أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية في المشاريع الاستثمارية السياحية

"دراسة حالة حمام منتيلة بغليزان"

المحور:أهمية الموارد البشرية في عقلنة التسيير و الاستثمار السياحي

أ.نادي مفيدة أ.مغتات صابرينة أ.ختو العالية

المركز الجامعي بغليزان

البريد الالكتروني:nadi.moufida@hotmail.fr

docfinit@hotmail.fr

ملخص البحث

تهدف الدراسة إلى معرفة دور دراسة الجدوى الإقتصادية في اتخاذ القرار الاستثماري في دراسة حالة حمام منتيلة بولاية غليزان. و التعرف على أهمية دراسات الجدوى الإقتصادية و أهمية تطبيقها على أرض الواقع و العوامل المتحكمة فيها، بالإضافة إلى إبراز أهمية دراسة الجدوى الإقتصادية في ترشيد القرار الاستثماري.

وعلى هذا الأساس تم اختيار دراسة الحالة لإستثمار سياحي لدى مديرية السياحة لولاية غليزان لفترة زمنية تقديرية لمدة خمس سنوات.

و قد خلصت الدراسة إلى أن دراسة الجدوى الإقتصادية هي أداة لها دور في عملية تقييم و معرفة مدى صلاحية المشروع الاستثماري السياحي من مختلف الميادين البيئية، القانونية ، الفنية، التسويقية، الإجتماعية والمالية.و تعتبر عملية التقييم أساس فشل أو نجاح المشروع الاستثماري، فكل قرار استثماري يتوقف على طرق اختيار البدائل.

الكلمات المفتاحية: دراسة الجدوى ، استثمار سياحي، قرار استثماري .

Résumé:

. Cette communication vise à découvrir le rôle de la faisabilité économique dans la décision d'investissement en prenant le cas de « Hamam Mentila » qui se trouve à la commune de Ammi Moussa- la Wilaya de Relizane- afin de comprendre l'importance des études de faisabilité et son application sur terrain en plus souligner

l'importance de l'étude de faisabilité économique pour rationaliser la décision d'investissement.. Et sur cette base on a choisit de travailler sur notre cas dans une période de temps estimées par 5 ans. Cette communication a conclu que l'étude de faisabilité représente un outil qui joue un rôle dans le processus d'évaluation et déterminer l'efficacité d'un projet d'investissement dans différents domaines ; environnementale, législatif, sociale, financier … chaque décision d'investissement dépend de la sélection des alternatives et des moyens pour évaluer les composantes de la viabilité financière

. Mots clés: faisabilité économique, investissement touristique, décision d'investissemen

المقدمة :

تعتبر السياحة اليوم أحد أهم القطاعات الإقتصادية والإجتماعية في العالم ،والتي تلعب دورا بارزا في تنمية ورقي البلدان. وقد زادت أهميتها كصناعة وحرفة من خلال وسائل الإعلام كافة خصوصا بعد أن تم استحداث وزارات للسياحة في مختلف دول العالم وافتتاح جامعات وكليات ومعاهد متخصصة في السياحة والفندقة، وقد ترجم الإهتمام الشديد بقطاع السياحة في الكثير من دول العالم في شكل تشجيع الإستثمارات السياحية بأشكالها وهذا نظرا للدور الذي تلعبه في قضايا التنمية حيث أن هناك من الدواعي المغرية والحافزة للأخذ بهذا النوع من الإستثمارات بالرغم من وجود قيود ومحددات تتقيد بها هذه الأخيرة والتي تعد أشد أنواع الإستثمارات حساسية لشروط قيامها وإستمرارها في ظل التطور الذي وصلت إليه الدول المتقدمة، وما تحقق عنه من نمو اقتصادي، جعل الدول النامية تدرك أن السبيل الوحيد للتنمية الاقتصادية هو إقامة مشاريع استثمارية واستغلال ثروة على أحسن وجه، ويرتكز ذلك على توفر معطيات إحصائية دقيقة ومعرفة وافية وجيدة للتغيرات المستقبلية، لهذا فان اختيار نجاعة أي مشروع اقتصادي، يتطلب دراسة العوامل المؤثرة فيه، وهذا ما يسمى اقتصاديا بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري. تتعدد و تتنوع الفرص الاستثمارية أمام المستثمرين و تختلف النتائج المحتملة لها من فرصة لأخرى، لذا يعتبر قرار الاستثمار من بين أصعب القرارات التي تواجه أصحاب المشاريع مؤسسات كانت أو أشخاص طبيعيين، و مع التطورات السريعة التي يشهدها العالم و التي بدورها تجعل من كل فكرة أو فرصة استثمارية

محل خطر ،و من هنا تبرز وجود أهمية لإطار تحليلي يعتمد عليه في اتخاذ القرار الاستثماري ،و الاهتمام بكل الدراسات المتعلقة به بعيدا عن العشوائية و التخمين، لذا قبل اتخاذ القرار الاستثماري أو التطرق لأي خطوة مرتبطة بالتنفيذ لابد من دراسات تفصيلية. لذلك نبعت دراسات الجدوى من صلب النظرية الاقتصادية لتكون أداة علمية على درجة عالية من الأهمية لدعم صناعة القرارات الاستثمارية في ظل درجة معينة من المخاطرة و عدم التأكد و النابعة من وجود متغيرات كثيرة داخلية و خارجية،تتعلق بالمستقبل و بالتالي تؤثر على القرارات.و من خلال ما تقدم يمكننا طرح إشكالية البحث في السؤال المحوري التالي:

- ما مدى مساهمة دراسة الجدوى الإقتصادية في اتخاذ القراررات الاستثمارية في مجال السياحة؟

قسمنا الدراسة الى محورين:

المحور الأول: عموميات حول دراسة الجدوى الإقتصادية .

المحور الثاني: دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع استثماري سياحي "دراسة حالة حمام منتيلة".

المحور الاول: عموميات حول دراسة الجدوى الإقتصادية .

1- نشأة دراسة الجدوى الإقتصادية [1]: تمتد جذور دراسة الجدوى إلى عام 1936، عندما قامت الولايات المتحدة الأمريكية بإصدار قانون التحكم في الفيضانات، الذي يجيز إقامة مشروعات مقاومة للفيضان في حالة تفوق منافعها عن تكاليفها. ولقد شاع استخدام هذا المصطلح في العديد من الكتابات بمفاهيم عديدة نلمسها في كتابات للاقتصادي"دين جويل" سنة 1951 عندما أصدر أول كتاب لمعالجة مشا كل المشروعات الاستثمارية . قامت لجنة فيدرالية بالولايات المتحدة الأمريكية بإعداد كتاب، عرف بالكتاب الأخضر ، وتم تطويره عام 1974 دليل البنك الدولي عام1975، دليل OECD أهمها: دليل منظمة التعاون الاقتصادي لإعداد دراسات الجدوى من منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية عام 1972 وطور عام 1993، وبفضل هذه الأعمال بدأ يتبلور هذا الموضوع ليشكل أحد الفروع الهامة في الاقتصاد ا لتطبيقي و يستمد منهجيته من النظرية الاقتصادية بشقيها الكلي والجزئي.

---

[1]- الأستاذ تيمجغدين نور الدين، "**دراسات الجدوى الاقتصادية بين المتطلبات والإشكالية العلمية**"، مجلة الباحث جامعة ورقلة،العدد 07 2009-2010،ص 205-206

2- تعريف دراسة الجدوى الإقتصادية:

2-1 التعريف الأول: هي الكفاءة أو الكفاية من استثمار مخطط، يجري تعيينها بناءا على أسس تحليلية للبدائل المتاحة بغرض تبني القرار الأفضل.[2]

2-2 التعريف الثاني: عملية مرتبة للمساعدة في اتخاذ قرار الاستثمار من عدمه وفق متطلبات أساسية وتجارية المالية والاقتصادية والفنية وبيئية ودراستها استنادا إلى الحلول البديلة مرورا بتحديد المشاكل و الفرص وصولا إلى الأهداف مترجمة لتلك العملية في شكل قيم رقمية تحكمها فلسفة التكاليف والمنافع.[3]

3- أهمية دراسة الجدوى الإقتصادية[4]

تتجلى أهمية دراسة الجدوى الإقتصادية في صناعة القرار الاستثماري بالنسبة للعديد من الأطراف يمكن إيجازها فيما يلي:

3-1- بالنسبة للمستثمر الفرد : تعتبر دراسة الجدوى أداة لاتخاذ القرار الاستثماري الرشيد، حيث تساعد على الوصول إلى اختيار أفضل البدائل الاستثمارية باستخدام الموارد المتاحة أحسن استخدام ممكن، كما تجنب المستثمر المخاطر وتحمل الخسائر وضياع الموارد خاصة في المشروعات الكبيرة التي يرصد لها موارد ضخمة، وهي بذلك تمثل مرشدا للمستثمر على ضوء ما تحمله من نتائج ومعلومات خلال المراحل المختلفة لتنفيذ المشروع يمكن الرجوع إليها في مختلف مراحل التنفيذ، كما تساهم أيضا في تحديد الهيكل الأمثل لتمويل المشروع والذي ينتج عنه مفهوم في غاية الأهمية وهو تكلفة رأس المال ويعتبر إحدى الأسس التي يقوم عليها صناعة القرار الإستثماري والتمويلي، والذي حاز على اهتمام كبير من الباحثين في مجال الإدارة المالية.

3-2- بالنسبة للبنك: تساعد دراسة الجدوى الإقتصادية البنك التعرف على ظروف وأحوال البيئة التي يعمل فيها المشروع من خلال المعلومات المتاحة ومراحل نمو تلك

---

[2] – هوشيمار معروف،" **دراسات الجدوى الإقتصادية وتقييم المشروعات**"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان ،الأردن،2004ص،15

[3] –د/محمد إبراهيم عبد الرحيم،"**دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم أصول المشروعات**"، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، ص9

[4] –أ.تيمجغدين نور الدين، **دراسات الجدوى الاقتصادية بين المتطلبات والإشكالية العلمية**"، ،مرجع سبق ذكره ص 207-208

البيئة والتفاعل معها، كما تجدر الإشارة إلى أن هناك أوجه تشابه كثيرة بين أساليب التحليل الائتماني التي يقوم البنك بغرض منح الائتمان المصرفي وأساليب التحليل في دراسات الجدوى الاقتصادية والتي تتقاطع كلاهما في الوصول إلى التأكد من قدرة العميل على سداد القرض في المواعيد المحددة قياس الجدارة الائتمانية لهذا فالبنك لا يكتفي بالنظر إلى المعلومات التاريخية حول نشاط العميل ولكن يلجأ إلى استخدام أساليب التحليل التي تتم بالمستقبل مثل الموازنات التخطيطية وتقدير التدفقات النقدية المستقبلية، وبذلك تفيد دراسة الجدوى في تحجيم المخاطر عند اتخاذ قرارات الاقتراض في المستقبل وترفع من درجة التأكد من إمكانية استرداد القرض في مواعيده.

3-3- بالنسبة للدولة :إن القيام بتنفيذ بعض الفرص الاستثمارية دون القيام بدراسة الجدوى الإقتصادية يترتب عليه ضياع الموارد الاقتصادية، وأمام الحاجيات المتزايدة لأفراد المجتمع تساهم دراسة الجدوى الإقتصادية في تحقيق التخصيص الأمثل للموارد الاقتصادية على المستوى القومي وذلك بتحديد الفرص الاستثمارية المتاحة على المستوى الكلي ثم ترتيب تلك الفرص حسب أهميتها وأولويتها، كما أن اختيار المشروعات ذات النفع العام من طرف الدولة يستوجب وجود أسلوب يساعد على المفاضلة بين هذه المشروعات من خلال مجموعة من ا لمعايير توفرها دراسة ا لجدوى، وتعمل أيضا على تحديد علاقة المشروع محل الدراسة بغيره من المشروعات الأخرى لضمان تجانس الأهداف المحددة في الخطة التنموية.

4- أهداف دراسة الجدوى الإقتصادية: تسعى دراسات الجدوى الاقتصادية إلى تحقيق عدة أهداف أهمها:

- ✓ اختيار المشروعات الاقتصادية التي تحقق أعلى منفعة صافية، الأمر الذي يؤدي إلى تحقيق التخصيص الأمثل للموارد.
- ✓ إتاحة فرصة لاختيار تلك المشروعات التي تعمل على زيادة العدالة في التوزيع الدخل من خلال إدخال بعض الإعتبارات الاجتماعية عند تقييم المشروعات.
- ✓ اختيار المشروعات الاستثمارية التي تساعد على حل المشكلات الإقتصادية في المجتمع مثل: البطالة، التضخم...إلخ.

- ✓ الحصول على ترخيص بإقامة المشروع من الجهات الحكومية المختصة، والتي تقوم بدورها بعمل التعديلات على هذه الدراسة لتختبر الربحية للمشروع بجميع مستوياته[5].
- ✓ تقديم دراسات الجدوى للبنوك كمستند يثبت ربحية المشروع وجدارته الائتمانية مما يجعلها تقبل تمويله.
- ✓ تفيد دراسات الجدوى المستثمر في الاطمئنان على أمواله واستثماراته ليس في الوقت الحاضر فقط وإنما في المستقبل أيضا من خلال معرفة:
  - ✓ معدل العائد على الأموال المستثمر.
  - ✓ نسب الضرائب.
  - ✓ الزيادة في رأس المال.
  - ✓ فترة الاسترداد.
  - ✓ احتمالات التوسع.
  - ✓ تكلفة التمويل.
  - ✓ مناخ الاستثمار في الدولة.
  - ✓ التدفقات النقدية للمشروع.

5- مراحل دراسة الجدوى الإقتصادية: تنقسم دراسة الجدوى الاقتصادية إلى مرحلتين رئيسيتين هما دراسة الجدوى التمهيدية أوالمبدئية و دراسة الجدوى التفصيلية، وذلك كما هو موضح في الشكل التالي:

1- مرحلة تشخيص الفكرة: تبدأ عملية اتخاذ القرار من وجود فكرة استثمارية لدى المستثمر، وهذه الفكرة تبدأ بفرصة استثمارية في مجال استثماري معين، ومن ثم إذا كانت هذه الفكرة ذات اثر اقتصادي قابلة للتنفيذ على ضوء معطيات التي يتم جمعها، فيلجأ المشروع عندها لعمل دراسة مبدئية ميدانية.[6]

2- دراسة الجدوى المبدئية (التمهيدية): تتطلب دراسة الجدوى التفصيلية جهدا كبيرا ووقتا طويلا نسبيا وتكاليف عالية، لذلك يتعين إجراء دراسات تمهيدية بسيطة

---

[5]- مجموعة كسب المالية، "**دراسة الجدوى ركيزة أساسية للإستثمار في الصناديق العقارية**"، المجلة الاقتصادية ، السعودية،العدد 2009،5591، ص01

[6]- شجون العليان، "**مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية**"، المجلة الاقتصادية، السعودية العدد 5665، 2009 ،ص02

للمشروعات التي يتم اقتراحها في مرحلة التعرف قبل إجراء دراسات الجدوى التفصيلية لها، وتكمن كذلك أهمية دراسة الجدوى المبدئية في أنها تحدد إلى حد ما تكلفة المال المخصص للاستثمار ومن هنا فإن دراسة الجدوى المبدئية تشتمل على عدة جوانب أهمها:

- البحث عن الموانع الجوهرية سواء القانونية أو غير القانونية، فمن الممكن وجود مناطق معينة ممنوع إقامة مشروعات معينة عليها وذلك من خلال قانون حماية البيئة مثلا

- دراسة قوانين الاستيراد والتصدير وما بها من موانع كالقيود مثلا على دخول مادة خام معينة يحتاجها المشروع كذلك فهناك مشروعات يقتصر النشاط فيها على الدولة مثل الإنتاج الحربي مثلا.

- التعرف على حالة الاقتصاد الوطني وتوجهاته، وسياساته الاقتصادية والظروف البيئية ومدى الاستقرار السياسي والاجتماعي بما في ذلك القيم والعادات والتقاليد مع تحديد ما إذا كانت أهداف المشروع تتماشى مع الأهداف العامة للمجتمع أم لا.

- مدى الحاجة إلى منتجات المشروع وهو ما يتطلب التعرف على حالة السوق واتجاهات الطلب على تلك المنتجات والأسعار السائدة وأذواق المستهلك تجاه هذا النوع من السلع بالإضافة إلى إجراء مسح للمشروعات المماثلة والمنافسة للمشروع، والأسواق المحتملة.

- مدى توافر عناصر الإنتاج للمشروع كالعمالة، وهل هناك قيود على استيراد العمالة أو التكنولوجيا أم لا.

. تقدير تكاليف دراسات الجدوى التفصيلية ومدى تناسبها وتوافقها و ملاءمتها لرأس المال المخصص مبدئيا للاستثمار في المشروع، وما إذا كان المشروع يستحق إجراء دراسة تفصيلية أم لا، وهذه المعلومات ليست الوحيدة التي يجب أن تظهرها دراسة الجدوى المبدئية بل يجب توضيح كل المعلومات التي تساعد على ترسيخ أو استبعاد المشروع الاستثماري المقترح،[7] وذلك اعتمادا على العناصر التالية:[8]

---

[7]- د/ خليل عطية،" **دراسات الجدوى الاقتصادية**"، الطبعة الأولى، مركز تطوير الدراسات العليا و البحوث جامعة القاهرة، مصر، 2008، ص09

[8]- محمد إبراهيم عبد الرحيم، **دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم أصول المشروعات**"، مرجع سبق ذكره، ص23

- ✓ وصف السلعة: أي وصف الخصائص الرئيسية للسلعة مع بيان البدائل المتوفرة في السوق .
- ✓ وصف السوق: لابد من إعداد وصف للسوق الحالية والمتوقعة وكذلك طبيعة المنافسة فيها .

وصف المتغيرات التكنولوجية :لابد من إعداد وصف مختصر للبدائل التكنولوجية المتوافرة للإنتاج السلعة.

- ✓ مدى توافر عوامل الإنتاج الأساسية: فحص عوامل الإنتاج الأساسية مثل المواد الأولية والمياه والطاقة للتأكد من توافرها.
- ✓ معلومات أخرى :تتطلب بعض الحالات دراسة عدد من العوامل الهامة الأخرى كدرجة تقبل المجتمع المحلي للصناعة وتأييده لها ومدى توافر المواقع المحلية.

ويمكن النظر إلى دراسة الجدوى التمهيدية على أنها مجموعة من الخطوات التي تتخذ في النهاية صورة مستند تساعد على اتخاذ قرار القيام أو عدم القيام بدراسة الجدوى التفصيلية وعادة فان هذه الدراسات التمهيدية لا تتضمن العمق الموجود في دراسة الجدوى التفصيلية كما أن المعلومات المجمعة يتم الحصول عليها بصورة غير رسمية مثلا على سبيل المثال استخدام:

- ✓ المقابلات الشخصية مع رجال الأعمال
- ✓ المقابلات الشخصية مع بعض المسؤولين
- ✓ المقابلات الشخصية مع العملاء المحتملين
- ✓ فحص للنشرات الرسمية و الغير الرسمية.

3- دراسات الجدوى التفصيلية تبدأ إذا كانت دراسات الجدوى المبدئية مشجعة، بمعنى أن هناك جدوى من إقامة مشروع أو مجموعة مشاريع، ويقصد بها دراسة المشروع من النواحي القانونية والفنية والمالية والاجتماعية، وعلى أساس هذه الدراسة يتم اتخاذ قرار بتنفيذ المشروع[9]، وتتكون دراسة الجدوى التفصيلية من الدراسات التالية:

3-1- دراسة الجدوى البيئية: حيث تتجه هذه الدراسة في جانبها التحليلي إلى محاولة التعرف على أثر المشروع على البيئة سواء كان هذا الأثر ايجابي أو سلبي، وذلك بهدف

---

[9]– محمد إبراهيم عبد الرحيم،" **دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم أصول المشروعات**"، مرجع سبق ذكره، ص24

تعظيم الآثار الايجابية ، وتقليص الآثار السلبية، كما قد يتطلب الأمر محاولة التعرف على أثر البيئة في المشروع بجوانبه السلبية والايجابية وذلك من خلال منظور أن المشروع نظام مفتوح يؤثر ويتأثر في البيئة. ويصنف المشروع على أساس مدى تأثيره على البيئة كمايلي:

- ✓ مشاريع القائمة البيضاء:هي مشاريع ذات آثار بيئية ضئيلة، ويمكن معالجتها وحماية البيئة منها بكلفة استثمارية قليلة.
- ✓ مشاريع القائمة الرمادية: هي مشروعات ذات آثار سلبية على البيئة، ويمكن معالجتها بكلفة استثمارية كبيرة.
- ✓ مشاريع القائمة البيضاء: هي مشروعات ذات آثار سلبية على البيئة، ولا يمكن تفادي الأضرار وغالبا ما يرفض المشروع لعدم جدواه من الناحية البيئية.[10]

3-2- دراسة الجدوى القانونية: وتهدف إلى التحقق من مدى توافق المشروع المقترح مع القوانين المنظمة للاستثمار في الدول التي سوف يقام المشروع بها، وهنا يجب على المستثمر القيام بدراسة القوانين العامة التي يمكن أن تتضمن قوانين تؤثر على تكاليف وإيرادات المشروع ومن أمثلة ذلك القانون التجاري وكذلك دراسة القوانين الخاصة بالاستثمار.[11]

3-3- دراسة الجدوى التسويقية: وتنطوي دراسات الجدوى التسويقية على العديد من الموضوعات تدور حول مفهوم وأهداف وأهمية دراسات الجدوى التسويقية المشروع وأنواع دراسات السوق والجدوى التسو قية، ودراسة وتقدير الطلب على منتجات المشروع كمحور رئيسي لدراسة الجدوى التسويقية بالإضافة إلى تحليل البيانات والمعلومات من مصادرها لتقدير هذا الطلب، بل وتحديد هيكل ونوع السوق الذي يعمل في إطاره المشروع ومن ثم تحديد الحجم الكلي للسوق والعوامل المحددة للطلب على منتجات المشروع، وأساليب التنبؤ بالطلب، وكذلك تحديد الشريحة التسويقية ووضع السياسة والإستراتيجية السعرية المناسبة لتحديد أفضل الأسعار لبيع منتجات الشروع كما تحدد أيضا مواصفات المنتج في ضوء أذواق ورغبات المستهلكين ورسم إستراتيجية التسويقية التي تضمن أفضل طرق التوزيع والترويج

---

[10] – خالد مصطفى قاسم، "**إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة**"، الدار الجامعية، مصر، 2007، ص185

[11] – شحون العليان،"**مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية**"، مرجع سبق ذكره، ص02

والتسعير ،ونوع الخدمات المطلوبة توفيرها للموزعين والمستهلكين وذلك للاستحواذ على أكبر حصة من السوق.

3-4- دراسة الجدوى الفنية:تهدف إلى دراسة مدى إمكانية تنفيذ المشروع من النواحي الفنية والتي تشمل هنا تحديد الموقع المناسب لمشروع ومساحة الأرض المناسبة سواء لإقامة ورشات الإنتاج أو المخازن أو مبنى الإدارة والتخطيط الداخلي للمصنع والآلات المعدات المطلوبة والعمالة اللازمة للمشروع ونوعيتها والمواد الخام اللازمة لإنتاج وكميتها ونوعيتها ،وأيضا تفاصيل مواصفات المنتج وتسلل العمليات الإنتاجية.[12]

3-5- دراسة الجدوى الاجتماعية:[13] تهدف إلى تقييم مدى مساهمة المشروع في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع والاقتصاد الوطني ،ومن ثم مدى مساهمته في تحقيق الرفاهية الاقتصادية.

3-6- دراسة الجدوى المالية:[14] تهدف إلى ترجمة الدراسات السابقة الأخرى دراسة الجدوى التسويقية، دراسة الجدوى الفنية والهندسية إلى تقديرات مالية، وتشمل هذه الدراسة التكاليف الاستثمارية للمشروع وتكاليف التشغيل السنوية ،وكذا الإيرادات السنوية على مدى العمر الإنتاجي الافتراضي المتوقع للمشروع ، وتحدد كيفية تمويل مشروع المتمثل في رأس المال المدفوع من قبل المستثمرين ورأس المال المقترض، وسعرالفائدة ،ويتم تقييم صلاحية الإستثمار من خلال استخدام المؤشرات المالية التالية:

- ✓ تحليل التعادل
- ✓ تحليل الحساسية
- ✓ صافي القيمة الحالية
- ✓ نسبة صافي القيمة الحالية
- ✓ معدل العائد الداخلي
- ✓ مؤشر الربحية
- ✓ فترة الإسترداد

---

[12]- د/ محمد خليل عطية، **دراسات الجدوى الاقتصادية"** مرجع سبق ذكره، ص 24-25

[13]- شجون العليان ،"**مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية"**، مرجع سبق ذكره، ص02

[14]- محمد إبراهيم عبد الرحيم، **"دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم أصول المشروعات"** مرجع سبق ذكره، ص147.

- ✓ القيمة المضافة الإقتصادية
- ✓ دلالات الربحية والنسب المالية

-تحليل التعادل Break Even Point:تحليل يستخدم لقياس فاعلية الرافعة وتحديد العلاقة بين التكلفة،الحجم، الربح وهو تحليل يرمي إلى الرقابة والتخطيط المالي وذلك بالتعاون مع غيره من الأدوات الأخرى.

تعرف نقطة التعادل بأنها نقطة توازن إنتاجية تتساوى عندها التكاليف الكلية مع الإيرادات الكلية أي لا يتحقق عندها ربح أو خسارة،و كلما ابتعد المشروع عن نقطة التعادل إلى أعلى تتحقق إيرادات أكثر و العكس، و يهدف تحليل التعادل إلى معرفة حجم الأرباح المتوقع تحقيقها عند مستوى من الإنتاج.و للتوصل إلى نقطة التعادل يلزم تقسيم التكاليف إلى تكاليف ثابتة وأخرى متغيرة، وتحسب نقطة التعادل من خلال عدة طرق منها:

- الرسم البياني: تحديد نقطة تقاطع الإيرادات مع التكاليف و تتيح هذه العلاقة معرفة تغطية التكاليف الثابتة لعدد من الوحدات.
- رياضيا: من خلال المعادلات التالية:

الربح الحدي/نقطة التعادل = التكاليف الثابتة

- صافي القيمة الحالية VAN:

تعرف صافي القيمة الحالية للمشروع، بالقيمة المتحققة عن طريق خصم الفروق لجميع التدفقات النقدية السنوية الداخلة و الخارجة لكل سنة على حدى طوال عمر المشروع بسعر فائدة ثابت (خصم)، و يخصم هذا الفرق إعتبارا من اللحظة التي يفترض أن يبدأ فيها تنفيذ المشروع، و تجمع مبالغ صافي القيمة التحققة من سنوات عمر المشروع من أجل الوصول إلى صافي قيمته الحالية، وتحسب كالتالي:

صافي القيمة الحالية = مجموع التدفقات النقدية المستحدثة – مبلغ الإستثمار الأولي

ويتم الحصول على معامل الخصم لسعر الخصم من جداول القيمة الحالية.

- نسبة صافي القيمة الحالية:

في حال حقق مشروعان صافي قيمة حالية موجبة ينبغي عقد مفاضلة بينها لإختيار البديل الأمثل أو ترجيح أو رفض بديل مقابل استخدام البديل الآخر كدلالة

استرشادية وذلك لتحديد قيمة الإستثمار اللازم لتحقيق صافي القيمتين الحاليتين موضوع المقارنة و ذلك باستخدام المعادلة التالية:

نسبة صافي القيمة الحالية = صافي القيمة الحالية / القيمة الحالية للاستثمار

- معدل العائد الداخلي IRR :

هو معدل تكلفة الأموال الذي تتساوى عنده صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة بعد استدراك قيمة الإستثمار. وهو الذي يجعل المشروع يحقق صافي قيمة حالية قدرها صفر،و تقرر صلاحية المشروع في حال يصبح معدل الخصم أصغر من معدل العائد الداخلي و يحتسب من خلال معادلة صافي القيمة الحالية على النحو التالي:

$$Van = \sum_{t=1}^{n} E(CF_{it}) / (1+k)^t - \sum_{t=1}^{n} {}^{*}E(CIT)_{/} (1+k)^t$$

- مؤشر الربحية Profitability Index:

و يحسب بالعلاقة التالية:

$$IP = VAN / I_0 + 1$$

- فترة الإسترداد:Payback Period:

هي الفترة الزمنية التي يحتاجها المشروع لإستعادة قيمة الإستثمار من خلال التدفقات النقدية و تشير إلى مستوى الربحية و علاقتها بالفترة الزمنية. و تحسب كالتالي:

- ✓ حالة التدفقات ثابتة:

مبلغ الإستثمار / التدفق النقدي للسنة

- ✓ حالة التدفقات غير ثابتة:

تستخدم عملية التجميع بين التدفقات النقدية إلى غاية الوصول إلى مبلغ الإستثمار

6- صعوبات ومشاكل دراسة الجدوى الإقتصادية.[15]

بالرغم من زيادة الاهتمام بموضوع دراسات جدوى المشروعات باعتبارها من الأساليب العلمية المساعدة لكل من المستثمر والحكومات على تحديد مدى جاذبية المشروعات التي تخدم خطط وأهداف التنمية، إلا أن هناك العديد من المشاكل والصعوبات التي تقف أمام انجاز هذا النوع من الدراسات وما يتسبب ذلك في ارتفاع حالات الفشل في المشروعات الإقتصادية، ويمكن إبراز أهمها في مسألتين أساسيتين.

1- عدم توافر ودقة المعلومات : تعتبر مشكلة عدم توافر ودقة المعلومات العقبة الأولى أمام الدراسة العلمية لجدوى المشروعات، والتي تؤدي إلى صعوبات كثيرة في إعداد التقديرات الصحيحة التي يمكن الاستناد عليها في اتخاذ قرار استثماري سليم، وتزداد حدة هذه المشاكل مع عدم دقة المعلومات الصادرة من الجهات المختلفة، وفي الكثير من الحالات الامتناع عن تزويد القائم بالدراسة بالمعلومات المطلوبة بدعوى سريتها، ويرجع ذلك بصفة أساسية إلى عدم وضوح دور أجهزة المعلومات في توفير المعلومات لطالبيها، ومثل هذه المشكلات تزيد من صعوبة الاعتماد على الدراسات المقدمة لمشروع ما.

2- النقص الواضح في المتخصصون في دراسات الجدوى الإقتصادية: إذ يتطلب القيام بدراسات الجدوى وجود فريق من الخبراء ذوي الاختصاصات المختلفة، وقد أدى النقص في ذلك إلى دخول العديد من غير المتخصصين في هذا المجال مما ترتب عليه ضعف وقصور الدراسات المقدمة التي يغلب عليها الطابع الشكلي والبعد عن المصداقية المطلوبة. بالإضافة إلى صعوبات أخرى تواجه القائمون على دراسات الجدوى بخصوص تقدير المتغيرات الداخلة في دراسة الجدوى.

7- عموميات حول الاستثمار السياحي.

- **تعريف الإستثمار:** يعتبر الاستثمار من المصطلحات الشائعة الاستعمال فتعريفها أخذ من الاقتصاديين الماليين في نهاية القرن التاسع و بداية القرن العشرين حيث نشأت من خلالها عدة تعاريف منها:

- **حسب لمبر:** الإستثمار يمثل شراء أو إنشاء منتوجات مادية وسيطية.[16]

---

[15]– الأستاذ تيمجغدين نور الدين، "**دراسات الجدوى الاقتصادية بين المتطلبات والإشكالية العلمية**"،مرجع سبق ذكره ص 208

- **حسب كينز:** يعرف الاستثمار بأنه الزيادة في التجهيزات الرأسمالية. و هذه الزيادة تمس رأس المال الثابت والمتداول أو رأس المال السائل.[17]

- ومن التعاريف السابقة نستنتج أن الاستثمار هو التخلي عن الفائض الاقتصادي أو جزء منه في الزمن الحاضر قصد الحصول على تدفقات مالية منها مستقبلا. أو هو تمييز بين الإستثمارات المنتجة التي ينتظر منها تحسين الأرباح كشراء آلات صناعية.

- **أهمية الإستثمار:**إن الاستثمار الذي يستمد مصدره من الفائض الاقتصادي هو علاقة اجتماعية يؤدي إلى تجديد طاقات إنتاجية قديمة للمجتمع، ويوسع جهاز إنتاجه في مختلف القطاعات كالزراعة والصناعة والتجارة وغيرها وبفضل هذا الهيكل الإنتاجي الجديد و الموسع تنشأ علاقات اجتماعية تتدفق عبرها الدخول، ويحدث بينها انتقال مختلف المواد الاقتصادية، وهذه العلاقات التي سببها الأول هو الإستثمار هي التي أعطته الصفة الإجتماعية. وبذلك يكون الإستثمار علاقة فنية، إقتصادية واجتماعية في آن واحد.[18]

-تعريفات الاستثمار السياحي:

***التعريف الأول:** عندما نتكلم عن الاستثمارات السياحية، الشيء الذي يتبادل للذهن هو إنشاء الفنادق. و لكن في الحقيقة ، فإن الاستثمارات السياحية تشمل مختلف النشاطات المرتبطة مباشرة بالقطاع السياحي. فالاستثمار يخص بناء وحدات فندقية و شبه فندقية، و كذلك المساهمة في تحسين مستوى الهياكل القاعدية التهيئة العمرانية، مؤسسات صرف المياه والطاقة الهياكل القاعدية الخاصة بالنقل و الاتصالات...الخ. و يجب التفرقة بين الاستثمار الخاص بالهياكل القاعدية و التي يجب أن تقوم به الدولة و الهيئات الدولية، والاستثمار الخاص بالتجهيزات و بما أن القطاع السياحي يخدم القطاعات الاقتصادية الأخرى بما له من آثار خلفية و أمامية يمكن

---

[16] – د/ شوام بوشامة –" **تقييم واختيار الاستثمارات**" – دار الغرب للنشروالتوزيع– الطبعة الأولى،الجزائر، 2003– ص66

[17]- عمر صخري -**التحليل الاقتصادي الكلي** - ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر 1992- ص 66

[18]– محمد بلقاسم حسن بهلول – "**الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي – مثال الجزائر**" – المؤسسة الوطنية للكتاب – الجزائر– 1990 – ص15

اعتباره بمثابة صناعة ثقيلة للخدمات و يجب التفرقة بين الاستثمار الخاص بالهياكل القاعدية و التي يجب أن تقوم به الدولة والهيئات الدولية، و الاستثمار الخاص بالتجهيزات.

- و للاستثمار السياحي عدة عناصر يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- ✓ بناء المركبات السياحية الفنادق ،الشقق ، ملاعب و ملاهي...الخ
- ✓ الأشغال العمومية السياحية .
- ✓ وسائل النقل بحرية ، جوية و أرضية.
- ✓ عناصر أخرى لرأس المال الثابت السياحي.[19]

* **التعريف الثاني:** عرفت المنظمة العالمية للسياحة*OMT الاستثمار في السياحة كما يلي: التنمية الاستثمارية للسياحة هي تلبي احتياجات السياح و المواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، إنها القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تتحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ويتحقق معها التكامل الثقافي في العوامل البيئية والتنوع الحيوي و دعم نظم الحياة.

- و في إطار ذلك التعريف الأساسي يمكن التفصيل في أمور الاستثمار في السياحة من خلال النقاط التالية:[20]

- ✓ الاستثمار: يقتضي المحافظة على الموارد الطبيعية و التاريخية و الثقافية و الموارد الأخرى المتعلقة بالسياحة بهدف ضمان الاستمرار بصلاحية استخدامها في المستقبل كما هي تقدم الفوائد للمجتمع حاليا، لآن أهمية الاستثمار في السياحة مرتبطة باعتماد السياحة على تلك الموارد كمشوقات و كسلع تجذب السياح، فمعالم البيئة الطبيعية و المواقع التاريخية والتراثية و الأثرية في المكان هي رأس المال الثابت فإذا كانت تلك الموارد مشوهة أو مهملة فإن السياحة تبقى بعيدة و

---

[19]- بوعقلين بديعة- "**الاستثمارات السياحية و إشكالية تسويق المنتج السياحي في الجزائر**" – أطروحة دكتوراه دولة – معهد العلوم الاقتصادية- جامعة الجزائر –2006 ص47

*تأسست عام 1946 م، بحيث أصبحت في يومنا الحالي من أكبر المنظمات الدولية التي تعمل على ترقية السياحة و السفر .تضم أكثر من 108 دولة عضوا منها الجزائر، و تتعاون مع منظمات الأمم المتحدة لتطوير الأهداف الاجتماعية و الاقتصادية لمعظم دول العالم .

[20]- بوعقلين بديعة- مرجع سبق ذكره، ص48

متعذرة، لهذا فإن البداية في تحقيق الاستثمار لتلك المواقع تبدأ من حمايتها و صيانتها بشكل يمهد لتطويرها و تقديمها ضمن العرض السياحي بالشكل المناسب.

- ✓ التنمية السياحية: وذلك وفق قواعد الاستثمار تؤمن تخطيطها و إدارتها و يجنبها المشاكل البيئية أو الاجتماعية، و تدفع السلطات لدراسة و تحديد طاقة الاستيعاب و تعليمات الاستخدام لتلك الموارد من قبل السكان و السياح و نظام الإشراف و الظوابط المتعلق بالأمور.
- ✓ معايير و مستويات الجودة في البيئة هي ناحية مهمة في عملية اتخاذ قرار الزيارة من قبل السائح، و السياحة تكون حافزا للسكان و الزوار لتحسين شروط البيئة في المقاصد السياحية.
- ✓ لقد أصبح انطباع السائح عن المكان قبل و أثناء زيارة عاملا مهما في مدى إقبال السياح و الزوار على الزيارة، فالمنتجعات القديمة كمثال، و المنشآت السياحية تتطلب دوما تحديثا دوريا لتبقى مستمرة في مواكبة متطلبات السائح.

8- آثار الإستثمار السياحي: إن الاستثمارات بشكل عام تشكل دعامة الاقتصاد الوطني، إلا أن الاستثمارات السياحية تلعب دورا كبيرا في تنمية عدة دول ويمكن تلخيص الآثار الناجمة عنها فيمايلي:

1 -الاستثمارات السياحية كعامل للتوازن الجهوي: إذا عممت الإستثمارات السياحية في مختلف مناطق الدولة فإنها ستعمل على إظهار نوع من التوازن الجهوي من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية ، خاصة أن المشاريع السياحية غالبا ما تقام بعيدا عن المناطق الصناعية و التجارية و تقترب من المواقع و المرافق السياحية و المتميزة بجمال الطبيعة. و غالبا ما تستوعب هذه المشروعات السياحية الجديدة سكان تلك المناطق و تعمل على توظيفهم ،و يترتب على ذلك رفع مستواهم المعيشي نتيجة زيادة الإقبال على السياحتين الدولية و الداخلية. فالاستثمارات تؤثر في التنمية الإقليمية باعتبارها مصدر دخل تلك المناطق ، و هذا يقلل من فجوة الأجور بين الأقاليم المختلفة، و يعمل على تمسك السكان بأرضهم و التقليل من نزوحهم.

2- دعم ميزان المدفوعات: يظهر دور الاستثمارات عامة و السياحية خاصة في عنصر حساب رأس المال في ميزان المدفوعات، و الذي يشمل الاستثمارات بشقيها طويلة الأجل و قصيرة الأجل التي حصلت عليها الدولة من الخارج ، و المتوفرة لديها و التي قدمتها للخارج كمدفوعات و ما عليها للخارج من التزامات. بهذا نجد أن الاستثمارات السياحية

تساهم مساهمة فعالة في تغطية جزء من عجز ميزان المدفوعات و ذلك بدل سداده على حساب احتياطياتها من الذهب أو العملة الصعبة و الذي بدوره يؤثر على وضع العملة المحلية للدولة. **3- المحافظة على التراث الوطني:**تظم العديد من الدول مقومات و عناصر جذب سياحية عديدة مفيدة و دائمة و خاصة المتعلقة بالمزايا التاريخية والتراثية للدولة . و بما أن الاستثمارات السياحية لا تحتاج لعناصر معقدة في إبرازها و خاصة التكنولوجيا منـها،

فإنها تعمل على تحفيز المزيد من الأعمال و المشاريع كالصناعات التقليدية و الحرف ، و هذا ما يحافظ على التراث الوطني و يعمل على خلق فرص عمل جديدة ، و إيجاد المزيد من الصناعات الخفيفة و توفير مناصب شغل متنوعة . كما تتميز المشاريع الخدمية بمعدلات أسعار منخفضة مما يضفي عليها ميزة نسبية خاصة.[21]

9-طرق تمويل الاستثمار السياحي.:يعتبر التمويل حجر الأساس في بنية أية منشأة اقتصادية لما له من تأثير فعال على جميع الوظائف الأخرى داخلها.

9-1-مفاهيم حول التمويل و محددات اختيار بين مصادره.:

1- تعريفات التمويل :

1-1.التعريف الأول: يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها الإنتاجية، وتسديد جميع مستحقاتها ونفقاتها لهذا حاول الباحثون ابراز أهمية الوظيفة التمويلية و أثرها على عمل المنشآت الاقتصادية اذ يجمعون على أن التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام وباعتباره يقصد به الحصول على الأموال بغرض تشغيل او تطوير مشروع.[22] وتجدر الإشارة الى أن قرارات التمويل تأخذ في اعتبار عاملين أساسيين هما التكلفة والمخاطر، فالتمويل الأقل تكلفة عادة هو أول ما يستخدم.

---

[21] – بوعقلين بديعة– "**الاستثمارات السياحية و إشكالية تسويق المنتج السياحي في الجزائر**"– مرجع سبق ذكره– ص 48

[22] – د/ أحمد بوراس،" **تمويل المنشآت الاقتصادية**"، دار العلوم للنشر والتوزيع الحجار عنابة،الجزائر، 2008، ص 24،25.

2-1.التعريف الثاني: يعد قرار التمويل المساحة الأساسية الثانية في الإدارة المالية، ويتضمن القرار المذكور اختيار المزيج المناسب لمصادر التمويل المختلفة التي تدعى بالأموال الممتلكة والأموال المقترضة[23].

2- **محددات الإختيار بين مصادر التمويل** :عندما تقرر المنشأة نوعية الأصول التي ترغب في اقتنائها أو المشاريع التي تهدف إلى إنجازها، فإنها تقيم مختلف مصادر التمويل المحتملة في ضوء الإعتبارات التالية[24]:

- ✓ حجم الأموال التي تحتاجها المنشأة والفترة الزمنية التي سيتم توظيف الأموال خلالها
- ✓ توافق مصادر الأموال لأوجه استخدامات توظيف هذه الأموال.
- ✓ تكلفة التمويل مقارنة مع معدل التكلفة السائد ومع عائد الاستثمار المتوقع.
- ✓ آجال التسديد وتزامنها مع التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها من استغلال المشاريع الممولة.
- ✓ القيود التي يفرضها الممولون على المنشأة المقترضة كشروط عدم الإقتراض الإضافي، عدم توزيع الأرباح والمحافظة على معدلات محددة من النسب المالية طوال فترة الاقتراض.

3- مصادرالتمويل الذاتية لتمويل الاستثمار السياحي

ويقصد به الأموال المتولدة من العمليات الجارية للشركة أومن مصادر عرضية دون اللجوء إلى مصادر خارجية. وهو يمكن المنشأة من تغطية الاحتياجات المالية اللازمة لسداد الديون وتنفيذ الاستثمارات وزيادة رأس المال العامل. وتتمثل هذه المصادر فيما يلي:[25]

1. المدخرات الذاتية غالبا ما يلجأ أصحاب المشاريع و المنشآت إلى إستثمار أموالهم المدخرةعند بداية أي مشروع، ويفضلون هذا المصدر من الأموال نظرا لما يسمح لهم

---

[23]- د/عدنان تايه النعيمي، ود:أرشد فؤاد التميمي، **"الإدارة المالية المتقدمة"**، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع الأردن، 2009، ص 341.

[24]– د/ أحمد بوراس،" **تمويل المنشآت الاقتصادية**"، مرجع سبق ذكره ،ص24

[25]– سعاد صديقي ،"**دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية**" ،مذكرة ماجستر،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة 2006ص69

من حرية التصرف بإدارة المنشأة و التفرد بصافي الربح إذا ما حققوانجاحا في نشاطهم، وعدم اللجوء إلى المصادر الأخرى المحفوفة بالمخاطرأو صعوبة الحصول عليها. لكن في حالة عدم كفاية المدخرات الذاتية خاصة عند محاولة التوسع في النشاط أو عدم توافرها ، فإن الشخص الذي يرغب في الإستثمار يلجأ إلى مصدر آخر يتمثل في موارد الأهل و الأقارب أو الأصدقاء.

2.الموارد العائلية: من أجل حل مشكلة التمويل لدى الشخص فإنه قد يلجأ إلى أقاربه و أهله الذين يوفرون له الأموال التي يحتاجها لإقامة مشروعه ، نظرا لمايتميز به هذا المصدر من بساطة وسهولة في الحصول على الأموال رغم أنه قد يواجه بعض المشاكل المرتبطة بكيفية تسديدها و إعادتها لهم لأنه إذا لم يحقق أرباحا وخسر مشروعه فإن ذلك سوف يجعل أصحاب الأموال يسعون إلى استردادها ، و بذلك يتدخلون في شؤون المنشأة و قد يفرضون قراراتهم على مالكها ، خاصة وأنهم لا تتوافر لديهم الخبرة الكافية لذلك ، وقد تكون هذه القرارات غير صائبة و بالتالي فإنها سوف تؤدي إلى فشل المشروع والتأثيرعلى نجاحه.

- إذا كانت مصادر التمويل الذاتية و العائلية غير كافية لتغطية المتطلبات المالية للمنشأة فإنها تلجأ إلى مصادر خارجية للحصول على الأموال متمثلة خاصة في البنوك التجارية كمصدر تقليدي للتمويل .

4-التمويل من البنوك التجارية:للبنوك دور أساسي في إمداد الاقتصاد بالأموال اللازمة لتنميته وذلك عن طريق تجميع الأموال من مصادر الادخار المختلفة ، ثم توزيعها على مجالات الإستثمار المختلفة وفق أسس وقواعد معينة، سواء في مجال تجميع الأموال أو في مجال توزيعها ، فالبنوك تقوم باستثمار الأموال و ذلك بمنحها على شكل قروض للعملاء لإنشاء مختلف المشاريع سواء أكانت جديدة أو من أجل تطويرها.

1- تعريف القرض:

1-1- التعريف الأول: معنى القرض بالغة الإنجليزية(CREDIT) نجد انه ناشئ من عبارة (CREDO) اللاتينية , و هي تركيبة للإصطلاحين Cred بمعنى الثقة و do يعني أضع, و عليه يعني القرض "أضع الثقة" على اعتبار أن الثقة أساس كل قرض.[26]

---

[26]– أحمد نبيل النميري، **"مبادئ في العلوم المصرفية"**، الطبعة الأولى، مركز يزيد للنشر، الأردن ،1981، ص 165.

2-1- التعريف الثاني: إن المادة 112 من القانون10/90 المتعلق بالنقد و القرض على أنه عقد يرتبط بين شخصين، حيث يقوم بواسطة شخص ما هو الدائن لمنح أموال إلى شخص اخر هو المدين أو يعد بمنحه إياه أو يلتزم بضمانه أمام اللآخرين و ذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة.[27]

2. أنواع القروض: يمكن تصنيف القروض التي تمنحها البنوك إلى عدة معايير حسب الجدول التالي:

جدول (1-1): أنواع القروض.

التصنيف	نوع القرض	التعريف
من حيث النشاط الممول[28]	**- قروض إنتاجية** **-قروض استهلاكية**	تستخدم في تمويل وظيفة الإنتاج. وهي ناتجة عن شراء أصل مالي بالتقسيط،للإستهلاك دون الإستثمار.
من حيث الأجل:[29]	**قروض طويلة الأجل**	يوجه هذا النوع للمنشآت التي تحتاج إلى تمويل الإستثمارات مثل :عقارات، أراضي ، مباني...الخ والتي تفوق مدتها 7سنوات.
	قروض متوسطة الأجل	تتراوح آجالها بين سنة وخمس سنوات،وتمنح لغرض تمويل الأنشطة الإستثمارية مثل: شراء آلات جديدة .
	قروض قصيرة الأجل	مدتها عادة لا تزيد عن سنة، ونظرا لقصر أجل استحقاقها فإن أسعار الفائدة عليها تكون منخفضة ، وتستخدم أساسا في تمويل النشاط الجاري للمنشآت.
من حيث نوع الضمان[30]	**القروض المضمونة**	تمنحها البنوك التجارية مصحوبة بضمانات و يطلق على هذه الضمانات اسم ضمانات تكميلية من أجل استكمال عنصر الثقة الموجودة أصلافالبنك قبل منح القرض يقوم بالتأكد من سمعة العميل المالية .
	القروض غير المكفولة بضمان	قد تمنح البنوك في بعض الأحيان قروضا بدون ضمان إلى المنشآت و ذلك اعتمادا على سمعتها المالية

[27]– المادة 112 من القانون10/90 الصادر في 1990/04/14 من النقد و القرض، الجزائر.

[28]– الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، الطبعة الثانية،ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر،2003 ص64

[29]– سعاد صديقي،" **دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية**"،مرجع سبق ذكره ص69

[30] – محمد صالح الحناوي ،عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية والبورصات،الطبعة الثانية ،الدار الجامعة مصر،2005،ص26

3- أسس منح القروض المصرفية:[31]

هناك مجموعة من الأسس التي يضعها البنك التجاري عند منحه لمختلف أنواع القروض للمنشآت أو المتعاملين معه و تتمثل هذه الأسس فيما يلي:

3-1- مبلغ القرض: يجب أن يتناسب حجم القرض المطلوب مع حجم و نشاط المنشأة طالبة التمويل، لذلك يجب على البنك أن يقوم بدراسة حاجاتها التمويلية وتحديد المبلغ الذي يتناسب مع هذه الاحتياجات المالية و مع حجم نشاطها ، و ذلك لأن منحها قرضا يفوق حجم نشاطها سوف يؤدي إلى العمل بما يفوق طاقاتها على نحو ينقل مخاطر نشاطهم على عاتق البنك و على المنشأة أيضا ، كانخفاض قدرتها على خدمة الدين ودفع الأقساط المترتبة عليها و بالتالي ارتفاع نفقات التمويل كما أن منحه قرضا يقل عن حجم نشاطها سوف يؤدي إلى إمكانية قيامها بمزاولة نشاطها على أكمل وجه و يواجهها عسر مالي فني، وكذا زيادة طلباتها للحصول على القروض.

3-2- الغرض من القرض: بمعنى دراسة الغرض من التمويل المطلوب من طرف المنشأة و ذلك حتى يتمكن البنك من توجيه المنشأة إلى النوع الملائم لهذا الغرض ، فإذا كانت تريد تمويل رأسمال العامل فمن الأفضل أن يمنحها القروض القصيرة الأجل ، أما إذا كانت تريد تمويل شراء أصول ثابتة أو تمويل التوسع فمن الأفضل تقديم القروض متوسطة الأجل أو طويلة الأجل.

3-3- مدة القرض: تفضل البنوك بشكل عام التخفيض من مدة القرض و منح القروض قصيرة الأجل ، و التي تسدد نفسها بنفسها و ذلك بهدف التقليل من حجم المخاطر.

3-4- قدرة العميل على الدفع:

3-4-1- القدرة على السداد: على البنك أن يقوم بمعرفة مدى إمكانية العميل و قدرته على سداد ما عليه من مستحقات في المواعيد المحددة ، و من الطبيعي أن يفحص البنك دخل العميل و مصدره و طريقة و موعد الحصول عليه ، و إذا لم يتوفر العميل على هذا الدخل ، قد يلجأ إلى أمواله أو أصوله المملوكة من أجل تسديد القرض ، لذا لا بد على البنك من معرفة هذه الأصول أو المصادر التي يمتلكها العميل.

3-4-2- شخصية العميل: يقصد بها السمات التي تعبر عن رغبة العميل في سداد ما عليه من مستحقات القروض في مواعيدها المحددة ،لأنه قد تكون قدرته على السداد

---

[31]- سعاد صديقي،" **دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية** "، مرجع سبق ذكره، ص 69

موجودة في حين رغبته في السداد في المواعيد المتفق عليها غير مؤكدة ، لذلك لابد من على البنك من جمع المعلومات عن شخصيته من خلال معرفة سمعته التجارية و نزاهته ، ويمكن الحصول على هذه المعلومات من سجلاته الموجودة لدى البنك إذا سبق و أن تعامل معه ،أو من البنوك الأخرى أو الموردين الذين سبق و أن تعامل معهم.

3-4-3- رأس المال: تشترط البنوك أن يكون لدى طالب القرض رأسمال كاف كضمان فمن حيث تعكس درجة ملكية الأصول على كفاءة المنشأة المقترضة أجل تقليل المخاطر التي يتعرض لها البنك فقد يطلب أن يستخدم هذه الأصول كضمان في حالة عدم كفاية الأرباح ،كما أن البنك لا يعتمد على نسبة الأصول الممولة بل أيضا على مدى سهولة تحويلها إلى نقدية.

3-4-4- الضمانات المقدمة: يعتبر الضمان خط الدفاع الأخير للبنك والذي يستطيع الرجوع إليه عند تعثر المقترض عن الدفع بمعنى إصرار البنك على الضمانات، وللقروض الممنوحة يجب أن لا يكون على حساب سلامة القرض أو على حساب إمكانية تحصيله في موعده ، ويقوم البنك بتحديد نوع الضمان الذي يقبله ، ومن وجهة نظره فالضمان الأفضل هو الذي يمكن تحديد قيمته بسهولة و يمكن تحويله إلى نقدية بسهولة ، وعموما تنحصر الشروط الواجب توفرها في الضمان فيما يلي:

- ✓ سهولة التصرف فيه من جانب البنك عند تخلف العميل عن السداد و بدون خسائر كبير.
- ✓ انخفاض مصاريف الاحتفاظ بالضمان.
- ✓ سهولة التنازل عن الضمان لصالح البنك و إمكانية استحواذه عليه و التصرف

المحور الثاني: دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع استثماري سياحي "دراسة حالة حمام منتيلة بغايزان".

1-واقع السياحة في ولاية غليزان والهيئة المنظمة لها.:تعتبر و لاية غليزان همزة وصل تربط شرق البلاد بغربها و جنوبها، و هذا ما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا مهما، وهي تضم في ثناياها ثروة طبيعية هائلة و مؤهلات سياحية كبيرة تمكنها من أن تصبح قطبا سياحيا مهما في المستقبل.

1-1 الإمكانيات السياحية لولاية غليزان.

أولا: <u>الوكالات السياحية</u>.:حسب مكتب متابعة الاستثمارات والتهيئة السياحية التابع لمديرية السياحة بولاية غليزان أن الوكالات السياحية هي "هي شركات تنظم، وتنتج، وتبيع للسكان المحليين وغير المحليين بضاعتها الجماعية الخاصة وكذلك بيع الخدمات الإضافية المرتبطة بها أوتكون وسيلة عند بيع الرحلات السياحية من الخدمات والبضائع المنتجة من قبل شركات أخرى وتتمثل مهام هذه الوكالات فيما يلي:

- ✓ عمليات تنظيمية إنتاجية: وتتمثل في التحضير للإعداد الرحلات الجماعية والفردية والأسفار مقابل سعر معين.

عمليات وسطية: تأمين الربط بين السائحين والمنشآت السياحية كإعلام السائح بالوسائل الملائمة فيما يخص إمكانيات الإقامة والإيواء وإرشادهم على ذلك.

- ✓ عمليات أخرى: تتمثل في عمليات

- بيع التذاكر وتبديل العملات
- ترقية الأعمال السياحية بالولاية.
- إقتراح خدمات المرشدين المحليين على الزائرين.
- التعريف بالمتاحات السياحية التي تسخر بها المنطقة.
- بيع الخرائط الجغرافية والسياحية.
- إرسال أمتعة السياح إلى مكان إقامتهم.

وكل هذه العمليات تساعد وكالات السياحة على تغطية نفقاتها.

- ونحصي حوالي إحدى عشر وكالة سياحية على كامل تراب الولاية وهي مبينة في الجدول التالي:

الشكل(3): جدول يوضح مختلف الوكالات السياحية بولاية غليزان.

	وكالات السياحة	البلدية	النشاطات
1	الديوان الوطني للسياحة ONAT	غليزان	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
2	BON VOYAGE	غليزان	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
3	الرجاء	غليزان	- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات

4	الزعاطشة	غليزان	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
5	المحسنون	واد رهيو	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
6	واد رهيو	واد رهيو	بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
7	إيكرمان	واد رهيو	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
8	العافية	واد رهيو	بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
9	BICHA TOUR	واد رهيو	الحجز للعمرة- بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
10	القلعة	سيدي امحمد بن علي	بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات
11	CHEFFA	جديوية	بيع التذاكر- رحلات منظمة- حجز الفنادق- طلب التأشيرات

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية غليزان.

ثانيا: الفنادق:حسب مكتب متابعة الاستثمارات والتهيئة السياحية التابع لمديرية السياحة بولاية غليزان أن

الفنادق هي"منشآت تأمن وسائل الراحة والسكن للناس والخدمة الرئيسية للفندق هي توفير حجرة للنوم"، إلا أنها تقدم خدمات أخرى تتمثل في:

- ✓ الإطعام: حيث أن معظم الفنادق تحتوي على مطعم واحد على الأقل.
- ✓ توفر الكثير من الفنادق الكبرى قاعات وخدمات للإجتماعات والندوات.
- ✓ توفير محلات تجارية وأماكن للتسلية.
- ✓ السهر على راحة الزبائن من خلال الموظفين الذين يعملون على مدار24 ساعة، وذلك عن طريق:
  - تنظيف غرف النزلاء.
  - حمل الأمتعة إلى الغرف وغسل وكي الملابس للنزلاء.
  - تقديم خدمة الغرف للزبائن.

تتكون الحضيرة الفندقية لولاية غليزان من عشر فنادق موزعة على كامل تراب الولاية وطاقة استيعابها 579 سرير موزعة كالآتي:

الجدول (2): جدول يمثل الحظيرة الفندقية بولاية غليزان.

الرقم	الفندق	البلدية	الصنف	عدد الغرف	عدد الأسرة
1	مينا	غليزان	قيد التصنيف بدرجة	70	140
2	النجاح	بن داود	غير مصنف	18	36
3	الولجة	المطمر	مصنف (*)	24	48
4	البرتقال	واد الجمعة	غير مصنف	14	29
5	نجمة فتحية	بلعسل	قيد التصنيف بدرجة	85	130
6	الإتحاد	واد رهيو	غير مصنف	18	36
7	المغرب	واد رهيو	غير مصنف	23	46
8	الظهرة	سيدي امحمد بن عودة	غير مصنف	10	20
9	الصومام	واد رهيو	غير مصنف	20	40
10	السلام	مازونة	قيد التصنيف فندق بدون درجة	21	43

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية غليزان

- من خلال الجدولين السابقين نلاحظ تركز الوكالات السياحية والفنادق في منطقتي غليزان ووادي ارهيو وهذا راجع إلى وجود المنطقتين في ملتقى الطرق حيث تقع منطة واد رهيو بمحاذاة الطريق الوطني شرق-غرب ما يسمى بتدفق الحركة المرورية.

ثالثا: <u>المواقع الأثرية</u>:

1- آثار عمي موسى:توجد بعمي موسى عدة آثار كانت تستعمل كنقاط مراقبة أثناء الإستعمار الروماني، يوجد بها آثارضخمة و هي عبارة عن قصر روماني يدعى قصر "

الكاوى" **palais de kaoua** وهو مصنف في 1901/01/14، كما أن هناك آثار أخرى في نفس المنطقة كانت عبارة عن بنايات محصنة بنيت من طرف **أورولیوس فازیفان AURELIUS VASEFAN** و ذلك حوالي سنة 339 بعد الميلاد، إلى جانب آثار تسمى " **BIDA"TELLA** ، توجد بقمة مرتفع جبلي وتبعد بحوالي 2كلم جنوب شرق عمي موسى على الضفة اليمنى لوادي ارهيو. كما يوجد هناك آثار مماثلة لقصر كاوى تسمى خربة بن زولة على بعد 1200 م جنوب غرب قبة سيدي عبد القادر بن قرشة و تتربع هذه البناية على مساحة 702 م2، بالإضافة إلى مجموعة كبيرة من الآثار الأخرى كقصر جوران ، قصر خبة، تامزيدة، قصر قبابة سجاجة، بوعراوة .

و ذلك حسب ما ذكر في الأطلس الآثاري لشمال إفريقيا لمؤلفه **STEPHAN GSELL**

2- آثار سيدي امحمد بن علي:توجد بها أثار رومانية بمنطقة أم الطبول.

3- آثار غليزان :

- **بقايا جسربربري:** يعود الى القرن التاسع الميلادي حسب ستفان قزال **STEPHAN GSELL** سنة 400 م و هو نصب تاريخي يشغل مساحة قدرها 16 متر مربع و كان يستعمل كممر عبور من مدينة مينا الرومانية القديمة إلى الأماكن المجاورة لها .

- **المدينة الرومانية القديمة "مينا":** تتربع على مساحة قدرها عشر هكتارات تحتوي على آثار رومانية مدفونة في باطن الأرض. إلا أنه يجب الإشارة إلى أن الفترة الرومانية ممثلة بغزارة فآثارها موجودة في أماكن عديدة عبر تراب الولاية لكن المؤسف أن الحروب والظواهر الطبيعية و جهل الإنسان أدى إلى تدمير الكثير من هذه المعالم والمواقع .

4 آثار مازونة:كانت مدينة مازونة عاصمة الغرب الجزائري في عهد العثمانيين إذ توجد بها مدينة مازونة القديمة كلها آثار قائمة بذاتها إلى يومنا هذا و بها محكمة قديمة و عدة مساجد عتيقة.

- **مدرسة قرآنية عتيقة:** يعود تاريخها إلى القرن الحادي عشر الهجري و أسست من طرف الشيخ سيدي بن شارف و بها أضرحة لمجموعة من العلماء الذين عاشوا ودرسوا في تلك الحقبة الزمنية كما تخرج منها عدة علماء و رجال الدين.

- **مسجد سيدي عيسى أوعزوز الذي شيد من طرف العثمانيين.**

- **مسبح تامدة :** أستخدم كمكان للراحة و الإسترخاء و هو عبارة عن مسبح كبير يصب فيه منبع طبيعي و يقع تحت صخور ضخمة و يتوافد عليه عدد من العائلات

رفقة أطفالهم أثناء موسم الصيف.

- محكمة قديمة كانت تستعمل للقضاء.

5- آثار القلعة والدبة:مجموعة لا بأس بها من الآثار القائمة إلى يومنا هذا و هي كدليل على مرور عدة حضارات بهذه المنطقة منها الحضارة الإسلامية فيوجد بها

- **غار الكوة:** الذي يقع بجبل بومنجل.

- **مقابرعثمانية:** لا تزال قائمة لحد اليوم وإلى جانبها مصلى قديم في الهواء الطلق كان يستعمل في صلاة الأعياد و المناسبات .

- **المسجد القديم:** الذي بني سنة1734 من طرف الباي بوشلاغم.

- **مغارة سيدي دحمان:** لتعليم القرآن، إذ تخرج منها مجموعة كبيرة من علماء و مشايخ المنطقة .

- **الخزانة:** هي مكتبة تقليدية تحتوي على عدد كبير من المخطوطات الإسلامية التي كتبها الشيخ العلامة الكبير سيدي عبد القادر بن يسعد و بعض العلماء و مشايخ المنطقة.

- **366 قبة ولي صالح:**وهي مبعثرة على كل أرجائها و هذا يعود حسب شهادة أحد شيوخ المنطقة إلى أسطورة تدلي بأن كل ليلة من ليالي السنة كان واحد من هؤلاء الأولياء الصالحين يحرس المنطقة من الغدر و ذلك على مدار السنة .

رابعا: التظاهرات ذات الطابع السياحي و الأعياد المحلية:

- **وعدة سيدي امحمد بن عودة:**تقام هذه الوعدة ببلدية سيدي امحمد بن عودة الذي يعود نسبه إلى الرسول **صلى الله عليه وسلم**،ولد سنة 972 هجرية، وتوفي سنة 1034هجرية.

يتم الإعلان عن موعد الإحتفال في أواخر سبتمبر من كل سنة بعد اجتماع مشايخ الفروع والعروش ال25المكونة لقبيلة "فليتة" وتقوم بعملية الإعلام فرقة من الرجال يحملون الركيزة تجوب هذه الفرقة القرى المداشر و المدن وتعلن عن موعد الوعدة عن طريق التهليل المصحوب بجمع التبرعات من السكان.

- وهناك العديد من الوعدات الأخرى نذكر منها:وعدة سيدي بوعبدالله، وسيدي عابد بواد رهيو. وطعم سيدي العربي ببلدية الولجة...إلخ.

خامسا: العيون الحموية والسدود.

أ- الحمامات المعدنية والعيون الحموية.

لايوجد بولاية غليزان محطات معدنية و لكن هذا لا يعني أنه لا يوجد عيون و ينابيع معدنية وسدود،حيث أجرت المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية سنة 1984دراسة على ثلاث عيون حموية على النحو التالي :

- **حمام سيدي بوعبدالله:** يقع على الضفة اليسرى لواد الشلف بأقصى شمال جبل بوعساس

تصلح مياهه لعلاج أمراض الروماتيزم، الأعصاب،الأمراض التنفسية.ونظرا لملائة مناخه تقصده العديد من العائلات حيث يستغلون مياهه بطريقة تقليدية ويصنعون بيوتا من القش والحطب للإقامة فية.

- **عين الجنية:** تقع غرب منبع حمام سيدي بوعبدالله حيث تعتبر وسط طبيعي ومناخي ملائم يقصده عدد لابأس به من المواطنين خاصة النساء قصد العلاج بالطرق التقليدية.

- **عين بني يسعد:** تقع في بلدية منداس تصلح مياهها لعلاج الأمراض الجلدية.

- وهناك حمامات لم تقم المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية **ENET** بدراستها بعد وهي كالآتي:

- **عين المالحة:** تقع في بلدية سيدي امحمد بن عودة.

- **العين الحموية مكبرتة:** تقع ببلدية واد سلام.

- **عين أولاد سيدي الطيب:** تقع ببلدية الرمكة.

- **حمام منتيلة:** يقع ببلدية عمي موسى وهو قيد دراسة الجدوى الإقتصادية من طرف مديرية السياحة لولاية غليزان، وسنتطرق إليه بالتفصيل في المبحث الثاني.

ب- السدود:

يوجد بالولاية أكبر احتياطي للمياه على المستوى الوطني يجمع في ثلاث سدود وهي:

- **سد سيدي سعادة:** تبلغ طاقته 225 م^3 يمول كل من بلدية سيدي امحمد بن عودة ومدينة غليزان بالماء الصالح للشرب، كما يستعمل لسقي الأراضي الزراعية.

- **سد قرقار:** يقع ببلدية واد رهيو تبلغ طاقته حوالي 458 مليون م^3 يمول مدينة غليزان وما جاورها ومدينة وهران بالماء الصالح للشرب ويستعمل لسقي سهل الشلف الأسفل.

- **سد الأمل "مرجة سيدي عابد":** تبلغ طاقة استعابه 50 مليون م^3، وهو يستعمل لسقي سهل الشلف الأسفل.

سادسا: الغابات.

يمتد الغطاء النباتي على مساحة قدرها 138000هكتار منها 51749 موزعة على تراب الولاية كالتالي:

الغابة	المساحة	الموقع	الأشجار	الحيوانات والطيور
غابة واد لرجام	7190هكتار	الرمكة	الصنوبر الحلبي- العرعار	**الطيور:** **أ-الطيور المحلية:** الحجلة- السماني- تادرج- الغراب الأسود- غراب الزرع- البومة- الزرزور- حمام بري- يمام- اللقلق **ب-الطيور المهاجرة:** الصقر-النسر- الصرنوف. **الحيوانات:** الثعلب- ابن آوى- الضبع-الضربان- الخنزير- الأرنب البري- الغزال- غراب الصحراء- فأر الغابة.
غابة بومليلي	5000هكتار	الرمكة	الصنوبر الحلبي العرعار	
غابة مكناسة	4942 هكتار	عين طارق	بلوط أخضر- الصنوبر- الزيتون	
غابة واد ثلاثة	1530 هكتار	عين طارق	بلوط أخضر- الصنوبر- الزيتون	
- غابة أولاد موجار	5000 هكتار	عمي موسى	البلوط- الفلين- الصنوبر- الكاليتوس-	
غابة بوركبة	.	عمي موسى	البلوط- الفلين- الصنوبر- الكاليتوس- الضرو	
غابة زمورة	4857 هكتار	زمورة	الكاليتوس- الصنوبر الحلبي	
عابة بلعسل	3248 هكتار	بلعسل	الكاليتوس- الصنوبر الحلبي	
غابة أولاد زكري	898 هكتار	مديونة	الصنوبر الحلبي	
غابة عرف الديك	2110 هكتار	واد سلام	الصنوبر الحلبي- الكاليتوس	
غابة القلعة.	750 هكتار	القلعة	الصنوبر الحلبي	

المصدر: مديرية السياحة لولاية غليزان.

2-1 معيقات السياحة بولاية غليزان.

رغم الإمكانيات السياحية التي تتوفر عليها ولاية غليزان إلا أن القطاع السياحي بها يشهد تأخرا ملحوظا مقارنة بالولايات الأخرى وهذا للأسباب التالية:

1- أسباب اقتصادية:

- ✓ هشاشة البنى التحتية التي تحول دون تنقل السياح إلى الأماكن السياحية مثل مشكل إهتراء الطرق المؤدية إلى الأماكن السياحية
- ✓ نقص وسائل النقل، وإن وجدت تكون مكلفة.
- ✓ سوء التسسير والتنظيم لهذا القطاع.
- ✓ لجوء المستثمرين الخواص إلى الاستثمار خارج قطاع السياحة.
- ✓ مشكل القروض:صعوبة الحصول على قروض.
- ✓ مشكل العقارات.

2- أسباب اجتماعية:

- ✓ نقص الدعاية والإشهار للأماكن السياحية.
- ✓ عدم وجود مرشدين سياحيين.
- ✓ نقص الحس السياحي.
- ✓ البيروقراطية

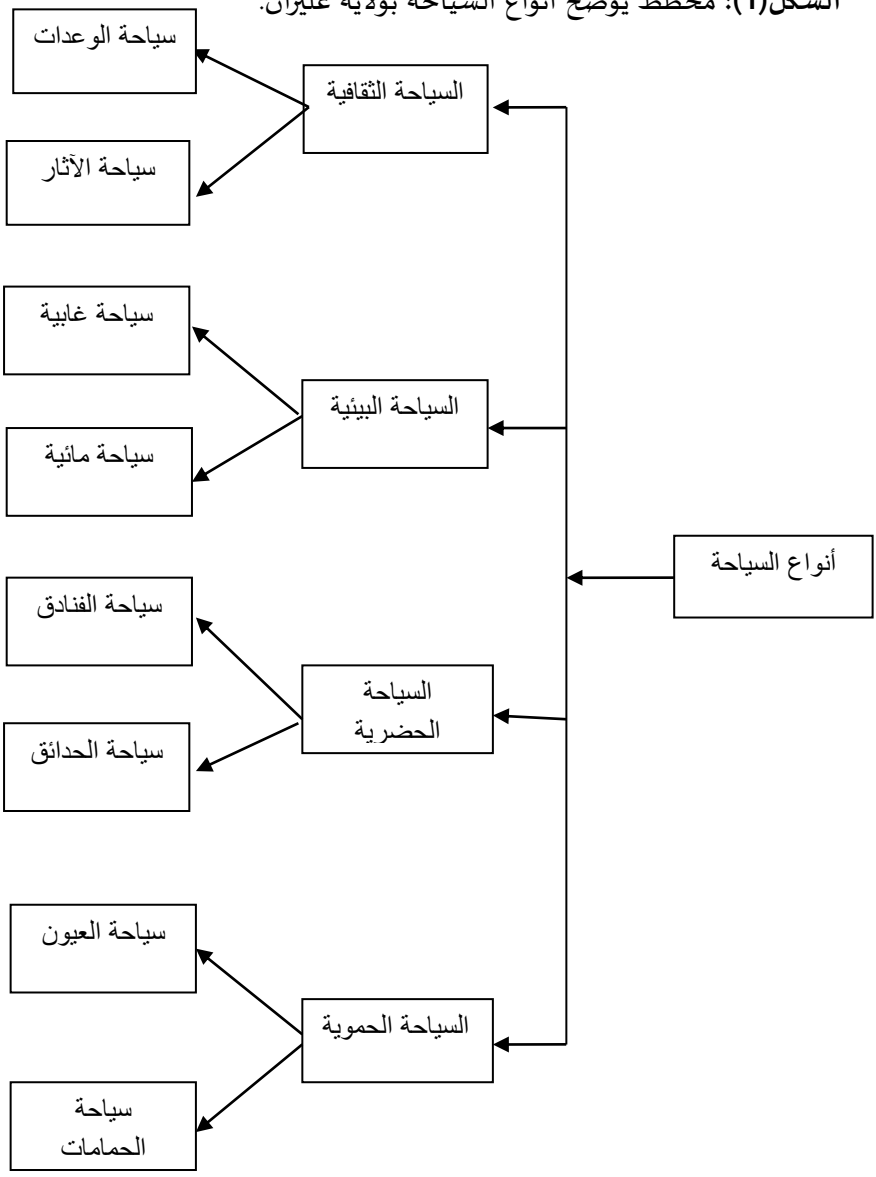
3- أسباب سياسية:

- ✓ إنعدام الأمن في بعض المناطق السياحية.
- ✓ غياب القوانين المنظمة لهذا القطاع.

3-1 أنواع السياحة في ولاية غليزان.

1- أنواع السياحة في ولاية غليزان.

الشكل(1): مخطط يوضح أنواع السياحة بولاية غليزان.



المصدر: مكتب المستخدمين بمديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية غليزان.

2- عرض عام حول مشروع حمام منتيلة.

أولا: نبذة تاريخية عن حمام منتيلة.عبارة عن عين حموية حيث تعود تسميتها إلى الأمازيغ "منثلة" ومعناها "حمام النساء"، ترجع إعادة اكتشافها إلى بداية القرن 19م بعدما استغله الرومان في أوائل الحقبة المسيحية،وبقي سكان المنطقة يستغلونه وفقا لعاداتهم ظنا منهم أنه يحتوى على أرواح تعالج الأمراض الروحية، حتى الحقبة الاستعمارية، حيث قرر المستعمر نقل مياهه إلى منطقة عمي موسى وذلك بعد اكتشاف الفوائد التي يحويها (معالجة بعض الأمراض) ،غداة الاستقلال تم استغلاله بنفس الطريقة المعتادة قبل الاستعمار، وإبان العشرية السوداء انقطعت الزيارات إليه نظرا للظروف السياسية السائدة في تلك الفترة. حاليا هذا الحمام مستغل من طرف سكان المناطق المجاورة وهذا ما أدى بمديرية السياحة إلى الإهتمام به وإقتراحه كمشروع سياحي.

ثانيا: موقع حمام منتيلة.

1- الموقع الإداري:

- الولاية:غليزان.

- الدائرة: عمي موسى.

- البلدية: عمي موسى.

2- الموقع الجغرافي بالنسبة للمجمعات الحضرية والمجاورة.

- ❋ 23 كلم عن مركز دائرة عمي موسى ولاية غليزان.
- ❋ 28 كلم عن مركز دائرة عين طارق ولاية غليزان.
- ❋ 17 كلم عن مركز بلدية الرمكة ولاية غليزان.
- ❋ 28 كلم عن مركز بلدية الملعب ولاية تيسمسيلت.
- ❋ 54 كلم عن مركز بلدية تيدة ولاية تيارت.

3- الموقع الجغرافي لحمام منتيلة.

يقع حمام منتيلة جنوب شرق مركز دائرة عمي موسى على ارتفاع 450 م ضمن سلسلة جبال الونشريس في وسط غابي تبلغ مساحته حوالي 1100 هكتار على حدود ولاية تيسمسيلت.

ثالثا: خصائص الموقع.

تحتوي منطقة حمام منتيلة على مجموعة أثار رومانية وتاريخية، والتي تعمل على استقطاب السياح أهمها:

- ✓ **قصر جران:** الذي يقع في دوار السخاية على بعد 03 كلم من حمام منتيلة في السفح الغربي لجبل منكورة.
- ✓ **حمام روماني:**الذي مازال محافظا على تشكيلته إلى يومنا هذا وزادته جمالا ورونقا القطاع النباتي المكسو بحلة خضراء.
- ✓ **قبور بربرية:** على قمة جبل منكورة.

رابعا:خصائص المياه المكونة للعين الحموية "حمام منتيلة "

تستقطب العين الحموية "حمام منتيلة" العديد من الوافدين سنويا،ما لفت انتتباه الخبراء إلى إجراء دراسات لتحليل مياهها واكتشاف مكوناتها، درجة الحرارة والأمراض التي تعالجها.والجدول التالي يوضح ذلك:

الدراسة	السنة	المكونات المياه	التصنيف	نسبة التدفق	درجة الحرارة	الأمراض المعالجة
الباحث الفرنسي GUIGUE	1937-1947	غني بالمعادن بنسبة59غ/ل	المرتبة (1) في الجزائر من حيث غناه بالمعادن	6ل/ثا	31 درجة مئوية	-أمراض الجلد -أمراض الأمعاء -أمراض الأوعية -لأمراض التنفسية -أمراض الحنجرة -أمراض الأنف
مكتب الدراسات AETA	1968	غني بالكبريت	من أهم العيون الكبريتية في العالم			
المؤسسة الوطنية للدراسات	04/22/ 1985	الكلورات31595غ/ل الكاليسيوم1040غ/ل الصوديوم20976غ/ل				

السياحية		الكبريت3720غ/ل الفوسفور6.57غ/ل				-أمراض النساء -أمراض الروماتيزم

المصدر: اعتماد على معلومات مكتب متابعة الاستثمار والتهيئه السياحية

- **مرحلة إعداد فكرة المشروع والدراسة التمهيدية.**

أولا: مرحلة إعداد فكرة المشروع.

المشروع عبارة عن إنشاء منتجع سياحي مكون من فندق يجاوره عدة مرافق ضرورية منها: حمام ،طاعم، مسبح، حديقة، أماكن للتسلية، حظيرة للسيارات ، توسيع منبع عين منتيلة إلى مجموعة من الأقسام(الغرف) ذات الإستعمال الفردي أو العائلي، مركز تجاري، مصلى.

ونجسد هذه الفكرة في الإجابة على الأسئلة التالية:

- **ماذا:**مشروع استثماري سياحي (إنشاء منتجع سياحي)خاص بحمام معدني.
- **لمن:** لكل فئات المجتمع خاصة الذين يعانون من أمراض جلدية.
- **أين:**بلدية عمي موسى.
- **متى:** لم يحدد التاريخ بعد لأن المشروع قيد الدراسة.
- **كيف:** تقديم خدمات سياحية كالإيواء، الإطعام، التسلية والترفيه، العلاج،
- **مع من:** الموردين، الوكالات السياحية، سكان المنطقة، الزوار، السواح،وسائل الإعلام، مؤسسات النقل.

ثانيا: مرحلة الدراسة المبدئية(التمهيدية).

1- مرحلة القيام بالإجراءات الإدارية.

قبل القيام بالدراسة المبدئية، وجب على القائمين على هذا المشروع الاستثماري تنفيذ بعض الإجراءات الإدارية والمتمثلة في:

- ✓ وضع طلب بناء مشروع سياحي في البلدية التابع لها العقار(عمي موسى).
- ✓ قامت البلدية برفع الملف إلى مديرية التنظيم والتي تقوم بدورها برفع الملف إلى مديرية السياحة لولاية غليزان.

- ✓ بعد هذه الإجراءات تم نقل الملف المكون من ملف إداري+ملف تقني(خاص بالمشروع)+تحفظات المديرية حول المشروع+رسالة تحت عنوان "للدراسة وإبداء الرأي".وتحتفظ المديرية بالنسخة الثانية.

2- مرحلة الدراسة المبدئية للمشروع:

1- نوع المشروع: مشروع استثماري سياحي.

2- تصنيف المشروع:

أ- حسب الملكية:القطاع الخاص يلبي حاجة عامة وهي تقديم خدمات للسياح أوالزوار.

ب- حسب الحجم: مشروع كبير يعتمد على الثروة المائية ويحتاج إلى:

- ✓ مبالغ مالية ضخمة .
- ✓ التمويل عن طريق:
  - التمويل الذاتي:من طرف المستثمر.
  - التمويل الخارجي: وذلك عن طريق الإقتراض من البنك.
- ✓ تكنولوجيا معقدة: كتركيب الأنابيب، وآلات ضخ المياه، وسائل الإتصال.
- ✓ الخبرة العالية في الميدان السياحي.

ج- حسب النشاط الاقتصادي:

- ✓ **مشروع تجاري:** لإحتوائه على مجموعة من المراكز التجارية.
- ✓ **خدماتي:** وذلك بتقديم خدمات سياحية للسياح[32] أوالزوار[33].

3- أهمية المشروع: تكمن أهمية المشروع فيمايلي:

---

[32]- **السائح:** زائر مؤقت يبقى لمدة لا تقل عن 24 ساعة بغرض الراحة (سواء من أجل العلاج أو الرياضة، أو دراسة أو للأسباب دينية أو الأعمال أو المهمات، أي حسب سبب الزيارة.

[33]- **الزائر:** الذي يبقى في مكان معين لمدة تقل عن 24ساعة ويشملون المسافرين العابرين في السفن و لا يشملون المسافرين العابرين في المطارات

- ✓ التعريف بالمنطقة
- ✓ فك العزلة المنطقة من خلال ربطها بشبكة من الطرقات.
- ✓ استغلال الثروات الطبيعية:
  - استغلال المياه الباطنية المعدنية في العلاج.
  - اسغلال الثروة الغابية للأغراض سياحية كالتنزه.
- ✓ توفير فرص عمل.
- ✓ زيادة الدخل الوطني: من خلال الضرائب على الأرباح.

4- الأسباب المساعدة على نجاح المشروع مستقبلا.

أ- الأسباب المتعلقة بالإدارة المتعلقة بالمستثمر.

- ✓ استشارة أصحاب الخبرة في انجاز هذا المشروع منهم ذوو الخبرات في مجال الفندقة والتوظيف.
- ✓ الرقابة المستمرة القبلية و اللاحقة و أثناء تنفيد المشروع .

ب- الأسباب المتعلقة بالموظفين.

- ✓ الكفاءة والخبرة للعمال في المنتجع مما يساهم في تنشيط الحركة السياحية.

ج- الأسباب المتعلقة بالعمل.

- ✓ <u>الظروف الاقتصادية</u> : عقود الإمتياز الممنوحة من طرف الدولة والتي تساهم في تخفيض التكاليف .
- ✓ <u>الظروف السياسية</u>: منطقة عمي موسى مستقرة حاليا، لايوجد بها أي صراعات داخلية عكس ما كانت عليه خلال العشرية السوداء.
- ✓ <u>الظروف الاجتماعية</u>:
  - بما أن المشروع يعد الأول من نوعه في منطقة غليزان فإن السكان سيرحبون بالفكرة .
  - بعد المنطقة عن البحر سيساهم في جذب السياح خاصة المتحفظين منهم.
  - قناعة السكان بالفوائد العلاجية لهذا المنبع.

- وعليه نستخلص من الدراسة المبدئية أن منطقة عمي موسى منطقة ملائمة لإقامة هذا المشروع وهذا لعدم وجود موانع قانونية، كما أن المنطقة مستقرة

سياسيا حيث يحتاج المشروع حوالي 15 مليار سنتيم وحوالي 150 عامل غير مباشرو30 عامل على الأقل في مناصب مباشرة مقسمين كمايلي:

- ✓ عمال الإدارة: الحاصلين على شهادات في إدارة الأعمال ،مع الخبرة والكفاءة العالية في التسييرالمالي والمحاسبي.
- ✓ مهندسين وتقنيين:

- المهندسين المعماريين: وهذا أثناء إنجاز المشروع.
- تقنيين: مختصين في تركيب مختلف الأجهزة والآلات (المكيفات، السخانات المائية، الفضائيات الهوائية ،الأجهزة المتعلقة بمرافق التسلية،...إلخ.

- ✓ عمال الصيانة: مهمتهم تصليح مختلف الأجهزة.
- ✓ عمال الاستقبال والضيافة: منهم خريجي معاهد الفندقة واللغات الأجنبية.
- ✓ عمال آخرون في مجال الكهرباء.

إذن مشروع "حمام منتيلة" مشروع مربح لأنه الوحيد من نوعه في ولاية غليزان خاصة في فصل الصيف لبعد المنطقة عن البحر ،أما في فصل الشتاء بتوافد إليه السياح لعلاج بعض الأمراض المفصلية كالروماتيزم ،أما في فصل الربيع يفضل الناس التنزه وبالتالي سيكون المنتجع الإختيار الأول للعائلات خصوصا لأخذ الصور الجماعية.

- **مرحلة الدراسة التفصيلية.:**بعد النتائج الإيجابية للدراسة التمهيدية تأتي مرحلة الدراسة التفصيلية والتي تعتر كتقييم شامل لكل نفقات وإيرادات هذا المشروع كما تؤدي إلى التأكدمن صلاحيته ومساهمته في الإقتصاد القومي أوعدم صلاحيته وبالتالي التخلي عنه.

- خلال هذه المرحلة يقوم المستثمر بتوكيل مهمة دراسة الجدوى التفصيلية للمشروع إلى "مكتب الدراسات" وهي كالتالي:

1- دراسة الجدوى القانونية:

تعود ملكية الأرض إلى الدولة ولايوجد أي مشاكل في استخدامها، وطبقا للأحكام القانونية فإن انجاز هذا المشروع قانوني ولايوجد أي تجاوزات في إقامته، كما أن

الدولة لاتفرض عليه اية أعباء مالية ماعدا الضرائب على الأرباح. والتالي يمكن تنفيذ هذا المشروع من الناحية القانونية.

2- دراسة الجدوى البيئية: مشروع "حمام منتيلة" ذوآثار ضئيلة على البيئة تتمثل في النفايات والمياه المتسربة بعد الاستعمال ،فبالنسبة للنفايات تقترح مديرية السياحة مايلي:

- ✓ مخطط النظافة: وذلك بتزويد المنطقة بحاويات والسلال على مستوى الممرات.
- ✓ تنظيم النظافة: وذلك من خلال الحملات التطوعية .

أما فيما يخص المياه المتسربة تقترح مديرية السياحة وضع مخطط يشمل بناء أحواض لترشيح المياه ومحطات التصفية ومن ثم صرفها إلى الطبيعة ما يساهم في المحافظة على الثروة الغابية. وبالتالي المشروع يصنف ضمن قائمة المشاريع البيضاء ويمكن تنفيذه.

3- دراسة الجدوى التسويقية: المشروع هو الأول من نوعه في ولاية غليزان ،لذلك لا يوجد له منافس على مستوى هذه المطقة.

أما فيما يخص الترويج لهذا المشروع سيتم الإعتماد على الأدوات التالية:

الوكالات السياحية – الإذاعة- الجرائد – الملصقات- والمطويات التي تصدرها مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية غليزان.

4- دراسة الجدوى الفنية: وتشمل هذه الدراسة دراسة المشروع من النواحي التالية:

- ✓ **من ناحية التمويل:** سيتم إعتماد رأس المال الخاص والتمويل بالإقتراض من أحد البنوك التالية (BADR-FGAR-CNEP-BDL– CPA- الجزائر استثمار)

وبهذا القرض سيحصل المستثمر على 5 سنوات إمتياز أي يخصم منه نسبة 7%

- ✓ **من ناحية الموظفين:** الإعتماد على مسابقات التوظيف العادلة لإنتقاء ذوو الكفاءات والخبرات في الميادين التالية: الإدارة والتسير- التركيب- الفندقة- التسويق- الديكور.
- ✓ **من ناحية الآلات والمعدات:**

- استخدام أنابيب معدن ENOX نظرا لإحتواء الماء المبثق من المنبع بنسبة عالية من الكبريت مما يؤدي إلى تآكل أنابيب الحديد.
- استخدام آلات الترشيح والتصفية للمياه المستعملة وذلك بمساعدة شركة من الشركات الكبرى المختصة قي هذا المجال.
- إجراء عقد شركة UNIE لإنتاج المكيفات والفضائيات والتلفزيونات لتزويد الفندق بالمرافق الضرورية .
- أما بالنسبة لحديقة التسلية يتوجب عليها إقتناء الألعاب لضمان أمان الأطفال.

✓ **من ناحية المرافق المصاحبة:**

- مركز تجاري: يعتمد على السكان المحليين لضمان بقائهم إلى ساعات متأخرة من الليل، أما بالنسبة للذين يقيمون خارج الولاية فيجب تخصيص

غرف خاصة بهم لضمان السير الحسن للمشروع.

- حضيرة السيارات: يجب أن تكون وفق مخطط تنظيمي محكم لتجنب الوقوف العشوائي للسيارات.
- المرافق الرياضية: تزويد المنتجع بمسبح وقاعة متعددة الرياضات.

5- دراسة الجدوى الإجتماعية: نظرا للتحفظ السائد بالمنطقة فإن بعض الأفراد يفضلون الأماكن المنعزلة عن الفوضى وخاصة سكان المدينة إذ يقصدون هذه المناطق لاستنشاق الهواء النقي، كما أن بعض المرضى يحتاجون إلى هذه المناطق لعلاج بعض الأمراض المفصلية، وبالتالي المشروع مجدي من الناحية الإجتماعية.

6- دراسة الجدوى المالية: قام مكتب الدراسات بوضع المشروع قيد الدراسة للفترة الممتدة من 2016 - 2020 ونظرا للتحفظ الكبير من طرف القائمين على المشروع قام مكتب متابعة الإستثمار والتهيئة السياحية بإعطائنا التدفقات النقدية المتوقعة لهذه الفترة ومبلغ الإستثمار، فكانت المعطيات كالتالي:

- مبلغ الإستثمار I_0:150000000دج
- معامل التحديث: 10%
- التدفقات النقدية المتوقعة

السنوات	2016	2017	2018	2019	2020

التدفقات	38000000	46200000	66800000	69000000	72300000
معامل التحديث $(1+i)^{-n}$	0.909	0.826	0.751	0.681	0.620
التدفقات المستحدثة	34542000	38161200	50166800	46989000	448285000
مجموع التدفقات المستحدثة	214685000				

المصدر:مديرية السياحة بغليزان

1- القيمة الحالية للمشروعVAN:

حيث: CFt تمثل مجموع التدفقات المستحدثة $\mathbf{VAN=\sum CFt-I_0}$

$\mathbf{I_0}$ تمثل رأس مال المشروع

$VAN=\{38000000*(1+10\%)^{-1}+46200000*(1+10\%)^{-2}+66800000*(1+10\%)^{-3}$

$+69000000*(1+10\%)^{-4}+72300000*(1+10\%)^{-5}\}-150000000$

VAN=(38000000*0.909)+(46200000*0.826)+(66800000*0.751)+(69000000

*0.681)+(72300000*0.620)

VAN=34542000+83161200+50166800+46989000+44826000

150000000-

VAN=64685000

2- حساب مؤشر الربحيةIP

✓ **الطريقة الأولى:**

$\mathbf{IP=\sum CF/I_0}$

IP=214685000/150000000

IP=1.43

✓ **الطريقة الثانية:**

$\mathbf{IP=VAN/I_0+1}$

IP=64685000/150000000+1

IP=1.43

3- حساب مدة استرجاع المشروع: بما أن التدفقات النقدية غير ثابتة فنستعمل طريقة التجميع

38000000+46000000= 84200000

150000000-8400000=65800000

DR=65800000/66800000=0.98

تصبح:

0.98*12=11.76

تحليل نتائج الدراسة المالية:

يعتبر مؤشر الربحية معيار يقيس ربحية كل وحدة نقدية مستثمرة في المشروع، وبما أن مؤشر الربحية لمشروع "حمام منتيلة" أكبر من الواحد ذو قيمة 1.48، أي المشروع ذو ربحية إقتصادية وله جدوى مالية، ويمكن استرجاع رأس المال خلال مدة 11 شهر و21 يوم وهي مدة قصيرة بالنسبة لمشروع كبير كهذا. وبالتالي من الأفضل تنفيذ المشروع.

خاتمة:

إن هدف التحليل المالي بالدرجة الأولى، هو تحديد درجة مقابلة المشروع أو الفكر الإستثماري لمعايير الاستثمار السابق تحديدها، أي التأكد من أنّ المشروع يحقق المستوى المقبول من الربحية التجارية، و يتم ذلك من خلال تحليل و تجميع البيانات المتعلقة بالمشروع والمكونات الأساسية التي تعتمد عليها الجدوى الإقتصادية و صياغتها في شكل قوائم مالية مرتبطة بتشغيل المخطط للمشروع،و ما يبقى إلى أن تقوم بإتباع خطة منهجية التي تساعد على اختيار القرار الاستثماري. لقد هدف هذه الدراسة الى إبراز العلاقة بين معايير دراسة الجدوى الإقتصادية و تطبيقها على دراسة مشروع حمام منتيلة و من خلاله ويمكن تلخيص أهم النتائج المتوصل لها في هذا الفصل كالتالي:

- المعايير لا تتناقض فيما بينها و بالتالي مما سهل على المستثمر اتخاذ القرار الاستثماري

-التدفقات النقدية المقدمة كافية بشكل واسع لدفع المستحقات النهائية لقرض الإستثمار المطلوب.

و تم تقييم مشروع استثماري من خلال الدراسة البيئية، التسويقية، القانونية، الفنية، الإجتماعية، والمالية و تقدير التدفقات النقدية و كانت النتائج إيجابية تدل على صلاحية المشروع و مدى قدرته على استرداد أمواله المستثمرة في أقل وقت ممكن و أنه مربح من الناحية الإقتصادية.