا أن نذكر أكثر فئات المنحدرات السائدة في المدينة

أراضي المدينة بشكل عام ذات منحدرات منخفضة، وتتراوح من 0 إلى 8% مع غالبية الانحدار (3-0%) التي تقع على مستوى الهضاب في الجنوب الغربي والشرق والشمال الشرقي من الإقليم المشترك. إلى الشمال والشمال الغربي توجد منحدرات متوسطة إلى شديدة الانحدار (أكثر من 5.12%).

طبقة المنحدر الأوسط (5.12-25%) منتشرة بشكل كبير على المنحدرات الجبلية حيث الغطاء النباتي كثيف. تقع فئة المنحدرات الشديدة (أكثر من 25%) بشكل رئيسي على طول تلال سن البا وكاف الحواص (2008،PDAU).

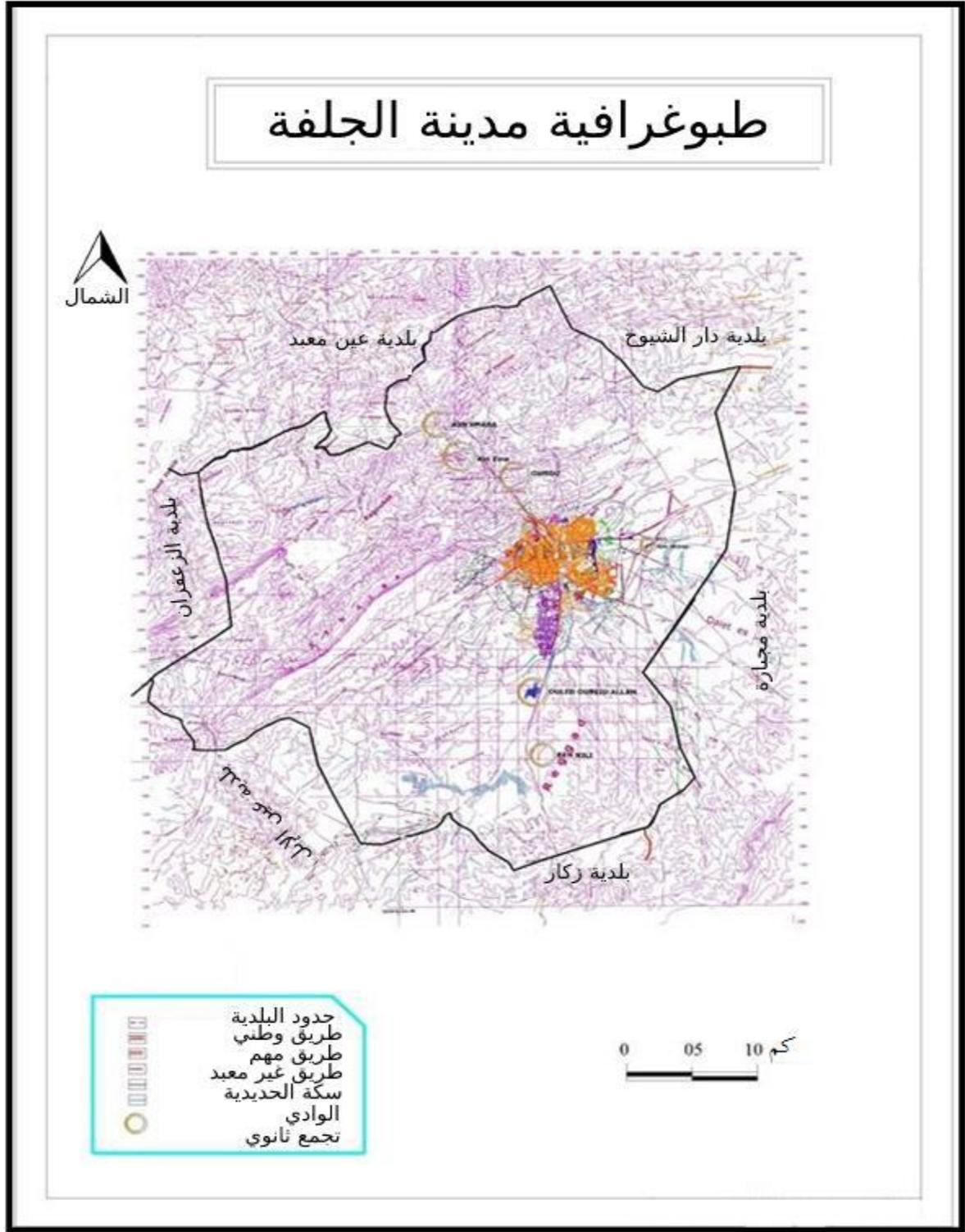
2.2 الجيولوجيا :

تم دمج جيولوجيا ولاية الجلفة بالكامل في الجيولوجيا الشاملة لنطاق أطلس والهامش الشمالي للإقليم الصحراوي ، غالبًا ما يكون الممر من واحد إلى الآخر واضحًا، ويتم ضمانه من خلال نقوش معتدلة مصطفة على طول حادث أطلس الجنوبي الذي يُطلق عليه منطقة سهلية(سفحيه)أو منطقة التتابع بين أطلس الصحراء والمنصة الصحراوية, إن وجود حادث آخر شمال الأطلس الصحراوي يقسمه إلى مجموعتين فرعيتين: أطلس الصحراء وأطلس ما قبل الأطلس أو مجال السهول العالية وهكذا، من الناحية الجيولوجية، يتم تقاسم هذه الولاية بأكملها بين منطقتين هيكليتين رئيسيتين، بينما تتميز من الناحية الجيومرفولوجية بوجود ثلاث مجموعات هيكلية رئيسية :

-الأراضي المسطحة نسبيًا في الشمال والتي تعد جزءًا من السهول المرتفعة.

- منطقة جبلية من نوع أطلسي في الوسط.

-المنطقة الصحراوية إلى الجنوب.



المصدر: مكتب الدراسات والانجاز العمراني 2013

2-2-1 المنحدرات:

تتكون بلدية الجلفة من سهول صغيرة يتراوح ارتفاعها بين 900 و1200 م. يتكون الجزء العلوي من المنخفض من سلسلة جبال أولاد نائل. تتكون هذه السلسلة ذات الاتجاه الجنوبي الغربي والشمالي الشرقي من الجبال الرئيسية للولاية.

الأرض في مدينة الجلفة منخفضة بشكل عام وتتراوح من 0 إلى 8 ٪ مع غالبية الانحدار (0-3 ٪) التي توجد على مستوى الهضاب.

في الجنوب والجنوب الغربي والشرق والشمال الشرقي للبلدية منطقة.

في الشمال والشمال الغربي توجد منحدرات متوسطة إلى شديدة الانحدار.

تنتشر الطبقة (12.5-25 ٪) خاصة على المنحدرات الجبلية حيث الغطاء النباتي كثيف. من ناحية أخرى، يقع الجزء (أكثر من 25 ٪) على طول تلال سن البنا وكاف الحواص.

2-2-2 الهيدروغرافية :

الشبكة الهيدروغرافية في هذه المنطقة كثيفة للغاية ولها تشعبات في جميع التضاريس. غالبًا ما يختلف اتجاه الوديان الرئيسية عن اتجاه التضاريس، فغالبًا ما يكون متعامدًا عليها من الشمال والجنوب إلى الشمال الغربي والجنوب الشرقي (مثل وادس معزي، مسعد، الجرف، إلخ)، ومع ذلك، يحدث أنها تتوافق مع هذه التضاريس مثل الوديان الفرعية التي نشأت داخل المنخفضات الناتجة عن انعكاس التضاريس كما هو الحال في وديان (جبل الأزرق) والديباغ إلى الجنوب الغربي من فرنان والمزامنة. في جبل بو كحيل وجبل الزرقه والجلفة بالإضافة إلى ذلك، فإن معظم الوديان في هذه المنطقة قاحلة إلى شبه قاحلة تتدفق فقط عندما تمطر باستثناء عدد قليل من التدفقات الدائمة المرتبطة بمصادر مهمة. لاحظ أيضًا أن الأحواض المغلقة، في هذه الولاية، السمة الأساسية للشبكة الهيدروغرافية بأكملها، لأن الوديان التي تتدفق نحو الشمال تظهر في الأراضي المنخفضة للسهول العالية (الشط أو الضاية) المتواضعة في الجنوب (المنطقة صحراوية)، الأحواض المغلقة (الشط أو الضاية)، وهي كثيرة جدًا في الحمادة، أو على سطح الحمادة أو في الحقول الرملية.

3-2 الجانب المناخي:

تسمح لنا الأرصاد الجوية بتصنيف مناخ مدينة الجلفة على أنه يتميز بخصوصياته المتميزة بموقعها القاري وقربها من الصحراء مما يمنحها مناخًا شبه جاف يتسم بالبرودة والصقيع والتلج الشتاء. والحرارة والجفاف في الصيف. الارتفاع والتضاريس هي العوامل التي تؤثر على علم المناخ بشكل عام، يتراوح متوسط درجة حرارة الجلفة بين 3 درجات مئوية في الشتاء و30 درجة مئوية في الصيف.

تتميز المدينة بعدم انتظام هطول الأمطار بشكل ملحوظ بين الأعوام، فهذه الأمطار منخفضة نسبيًا بمتوسط 200 إلى 300 ملم / سنة.

وتستمر فترة الجفاف 3 أشهر (جوان، جويلية، أوت) وتستمر فترة الجفاف 7 أشهر من جانفي إلى ماي ومن أكتوبر إلى ديسمبر

1-3-2 درجات الحرارة:

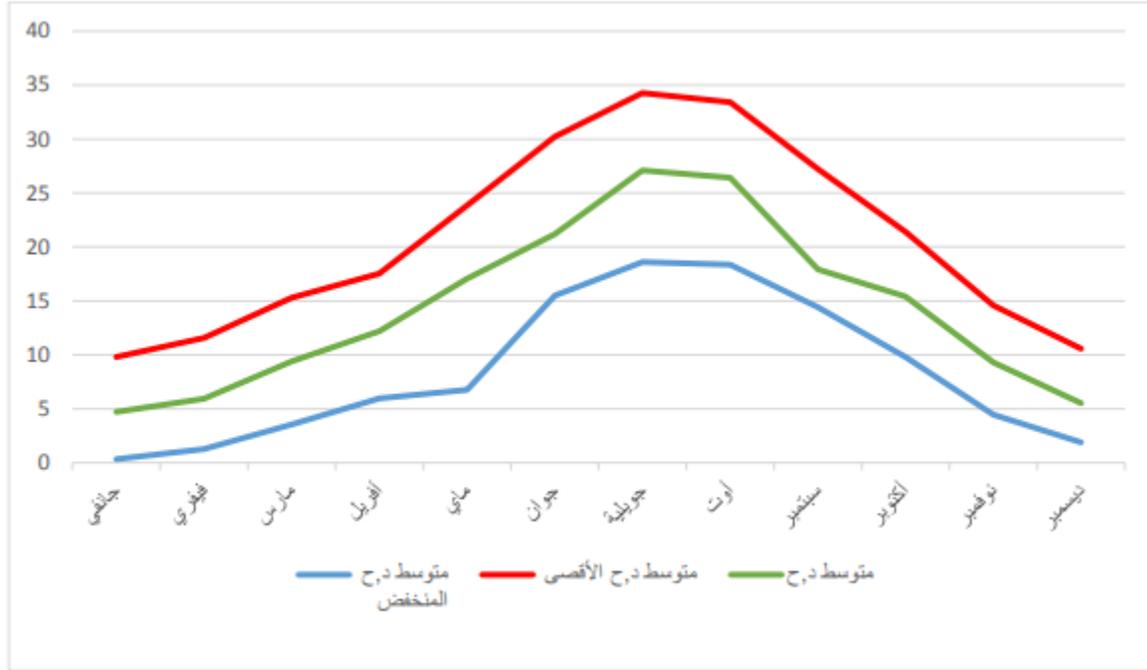
تعد درجة الحرارة عامل اساسي في تحديد طبيعة المناخ، وفي منطقة الجلفة متغيرة حسب فصول السنة، يتراوح متوسط درجة الحرارة في الجلفة بين 4 درجات مئوية شتاء و28 درجة مئوية صيفا. يوضح الجدول أدناه الاختلافات في درجات الحرارة الشهرية بين عامي 2006 و2016 في الجلفة.

جدول رقم 01: التغيرات الشهرية في درجات الحرارة في مدينة الجلفة (2006-2016)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط د ح المنخفضة°C	0,33	1,28	3,53	5,97	6,75	15,5	18,6	18,35	14,39	9,80	4,46	1,89
متوسط د ح القصوة°C	9,80	11,58	15,3	17,53	23,84	30,23	34,27	33,41	27,21	21,40	14,57	10,56
متوسط د ح °C	4,71	5,94	9,40	12,19	17,06	21,2	27,1	26,43	17,91	15,42	9,30	5,52

المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2016)

شكل البياني رقم 01: متوسط درجة الحرارة الشهرية لمدينة الجلفة (2006-2016)



المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2016)

يوضح الشكل البياني أعلاه مناخًا جافًا وباردًا وقاسيًا في الشتاء وحارًا نسبيًا في الصيف، التضخيم الحرا ري كبيرة بين الفترات الحارة الممتدة من ماي إلى سبتمبر والفترات الباردة من نوفمبر إلى مارس-أبريل.

2-3-2 التساقطات:

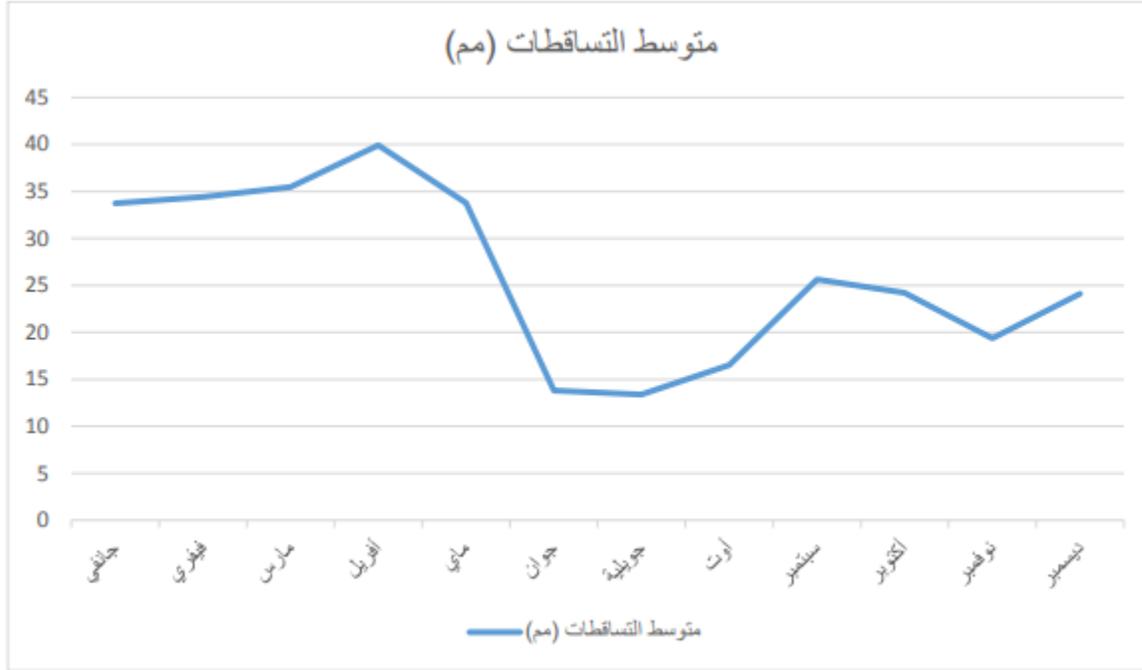
المدينة تتميز بعدم انتظام هطول الأمطار بشكل ملحوظ بين السنوات. هطول الأمطار في المدينة منخفض نسبيًا بمتوسط 200 إلى 300 ملم / سنة الأشهر الممطرة هي: جانفي وماي وسبتمبر ونوفمبر وديسمبر. عدد الأيام الممطرة من 50 إلى 70 يوم / سنة.

جدول رقم 02: التغيرات الشهرية في هطول الأمطار في مدينة الجلفة (2006-2016)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط التساقطات (م)	33.74	34.41	35.48	39.92	33.77	13.80	13.38	16.52	25.64	24.20	19.36	24.11

المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2016)

شكل البياني رقم 02: المتوسط الشهري لهطول الأمطار في مدينة الجلفة (2006-2016)



المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2016)

تتميز منطقة السهوب هذه بقلة هطول الأمطار التي تتميز بعدم انتظام كبير من عام إلى آخر، وهيمنة الأمطار العاصفية والسيول، مما يزيد من تآكل الرتبة

3-3-2 الرياح:

بالنسبة للرياح التي تهب غالبا في المدينة فهي من الغرب والشمال الغربي بالإضافة إلى رياح السيروكو التي تهب في الصيف (من مايو إلى أغسطس) والتي لها تأثير كبير على ارتفاع درجات الحرارة. للمعلومات تصل سرعة الرياح إلى 2,5 و 3,5 م/ث

4-3-2 الثلوج:

الثلج هو ترسب بلورات الجليد المتكتلة في رقائق، معظمها متفرعة، وأحيانا على شكل نجمة. عندما تكون درجة حرارة الطبقات السفلى من الغلاف الجوي أقل من 0 درجة مئوية " (5)²

² Lexique météorologique, Idem, P 09

الجدول رقم 03: متوسط التغيرات في عدد أيام الثلج بين (1990-2013)

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت
الثلج	0	0	0	1.2	1.2	2.8	0.8	0.4	0	0	0	0

المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2013)

يوضح الجدول أن المتوسط السنوي لأيام تساقط الثلوج هو 8 أيام في السنة، بحد أقصى 3 أيام في فبراير وفترة الصفر تمتد من ماي إلى نوفمبر

2-3-5 الجليد : (الصقيع):

عدد أيام الصقيع المسجل في الجلفة 31 يوم / سنة. وفقاً للجدول، فإن متوسط الاختلافات المسجلة في عدد أيام الصقيع هي من جانفي إلى أفريل ومن نوفمبر إلى ديسمبر.

الجدول رقم 04: متوسط التغيرات في عدد أيام الصقيع بين (1990 – 2013)

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت
الصقيع	0	0.16	2.8	9.2	11.8	14.4	5.6	1.6	0	0	0	0

المصدر: محطة الأرصاد الجوية الجلفة (2013)

2-3-6 الرطوبة النسبية:

الرطوبة أقل أهمية من درجة الحرارة (6) يعتمد ذلك على عدة عوامل مثل كمية المياه المتساقطة، وعدد الأيام الممطرة، وشكل هذا التساقط، ودرجة الحرارة، والرياح، ومورفولوجيا المحطة المعتبرة (7).

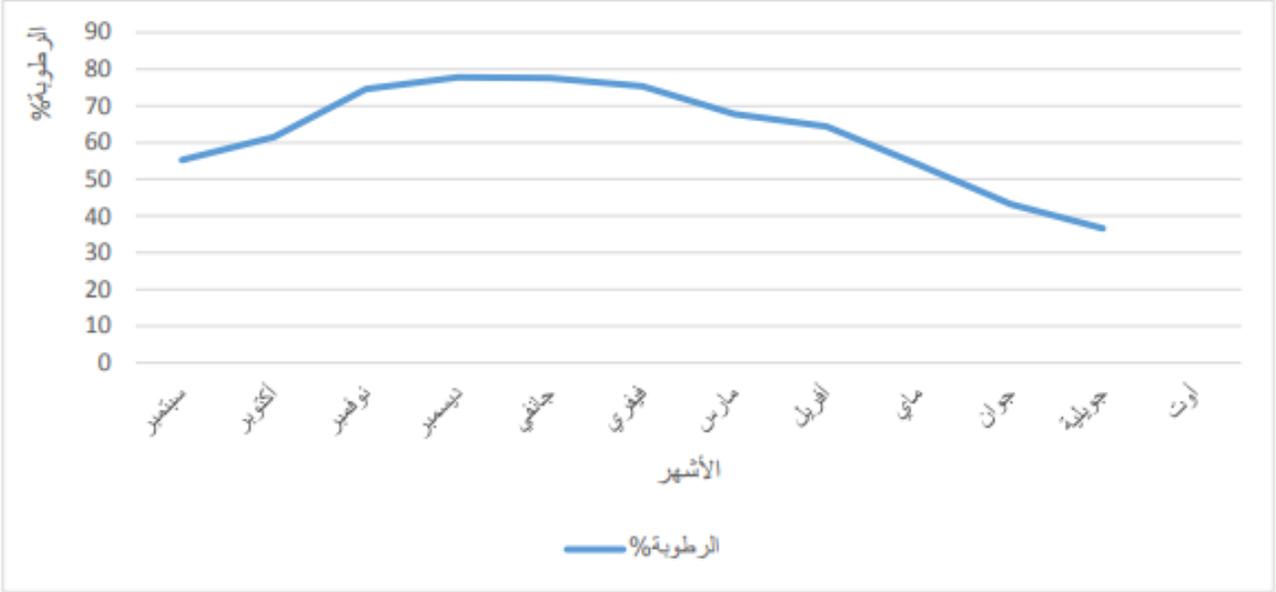
الجدول رقم 05: التغيرات الشهرية في الرطوبة بين (1990–2013)³

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت
الرطوبة %	55.2	61.5	74.6	77.8	77.6	75.4	67.8	64.4	54	43.2	36.6	37.4

³ DREUX P., 1980 – Précis d'écologie. Ed. Presse universitaire de France, Paris, p 231.

7 FAURIE C., FERRA C. et MEDORI P., 1980 – Ecologie. Ed. J.B. Baillière, Paris, p 168.

شكل البياني رقم 03: المتوسط الشهري لنسبة الرطوبة في مدينة الجلفة (1990 – 2013)



وفقاً للشكل البياني أعلاه، نلاحظ أن أكثر الشهور أمطاراً هي جانفي بنسبة 77.6 % وديسمبر بنسبة 77.8 % وأن أقل شهر رطب هو شهر جويلية بنسبة 36.6%.

3- الدراسة البشرية:

1-3 السكان:

قبل مباشرة العمل على أي دراسة تخطيطية أو جغرافية أو تطويرية، من الضروري إجراء تحليل ديموغرافي.

تتيح الدراسة الديموغرافية إبراز بنية السكان وتوزيعهم وتحركاتهم (الطبيعية والمهاجرة) والتي تعد عوامل تساعد على تحديد الآفاق وتستخدم للتخطيط الاجتماعي والاقتصادي.

تتمثل ميزة الدراسة الديموغرافية في أنها توفر عناصر التصنيف وإحصار البيانات الأكثر أهمية لتحليل الاحتياجات من المعدات والخدمات (8).⁴

⁴ 8 Pierre George : « Précis de géographie urbaine ».Edition : PUF. Paris 1974.

2-3 تطور السكان:

وفقاً للإحصاءات الخمسة (1966، 1977، 1987، 1998، 2008) التي أنشأها مكتب الإحصاء الوطني، يمكننا أن نستنتج أن عدد سكان مدينة الجلفة قد شهد نمواً قوياً من 25628 نسمة في عام 1966 إلى 288228 نسمة في عام 2008 تقريباً 11 مرة في فترة 42 عامًا، (أو مرة ونصف في 10 سنوات فقط) من عدد السكان المقدر بـ 164126 نسمة في عام 1998⁵

هذا يظهر أيضاً في تقديرات عام 2019 التي يبلغ عدد سكانها 622 520 نسمة. (9)

خضع سكان بلدية الجلفة للعديد من التقييمات خلال الإحصاءات الرئيسية (1966، 1977، 1987، 1998، 2008).

الجدول 06: يوضح تطور السكان

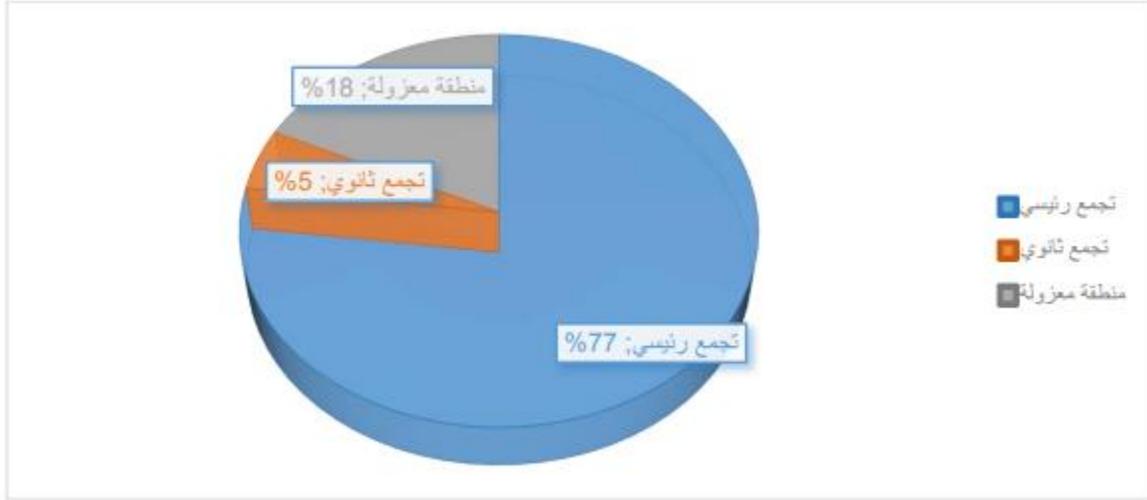
إحصاء 2008	إحصاء 1998	إحصاء 1987	إحصاء 1977	إحصاء 1966	
328100	158644	83162	47435	25628	تجمع رئيسي
11900	5842	5928	3518	4689	منطقة معزولة
340000	164486	89090	50953	30317	المجموع

اعتبار من 2019/12/31 بلغ عدد سكان الولاية 1.595.794 نسمة. يبلغ عدد سكان عاصمة الولاية حوالي 520.622 نسمة يمثلون 32٪ من مجموع السكان. يبلغ عدد سكان البلديات الأربع، الجلفة وعين وسارة ومسعد وحاسي بحبح 904.232 نسمة يمثلون 56٪ من إجمالي سكان الولاية. متوسط كثافة الولاية يقارب 59 نسمة / كم 2

من بين 1.595.794 من سكان الولاية، يقيم 1.226.196 ساكناً في التجمعات الرئيسية أي 77٪ و 72333 ساكناً في التجمعات الثانوية أي 5٪ و 297264 ساكناً في المناطق المتفرقة يمثلون 19٪.

⁵ DJELFA Monographie-2020 par (DPSB Djelfa)

شكل البياني رقم 04: التوزيع الجغرافي لمجموع سكان بلدية الجلفة



الجدول رقم 07: النمو السكاني لبلدية الجلفة سنة (1966 – 2013)

السنوات	عدد السكان	النمو	معدل النمو في البلدية (%)	معدل النمو الوطني (%)
1966	30318	/	/	/
1977	50953	20635	4.8	3.2
1987	89090	38137	5.7	3.08
1998	164126	75036	5.6	2.15
2008	288228	124102	5.8	1.41
2013	387648	99220	6.1	/

المصدر: (R.G.P.H.S (1966, 1977, 1987, 1998, 2008)

من خلال تحليل الجدول رقم 7 والرسم البياني رقم 4 يمكننا التمييز بين خمس فترات للتطور:

المرحلة الأولى (1966 – 1977):

خلال الفترة (1966 – 1977) شهدت مدينة الجلفة تطوراً ملحوظاً. بعد الاستقلال ارتفع من 30318 نسمة عام 1966 إلى 50953 نسمة عام 1977، مما أدى إلى معدل نمو مرتفع بلغ 4.8 ٪ عام 1977، وربما يرجع ذلك إلى تحسن الظروف الاجتماعية.

من خلال نمو معدل المواليد وانخفاض معدل الوفيات. ومعدل البطالة لأن البطالة أحد أسباب الهجرة القوية وخاصة النزوح من الريف وكثرة الهجرة بعد الاستقلال نحو المدينة.

المرحلة الثانية (1977 – 1987):

يتميز هذا العقد بنمو سكاني أكبر مما كان عليه في الفترات (1966 – 1977)، فقد ارتفع عدد سكان المدينة من 50953 نسمة في عام 1977 إلى 89090 نسمة في عام 1987. مع معدل نمو مرتفع للغاية. قدر ب 5.7٪.

المرحلة الثالثة (1987 – 1998):

تميزت هذه الفترة بتغير كبير في عدد السكان، من 89.090 شخصاً في عام 1987 إلى 164126 شخصاً في عام 1998، بمعدل نمو 5.6٪.

المرحلة الرابعة (1998 – 2008):

تتميز هذه المرحلة بتطور بالغ الأهمية، حيث ارتفع حجم السكان من 164126 نسمة عام 1998 إلى 288228 نسمة عام 2008 وبنسبة زيادة بلغت (5.8٪).

المرحلة الخامسة (2008 – 2013):

وأظهرت هذه الفترة أن عدد السكان ارتفع بشكل سريع للغاية من 288228 نسمة عام 2008 إلى 387.648 نسمة عام 2013 بمعدل زيادة قدره 6.1% ويعود هذا الارتفاع إلى تحسن الظروف الاجتماعية الذي انعكس على معدل النمو، زيادة المواليد وانخفاض معدل الوفيات.

تفسر هذه الظاهرة بما يلي:

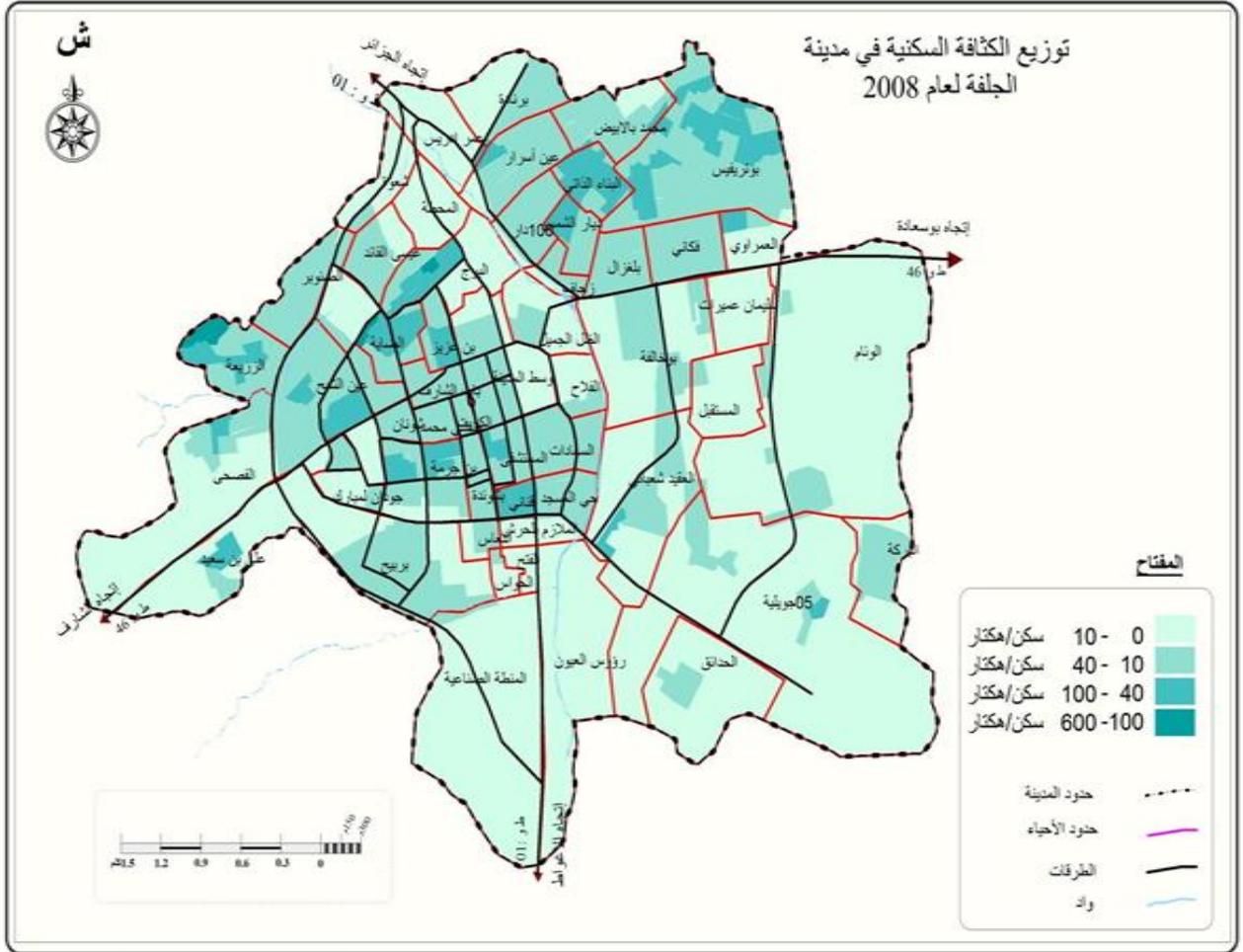
-تدفق الهجرة، والنزوح من الريف بحثاً عن الأمان، أو العمل في المدينة

-إنشاء المنطقة الصناعية مع إنشاء العديد من الوحدات الإنتاجية

-إطار ZHUNS-توفير عدد كبير من المرافق والخدمات، فضلاً عن تحقيق عدد كبير من برامج الإسكان في

الموقع الاستراتيجي للمدينة، والذي لعب دوراً كبيراً في جذب الوافدين الجدد.

خريطة 05: خريطة توزيع الكثافة السكانية في مدينة الجلفة لعام 2008



4 الشبكات والطرق:

1-4 شبكة المياه:

يتم تزويد المدينة بشبكة بطول 435.13 كم تربط أكثر من 96 % من أحياء المدينة. بها 29 برجا مائيا بطاقة اجمالية تقدر ب 36.050 مترا مكعبا بحصة 105 لترا / يوم للفرد.

جدول رقم 08: معدل التوصيل إمدادات مياه الصالحة للشرب

المياه الصالحة للشرب				البلدية
السعة ل/يوم/فرد	معدل التوصيل (%)	عدد المنازل الموصولة	الشبكة (كم)	
105	96	49830	435.13	الجلفة

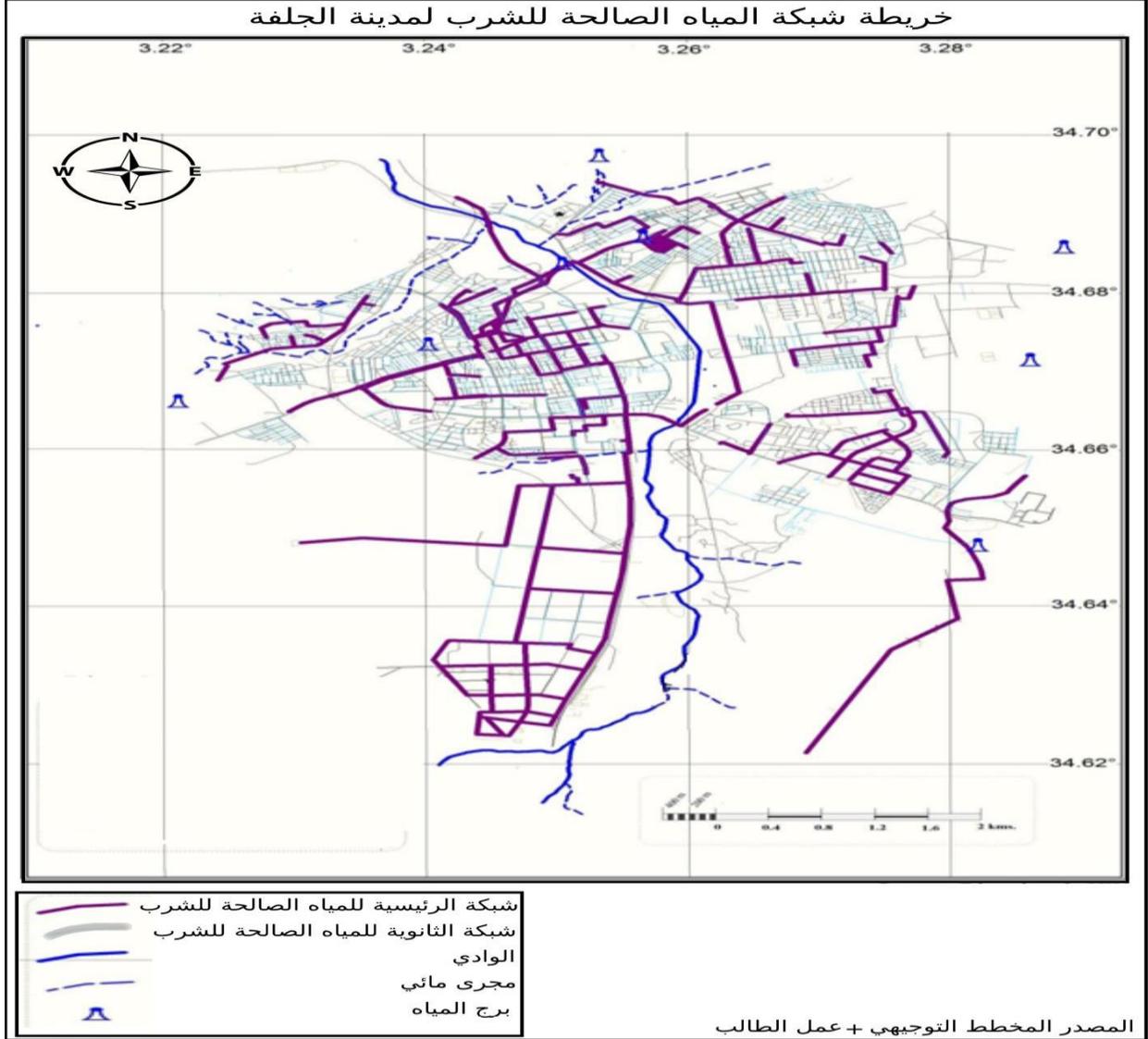
المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

جدول رقم 09: البنى التحتية الهيدروليكية

ساعات الخزانات القائمة وأبراج المياه متر مكعب	الخزانات القائمة وأبراج المياه	الحجم المخصص به الهيكومتر مكعب / سنة	عدد الآبار قيد التشغيل (المياه الصالحة للشرب)	البلدية
36050	29	19.8838	22	الجلفة

المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

الخريطة رقم 06: شبكة المياه الصالحة للشرب لمدينة الجلفة



2-4 شبكة الصرف الصحي:

يوجد بالمدينة شبكتان موحدتان بطول 220.76 كم بمعدل امداد 95 ٪. أحدهما يخدم الجانب الشرقي من المدينة (الضفة الشرقية لوادي الملاح) والآخر يخدم الجانب الغربي للتصريف في القناة الرئيسية الموازية لوادي الملاح. ثم يتدفق كلاهما إلى محطة معالجة مياه الصرف الصحي شمال المدينة.

جدول رقم 10: معدل التوصيل إمدادات الصرف الصحي

البلدية	الصرف الصحي	
	الشبكة (كم)	عدد المنازل المتصلة
الجلفة	220.76	49830
		معدل التوصيل (%)
		95

المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

الخريطة رقم 07: شبكة الصرف الصحي لمدينة الجلفة



3-4 امدادات الكهرباء والغاز:

يتم إمداد مدينة الجلفة بالكهرباء بفضل ثلاثة خطوط 220 ك.ف القادمة من حاسي الرمل، البرواقية والمسيلة، وتلتقي هذه الخطوط في محطة المحولات الكهربائية إذا كانت في جنوب المدينة والتي منها عدة جهد متوسط. تغادر الخطوط لتزويد مختلف مدن الولاية وكذلك جميع أحياء المدينة. أما غاز المدينة فيزود بالغاز بضغط متوسط ومنخفض من القناة الرئيسية التي تمتد شرق المدينة.

جدول رقم 11: وضع شبكة الكهرباء اعتباراً من 31 / 12 / 2012

حالة شبكة الكهرباء من 2012/12/31			البلدية
المجهود المنخفض (كم)	منها المجهود متوسط (كم)	الطول الإجمالي (كم)	
407	198	605	الجلفة

المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

جدول رقم 12: عدد الأسر الموصولة وغير الموصولة لكل شبكة والمعدلات الإجمالية

البلدية	عدد المنازل الموصولة بالكهرباء	معدل توصيل الكهرباء الإجمالي	عدد المنازل الموصولة بشبكة الغاز الطبيعي	معدل توصيل الغاز الطبيعي الإجمالي	عدد المنازل غير المتصلة بشبكة الغاز الطبيعي
الجلفة	44853	97	41525	90	4741

المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

يتم إمداد المدينة من خط جهد متوسط، ويبلغ المعدل الإجمالي للكهرباء على مستوى المدينة حوالي 97 ٪ أو 44853 منزلاً متصلاً. يتم تزويد المدينة بالغاز الطبيعي من القناة الرئيسية التي تمتد شرق المدينة، ويبلغ معدل الغاز الإجمالي على مستوى المدينة حوالي 90 ٪ أو 41،525 أسرة متصلة.

4-4 الشبكة الطرقية في بلدية الجلفة:

تمثل الشبكة دعماً أساسياً لتحقيق الأهداف المتوقعة في تنظيم الفضاء، تعتبر من الشرايين المؤمنة للاتصالات والتحرك المختلفة عبر النقاط الجغرافية المتعددة للبلدية. يلعبون دوراً مهماً في تطوير البيئة المبنية للمدينة وتحسين الظروف المعيشية لسكانها.

جدول رقم 13: شبكة طرق بلدية الجلفة

عدد المنشأة الفنية	كثافة الطريق (كم / كم ²)	طول الطرق الطبيعية (كم)	طول الطرق البلدية غير معبدة (كم)	أطوال الطرق البلدية المعبدة (كم)	الطول الإجمالي للمسارات البلدية (كم)	طول مسارات الولاية (كم)	طول الطرق الوطنية (كم)	إجمالي طول شبكة الطرق (كم)
5	0.48	17	13	40	53	94	98	262

المصدر: قسم برمجة ومراقبة الميزانية 2013

5-4 الطرق:

تتكون من طرق متغيرة الأهمية تمر من مفترق إلى أخرى وهذا حسب الوظيفة التي تؤديها داخل المدينة، حيث أن الطريق ما هو إلا وسيلة في خدمة الإنسان واقتصاده.

جدول رقم 14: حالة الطرق في بلدية الجلفة (2008)

الفئة	طرق رئيسية	الطرق الثانوية	الطرق الحياضية	الطرق الثالثية
الحالة				الجاري
جيد	590.20	374	22	106.20
%	58	73	5	29
متوسط	272.80	87	224.50	34.40
%	27	17	50	9
سيء	147.50	49.50	198.50	222.50
%	15	10	45	61
المجموع	1010.50	510.50	445	363.10

المصدر: مكتب الأشغال العمومية 2013

بالنسبة لشبكة الطرق الحضرية لبلدية الجلفة بإجمالي 190 كم معبدة منها 60 كم بحالة جيدة و 40 كم بحالة متوسطة و 90 كم بحالة سيئة دون احتساب المسارات أو الطرق الطبيعية التي تم تقييمها عند 90 كم.

5-سياسة الإسكان الوطنية:

تعرف السياسة السكنية على انها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.

ومن هذا التعريف يمكن ان نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما حيث انها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية حيث انها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي
- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة وزيادة الحاجات من جهة أخرى حيث انها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة استغلال الموارد المالية⁶

6سياسات برنامج الإسكان المحلي (مدينة الجلفة):

ظل التركيز ولمدة تزيد عن ثلاث عقود التي تلت الاستقلال على صيغة السكن الاجتماعي العمومي الايجاري حيث كان يوزع على جميع الفئات الاجتماعية بغض النظر عن الدخل ولكن مع نهاية تسعينات القرن الماضي تبنت الحكومة صيغ جديدة منها السكن الاجتماعي والسكن التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم والترقوي العام والسكن الفردي والسكن الريفي فماهي هذه الصيغ وكيف يتم توزيعها وماهي حصص الجلفة منها وماهي أنواع السكنات الموجودة في الجلفة.

السياسة السكنية في الجزائر: د. درديش احمد. أستاذ محاضراً بقسم علم اجتماع والديموغرافيا جامعة البلدية⁶²

1-6 السكنات العادية:

1-1-6 السكن الجماعي:

في المناطق الحضرية، تعتبر السكنات الجماعية هي الموطن الأكثر كثافة لأنه يتطور ومستمر في الارتفاع. وهي عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن كالعمارة. لها مدخل مشترك، ومجالات خارجية مشتركة مثل مواقف السيارات والمساحات الخضراء والبساتين والسلالم والمصاعد بين جميع السكان.

السكنات الجماعية اقتصادية، وأقل تكلفة من السكنات الفردية وسكنات النصف جماعية

1-1-1-6 خصائص السكنات الجماعية:

-اشترك الفضاءات الخارجية بين جميع السكان مثل مواقف السيارات والمساحات الخضراء.

-ارتفاع البناية يزيد عن 3 طوابق.

-تجمع عدة مساكن في بناية واحدة.

-تتميز بكونها ذات كثافة أعلى، وتوجد بشكل عام في المناطق الحضرية في الولاية

عدد السكنات الجماعية الموجودة في بلدية الجلفة هي 23442 سكن.

2-1-6 البيع بالإيجار (السكن الاجتماعي) (LPL):

جاء طبقا المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أبريل 2001⁷

هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري، التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

عدد السكنات الاجتماعية الموجودة في بلدية الجلفة هي 55538 سكن منها 47433 مؤجرة و8104 مملوكة حسب مديرية السكن لبلدية الجلفة.

⁷ . المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أبريل 2001

6-1-3 السكن التساهمي (LSP):

طبقا الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 853، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422ه الموافق لـ 23 أبريل 2001

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني في ميدان الدعم المالي للأسرة CNL للسكن.

ويستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة.

ما هو السكن الاجتماعي التساهمي؟

هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد من السكن الذين هم بحاجة له، وسمى بسكن اجتماعي لأنه له شروط يجب ان تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن.

عدد السكنات التساهمية الموجودة في بلدية الجلفة هي 393 سكن.

6-1-4 السكن الترقوي المدعم (LPA):

طبقا لما جاء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 ه الموافق لـ 07 أكتوبر 2013 - العدد رقم 10⁹

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونيا للاستفادة من إعانة الدولة، ويخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الاقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

عدد السكنات الترقوي المدعم الموجودة في بلدية الجلفة هي 287 سكن.

6-1-5 السكن الترقوي العام (LPP):

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14 – 2003 الموافق لـ 15 جويلية 2014¹⁰

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

6-1-6 السكن الفردي:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين: **منزّل:** مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا). **مجتمع:** له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

6-1-7 السكن الريفي:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2010¹¹ يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال. عدد السكنات الريفية الموجودة في بلدية الجلفة هي 1532 سكن ريفي.

6-1-8 التجزئات العقارية العامة:

تعد التجزئة العقارية عملية تهيئته ترابية وهي بهذه الميزة تخضع بالطبيعة لتوجيه ومراقبة الإدارة ويحكمها لذلك كل من قانون التعمير وقانون التجزئات، إلا أن الموضوع الذي تنصب عليه هو العقار ذو الطبيعة العينية القابل للتملك ولتعدد أنواع الحقوق العينية فيه بين الملكية التي هي الحق العيني الأصلي، والحقوق الأقل منها في المحتوى التي يمكن اعتبارها لذلك حقوقا فرعية عنها.

المرسوم التنفيذي رقم 14 – 2003 الموافق لـ 15 جويلية 2014¹⁰

المرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2010¹¹

هذه الطبيعة المزدوجة للتجزئة العقارية جعلت تعريفها من الصعوبة بمكان إلا أن ما يميز التجزئة العقارية هو أنها عملية تقسيمية لعقار من أجل إحداث المباني، ولأجل ذلك تنص المادة الأولى من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات¹² على تعريف التجزئة بقولها

يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر، لتشييد مبان للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

وما تجدر ملاحظته في تعريف التجزئة العقارية حسب المادة الأولى من هذا القانون أنه وسع مفهومها ليشمل تجزئة العقار عن طريق التقسيم المادي العيني، أو عن طريق التقسيم الذي يفيد البيع أو الإيجار، فلا يجوز بيع جزء من العقار أو كراؤه من أجل البناء فيه إلا إذا كان البيع أو الكراء لا يترتب عنهما مخالفة أحكام قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية.

تبلغ عدد التجزئات العقارية في بلدية الجلفة 1926 تجزئة موزعة عبر كامل تراب البلدية.

9-1-6 التجزئات العقارية الخاصة:

تتطلب عملية التجزئة تقسيما حقيقيا للوحدة العقارية ونصت المادة 57 من قانون رقم 29\90 على أن " رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها" فهذه المادة حددت وجوب استخراج رخصة تجزئة لكل أنواع القطع الأرضية ونصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 02/05 على انه " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتي أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

وبناء على ما سبق فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو وكيله تجزئة عقار لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية، وهي لا تطلب في العقارات الفلاحية حيث تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490\97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹³.

تبلغ عدد التجزئات الخاصة في بلدية الجلفة حوالي 48 تجزئة مقسمة على 5324 قطعة موزعة على كامل تراب البلدية.

القانون رقم 25.90 المنفذ بالظهير الصادر بتاريخ 17 يونيو 1992 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات [1] 12 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 ص 880

المرسوم التنفيذي رقم 490\97 مؤرخ في 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة- 13 الرسمية، عدد رقم 84 مؤرخ في 21-12-1997

جدول 15: عدد التجزئات في بلدية الجلفة

اسم الحي	بوتريفيس	بريج	شعباني	المكمن	التيج عين	العيون	رؤوس	بوخالفة	الجميل	الظل	شنوف عين	المستقبل	الثارف باب	المجموع
عدد التجزئات	28	5	1	1	2	2	2	5	1	1	1	1	1	48
عدد القطع	4285	352		195	32	68	68	228			81	74	9	5324

مصدر: بلدية الجلفة (مصلحة التهيئة العمرانية)

6-1-10 التجزئات العقارية التعاونية:

في سنة 1976 صدر الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري¹⁴، الذي ينظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي. ثم تلاه القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية¹⁵ و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، و رغم انه أعطى دفعا للترقية العقارية ، إلا انه لم يركز على عمليات الانجاز بقدر تركيزه على عمليات التنازل في إطار العقار المبني الموروث

ولأنه طبق بطريقة سيئة جدا الأمر الذي أسقطه وجاء بعد ذلك القانون رقم 07/86¹⁶ و صدر بعده المرسوم التشريعي رقم 03/93¹⁷ الذي أحدث صندوق الضمان التعاوني ولم يبدأ هذا الأخير العمل إلا سنة 2000 وتوالت جهود المشرع باستحداث هيئة مكلفة بمتابعة الترقية العقارية لا سيما في مجال التمويل. وأخيرا صدر القانون رقم 04/11

وتوجد تجزئة تعاونية واحدة في بلدية الجلفة مقسمة على 154 قطعة الكائن مقرها في عين الشيخ.

¹⁴ الأمر 92 76 مؤرخ 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976 ، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية عدد 12 ، صادرة 19 فبراير 1977

¹⁵ قانون رقم: 01-81 المؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1401 الموافق ل 07 فبراير سنة 1981

¹⁶ قانون رقم 07 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 اوافق 27 فبراير سنة 2007

¹⁷ منشور في الجريدة الرسمية، العدد 10 ، السنة 23 ،الصادرة في 05/03/1986 ،وقد تم إلغاؤه بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم

المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري 93/03

6-2 السكن التلقائي العفوي:

السكن التلقائي وهو كل سكن لا يحترم معايير مخططات التعمير، اكان السكن بترخيص قانوني او بدون ترخيص، وينقسم الى قسمين:

6-2-1 السكن الغير قانوني:

السكن غير قانوني ظاهرة حضرية معقدة تنتشر في المدن حيث تأخذ اشكال عمرانية عديدة، تعبر على تصرفات السكان الذين لا يجدون مكان لهم داخل الاطار القانوني للمدينة، فيلجون الى انجاز سكنات مخالفة لكل المقاييس العمرانية والتنظيمية والاجتماعية المعمول بها¹⁸،

تعرف منظمة الأمم المتحدة السكن الغير قانوني على انه تجمع يضم عشر سكنات او أكثر موجود على ارض ذات ملكية عامة او خاصة، مشيدة دون أي ترخيص قانوني ودون احترام لمعايير التخطيط العمراني، وترد منشورات الأمم المتحدة على انه تجمع سكني يقع على هامش المدينة، تعتبره السلطات المحلية منطقة عشوائية تفتقر الى التهيئة العمرانية ونقص الهياكل القاعدية والخدمات الضرورية، سكانها في الغالب من الفقراء او محدودي الدخل.

يرجع ظاهرة تفشي السكن غير قانوني وتنوع اشكاله الى العديد من الأسباب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، حيث تتطور وتنمو احياء السكن الغير قانوني حين يعجز السوق العقاري عن تغطية طلب السكان الراغبين في الاستقرار وامتلاك مساكنهم¹⁹

مدينة الجلفة:

مدينة الجلفة كباقي المدن التي لديها ظاهرة البناء دون رخصة حيث تم تسجيل عدد السكنات بدون رخصة بناء في بلدية الجلفة حوالي 2500سكن سنة 2021.

وسجلت بلدية الجلفة عدد طلبات رخص البناء حوالي 4907 خلال السنوات ال 12 الماضية.

وسجلت عدد طلبات الهدم (من اجل تغيير نمط عمراني قديم الى نمط عمراني حديث) حوالي 505 رخص هدم خلال السنوات ال 12 الماضية.

موضحة في الجدول التالي:

¹⁸ Correa Diaz A.C, 2007, « Réflexion sur les changements introduits par la formalisation des quartiers informels en Amérique latine », IUP, Paris XI, 2007, p.18.

¹⁹ Tokman. V, 2001: « Integrating the informalsector in the modernizationprocess », SAIS Revue, V.21, N° 1, winter-spring, 2001 p. 45-60

جدول 16: رخص البناء لبلدية الجلفة ورخص الهدم:

السنوات	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	المجموع
رخص البناء	501	435	588	627	38	499	818	509	291	218	308	75	4907
رخص الهدم	44	34	37	53	49	54	56	40	48	43	47		505

مصدر: بلدية الجلفة (مصلحة التهيئة العمرانية)

2-2-6 السكن الفوضوي:

هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير سواء بعدم لحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو الحصول على رخصة البناء مع عدم التقيد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.

حيث تم تسجيل عدد السكنات الفوضوية في بلدية الجلفة 6003 سكن خلال ثلاث سنوات الماضية.

جدول 17: السكنات الفوضوية

السنة	2019	2020	2021
عدد السكنات الفوضوية	1325	2249	2429

مصدر: بلدية الجلفة (مصلحة التهيئة العمرانية)

خاتمة الفصل:

بالرغم من وضع الدولة لمختلف الصيغ السكنية الا انها لم تستطع ان تقضي على ازمة السكن في الولاية وذلك راجع لعدة أسباب:

- النمو السكاني السريع الذي أدى إلى رفع الطلب على السكن .
- مشكل العراقيل الإدارية وعدم تسهيل الإجراءات للحصول على سكن.
- عدم وضع رقابة صارمة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لان عمليات إنجاز السكن عملية صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.
- يعاني قطاع السكن في الجزائر من مشكل التلاعب الاداري في تحديد قوائم المستفيدين خاصة بالنسبة للسكن الاجتماعي والتساهمي وحتى الريفي، كما أن سياسة توزيع السكن تؤخذ بعدا سياسيا فكثيرا ما تقتزن هذه العملية بحملة انتخابية دون مراعاة ظروف المواطن ووضعيته وغيرها من الاسباب الأخرى.
- عدم توفر مواد البناء أدى الى نقص في انجاز سكنات بالقدر اللازم، وهذا راجع الى ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الاهداف المرجوة منها.

الفصل الثالث

العقار في مدينة
الجلفة

مقدمة الفصل:

مدينة الجلفة هي احدى النماذج التي يتجسد فيها بحثنا، حيث نتطرق في هذا الفصل الى أسعار العقار، من اجل هذا قمنا بوضع استبيان من اجل معرفة سعر العقار في بلدية الجلفة خلال السنوات الماضية.

وفي هذا الفصل سنقوم بتحليل نتائج الاستبيان الذي تم توزيعه على بعض خبراء العقارين والوكالات العقارية وبعض المواطنين من مختلف احياء بلدية الجلفة.

وفيه سنقوم بمقارنة تطور أسعار العقار بتطور أسعار البترول.

وهل للبترول تأثير على تطور أسعار العقار؟

وهل للسكان دور في تطور أسعار العقار؟

1- البيع:

عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري¹ البيع كما يلي: >> البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي<<. والبيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة، وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة، وذلك بالنظر إلى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين. كما يعتبر البيع أهم هدف أو غرض للترقية العقارية منذ بدايتها إذ أنه يعتبر أهم تقنياتها، والمشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 اعتمد أشكالا جديدة للبيع،

هي البيع بناءً على التصاميم، والبيع بالإيجار.

2- الإيجار:

وفقا لنص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 فإن الترقية العقارية تشمل

أيضا إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تأجيرها، سواء كانت تلك الأملاك

مخصصة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري أو صناعي. وقد حدد المشرع نموذج

عقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن

المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03

حيث نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا وكذا التزامات

المستأجر. ومن أجل فتح مجال الإيجار وتشجيع المتعاملين في الترقية العقارية للخوض

الضمانات² فيه؛ قام المشرع بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني وأحاطه بالعديد من

إلا أنه ميدانيا لا يقبل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص على الإيجار، لأن عملية

الإنجاز من أجل الإيجار في نظر المتعاملين الخواص طويلة وغير مربحة على المدى

القريب، لذلك فإن وجدت بعض البرامج الترقية التي تهدف الى الإيجار فهي ترجع الى مبادرة

المرقين العموميين خاصة دواوين الترقية العقارية (OPGI)

ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)

لذلك نجد أن تقارير الصندوق الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تنادي بضرورة

المصدر: أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلة،¹ 2007.

نظر: الفصل الثالث من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بعنوان: علاقة المؤجر بالمستأجر، المواد من 20 إلى² 23.

تشجيع سوق الإيجار، من خلال تطوير طرق تمويل السكنات الموجهة للإيجار بأسلوب يشجع المتعاملين في الترقية العقارية على إنجاز سكنات مخصصة للإيجار، قد يكون ذلك في شكل تقديم مساعدة مباشرة للمتعاملين في الترقية العقارية، أو تقليص الضرائب... أو غيرها من التدابير .

3-دراسة تطور أسعار العقار:

من اجل دراسة تطور أسعار العقار في مدينة الجلفة بوضع استبيان يحتوي على جدولين: الجدول رقم 1 قمنا بوضع فيه سعر المساحة الفارغة في جميع انحاء مدينة الجلفة خلال السنوات الماضية.

الجدول رقم 2 قمنا بوضع فيه سعر السكن خلال السنوات الماضية

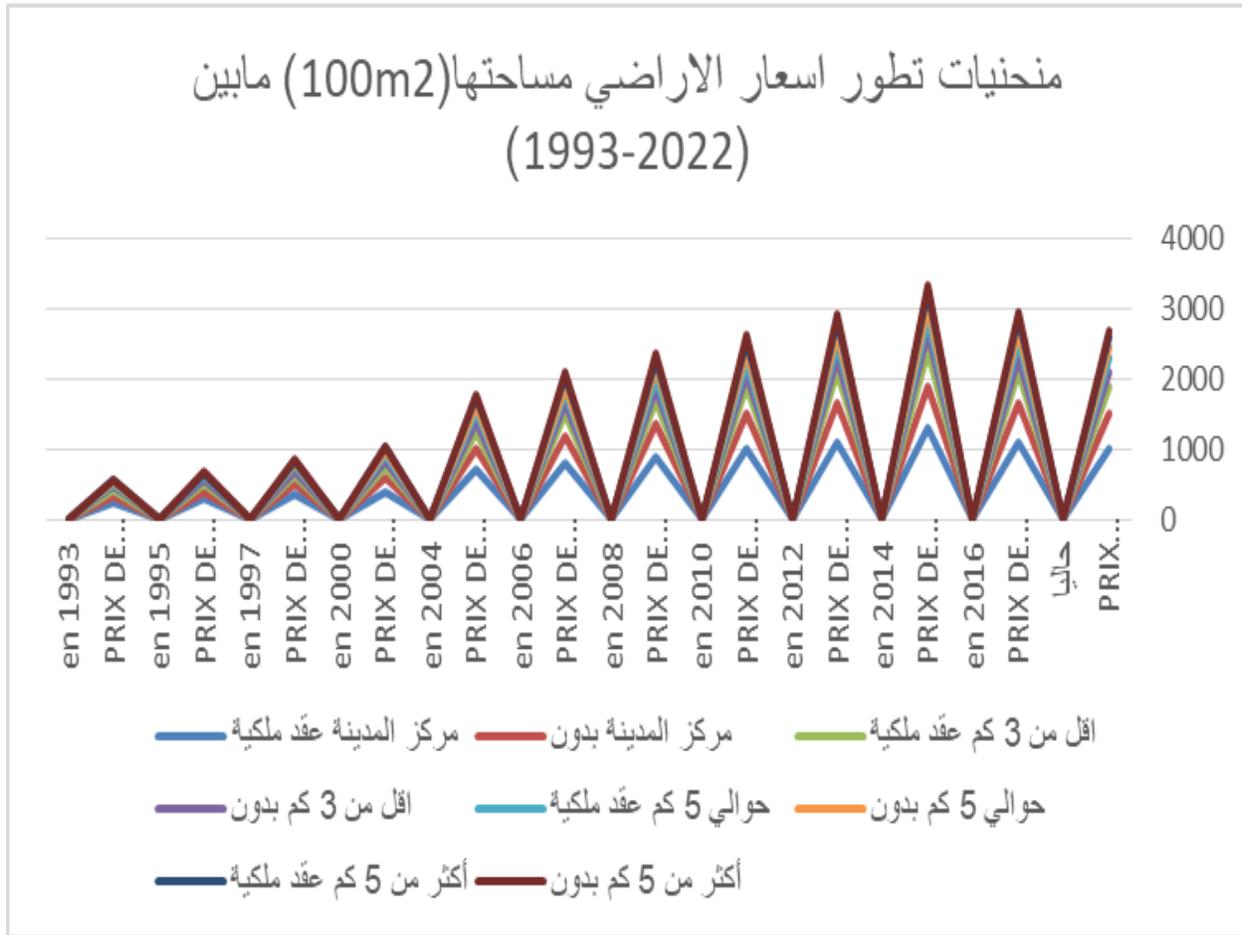
ومن اجل القيام بهذه العملية قمنا ب:

- تحديد ثمن العقارات حسب البعد عن مركز المدينة
- بفرض تثبيت المساحة (حوالي 100 م²).
- وتثبيت ارتفاع الطوابق بطابق واحد (R+1 Rez-de-chaussée+1) .
- وتثبيت عدد الغرف بثلاث 3 غرف للسكنات الجماعية.

جدول 18: يمثل الجدول أسعار قطع الأراضي (قطعة ارض مساحتها 100م2) خلال السنوات الماضية ما بين 1993 إلى 2022 (السعر: مليون سنتيم).

أكثر من 5 كم		حوالي 5 كم		اقل من 3 كم		مركز المدينة		
بدون عقد ملكية	عقد ملكية							
80	150	150	200	200	400	500	مليار	PRIX DE 100m ² حاليا (2022)
80	170	160	220	220	450	550	مليار و 100	PRIX DE 100m ² en 2016
100	200	170	230	250	500	600	مليار و 300	PRIX DE 100m ² en 2014
90	170	150	200	210	450	550	مليار و 100	PRIX DE 100m ² en 2012
80	150	140	180	180	400	500	مليار	PRIX DE 100m ² en 2010
70	135	130	160	160	350	450	900	PRIX DE 100m ² en 2008
60	125	110	150	150	300	400	800	PRIX DE 100m ² en 2006
45	115	90	140	140	250	300	700	PRIX DE 100m ² en 2004
25	50	45	100	80	150	200	400	PRIX DE 100m ² en 2000
15	30	35	80	70	120	150	350	PRIX DE 100m ² en 1997
10	20	25	60	60	100	100	300	PRIX DE 100m ² en 1995
05	15	20	50	50	90	80	250	PRIX DE 100m ² en 1993

منحنى 05: يمثل تطور أسعار الأراضي ما بين 1993 الى 2022



من خلال الجدول رقم (1) المنحنى البياني رقم (1) نلاحظ ان أسعار الأراضي تختلف في مختلف انحاء المدينة،

فالسعر في مركز المدينة أكبر من باقي المناطق الأخرى في جميع السنوات الماضية،

وكل ما ابتعدنا عن مركز المدينة يتناقص سعر الأرض،

وكذلك تختلف أسعار الأراضي بوجود عقد الملكية او بدون عقد، فالأراضي بعقد ملكية تكون أكثر سعرا من الأراضي بدون عقد ملكية.

ونلاحظ ان:

ما بين 1993 الى 2004 ان الاسعار تتزايد ببطء في جميع انحاء المدينة

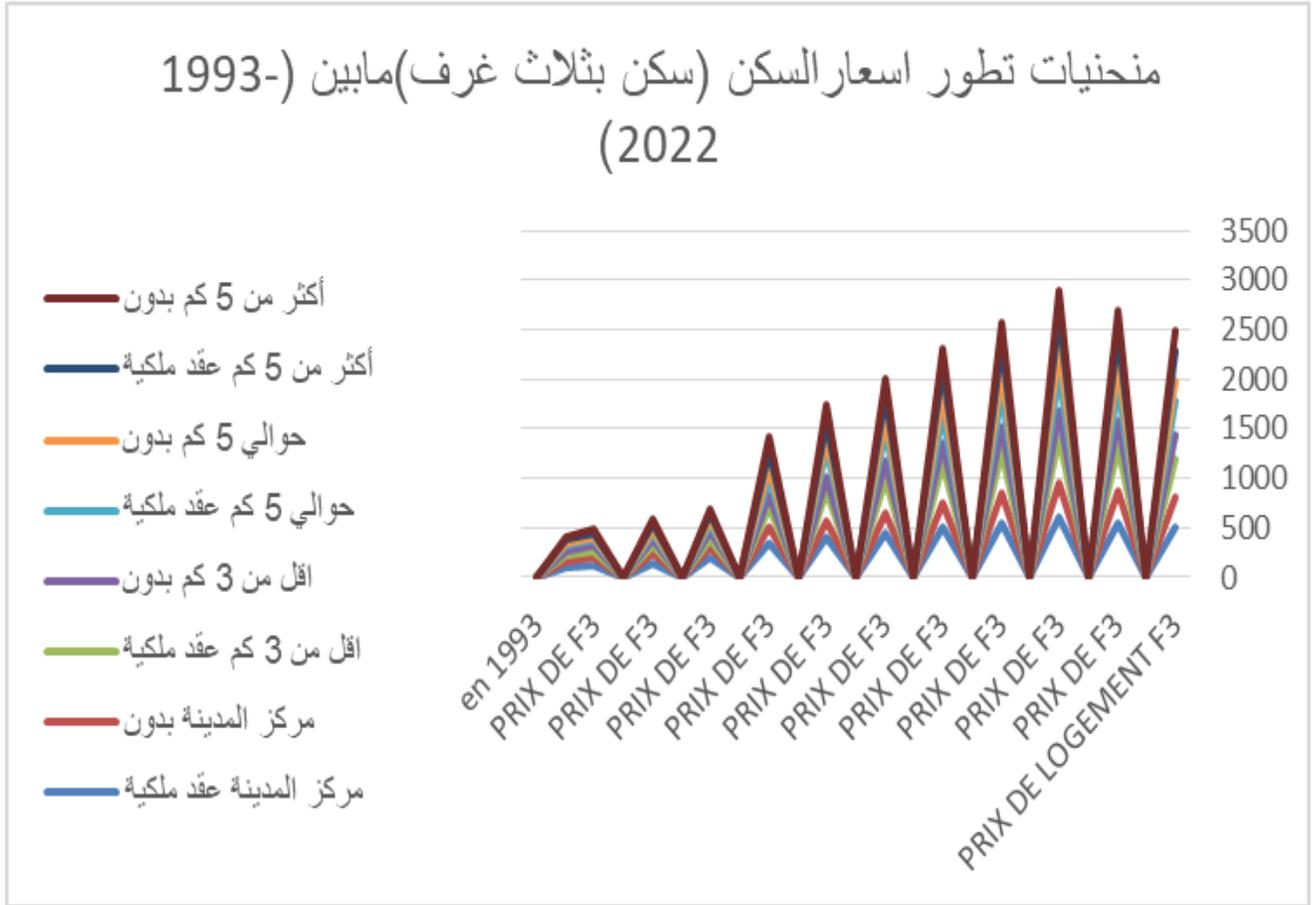
وفي سنة 2004 ازدادت الأسعار بشكل غير طبيعي ازدادت بحوالي الضعف

واستمرت الزيادة حتى عام 2014 حيث وصلت في هذه السنة الأسعار الى مستويات خيالية حيث ازدادت بحوالي ثلاث اضعاف عما كانت عليه في سنة 2004،
وبعدها بدأت بالتناقص تدريجيا

جدول 19: يمثل الجدول أسعار السكنات (سكن بثلاث غرف) خلال فترة الدراسة ما بين 1993 الى 2022 (السعر: مليون سنتيم).

أكثر من 5 كم		حوالي 5 كم		اقل من 3 كم		مركز المدينة		
بدون عقد ملكية	عقد ملكية							
200	300	210	350	230	400	300	500	PRIX DE LOGEMENT F3 actuellement
210	320	230	360	250	450	320	550	PRIX DE F3 en 2016
230	350	250	380	270	470	350	600	PRIX DE F3 en 2014
200	300	220	350	230	430	300	550	PRIX DE F3 en 2012
180	270	190	320	200	400	250	500	PRIX DE F3 en 2010
170	220	150	300	170	350	200	450	PRIX DE F3 en 2008
155	180	120	270	150	300	170	400	PRIX DE F3 en 2006
140	160	100	180	130	200	150	350	PRIX DE F3 en 2004
45	60	50	80	70	90	100	200	PRIX DE F3 en 2000
40	50	40	70	60	80	90	150	PRIX DE F3 en 1997
30	40	35	60	50	70	80	120	PRIX DE F3 en 1995
20	30	25	50	40	60	70	100	PRIX DE F3 en 1993

منحنى 06: يمثل تطور أسعار السكنات ما بين 1993 الى 2022



من خلال الجدول (2) والمنحنى البياني (2) نلاحظ ان أسعار السكنات تختلف باختلاف موقعها في المدينة، فالسكنات في مركز المدينة تكون اعلى سعرا من باقي المناطق الأخرى، فكلما ابتعدنا عن مركز المدينة تناقصت أسعار السكنات،

وتختلف السكنات بوجود عقد الملكية او بدون عقد ملكية، فالسكنات بوجود عقد ملكية تكون اعلى سعرا من السكنات التي بدون عقد ملكية.

حيث نلاحظ في الفترة ما بين 1993 الى بداية 2004 ان أسعار السكنات منخفضة، وان الأسعار تتزايد ببطء، يرجع هذا الى الازمة الأمنية التي كانت تعيشها الجزائر في هذه الفترة.

ومع بداية سنة 2004 ومع استقرار الوضع الامني في البلاد ازدادت الأسعار بشكل كبير واستمرت الأسعار في الزيادة حتى عام 2016.

وبعد عام 2016 حتى عام 2020 تناقصت الأسعار قليلا ويرجع ذلك الى:

-انخفاض أسعار البترول.

-دخول البلاد في ازمة مالية أدى ذلك الى نقص الطلب على السكن.

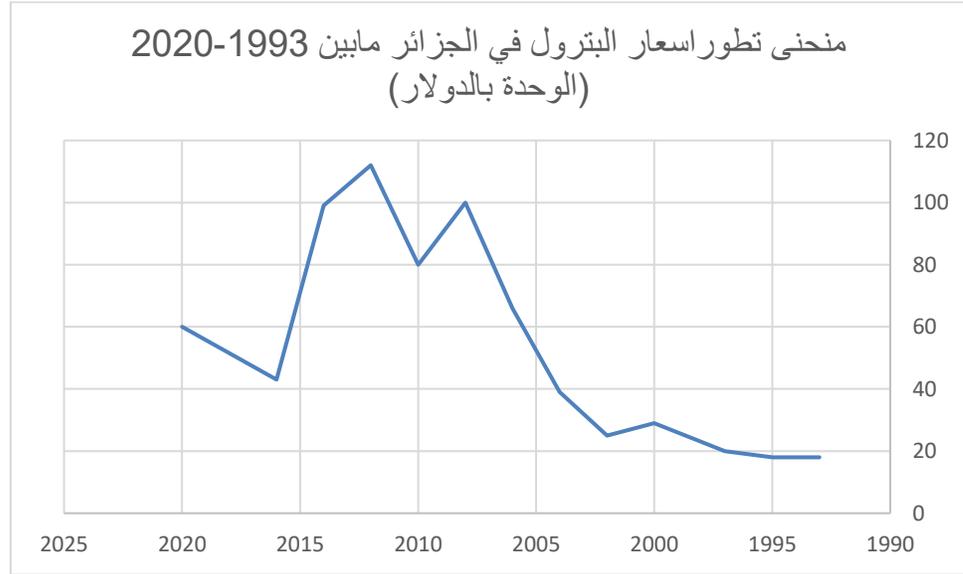
4-دراسة تطور أسعار البترول في الجزائر ما بين 1993-2020:

جدول3: يمثل أسعار بترول الجزائر ما بين 1993-2020 (الوحدة بالدولار).

السنوات	أسعار البترول بالدولار
1993	18
1995	18
1997	20
2000	29
2002	25
2004	39
2006	66
2008	100
2010	80
2012	112
2014	99
2016	43
2020	60

يوضح الجدول أعلاه تطورات أسعار البترول خلال فترة الدراسة (1993-2020)، حيث نلاحظ أن هناك تذبذب في الأسعار وهذا يرجع أساسا لطبيعة المنتج الذي تتحكم فيه عدد من العوامل والتي تخرج عن نطاق قانون العرض والطلب، وهذا يرجع للمكانة الاستراتيجية لهذا المنتج في السوق العالمية وكذا قوة المؤسسات المسيطرة على سوق هذا المنتج.

منحنى 07: يمثل تطور أسعار بترول الجزائر ما بين 1993 إلى 2020



نلاحظ من خلال الجدول (3) والمنحنى البياني (3) ان أسعار البترول خلال فترة التسعينات كانت منخفضة، ومع بداية عام 2004 بدأت في تزايد مستمر لتصل الى مستويات مرتفعة بين عامي 2012 و2014، ومن بعدها بدأت في الانخفاض.

5-مقارنة بين تطور أسعار البترول وتطور أسعار العقار:

من خلال الجداول (1) و(2) و(3) والمنحنيات (1) و(2) و(3) نلاحظ ان تطور أسعار البترول تؤثر على تطور اسعار العقار، خاصة الدول التي تعتمد بشكل كبير على البترول في صادراتها، حيث ان البترول يعتبر مصدر الدخل الوحيد للجزائر.

في الفترة الممتدة من 1993 إلى 2004 نلاحظ ان أسعار العقار منخفضة ومع ذلك فهي في تزايد بطيء ويرجع هذا الى:

-انخفاض أسعار البترول.

-الوضع الأمني للبلاد.

في الفترة ما بين 2004 الى 2014 نلاحظ ارتفاع لاسعار العقار بشكل سريع ويرجع الارتفاع الى عدت عوامل:

-الخروج من الازمة الأمنية التي مرت بها البلاد.

-ارتفاع أسعار البترول أدى الى بحبوحة مالية:

- مما جعل الطريقة التي تسير بها الحكومة البلد دورا في غاية الأهمية لما لها من تأثير كبير على الاستثمار في قطاع العقارات من خلال:
- دعم قطاع التنمية: إذا كانت الحكومة تخصص ميزانية أكبر لقطاع التنمية، فإن تكلفة المباني سوف تقل بشكل مباشر بسبب انخفاض المواد الخام للبناء،
- تقليل من نسبة البطالة: يؤدي ارتفاع نسبة التوظيف الى التقليل من نسبة البطالة في البلاد.

الخاتمة:

بعد الدراسة التحليلية لنتائج الاستبيان الذي تم توزيعه على بعض خبراء العقاريين والوكالات العقارية وبعض المواطنين من مختلف احياء بلدية الجلفة، وتحليل تأثير نتائج تطور أسعار البترول تم استخلاص اهم العوامل التي تؤثر على تطور أسعار العقار وهي:

- الحالة الاقتصادية للبلاد
- تطور أسعار البترول.
- الوضع الأمني للبلاد.
- سياسة الحكومة ودعمها لقطاع التنمية.
- نسبة البطالة.
- المضاربة.
- السمسة.

الخاتمة العامة

الخلاصة العامة:

من خلال ما تم التطرق اليه عند دراسة هذا الموضوع، نستنتج ان مصطلح الفقاعة كان من القدم وليس حديثاً، فالفقاعة تعني الارتفاع المفاجئ للأصل ولا يمكن توقع حدوثها بسبب الاختلاف في القيمة الأساسية للأصول ومن اهم الأسباب لحدوث الفقاعة هو التضخم، فالفقاعة تؤثر على الاقتصاد العالمي وليس اقتصاد البلد الذي تصيبه فقط.

ولتجنب حدوث هذه الفقاعات في قطاع السكن اتخذت الدول عدت إجراءات من بينها الجزائر،

التي كانت تعاني من ازمة سكن بسبب الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي، فقد اتخذت الجزائر سياسة إسكان واسعة شملت جميع المدن الجزائرية ومن بينها مدينة الجلفة وذلك لتقليص ازمة السكن التي تعاني منها المدينة، وتمثلت في تنويع صيغ السكن،

ولكن لم تنجح في حل ازمة السكن بسبب النمو السكاني السريع والنزوح الريفي الذي أدى الى رفع الطلب عن السكن، ونقص مواد البناء الذي أدى الى عدم انجاز السكنات بالقدر اللازم.

والأكيد أن ولاية الجلفة تعاني من اختناق في السكن رغم المساحة الكبيرة للولاية، ورغم توفر الأوعية العقارية في منطقة بحرارة أو منطقة القرية إلا أن السلطات المحلية في الولاية بقيت مكتوفة الأيدي، إلا أن الفوضى هي التي تسير في هذا العقار في ظل عدم الانسجام ما بين مديرية أملاك الدولة والمرقيين العقاريين والوكالة العقارية والبلدية.

ومن خلال دراسة تطور أسعار العقار في مدينة الجلفة خلال السنوات الماضية نلاحظ ارتفاع في أسعار العقار وذلك من بداية عام 2004

ومن المعلوم أن أسعار العقارات في انخفاض بعد أزمة الرهن العقاري سنة 2008 في أمريكا تقريباً في جميع الدول في العالم على العكس من ذلك في الجزائر فهي في ارتفاع مستمر مما أرق كاهل المواطن البسيط، وأصبح لا يستطيع أن يحلم للحصول على قطعة أرض، مما أدى الى تشكل فقاعة عقارية في مدينة الجلفة

وفي سنة 2014 انفجر جزء من هذه الفقاعة العقارية وبقيت الفقاعة الى الوقت الحالي 2022 وذلك بسبب انخفاض أسعار البترول الازمة المالية التي عانت منها الجزائر وظهور جائحة كورونا التي أدت للركود في السوق العقارية، ومن بين اهم الأسباب التي أدت لظهور الفقاعة ارتفاع أسعار البترول، سياسة الحكومة التي انتهجتها في ظل ارتفاع البترول (البجوحة المالية) مثل دعم الاستثمار من خلال قروض بنكية، وظهور مضاربين عقاريين وسماسرة في ظل غياب الرقابة من طرف الوكالة العقارية وعدم وضع حد للتجاوزات والارتفاع الغير مبرر لأسعار العقار.

وفي الأخير نتمنى من الجهات الوصية والسلطات المحلية تنظيم سوق العقار في ولاية الجلفة، وفتح تعاونيات عقارية ومراقبتها كي تصل أسعار الأراضي العقارية والسكنات إلى أسعارها الحقيقية، إضافة إلى ذلك تنظيم مهنة المرقيين العقاريين وإعادة النظر في الوكالات العقارية بالولاية

قائمة المصادر والمراجع

المراجع بالعربية:

- 1- ظاهرة السكن الغير قانوني وعلاقته بالتهميش الحضري في التجمع القسنطيني (محي- عبد الهادي). معهد تسيري التقنيات الحضرية-جامعة قسنطينة3.
- 2-قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 3-شذى خليل (وحدة الدراسات الاقتصادية مركز الروابط للبحوث والدراسات الاستراتيجية .
- 4-ازمة الرهن العقاري"، الجزيرة، اطلع عليه بتاريخ 2022/1/19. بتصرّف1".

المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- "Subprime Mortgage Crisis, Its Timeline and Effect", thebalance, Retrieved 13/4/2022. Edited.
- 2- "Subprime Mortgage Crisis", federalreservehistory, Retrieved 19/1/2022. Edited.
- 3- Stan (5/4/2019), "Economic Bubbles: What They Are, Why They Happen, and Why You Should Care", moneyunder30, Retrieved 11/5/2021. Edited.
- 4-"Opinion: Ignore warnings about a potential housing bubble and consider these stocks with bright outlooks", marketwatch, 17/4/2021, Retrieved 11/5/2021. Edited.
- 5- National bank (5/3/2021), "What is a housing bubble?", nbc, Retrieved 11/5/2021. Edited.
- 6- Fackler, Martin (25 ديسمبر 2005)، "Take It From Japan: Bubbles Hurt" ، مؤرشف من الأصل في 31 أكتوبر 2014، اطلع عليه بتاريخ 23 يونيو 2009.
- 7- Lee, Don (8 يناير 2006)، "A Home Boom Busts" ، Los Angeles Times ، مؤرشف من الأصل في 11 أكتوبر 2018، اطلع عليه بتاريخ 23 يونيو 2009

الاستبيان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية علوم الطبيعة والحياة

قسم علوم الأرض والكون

الموضوع

في إطار التحضير لمذكرة تخرج ماستر

“ سياسة الأراضي السكنية ونشأة أزمات المضاربة والفقاعة العقارية”

استبيان حول:

..... ثمن البيع والايجار للسكنات الموجودة في حي:

- مضمون الاستبيان:

بعد واجب التقدير والاحترام، وفي إطار التحضير لمذكرة التخرج ماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية، تخصص مدن وديناميكية المجال، يشرفنا ان نضع بين ايديكم هذا الاستبيان حول تطور أسعار العقار في بلدية الجلفة، وهذ في إطار بحث علمي لأغير.

الجزء الأول: خاص بالأسرة والسكن

1- عدد افراد الاسرة:

-ذكور:

-اناث:

2-ماهي مهنة الاب:

3-ماهي مهنة الام:

4-ما هو اسم الحي:

5-ما هو مكان الإقامة السابق:

6-ما هو تاريخ الإقامة في هذا السكن:

7-ماهي أسباب الإقامة في هذا المسكن:

8-ماهي نوعية هذا السكن (صيغة السكن):

x إذا كان السكن تابع لصيغ التي انتهجتها الدولة فما هي:

-عدد الغرف:

-سكن فردي او جماعي:

-عدد الطوابق (إذا كان سكن جماعي):

10-هل السكن مزود بضروريات الحياة؟

-الكهرباء -شبكة مياه الشرب -شبكة الغاز الطبيعي

-شبكة الصرف الصحي

11-هل السكن قريب من المرافق العمومية والمؤسسات:

-نعم -لا

x إذا كان الجواب (لا) فماهي النقائص:

-
-

الجزء الثاني: أسعار العقار

1- ماهي وضعية السكن؟

بناء - شراء - كراء - ارث - اخر

x إذا كان شراء ما هو الثمن:

x ما هي سنة الشراء:

x إذا كان كراء ما هو ثمن الكراء:

x هل هناك زيادة في سعر الكراء، اذكرها حسب الترتيب والتاريخ:

x إذا كان السكن ارث او بناء فهل:

البناء مكتمل - غير مكتمل

قديم - حديث

2- ما هو ثمن السكن في هذا الحي خلال السنوات الماضية (املا الجدول)؟

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2000	1995	1990	1980	1970	1960	السنة	
																									نوع السكن
																									ثمن السكن

3- إذا كان في ارتفاع اذكر السبب او الأسباب التي أدت إلى ارتفاعه؟

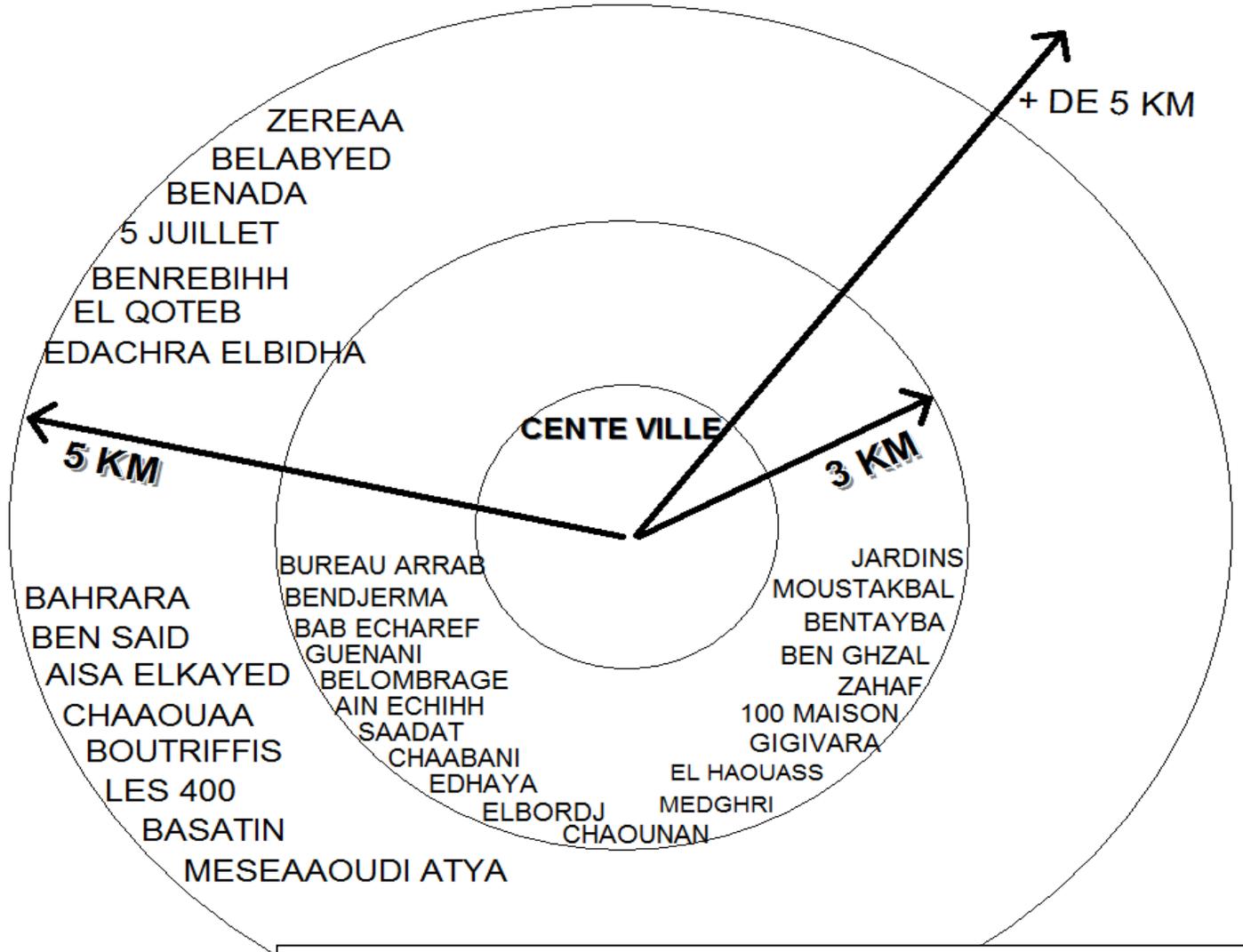
-
-
-

4- ما هو ثمن الكراء في هذا الحي خلال السنوات الماضية (املا الجدول)؟

																								السنة	
																									نوع السكن
																									سعر الكراء

5- ما هو السبب او الأسباب التي أدت الى الاختلاف في ثمن الكراء بين السكن الفردي والسكن الجماعي؟

-
-
-



من العقارات حسب البعد عن المركز بفرض تثبيت المساحة (حوالي 1 م²) وتثبيت ارتفاع الطوابق طابق واحد (rez-de-chaussée+1)، وتثبيت عدد الغرف بثلاث 3 غرف للسكنات الجماعية. (R-

أكثر من 5 كم		حوالي 5 كم		اقل من 3 كم		مركز المدينة		
بدون عقد ملكية	عقد ملكية							
								PRIX DE 100m ² حاليا
								PRIX DE 100m ² en 2016
								PRIX DE 100m ² en 2014
								PRIX DE 100m ² en 2012
								PRIX DE 100m ² en 2010
								PRIX DE 100m ² en 2008
								PRIX DE 100m ² en 2006
								PRIX DE 100m ² en 2004
								PRIX DE 100m ² en 2000
								PRIX DE 100m ² en 1997
								PRIX DE 100m ² en 1995
								PRIX DE 100m ² en 1993

أكثر من 5 كم		حوالي 5 كم		اقل من 3 كم		مركز المدينة		
بدون عقد ملكية	عقد ملكية							
								PRIX DE LOGEMENT F3 actuellement
								PRIX DE F3 en 2016
								PRIX DE F3 en 2014
								PRIX DE F3 en 2012
								PRIX DE F3 en 2010
								PRIX DE F3 en 2008
								PRIX DE F3 en 2006
								PRIX DE F3 en 2004
								PRIX DE F3 en 2000
								PRIX DE F3 en 1997
								PRIX DE F3 en 1995
								PRIX DE F3 en 1993

