أعقلها وتوكل ...

تلعب الدراسات دوراً هاماً في تجديد مستقبل الاستثمارات بكافة أنواعهـا ، وتعـد دراسـات الجدوى العقارية من أهـم الدراسات نظراً لكونها تمس توقعات لها طابع تنموي وتستند على عوامل كثيرة منها النمو السكاني ، اتجاه النمو ، طبيعة النمو ، إضافة إلى مستوى الاقتـصاد ومستويات الدخل .

والعقار ونموه مؤشر جيد لدرجة الرخاء والاستقرار، وازدهار العقار غالباً ما يكون في حالة النمو الاقتصادي أو بعد الخروج من الأزمات السياسية أو الاقتصادية. كافة المؤشرات السابقة تحتاج إلى توثيق وتمحيص بل يجب أن تستند تنبؤات الأرقام إلى دقة وشمولية، ففي دراسات الجدوى قد يتم الاستناد درجات متفاوتة من الاحتمالات منها الاحتمـال الـسيئ ، والجيـد ، والمعتدل ، كل ذلك يجعل اختيار القرار له دوره، وكلما كانت الفـوارق بـين الاحتمـالات المرتفعة والمتوسطة والمنخفضة كبير جداً كل ما دل ذلك على تذبذب وضعف المـشروع أو ضعف في أحد عناصر الدراسة .

الدراسات غالباً تستند في منهجيتها إلى عدة عوامل أهمها هدف الدراسة ، وأسلوب ومنهجيـة البحث في هذه الدراسة، كما أن من أهم العوامل المؤثرة في المشروع المراد دراسته تحديـد هوية ذلك المشروع ودوره في المجتمع ومن المستفيدين من هذا المشروع ونطاق خدمته التي منها رغبات المستفيدين والاحتياج للمشروع، وكلما كانت هناك شـمولية وتحديـد للعوامـل المؤثرة على المشروع المراد دراسته، كلما كانت الدراسة أقرب إلى الصواب، وتليها مرحلـة تحليل المعلومات والتي تساهم بدورها على طبيعة النتائج، ومرحلة التحليل لا تقل أهمية عـن مرحلة جمع المعلومات فهذه تحتاج إلى متخصصين لمقارنة مدخلات الدراسة ومـدى ربـط المعلومات مع بعضها البعض أثناء التحليل الذي قد يوجه النتائج بطريقة غير سليمة إذا لم يتم تحليل المعلومات بطريقة سليمة، والذي بدوره يحدد النتائج ومن ثم التوصيات الناتجـة عـن المشروع والتي قد تكون ايجابية مشجعة على القيام بالمشروع أو غيـر مـشجعه، علمـاً أن النتائج عندما تكون غير مشجعة على القيام بالمشروع لا يعني أن هناك مشكلة أو خطـأ فـي الدراسة بل من غالب الدارسات التي تعطي مؤشرات غير مشجعة للمشروع تكون من أكثـر الدراسات جراءة وصدق.

د. غازي بن سعيد العباسي

أكاديمي ـ جامعة الملك سعود

g_alabasi@yahoo.com