

الآية

يقول الله تعالى :-

k

[أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ نَكَرٍ وَأُنْثَى
وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ
عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ]

ω

سورة الحجرات الآية (13)

الإهداء

إلى من سال عرقهم وأدموا أقدامهم صراعاً وكفاحاً ليجعلوا حياتنا مقطوعة موسيقية ورحلة
ذات أريحية خاصة
,, آباءنا الكرام ,,

إلى ذوي الدراية والكفاءة إلى من أفنوا عمرهم خدمة في العلم وأحرقوا أنفسهم ليضيئوا
للآخرين الطريق ، إلى كل من أناروا عقولنا بذرة علم ، إلى جميع أفراد تلك القبيلة في
جميع أنحاء السودان
,, أساتذتنا الأجلاء ,,

إلى من غمرتنا جميعاً بحبها وحنانها
,, جامعة السودان قلعة العلم والتكنولوجيا ,,

إلى من شكلوا في حياتنا أروع البصمات وحفروا أسمائهم في ذاكرتنا
,, علماء وشهداء الأمة الإسلامية ,,

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا

الباحث

الشكر والتقدير

الحمد والشكر لله حمداً يوافي نعمه على توفيقه لنا في هذا العمل .

لما كان عطاء الأوفياء في ذاكر الأيام ، فمن الحيف أن يتجاوز المرء الرسم الذي تزدان به صفحات التاريخ التي تكلفت بماء الذهب تخليداً لرجال وهبوا الحياة كل رائع وجميل .. الشكر الجزيل والثناء العاطر لمن هم أهل لذلك .. خالص الشكر والتقدير للدكتور / **خالد حسن إسماعيل البيلي** المشرف على البحث والذي كان خير معين لي في مسيرتي هذه بتوجيهاته ونصائحه فلم يبخل علينا بعلمه ولا وقته وكان صدره رحباً لنا .

وفي معية الفخر والإعزاز تتوافق اللحظات السعيدة مع أمنيات الوصل مع رجال ونساء لطالما ازدانت بهم ذاكرة الأيام ، فقد بدأ رسمهم رائعاً يلهم النفوس المتطلعة للخير والفضيلة عزيمة الارتقاء إلى المعالي .

خالص الشكر مع التقدير للدكتورة / **هويدا آدم الميع** منسق البرنامج والتي كانت من ورائنا طيلة فترة الدراسة ناصحة وموجهة حفزاً ودفعاً لنا .

كما لا يفوتني أن اشكر الدكتور / **مصطفى احمد حمد** الذي ظل يدفع مسيرتنا بكل ما يملك في جميع الجوانب التربوية والعلمية .

خالص الشكر والتقدير للأخت الأستاذة / **إسراء مبارك بخيت** التي قدمت لنا كثير من المساعدات وخاصة في جوانب التحليل الإحصائي فلها مني أسمى آيات الشكر والتقدير .
كما اشكر جميع أساتذتي الأجلاء بجامعة السودان ، كلية الدراسات التجارية واشكر أسرة مكتبة الدراسات العليا على تعاونهم .

أخيراً الشكر اجزله لمن سمت بهم الحياة وازدهرت بجهودهم روح التنافس في ميادين العلم والحياة بأصربها المختلفة :

- اللجنة الفنية للتصرف في مرافق القطاع العام .
- أسرة مكتبة البنك العقاري التجاري .
- الأخت / تهاني النور عبد الرحمن على صبرها علينا .
- الأخوة والأخوات رفقاء درب أبناء الدفعة الثانية ماجستير الاقتصاد ، والشكر لكل من له حق علينا .

فهرست المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الآية الكريمة	أ
الإهداء	ب
الشكر والتقدير	ج
فهرست المحتويات	د
فهرست الجداول	و
مستخلص الدراسة	ز
ABSTRACT	ط
الفصل الأول : الإطار العام للدراسة	
المقدمة	1
مشكلة البحث	2
أهداف البحث	3
أهمية البحث	3
فرضيات البحث	4
منهجية البحث	4
حدود البحث	4
الدراسات السابقة	5
الفصل الثاني : مفاهيم وأهداف ومبادئ الاستخصاص	
تمهيد	12
2-1-1 : مفهوم وتعريف الاستخصاص	13
2-1-2 : مبادئ وأسس الاستخصاص	17
2-1-3 : أهداف سياسة الاستخصاص	18
2-1-4 : مقومات نجاح برنامج الاستخصاص	26
2-2-1 : خلفية تاريخية عن الاقتصاد السوداني	28

35	2-2-2: أهداف الاستخصاص في السودان
39	2-2-3: مراحل الاستخصاص في السودان
43	2-2-4: أشكال وأساليب الاستخصاص في السودان
54	2-2-5: معوقات سياسة الاستخصاص في السودان
61	2-2-6: الاستخصاص في قطاع المصارف في السودان
الفصل الثالث : نشأة وأهداف البنك العقاري السوداني	
69	3-1-1: نشأة البنك العقاري
70	3-1-2: الهدف من إنشاء البنك العقاري
71	3-1-3: نشاط البنك العقاري
72	3-1-4: المشروعات التي ساهم فيها البنك العقاري
74	3-2-1: البنك العقاري وسياسة الاستخصاص
76	3-2-2: معوقات الاستخصاص في البنك العقاري
78	3-2-3: تطور أداء البنك العقاري قبل الاستخصاص (98-2002م)
85	3-2-4: البنك العقاري بعد تطبيق سياسة الاستخصاص (2003-2007م)
90	3-2-5: مقارنة الأداء المالي للبنك قبل وبعد الاستخصاص
92	3-2-6: وضع العمالة بالبنك العقاري بعد تطبيق سياسة الاستخصاص
96	3-2-7: الآثار الايجابية والسلبية لتطبيق سياسة الاستخصاص في البنك العقاري
104	3-2-8: إثبات الفرضيات
الفصل الرابع : النتائج والتوصيات	
107	4-1: النتائج
111	4-2: التوصيات
114	المراجع والمصادر
118	الملاحق

فهرست الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول
41	منهجية اللجنة الفنية حول تصنيف المنشآت في السودان
47	عدد المؤسسات التي تم استخصاصها حسب القطاع والآلية المتبعة
51	عدد المرافق التي تم التصرف فيها والآليات المستخدمة والجهة المستفيدة بالقطاع الصناعي
52	عدد المرافق التي تم التصرف فيها والآليات المستخدمة والجهة المستفيدة بالقطاع الزراعي
53	عدد المرافق التي تم التصرف فيها والآليات المستخدمة والجهة المستفيدة بالقطاع السياحي
54	عدد المرافق التي تم التصرف فيها والآليات المستخدمة والجهة المستفيدة بقطاع المصارف
72	تطور رأس مال البنك العقاري خلال الفترة (1998-2002م)
73	تطور الودائع المختلفة في الفترة (1998-2002م)
75	تطور ودائع الادخار وودائع الادخار الشعبي
76	التسهيلات الائتمانية
77	تطور الإيرادات والمصروفات والأرباح في الفترة (1998-2002م)
79	تطور رأس مال البنك العقاري في الفترة (2003-2007م)
80	تطور الودائع الجارية خلال الفترة (2003-2007م)
80	تطور الودائع الجارية بالعملة المحلية والأجنبية
81	تطور الإيرادات الإجمالية والمصروفات
82	التسهيلات الائتمانية ونسبها المئوية خلال الفترة (2003-2007م)
84	مقارنة الأداء المالي للبنك قبل وبعد الاستخصاص

مستخلص الدراسة

تهدف هذه الدراسة للوقوف على تجربة الاستخصاص في السودان من حيث أهدافها وأساليبها ، إضافة إلى معرفة أثر تطبيق تلك السياسة على أداء البنك العقاري وذلك في خلال الفترة من (1998-2007م) .

تتبع أهمية هذه الدراسة من أهمية البنك العقاري ودوره في إشباع حاجات المجتمع بما يقدمه من خدمات يحتاج إليها كل أفراد المجتمع وخاصة أصحاب الدخل المحدودة . بجانب استمرار هذه الخدمة بالمستوى المطلوب .

وقد تمثلت فرضيات الدراسة في الآتي :-

(1) أدت سياسة الاستخصاص إلى تحسين الأداء المالي للبنك العقاري من حيث (الإيرادات - الأرباح - حجم الودائع - التمويل - رأس المال) .

(2) أدت سياسة الاستخصاص إلى عدم استفادة الفئات محدودة الدخل من خدمات البنك العقاري .

(3) أدت سياسة الاستخصاص إلى تقليص عدد العمالة بالبنك بجانب تقليص امتيازاتهم .

للإجابة على فرضيات الدراسة اتبع الدارس المنهج الوصفي التحليلي الإحصائي بالمعلومات من المصادر الثانوية متمثلة في المراجع وتقارير اللجنة الفنية للتصرف في مرافق القطاع العام والتقارير السنوية للبنك العقاري ، بجانب بعض المقابلات مع الأشخاص أصحاب الصلة . كما تم استخدام أسلوب المقارنة بين الفترة السابقة للتصرف والفترة اللاحقة.

توصلت الدراسة إلى بعض النتائج المتعلقة بتجربة البنك العقاري :-

- (1) أثرت عملية استخصاص البنك العقاري على امتيازات الموظفين سلباً .
- (2) أدت عملية التحول إلى تشريد حوالي (218) موظفاً وعاملاً .
- (3) ساهمت عملية التحول في تحسين الأداء المالي للبنك العقاري من حيث (رأس المال - الإيرادات - الأرباح - الودائع) .
- (4) زيادة إيرادات الدولة وذلك من خلال عائدات التصرف في البنك ، بجانب عائدات الضرائب المدفوعة للدولة .

وقد خرجت الدراسة ببعض التوصيات :-

- (1) ضرورة الإسراع في سداد حقوق الذين ألغيت وظائفهم .
- (2) عدم إتباع أسلوب الأيلولة لعدم جدواه ، والاعتماد على أسلوب المشاركة بدلاً عنها.
- (3) العمل على مراعاة عامل الشفافية في عمليات التصرف .
- (4) أن تكون البنوك المتخصصة تحت مظلة الدولة حتى تؤدي رسالتها بالصورة المطلوبة .

ABSTRACT

This study aims at reviewing, the Sudanese experience in privatization of the banking services especially exploring the objectives and methods used in privatizing public enterprises, in addition to study the impact of privatization policy on Real estate Bank during the period (1998-2007).

The importance of the research stems from the important role played by the real estate bank in the provision of real estate services to all segments of the society, especially the lower income group.

The study main hypotheses include the following :-

- 1) Privatization of the real estate bank led to improvements in its financial performance, especially with regard to profits, deposit volume, finance, and banks capital .
- 2) Privatization of the real estate bank affects negatively the lower income group, since the bank focuses now on targeting higher income group by building towers .
- 3) Privatization of real estate bank led to reduction in employees numbers, as well as their allowances and benefits.

In order to prove the research hypotheses , the study adopts the descriptive analytical and statistical method. The study uses both secondary sources such as references , technical committee reports, and real estate bank reports, as well as primary sources which include interviewing key figures at the real estate bank. In addition, the study adopts the comparative method in order to compare the bank performance before and after privatization .

The most important results of the research include :-

- 1) Privatization of the real estate bank affects negatively the allowances and benefits of its employees.
- 2) Privatization of the bank led to the retrench ment of 218 employees .

- 3) Privatization of the bank lead to improvement in its financial performance .
- 4) Privatization of the bank led to increases in government revenue through its sale proceeds (15.5 million) and the taxes paid by the bank .

The study come with a number of recommendations the most important include the following :-

- 1) Employees laid off should receive their after service payment without delay and immediately.
- 2) Regarding the method of privatization the study recommends the adoption of partnership and to stop alaylola system.
- 3) Transparency should be insured in all processes of privatization .
- 4) Specialized banks should be put under the control of state in order to achieve its required objectives.