

معوقات استخدام صيغة التمويل العقاري في مصرف الادخار والاستثمار العقاري في ليبيا

محمد علي أبوكيل^{1*}، فرج محمد شلاوح²
^{1,2} قسم التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والتجارة، الجامعة الاسمرية الإسلامية، ليبيا

Obstacles to Using the Real Estate Financing Formula at The Libyan Savings and Real Estate Investment Bank

Mohamed Ali Aboukil^{1*}, Faraj Mohammed Shalaweh²

^{1,2} Department of Finance and Banking, Faculty of Economics and Commerce,
Asmariya Islamic University, Zliten, Libya

*Corresponding author

mly011307@gmail.com

*المؤلف المراسل

تاريخ النشر: 2025-04-19

تاريخ القبول: 2025-04-16

تاريخ الاستلام: 2025-02-02

الملخص

هدفت الدراسة إلى تحديد معوقات استخدام صيغة التمويل العقاري في مصرف الادخار والاستثمار العقاري في ليبيا وتقديم توصيات لتحسين توافر السكن اللائق للأفراد والعائلات، وتكون مجتمع الدراسة من جميع العاملين بمصرف الادخار والاستثمار العقاري أما عينة الدراسة فقد تكونت من 36 من العاملين بالإدارة العامة للمصرف، تم اختيارهم بالطريقة العشوائية البسيطة، حيث تم توزيع 50 استمارة على العاملين وجد منها 36 استمارة كاملة فقط وصالحة للتحليل الإحصائي وتوصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج أهمها: الاجراءات القانونية والتشديد على ما يسمى بالشهادة العقارية أصبحت عائق في عملية الإمداد المالي من قبل المصرف العقاري بالإضافة إلى ان ارتفاع تكلفة البناء بالمدن كنتيجة للاعتماد على أساسيات البناء يؤدي الي ارتفاع تكلفة التمويل العقاري لذوي الدخل المتوسطة ويحد من مقدراتهم المالية ومن أهم ما أوصت به الدراسة ضرورة تعديل ضوابط سياسات التمويل العقاري بما يتماشى والوضع الراهن لتمكين العميل من الحصول على التمويل اللازم من المصرف العقاري، والعمل على إيجاد منفذ قانوني بديل للشهادة العقارية واستحداث ورقة قانونية تفيد درجة الرهن العقاري.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، الاستثمار العقاري، مصرف الادخار، ليبيا.

Abstract

The study aimed to identify the obstacles hindering the use of the mortgage financing model at the Savings and Real Estate Investment Bank in Libya and to provide recommendations for improving the availability of adequate housing for individuals and families. The study population consisted of all employees at the Savings and Real Estate Investment Bank, while the study sample included 36 employees from the bank's general administration, selected through simple random sampling. A total of 50 questionnaires were distributed, of which only 36 were fully completed and valid for statistical analysis. The study revealed several key findings, the most significant of which is that legal procedures and the emphasis on what is referred to as the "property certificate" have become a major obstacle in the financial supply process provided by the real estate bank. In addition, the rising construction costs in cities, due to reliance on conventional building materials and techniques, lead to increased mortgage financing costs for middle-income earners, thereby limiting their financial capacity. One of the study's key recommendations is the need to amend the regulatory policies governing real estate financing to align with the current situation, in order to enable clients to obtain the necessary financing from the real

estate bank. It also recommends creating a legal alternative to the property certificate by introducing a new legal document that certifies the degree of mortgage.

Keywords: Mortgage Financing, Real Estate Investment, Savings Bank, Libya.

المقدمة:

تعتبر أزمة السكن في ليبيا من أهم المعضلات التي ترهق كيان الاقتصاد الليبي نظراً لتزايد عدد السكان بنسب أكبر من قبل الأمر الذي أوجب البحث عن مصادر أخرى لعملية التمويل العقاري من طرف الدولة الليبية وخلق صيغ أخرى لعملية التمويل بأفضل الطرق لأصحاب الدخول المتوسطة وفق شروط ومعايير مناسبة. وقد بات لازماً على المصارف الليبية تطوير سياساتها الائتمانية والعمل على إيجاد أنظمة متطورة لإدارة المخاطر الائتمان والتمويل العقاري، وفي الوقت الحالي أصبحت العقارات وتمويلها الأمر الشاغل حالياً للمصارف وخاصة الليبية في سد أزمة السكن وخصوصاً محدودي الدخل الأمر الذي استوجب عند هذه المؤسسات المالية والمناطة بالتمويل العقاري الي البحث في وسائل جديدة للحد من معوقات التمويل العقاري بشقيها المالي والقانوني.

مشكلة الدراسة:

تتبلور مشكلة الدراسة في قلة حجم الأموال المخصصة من قبل المصارف لعملية الائتمان العقاري، حيث تمنح معظم المصارف في التمويل العقاري قدرة مواردها الذاتية من الودائع الجارية والتي دائماً ما تكون لغرض تسديد الالتزامات القائمة منها في أي لحظة، مما يتعذر معه توظيف هذه الودائع في استثمارات طويلة الأجل. والتمويل العقاري يحتاج إلى رأس مال كبير وفترات للاسترداد مما يجعل طبيعة التمويل المطلوب العقاري لا تتسجم مع حجم المواد المالية للمصارف، بالإضافة إلى أن التشريعات والقوانين والسياسات السائدة تحد من إمكانية التمويل في الإسكان العقاري. ومن مزاياه تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للأفراد وكذلك تحقيق الرفاهية لشرائح كبيره من أفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضع المعيشي لهم ولأسرهم كما يساهم في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ودفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدره المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته كما يعمل التمويل العقاري على تنمية الوعي الادخاري في المجتمع؛ حيث يساهم هذا النوع من التمويل في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار.

ومن هنا يمكن أن تتلخص مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيس:

ما هي معوقات استخدام صيغة التمويل العقاري في مصرف الادخار والاستثمار العقاري في ليبيا؟

فرضيات الدراسة

تسعي الدراسة لاختبار صحة الفرضيات الآتية:

- توجد علاقة إيجابية بين ضوابط وسياسات التمويل العقاري وحصول العميل علي التمويل
- توجد علاقة إيجابية بين ارتفاع تكلفة الأراضي والتشييد بالمدن وارتفاع التمويل العقاري.
- توجد علاقة إيجابية بين طبيعة تركيبة موارد المصرف وقدرته في تقديم التمويل العقاري.
- توجد علاقة إيجابية بين القوانين والتشريعات التي تنظم تمويل العقارات ومقدرة العميل في الحصول على التمويل الممنوح.

أهداف الدراسة:

الهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو تحديد معوقات التمويل الاستثماري في ليبيا، بالإضافة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الفرعية، ومنها:

- تحليل الآثار الناتجة عن استخدام التمويل العقاري في القطاع المصرفي، مع دراسة الأسس والضوابط التي تحكمه.
- التعرف على صيغ وأطراف التمويل العقاري المصرفي.
- دراسة مزايا ومعوقات التمويل العقاري، ومدى تأثيرها على المصرف والعميل والاقتصاد الوطني بشكل عام.

■ تقييم تأثير آجال التمويل العقاري المتوسط والطويل على السيولة الحالية والمستقبلية للمصرف.
أهمية الدراسة:

تسهم الدراسة في إضافة رؤية بحثية جديدة للمكتبة العلمية، وإعطاء المزيد من المعلومات العلمية للمتخصصين في هذا المجال، وتوضيح معوقات تطبيق صيغة من صيغ التمويل الإسلامي وهي التمويل العقاري في ليبيا ومدى توافقه مع قواعد الشريعة الإسلامية وأحكامها، كما تكمن أهمية الدراسة في تنمية وتطوير قدرات الباحثين في مجال البحث العلمي وزيادة قدرتهم على الفهم والتحليل بمدى واقع التمويل العقاري في ليبيا.

منهجية الدراسة:

الجانب النظري: ويعتمد على المراجع المتمثلة في الكتب والدوريات العلمية المتعلقة بموضوع الدراسة، والاعتماد على شبكة المعلومات الدولية.

الجانب العملي:

يعتمد على إعداد استمارة استبانة توزع على أفراد العينة المستهدفة في الدراسة ومن خلالها يتم تحليل البيانات للتوصل إلى النتائج التي من خلالها توصي الدراسة بمجموعة من التوصيات.

بيئة ومجتمع وعينة الدراسة:

■ بيئة الدراسة: تتمثل بيئة الدراسة في معوقات تطبيق التمويل العقاري في ليبيا من وجهة نظر المهتمين بها.

■ مجتمع الدراسة: يتمثل مجتمع البحث في العاملين في مصرف الادخار/ الإدارة العامة

■ عينة الدراسة: سيتم اختيار عينة عشوائية من مجتمع البحث المذكور أعلاه.

حدود الدراسة:

■ الحدود الزمنية: تتمثل الحدود الزمنية في فترة إعداد الدراسة 2025م

■ الحدود المكانية: تتمثل الحدود المكانية في مصرف الادخار، الإدارة العامة.

الدراسات السابقة:

دراسة ياسر حسني منصور (2023): بعنوان تطبيق عقود الفيديك في التمويل العقاري في المصارف الإسلامية من النماذج المقترحة. أسهمت هذه الدراسة الي تعريف مفهوم الفيديك من ناحية الأهمية والخصائص التي يتميز بها كذلك الأنواع كما هدفت الي إظهار الآثار الاقتصادية لتطبيق هذا النوع من العقود في التمويل الإسلامي وتوصلت الدراسة الي ان تطبيق هذا النوع من العقود سيزيد من ثقة الشركات المحلية المنفذة والدولية في الحصول على حقوقها والمشاركة في المشروعات الاسكانية العقارية بالإضافة الي مساهمة هذه العقود في تجديد نقاط المخاطرة والحد منها.

دراسة وليد الفقي واخرون (2023): بعنوان كفاء الهندسة المالية في تطوير منتجات التمويل العقاري تمخضت الدراسة الي استحداث وتطوير منتجات جديدة لعملية التمويل العقاري داخل مصرف الادخار والاستثمار العقاري بصيغ إسلامية اخري كما توصلت الدراسة الي اقتراح تطبيقي على شكل نموذج إسلامي يعتمد عليه المصرف الادخار لتلبية احتياجات العملاء في تمويل وحدات سكنية وبهيكلية تحقق الكفاءة الاقتصادية وتتوافق مع الشريعة الإسلامية.

دراسة عزت ملوك قناوي حسن (2022): بعنوان دور التمويل العقاري في الح من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية. عملت هذه الدراسة علي بيان التجارب السابقة الدولية في مشكلة الإسكان والتعرف على الأنظمة التمويلية العقارية وتحليل واقع السوق العقاري المصري ومحاولة إمكانية التطوير بالمقارنة مع المصارف الأخرى المحلية والأجنبية. وخلصت الدراسة الي وجوب انشاء قاعدة بيانات وبنك معلومات للقطاع المصرفي المصري كما تأصلت الي تبني نظام Bot للمستثمرين من القطاع الخاص.

دراسة زاوي ورحماني (2021): بعنوان الهندسة المالي التقليدية وسندات الرهن العقاري الذي يتضمن فتح صكوك الاجارة وصكوك المشاركة في تمويل الإسكان العقاري من وجهة نظر اخري كما تهدف الدراسة الي تجربة المقارنة بين منتجات الهندسة المالية التقليدية في عملية التمويل العقاري والإسلامية المطبقة في بعض الدول في مجال التمويل العقاري.

التعقيب على الدراسات السابق:

من خلال ما سبق في استعراض الدراسات السابقة وحديثه النشر في هذا المجال الإسكان ومنتجات التمويل العقاري والحد من أزمة الإسكان وإيجاد أيسر طرق التمويل العقاري في ظل ظروف ومستوى دخول الافراد أي دوي الخل المحدود نلاحظ ان هناك جهد كبير من الباحثين في هذا المجال والكل أفضى بما اجادت به أفضل الدراسات الي الوقوف بجانب أصحاب الدخول البسيطة وكذلك منح أفضل النماذج التمويلية العقارية بدون تكاليف زائدة تتناسب مع مدخراتهم في ظل معايير الشريعة الإسلامية وفي كنف نظام وقوانين لصالح كافة الأطراف العقد العقاري.

العناصر الإجرائية:

- التمويل العقاري: يعرف التمويل العقاري في هذه الدراسة بأنه عملية توفير التمويل اللازم لشراء أو بناء أو ترميم العقارات، من خلال القروض العقارية أو غيرها من الأدوات المالية.
- معوقات الإسكان: تعرف معوقات الإسكان في هذا البحث بأنها العوائق التي تحول دون حصول الأفراد على السكن اللائق، مثل نقص التمويل، ارتفاع الأسعار، عدم كفاية العرض العقاري، وغيرها.
- الإسكان: يعرف الإسكان في هذا البحث بأنه توفير السكن اللائق للأفراد والعائلات، بما في ذلك المساكن الخاصة والمستأجرة.
- القروض العقارية: تعرف القروض العقارية في هذا البحث بأنها القروض التي تقدمها المؤسسات المالية لشراء أو بناء أو ترميم العقارات، وتكون مضمونة برهن العقار.
- الطلب على الإسكان: يعرف الطلب على الإسكان في هذا البحث بأنه الرغبة في الحصول على السكن، مدعومة بالقدرة المالية على شراء أو استئجار المساكن.
- العرض العقاري: يعرف العرض العقاري في هذه الدراسة بأنه توافر المساكن للبيع أو الإيجار، بما في ذلك المساكن الجديدة والقائمة.
- السياسات الإسكانية: تعرف السياسات الإسكانية في هذا البحث بأنها الإجراءات والتشريعات التي تتبناها الحكومة لتعزيز توافر السكن اللائق للأفراد والعائلات.

الجانب العملي:

مجتمع وعينة الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من جميع العاملين بمصرف الادخار أما عينة الدراسة تتكون من 36 من العاملين بمصرف الادخار الإدارة العامة، تم اختيارهم بالطريقة العشوائية البسيطة، حيث تم توزيع 50 استمارة على العاملين بالإدارة ووجد منها 36 استمارة كاملة فقط وصالحة للتحليل الإحصائي.

أداة الدراسة:

تم استخدام الاستبانة كأداة لتجميع البيانات والاعتماد على برنامج SPSS لأغراض التحليل كما يلي:

جدول رقم (1): بيانات الدراسة والنسبة المئوية.

النسبة المئوية	العدد	البيان
100%	50	عدد الاستثمارات الموزعة
96%	48	عدد الاستثمارات المستلمة
24%	12	عدد الاستثمارات المستبعدة
72%	36	عدد الاستثمارات الخاضعة للتحليل

ولضمان ثبات أداة جمع البيانات من حيث الدقة والتناسق، والتأكد من إمكانية الحصول على نفس النتائج عند استخدامها مجددًا في ظروف مشابهة، تم اعتماد معامل ألفا كرو نباخ، كما هو موضح في الجدول التالي.

جدول رقم (2) يبين نتائج اختبار ألفا كرو نباخ (Cornbrash's alpha) لقياس ثبات فقرات الاستبيان

يتضح من الجدول أعلاه أن قيمة ألفا كرو نباخ (0.971) وهي أكبر من (0.60) مما يدل على ثبات أسئلة الاستبيان.

جدول رقم (2): البيانات الديموغرافية.

البيان	عدد الفقرات	معامل الثبات ألفا كرو نباخ
ذكر	23	63.9%
المحور الأول	7	0.959
المحور الثاني	7	0.914
المحور الثالث	7	0.938
المحور الرابع	7	0.952
جميع فقرات الاستبيان	28	-
البيان	العدد	النسبة المئوية
الجنس		
أنثى	10	27.8%
لم يجب	3	8.3%
المجموع	36	100%
المؤهل العلمي		
ثانوي	8	22.2%
دبلوم عالي	14	38.9%
جامعي	10	27.8%
ماجستير	32	43.8%
لم يجب	4	31.3%
المجموع	36	100%
العمر		
أقل من 25 سنة	9	25.0%
من 25 إلى أقل من 30 سنة	6	16.7%
من 30 إلى أقل من 35 سنة	2	5.6%
من 35 إلى أقل من 40 سنة	1	2.8%
لم يجب	18	50.0%
المجموع	36	100%
المستوى الوظيفي		
مدير إدارة	1	2.8%
رئيس قسم	7	19.4%
رئيس وحدة	7	19.4%
موظف	18	50.0%
لم يجب	3	8.3%
المجموع	36	100%
سنوات الخبرة		
أقل من 5 سنوات	17	47.2%
من 5 إلى أقل من 10 سنوات	12	33.3%
من 10 إلى أقل من 15 سنة	3	8.3%
من 15 سنة فأكثر	2	5.6%
لم يجب	2	5.6%
المجموع	36	100%

يتضح من الجدول أعلاه أن أغلب أفراد عينة الدراسة من الذكور بنسبة (63.9%)، كما يتضح أيضا أن أغلب أفراد عينة الدراسة مؤهلهم ماجستير بنسبة (43.8%) يليهم من مؤهلهم دبلوم عالي بنسبة

(38.9%). كما يتضح من الجدول أيضا أن نصف أفراد عينة لم يجيبوا عن السؤال المتعلق بالعمر، كذلك أن نصف الذين أجابوا عن هذا السؤال أعمارهم أقل من 25 سنة بنسبة (25%)، كما يتضح أيضا أن أغلب أفراد عينة الدراسة موظفين بنسبة (50%) من إجمالي عينة الدراسة. كما يتضح من الجدول أن أغلب أفراد عينة الدراسة خبرتهم أقل من 5 سنوات بنسبة (47.2%) يليهم الذين خبرتهم من 5 إلى أقل من 10 سنوات بنسبة (33.3%) من إجمالي عينة الدراسة التحليل الوصفي واختبار الفرضيات:

أ- التحليل الوصفي: وتم إجراؤه باستخدام الوسط الحسابي والانحراف المعياري بغرض التعرف على الاتجاه والأهمية النسبية لعبارات فرضيات الدراسة وترتيبها حسب درجة موافقة الباحثين، وقد جاءت النتائج كما يلي:

جدول رقم (3): الإحصاء الوصفي لعبارات الفرضية الأولى.

ر.م	العبرة	المتوسط المرجح	التفسير	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية	الترتيب
1	تعقيد إجراءات رهن العقار لصالح المصرف بواسطة أجهزة الدولة.	4.6667	موافق بشدة	0.47809	93.33%	2
2	استبعاد السياسة التمويلية بالمصرف لبعض المناطق السكنية يحد من فرص حصول العميل على التمويل.	4.6389	موافق بشدة	0.48714	92.78%	3
3	ضعف مبلغ السقف التمويلي المحدد للعام	4.6667	موافق بشدة	0.47809	93.33%	2
4	الشرائح المستهدفة عبر السياسة التمويلية بالمصرف تحد من إمكانية حصول الجمهور على التمويل العقاري من مصرفكم.	4.6944	موافق بشدة	0.46718	93.89%	1
5	ارتفاع قيمة الدفعة الأولى التي تحددها السياسات.	4.6389	موافق بشدة	0.54263	92.78%	4
6	ارتفاع هامش الأرباح يحد من إمكانية حصول العميل على التمويل العقاري من مصرفكم.	4.6389	موافق بشدة	0.63932	92.78%	5
7	ارتباط القسط الشهري بدخل العميل.	4.6667	موافق بشدة	0.47809	93.33%	2
-	الإجمالي	4.65873	موافق بشدة	0.459785	93.17%	-

يتضح من الجدول أعلاه أن قيمة المتوسط الحسابي لجميع عبارات المحور الأول بلغت (4.65873) بانحراف معياري (0.459785) وأهمية نسبية (93.17%) مما يعني أن ما يمثل غالبية أفراد العينة يوافقون على ما ورد في جميع العبارات المتعلقة بالفرضية الأولى مع تباين في الأهمية النسبية من عبارة إلى أخرى. اختبار الفرضية الأولى:

H01: توجد علاقة إيجابية بين ضوابط وسياسات التمويل العقاري وحصول العميل على التمويل.

جدول رقم (4): One-sample T-Test.

One-Sample Test						
Test Value = 3						
	T	Df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
ضوابط وسياسات التمويل العقاري وحصول العميل على التمويل.	21.645707	35	0.00	1.658730	1.50316	1.81430

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن قيمة (P=0.000) وهذه القيمة دالة إحصائياً، وهي أقل من (0.05) وهذا يعني أننا نرفض الفرضية الصفرية الأولى ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه "توجد علاقة إيجابية بين ضوابط وسياسات التمويل العقاري وحصول العميل على التمويل".

جدول رقم (5): الإحصاء الوصفي لعبارات الفرضية الثانية.

ر.م	العبارة	المتوسط المرجح	التفسير	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية	الترتيب
1	قلة جودة مواد البناء المحلية يزيد من الاعتماد على المواد المستوردة العالية التكلفة.	4.6667	موافق بشدة	0.53452	93.33%	3
2	ارتفاع الرسوم الضريبية والجمركية على مواد البناء يؤدي إلى ارتفاع تكلفة العقار.	4.6389	موافق بشدة	0.54263	92.78%	4
3	تكس مشاريع البناء بالمركز والمدن المجاورة وبعدها عن الموانئ البحرية يزيد من ارتفاع تكلفة العقار.	4.5556	موافق بشدة	0.80868	91.11%	6
4	التسعير عبر تجار العقارات غير المهنية والأخلاقية يزيد من ارتفاع العقارات.	4.6667	موافق بشدة	0.53452	93.33%	3
5	ارتفاع أسعار الآليات والمعدات المستخدمة في البناء يؤدي إلى ارتفاع تكلفة المصنعات والتشييد ويحد من حصول ذوي الدخل المحدود على التمويل.	4.6944	موافق بشدة	0.52478	93.89%	2
6	دور الدولة المنافس مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار والحد من حصول ذوي الدخل المحدود على التمويل العقاري.	4.5833	موافق بشدة	0.55420	91.67%	5
7	العوامل الثقافية التي تحد من قبول التملك بالوحدات السكنية يؤدي إلى ارتفاع الأسعار والحد من حصول ذوي الدخل المحدود على التمويل العقاري.	4.6944	موافق بشدة	0.46718	93.89%	1
-	الإجمالي	4.642857	موافق بشدة	0.467610	92.86%	-

يتضح من الجدول أعلاه أن قيمة المتوسط الحسابي لعبارات المحور الثاني بلغت (4.642857) بانحراف معياري (0.467610) وأهمية نسبية (92.86%) مما يعني أن ما يمثل غالبية أفراد العينة يوافقون على ما ورد في جميع العبارات المتعلقة بالفرضية الثانية مع تباين في الأهمية النسبية من عبارة إلى أخرى.

اختبار الفرضية الثانية:
H02: توجد علاقة إيجابية بين ارتفاع تكلفة الأراضي والتشييد بالمدن وارتفاع التمويل العقاري.

جدول رقم (6): One-sample T-Test

One-Sample Test						
Test Value = 3						
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
ارتفاع تكلفة الأراضي والتشييد بالمدن تؤدي إلى ارتفاع التمويل العقاري وتمنع ذوي الدخل المحدود من الحصول عليه.	21.080	35	0.000	1.64286	1.4846	1.8011

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن قيمة (P=0.000) وهذه القيمة دالة إحصائياً، وهي أقل من (0.05) وهذا يعني أننا نرفض الفرضية الصفرية الثانية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه "توجد علاقة إيجابية بين ارتفاع تكلفة الأراضي والتشييد بالمدن وارتفاع التمويل العقاري".

جدول رقم (7): الإحصاء الوصفي لعبارات الفرضية الثالثة.

ر.م	العبرة	المتوسط المرجح	التفسير	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية	الترتيب
1	الاعتماد على الودائع الجارية بطبيعتها وغير المستقرة لا تلائم التمويل العقاري.	4.6111	موافق بشدة	0.49441	92.22%	2
2	ضعف رأس مال المصرف لا يتلاءم مع طبيعة التمويل العقاري.	4.6389	موافق بشدة	0.48714	92.78%	1
3	صعوبة الحصول على حسابات استثمار طويلة الأجل لاستخدامها في التمويل العقاري	4.6111	موافق بشدة	0.49441	92.22%	2
4	ارتفاع نسبة الاحتياطيات تحد من حجم الاستخدام للموارد المالية.	4.6111	موافق بشدة	0.64488	92.22%	3
5	عدم فاعلية سياسات جذب الودائع المستخدمة في مصرفكم تحد من حجم الموارد المتاحة لاستخدام وبالتالي قدرة حصول العميل على التمويل.	4.5556	موافق بشدة	0.50395	91.11%	4
6	توجيه نسبة أكبر من المعيارية من حجم موارد للاستثمار في الأوراق المالية يقلل من فاعلية عمل سياسة خلق النقود وفرص القطاعات التمويلية الأخرى.	4.5278	موافق بشدة	0.65405	90.56%	5
7	العوامل الثقافية والاجتماعية المتعلقة باحتفاظ النقود خارج الجهاز المصرفي تحد من موارد المصرف والموارد المتاحة للاستثمار العقاري.	4.5278	موافق بشدة	0.65405	90.56%	5
-	الإجمالي	4.583333	موافق بشدة	0.484603	91.67%	-

يتضح من الجدول أعلاه أن قيمة المتوسط الحسابي لعبارات المحور الثالث بلغت (4.583333) بانحراف معياري (0.484603) وأهمية نسبية (91.67%) مما يعني أن ما يمثل غالبية أفراد العينة يوافقون على ما ورد في جميع العبارات المتعلقة بالفرضية الثالثة مع تباين في الأهمية النسبية من عبارة إلى أخرى.

H03: توجد علاقة إيجابية بين طبيعة تركيبة موارد المصارف وقدرته في تقديم التمويل العقاري.

جدول رقم (8): One-sample T-Test

One-Sample Test						
Test Value = 3						
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
طبيعة تركيبة موارد المصارف وقدرته في تقديم التمويل العقاري.	19.604	35	0.000	1.58333	1.4194	1.7473

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن قيمة (P=0.000) وهذه القيمة دالة إحصائياً، وهي أقل من (0.05) وهذا يعني أننا نرفض الفرضية الصفرية الثالثة ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه "توجد علاقة إيجابية بين طبيعة تركيبة موارد المصارف وقدرته في تقديم التمويل العقاري".

جدول رقم (9): الإحصاء الوصفي لعبارات الفرضية الرابعة.

ر.م	العبرة	المتوسط المرجح	التفسير	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية	الترتيب
1	عدم مرونة القوانين المعمول بها من معوقات التمويل العقاري	4.5556	موافق بشدة	0.50395	91.11%	3
2	عدم إعفاء العقارات المباعة وفقاً لقانون بيع الأموال المرهونة للمصارف من الضرائب والرسوم	4.5278	موافق بشدة	0.55990	90.56%	6
3	إيقاف القانون لأي دعوى أو أمر قانوني في مواجهة المفلس من أحد المعوقات التمويل العقاري	4.5556	موافق بشدة	0.60684	91.11%	4
4	طول قطر دورة إجراءات تحسين الأراضي من مياه وكهرباء وغيرها يحد من حجم المعروض من الأراضي ومقدرة العميل	4.5833	موافق بشدة	0.55420	91.67%	2
5	ارتفاع مصروفات الدولة القانونية المتعلقة بنقل الملكية ورهن العقارات الممولة عبر المصارف يحد من حجم التمويل	4.5556	موافق بشدة	0.77254	91.11%	5
6	غياب قانون خاص بالتمويل العقاري وتنظيمه يزيد من مخاطر التمويل القانونية ويحد من إقبال العملاء	4.6111	موافق بشدة	0.49441	92.22%	1
7	عدم استيفاء بعض أطراف التمويل المتطلبات القانونية التعاقدية وفهمها يعوق التمويل العقاري	4.5278	موافق بشدة	0.60880	90.56%	7
-	الإجمالي	4.559524	موافق بشدة	0.521687	91.79%	-

يتضح من الجدول أعلاه أن قيمة المتوسط الحسابي لعبارات المحور الرابع بلغت (4.559524) بانحراف معياري (0.521687) وأهمية نسبية (91.79%) مما يعني أن ما يمثل غالبية أفراد العينة يوافقون على ما ورد في جميع العبارات المتعلقة بالفرضية الرابعة مع تباين في الأهمية النسبية من عبارة إلى أخرى.

اختبار الفرضية الرابعة:

H04: توجد علاقة إيجابية بين القوانين والتشريعات التي تنظم تمويل العقارات ومقدرة العميل في الحصول على التمويل الممنوح.

جدول رقم (10): One-sample T-Test.

One-Sample Test						
	Test Value = 3					
	T	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
القوانين والتشريعات التي تنظم تمويل العقارات ومقدرة العميل في الحصول على التمويل الممنوح.	17.936	35	0.000	1.55952	1.3830	1.7360

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن قيمة (P=0.000) وهذه القيمة دالة إحصائياً، وهي أقل من (0.05) وهذا يعني أننا نرفض الفرضية الصفرية الرابعة ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه "توجد علاقة إيجابية بين القوانين والتشريعات التي تنظم تمويل العقارات ومقدرة العميل في الحصول على التمويل الممنوح".

النتائج والتوصيات:

النتائج:

- بناء اعلي ما تم عرضا من خلال هذه الدراسة تم التوصل واستخلاص النتائج التالية:
- من المعوقات التي تواجه العميل في الحصول على التمويل من مصرف الادخار والاستثمار العقاري الشروط والسياسات المجحفة في تقديم الطلب
- ارتفاع مصروفات الدولة القانونية عكس بالسلب على قدرة العميل اتجاه المصرف
- الاجراءات القانونية والتشديد على ما يسمى بالشهادة العقارية أصبحت عائق في عملية الإمداد المالي من قبل المصرف العقاري
- ارتفاع تكلفة البناء بالمدن كنتيجة للاعتماد على مدخلات البناء يؤدي الي ارتفاع تكلفة التمويل العقاري لذوي الدخل المحدودة ويحد من مقدراتهم المالية.
- عدم السداد من بعض العملاء السابقين والاحتفاظ بالنقود خارج الجهاز المصرفي ادي الي الحد من موارد المتاحة للاستثمار العقاري.

التوصيات:

- توصي الدراسة بناء على ما توصل اليه الباحث بالتوصيات التالية:
- ضرورة تعديل ضوابط سياسات التمويل العقاري بما يتماشى والوضع الراهن لتمكين العميل من الحصول على التمويل اللازم من المصرف العقاري.
- العمل علي تحسين الموارد المالية للمصرف العقاري من مصادر اخري
- ضرورة المشاركة في التمويل العقاري بين المصرف والعميل للمشاركة في المسؤولية القانونية
- العمل على إيجاد منفذ قانوني بديل للشهادة العقارية واستحداث ورقة قانونية تفيد درجة الرهن العقاري.
- على المصرف العقاري البحث على أراضي جديدة ومشاركة القطاع الخاص في الاستثمار العقاري

المراجع:

1. رفعت تركي إسماعيل ملة (2000)، التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الملك سعود.
2. منى خالد فرحات (2009)، التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد (25) العدد الثاني.
3. حمد عبد العزيز التويجري وعلي محمد الجمعة وعدنان جعفر آل حسن ومحمد هزلول الهزلول وأحمد عبد الله المطوع (2005) دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، مركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، جامعة الملك سعود، الرياض.
4. حسين سعيد آل مشيط (2006) تمويل إسكان ذوي الدخل المنخفضة في المملكة العربية السعودية (جدة: حالة دراسية)، رسالة ماجستير، قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية تصاميم البيئة، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
5. الصديق، طلحة محمد رحمة، (2006) التمويل الإسلامي في السودان التحديات ورؤى في المستقبل، ط1، السودان: شركة مطابع السودان للملة المحدودة، ص23
6. السرطاوي، فؤاد عبد اللطيف، (1998)، التمويل الإسلامي ودوره في القطاع الخاص، ط1، عمان: دار المسيرة.
7. المكاوي، محمد محمود، (2004)، التمويل المصرفي الإسلامي، ط1، شركة مطابع السودان للملة المحدودة، 2004م.

8. أحمد سفر، (2004م) العمل المصرفي الإسلامي، أصوله وصيغته وتحدياته، اتحاد المصارف الإسلامية، بيروت، لبنان.
9. أبو الفضل، عبد الشافي، (1996) رسالة البنك الإسلامي ومعايير تقويمها، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، دراسات في الاقتصاد الإسلامي (5).
10. عجمية محمد عبد العزيز، عبد الرحمن، يسري أحمد، (1980) التنمية الاقتصادية، ط1، الإسكندرية: دار الجامعات المصرية 1980.
11. بكري، كامل، (1986) التنمية الاقتصادية، ط1، بيوت - لبنان: دار النهضة العربية.
12. أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.
13. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
14. شوقي باهر، قانون الرهن العقاري - انحيازات سكانية مستمرة، المركز المصري لحقوق السكن، مصر 2002.
15. عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف، مصر، 2001.
16. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.
17. هشام زوين ومحسن زوين، التمويل والرهن العقاري، الواقع والتطبيق، دار الكتاب الذهبي، مصر. 2010.
18. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.
19. هيثم صاحب عجام، نظرية التمويل، الجزء 1، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2001.