



جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
كلية الدراسات العليا



العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل
العقاري المصرفي في السودان
(دراسة ميدانية علي عينة من المصارف السودانية)

Factors Affecting the Efficiency of the Real Estate
Banking Finance Portfolio in Sudan
(A Field Study on a Sample of Sudanese Banks)
بحث مقدم لنيل درجة دكتوراة الفلسفة في الدراسات المصرفية

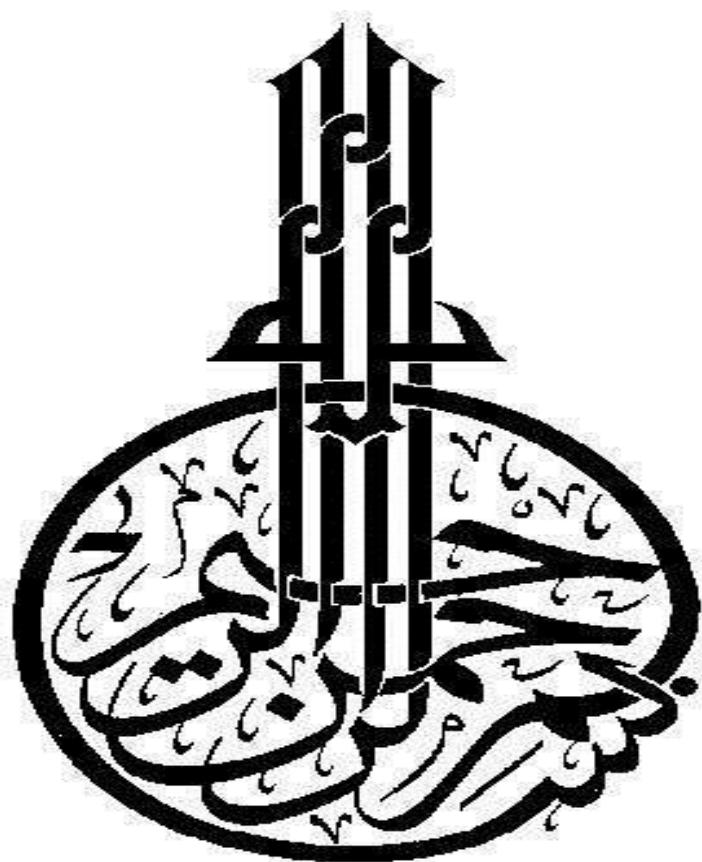
إشراف أ.د. :

إبراهيم فضل المولى البشير

إعداد الطالبة :

شيماء عبدالله أبوزيد الحسن

أغسطس 2019م



الإستهلال

قال الله تعالى:

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافاً مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ)

صدق الله العظيم

سورة آل عمران - الآية (130)

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي

إلى من رفعتني بدعواتها و دعمها في كل خطوة من خطوات الحياة؛
إلى من حملتني وهنا على وهن، إلى من غمرتني بحبها و حنانها؛
إلى من أنارت دربي بصلواتها، إلى من ربّتي على حب العلم؛
إلى من كانت رمزا للعطاء، إلى أغلى ما في هذا الوجود أُمي الغالية أطال
الله في عمرها.

إلى من علمني معنى الكفاح، إلى من زرع في نفسي قوة الإرادة؛

إلى أبي العزيز أطال الله في عمره.

إلى رفاق الدرب

الدارسة

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين ، الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله في البدء وفي المنتهى، والصلاة والسلام على سيد الأولين والآخرين وعلى آله وصحبه أجمعين.

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك ، فالشكر أولاً وآخرأ وظاهراً وباطناً لله عز وجل على توفيقه وتيسيره لإتمام هذا العمل ثم الشكر والتقدير لمنارة العلم جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا على منحي هذه الفرصة العظيمة لمواصلة دراستي العليا الحمد لله الذي هيا لي أستاذاً فاضلاً بذل من وقته وجهده الكثير، والذي بفضل توجيهه ونصحه ظهر هذا العمل بهذه الصورة ، البروفيسور/إبراهيم فضل المولى البشير والذي فتح لي قلبه فأرشد ووجه ونصح .. فله الشكر و التقدير ، وأن يمتعته بالصحة والعافية .

كذلك أتقدم بشكري وإمتناني للدكتورة/هويدا آدم الميع رئيس قسم البنوك والتمويل، والدكتور/الجيلي حسن أحمد ببنك فيصل الإسلامي السوداني على ملاحظاتهم القيمة وتوجيهاتهم المثمرة..

والشكر أجزله لإدارة وموظفي المصارف السودانية الذين تعاونوا معي غاية التعاون ولكل من قدّم لي العون وساعدني وأسدى إلي نصيحة أو أمدني بمشورة أو قدم لي معلومة مكنتني من إتمام هذا البحث على الوجه المطلوب ، فما كان من صواب فمن الله ، وما كان من خطأ فمن نفسي، فادعو الله أن يبارك لهم في أوقاتهم وأعمارهم وأن يجزيهم عني خير الجزاء في الدنيا والآخرة

المستخلص

هدفت الدراسة إلى معرفة العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري المصرفي دراسة ميدانية علي عينة من المصارف السودانية، وتمثلت مشكلة الدراسة في اعتماد الحكومات والدول علي التمويل المصرفي العقاري في حل مشكلة الإسكان الا أن هذا التمويل يتأثر بعدد من العوامل، تقدم المصارف السودانية التمويل العقاري عن طريق المحافظ التي تعاني من ضعف في رؤؤس الأموال وإرتفاع تكاليف التمويل مع عجز من الممولين في سداد مديونياتهم، وإتبعنا الدراسة المنهج الوصفي الإحصائي من خلال إختبار عينة قصدية من موظفي المصارف التجارية بولاية الخرطوم وتوزيع الإستبانة لها ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم إختبار عدد من الفرضيات وهي هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين العوامل التمويلية المختلفة وكفاءة محفظة التمويل العقاري، وأظهرت نتائج الدراسة وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري، وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري، وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري، وعلي ضوء النتائج أوصت الدراسة بعدة توصيات منها تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية، ضرورة التحوط في دراسة الجدوى المقدمة للمخاطر المحتملة وإمكانية نقصان العائد عما هو متوقع، لابد من وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل لتأثيره في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.

Abstract

The study aimed to find out the factors that affect the efficiency of the real estate finance portfolio. A field study on a sample of Sudanese banks. The problem of the study was the dependence of governments and countries on real estate banking to solve the housing problem, but this financing is affected by a number of factors. The study followed the statistical descriptive approach by testing an intentional sample of the employees of commercial banks in Khartoum State and distributing the questionnaire. To achieve the objectives of the study, a number of hypotheses were tested. There is a statistically significant relationship between the different financing factors and the efficiency of the real estate portfolio. The results of the study showed a statistically significant relationship between the volume of financing and the efficiency of the real estate portfolio. In the light of the results, the study recommended several recommendations including the application of the feasibility study indicators for the financed real estate projects that make the financing cost clear and known from the beginning. In the feasibility study of potential risks and the potential for a decrease in returns, a system for estimating the cost of financing is required to influence the decision to apply for real estate.

قائمة المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الإستهلال	أ
الإهداء	ب
الشكر والتقدير	ت
المستخلص	ث
Abstract	ج
قائمة المحتويات	ح
قائمة الجداول	خ
قائكة الأشكال	د
الإطار المنهجي للدراسة والدراسات السابقة	
1- 1 الإطار المنهجي للدراسة	2
1- 2 الدراسات السابقة	6
الإستثمار والتمويل	
تمهيد	19
2- 1: مفهوم وأهمية وأهداف ومقومات وأنواع الإستثمار	30
2- 2: مفهوم وأهمية وأهداف وأنواع التمويل	30
2- 3: المخاطر الإستثمارية والتمويلية	39
المحافظ الإستثمارية والتمويل العقاري	
تمهيد	49
3- 1: مفهوم وأهمية وأنواع ونظريات المحافظ الإستثمارية	50
3- 2: التمويل المصرفي والعقاري	79
3- 3: العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري	97
الإطار المفاهيمي للكفاءة	
تمهيد	104
4- 1: مفهوم وأنواع الكفاءة في النشاط الإقتصادي	105
4- 2: مفهوم وأنواع الكفاءة المصرفية	125
4- 3: قياس الكفاءة المصرفية	137
الدراسة الميدانية	
5- 1: إجراءات الدراسة الميدانية	144
5- 2: عرض وتحليل بيانات الدراسة	160
5- 3: مناقشة فروض الدراسة	188
الخاتمة	
النتائج	198
التوصيات	199
مقترح الدراسات المستقبلية	200
قائمة المصادر والمراجع	202

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
139	كيفية استخدام معيار CAMEL في قياس كفاءة أداء الفروع وتصنيفها	(1-4)
145	توزيع الإستهانة	(2-5)
146	مقياس درجة الموافقة	(3-5)
150	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات حجم التمويل بالمجموع الكلي	(4-5)
151	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد العائد وأرباح المصارف بالمجموع الكلي	(5-5)
152	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات محور بعد الإلتزام بالسداد بالمجموع الكلي	(6-5)
155	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات محور تكلفة التمويل العقاري بالمجموع الكلي	(7-5)
154	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات الضمان الممنوح بالمجموع الكلي	(8-5)
155	معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد كفاءة المحفظة بالمجموع الكلي	(9-5)
156	معامل ارتباط محاور الدراسة بالمجموع الكلي	(10-5)
158	نتائج إختبار ألفا كرنباخ لمقياس محاور الدراسة	(11-5)
160	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير النوع	(12-5)
161	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير العمر	(13-5)
162	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المؤهل العلمي	(14-5)
163	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير التخصص العلمي	(15-5)
164	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المستوى الوظيفي	(16-5)
165	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير سنوات الخبرة	(17-5)
167	التوزيع التكراري لفقرات بعد حجم التمويل	(18-5)
168	التوزيع التكراري لفقرات بعد العائد وأرباح المصارف	(19-5)
169	التوزيع التكراري لفقرات بعد الإلتزام بالسداد	(20-5)
170	التوزيع التكراري لفقرات بعد تكلفة التمويل العقاري	(21-5)
171	التوزيع التكراري لفقرات بعد الضمان الممنوح	(22-5)
172	التوزيع التكراري لفقرات محور محفظة التمويل العقاري	(23-5)
174	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد حجم التمويل	(24-5)
176	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد العائد وأرباح المصارف	(25-5)

177	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد الإلتزام بالسداد	(26-5)
178	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد تكلفة التمويل العقاري	(27-5)
180	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد الضمان الممنوح	(28-5)
181	التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات محور كفاءة محفظة التمويل العقاري	(29-5)
185	نتائج إختبار التوزيع الطبيعي لمقياس متغيرات الدراسة	(30-5)
186	نتائج إختبار إستقلالية متغيرات الدراسة	(31-5)
187	نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	(32-5)
189	نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	(33-5)
191	نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	(34-5)
193	نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	(35-5)
195	نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري	(36-5)

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
(1-3)	أنواع المحافظ الإستثمارية	57
(2-3)	مكونات السوق المحلي والدولي من الأدوات الإستثمارية	60
(3-3)	توزيع الإستثمارات في الأسهم العادية في السوق المالي الأمريكي	63
(4-3)	الإستثمارات في الأسهم العادية في صناديق وشركات الإستثمارات المالية	63
(5-3)	طبيعة الأدوات المالية في السوق الامريكي	64
(6-3)	خطوات إدارة المحفظة	66
(7-3)	سياسات إدارة المحفظة الإستثمارية	67
(8-3)	طبيعة التنويع	74
(9-3)	تأثير التنويع علي مخاطر المحفظة	72
(10-3)	أنواع الصناديق الإستثمارية الإسلامية	78
(11-3)	أطراف منظومة التمويل العقاري	91
(12-3)	عناصر تحليل التمويل والحكم علي جدارة العمل (طالب التمويل)	100
(13-5)	نموذج الدراسة	148
(14-5)	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير النوع	160
(15-5)	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير العمر	161
(16-5)	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المؤهل العلمي	162
(17-5)	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير التخصص العلمي	163
(18-5)	التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المستوى الوظيفي	164
(19-5)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير سنوات الخبرة	165
(20-5)	العلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	160
(21-5)	العلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	189
(22-5)	العلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	191
(23-5)	العلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	193
(24-5)	العلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري	195

الإطار المنهجي للدراسة والدراسات السابقة

1-1 : الإطار المنهجي للدراسة

1-2: الدراسات السابقة

الإطار المنهجي للدراسة:

1-1-1 : المقدمة:-

شهدت المهنة المصرفية التي تمارسها البنوك التجارية في الوقت الحاضر تغيرات كبيرة في طبيعتها وأدواتها وتقنياتها بسبب مساسها بالحياة الإقتصادية للأفراد والمجتمعات ، فلم تعد وظيفة البنوك قاصرة على ممارسة المهنة التقليدية المتمثلة في عبارة " أن البنوك تقترض لكي تقرض"، فقد إتجهت هذه البنوك إلى التوسع في سياسة الإقراض متوسط وطويل الأجل لتزويد المشروعات الصناعية بالتمويل اللازم لإقامة صناعات جديدة أو التوسع في صناعة قائمة ممارسة في ذلك نفس النشاط الذي تقوم به بنوك الأعمال (درويد كامل، 2008م).

تعد صناديق الإستثمار أحد وسائل الإستثمار لصغار المستثمرين لمن ليس لديهم الأموال اللازمة لتكوين محفظة كبيرة من الأوراق المالية ولا يتمتعون بالخبرة الكافية للإستثمار بالبورصة ، وليس لديهم الوقت الكافي لمتابعة إستثماراتهم بصفة متواصلة، ومن ضمن إستثمارات المحافظ الإستثمارية التمويل العقاري و الذي يشمل مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى.

ويتم منح التمويل عن طريق القروض طويلة الأجل والتي يتم سدادها علي أقساط أو دفعة واحدة عندما يحل أجل السداد وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته ونظراً لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي تستحق بعدها القروض فإنه عادة ما يكون نصيب البنوك كبير، وتعتبر كل أشكال الإئتمان التي يمنحها البنك محفوفة بدرجة معينة من المخاطر حتى ولو كان القرض محاطاً بالضمانات العينية والشخصية ، كما تعتبر هذه المخاطر عنصراً ملازماً للقرض ومنه لايمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر ومن المخاطر التي تتسبب في فشل بعض المشروعات التي يمولها البنك تعثر أو عجز القائمين بها عن السداد أو هروبهم بعد ما حصلوا علي التسهيلات الإئتمانية أو إستخدام هذه التسهيلات في مشروعات ذات عائد ضئيل أو تحقيق عائد علي المدى الطويل إلي غير ذلك من المخاطر وتعد المخاطر الخارجية من أصعب المخاطر لعدم إمكانية تقديرها أو تحديدها بدقة فهي مرتبطة بالأوضاع الإقتصادية والسياسية والإجتماعية. (د.محمد محمود، 2009م)

تهدف الدراسة إلى قياس أثر كل من ،حجم التمويل، العائد،الإلتزام بالسداد،تكلفة التمويل،الضمانات الممنوحة، طبيعة الإجراءات،مستوى وعي العملاء بالتمويل العقاري في كفاءة محفظة التمويل العقاري ، وتتناول الدراسة أهمية علمية توضح مدى أثر هذه العوامل في كفاءة محفظة التمويل العقاري المصرفي.

2-1-1: مشكلة الدراسة:

يشغل القطاع السكني مكاناً هاماً في قطاع البناء والتشييد إذ تحتل قضية الحاجة إلى المأوى موقعاً متقدماً من سلم أولويات الإنسان حيث تأتي مباشرة بعد الحوجة إلى الغذاء والكساء لما له من ضرورة في إستقرار الفرد والأسرة علي حد سواء(أ.صلاح عبدالرازق،2013م).

تتمثل مشكلة الدراسة في أن كلفة بناء مسكن لا تتناسب مع دخل الأفراد لذلك يلجأ الأفراد للتمويل وهنا تبرز مشاكل كلفة التمويل و حجم التمويل المطلوب وفترته المناسبة وهل توجد فرص بديلة مطروحة لتمويل العقار. تعتمد الحكومات والدول علي التمويل المصرفي العقاري في حل مشكلة الإسكان الا أن هذا التمويل يتأثر بعدد من العوامل،تقدم المصارف السودانية التمويل العقاري عن طريق المحافظ التي تعاني من ضعف في رؤؤس الأموال وإرتفاع تكاليف التمويل مع عجز من الممولين في سداد مديونياتهم

أوضح المنتدى المصرفي حول تحديات ومستقبل التمويل العقاري في السودان في العام2013م في أحد الحلول المقترحة والرؤى المستقبلية للتمويل العقاري في السودان ضرورة تشجيع قيام المحافظ والصناديق العقارية بغرض تمويل المشاريع الإسكانية الكبيرة لذلك تبادر إلي ذهن الباحثة ضرورة دراسة العوامل التي تسهم في كفاءة هذه المحافظ.

تتمثل مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي:-

ماهي العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري المصرفي في السودان ؟

تتفرع منه الأسئلة الفرعية التالية:-

أ. ماهي طبيعة العلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري ؟

ب. ماهي طبيعة العلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري ؟

ت. ماهي طبيعة العلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري؟

ث. ماهي طبيعة العلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري؟

ج. ماهي طبيعة العلاقة بين الضمانات الممنوحة وكفاءة محفظة التمويل العقاري ؟

1-1-3: أهمية الدراسة:

الأهمية العلمية :

أ. تسهم الدراسة في سد الفجوة المعرفية التي أغفلتها الدراسات السابقة في معرفة مدى أثر

محفظة التمويل العقاري في معالجة مشكلة الإسكان.

ب. ستتناول الدراسة إضافة علمية توضح مدى إمكانية التعرف على العوامل المؤثرة في كفاءة

محفظة التمويل العقاري .

ت. فتح آفاق لبحوث مستقبلية .

ث. توفير قاعدة من البيانات لطلاب العلم والمعرفة في المكتبات السودانية.

الأهمية العملية :

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من كونها :

أ. أول دراسة في السودان في حدود علم الباحثة تختبر العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة

التمويل العقاري المصرفي في السودان.

ب. التوصل إلى نتائج تسهم في كفاءة محفظة التمويل العقاري من خلال معرفة العوامل المؤثرة

فيها.

1-1-4: أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة لتحقيق الأهداف التالية:-

هدف رئيسي يتمثل في:

العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري المصرفي.

أهداف فرعية :

تتمثل في :

أ. معرفة أثر حجم التمويل في كفاءة محفظة التمويل العقاري.

ب. معرفة أثر العائد في كفاءة محفظة التمويل العقاري.

ت. معرفة أثر الالتزام بالسداد في كفاءة محفظة التمويل العقاري.

ث. إختبار أثر تكلفة التمويل في كفاءة محفظة التمويل العقاري.

ج. التعريف بالضمانات التي تسهم في كفاءة محفظة التمويل العقاري.

1-1-5: فرضيات الدراسة : —

أ. هنالك علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري.

ب. هنالك علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين العائد وأرباح المصرف وكفاءة محفظة التمويل العقاري.

ت. هنالك علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين الالتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري

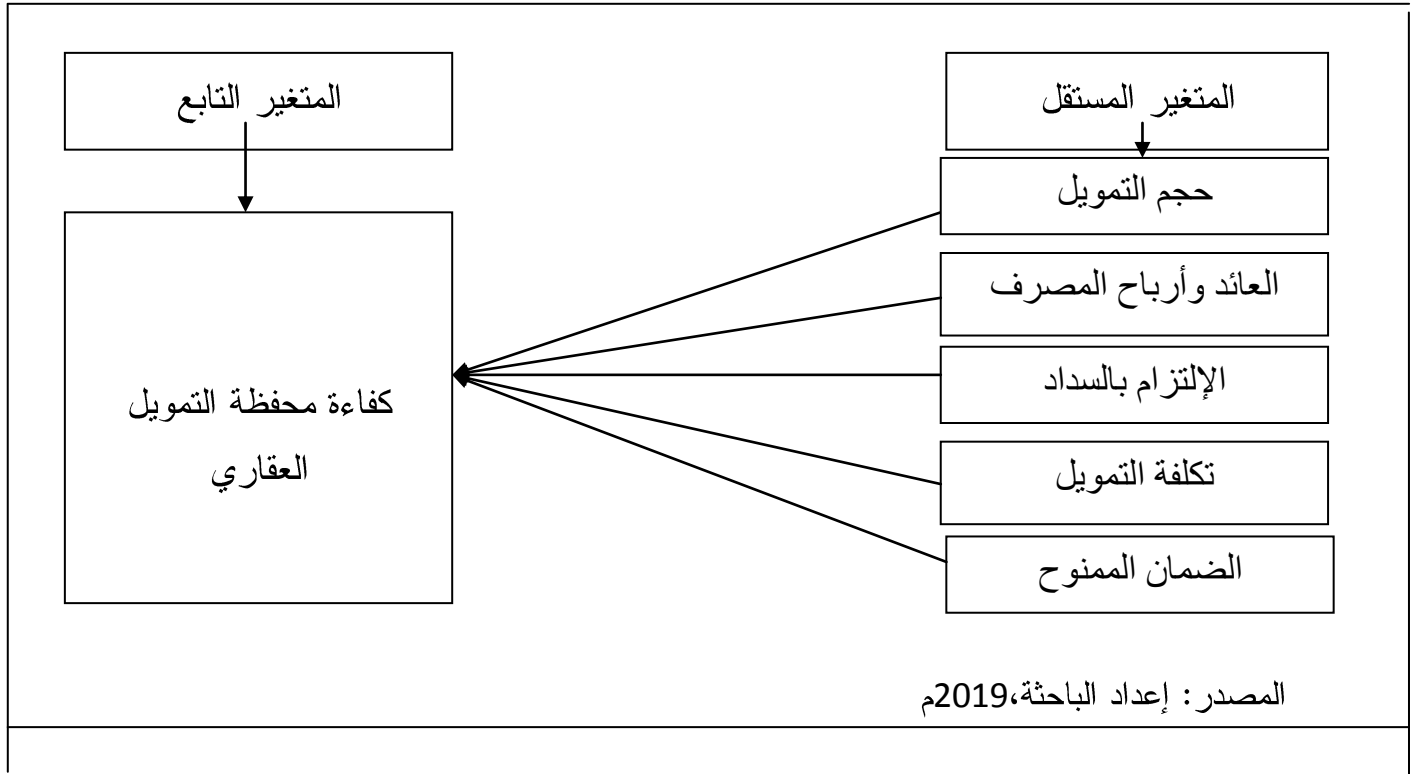
ث. هنالك علاقة عكسية ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري.

ج. هنالك علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل

العقاري.

1-1-6: نموذج الدراسة: —

تبنت الدراسة مجموعة من المتغيرات المستقلة منها والتابعة ، وقد قامت الباحثة بوضعها في إطارها المفاهيمي من خلال تصميم نموذج للدراسة يعكس المتغيرات المستقلة والتابعة متناغماً مع الفرضيات المعتمدة



1-1-7: حدود الدراسة:

الحدود المكانية:

المصارف العاملة بولاية الخرطوم التي تقدم خدمة التمويل العقاري.

الحدود الزمانية:

2019م

1-1-8: منهجية الدراسة:

لغرض إختبار فرضيات الدراسة وتحقيق أهدافها تم إستخدام المنهج الوصفي التحليلي والكمي لكونه من أكثر المناهج إستخداماً في الدراسات الإجتماعية والإنسانية .

1-1-9: مصادر جمع البيانات:

الأولية: الإستبيان .

الثانوية :المراجع الكتب الدوريات والمجلات .

1-1-10: هيكل الدراسة:

تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصول ومباحث مقسمة كآلاتى:

الفصل الأول ويتضمن الإطار المنهجي للدراسة و الدراسات السابقة الفصل الثاني يتناول الإستثمار والتمويل ويتضمن ثلاثة مباحث ، الفصل الثالث يتناول المحافظ الإستثمارية والتمويل العقاري ويتضمن ثلاثة مباحث ، الفصل الرابع يتناول الإطار المفاهيمي للكفاءة ويتضمن ثلاثة مباحث، الفصل الخامس يتناول الدراسة الميدانية ويتضمن ثلاثة مباحث ، الفصل السادس الخاتمة تتضمن النتائج ، التوصيات ، مقترح الدراسات المستقبلية.

1-2 : الدراسات السابقة :

1. دراسة بن يحيى محمد 2012:

تناولت الدراسة واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله وهدفت الدراسة إلي تبيان الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الإجتماعية للأسر في تحريك مختلف النشاطات الإقتصادية ، كما تهدف الي المساهمة في تحليل وتعريف واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية، أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي :

عدم مقدرة الدولة لمواجهة التزايد علي السكنات الإجتماعية والممولة من طرف الخزينة

العمومية ، عدم وجود إستراتيجية واضحة ، بالإضافة الي عدم وجود إدارة سياسية وحازمة تعمل علي إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمبنية علي ثبات الموقف في التنمية الإقتصادية والإجتماعية ، والتي غالباً نجدها تقتصر علي المناسبات السياسية والإنتخابية. (بن يحيى محمد، 2012م)

2. دراسة عمران أحمد : 2011م :

تناول الدراسة إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر وهدفت الي تقديم تقييم لطبيعة العقار ، وأنماط التمويل في الجزائر والإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني وأصناف البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي والأنماط التمويلية الجديدة، أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي : خلال مرحلة 1970 - 1977 يظهر أن الرصيد المالي المخصص للإستثمار في هذا القطاع ضعيف جداً سواء من حيث الأموال المجددة في إطار الرباعي الاول (1970 - 1973) والتي بلغت 5.4 بالمئة فقط من إجمالي الإستثمار ، وفي إطار المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977) قد بلغت 7.5 بالمئة من أجمالي الإستثمار ، أما عملية التمويل فقد ظلت حتى العام 1990م ، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نهائية بفائدة منخفضة جداً 1 بالمئة لمدة 40 سنة ، وهو تمويل غير مرن كونه لا يستجيب إلا لمنتوج واحد وهو المسمى السكني الاجتماعي، مرحلة الإصلاحات فكانت تحويل الصندوق الوطني بالتوفير والإحتياط الي بنك ومشاركة البنوك التجارية الموجودة وبشكل تدريجي في تمويل السكن وإنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاوضية ، وذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل العقار .(عمران أحمد، 2011م)

3. دراسة مدثر خلف الله محمد يوسف 2011م :

تناولت الدراسة الآثار الإقتصادية للتمويل العقاري دراسة تطبيقية علي البنك العقاري التجاري وصندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم 2003 - 2011م ، تهدف الدراسة الي التعرف علي تجربة التمويل العقاري في السودان والآثار الإقتصادية التي أحدثها علي الأفراد والمجتمع وإلى تثمين وتقييم دور البنك العقاري وصندوق الإسكان في ذلك كما تهدف إلى أثر التمويل العقاري في زياده الدخل الشخصي للمستفيدين منه وتمثلت مشكلة الدراسة

في أن شريحة كبيرة من المواطنين أصبحت غير قادرة علي إمتلاك منزل خاص بها أو أسرتها نظراً لمحدودية الدخل وعدم توافر وسائل تمويل مناسبة وتمثلت نتائج الدراسة في أن صندوق الإسكان أسهم بشكل كبير في حل مشكلة السكن الشعبي كما أنه أسهم في التقليل من معدلات الفقر للمستفيدين منه .(مدثر خلف الله ، 2011م)

4. دراسة منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات 2009م:

تناولت الدراسة آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، وهدفت الي تبيان الصيغ الإسلامية في التمويل ومدى ملائمة هذه الأخيرة في مجال التمويل العقاري، أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي : المصارف الإسلامية تقدم خدمات التمويل العقاري بشروط أكثر تيسير وأقل تكلفة ، توجيه البنوك الإسلامية الي التمويل العقاري يسمح بإستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً ويؤكد الدور الإجتماعي للبنوك الإسلامية ودعمها لعملية التنمية ، تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري، إضافة الي أن تقديم البنوك التقليدية لخدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض مما تشكل عبئاً علي اصحاب الدخل المحدودة ، أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة ، والقضاء علي ظاهرة السكن العشوائي.(منى لطفي ، منى فرحات ، 2009م)

5. دراسة أمير محمد العلوان 2007م:

هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى استفادة المواطنين من السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين والتعرف على آرائهم تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم تحقيق هذه السياسات والخطط لأهدافها ، وأجريت هذه الدراسة على عينة عشوائية حجمها 600 من الموظفين الحكوميين السعوديين ، وقد اتبعت هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي.

ومن أهم نتائج الدراسة:

28% دخلهم من 4000 إلى أقل من 6000 ريال.

34% يسكنون في شقة سكنية، و24% في فيلا خاصة.

61% لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به.

15% من الذين يمتلكون منزلاً امتلكوه بقرض من البنوك المحلية.

91.5% الذين لا يمتلكون منزلاً يفكرون في امتلاك منزل خاص بهم، وقد قام 11% منهم بالتقدم للحصول على قرض خاص.

93% ذكروا أن الإرتفاع المستمر في أسعار الأراضي العائق الأول لتملك المسكن، أما العائق الثاني فهو طول فترة الإنتظار للحصول على قرض صندوق التنمية العقاري وذلك بنسبة 90% ، والعائق الثالث محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن ومواد البناء بنسبة 88%. (أمير محمد، 2007م)

6. دراسة محمد عبده آدم 2006م :

تناولت الدراسة صناديق الإستثمار الإسلامية ودورها في تعبئة استخدام الموارد المشكلة تكمن في أن المبالغ الكبيرة التي إستقطبتها الصناديق الإستثمارية أصبح أثرها علي التمويل الاقتصادية ضئيل جداً بسبب أن معظم هذه الصناديق الإستثمارية أتجهت مرة أخرى الي الخارج باحثة عن فرص إستثمارية وهذا يرجع بعضها الي طبيعة وهيكله هذه الصناديق وبعضها يعود الي المستثمرين وآخر الي العوائق العديدة في البلدان الإسلامية وكذلك تكمن المشكلة في كبر الأموال المستثمرة في صناديق الإستثمار مع تزايد أعدادها والتسابق في إنشاء العديد من الصناديق مع ضآلة مساهمتها في تمويل التنمية في بلدانها. (محمد عبده، 2006م)

7. دراسة Rogers-Carolyn 2006م:

من أهم نتائج الدراسة:

إن معدل ملكية المنازل لدى الأسر في أمريكا قد ارتفعت وذلك بمعدل 69%.
إن معظم عمليات شراء المنازل يتم تمويلها من خلال عمليات الرهن العقاري للمنزل سواء لملاك المنازل الحضريين أو الريفيين، حيث تدل بيانات عام 2003م لدراسة الإسكان الأمريكي أن 21% من ملاك المنازل الحضريين و 13% من ملاك المنازل الريفيين أجروا رهانات أولية كانت تضمنها أو تمولها الحكومة الفيدرالية يفرض المقرضون متطلبات صارمة لتمويل السكن الريف.)

(Rogers-Carolyn, 2006)

8. McCormic- Roy-C (2005م)

أعلنت الجمعية الوطنية للسماسة العقاريين مؤخراً أن متوسط سعر مبيعات منازل الأسرة الواحدة الموجودة في الولايات المتحدة قد زاد بنسبة 15% فيما بين أبريل 2004 وأبريل 2005، وتزيد هذه النسبة في المناطق التي يكثر بها الطلب ويقل العرض. (McCormic- Roy-C, 2005)

9. دراسة محمد شاكر 2005م :

كانت المحفظة فيما مضى تعتبر مجرد أداة استثمار , ولكنها تطوّرت إلى أداة للإستثمار وحماية للإستثمار في آنٍ واحد نتيجة تطور وتغير طبيعة أسواق المال والإستثمار. خرجت المحفظة الإستثمارية من كونها مقيدة بأسس وقواعد فنية وأكاديمية ضيقة ذات طبيعة إجرائية إلى مفاهيم إستثمارية متغيرة ومتبدلة بشكل دائم لتلائم المتغيرات الملحة في أسواق المال. كان التنويع فيما مضى عن طريق التوزيع المباشر للعناصر المكونة للمحفظة بين ماهو نقد وأسهم وسندات وغيرها من المعادن الثمينة هو الحل الأمثل والمريح لضمان نتائج جيدة .أما اليوم فإن الموضوع أصبح أكثر تعقيداً من اختيار أسهم واعدة بنمو كبير وسندات كثيرة التنوع كالسندات الدولية والحكومية والمحلية ,وعناصر أخرى ,وعلى مدراء المحافظ اختيار الأجال المناسبة لحيازة هذه العناصر وإجراء التعديلات الضرورية والمستمرة بما يتماشى ، والمعلومات المتدفقة والتي قد تنطبق على عنصر ولا تنطبق على عنصر آخر. وتعتبر الصناديق الإستثمارية هي مجموعة من الأصول المولفة مع بعضها منها المالية و منها الغير مالية تعمل مع بعض لتحقيق هدف معين. وهي مقتصرة على الجهات المختصة لصعوبة الجهد التسويقي والجهد الفني، فهي تخاطب قاعدة عريضة من الممولين الصغار حيث أنهم يفوضون جهات متخصصة للتصدي للمخاطر بالنيابة عنهم بدءاً من فكرة الإستثمار وانتهاءً بإدارة العملية برمتها. من ميزات الصناديق الإستثمارية أنها تضع مع بعض المبالغ الصغيرة للمستثمرين الصغار أو أجزاء من أموال المستثمرين الكبار حيث يتم إستثمار هذه المبالغ على نحو متكامل لا يمكن لمستثمر صغير القيام به منفرداً من حيث التنويع وخبرة القائمين عليها يساهم المستثمرون في هذه الصناديق بشراء حصة فيها حيث يصبح المالك ممتلكاً لنسبة معينة من مجموع صافي الأصول الإستثمارية التي يتكون منها الصندوق، وتحتسب هذه الحصة والأرباح وفقاً لحركة مجموع هذه الأصول صعوداً وهبوطاً. أثبتت هذه الصناديق في الفترة الأخيرة مقدرة على تلبية حاجات مختلفة وخاصة لصغار المستثمرين وتنوعت مكوناتها، تصلح صناديق الإستثمار أن تكون جزءاً من محفظة الإستثمار ولكنها لا تملك المقومات الأساسية لتكون بديلاً عنها.

المستثمر في صندوق الإستثمار لا يملك أية سلطة إدارية أو رقابية و يقتصر دوره على اختيار الصندوق المناسب لأهدافه فقط. المستثمر لا يستثمر في أداة إستثمارية سائلة بالمعنى المتعارف عليه للسيولة و خاصة أن تسعير الحصة في هذه الصناديق يخضع بشكل تام للجهة التي تتولى إدارتها.

قد تشتمل أصول محافظ الإستثمار على حصص و نسبة معينة من مشاريع تجارية و خدمية و صناعية عن طريق الشراء المباشر أو المساهمة بنسبة معينة في مشروع مطروح و مدروس من كافة الجهات حيث تتولى جهة مختصة فيما بعد الإشراف على إدارة المشروع و تقييم الحصص بشكل عادل و تتعهد عملية التسويق نيابة عن المحفظة و عن المستثمرين . (محمد شاكر، 2005م)

10. دراسة حسين عبد الطلب الأسرج (2005م) :

تناولت الدراسة دور التمويل الإسلامي في تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتمثلت المشكلة في معرفة دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كما هدفت الدراسة الي دراسة دور التمويل الإسلامي في تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة من خلال دراسة قنوات تأثير التمويل الإسلامي علي هذه المشروعات وعرض اهم صيغ التمويل الإسلامي لهذه المشروعات وقد توصلت الدراسة الي أهمية صيغ التمويل الإسلامي تكمن في قدرتها علي تحقيق العدالة بين طرفي المعاملة بحيث يصل كل طرف علي حقة بدلاً من نظام الإقراض بالفوائد الذي يضمن حق صاحب الغرض عادة علي حساب المقترض.(حسين عبدالمطلب، 2005م)

11. دراسة Edward L.Glaeser et al (2005م) :

تقدم هذه الدراسة نموذجاً بسيطاً للموافقة القانونية، حيث يدل على عدد من التغيرات التي أدت إلى تغييرها؛ أهمها: إرتفاع الدخل، وزيادة الميل إلى وسائل الرفاهية. ومن أبرز نتائج الدراسة:

منذ عام 1950م إرتفعت أسعار الإسكان بانتظام بنسبة تقارب 2% كل عام، وفيما بين عامي 1950، 1970 كان هذا الإرتفاع يعكس إرتفاعاً في نوعية الإسكان وتكاليف البناء، ومنذ عام 1970 وهذا الإرتفاع يعكس الزيادة في صعوبة الحصول على الموافقة القانونية لبناء منازل جديدة.

إرتفع سعر السكن في عدد قليل من الولايات المتحدة الأمريكية، ولكنه متزايد؛ وذلك بسبب التغير في النظام التشريعي الذي أدى إلى زيادة صعوبة التنمية الواسعة النطاق في المناطق المرتفعة الثمن من البلد. (Edward L.Glaeser et al,2005)

12. دراسة حسين سعيد آل مشيط (2005م) :

هدفت الدراسة إلى دراسة تحديات تمويل إسكان ذوي الدخل المنخفض في المملكة عموماً وفي مدينة جدة خصوصاً، وقد اتبع الأسلوب التحليلي الاستكشافي .

ومن أهم نتائج الدراسة:

أكثر من نصف سكان مدينة جدة دخولهم دون الستة آلاف ريال شهرياً، وذلك بنسبة 59% ، ومع حجم الأسرة الكبير فإن القدرة الشرائية للمساكن منخفضة لنسبة كبيرة جداً من الأسر؛ لذا لابد من وجود السبل المناسبة لتوفير المساكن لهم عن طريق أقساط طويلة الأجل.

تشكل الشقق 47% من أنواع المساكن في مدينة جدة، والفلل 20% ، مما يوضح أن نسبة تملك المساكن الخاصة لدى الأسر منخفضة لعدم توفر الإمكانيات المادية

تكاليف بناء المسكن عالية بالنسبة للأسر منخفضة الدخل قياساً على دخلها ابتداءً من إرتفاع أسعار أغلب الأراضي المخدومة في مدينة جدة، وإرتفاع أسعار مواد البناء وتكاليف الإنشاء، الأمر الذي ينعكس على إرتفاع سعر المسكن، عدم انتشار تملك الشقق بالرغم من أن تملكها سيقبل من تكلفة تملك المسكن. (حسين سعيد، 1421هـ)

13. دراسة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (2005م) :

هدفت الدراسة إلى تحديد قدرات السكان المالية ومدى تأثيرها في سوق العرض والطلب على الإسكان، وتحديد أنواع وأحجام المساكن التي يمكن أن تمتلكها الأسر حسب مقدرتهم المالية؛ وذلك من خلال القيام بتحديد نسبة ما يخصصه السكان من إجمالي الدخل للصرف على السكن، حسب أنواع المساكن وحسب توزيعها الجغرافي في مدينة الرياض، اعتماداً على بيانات المسح السكاني الذي نفذته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض عام 1417هـ .

ومن أهم نتائج الدراسة:

كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن. 15.5% من الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض تتفق 37.4% من دخلها السنوي على إيجار المسكن ، وهذه الأسر تقل دخولها عن

36000 ريال سنوياً، وهذه الفئة تستقطع جزءاً من دخلها أكبر من المعدلات العالمية للإنفاق على المسكن وذلك على حساب جوانب الإنفاق الرئيسية الأخرى مثل: الغذاء، والكساء، والصحة، والتعليم. إن الأسر التي تخصص أعلى نسبة من دخلها للإنفاق على الإسكان هي تلك التي تسكن في الفلل، وبنسبة قدرها 17.5%. إن الغالبية العظمى من الأسر السعودية في مدينة الرياض غير قادرة على إمتلاك مساكن مشابهة في الحجم للمسكن المعاصر من نوع الفلل، والتي تعتبر أكثر المساكن المعاصرة شيوعاً من دون الحصول على دعم؛ وذلك بنسبة 80.1% للأسر غير المستأجرة، و85.6% للأسر المستأجرة. متوسط دخل الأسرة السعودية من الأجور والرواتب لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من نوع الفلل دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى، حيث ستضطر الأسرة لدفع 51% من وسيط دخلها للحصول على قرض لمدة عشرين عاماً يغطي 70% من قيمة المسكن وبفائدة سنوية تبلغ (10%) للتمكن من إمتلاك وحدة سكنية معاصرة بعد دفع 30% من القيمة كدفعة مقدمة. أما الأسر المستأجرة فستضطر إلى دفع 64% من وسيط دخلها السنوي للإنفاق على امتلاك مسكن معاصر بقرض مماثل. متوسط كلفة الأرض تشكل 33.9% من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية في حالة نوع الوحدة السكنية من الفلل. (تطوير مدينة الرياض، 1417هـ)

14. Bruce – Ferguson 2004م :

توصلت الدراسة إلى نتائج، من أهمها: لا يستطيع ما يقرب من 65% من السكان في أمريكا اللاتينية سداد دفعات دين الرهن للحصول على أرخص المنازل الجديدة (منخفضة التكاليف)؛ ونتيجة لهذا الوضع فإن الأسر هناك تقوم بشكل تدريجي ببناء منازلها في مدة تتراوح من 5 إلى 15 عاماً. أن هذه الأسر ذات دخل منخفض أو متوسط، وهي غالباً لا تمتلك دخلاً رسمياً. (Ferguson – Bruce, 2004)

15. Jonathan McCarthy and Richard W. Peach 2004م :

تقوم هذه الدراسة بتحليل سوق الإسكان في الولايات المتحدة في السنوات الماضية . ومن أبرز نتائج الدراسة:

من أسباب التقلب في أسعار السكن تكلفة المضاربة في سوق الإسكان.

إرتفاع أسعار السكن بسرعة كبيرة مؤخراً في بعض الولايات عن الدولة ككل؛ وذلك بسبب عدم مرونة الإعتماد المالي للإسكان في تلك الولايات. (Jonathan McCarthy and Richard W. Peach,2004)

16. دراسة حمد عبد العزيز التويجري وآخرين 2004م :

هدفت الدراسة إلى دراسة السوق العقاري بالمملكة العربية السعودية، وتم استخدام البيانات الإحصائية المتوفرة عن قطاع الإسكان في المملكة، وإجراء دراسة ميدانية تعتمد على أسلوب المعاينة العشوائية في عملية الاستدلال على معالم مجتمع الإسكان والذي تمثله المكاتب العقارية، وقد تم إجراء المسح الميداني في (17) مدينة من مدن المملكة، حيث تم توزيع 737 إستبانة، كان نصيب مدينة جدة 192 إستبانة.

ومن أهم نتائج الدراسة: تتركز معظم عمليات بيع الوحدات السكنية في بيع العمارات والفلل، حيث استحوذت على نشاط 56.6% ، 29.8% على التوالي من إجمالي المكاتب العقارية في مدينة جدة. ترتفع أسعار بيع العمارات السكنية مع الزيادة في عدد المحلات التجارية بالعمارة والزيادة في عدد الطوابق، بينما ترتفع أسعار بيع الفلل مع الزيادة في مساحة المسطح ومساحة الأرض.(حمد عبد العظيم،1420هـ)

17. دراسة التجاني عبد القادر أحمد (2002م) :

تناولت الدراسة البديل الإسلامي للتمويل النقدي وتمثلت مشكلة الدراسة في ماهية صيغ التمويل التي يتم من خلالها توفير التمويل النقدي وأهم النتائج التي توصلت إليها تتمثل في أن صيغة المشاركة والمضاربة والسلم والقرض الحسن كلها يمكن من خلالها توفير السيولة النقدية ولكنها تواجه مشكلات لاتجعلها بديلاً لتوفير التمويل النقدي عدا السلم الذي يمكن إعتماده بشكل رئيسي ليصبح متوسطاً بديلاً للتمويل النقدي.(التجاني عبد القادر، بدون)

18. دراسة منصور محمد الشمالي :

تناولت الدراسة الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية ، وهدفت الي الوقوف علي طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات ، والتي تؤدي الي ظهور التعثرات المالية لكل المؤسسات المالية ومالكي العقارات وذلك في محاولة لمعالجتها . أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي : إن استخدام القروض العقارية في مجال تشييد وبناء العقارات

يعمل علي تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها وهو ما نشاهده في إنفصال المصالح المشتركة لأطراف التعاقد في هذا المجال وتعارضها من خلال عقود الإذعان المستخدمة دوماً في تلك المجالات الأمر الذي يؤكد عدم ملائمة تلك العقود لضوابط تحقيق إدارة الجودة الشاملة ، إضافة الي ضرورة سعي المؤسسات المالية التقليدية نحو إعداد الدراسات اللازمة لتحويلها الي مؤسسات مالية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية تمشياً مع موافقة بنك الكويت المركزي علي هذا النهج خاصة وأن بيئة المجتمع الكويتي تؤكد هذا الوجه.(منصور الشمالي،بدون)

19. دراسة عبد العزيز عيسى :

أسهم نظام التمويل العقاري المعمول به في كثير من الدول الغربية والمعروف باسم "Mortgage" في إنعاش حركة البناء في تلك الدول، وتوفير الوحدات السكنية المختلفة بأقساط مريحة يدفعها المشترون دون ان يعطل هذا التقسيط مستحقات البائع الذي سيتقاضى كامل ثمنه كالتالى : " جزء منه من المقدم الذى سيسدده المشتري والباقي من الجهة التى ستقوم بدور الممول والتى ستتولى تحصيل باقى أقساط الثمن من المشتري بعد إضافة الفوائد المناسبة" ،ويتضمن هذا النظام مميزات توفر على الباحثين عن مسكن وخصوصا الذين فى بداية حياتهم العملية الحصول على المسكن الملائم للمرحلة التى يعيشونها على أساس انهم سيقسطون الثمن فى ضوء حالتهم المادية وقت التعاقد ،حيث انه يحدث كثيرا ان ترتقى حالة الشباب المادية وينتقل الى طبقة اعلى من التى بدأ فيها ويبدأ بالتالى التطلع الى سكن جديد يناسب أوضاعه المتغيرة ، فانه طبقا لهذا النظام يستطيع العثور على المسكن المناسب الجديد ضامنا تسليم مسكنه الى جهة التمويل التى يتعامل معها لتسلم وحدة جديدة تتفق وتطابعاته المتطورة . وتهتم كافة التشريعات المعمول بها فى العديد من دول العالم فى إيجاد وتوفير التمويل اللازم والمناسب لمتوسطى ومحدودى الدخل، ووجود ممول يدفع ثمن المسكن لمالك العقار واعتبار ذلك قرضاً فى ذمة المشتري يسدده على أقساط طويلة الاجل مع رهن المسكن ضماناً لسداد أقساط القرض، وهذا النظام الذى يطلق عليه اصطلاحاً "المورجيج" او الرهن العقاري والذى طبق فى أوروبا وامريكا منذ فترة وحقق نجاحا فى توفير السكن المناسب للمواطنين . ومن ناحية أخرى للتغلب على الركود العالمى والذى يؤثر بشكل واضح على أسواق التمويل العقاري فى العالم من خلال هذا الإستعراض والتحليل لأهم مؤشرات أسواق الدول المتقدمة ومنها (ألمانيا - فرنسا - الولايات

المتحدة الأمريكية - المملكة المتحدة) ، وبالتالي لتنشيط سوق العقارات والخروج من حالة الركود التي يشهدها مجال الإستثمار العقاري وإنقاذ قطاع العقارات. يلعب البعد الاجتماعي لنظام التمويل العقاري دوراً هاماً لتوفير تهيئة اجتماعية للبعد عن الفهم الخاطئ ، وتوافر العدالة بين كافة الأطراف المتعاملة من ملاك ومستأجرين لأنهم شركاء في التنمية ، و ذلك حتى لا تؤدي إلى آثار اقتصادية سلبية ، والتي تتمثل في تغليب مصلحة أحد الأطراف، وبالتالي يترتب على ذلك الأمر الذي أدى الى ما يسمى بسكان العشوائيات "الإسكان غير المنظم" و ظهور ما يسمى بالقطاع الغير منظور أو الغير رسمي والممثل في ظهور المناطق العشوائية على أساس غير سليم من الناحية الاقتصادية . وبالتالي من أبرز سمات الخلل العقاري على مستوى معظم دول العالم ، عدم وجود قدرات مالية مناسبة للتمويل العقاري ، الأمر الذي يترتب عليه عدم مرونة سوق العقارات من الناحية الاقتصادية ، ويظهر ذلك بوضوح في جانبى العرض والطلب، فبينما يوجد فائض عرض في المساكن الفاخرة والتميزة مقابل طلب قليل عليها، فانه يوجد فائض في الطلب على الإسكان المتوسط والشعبي يقابله نقص عرض في نوعية هذه المساكن .

وأخيراً فهناك من يرى أن التمويل العقاري احد الطرق والقنوات المتاحة محددة الهدف ، حيث ان التمويل العقاري يبتعد عن مخالفة نصوص الشريعة الإسلامية والسنة النبوية لأن الضمانات الموجودة في مشروع القانون مجرد اجتهادات فقهية لا يمكن ان تعد مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية، كما وان أحكام التمويل العقاري تستهدف تحقيق مقصد من مقاصد الشرع وهو الحصول على مسكن بتكلفة معقولة، كما أن عقد التمويل العقاري ليس عقد قرض بل اتفاق بين المالك والمشتري وبين جهة التمويل وبائع العقار وهناك موازنة بين التزامات المستثمر والتزامات جهة التمويل، حيث أنها صيغة جديدة تبتعد عن عملية الاقتراض وتتفق مع مقاصد الشريعة الإسلامية والتيسير على الناس في ضرورات حياتهم المتعلقة بالمسكن.(عبد العظيم عيسى، بدون)

20. دراسة مصطفى أحمد إبراهيم نصر:

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريف التمويل العقاري بأنه " حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل علي أجال يتفق عليها نظير عائد "وقد أغفل هذا التعريف باقي مجالات التمويل العقاري

الأخري مثل ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية. وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو " اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضي هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغا من المال للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول " ويمكن تعريف التمويل العقاري بأنه " اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه ".(مصطفى أحمد،بدون)

1 - 2-2: أوجه الشبه والاختلاف بين الدراسة والدراسات السابقة :

ركزت هذه الدراسات على نوع المساكن وآليات امتلاكها حيث تبين تدني نسب من لجأوا لتمويل المسكن عن طريق القطاع الخاص عبر البنوك أو الشركات ، كما يلاحظ أن السكن في فيلا منفصلة هي الرغبة الأكثر إلحاحًا لكثير من الأسر كمسكن في المستقبل ، كما أظهرت هذه الدراسات أسباب إرتفاع أسعار هذه المساكن، وكان من أهمها: إرتفاع قيمة الأرض، وكبر مساحة المسكن، وعدد الغرف، وإرتفاع تكاليف التشطيب.

كما تطرقت بعض الدراسات إلى نسبة الإنفاق على المسكن من دخل الأسرة، وتأثير ذلك على بنود الإنفاق المختلفة بالإضافة إلى متوسط قيمة القسط الشهري في حالة تمويل المسكن، وتبين أنه مرتفع نظراً لإرتفاع نسبة الفوائد مما أثر على بنود الإنفاق أيضاً. وتشير هذه الدراسات إلى معوقات امتلاك المسكن في الوقت الحاضر اما الباحثة فتطرقت الي تمويل المسكن عن طريق المحافظ الاستثمارية والذي يخدم الفئة محدودة ومتوسطة الدخل .

1 - 2-3 : الفجوة العلمية ومساهمة الدراسة في المعرفة :

بالإضافة الي إمداد المكتبات وطالبي العلم والمعرفة بمادة علمية ، تعد الدراسة ذات أثر واضح ومساهمة فعالة في معالجة مشكلة الإسكان حيث يلاحظ في الدراسات السابقة الداخلية منها والخارجية تناول المشكلة دون التطرق إلي العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري المصرفي أما الدراسة فقد نوهت الي أهمية المحافظ الاستثمارية ودورها في التمويل العقاري والوقوف علي المشاكل التي تواجه الأطراف ذات العلاقة بالتمويل والعمل علي حل هذه المشكلات.

الإستثمار والتمويل

تمهيد:

2 - 1 : مفهوم وأهمية وأهداف ومقومات وأنواع الإستثمار

2 - 2 : مفهوم وأهمية وأهداف وأنواع التمويل

2 - 3 : المخاطر الإستثمارية والتمويلية

تمهيد :

تناول هذا الفصل الإستثمار والتمويل وإشتمل علي ثلاث مباحث تناول المبحث الأول فيها مفهوم الإستثمار حيث أوضح مفهوم الإستثمارلغة وفي الفكر المحاسبي ثم تناول أهمية وأهداف الإستثمار ومقوماته وأنواعه ، كما تناول المبحث الثاني مفهوم وأهمية وأهداف وأنواع التمويل حيث عرف التمويل عدة تعريفات كذلك اوضح أن أهمية التمويل تتبع من تعاظم الحاجة له وهو من وظائف الإدارة المالية ويلاحظ أنه أشار الي أهمية التمويل لكل من العملاء والإقتصاد القومي ككل ثم تناول أنواع التمويل حيث تم تقسيم هذه الأنواع حسب أجال التمويل والضمان وحسب القطاعات الإقتصادية إضافة الي التمويل حسب الإستعمال وقد ظهرت أنواع أخرى للتمويل مثل التمويل الخاص والذاتي والتمويل الخارجي أما المبحث الثالث فقد تناول المخاطرالإستثمارية والتمويلية من حيث مفهومها وأنواعها وإستعمالاتها وطبيعتها وأساليبها.

يتميز الإنسان عن غيره من الكائنات بأن له مقدرة على التفكير وإتخاذ القرارات في كل عمل يقوم به خلال حياته ، سواء كانت هذه القرارات تتصل بحياته الخاصة أو العامة المتعلقة بوظيفته أو عمله أو علاقاته مع أفراد المجتمع ، وبالرغم من هذه المقدرة الفريدة في نوعها إلا أن هنالك من العوامل الطبيعية التي تقلق حياة الإنسان من ناحية ظروف الحياة عامة مما يحد من قدرته هذا ليجعلها غير ذات موضوع .

فعدم معرفة الإنسان لما يحدث في المستقبل ، وعدم تمكنه من معرفة نتائج قراراته مسبقاً يجعلانه في مركز لا يحسد عليه من ناحية عدم معرفته لنتائج الأعمال التي يمارسها او يفكر في ممارستها من يوم لآخر،وينشأ من عدم معرفة الإنسان لنتائج قراراته حالة معنوية تجعله يشك دائماً في صحة أية قرارات يريد إتخاذها ، مما يترتب عليه أن يحجم في بعض الأحيان عن إتخاذ القرار أو يفكر أكثر من مرة في إتخاذه مما يترتب عليه بالمثل تامين فرص النجاح ، والربح اوالخسارة في صناعات ما بالإضافة الى طبيعة تكوين الإنسان التي تؤدي الى عدم معرفته لنتائج قراراته مسبقاً . هنالك ظواهر طبيعية متعددة تؤثر تلك الظواهر في حياة الانسان وعلى دخله وممتلكاته تأثيراً ضاراً ويترتب على وجود تلك الظواهر في حياة الإنسان مشكلة فيما اذا كانت تتحقق ام لا تتحقق خلال مدة إتخاذ وتنفيذ قراراته المتعددة .

2 - 1 : مفهوم وأهمية وأهداف ومقومات وأنواع الإستثمار

2 - 1 - 1 : مفهوم وأهمية الإستثمار :

أولاً : مفهوم الإستثمار :

1- مفهوم الإستثمار في اللغة :

أن كلمة إستثمار علي وزن إستفعال ، فهي مأخوذة من ثمر ، ورد في اللغة العربية ، أن الثمر هو العمل الذي تخرجه الشجرة (أحمد بن محمد ، بدون ، ص165) وأثمرت الشجرة يعني ظهر الثمر ، والشجر المثمر هو الذي فيه ثمر، الثمر هو النسل والولد(أبن منور، 1988م، ص 107) ، فالثمر ما ينتجه الشجر، والولد ما ينتجه الوالد ، وأن ثمر الرجل ماله بمعنى نماء وكثر ، وثمار المال ما ينتجه في أوقات دورية (الطاهر أحمد ، 1970م، ص417).

مفهوم الإستثمار في الفكر الإقتصادي :

الإستثمار هو شراء أو تكوين أصول إنتاجية كالمباني والمعدات وتجهيزات المصانع والآلات والمركبات . وعرف الإستثمار بأنه شراء كلما من شأنه أن يؤدي الي زيادة حقيقة في السلع والأدوات الإنتاجية وأضافه المخزون السلعي مثل المواد الأولية والسلع الوسيطة والسلع النهائية فترة زمنية معينة(عبد الرحمن يسري ، 2000م، ص104)، وعرف الإستثمار بأنه معدل التراكم الرأسمالي ، أي أنه إضافة الي الأصول الإنتاجية .

2- مفهوم الإستثمار في الفكر المحاسبي :

هو أصل تحفظ به المنشأة لتنمية ثروتها من خلال ما يتولد من إيرادات من خلال التزايد في القيمة الرأسمالية لهذا الأصل ، أو من حصول المنشأة المستثمرة علي منافع أخرى وفيما عدا الإستثمارات العقارية(لجنة المعايير المحاسبية الدولية ، 1999م ، ص493)

إن الأستثمار ينطوي علي زيادة المنفعة أو زيادة الموارد وذلك لأن توظيف مبلغ ما في عمل معين و إستخدام مبلغ ما في نشاط ما يعني تشغيل لليد العاملة وأن مشروع ما سيتم كما أن هذا سوف يحرك الطلب علي بعض المواد التي سيتم استخدامها في إنتاج السلعة المطلوبة او تقديم الخدمة المعنية.

تري الباحثة أن :

1. إن الإستثمار في الفكر الإقتصادي يعني شراء وإحلال الأصول الإنتاجية بهدف زيادة الإنتاج

والإنفاق سواء كان في شكل أصول رأسمالية أو مخزون سلعي.

2. إن الإستثمار في الفكر المحاسبي يعني الإحتفاظ بالأصول من خلال ما يتولد عنها من إيرادات أو العائد عن بيع الأصول الرأسمالية وذلك من الفرق بين (شراء الاصل وعند البيع) الربح الرأسمالي.

ثانياً: أهمية الإستثمار :

تتمثل أهمية الإستثمار في الآتي :

1. مساهمة الإستثمار في زيادة الدخل القومي وزيادة الثروة الوطنية وذلك لأن الإستثمار يمثل نوعاً من الإضافة الي الموارد المتاحة والي تعظيم درجة المنفعة التي تتجم عن الموارد المتاحة.

2. مساهمة الإستثمار في إحداث التطور التكنولوجي وذلك من خلال إدخال التكنولوجيا الحديثة والمتطورة وتكييفها مع الظروف الموضوعية للمجتمع.

3. مساهمة الإستثمار في مكافحة البطالة من خلال إستخدام العديد من الأيدي العاملة ومن ثم محاربة الفقر.

4. مساهمة الإستثمار في دعم البنية التحتية لأن الإستثمار في مشروع ما قد يتطلب أو يتصاحب بإقامة بناء أو شق طريق أو إقامة حديقة أو غيره(مروان شموط ، ص10 - 11).

5. مساهمة الإستثمار في توفير النقد الأجنبي الذي كان سيتم إخراجها من البلاد فيما لم يتم إنتاج السلع والخدمات محلياً وهذا سوف يساهم في دعم ميزان المدفوعات.

6. مساهمة الإستثمار في الأمن الإقتصادي للمجتمع وهذا أمر يرتبط بتأمين احتياجات المواطنين من خلال قيام المشروعات الإستثمارية التي تعني بتقديم السلع والخدمات الأساسية والكمالية كما يساهم في إستخدام الموارد المحلية كما المواد الخام والموارد الطبيعية (مروان شموط ، ص10 - 11).

7. مساهمة الإستثمار في دعم الموارد المالية للدولة وذلك من خلال سداد ما يترتب علي المشروع من ضرائب للحكومة التي تقوم الحكومة بصرفها باستخدام هذه الموارد وفق مقتضيات المصلحة العامة.

8. مساهمة الإستثمار في تنفيذ السياسة الإقتصادية للدولة من خلال التوجه الي إنشاء المشروعات التي تحقق هذه السياسة

9. مساهمة الإستثمار في توظيف أموال المدخرين فهناك مدخرون للأموال ولكنهم لا يعرفون كيفية تنفيذها.(مروان شموط ، ص11)

وتتبع أهمية الإستثمار في الإقتصاد القومي من حقيقة أنه يقوم بدور فعال وأساسي علي مستويات ثلاثة فعلى المستوى القومي تأتي أهمية هذا المتغير الإقتصادي لانه أحد أهم المتغيرات الإقتصادية علي الإطلاق في العملية التنموية وعلي مستوى قطاع الأعمال يعتبر الإستثمار هو المؤشر الحقيقي لنشاطات هذا القطاع والعامل الحاسم هو إنعاش أو إنحسار النشاطات في قطاع الأعمال. أما علي مستوى القطاعات الإقتصادية فإن الإستثمار يقوم بدور فعال في تطوير قطاعات إقتصادية معينة والتي تؤثر علي إنعاش أو ظهور قطاعات أخرى يمتد أثرها الي بقية قطاعات الإقتصاد الأخرى.

لذلك يعتبر الإستثمار من أهم العوامل التي تؤثر علي نمو إجمالي الناتج القومي وعلي التنمية القومية وعلي التنمية الإقتصادية علي وجه العموم وإن أختلفت أطر الإستثمارات علي نطاق الإقتصاد القومي وعلي نطاق المشروعات المختلفة من حيث الشمول والأهداف والدوافع والآثار المباشر وعلي كلا المستويين ولا تختلف كثيرا .

وغنى عن البيانات أن توجيه المصادر الإستثمارية نحو المجالات المختلفة تعني ربط هذه الموارد في هذه المجالات المختارة لمدة قد تطول أو تقصر اعتمادا علي طبيعة و نوعية هذه المشروعات الإستثمارية (عبد الغفار حنفي ، بدون ، 290).

2 - 1 - 2 : أهداف ومقومات الإستثمار :

أولاً : أهداف الإستثمار :

إن الإلمام بالغاية من الإستثمار يقتضي التمييز بين الإستثمار العام الذي تقوم به الحكومة والإستثمار الخاص الذي يقوم به الأفراد والمستثمرين في القطاع الخاص ، وذلك لأن الأهداف من النوع الاول من الإستثمار تختلف بعض الشيء عن الاهداف في الإستثمار الخاص ، ففي الإستثمار العام يمكن ذكر بعض الأهداف منها الآتي (عبد الغفار حنفي ، بدون ، 300):

1. تقديم خدمة معينة للجمهور .

2. تنمية قطاع معين من القطاعات الإقتصادية .

3. مكافحه البطالة .

4. محاربة الفقر ورفع مستوى المعيشة .

5. تحسين وضع ميزان المدفوعات .

أما أهداف الإستثمار علي الصعيد الخاص فهي(عبد الغفار حنفي ، بدون ، 290) :

1/المحافظة علي رأس المال المستثمر:

إن ثمة مقولة يتداولها عامة الناس تقول بأن (صاحب المال جبان) بمعنى أن صاحب المال يخاف علي أمواله فهو يريد أن تبقى أمواله بدون نقصان.

فلا شك في أن كل مستثمر يهتم بالحفاظ علي رأسماله بالدرجة الأولى ، فهو يسعى الي عدم تبديد ثروته ولهذا فإنه يحاول أن يوجه إستثماراته وفقاً لذلك .

إن الشخص الذي يملك مبلغاً من المال وليكن مثلاً 1000 ويريد أن يستثمره في مشروع ما فإنه يتأثر قبل كل شيء من أن هذا لن يضيع بل سيعود اليه دون نقصان ولذلك تراه يبحث عن المشاريع التي يطمئن فيها علي هذا المبلغ ويختار واحداً أو أكثر من المشاريع(عبد الغفار حنفي ، بدون ، 290)

2/ تحقيق أقصى عائد ممكن :

يمثل الربح أهم الدوافع التي تدفع بالمستثمر للتخلي عن أمواله ووضعها في حوزة أشخاص آخرين قد يكونون بنكا أو مصنعا أو مزرعة...الخ.

ولاشك في أن العائد الذي يحصل عليه المستثمر يشكل أحد أهم المعايير التي يتخذ بموجبها المستثمر قراره في الإستثمار في مشروع دون آخر . أي أن المشروع الذي يحقق أكبر قدر ممكن من الأرباح هو المشروع المفضل للمستثمر (مروان شموط ، ص 12).

3/ تعظيم القيمة السوقية للأسهم :

يعد هدف تعظيم القيمة السوقية للأسهم من المعايير الهامة في الحكم علي أداء المنشآت والشركات المساهمة ، ذلك لأن إرتفاع القيمة السوقية لأسهم المنشآت يشير إلي نجاح هذه المنشآت في السوق ونجاح الإدارة القائمة علي هذه المنشأة. (مروان شموط ، ص 13)

يقصد بهذا الهدف أن يزداد الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم العادية وقيمتها في السوق عن البيع ، فمن المعلوم أن المنشآت تصدر لدى تأسيسها أسهما بقيمة منخفضة ثم تبدأ عملها ، مع تطور نشاط المنشأة ونجاحها في أعمالها، تزداد أرباح هذه المنشأة.

ونتيجة لبدء الإفصاح وإعلان المنشأة عن نتائجها وإطلاع الجمهور علي ذلك يتهافت العديد من المستثمرين علي شراء أسهم هذه المنشأة وهذا يعني من جهة أخرى زيادة الطلب علي هذه الأسهم مما يؤدي الي إرتفاع أسعارها ، وهنا يحقق ملاك المنشأة والمساهمون الذين أكتتبوا في أسهم المنشأة عند التأسيس أرباحاً رأسمالية اما المساهمون الجدد الذين أشترو الأسهم بالقيمة الجديدة فهم يتوقعون أن ترتفع أسعار هذه الأسهم في المستقبل ولذلك فهم يشترونها بناء علي تنبؤاتهم المستقبلية(مروان شموط ، ص 13).

4/ تحقيق السيولة: liquidity

يقصد بتحقيق السيولة للمستثمر أن يتوفر بحوزته نقدية جاهزة للدفع عند اللزوم،والسيولة هي قدرة المشروع علي الدفع أو قدرته علي سداد التزاماته في اي وقت .

أيضا قدرته علي تحويل ما بحوزته من أصول الي نقدية بدون خسارة من أجل تجنب المشاكل الناجمة عن عدم السداد،وفي مجال الحديث عن الأصول التي يمكن تحويلها الي نقدية يتم التمييز ما بين :

1. الأصول السائلة من الدرجة الأولى، مثل الصندوق والودائع الجارية لدى البنوك
2. الأصول السائلة من الدرجة الثانية ، مثل الأوراق المالية ، والذمم المدنية ، الأوراق التجارية(مروان شموط ، ص 14).

3. الأصول السائلة من الدرجة الثالثة، مثل المخزون والبضاعة في الطريق.

ومن هنا يمكن أن نشير الي أن السيولة النقدية تمثل هدفا قصير الأجل للمستثمر وفي الوقت نفسه قيذا علي تحقيق الهدف الإستراتيجي.

إن الهدف من الإستثمار هو هدف مبدئي وهو نمو رأس المال مقاساً من خلال حجم الأصول أما عن الأهداف الأخرى فتتمثل في تعظيم الدخل والعمل علي إستقرار الدخل الحالي ، أو الإستثمار الكثير في ادوات سوق النقد وحديثاً نجد العديد من الشركات هدفها في الإستثمار في السندات المحلية المعفاة من الضرائب وتهدف شركات أخرى الي شراء وبيع الاسهم للمستثمرين الحاليين بناء علي طلباتهم.

حيث توجد شركات أخرى لديها نوعين من حصص الأسهم هما أسهم الدخل وأسهم راس المال ويقتصر نشاطها علي ذلك حيث يتحقق للمستثمر في أسهم رأس المال عوائد رأسمالية بينما يحصل المستثمر في أسهم الدخل علي الإيراد الخاص بالأسهم(مروان شموط ، ص 14).

أن مضمون إدخال الاموال وإستثمارها في المشروعات المختلفه يقوم أساساً علي الفائده أو المردود الذي يتوقع الحصول عليه مستقبلاً عند التضحية بجزء من الإستهلاك في الوقت الحاضر وبعبارة أخرى فإن التضحية بجزء من الإستهلاك الحالي سيؤدي الي زيادة في الإستهلاك المستقبلي ولاشك أن عملية الإستهلاك عملية طويلة، ولكن يعرف المستثمرين أن الإحتفاظ بالنقود لها تكلفة ناجمة عن فرصة بديلة ضائعة فالإحتفاظ بالنقود دون إستثمارها يؤدي إلي فقدان أصحابها لعائد كان يمكن الحصول عليه ،أذا أستثمرت هذه الأموال لذلك لايميل المستثمرين من ميادين الإستثمار المختلفه من أموال صعبة ويوجهون نحو هذه الميادين أموالهم رغم هذه الظروف لعلمهم بأن فرص الحصول علي مردود مجزي من مجهودهم الإستثماري أكبر إذا ما تم علاج المشروعات الإستثمارية بحرص وإيجابية بناءً علي طريق التحليل العلمي في دراسة وإختيار المشروعات (مروان شموط ، ص 15).

وهناك أهداف أخرى منها الاتي :

1. تعظيم ثروة الملاك :

إن الهدف الأساسي من الإستثمار في منشأة هو تعظيم ثوره الملاك والذي يمكن ترجمته من خلال تعظيم أسعار الأسهم العادية للشركة أما هدف تعظيم ثروة الملاك في الفكر الإسلامي فيتمثل في تعظيم ثروة الملاك في ضوء الضوابط الإسلامية الوارده في الأحكام القطعية للشريعة الإسلامية.

2. تعظيم ثروة الإقتصاد :

أن تعظيم الثروة يزيد من ثروة الامة لكل حيث يؤدي الإستخدام الأمثل للموارد التي تراعي الثروة بالنسبة للإقتصاد ككل وبالتالي يتحقق الهدف من الإستثمار المتصل في تعظيم الإقتصاد.

3. توفير فرص العمل :

أن أشد ما يقلق حكومات دول العالم اليوم هو توفير فرص العمل ، فالبطالة يمكن أن تسبب في الكثير من المشاكل ، وبما أن الدولة لا تستطيع توفير فرص عمل كافية ضمن مؤسساتها أو أجهزتها الإستثمارية يمكن أن يسد هذا النقص.

4. تحقيق النمو الإقتصادي:

لكي يتحقق النمو الإقتصادي في أي مجتمع لابد أن تتوافر ثلاث مقومات أساسية هي تراكم رأس المال مشتملاً من كل الإستثمارات الجديدة من الأرض والمعدات المالية والموارد البشرية.

5. التكيف مع المعايير الدولية :

معايير المحاسبة الدولية ومعايير الشفافية والفساد معايير الدين وقد تكون في مرحلة ما هدفاً من أهداف الإستثمار حتى يتثنى للمستثمر دخول الأسواق العالمية ، ولقد وضعت معايير جوزيف ونماذج لبعض المنتجات والخدمات وأصبحت المنشآت الحكومية والخاصة في معظم دول العالم علي معرفة بأهمية تطبيق نماذج الجودة الشاملة.

ثانياً : مقومات الإستثمار :

تتمثل مقومات الإستثمار في الاتي :

تمثل عملية إتخاذ القرارات في الإستثمارات الإتجاهات الحديثة في الفكر المحاسبي المالي والإستثماري المعاصر وهي تنطوي علي تحديد نوعية الأصول التي يجب أن يمتلكها المشرع سواء أكانت اصواً ثابتة كالأراضي والمباني والآلات أم أصول متداولة كالنقدية والبضائع والأوراق المالية كما تهتم قرارات الإستثمار بكيفية توظيف هذه الأصول علي نحو أمثل لتحقيق أقصى عائد ممكن وأقل مخاطر.(محمد مطر ، 2004م،ص37)

ولا يختلف القرار الإستثماري في طبيعته عن أي قرار بأعتباره أختباراً من بين بدائل متاحة ومن أجل التوصل للقرار الإستثماري فإن علي المستثمر أن :

1. يضع جميع البدائل المتاحة .
 2. يقوم بدراسة هذه البدائل وتحليلها.
 3. يقارن بين هذه البدائل من خلال دراسته لها
 4. يختار البديل الأمثل الذي يحقق له أقصى مصلحة،
 5. يضع البديل الأمثل موضع التطبيق،
- يواجه المستثمر ثلاثة مواقف تتطلب منه إتخاذ قراره حيالها وتتوقف نوعية القرار الذي يتخذه في هذا الموقف وطبيعته علي طبيعة العلاقة بين الأداة الإستثمارية وقيمتها من جهة.

3-1-3 : أنواع الإستثمار :

تتمثل أنواع الإستثمار في الاتي :

أولاً : الإستثمار المباشر :

الإستثمار المباشر يباشره المستثمر بنفسه ويمتلك المستثمر جزءاً أو كل الإستثمارات في المشروع بالإضافة الي حقة في إدارة المشروع والرقابة عليه ، كما عرف الإستثمار المباشر بأنه معبر توظيف

الأموال والإدخارات المتاحة في إقتصاد ما من قبل الاشخاص المشروعات التي تنتمي لهذا المشروع في شراء الأموال سواء كانت أسعار سندات أو أوراق تجارية.(عبد القادر صالح ، 2005م، ص8) ثانياً : الإستثمار غير المباشر :

الإستثمار غير المباشر فيتم من خلال الإستثمار في الأوراق المالية كالأسهم والسندات ولا يكون للمستثمر الحق في إدارة المشروع.

إستثمار أصول مالية حقيقية من حيث طبيعة الأصول، الإستثمار نوعات الأول أستثمار أصول مالية ، وقد ورد(منير إبراهيم، 1999م، ص5) Financial Assets tar those represented by apiece of paper where as real assets can be seen torched أما الثاني فهو إستثمار أصول حقيقية وهي إمتلاك أصل مادي علي أمل أن يتحقق من ورائة عائد في المستقبل.

إستثمارات مكملة وإستثمارات بديلة وإستثمارات متعارضة :

هناك أنواع أخرى للإستثمار إستثمارات مكملة وذلك عندما يكون تنفيذ المشروع الإستثماري سوف يترتب عليه زيادة في المنافع المتوقعة من المشروع الأخر عن طريق إيرادات أو تخفيض تكاليف، أما الإستثمارات البديلة فإنها عكس المكملة وبالتالي تنفيذ أحد الإستثمارات سوف يترتب عليه تقصي في المنافع المتوقعة من الإستثمار الأخر والمتعارضة عندما يكون قبول أحد الإستثمارات سوف يترتب عليه إنعدام المنافع المتوقعة من الإستثمار الأخر أو أستحالة تنفيذه.(عبد الحميد محمود ، 2000م، ص17)

الإستثمار من حيث طبيعة النشاط والتوزيع الجغرافي :

تتنوع الفرص الإستثمارية في مجالات الإستثمار المختلفة كالإستثمارات العقارية والإستثمارات السياحية والإستثمارات الصناعية والإستثمارات الزراعية في جمهورية السودان، يصدر بنك السودان سنوياً سياسات تنظيم أعمال المصارف خاصة في توجيه وتوزيع الإستثمار علي القطاعات الإقتصادية، أما من حيث التوزيع الجغرافي للإستثمارات هناك إستثمارات محلية وهي الأصول والإستثمارات التي ينشئها أو يتولاها المستثمرين في بلد المستثمر وإستثمارات خارجية وهي التي تقوم علي رؤوس الأموال المهاجرة من البلد المستثمر علي البلدان المضيفه للإستثمار.(أمين السيد ، 2005م، ص 9 - 10)

وهناك أنواع أخرى للإستثمار منها ما يلي :

- الإستثمار الكلي أو الإجمالي.

- الإستثمار الصافي.

- الإستثمار الإحلالي.

الإستثمار الكلي أو الإجمالي :

هو عبارة عن كل ما ينفق في زيادة الأصول التي تستخدم في عمليات الإنتاج في المجتمع و التي تساعد علي زيادة إجمالي الناتج القومي ويعني ذلك أن الإستثمار الإجمالي يتضمن كل من الإستثمار الصافي والإستثمار الإحلالي (محمد عبد الغفار ، 1990م، ص19)

الإستثمار الصافي :

هو عبارة عن الإنفاق لإستحداث أصول جديدة في المجتمع تستخدم في عمليات الإنتاج، وبالتالي فإن الإستثمار الصافي هو عبارة عن جهود لزيادة حجم الأصول الإنتاجية المتوفرة في الإقتصاد القومي بإستحداث أصول جديدة لم تكن متوفرة من قبل.

وتشهد الدول النامية التي تبذل جهودا حقيقية في تنمية نفسها والتي تمتلك المقدرات التمويلية الواسعة كالدول المصدرة للبترول علي سبيل المثال، توسعا كبيرا في إستثماراتها الصافية مقارنة مع إستثماراتها الإحلالية ولاشك أن حجم الأصول الإنتاجية في المجتمع لايمكن أن يزيد الا بزيادة حجم الإستثمار الصافي.(رضوان وليد ، 1997م، ص33)

الإستثمار الإحلالي:

هو عبارة عن الإنفاق للحصول علي أصول يعتبر أستبدالها أمرا ضرورياً حتى تستمر في إنتاجها ، وكلما زاد حجم الإستثمار الصافي في المجتمع كلما أصبح دورا الإستثمار المستقبلي كبيرا لأن عملية التآكل الرأسمالي يجعل للأصول الثابتة آجالا محددة ينبغي أستبدالها عند إنقضاء آجالها.

وبالرغم من أن الإستثمار الإحلالي لايزيد حجم الإستثمار الإجمالي في المجتمع إلا أنه عامل مهم جدا في زيادة إجمالي الناتج القومي وفي التنمية الإقتصادية علي وجه العموم.(رضوان وليد ، 1997م، ص300)

من حيث الإستثمار في المشروع فمعلوم أنه عبارة عن كل ما يصرف علي المشروع لتغطية الجوانب الإنفاقية المختلفه التي تهيء للمشروع الخروج الي حيز الوجود والوقوف علي قدميه ليبدأ في

تقويم المنتجات السلعية أو الخدمية المتوقعة منه ويضمن الإستثمار في المشروع ثلاث جوانب أنفاقية أساسية :

1. الإستثمار في الأصول الثابتة المحسوسة ويوصف بأنه رأس المال الثابت المحسوس .
 2. الإستثمار في الأصول غير الملموسة "غير المحسوسة" ويطلق عليه رأس المال الثابت غير المحسوس أيضاً.
 3. رأس المال المتداول.
- ويشمل الإستثمار في الأصول الثابتة المحسوسة أو رأس المال الثابت المحسوس كما يطلق عليه الارض والمباني ،الماكينات ، المعدات، السيارات ،الأثاثات والمعدات المكتبية وما الي ذلك أما رأس المال الثابت غير المحسوس فيتضمن الإصول غير المحسوسة كبراءات الإختراع وتراخيص الإنتاج وأستخدامات التقنية الإنتاجية كما يتضمن المصروفات الأولية علي المشروع كالإنفاق علي الدراسات الأولية ومسوحات الأسواق ودراسات الجدوى للمشروع والخدمات القانونية وفي حين أن رأس المال العامل يشتمل علي المواد الخام والسلع الجاهزة ونصف المصنعة والمخزون والمدينون والنقدية في الصندوق وحسابات البنك.(محمد عبد الغفار ،ص47)
- وترى الباحثة أن أنواع الإستثمار تمكن السلطات الرقابية علي المصارف من تنظيم نشاطهم الإستثماري والمصرفي .

2 - 2 : مفهوم وأهمية وأهداف وأنواع التمويل :

2-2-1 : مفهوم وأهمية التمويل:

أولاً : مفهوم التمويل :

يعتبر التمويل النشاط الرئيسي الذي يركز عليه الإستثمار في الشركات والمؤسسات ويتمثل في كيفية الحصول علي الموارد المالية من مصادر داخلية وخارجية وتوزيعها علي الإستخدامات المختلفة ، ويعرف التمويل عدة تعريفات هي :

أن التمويل هو علم نظام معالجة القضايا المالية في الدولة أو الشركات وتدبير الاموال والقروض وتنظيم إدارتها.(الصدیق طلحة ، 2006م،ص23)

بمعنى أنه أحد العلوم والفنون الإقتصادية والنظرية لانه يركز علي وصف وتحليل أساليب التمويل المختلفة وتنظيم إستخداماتها داخل الشركة.

كما يعني (تدبير الأموال والإهتمام بوجود النقدية في خزائن المنشآت) بمعنى توفير مصادر الأموال والحصول علي الأموال لتغطية النقدية في المؤسسات وضمان الوفاء بالتزامات الشركة المستحقة للغير ويبدأ ذلك علي تركيز التعريف علي الإحتياجات المالية للمنشأة سواء كانت زراعية أو صناعية أو خدمة أو للإفراد.

كما يعرف بأنه (الحصول علي الأموال ثم إدارتها) ويعني ذلك البحث في كيفية الحصول علي المال وأستعماله في أوجه الإستخدام الأمثل له. (الصدیق طلحة ، 2006م،ص23)

وأنه يعني كذلك تزويد المستثمرين بالأموال اللازمة للقيام بالإستثمار ، بمعنى إمداد المستثمرين الذين يوجد لديهم مشروعات جاهزة ولكنها مفتقدة لرأس المال اللازم لقيامها لذلك يتم تمويلها بكل ما تحتاج اليه من مستلزمات.

وكما تم تعريفه بأنه (هو أحد مجالات المعرفة ويتكون من مجموعة من الحقائق والأسس العلمية والنظريات التي تتعلق بالحصول علي الأموال من مصادرها المختلفة وحسن أستخدامها من جانب الأفراد ومنشآت الأعمال والحكومات).

كما عرف بصور عامة بأنه (عملية تكوين المخصصات النقدية المتاحة وتوزيعها أو أستخدامها لضمان أستمرار عملية إعادة الانتاج علي مستوى الإقتصاد الوطني ومستوى المنشأة الإنتاجية أو الخدمة).

بمعنى إعداد المخصصات التي يتم بها مواجهة الإحداث المشكوك في حدوثها والتي تكون عندما يراد استخدامها وإعادة توزيعها علي مستويات الإستخدام داخل المنشآت في كل الأقسام الإدارية فيها وذلك لتجعلها قادرة علي الإستمرار وتحقيق أهدافها التي ترمي اليها.

كذلك يعرف بأنه (هو تأمين التمويل اللازم من مصادر متنوعة في صورة قيمة نقدية أو عينية ذات قيمة نقدية وأستخداماتها في تكوين القيم المادية والحفاظ علي أستمراريتها). (الصديق طلحة ، 2006م، ص22)، بمعنى توفير المال اللازم سواء كان نقدا أو في صورة (ثابتة أو متداولة).

يمكن تحويلها الي سيولة بصورة سريعة وإستخدام هذا المال في إعداد المركز المالي للمنشآت وإستمرار تغذيته المالية .

وعرف أيضا بأن المفهوم الواسع (هو جميع المعاملات والصفات المالية التي تؤدي الي تغيرات في تركيب القيم المادية وعلاقات الملكية) بمعنى كل ما تقوم به المنشآت من التزامات تعاقدية من شأنها تغيير في زيادة الأصول أو النقدية الموجودة في المنشآت وكذلك تغير في الطبعة المألكة لها وتظهر هذه الإلتزامات في الميزانية للشركة.

وترى الباحثة أن أشمل تعريف رقم (5) وذلك للآتي :

1- لانه أكد أن التمويل علم قائم بذاته وله مفاهيمه وأهدافه وإطاره العلمي ومجال تطبيق يستند عليه.

2- أن وظيفه التمويل الأساسية هي الحصول علي الأموال للإستخدام الأمثل وذلك بأختيار المصدر الأمثل الذي يحقق أهداف المنشأة .

3- أبراز التعريف أهمية أستخدام الأموال للإستخدام الأمثل وذلك في كيفية إدارتها من ناحية الأفراد ومنشآت الأعمال وكافة المؤسسات الخدمية وكذلك توفير المال لهم متى ما تطلب الأمر ذلك.

ثانيا: أهمية التمويل:

تأتي أهمية قرارات التمويل من الحاجة الي الأموال وتتعاظم كلما تعاظمت الحاجة له ويعد قرار التمويل من أهم وظائف الإدارة المالية من حيث حجم ونوع ومدى التمويل المناسب لكل نوع من أنواع الموجودات من أجل تحقيق اهداف المنشأة وإذن قرار التمويل يعد أهم القرارات التي تتخذها الإدارة لأنه لايمكن أن يتخذ قرار إستثماري قبل أن يعرف كيفية توفير التمويل اللازم له وقبل اتخاذ

قرار التمويل لابد للإدارة الحالية من التأكد من الأحوال المطلوبة ويمكن توفيرها في الوقت المناسب بأقل تكلفة ممكنة خلال فترة زمنية مناسبة ويمكن إستثمارها في أكثر المجالات فائده ولا بد من التأكد أن جوهره قرار التمويل تدور حول تحديد المزيج الأمثل من مصادر التمويل المتاحة المقترضة والمملوكة أما اختيار حصص من مصادر التمويل المقترضة ومصادر التمويل المملوكة لتمويل الإستثمار تشكل محور القرار المالي .(د.سيد الهواري، 1992م، ص20)

أن أهمية التمويل تنبع من مدى الحاجة اليه دون الوفاء بمتطلبات الفرد والجماعة وتحقيق العرض المستهدف منه، كلما اتسع نطاق التفاضل به وكثر اللجوء اليه دل ذلك علي عمق المصلحة فيه. أهمية التمويل للعملاء :

يعتبر التمويل مصدرا لتبديد الوفورات التمويلية التي يحتاجون لها حسب نوع التمويل من حيث الزمن فالتمويل قصير الأجل يستخدم لسد الفجوات التمويلية التي يحتاج لها العملاء لفترات محددة بدلاً من اللجوء الي زيادة راسمالهم وأدخال شركاء جدد ، التمويل متوسط الأجل يستخدم لتمويل أقتناء الأصول الثابتة .

أهمية التمويل للإقتصاد القومي:

يساهم التمويل في مقابله الإحتياجات والتحقق لمختلف نواحي النشاط الإقتصادي بما يعمل علي دفع عجله التنمية وسياسات الدولة الرامية الي الرفاء الإقتصادي والإجتماعي يساهم في خلق فرص عمل لحل مشكلة البطالة وزيادة معدل النمو للدخل القومي.(محمد مكاي ، 2004م، ص12)

2-2-2 : أهداف التمويل:

أن الهدف الأساسي الذي تهدف اليه كل مؤسسة أقتصادية هو تحقيق اكبر عائد يقوم بتغطية متطلبات الشركات والمؤسسات وتغطية التزاماتهم (فرديسون ويوجين ، 1993م، ص ص 27 - 29) وهناك أهداف أخرى تتمثل في: (شوقي حسين ، ، ص25)

1- إستخدام الموارد التي تم الحصول عليها للإستخدام الأمثل بشكل يؤدي الي زيادة فعاليات عمليات وإنجازات المؤسسة الي الحد الاقصى وذلك بالتوصل الي قرارات أستثمارية سليمة وعمليات فعالة مع وجود مصادر اموال مختلفةويمكن الحصول منها علي الأموال وأختيار أفضلها.

- 2- تحقيق أقصى ثروة للمساهمين من خلال تحقيق المنفعة القصوى لهم والتي تقاس بقيمة أسعار الشركة في الأسواق المالية.
- 3- تحقيق أقصى ربح مقابل تحقيق أقصى ثروته وذلك بزيادة الربح الإجمالي للشركة وزيادة ربحية السهم.
- 4- توسيع وتضخيم الشركة وتحقيق القيمة القصوى للشركة من ناحية إجمالية.
- 5- تحقيق رفاهية ومنفعة المجتمع.
- 6- تحقيق وتقييم المقدرة علي أبقاء واستمرارية الشركة مع الرضى الشخصي والعام.
- 7- تحديد المصدر الذي يضيف أقل التكاليف أي التمويل الذي يؤدي استخدامه الي تحقيق إيرادات إضافية يكون بالشروط التي تتناسب مع احتياجات الشركة المرتقبة وحسب حالة الشركة في الوقت الحاضر وفي المستقبل.
- 8- تحقيق أقصى قيمة حالية للمنشأة ولأصحابها أي تعظيم في الأجل الطويل.
- 9- تحديد نظام سليم وأساس جيد لتوجيه الأموال الي الشركة واستخدامها فيما يحقق الاهداف طويلةالأجل وذلك : بجمع كل المعلومات اللازمة عن طريق الإستثمار والتمويل المتاحة وتحليل مزود بالمقاييس العلمية التي تساعد في تحقيق الهدف العام والأهداف العامة للشركة بأفضل طريقه ممكنة من استخدام أمثل للأموال.(شوقي حسين ، ص39)
- 10- القدرة علي اتخاذ القرارات المناسبة لتحقيق الربط بين سياسات الأنشطة المختلفة كأسلوب دقيق وهادف للإستخدام مثل الإمكانيات التمويلية المتاحة في المؤسسات الإنتاجية والخدمية.
- 11- تحقيق الغاية المثلى لضمان إستمرارية المؤسسات وقدرتها علي الوفاء بالتزاماتها وتحقيق افضل ربحية أقتصادية ممكنة.

2- 2 - 3 : أنواع التمويل :

تتمثل أنواع التمويل في الآتي :

أولا حساب آجال التمويل : (إبراهيم صاحب ، 2002م، ص31)

- 1- التمويل قصير الأجل : وهو التمويل الذي لايزيد مدته عن عام ويتم بغرض تمويل النشاط الجاري للعملاء سواء كان تجاريا أو صناعيا أو خدميا ويعمل علي تمويل احتياجات دورة راس المال العامل سواء من خلال تمويل شراء الخامات ، تمويل فتره التخزين ، او تمويل

فترة البيع الآجل يسدد هذا التمويل خلال عام من المنح يمكن تمديدتها أو زيادتها إذا أثبتت كفاءة أداء المشروع ويتم السداد من عائد النشاط الجاري للمشروع والإيرادات المتداول وفي البيع والتحصيل (د. محمد حسن ، 2001م، ص26)

2- التمويل متوسط الأجل : هو التمويل الذي تزيد مدته عن سنة وتتراوح عادة من ثلاث سنوات الي خمس سنوات ، يستخدم هذا التمويل من غير الأغراض التي تستخدم في التمويل قصير الأجل ، والغرض من هذا التمويل هو تمويل شبه الأصول الثابتة أو لمواجهة مصروفات رأسمالية ويتم سداد هذا التمويل من فائض التدفقات النقدية بعد سداد كافة الإلتزامات التي تبين التدفق النقدي المتوقع.

3- التمويل طويل الأجل : هو التمويل الذي تزيد مدته عن خمس سنوات ويعني بأحتياجات المشاريع الكبيرة التي يستغرق تنفيذها زمناً طويلاً بالقياس الي التمويل قصير ومتوسط الأجل ويستخدم هذا التمويل في أقتناء الأصول الثابتة من الآلات ومعدات أو إنشاء البنية التحتية للمشروعات من مرافق وخلافه ويحتل أهمية خاصة بما يساهم في عمليات تنمية حيوية ويلعب دوراً أساسياً في تمويل المشروع.

ثانياً : حسب الضمان:

1. التمويل المضمون :

وهو التمويل الممنوح مقابل تقديم ضمانات ملموسة (عقارات سيارات ، نقدية، ...الخ) أو بضاعة الكفالة الشخصية للغير، ويهدف الحصول علي الضمان الي تخفيف مخاطر التعثر و مخاطر عدم السداد.

2. التمويل الغير مضمون :

هو منح التمويل بدون الحصول علي أي ضمانات سواء الكفالة الشخصية للمقترض نفسه.

ثالثاً: حسب القطاعات الإقتصادية :

يقصد به أنواع القطاعات الإقتصادية المطلوب منح التمويل لها ، فإذا كان التمويل الممنوح لغرض تمويل الإستثمار الزراعي يكون ضمن القطاع الزراعي ، أي تصنف حسب الغرض من منح الائتمان (زراعي ، صناعي، إسكان...الخ).

رابعاً: التمويل حسب المصدر:

1. التمويل المباشر: هو التمويل الذي يتم بدون وساطة المشروعات المالية ومن أمثلته شراء بضاعة علي الحساب.

2. غير مباشر وهو التمويل الذي تكفل به المؤسسة المالية والتي يقوم بمنح التمويل للعميل بغرض تمويل عملية إستشارية أو تمويل شراء سلع أستهلاكية أو تمويل عقاري...الخ.

خامساً : التمويل حسب الإستعمال :

التمويل الإنتاجي : هو التمويل الذي يمنح لأغراض الإنتاج من خلال شراء وتحسين الموجودات الثابتة وبصفة عامة فإن الإئتمان يمنح لأغراض تمويل رأس المال العامل، وهناك أنواع أخرى للتمويل منها ما يلي:

أولاً : التمويل الخاص والذاتي :

يشتمل علي مساهمة صاحب أو أصحاب المشروع في التمويل في حين يفهم من التمويل الذاتي استخدام جزء من إيرادات المشروع في عملية التمويل وفق قرارات إدارة المشروع ، من أهم مصادر التمويل الذاتي ((أموال الملكية)) وهي طويلة الأجل وتعتبر في الشركات عبارة عن الأسهم العادية الممتازة والأرباح المحتجزة.

1/ الأسهم العادية :

هي عبارة عن أوراق مالية تعدها الشركات للحصول علي الأموال الدائمة "رأس المال " ويحمل كل منها قيمة اسمية تمثل جزء من رأس المال ، أي أن رأس المال يقسم الي عدد من الأسهم تمنح حاملها ملكية الشركة وتحمله المخاطر حسب نسبة مساهمته في حالة تصفيه الشركة لايحمل السهم العادي المطالبه بحقوق في التصفية الا بعد تسوية كافة المطالبات الأخرى كحقوق المقرضين وحقوق حملة السندات وحملة الأسهم الممتازة كما يحق لحامل السهم العادي الحصول علي الأرباح اذا ما حققت الشركة ارباحاً وفي حالة تحقيق خسارة لايحق له الحصول علي عائد أو لم يتخذ قرار بتوزيع الأرباح من حلقة حضور الجمعية العمومية والإشتراك في قراراتها الإستراتيجية للسهم العادي عدة قيم بخلاف القيمة الإسمية ومنها (عبد العزيز عبد الرحيم ، 2004م، ص31) :

1) القيمة الدفترية : وهي قيمة موجودات الشركة في وقت معين مطروحاً منها جميع

الإلتزامات في ذلك الوقت أو حاصل قيمة حقوق المساهمين علي عدد الأسهم العادية.

(2) القيمة السوقية : السعر الذي يتم به تداول الأسهم في سوق الأوراق المالية

(3) القيمة التصفية : هي نصيب السهم من تصفيه موجودات الشركة بعد تسديد حقوق كافة الدائنين وحقوق حملة الأسهم الممتازة.

تعتبر الأسهم العادية اقل خطورة وأكثر مرونة من المصادر الأخرى والتي تحمل عبئاً للشركة ولا ضغوطاً علي سيولتها وأنسب في حالة وجود قيود يعاب عليها زيادة قاعدة المالكين للشركة وزيادة توزيع الأرباح وزيادة تكلفة التمويل.

2/ الأسهم الممتازة :

تعتبر الأسهم الممتازة من الأوراق المالية من مصادر التمويل طويل الأجل وتقوم بين الأسهم العادية والقروض وهي أيضاً من أموال الملكية ولا يحدد تاريخ لردّها وللاسهم الممتازة الحق في الحصول علي الأرباح كما ليس لها الحق في التصويت أو التمثيل في مجلس الإدارة كما يوجد سقف محدد للحصول علي الأرباح المحددة وتنقسم الأسهم حسب أحقيتها للأرباح الموزعة الي:

الأسهم الممتازة ذات الأرباح الموزعة تراكمياً تنتقل من السنة الي السنة التالية وكذلك الأسهم الممتازة غير التراكمية وهي عكس النوع الأول كما أن هناك الأسهم الممتازة المشاركة في الأرباح المتبقية من حملة الأسهم العادية والأرباح عبارة عن نسبة مئوية من القيمة الاسمية للسهم الممتاز.

كما يتميز التمويل عن طريق الأسهم الممتازة بعدة مزايا هي :

أن عدم دفع الأرباح لحملة الأسهم لا يؤدي الي إفلاس الشركة كذلك عدم النص علي مشاركة الأسهم الممتازة في الأرباح يزيد من حصة السهم العادي كما لا تؤثر الأسهم الممتازة علي إدارة الشركة ويمكن إستبدال الأسهم بوسائل تمويل أخرى أقل تكلفة وإصدار الأسهم الممتازة قد يزيد من تحسين الصورة الإئتمانية للشركة المصدرة لها ولكن يعاب علي الأسهم الممتازة إذا زاد تراكم العوائد قد يؤدي ذلك الي تعرض الشركة لبعض الصعوبات المالية كما يمكن أن يكون التمويل عن طريق الأسهم الممتازة أعلى تكلفة من الوسائل الأخرى.

ثانياً : التمويل الخارجي :

1/ القروض :

هي عبارة عن اتفاق بين المقرض والمقترض يتم بموجبه حصول المقترض علي مبلغ من المال لمقرض في موعد معين تحدده شروط الإتفاق ويتوقع المقترض أسترداد قيمة أسهم طالما أن المشروع

مستمر في العمل وذلك عند حلول أجل السداد المتفق عليه ويحصل كذلك المقرض علي فوائد ثابتة كما لهم الأولوية في الحصول علي هذه الفوائد حتى لو لم تحقق الشركة ارباحا ولهم أحقية المشاركة في الجمعية العمومية نظر للخطر الذي يتعرض له صاحب القرض :

أنواع القروض :

(1) الإئتمان التجاري: هو الائتمان الذي يمنحه البائع للمشتري علي شكل بضاعة يقوم المشتري بإعادة بيع قيمتها للبائع لاحقاً وعادة ما يكون هذا الإئتمان قصير الأجل في شكل حساب جاري، ويتأثر الإئتمان التجاري بالمركز المالي للبائع بالمرونة والسهولة في منحه وهو المصدر الوحيد للتمويل في المؤسسة صغيرة الحجم ويتميز بالإستمرار في تجديده.

(2) الإئتمان المصرفي : هو الإئتمان الذي تحصل عليه المنشأة من أحد المصارف التجارية بهدف سد احتياجاتها الآنية والطارئة وهي إما قروض طويلة الأجل أو قصيرة الأجل من أمثاله الحساب الجاري المدين والإعتمادات بضمان بضائع.

(3) الأوراق التجارية : هي أداة التمويل قصير الأجل هي السندات الإذنية والسندات لأمر وليست الكمبيالات والشيكات وشهادات الإيداع وتتميز بأنخفاض تكلفتها وسهولة إجراءاتها وإتساع قاعدة تسويقها ويعاب عليها تعرضها للتأثير السريع بالظروف الإقتصادية.

2/السندات :

عبارة عن وثائق ذات قيمة اسمية غير قابلة للتجزئة ولكنها قابلة للتداول يكتتب فيها المسؤولين وبذلك تصبح أنفاقا بين الجهة المصدرة له والمكتتب فيها وينص هذا الإتفاق بأن يقرض المكتتب مبلغ السند الي الجهة المصدرة لفترة وبسعر حملة الاسهم ولايحق لهم الإشتراك في الجمعية العمومية أو التصويت.

أنواع السندات :

1. السند لحامله : هو القابل للتداول عن طريق الشراء والبيع حيث يدفع لحامله الفائدة وأصل الدين
2. السند الإسمي : تتحقق الحماية للسند من السرقة والتلاعب لانه مسجل بأسم شخص معين ولايدفع المبلغ والفائدة الا له.

3. السند القابل للتحويل الي أسهم : وذلك بناء علي رغبة حامله ووفقا للشروط يمكن تحويل السند الي أسهم عادية .

4. السند المضمون : أي المضمون برهن ثابت كالأراضي والآلات أو الأوراق المالية.

5. السند غير المضمون : أي غير مضمون بأصل معين ولكن مضمون بالمركز الإئتماني للشركة.

6. السند الذي لا يحمل معدلا للفائدة : وهو الذي يصدر بخصم من القيمة الاسمية علي أن يسترد المكتتب القيمة الاسمية في تاريخ الإستحقاق والفرق بين القيمة المدفوعة والقيمة الاسمية مقدار الفائدة التي يستحقها المكتتب.

7. السند ذو سعر الفائدة : وذلك وفقا لمعدلات التضخم أو أسعار الفائدة في السوق.

8. سند الدخل : هو الذي لاتوقع عليه فوائد الا بعد تحقيق دخل المنشأة المصدرة له ، وأيضا هناك سند junk bank ذات مخاطرة عالية وسند الحكومة التي تصدرها الدولة وتباع في البورصة(عبد الغفار ، ، ص494)

وترى الباحثه أن المخاطر ترتبط إرتباطا وثيقا بالعائد المتوقع من المشروعات عليه فإن دراسة المخاطر وإدارتها اصبحت ضرورية للمؤسسة المالية والمصرفية والشركات الإستثمارية المختلفة حتى لايتعرض النظام المالي للإفلاس والخسائر حتى تحقق المؤسسات المالية المختلفة اهدافها من، ربحية وأستمرارية

وعليه فإن التمويل هو (الأداة العملية والعلمية والتي يتم بواسطتها الحصول علي الأموال اللازمة لإدارة المشروع سواء كانت صناعية أو خدمية وضمان تسديد التزاماتها والحفاظ علي قيمتها السوقية وضمان استمراريته بالقيام باعمالها الموكلة اليها).

وتستنتج الباحثه الاتي :

- تعتمد قرارات الإستثمار والتمويل علي نوعية العائد والمخاطر المرتبطة به .
- يتأثر الإستثمار والتمويل باختلاف ميول المستثمرين في تحمل درجة المخاطر المصاحبة لعملية الإستثمار والتمويل.
- تتبع المصارف التجارية السودانية طرق قياس مختلفه للمخاطر المصرفية تفضل المصارف المشروعات ذات التوازن ما بين العائد والمخاطر المرتبطة بذلك ، كلما زادت درجة المخاطر بالنسبة لمشروعات معينة تكون المصارف أقل رغبة في الإستثمار في هذه المشروعات.

2 - 3 : المخاطر الإستثمارية والتمويلية :

2 - 3 - 1 : مفهوم الخطر :

عدم معرفة الإنسان لما يحدث في المستقبل ، وعدم تمكنه من معرفة نتائج قراراته مسبقاً يجعلانه في مركز لا يحسد عليه من ناحية عدم معرفته لنتائج الاعمال التي يمارسها او يفكر في ممارستها من يوم لآخر، وينشأ من عدم معرفة الإنسان لنتائج قراراته حالة معنوية تجعله يشك دائماً في صحة أية قرارات يريد اتخاذها ، مما يترتب عليه ان يحجم في بعض الأحيان عن إتخاذ القرار أو يفكر أكثر من مرة في اتخاذه مما يترتب عليه بالمثل تامين فرص النجاح ، والربح او الخسارة في صناعات ما ، بالإضافة الى طبيعة تكوين الانسان التي تؤدي الى عدم معرفته لنتائج قراراته مسبقاً .

هنالك ظواهر طبيعية متعددة تؤثر تلك الظواهر في حياة الانسان وعلى دخله وممتلكاته تأثيراً ضاراً ويترتب على وجود تلك الظواهر في حياة الإنسان مشكلة فيما اذا كانت تتحقق ام لا تتحقق خلال مدة اتخاذ وتنفيذ قراراته المتعددة .

فظاهرة الوفاة التي تلاحق البشر جميعاً ، وظاهرة الحريق التي تلاحق ممتلكات الأفراد وظاهرة السرقة والسطو التي تتعرض لها معظم المنقولات يترتب على وجودها في حياة الإنسان ان يحجم في بعض الأحيان عن اتخاذ القرار ويفكر ويتردد في إتخاذه .

ومحاولة اتخاذ الفرد القرارات بالرغم من طبيعة تكوينه من وجود الظواهر الطبيعية الضارة هذه مما يؤدي الى عدم معرفته النتائج التي تترتب عليها القرارات المتاحة للإنسان ، وخاصة التوقعات الخاصة والعامة والتنبؤ العلمي الدقيق والتي تساعد على سلامة اتخاذ تلك القرارات إلا ان هذا لن يعفيه من القلق الذي يلزمه عند إتخاذها (سلامة عبدالله ، 1974م، ص4).

كما يركز المفهوم على أن الخطر ليس هو عدم التأكد من حدوث الخسارة إنما هو الخوف أن تتجاوز الخسارة المادية الفعلية للخسارة المحتملة. (عيد أحمود، ب ت، ص29)

وقد توصلت الباحثة الي أنه يتوجب عليك فهم المخاطر وتحليلها وقياسها من كل جوانبها تناول الكثير من الباحثين والكتاب تعريف الخطر ، كل يعبر عن وجهة نظره ، وغالباً ما كانت وجهات النظر هذه متأثرة بنوع وطبيعة دراساتهم والأغراض التي يرمون لها والمدارس التي ينتمون لها إلا ان اغلب هذه التعريفات عرفت الخطر على انه حالة عدم التأكد او الشك او الخوف من تحقق ظاهرة معينة أو موقف معين ، بالنظر لما قد يترتب من نتائج ضارة من الناحية المالية أو الإقتصادية .

ويرجع عدم التأكد الى مصدرين رئيسيين هما :

1. عدم القدرة على التنبؤ

2. عدم دقة المعلومات اللازمة للتنبؤ

ويمكن عرض مختصر لبعض ما تناوله الكتاب والباحثين في مجال تعريف الخطر فيما يلي :

1/ **تعريف الخطر:** هو عدم التأكد الممكن قياسه ، وتحقق إمكانية القياس في تلك الحالات التي يمكن استخدام نظرية الاحتمالات لقياس درجة عدم التأكد .

2/ **تعريف الخطر :** هو عدم التأكد الموضوعي المتعلق بحادث غير مرغوب فيه ، ويركز هذا التعريف على الموضوعية في عدم التأكد ليعد خطراً أي أن الخطر يقتصر على حالات الشك أو عدم التأكد الممكن قياسها .

3/ **تعريف الخطر:** هو عدم التأكد من حدث خسارة مالية ، ويركز هذا التعريف على الربط بين عدم التأكد والنتائج التي قد تترتب على تحققه وهي بالخسارة المالية (عيد أحمود، ب ت، ص29).

4/ **تعريف د. سلامة عبد الله سلامة "الخطر" :** هو ظاهرة أو حالة معنوية تلازم الشخص عند اتخاذ القرارات أثناء حياته اليومية ، مما يترتب عليه حالة من الشك أو الخوف لعدم التأكد من نتائج تلك القرارات التي يتخذها الشخص بالنسبة لموضوع معين ، ويركز هذا التعريف على الحالة النفسية للشخص المعرض للخطر .

5/ **تعريف السيد المطلب عبده "للخطر" :** هو عدم التأكد الممكن قياسه بطريقة موضوعية باستخدام نظرية الاحتمالات والذي يتمثل ناتجه في صورة مالية ويركز هذا التعريف على إمكانية القياس الموضوعي لظاهرة عدم التأكد باستخدام نظرية الاحتمالات أي نتائج تحقق الخطر تمثل في خسارة . وبذلك فإن الكاتبان يميلان الى تبني التعريف التالي :

الخطر هو ظاهرة مركبة تتطوى على عدم التأكد الممكن قياسه بطريقة موضوعية من تجاوز الخسارة المادية الفعلية نتيجة وقوع الحادث مفاجئ ، وهذا المفهوم يركز على السمات الأساسية للخطر وهي ظاهرة مركبة من عناصر شخصية وموضوعية فالجانب الشخصي يتجلى في احساس الفرد أو الشخص نتيجة تعرضه لموقف معين أو عند إتخاذ قرار معين ، وأتقديراته الشخصية للنتائج الممكنة ، أما الجانب الموضوعي هو يتعلق بالظروف المحيطة بالموقف أو متخذ القرار وسلوك الظواهر المسببة للخطر(عيد أحمود، ب ت، ص30)

وعند تعريف الخطر ضمن مفهوم عدم التأكد من حدوث الخسارة فانه يجب التمييز بين نوعين من الخطر هي : الخطر الموضوعي والخطر الشخصي ، وقد قام آخرون بتعريف الخطر على انه " الخسارة المادية المحتملة نتيجة لوقوع حادث معين " ، وقد أشار هذا التعريف بتحديد نوع الخسارة على أنها خسارة مادية (أسامة عزمي سلام، 2010م، ص20)

عرف الدكتور محمد فكرى شحاته "الخطر بأنه " تلك الخسائر المادية المحتملة لوقوع حادث معين ، بالتالي قصر د. محمد فكرى شحاته على تلك الحوادث التى ينجم عن تحققها خسائر مادية ، وهذا يفتى لحجم الخسائر المتوقعة وأهميتها والتى أغفلتها التعريفات الأخرى .

ونجد أن هنالك تعريفات مختلفة للخطر قدمها القانونيين ونذكر منها تعريف الدكتور عبد المنعم البدر اوي بان الخطر فى التأمين هو حالة محتملة لا تتوقف على إدارة احد الطرفين وخصوصاً المؤمن له ونلاحظ هنا أن التعريف أشار الى أن الخطر يجب أن يكون إحتمالي ، وبالتالي فان هذا يؤكد حالة الشك وعدم التأكد الذى أشارت اليها التعريفات السابقة .

ومن التعريفات السابقة يمكن ملاحظة أن شرط عدم التأكد أو الإحتمالات كان ركناً أساسياً فى معظم التعريفات وعلى ذلك يمكن تعريف الخطر فى معناه المعنوى الدقيق .

"الخطر ظاهرة او حالة معنوية تلازم الشخص عند إتخاذه القرارات اثناء حياته اليومية مما يترتب عليه الشك أو الخوف أو عدم التأكد من نتائج تلك القرارات التى يتخذها هذا الشخص بالنسبة لموضوع معين" (أ.د. محمد توفيق البليقي وآخرون، 2004م، ص3).

ويترتب على التعريف السابق للخطر ان حياة الاشخاص تمتلئ بالأخطار منذ اليوم الذى يبدأون فيه اتخاذ قراراتهم سواء بالنسبة لأنفسهم او لأعمالهم او لغيرهم من الأشخاص او الجماعات او الهيئات (د. سلامة عبدالله ، 1974م، ص6).

ويعرف ايضا بانه " الشك الموضوعي فيما يتعلق بنتيجة موقف معين ، ويؤكد هذا التعريف الصفة الموضوعية في الخطر ، ويؤخذ على هذا التعريف انه لم يشير الى عدم التأكد الذى يمثل الركن الأساسى في الخطر و تعريفاته السابقة وانما نظر الى الخطر من حيث منشأه المتمثل فى مجموعة من الظواهر (رمضان أبو السعود ، 2000م، ص395 – 396) وقد توصلت الباحثة الي أن الخطر هي عملية الإجراءات اللازمة لعدم الوقوع في الخسارة والوقاي' منها بالتقليل من وقوع الخسارة.

2 - 3 - 2: إستعمالات الخطر :

يستعمل لفظ "الخطر" فى الحياة العامة فى اكثر من حالة وبأكثر من معنى فمن حالات استعمالاته المختلفة الحالات النفسية التى تكون قد لازمت الاشخاص فى الماضى او تلازمهم فى الحاضر او المستقبل ، فمن الشائع ان يقول قائل ان خطر المرض قد داهمه فى سن العشرين ويقول آخر انه يمارس خطر البطالة حالياً ، ويقول ثالث ان التضامن السياسى بين الدول العظمى ينذر بخطر الحرب .

2 - 3 - 3 : طبيعة الأخطار :

يتضح من التحليل السابق للخطر ان هنالك نوعين من الأخطار ، الأول يتعلق بناحية إجتماعية معنوية للأشخاص لا يؤثر مباشرة بحال من الأحوال على النواحي المالية والإقتصادية المتعلقة بهم ، وعلى ذلك يطلق عليها الأخطار غير الإقتصادية ، والنوع الثاني يتعلق بالنواحي المالية للأشخاص ويؤثر تأثيراً مباشراً على إقتصادياتهم وعلى ذلك يطلق عليها الأخطار الإقتصادية .

والأخطار المعنوية او غير الإقتصادية يكون ناتج تحقق مسبباتها خسارة معنوية بحته ليس لها صلة باية ناحية إقتصادية ، وتظهر مثل هذه الأخطار واضحة في ظاهرة عدم التأكد من بقاء صديق عزيز او زعيم ديني او قائد مصلح حياً حتى يكمل رسالة يؤمن بها الشخص الذي يتحمل هذا الخطر .

2- 3 - 4 : أنواع المخاطر:

(أ) مخاطر سعر الصرف:

تتمثل مخاطر سعر الصرف في الخوف من أن يؤدي سعر صرف إحدى العملات إلى أن تفقد الإستثمارات بعض قيمتها .إن زيادة قيمة الدولار مقابل عملة أجنبية يمكن أن تتال من أية عوائد، و ينتج عنها خسارة في رأس المال عند بيع الأوراق المالية الأجنبية .وهذا هو ما نعينه بمخاطر سعر الصرف .على سبيل المثال، فإن ارتفاع سعر الدولار بنسبة عشرة بالمائة مقابل الجنية البريطاني يلغي عشرة في المائة من زيادة أسعار الأسهم البريطانية (رمضان أبو السعود ، 2000م، ص397)

ولا يؤثر انخفاض الدولار سلباً على أسواق السندات و الأسهم فقط، بل يؤثر أيضاً على اقتصاد الولايات المتحدة، لأن البضائع المستوردة تصبح أغلي، وهو ما يعني زيادة التضخم، و لتخفيف الزيادة الممكنة لمعدلات التضخم، لا يتردد بنك الاحتياطي الفيدرالي في رفع معدلات الفائدة،و يكون لهذا الأمر أثر سلبي على أسواق السندات و الأسهم، حيث تنخفض أسعار السندات حين ترتفع معدلات الفائدة، إذ يبيع المستثمرون أسهمهم عندما يكون باستطاعتهم الانتقال إلى السندات للحصول على عوائد أعلي.

(ب) مخاطر الصرف الأجنبي.

المعروف أيضاً باسم مخاطر FX، مخاطر سعر الصرف أو مخاطر العملات (وهي المخاطر المالية التي توجد عند المقومة للمعاملات المالية بعملة غير العملة الأساسية للشركة .مع وجود مخاطر الصرف الأجنبي أيضاً فإن الشركة الأجنبية التابعة تحافظ على البيانات المالية بعملة غير عملتها مع الإبلاغ عن الكيان الموحد .والخطر هو أنه قد يكون هناك حركة عكسية في سعر الصرف للعملة الطائفة وفيما يتعلق بالعملة الأساسية قبل التاريخ عندما يتم الانتهاء من الصفقة.

هناك مخاطر سعر الصرف للمستثمرين والشركات المصدرة أو المستوردة أو السلع والخدمات مما يجعل الإستثمارات الأجنبية يمكن أن تتأثر بالعواقب المالية الحادة؛ ولكن هناك خطوات يمكن اتخاذها لإدارة أو الحد من الخطر (د. طارق عبد العال، 2008م، ص27).

(ج) مخاطر سعر الفائدة :

هي المخاطر الحالية أو المستقبلية التي لها تأثير سلبي على إيرادات البنك ورأسماله الناتجة عن التغيرات المعاكسة في سعر الفائدة و إن مخاطر سعر الفائدة الكبيرة يمكن أن تشكل تهديد كبير لقاعدة الأرباح ورأس المال بالنسبة إلى البنك . إن الهدف الرئيسي من إدارة مخاطر سعر الفائدة هو الإبقاء على مستويات مقبولة بالنسبة للبنك و إن المسؤولية تقع على مجلس الإدارة لفهم طبيعة ومستوى مخاطر سعر الفائدة والتأكد من أن إدارة البنك تقوم بالخطوات اللازمة من أجل تعريف، قياس ومراقبة وضبط هذه المخاطر ،كذلك يجب أن يتوفر لدى البنوك السياسات الواضحة والإجراءات اللازمة للحد من مخاطر سعر الفائدة ، كذلك يجب أن يكون هناك فحص الإجهاد لمعرفة الظروف التي يمكن أن يتأثر بها البنك نتيجة للتغيرات في سعر الفائدة بالإضافة إلى وجود أنظمة معلومات قادرة على تزويد الإدارة في التقارير اللازمة في الوقت المناسب وعلى البنوك أن يكون لديها أنظمة رقابة لضمان مصداقية إدارة مخاطر سعر الفائدة لديها .وأن تكون هذه الأنظمة جزء لا يتجزأ من أنظمة الرقابة الكلية لدى البنك .

(د) المخاطر المالي:

هو مصطلح لأية مخاطر مرتبطة بأي شكل من أشكال التمويل .المخاطر ممكن أن تأخذ شكل سلبي وهو الفرق بين العوائد الحقيقية والعوائد المتوقعة)عندما تكون العوائد الحقيقية أقل(، أو عدم التأكد من العائد .المخاطر المرتبطة بالإستثمار غالباً ما تدعى "مخاطر الإستثمار ."والمخاطر المرتبطة بالتدفق النقدي للشركة تدعى "مخاطر الأعمال ." و قد تطورت العلوم حول إدارة السوق والمخاطر المالية تحت عنوان نظرية المحفظة الحديثة التي بدأها الدكتور هاري ماركويتز عام 1952 مع مقالته، اختيار المحافظ (د. طارق عبد العال، 2008م، ص29)

(هـ) مخاطر السيولة:

تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم القدرة على تحويل أحد الإستثمارات إلى نقود بشكل سريع دون خسارة قدر كبير من رأس المال الرئيسي المستثمر .و تعد بعض الأوراق المالية أكثر سيولة من غيرها.

وكلما زادت السيولة، أصبح من اليسير شراء الإستثمار و بيعه دون تكبد خسارة في السعر، و عند الإستثمار في ورقة مالية بعينها، ينبغي أن تضع في اعتبارك العاملين التاليين:

• طول المدة التي ستحتاجها للاحتفاظ بالإستثمار قبل بيعه.

• التأكد بشكل نسبي من سعر البيع.

إذا كنت تخطط لإستخدام الأموال على مدي فترة قصيرة، فاستثمر أموالك في الأوراق المالية مرتفعة السيولة (حسابات المدخرات، وأذون الخزان، و الإستثمارات التعاونية لسوق المال)، إن إذن الخزانة يمكن بيعه سريعاً بانخفاض طفيف في سعر البيع، بينما السندات المهملة المستحقة بعد عشرين عاماً لا تستغرق وقتاً طويلاً في بيعها، و لكن قد يتم بيعها أيضاً بانخفاض كبير في سعرها.

و يكون هذا الانخفاض في السعر حقيقياً بشكل خاص في حالة السندات التي يتم بالكاد تبادلها، وهو ما يعني أن عدداً قليلاً نسبياً من هذه السندات يتم تبادلها، وأن حالات التبادل تحدث مع وجود فجوة كبيرة بين سعر العرض و سعر الاستدعاء.

و تعتبر السندات التي يتم بالكاد تبادلها غير قابلة للتسويق، و هو ما يعني أنه لا يمكن بيعها سريعاً ، و تعتبر الأسهم العادية النشطة قابلة للتسويق لأنها تباع سريعاً، و يمكن أيضاً بيعها إذا كان سعر البيع قريباً من سعر الشراء الأصلي، ومع ذلك، فإن الأسهم العادية غير النشطة، و تلك التي يتم التعامل عليها خارج المقصورة قد تكون قابلة للتسويق، لكنها غير سائلة لأن الفرق بين سعر العرض و سعر الإستدعاء قد يكون كبيراً. وقد يكون سعر البيع أقل بكثير من سعر الشراء، و يمكن أن يمثل هذا مشكلة حين تحتاج إلى بيع الأسهم العادية غير النشطة بشكل غير متوقع، حيث لا تجد مشتري للأسهم، و بالتالي سيكون عليك بيع الأسهم بسعر أقل لإغراء المشتري، توقع حدوث مخاطر السيولة بالنسبة للأسهم العادية غير النشطة و السندات الطويلة و المتوسطة المدة يقصد بإدارة المخاطر عن طريق : (د. طارق عبد العال، 2008م، ص 30)

• الحد من تكرار حدوث هذه المخاطر.

• التقليل من حجم الاخطار من جهة أخرى .

توصلت الباحثة الي أن مخاطر السيولة تعتمد علي حجم الأموال المستثمره والمودعة في البنك وعدد الأسهم المتوقعه للربح.

طرق مواجهه الخطر:

هنالك طرق ووسائل عديدة لمواجهه الخطر يمكن إيجازها فيما يلي:

الوقاية والمنع :

ويطلق البعض على هذه الوسيلة سياسة تخفيض الخطر مثل:

- إقامة مانعات صواعق فوق المباني العالية تعتبر وسيلة للوقاية من خطر الحريق بسبب البرق.
- استخدام التكنولوجيا الحديثة لتنظيم حركة المرور يمكن ان يقلل من خطر حوادث الطرق.
- إقامة سدود تقلل من خطر الفيضانات.

2 - 3 - 5: كيفية إدارة المخاطر:

يمكن إدارة المخاطر من خلال الخطوات التالية:

- تحديد الهدف.
- تحديد الخطر (اكتشافه).
- تقييم الخطر.
- تحديد البدائل واختيار الوسيلة المناسبة لمواجهة الخطر (اتخاذ قرار).
- تنفيذ القرار.
- التقييم (المراجعة) (د. طارق عبد العال، 2008م، ص31).

2 - 3 - 6: الأسلوب لقياس المخاطر الإستثمارية:

يتم وضع القيمة المتوقعة للتدفقات النقدية في صورة رسم بياني حيث يمثل المحور الراسي احتمالات حدوث الظروف الاقتصادية بينما يمثل المحور التدفقات النقدية في ظل كل احتمال.

شكل التوزيع الطبيعي :

يستدل على مخاطر الإستثمار من خلال النظر الى شكل التوزيع الإحتمالي للعوائد فاذا اخذت العوائد شكل التوزيع الطبيعي في كون ابتعاد العوائد عن وسطها نحو طرفي التوزيع دليل على تباين وتذبذب العائد وبالتالي ارتفاع المخاطر.

وسائل الحد من مخاطر الإقراض :

تتنوع تتشعب المخاطر المرتبطة بعملية الإقراض ولذلك فان البنوك تبذل جهودها بهدف تحديد هذه الاخطار بالنسبة لكل قرض محاولة التخفيض من اثارها قدر الإمكان وذلك بوضع الضوابط التي تحمي أموال البنك وحقوقه وذلك عن طريق (عيد أحمد أبو بكر وآخرون ، بدون ، ص32):

- دعم أنظمة العمل.
- الحد من التوسع الإئتماني.
- الحصول على الضمانات.
- نظام تجميع مخاطر الإئتمان.
- اقتسام المخاطر مع الغير .
- تدريب موظفي الإئتمان.

إستخدام الخيارات للحد من مخاطر مؤشرات الأسهم في السوق ان عبارات مؤشرات الأسهم تمثل تطويرا عمليا فهي تساعد جميع فئات المتعاملين من مستثمرين ومضاربين ومتحويين حيث تمثل أداة تمكنهم من القيام بجميع العمليات التي يعتقدون ان عليهم القيام بها وفقا لقناعاتهم الخاصة في شان مسارأسواق الأسهم.

المخاطر السوقية :و:تتأثر بها جميع الأسهم بدرجات متفاوتة وتكون ناتجة عن عوامل خارجة عن السيطرة وإدارة الشركة المتداول اسهمها في السوق.

استخدام الخيارات للحد من مخاطر العملات الأجنبية:

ان الإضطراب الشديد الزائد الذي تشهده أسواق العملات الرئيسية جعل من الصعب على أي مؤسسة مصرفية أو استثمارية أو صناعية أو تجارية التأكد من المقدرة على تخطيط تدفقاتها بالعملات المختلفة دون ان تلجا الى وسائل مساعدة في هذه الوسائل والخيارات .

استخدام الخيارات للحد من مخاطر أسعار الفائدة:

يقصد بمخاطر أسعار الفائدة هنا الخطر الذي يمثله تغير أسعار الفائدة على قيمة أصل أو التزام أو تعاقد مالي يمتد اجله لفترات قادمة ويكون مستوى سعر الفائدة المحتسب فيه مصدر العائد الرئيسي ومصادر الخطر الرئيسي وينطلق ذلك على جميع الأوراق المالية التي تحمل سعر الفائدة كالسندات ذات الفائدة الثابتة وذات سعر الفائدة المتغير وشهادات ذات الإيداع كما ينطلق على عمليات الاقتراض الاجلة قصيره ومتوسطة وعلى الودائع المصرفية.

2 - 3 - 7: أنواع المخاطر التي تواجه البنوك :

- المخاطر الإستراتيجية.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر سعر الفائدة.
- مخاطر سعر الصرف.
- مخاطر التشغيل.
- مخاطر الإقراض.
- مخاطر السعر (عيد أحمد أبو بكر وآخرون ، بدون ، ص 33):

2 - 3 - 8: العناصر الرئيسية في إدارة المخاطر:

- رقابة فعالة من قبل مجلس الإدارة العليا.
- كفاية السياسات والحدود.

- كفاية رقابة المخاطر وأنظمة المعلومات

2 - 3 - 9: أنواع المخاطر في المصارف الإسلامية:

مخاطر مالية:

تحدث نتيجة للتحويلات التي تطرا على الأسعار أو تغير في السياسات على مستوى الإقتصاد الكلى ومن تلك المخاطر: أسعار الفائدة، ومخاطر أسعار الصرف، مخاطر التسعير لابد من مراعاة المخاطر من الناحية الإسلامية .

المخاطر الائتمانية:

وتنشأ عن عجز العميل او عدم رغبته في الوفاء بما عليه من التزامات تجاه المصرف.

مخاطر السيولة:

وتنشأ نتيجة لعجز البنك عن مواجهة احتياجات عملائه من السيولة في الأجل القصير.

مخاطر غير مالية ،مخاطر الأعمال .

المحافظ الإستثمارية والتمويل العقاري

تمهيد :

3-1 : مفهوم وأهمية وأنواع ونظريات المحافظ الإستثمارية

3-2 : التمويل المصرفي والعقاري

3-3 : العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري

المحافظ الإستثمارية والتمويل العقاري

تمهيد :

المحفظة عبارة عن أداة مركبة من مجموعة من الأوراق المالية والأدوات الإستثمارية الأخرى أو هي مجموعة من الأصول التي يمتلكها المستثمر وقد تكون هذه الأدوات أصول حقيقية أو مالية بهدف الحصول علي أكبر عائد بأقل درجة مخاطر وعلي أن تتلائم أهداف المحفظة مع رغبة المستثمر سواء أكان مستثمر محافظ أو مضارب أو رشيد وتخضع المحفظة الإستثمارية لإدارة المحفظة التي قد تكون هي مالكة المحفظة أو تعمل بأجر لدى مالكيها. ينطلق مفهوم المحفظة من طبيعة سلوك المستثمر وقراراته فيما يتعلق بالموازنة بين العائد والمخاطر والإتجاه نحو تعظيم المنفعة من خلال تفضيل العائد الأعلى بمخاطر عند حدّها الأدنى ويعتبر قرار التنويع من القرارات الهامة التي تتخذها المحفظة الإستثمارية ويعتمد التنويع علي تحديد خط المزج بين الأدوات المختارة من خلال تحديد العائد المتوقع والمخاطر لكل أداة إستثمارية يتم إختيارها. يعتبر التمويل بمثابة الطاقة التي تتطلبها جميع المشروعات سواء كانت مملوكة لأشخاص طبيعيين أو إعتباريين. ومن المعروف فإن التمويل من حيث التطور التاريخي له ومفهومه وأهميته وأهدافه وأنواعه ومكوناته وكيفية إدارته وذلك لغرض الإحاطة المقدمة من قبل البنوك هو القاعدة الأساسية لتمويل المشروعات والصناعات ويكون التمويل قصير أو طويل الأجل فكلما زادت تسهيلات المصارف زاد حجم التمويل سواء كانت تسهيلات عينية أو نقدية وذلك يؤدي الي زيادة الإستثمار. وقد تناول هذا الفصل المحافظ الإستثمارية والتمويل العقاري ويشتمل علي ثلاثة مباحث: المبحث الأول تناول المحافظ الإستثمارية الكاملة بكل ما يتعلق بالمحافظ الإستثمارية حتى يسهل التعرف علي دورها وأهميتها في التمويل العقاري اما المبحث الثاني فقد تحدث عن مفهوم التمويل العقاري وقد عرف مفهوم التمويل عموماً ثم بعد ذلك تطرق الي مفهوم التمويل المصرفي والعقاري كما أوضح معايير مزاوله نشاط التمويل العقاري وإلتزامات المستثمر والممول وحقوقهم ووضع سوق العقارات العالمي والتوقعات المستقبلية بالإضافة الي العوامل المؤثرة علي مستقبل المويل العقاري العالمي وأطراف منظومة التمويل العقاري وتناول المبحث الثالث فتناول دور المحافظ الإستثمارية في التمويل العقاري والذي تناولت فيه الباحثة التعريف بالمصارف العقارية بشكل عام ثم التطرق الي مفاهيم كلي من حجم التمويل ، العائد ، التكلفة ، الإلتزام بالسداد والضمانات والتي تمثل فرضيات البحث ثم تم التطرق الي دورالمحافظ في التمويل العقاري وكيفية انشاء المحافظ بين البنوك .

3 - 1 : مفهوم وأهمية وأنواع ونظريات المحافظ الإستثمارية

3 - 1 - 1 : التطور التاريخي للمحافظ الإستثمارية :

تعد المحافظ الإستثمارية من المواضيع الجديدة نسبياً في عالم الإستثمار والمحفظة تطوير لمفهوم الإستثمار و الحاجة الي تكوين حقه قادرة علي إستثمار الأموال المتاحة التي أزداد حجمها بشكل كبير بسبب إرتفاع معدلات الفائص. من الأموال وشيوع مبدأ الإستغلال الأمثل للموارد المالية المتاحة من خلال توظيفها في أدوات ومجالات مختلفه في أفضل إستثمارات ممكنة لتلبية رغبات المستثمر وإدارة المحفظة بهدف زيادة راسمالها والمحافظة علي قيمتها الحقيقية إضافة الي تحقيق العوائد بأقل درجة مخاطر.

تتطلب إدارة الأصول المالية إتخاذ قرارات مهمة في عمليات بيع أو شراء الأوراق المالية وأن كل قرار يؤدي الي تحقيق ربح أو خساره الي المستثمر أن توظيف الأموال بهدف تحقيق أعظم عائد ممكن خلال فترة زمنية محددة هو هدف مركزي للمستثمر ولغرض صنع القرار يتم إعتداد أدوات تحليل متنوعة وإذا تكلمنا عن الإستثمار في الأسواق المالية فان عدد كبير من المتداولين في السوق هم من فئة المضاربين الذين يستخدمون المضاربة أساس في تحقيق أهدافهم الإستثمارية التي هي عبارة عن شراء وبيع الأوراق المالية خلال ايام أو أسابيع ، إن الإفتقار الي الإستراتيجية الإستثمارية الناجحة قد يؤدي الي الحاق خسائر كبيرة بالمستثمر ولذلك يتطلب الأمر من كل مستثمر تحديد السياسة الإستراتيجية المناسبة لأهدافه والمخاطر التي يكون مستعداً لتقبلها ويلعب مفهوم المحافظ الإستثمارية وأهمية وميكانيكية إدارتها دوراً فاعلاً في الإستثمار لان اكثر المحافظ الإستثمارية تعتمد في اتخاذ قراراتها في نهاية المطاف علي قرار مدير الإستثمار(المستثمر)

3 - 1 - 2 : مفهوم وتعريف المحفظة الإستثمارية :

1. نشأة المحفظة الإستثمارية :

يعد عام 1952 هو بداية ظهور المحفظة عندما قام المحلل الامريكي ماركوتز في بوضع الأسس لنظرية المحفظة الإستثمارية وقدم ماركوتز أول فكرة عن المحفظة ونشر بحث سمي أختيار المحفظة وبين كيف يتم بناء المحفظة الإستثمارية المثلى التي تحقق عائد متوقع اعلى مع مستوى معين من المخاطر وقد طور شارب نظرية المحفظة عام 1962م بأستخدام تكنيك آخر سمي نموذج المؤشر المفرد عندما تتاح أوراق مالية بإعداد كبيره وتم طرح السؤال التالي وهو ما سيحصل عندما يتم

أعتماد نموذج المحفظة الإستثمارية المثلى لكافة المستثمرين وكيف يؤثر ذلك علي أسعار الأوراق المالية في السوق المالي وفي ضوء ذلك طور شارب ولنتر عام 1966م نموذج عرف بأسم نموذج خط تسعير الأصول الراسمالية وأصبح معيار لقياس كفاءة المحفظة الإستثمارية ، بعدها طور روس في عام 1976م النموذج المذكور الي نموذج أو نظرية الأسعار المرجحة التي تقوم علي أساس إختيار البدائل من بين الأوراق المالية بالمقارنه بين العائد والمخاطر فعندما تتساوى العوائد سوف يتم إختيار الأوراق المالية الأقل مخاطر وهكذا وتوالت الإضافات لنظرية المحفظة خلال الفترة اللاحقة لفترة السبعينات من القرن العشرين وخاصة بعد التطورات الإقتصادية وأرتفاع قيمة الفوائض المالية لدى الشركات والبنوك وصناديق التوفير وتم إنشاء شركات الإستثمارات المالية التي تدير الأموال من خلال صناديق أو محافظ بهدف إستغلال هذه الأموال الإستغلال الأفضل .

وتوسع إستخدام نظرية المحفظة ليشمل البنوك التي تتراكم لديها المدخرات من جميع القطاعات والشرائح التي تقوم بأستثمارها في مختلف الادوات ومن أهمها الأوراق المالية المتاحة في السوق المالي ، ومع تطور دور البنوك في الإستثمار تم تأسيس صناديق الأموال في بداية الستينيات من القرن العشرين لتتخصص في الإستثمارات المالية وقد أفلست البعض منها بسبب سوء إدارتها فيما نجح القسم الاخر الذي أعتمد الأساليب العلمية السليمه في إدارة المحفظة الإستثمارية وعلي أثر ذلك نمت وتوسعت هذه الصناديق وتكونت شركات الإستثمار المالية (غازي فلاح ، 2002م ، ص 39).

تهدف إدارة المحفظة الإستثمارية التي تجمع الأوراق المالية المفردة المتنوعة في حقيقه أستثمارية واحدة وإيجاد علاقة تربط بين عائد هذه الأوراق المالية ومخاطرها التي تقاس بمقدار التغير في هذه العوائد ويمكن حساب عائد المحفظة ككل من خلال قياس العائد المرجح بالأوزان حسب نسبه مساهمة كل ورقة مالية في راسمال المحفظة وبعد أضافة أوراق مالية متنوعة العوائد والمخاطر إلى تلك المحفظة .

2 . مفهوم وتعريف المحفظة :

المحفظة عبارة عن أداة مركبة من مجموعة من الأوراق المالية والأدوات الإستثمارية الأخرى أو هي مجموعة من الاصول التي يمتلكها المستثمر وقد تكون هذه الادوات أصول حقيقية أو مالية بهدف الحصول علي أكبر عائد بأقل درجة مخاطر وعلي أن تتلائم أهداف المحفظة مع رغبة المستثمر

سواء أكان مستثمر محافظ أو مضارب أو رشيد وتخضع المحفظة الإستثمارية لإدارة المحفظة التي قد تكون هي مالكة المحفظة أو تعمل بأجر لدى مالكيها.

ينطلق مفهوم المحفظة من طبيعة سلوك المستثمر وقراراته فيما يتعلق بالموازنة بين العائد والمخاطر والاتجاه نحو تعظيم المنفعة من خلال تفضيل العائد الأعلى بمخاطر عند حدها الأدنى ويعتبر قرار التنويع من القرارات الهامة التي تتخذها المحفظة الإستثمارية ويعتمد التنويع علي تحديد خط المزج بين الأدوات المختارة من خلال تحديد العائد المتوقع والمخاطر لكل أداة إستثمارية يتم إختيارها.

إن التنويع هو جوهر نظرية المحفظة الإستثمارية وعلي إدارتها ان تحدد أسلوب التنويع لتحقيق مفهوم الإستثمار الآمن للموارد المالية وصولاً الي المحفظة المثلى التي تحقق أهداف المستثمر.

وتعتمد نظرية المحفظة في إدارتها علي نظرية المنفعة الحديثة للمستهلك التي تصور سلوك المستهلك بالرشد الإقتصادي في الإنفاق إستناداً الي منحنيات المنفعة التي توازن بين الدخل والإنفاق والحصول علي أكبر منفعة ممكنة وعند أختيار المحفظة الإستثمارية فهو أيضاً ووفق نفس هذا المفهوم يوازن بين العائد والمخاطر باتجاه تعظيم الثروة وتجنب المخاطر (غازي فلاح ، 2002م ، ص 39).

3 - 1 - 3 : أهمية وأهداف المحفظة الإستثمارية :

1. أهمية المحفظة الإستثمارية

أن التطور الذي حصل في طبيعة الأدوات الإستثمارية وما تتطلبه من خبرات كبيرة في إدارتها إضافة الي توفر الفوائد المالية لدى الشركات والمستثمرين و الأفراد وتطور مفاهيم الإستخدام الآمن للفوائد المالية لدى مختلف الشركات بمختلف القطاعات وكذلك الحال لدى الأفراد ، وتوسع عمل بنوك الإستثمار والصناديق المشتركة أدى الي أن يكون ذلك سبب في إرتفاع أهمية المحافظ الإستثمارية ، كما أن طبيعة بعض المؤسسات تتطلب أن يكون لديها محفظة إستثمارية وهذه الشركات هي شركات التأمين والمؤسسات غير الربحية والشركات الإستثمارية وصناديق التقاعد وصناديق التوفير ويتطلب عمل هذه الوحدات توفير السيولة وتحقيق الأرباح لزيادة أمكانياتها المالية مما يستلزم تكوين محافظ إستثمارية لإستثمار الفوائض من رؤوس أموالها وللفترات التي تساعد علي الحصول علي عائد وتوفير السيولة في الوقت نفسه . وتأتي أهمية المحفظة للأسباب التالية :

أ. إرتفاع السيولة والفوائد المالية لدى المستثمرين الأفراد والشركات.

ب. توسيع نشاط صناديق الإستثمار المشتركة ومحافظة المؤسسات المالية كشركات التأمين والبنوك ووحدات الضمان الاجتماعي ، وتنويع الأدوات الإستثمارية المتاحة الدولية والمحلية.

ت. الإستثمار الأمثل للموارد المالية المتاحة والإهتمام بتحقيق الإستثمارات الملائمة لهذه الموارد بأدوات إستثمارية قصيرة أو طويلة الأجل(عرفات الحسيني ، 1999م ، ص106)

2. أهداف إدارة المحفظة الإستثمارية :

أن أهداف المحفظة الإستثمارية هو تحقيق أكبر عائد بأقل درجة من المخاطر مع توفير عنصر السيولة أي إدارة الأموال بأقل خسارة ممكنة وعليه فإن أهم هدف لإدارة المحفظة هو الموازنة بين العائد والمخاطر وفيما يلي أهم أهداف المحفظة :

- المحافظة علي رأس المال الأصلي للمحفظة أذ بالرغم من أن عملية الإستثمار في الأوراق المالية تعني الإستعداد لتقبل المخاطر إلا أن هذا الإستعداد يجب أن يبتعد عن المخاطرة برأسمالها الأصلي كما ينبغي الإهتمام بموضوع المحافظة علي القيمة الحقيقية لرأس مال المحفظة والذي يعد أحد أهم الأهداف التي تحققها إدارة المحفظة وهذا الهدف يتماشى مع رغبات المستثمرين في زيادة رأس المال وهومن أهم الأهداف الذي يجب أن تحققها إدارة المحفظة الإستثمارية .
- تحقيق العائد الأمثل للمحفظة بأقل مخاطر ممكنة.
- الحفاظ علي قدر من السيولة من خلال الإستثمار في أدوات لها القابلية علي التحويل الي نقد بدون خسارة مع سهوله التحويل الي نقد لمواجهة إحتتمالات العسر المالي والتعثر لدى شركات الإستثمار التي تعتمد نظرية المحفظة في إدارة اموالها .
- تأمين الحصول علي الدخل المتواصل الي المحفظة وعلي دخل جاري لتلبية احتياجات المستثمرين وفق لحاجاتهم ولتسديد مصاريفها التشغيلية.
- المزج بين الأوراق المالية سواء بين الأسهم والسندات أو من حيث نسبة مساهمة كل ورقه مالية في راسمال المحفظة أي تحديد الأوزان النسبية ، والتنويع أحد أهم أهداف المحفظة الإستثمارية وإدارتها
- قابلية الأوراق المالية للتسويق وقدرة إدارة المحفظة علي تداولها في السوق الملائم أي مدى إمكانية تحويل الأوراق المالية في المحفظة عند الحاجة للنقد الي سيولة(عرفات الحسيني ، 1999م ، ص123).

3-1-4 : العوامل المؤثرة في المحفظة الإستثمارية :

لغرض الوصول الي بناء محفظة إستثمارية مثلى لابد من أن نأخذ بعين الإعتبار المحددات والعوامل التي تؤثر علي بناء هذه المحفظة وأذا كنا نرغب في تكوين محفظة جيدة فمن الأنسب التركيز علي النمو طويل الآجل.

المحدد الأول : أهمية نمو راس مال المحفظة : أي المعدل الذي يتزايد فيه راسمال المحفظة خلال فترة الإستثمار في الأوراق المالية المكونة لهذه المحفظة ، فإذا كان الهدف الوصول الي زيادة راسمال المحفظة بعد فترة قصيرة فأننا نبحث عن فرص توفر لنا معدل ثابتاً وأمناً يحقق هذا الهدف ، أما إذا كنا نرغب بإستثمار طويل الآجل فبإمكاننا أن نضع راسمال المحفظة ، في الأوراق المالية التي يمكن أن تقدم لنا معدل نمو عالي خلال مدة طويلة من الوقت .

أن الإستثمار في الأوراق المالية طويله الآجل يتأثر بالعديد من المخاطر مثل معدل التضخم ، وأن ما يهم هنا ليس تباطؤ معدلات النمو خلال فترة معينة من الوقت وإنما تحقيق معدل نمو مرتفع مع مرور الوقت.

المحدد الثاني : العائد أو نمو الأرباح والعوائد الناجمة عن الإستثمار في الأوراق المالية : ويمكن أن يختلف في أهميته اعتماداً علي طبيعة الورقة المالية والهدف من الإستثمار فيها. فالسندات يمكن أن تعطي فائدة بنسبة مئوية ثابتة أما الأسهم فهي تحقق عائد متغيراً وأذا كنا نستثمر للآجل الطويل فأننا قد نبحث أيضاً عن إستثمارات تنتج عائداً ملائماً بحيث يمكننا ذلك من تحقيق الرضا عن قيمة إستثمارتنا .

المحدد الثالث : المخاطر أي إحتمال خسارة بعض أو كل إستثماراتنا فكل مستثمر لديه مستوى متفاوت ومختلف من المخاطر فالمستثمرون المحافظون سوف يبحثون عن فرص تقدم لهم بعض الأدوات تمكنهم من السيطرة علي عوائدهم مثل سندات التوفير ذات المعدل المضمون من العوائد.

قد يختار المستثمرون المحافظون أن يتركوا بعض الفرص ذات النمو العالي ، وذلك للمحافظة علي نقودهم في أستثمارات بمعدل عوائد مضمونه بدرجة أكبر (درويد كامل، 2008م ، ص 203)

وهناك قوى كثيرة تؤثر علي مستوى الخطورة منها أسعار الفائدة المتغيرة فعندما تنخفض أسعار الفائدة يرتفع سعر السهم وبالعكس بالنسبة للإستثمار في السندات.

وكذلك فإن رأسمال المحفظة المستثمر في الأسهم العادية سوف يتحمل بعض المخاطر فمثلاً عندما يكون هناك رواج إقتصادي تكون الأرباح جيدة للشركة وسيؤدي ذلك الي إرتفاع عائد أسهمها وقد يعني ذلك أيضاً أرتفاع قيمه الأسهم اما اذا ضعف الإقتصاد او اذا تعرضت الشركة التي تمتلك أسهمها لدعاية سلبية فأن سعر السهم قد ينخفض .

أن توقع تحمل بعض المخاطر يعني ثبات إستثمارتنا خلال فترة الإنكماش في قيمه الأسهم علي أساس ان السعر سوف يعود للإرتفاع وأن قيمة أسهمها سوف تحتفظ بمعدل نمو عال بمرور الوقت وقد يقبل المستثمرون لأجل طويل أن يتحملو قدراً محدداً من عدم الثبات لغرض تحقيق هدفهم النهائي بالحصول علي عائد عال وبسبب جميع هذه العوامل فإن مقدار النمو والعائد والمخاطر سوف يتغير خلال فترة الإستثمار في المحفظة وأن وجود خطة إستراتيجية لإدارة أموال المحفظة الإستثمارية مبنية علي أساس صحيح هو المفتاح لتحديد إمكانياتنا وقدرتنا علي الإعتماد علي النفس تأمين المحفظة علي الأموال المستثمرة وتحقيق النمو والعائد المطلوب حيث يمكنك تقييم الوضع المالي الراهن الذي تعيش به وبناء خططنا وأختيارتنا المستقبليه إعتياداً عليه بحيث تكون إستثمارتنا طويلة الأمد وواقعية لبناء المحفظة الكفوة التي تحقق أقصى عائد ممكن بأقل مخاطر محسوبة. ولغرض بناء محفظة إستثمارية لابد من أن نأخذ بنظر الإعتبار الإلتزام بالعناصر التالية أثناء وبعد عمليه الإنشاء والبناء للمحفظة وهي :

- الإعتماد علي رأس المال الخاص للمحفظة في تمويل إستثماراتنا دون اللجوء الي الإقتراض من الغير.
- يجب أن يكون مزيج الأوراق المالية ملائم لأهداف المحفظة والمخاطر التي تحددها إدارة المحفظة أن يكون التنويع بين أوراقها ذو معامل إرتباط سالب، فتكون المحفظة من أسهم الشركات منخفضة المخاطر بعد أن تحدد إدارة المحفظة مستوى المخاطر التي يقبل بها المستثمر يحتوي الجزء الآخر من الأسهم ذات المخاطر العالية والتي يكون العائد بها مرتفعاً وتكون المخاطر أيضاً وفقاً لقدرة المستثمر لتحملها.
- يجب أن تحدد دورة الإستثمار أي الفترة للإستثمار مسبقاً ، ويتم اختيار أنواع الإستثمارات التي تتلائم مع تلك المدة أي هل هي إستثمارات قصيرة الأجل أو طويلة الأجل؟

- إمكانية أجراء التغييرات في مكونات المحفظة إذا ما تغيرت الظروف الإقتصادية أو ظروف الشركات او القطاع الذي تنتمي اليه الأوراق المالية في المحفظة وبشكل يسمح لها بتحمل مخاطر أكبر أو بالعكس حسب ظروف السوق
- تحقيق مستوى ملائم من التنوع بين القطاعات التي تشكل منها الأوراق المالية داخل المحفظة فمن الخطأ تركيز الإستثمارات في أسهم شركة واحدة حتى أن كان راس المال المستثمر صغيراً.
- الظروف الشخصية للمستثمر من حيث العمر والوضع الإجتماعي للمستثمر وحالته الصحية ومعدل دخله وطبيعة النظام الإقتصادي ومنحنى الإستهلاك والنظرة النفسية للأموال ومدى تقبل فكرة المخاطر (عبد المعطي حسني ، 1996م ، ص129)

3-1-5 : أنواع المحافظ الإستثمارية :

تتنوع المحافظ الإستثمارية في ضوء مكوناتها التي تتحدد بعد وضع أهداف المستثمرين أو إدارة المحفظة ويسعى المستثمر في المحافظ الإستثمارية الي تحديد الأهداف لكي تقوم إدارة المحفظة بعكس هذه الأهداف بأدوات إستثمارية ملائمة لتحقيق هذه الأهداف بشكل واضح ودقيق وحسب الأولويات التي يطمح اليها المستثمر، عليه وستكون لدينا أنواع متعددة من المحافظ الإستثمارية اهمها محافظ العائد ومحافظ الربح ومحافظ إستثمارية متنوعة.

1. محافظ الدخل أو العائد:

هي تلك المحافظ التي تهدف الي تحقيق أعلى عائد بأقل درجة من المخاطر وتحصل علي الدخل النقدي من الأوراق المالية التي يحتفظ بها المستثمر في محفظته لاجراض تحقيق العائد من الفوائد التي تدفع السندات او التوزيعات النقدية للأسهم الممتازة أو الأسهم العادية ذات المخاطر المنخفضة وعلي هذا فأن وظيفة محافظ العائد هي تحقيق أعلى معدل للدخل النقدي الثابت والمستقر وتخفيض المخاطر بقدر الإمكان.

أكثر أنواع الأسهم العادية التي يحتفظ بها في مثل هذه المحافظ هي أسهم الدخل التي تهدف الي تحقيق دخل جاري وفي ضوء الهدف فإن إدارة هذه المحافظ تتجه نحو اختيار أسهم الشركات الراسخة وتسمى محافظ ذات إيرادات بطيئة ولا تتطلب مثل هذه الأسهم متابعة مستمرة.

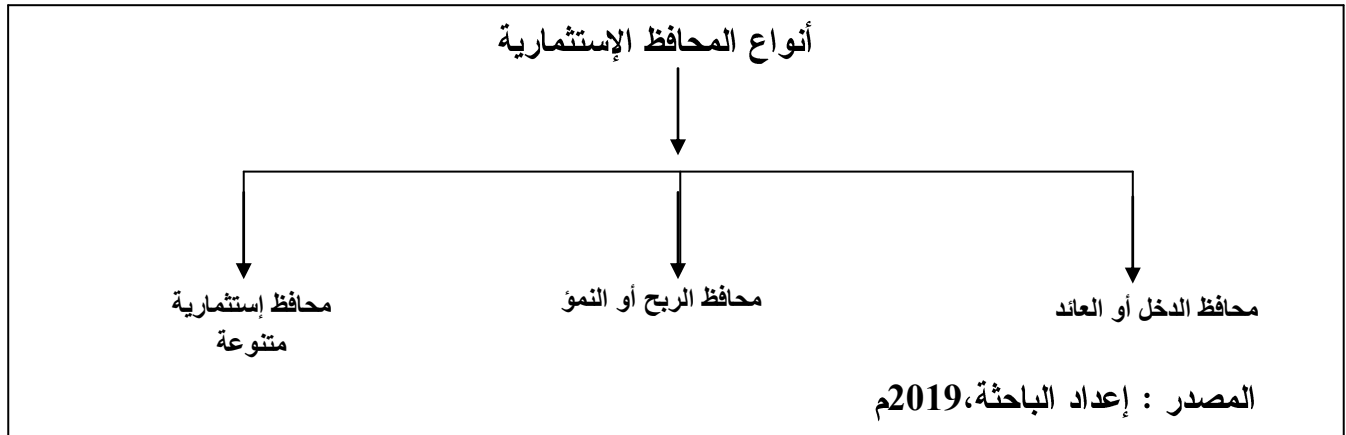
2. محافظ الربح أو النمو:

وهي المحافظ التي تشمل الإستثمار في الأوراق التي تحقق ربح راسمالي كإستثمار في أسهم المضاربة التي تتغير أسعارها في السوق المالي وتحقيق نمو متواصل في الأرباح الراسمالية للمحفظة نتيجة ارتفاع الأسعار من خلال المضاربات أو الإستثمار في صناديق النمو التي تهدف الي تحسين القيمة السوقية للمحفظة أو شراء الأسهم التي ينتظر لها نمو عالي ضمن محفظة الربح .

3. محافظ إستثمارية متنوعة:

وهي المحافظ التي تضم مجموعات متنوعة من الأوراق المالية مختلفة العائد والمخاطر فقد تكون مجموعة تحقق إيرادات جارية وراسمالية وإيرادات جارية فقط أو إيرادات راسمالية فقط وعادة تسمى إدارة هذه المخاطر بالإدارة الرشيدة ويفضلها المستثمر الرشيد الذي يوازن بين العائد والمخاطر. ومهما يكون نوع المحافظ المختارة فلا بد من أن تكون إدارتها حريصة علي تحقيق أهداف المستثمرين ولذلك فإن نسبة مساهمة الأوراق المالية التي تحقق العائد أو تلك التي تحقق الربح الراسمالي في راسمال المحفظة سوف لا تكون 100% في الأوراق المالية والتي تتشكل منها المحفظة الإستثمارية ولكن النسبة الكبيرة ستكون للأوراق المالية التي تحقق الدخل في محافظ العائد وكذلك الحال بالنسبة الي محافظ الربح ، ومن الأهداف الأخرى التي تسعى اليها جميع المحافظ هي المحافظة علي راس المال الأصلي أي الحقيقي للمحفظة لأنه أساسي لإستمرار مشاركة المستثمرون في المحفظة وهدف إستمرار الحصول علي السيولة والدخل وفق لحاجات المستثمرين المختلفة والنمو في راس المال والتنويع في الإستثمار وذلك للتقليل من المخاطر التي يتعرض لها المستثمر والقابلية للسيولة والتسويق للأوراق المالية المختارة وهذا يعني أن تكون الأصول المالية (الأسهم والسندات) من النوع الذي يمكن بيعه في السوق في أي وقت (محمد الفاتح، 2006م، ص19) .

شكل رقم (3- 1) أنواع المحافظ الإستثمارية



3-1-6 : نظرية المحفظة الإستثمارية :

تقوم نظرية المحفظة الحديثة علي العلاقة مع خط سوق راس المال وعلي كيفية الإستخدام الرشيد والتنويع الأمثل للأوراق المالية ضمن مكونات المحفظة وكيف ينبغي أن تحسب للأصول الخسارة حسب طبيعة الأصول والتغير في الأسعار.

تقوم المفاهيم الأساسية للنظرية علي تنويع هاري ماركوتز الذي أشار الي أهمية كفاءة التنويع وبناء نموذج تسعير الأصول الراسمالية ومعاملات الفا وبيتا وخط سوق راس المال وخط سوق الأوراق المالية.

وأن عائد الأصول المكونة للمحفظة الإستثمارية يعتبر متغير عشوائي وأن نموذج نظرية المحفظة الحديثة يقوم علي اساس مزج الأصول مما يؤدي الي أن يكون عائد المحفظة متغير عشوائي من المتوقع ان نحصل علي قيمة متوقعة لهذا العائد تعتمد علي التغير الحاصل في المخاطر التي تقاس بالإنحراف المعياري لعائد المحفظة.

وتبني نظرية المحفظة علي أساس التنوع والعلاقة بين العائد والمخاطر إضافة الي الإهتمام بالسيولة وإحتساب درجة المخاطر ودرجة إيتعادها عن الإنحراف للعوائد

و يمكن تعريف نظرية المحفظة الإستثمارية بأنها تلك النظرية التي تقوم علي مزج ورقتين ماليتين أو أكثر مع بعضها في حقبة إستثمارية واحدة من خلال توزيع المبالغ المستثمرة في راسمال المحفظة علي هذه الورقة بأهمية نسبية تتلائم مع أهداف المحفظة بهدف تخفيض مخاطر الإستثمار ورفع قيمه السوقية لراسمالها والي تنوع الأدوات الإستثمارية في المحفظة بصورة تتلائم مع أهداف المستثمرين وإدارة المحفظة (محمد الفاتح، 2006م، ص23)

ويأخذ التنوع بعين الإعتبار مقدار العوائد المتحققة عن كل أداة أصل مالي في المحفظة مدى المخاطر الناجمة عن الإنحراف بين العائد الفعلي والعائد المتوقع من إستخدام ادوات إحصائية في قياس درجة المخاطر لهذه العوائد.

3-1-7 : مكونات المحفظة الإستثمارية :

تعتمد مكونات المحفظة الإستثمارية علي الأدوات الإستثمارية المتاحة في السوق ، ونظرا لإنتفاخ السوق العالمي وأنتشار مظاهر العولمة فقد تتكون المحفظة من أدوات إستثمارية من السوق المحلي وفي ضوء هذا الواقع فأن مفهوم المحفظة الإستثمارية توسع بحيث أصبح يعني بأن المحفظة تتكون

من جميع الأصول الإستثمارية التي تتاح في الأسواق العالمية والمحلية سواء كانت هذه الأصول مادية حقيقية أو مالية عبارة عن أوراق مالية .

والمفهوم الآخر للمحفظة هو الذي يركز علي الأصول المالية فقط ويحصر المحفظة الإستثمارية بالأوراق المالية التي تتكون منها وفيما يلي توضيح عن طبيعة الأصول المكونة للمحفظة الإستثمارية:

1. أصول مادية :

هي أصول حقيقية ملموسة مثل الإستثمارات في العقارات والمشاريع الصناعية والزراعية او المتاجرة بالمعادن النفيسة كالذهب والفضة ويمكن أن تكون الإيرادات الناجمة عنها عبارة عن إيرادات جارية مثل الإيرادات الناجمة عن الإستثمارات في المشاريع الصناعية أو إيرادات جارية ورأسمالية مثل العوائد الناجمة عن الإستثمارات في العقارات أو إيرادات رأسمالية فقط كالعوائد الناجمة عن الإستثمار في الذهب والنحاس ومن أهم خصائصها انخفاض درجة سيولتها وحاجتها الي خبرات متنوعة لعدم تجانسها وتحمل كلفه الخزن والنقل أو التحويل.

2. أصول مالية :

هي عبارة عن أوراق مالية تمنح شهادة بملكية هذه الأوراق تبين حقوق حاملها وتخوله حق المطالبة بكل أو جزء من قيمة الأصل الحقيقي الصادر عنه وشهادة الملكية او قيمه الورقه المالية والأرباح الرأسمالية الناجمة عنها وتتميز هذه الأوراق بتمائلها النسبي في طريقة تحريك الأسعار وطبيعة الأرباح التي تحققها وإدارتها من خلال عمليات الشراء والبيع وتتصف الأسواق التي تتعامل بها بالتنظيم مع توفير الخبرات والإستشارات من قبل المؤسسات والصناديق الإستثمارية المالية الوسيطة للمساعدة او القيام بالإستثمار بدلاً عن المستثمر الفرد من قبل مختلف شرائح المستثمرين . (عبد الغفار حنفي ورسمية قرياقص، 2001م ، ص106)

وتتميز بارتفاع مخاطرها نتيجة لطبيعة البيئة التي تتعامل بها ومدى تأثرها بعناصر المخاطر الداخلية والخارجية بسرعة تسيلها وتتمتع الأسواق المالية التي تتعامل بها هذه الأوراق بحسن تنظيمها وإدارتها وهي من الأدوات سهلة الحمل والانتقال مما لا يؤدي الي تحملها أيه كلفة إضافية في نقلها ولكنها تتحمل كلفه عمولة البيع او الشراء المدفوعة الي الوسطاء الماليين الذين ينفذون صفقات البيع والشراء بين المستثمرين.

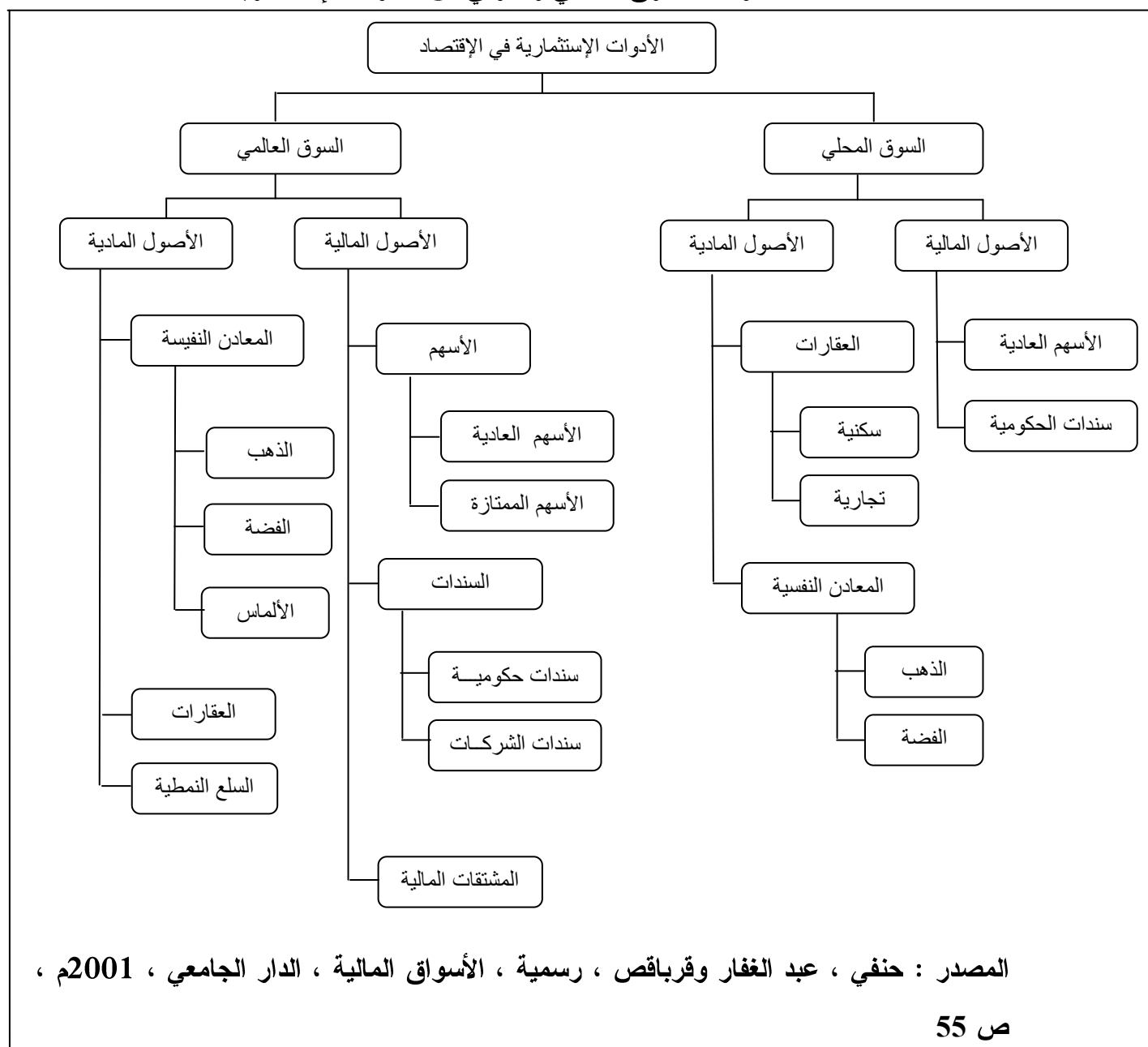
وتتكون المحفظة عادة من الأصول المحلية لسهولة إدارتها ميدانياً ولكن التطور في إستخدام تكنولوجيا المعلومات والإنترنت سهل إضافة الي الأصول المالية الدولية الي مكونات المحفظة المحلية

من الممكن ان يتم الإستثمار في الأصول المالية والمادية في المحفظة ولوأن أغلب المحافظ تركز علي مفهوم الإستثمارات المالية لتجانسها مما يسهل إدارتها.

وفي كل الأحوال يجب أن لاتقل الأدوات الإستثمارية المكونة للمحفظة عن أداتين فأكثر، وتختلف عملية المزج او التنويع في المحفظة حسب الغاية او الهدف المطلوب تحقيقه من إدارة المحفظة والمستثمرين المساهمين فيها في آن واحد والشكل رقم (3 - 1 - 2) يبين الأدوات الإستثمارية المتاحة في السوق المحلي والدولي .

شكل رقم (3-2)

مكونات السوق المحلي والدولي من الأدوات الإستثمارية



وعادة تتكون المحفظة من أدوات ذات عوائد مخاطر تتلائم مع أهداف المستثمر وتوفر الحماية الكاملة للأموال المستثمرة من المفاجآت غير المتوقعة التي تحدث في السوق المالي.

3-1-8 : إدارة المحافظ الإستثمارية :

إدارة المحفظة هي تلك الأنشطة التي تعمل علي جذب وتوظيف الموارد المالية بطريقة تؤدي الي تعظيمها من خلال الإستثمار في أدوات إستثمارية تتلائم مع أهداف المحفظة التي هي ترجمة لأهداف المستثمر .

أن طبيعة هذه الأنشطة تتمثل في كيفية الحصول علي راس المال للمحفظة وزيادته وتحديد أهداف المحفظة من عملية الإستثمار وحصر الأوراق المالية و الأدوات الأخرى التي تستثمر بها أموالها وعادة تكون هذه الأدوات عبارة عن أوراق مالية لشركات وعلي إدارة المحفظة أن تدرس عدد من العوامل الرئيسية التي تعتبرها شروط أساسية لقبول أوراقها المالية وكما تم عرض البدائل الإستثمارية في ضوء عمليات التحليل والتنبؤ التي تقوم بها إدارة المحفظة والعمل علي اختيار الأدوات الإستثمارية المناسبة في ضوء العلاقة بين العائد والمخاطر لكل أداة ثم تحديد الأدوات التي سيتم ضمها الي المحفظة الإستثمارية ،وبعد ذلك توزع راسمال المحفظة علي هذه الأدوات أو الأوراق المالية المختارة بوزن نسبي يحقق أقصى عائد بأقل درجة مخاطر إستناداً الي نظرية المحفظة بالتنوع الإيجابي لأدواتها من خلال اختيار أوراق مالية يكون معامل الارتباط بين عوائدها سالب وبذلك فإن مهمة إدارة المحفظة كبيرة جداً لكونها تقرر اختيار التوقيت الملائم لإتخاذ قرار البيع والشراء للأوراق المالية وطبيعة المزج بين الأدوات المختارة.

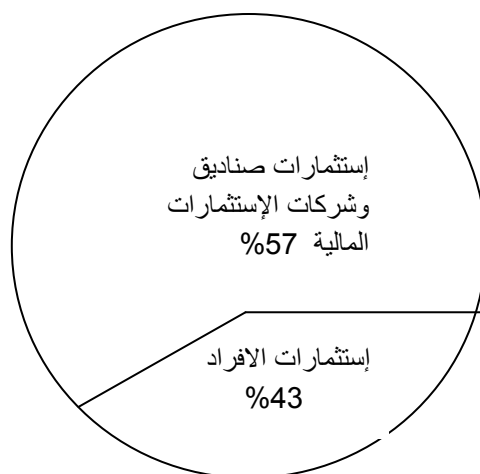
أن كل قرار بيع أو شراء يعني تحقيق ربح أو خسارة للمحفظة الإستثمارية وهذا يعني أن علي إدارة المحفظة تحقيق تشكيلة من الأدوات الإستثمارية تهدف الي تحقيق أكبر عائد ممكن بأقل درجة مخاطر محسوبة وهنا تبرز مهارة مدير المحفظة في تطبيق نظرية المحفظة في المزج والإستفادة من مزاياها في تخفيض المخاطر وتعظيم العائد المتوقع للمحفظة يتم تحريك الإستثمارات المالية في المحافظ الإستثمارية من خلال إدارتها من قبل مدراء محترفين وقد توسع الإستثمار في الأموال من خلال المحافظ الإستثمارية بشكل كبير جداً. فعلى سبيل المثال شكلت إدارة المحافظ المحترفة 20% من قيمه التعاملات في مجال الملكية في أمريكا في عام 1970م وأزدادت النسبة الي 60% عام 1995م

لان أمتلاك أسهم في محافظ تدار من قبل إدارة كفوءة محترفة يمثل الطريق الأسهل والأقل كلفه لخلق التنويع الواسع في الإستثمارات.

ويمكن أن تدار أموال المستثمرين من خلال المحفظة باعتبارها جزء من راسمال المحفظة وتسمى المحافظ المختلطة أوتدار بطريقه الحسابات المنفصلة وهي المحافظ الإستثمارية التي تدار بواسطة إدارة محترفة ولكنها مملوكة من مستثمر واحد وتكون أصوله منفصلة عن أصول المحفظة الأخرى.

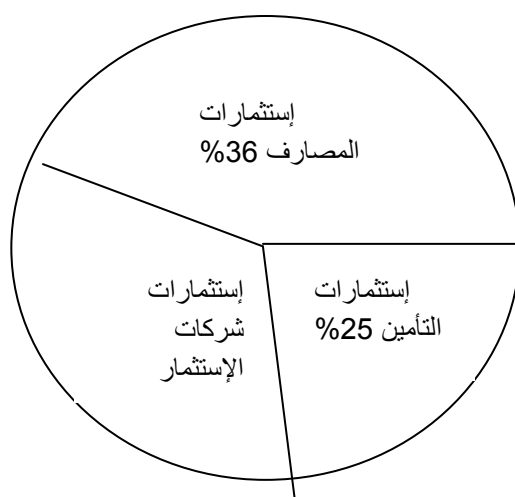
أي أن المؤتمنين علي هذه المحافظ يطلبون من إدارة الإستثمار عزل اوراقهم المالية عن الأدوات الإستثمارية الأخرى التي تدار من قبل المستشار وتسمى محافظ إستثمارية ذات حسابات منفصلة خاصة شبيهة بالمحافظ المختلطة التي تدار بواسطة المستشارين ولكن أصولها منفصلة معزولة قانوناً عن بقية الأصول الأخرى التي تدار من قبل المستشار والسبب في ذلك هو رغبة المستثمر في وضع قيود علي انواع الأوراق المالية التي تحتفظ بها محفظته والتي تختلف عن طبيعة المحفظة المختلطة مثل عدم رغبة المستثمر الإستثمار في محافظ لدول درجة المخاطرها مرتفعة أو لأسباب أخرى وقد إنتشرت شركات الإستثمارات المالية التي تشكل المحافظ الإستثمارية طبيعة عملها إذا بلغت الأسهم العادية المتداولة التي تدار من قبل شركات الإستثمارات المالية المحترفة 57% من الأسهم في أمريكا 43% تدار من قبل المستثمرين الأفراد وكما مبين في شكل رقم (3-1-3) وتتوزع إستثمارات شركات الإستثمار والصناديق المالية بنسبة 39% علي شركات الاستثمارات الاستشارية المالية و36% تدار من المصارف و25% تدار من قبل شركات التأمين كما في الشكل رقم (4-1-3) أما أنواع الأوراق المالية التي يتم تداولها في السوق المالي الأمريكي والمعروضة في الشكل رقم (5-1-3) فتشمل منتجات المصارف بنسبة 36% والتي تشمل ودائع تحت الطلب وشهادات الإيداع 36% وعقود التأمين 6% و20% الأوراق المالية من أدوات الملكية من الأسهم والسندات و38% إستثمار في شهادات الصناديق المشتركة (منير إبراهيم، 1993م، ص64)

شكل رقم (3-3)
توزيع الإستثمارات في الأسهم العادية في السوق المالي الأمريكي



المصدر : هندي ، منير إبراهيم ، أدوات الإستثمار في أسواق راس المال ، المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية ، 1993م ، ص 65

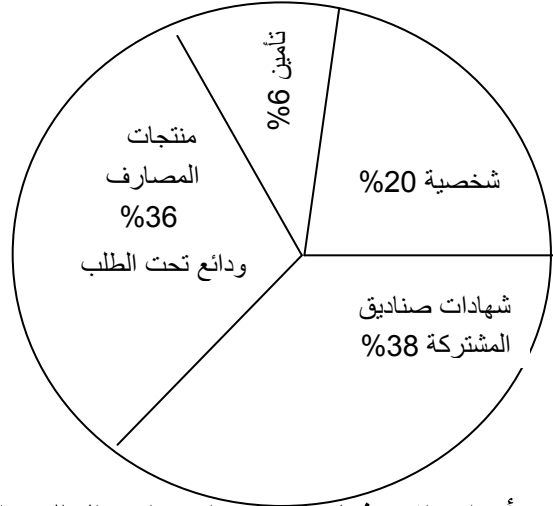
شكل رقم (3-4)
الإستثمارات في الأسهم العادية في صناديق وشركات الإستثمارات المالية



المصدر : هندي ، منير إبراهيم ، أدوات الإستثمار في أسواق راس المال ، المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية ، 1993م ، ص 65

شكل رقم (3-5)

طبيعة الأدوات المالية في السوق الأمريكي



المصدر : هندي ، منير إبراهيم ، أدوات الإستثمار في اسواق راس المال ، المعهد العربي للدراسات

المالية والمصرفية ، 1993م ، ص 66

وتعتمد إدارة المحفظة الإستثمارية مفهوم التنويع الإيجابي أساس في عملها بهدف تحقيق أكبر عائد ممكن من إستخدام الأدوات والوسائل الرياضية والإحصائية في قياس المخاطر ومحاولة تجنبها بهدف الوصول الي أقل مخاطر مدروسة ، كما تعمل إدارة المحفظة علي رفع درجة السيولة بدون خسائر تذكر.

3 - 1 - 9: خطوات إدارة المحافظ الإستثمارية:

لغرض نجاح عملية الإستثمار في المحفظة لابد من تحديد الخطوات التي يقوم بها مدير المحفظة الذي يقوم بإدارة أموال المستثمرين بكفاءة

ولغرض إدارة المحفظة الإستثمارية بكفاءة يتطلب الامر ما يلي :

الخطوة الأولى : تحديد حجم راسمال المحفظة وعادة تتكون المحفظة الإستثمارية من راسمال يتم تحديده في ضوء الأهداف التي ترغب المحفظة تحقيقها ويفضل ان يكون راسمال المحفظة ممول بالملكية وليس بالإقتراض.

الخطوة الثانية : هو التخطيط للمحفظة والذي يعتمد علي تحديد أهداف المحفظة في تحقيق أقصى عائد بأقل درجة مخاطر ومع تحقيق السيولة بالإضافة الي المحافظة علي راس المال الحقيقي والحصول علي تدفقات داخلية مستمرة وتحقيق هدف المزج بين الأصول المكونة للمحفظة وفق المخاطر التي يقبل بها المستثمرين.

يجب أن تعمل إدارة المحفظة علي تحقيق رغبة المستثمر ميوله في العائد والمخاطر فإن تحديد هدف تحقيق نمو في راس مال المحفظة سوف يستبعد الأدوات الإستثمارية التي تحقق مكاسب أنية وجارية ويكون التوجيه نحو تحقيق مكاسب مستقبلية وبالتالي ستعكس قائمة الأدوات الإستثمارية هذه الرغبة حتى لاتدخل إدارة المحفظة في شراء أدوات إستثمارية لاتلبي ميول وحاجات المستثمرين ، كما أن مهمة التخطيط تركز علي اعتماد اسلوب اختيار البدائل الاستثمارية وأخذ السياسات الاستثمارية لتحقيق كفاءة إدارة المحفظة من خلال توفير الموارد البشرية المتخصصة بالإستثمار والتي تتحمل المسؤولية في أعداد البرامج الإستثمارية لعملائها حسب أحتياجاتهم ، وعليهم القيام بالموازنة بين الحصول علي العائد والمحافظة علي قيمة الأصل وتحقيق الزيادة في القيمة والتحوط من مخاطر التضخم والإعتبارات الضريبية ويتم وضع هذه العناصر في نموذج واحد يعرض علي المستثمر لسهوله فهمها والإلمام بها ،ولابد للخطة أن تتضمن إستراتيجيات للإثمار للمرحلة المقبلة القصيرة والبعيدة المدى ورؤية ورسالة المحفظة والخطط التنفيذية التي تتوصل من خلالها المحفظة الي تحقيق أهداف القصيرة والبعيدة المدى.

الخطوة الثالثة : القيام بتحليل الإستثمارات : وهنا لابد من قيام إدارة المحفظة بالتحليل الإقتصادي الشامل والتحليل القطاعي ثم تشخيص أولى للأوراق المالية التي سيتم ضمها الي مكونات المحفظة و يعقب ذلك القيام بالتحليل المالي لكل ورقة مالية يتم إختيارها.

الخطوة الرابعة : إتخاذ قرار إختيار مكونات المحفظة : أي إختيار للأدوات الإستثمارية والتشكيلية المناسبة بعد ذلك إتخاذ قرار المزج الرئيسي للأصول التي تتكون منها المحفظة.

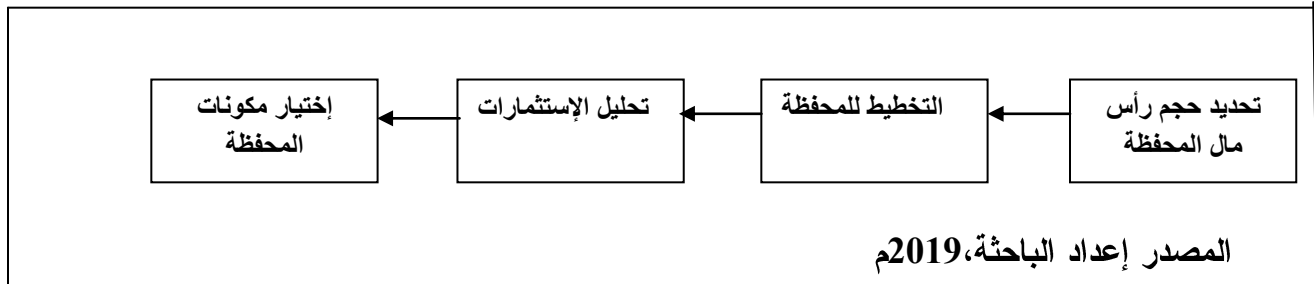
وبعد بناء المحفظة تستمر إدارتها في مراقبة السوق وحركة الأسعار للأصول والأوراق المالية إرتفاعاً وأنخفاضاً وتأثير ذلك علي المحفظة وقيمتها وعوائدها وطبيعة القرارات التي ستتخذها بهذا الشأن ونقصد بها متابعة الأحداث المحيطة بالبيئة الإستثمارية وبأستمرار وهذا يعتبر عامل مهم

وأساسي لإدارة المحفظة الإستثمارية وكذلك لا يقل أهمية عن الرقابة المستمرة علي الأدوات الإستثمارية المتكونة منها هذه المحفظة.

ويتم تقييم الإنجازات التي نفذتها إدارة المحفظة خلال الفترة وقياس كفاءة القرارات المتخذة وتحديد الإيجابيات فيها والسلبيات مقارنة الإنجازات والنتائج بالأهداف التي ترغب المحفظة تحقيقها(عبد المنعم السيد، 2004م ، ص 86)

شكل رقم (3 - 6)

خطوات إدارة المحفظة



3 - 1 - 10 : سياسة إدارة المحفظة الإستثمارية :

1. سياسة المخاطر (السياسة الهجومية) :

تتميز هذه السياسة بسرعة جنى الأرباح الراسمالية الإستثنائية وتستغل إدارة المحفظة عادة وجود إختلاف بين القيمة السوقية للأدوات المالية المختارة وبين قيمتها الحقيقية أو العادلة. ونتيجة هذه السياسة هو الحصول علي الأرباح الراسمالية نتيجة لإعادة تقييم أصول هذه الإدارة بإستمرار. وتتميز هذه السياسة بارتفاع درجة المخاطر نظراً للمتغيرات الإقتصادية المؤثرة علي الأدوات المختارة في هذه المحفظة المطلوب من إدارة المحفظة وخبرائها الدقة عند اتخاذ القرارات خوفاً من تحقيق خسائر كبيرة لأن تحقيق هدف الحصول علي ربح راسمالي عال سيقابله درجة خطر عالية . وتستمر هذه المحفظة باتخاذ السياسات التي تحقق هدف الحصول علي الربح الراسمالي.

2. سياسة المحفظة الدفاعية (المحافظة) :

هي تلك السياسة التي تتبناها إدارة المحفظة تلبية لرغبة المستثمرين المحافظين فتكون حساسة للمخاطر فتمنح الأولوية لعنصر الأمان علي حساب العائد.

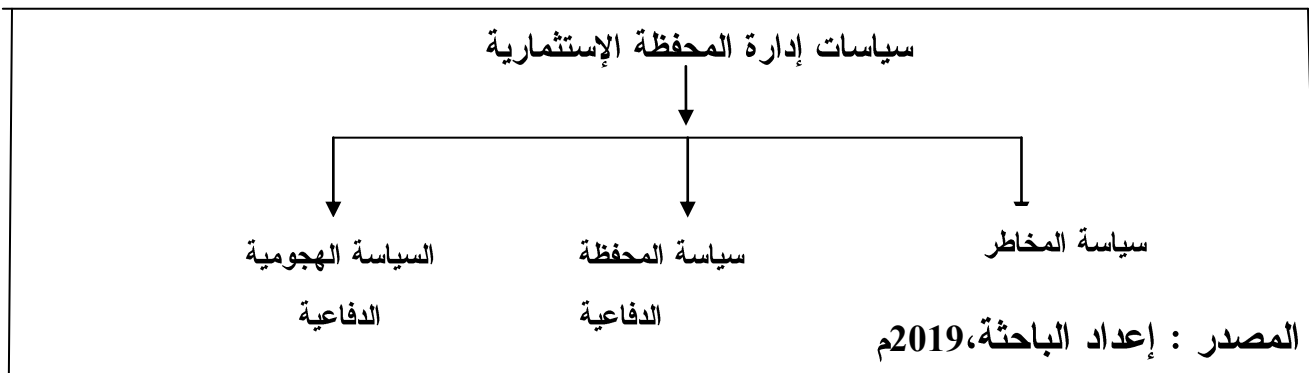
فتركز إدارة المحفظة علي إختيار الأدوات الإستثمارية ذات الدخل الثابت او شبه الثابت ولذلك نطلق عليها تسمية محافظ الدخل وتعطي إدارة المحفظة أهمية نسبية كبيرة للأدوات الإستثمارية ذات المخاطر المنخفضة عند مشاركتها في راس المال وعموماً تكون مكوناتها عبارة عن أدوات مالية صادرة عن الشركات الكبيرة العريقة المستقرة أو لسندات الحكومة أو سندات مضمونة حيث تشكل هذه الأدوات ما بين 60 - 80% من راسمال المحفظة وكما هو معروف تتميز هذه الأدوات بالعائد الجاري الثابت نسبياً ولفترة طويلة وبدرجة مخاطر منخفضة وقد تقوم إدارة المحفظة بإختيار هذه السياسة عندما تشعر بوجود مؤشرات إقتصادية تعكس توجه الإقتصاد نحو الكساد او الركود الإقتصادي.

3. السياسة الهجومية الدفاعية (متوازنة) :

تمزج هذه السياسة بين المحافظة والمخاطرة ولذلك تستخدم بشكل كبير من قبل أغلب مدراء المحافظ الإستثمارية كونها تتلائم مع رغبات المستثمرين الرشيديين الذين يركزون علي تحقيق الإستقرار النسبي في العائد ، والحصول علي أرباح معقولة بمخاطر مقبولة وعليه ستقوم سياسة المحفظة علي أساس توزيع راسمالها الي قسمين :

القسم الأول : الإستثمار في الأدوات الإستثمارية ذات العائد المرتفع ودرجة المخاطر العالية .
القسم الثاني : سوف يتجه نحو أختيار أدوات إستثمارية ذات دخل ثابت والتي لا تتأثر كثيراً بتقلبات السوق وهنا نقول بأن هذه السياسة توفر المرونة العالية لإدارة المحفظة في إختيار وتشكيل المحفظة وفق الأهمية النسبية لكل أداة سيعمل الخبراء في إدارة المحفظة علي زيادة الأدوات الإستثمارية ذات العائد المرتفع عند حصول الإزدهار والرواج الإقتصادي والعكس صحيح (وليد السيفو وآخرون 2004م، ص 129)

شكل رقم (3 - 7)



3 - 1 - 11 : قرارات المحافظ الإستثمارية وعملية التنويع :

ترتبط أهمية قرارات إدارة المحفظة في كونها قرارات تعتمد بالدرجة الأولى علي كفاءة مدير المحفظة الإستثمارية وخبرته في تطبيق نظرية المحفظة وهي مسؤولية يتحملها بالنيابة عن غيره لقاء أتعاب مرتفعة وعليه تقع مسؤولية إعداد البرامج الإستثمارية والموازنة بين المتغيرين الأساسيين وهما الحصول علي العوائد باقل درجة من المخاطر كما يعمل مدير المحفظة علي المحافظة علي القيمة الحقيقية لرأس المال المستثمر لانه كما هو معروف أن رأس المال يحمل مفهومين هما رأس مال المستثمر التشغيلي ورأس المال النقدي ورأس المال النقدي يقاس بطريقتين اولهما اعتماد وحدة النقدية الإسمية أي رأس المال النقدي والثاني اعتماد وحدة قياس ثابتة لقياس تأثير التغير في الأسعار أي الوصول الي رأس المال الحقيقي وهنا لابد من أن تكون وحدة القياس وهي وحدة النقد المستخدم كالدينار مثلاً أولاً ووحدة قياسية للتغير في الأسعار وهي تمثل وحدة النقد المعدلة وبالأرقام القياسية المعتمدة . اي الأرقام القياسية للأسعار وتأخذ أما علي أساس المستوى العام للأسعار وهذا يحدث في الظروف الطبيعية وأرقام قياسية للأسعار تخص أنشطة قطاع معين أو قد تكون علي شكل أسعار قياسية متداخلة ، أن كل قرار لإدارة المحفظة ينعكس سلباً أو إيجاباً علي أرباح المحفظة وأهم القرارات التي تتخذها إدارة المحفظة هي كما يلي :

1. قرار المزج أو تنويع الاصول :

التنويع في مجال التمويل وإدارة المخاطر هي تقنية ذات صلة بالتحوط والتنويع عبارة عن مزج مجموعة واسعة من الأدوات الإستثمارية داخل حقبة واحدة برأس مال واحد لأنه أثبت الواقع أن الإستثمار في أداة واحدة يؤدي الي إرتفاع التاثر بالتقلبات والمخاطر علي عوائد المستثمر بسبب أقتصار إستثماراته علي أداة واحدة أما في حالة كون المحفظة الإستثمارية تتكون من عدد من الأدوات الإستثمارية فأن أي تغير في أسعار وعوائد أداة معينه سوف لن يكون مؤثراً علي عوائد المحفظة ككل خاصة إذا كان معامل الارتباط بين الأدوات المكونة للمحفظة سالب والتنويع يقلل من مخاطر الإستثمار.

هناك ثلاثة إستراتيجيات يمكن إستخدامها في عملية التنويع هي :

أ. تضمين مكونات محفظة الإستثمار أنواع متعددة من الأدوات المالية مثل الأسهم وصناديق الإستثمار المشتركة والسندات .

نظراً لإختلاف المخاطر في الأوراق المالية فأن المحفظة يمكن توزيعها الي مجموعة متنوعة من صناديق الإستثمار المشتركة التي تعتمد إستراتيجيات مختلفة في الإستثمار الصناديق التي تهدف الي تحقيق النمو والصناديق المتوازنة صناديق رؤوس الأموال الصغيرة وصناديق رؤوس الأموال الكبيرة وصناديق المؤشرات المالية .

وعندما تتكون حقيبة الإستثمار من أدوات متنوعة فإن مستويات المخاطر تتخفض فالحسائر الكبيرة في مجال معين يقابلها أرباح في مجال اخر .

ب. تختلف الأوراق المالية الخاصة بكل قطاع أو حتى جغرافياً وهذا يؤدي الي تخفيض المخاطر الي أدنى حد من تأثير التغيرات في القطاع أو مكان الإستثمارات المحددة.

ت. تنوع الإستثمارات من خلال المزج بين الإستثمارات المحلية و الدولية عن طريق الإستثمار وتنوع المحفظة الإستثمارية علي كثير من البلدان ، وبذلك فإن أي أحداث داخل بلد معين سيكون أقل تأثير من مجمل الإستثمار في المحفظة الإستثمارية للمستثمر .

علي الرغم من أن التنوع يقلل من المخاطر في المحافظ الإستثمارية الا أنه لا يقلل بالضروره من العوائد ونتيجة لذلك يمكن أن يكون التنوع وفق مفهوم التمويل عبارة عن وجبه غداء مجانية (خالد الراوي وآخرون، 2002م ، ص230) .

أنواع التنوع :

نظراً لتعدد أدوات ومجالات الإستثمار فإن عمليات التنوع أو المزج بين هذه الأدوات يمكن أن تكون علي نوعين هما :

1. التنوع الافقي :

التنوع الافقي هو عندما تتضمن المحفظة أدوات من نفس النوع من الأوراق المالية او الأدوات الإستثمارية ويمكن أن يكون التنوع واسع النطاق مثل الإستثمار في عدد من الأسهم في نفس الفرع او القطاع أو أسهم قطاعات مختلفة.

2. التنوع الراسي :

التنوع الراسي هو الإستثمار بين الأنواع المختلفة من الأوراق المالية ويمكن أن يكون التنوع واسع جداً مثل تنوع مكونات المحفظة لتشمل السندات والأسهم وأكثر من الأدوات المختلفة الأخرى مثل تنوع الإستثمارات في مختلف أنواع الأوراق المالية سواء أكانت ثابتة الدخل أو متغيرة الدخل قليلة

المخاطر أو مرتفعة المخاطر والتنويع الراسي سيكون من خلال إستثمار بعض الأموال في الأسهم الدورية أو في اسهم المضاربة أو في أسهم الدخل والإستثمار في السندات سواء كانت سندات حكومية خالية من المخاطر أم سندات حكومية طويلة الأجل أو في سندات الشركات العريقة أو سندات ذات الدخل مرتفعة المخاطر أو الإستثمار في المشتقات المالية مرتفعة المخاطر.

ويحقق كلا التنويعات هدف تخفيض المخاطر أذ أن التنويع الأفقي يقلل من المخاطر بالرغم من أن الإستثمار سيكون من أدوات متجانسة ذات طبيعة متشابهة ولكن ممكن أن يكون معامل الارتباط سالب بينها فيتم تقليل المخاطر ، فالتنويع الرأسي يذهب الي أبعد من ذلك أذا أنه يحمي من مخاطر السوق و/ أو التغيرات الإقتصادية.

يعتبر قرار التنويع من القرارات الإستراتيجية التي يتخذها مدير المحفظة ويعتمد التنويع علي تحديد خط المزج بين الأدوات المختارة من خلال تحديد العائد المتوقع والمخاطر ولكل أداة إستثمارية يتم إختيارها ، والتنويع هو جوهر نظرية المحفظة الإستثمارية وعلي إدارتها أن تفاضل بين العائد و المخاطر أذا ما أرادت أن تصل الي تطبيق مفهوم الإستثمار الكفاء والذي يعني الحصول علي مخرجات او عوائد أقل من الفاقد في الموارد المستخدمة اي المخاطر التي هي أحتتمالات التقلب في العائد والتنويع كما ذكرنا يساهم في تخفيض درجة تقلب العوائد.

أن قرار التنويع يقوم علي أساس قواعد الهيمنة أو السيطرة والتي تقضي بما يلي :

أ. عند تساوي العائد من بين الأوراق المالية المتاحة فإن الإختيار يكون للبديل الذي يتعرض عائده لأقل درجة مخاطر.

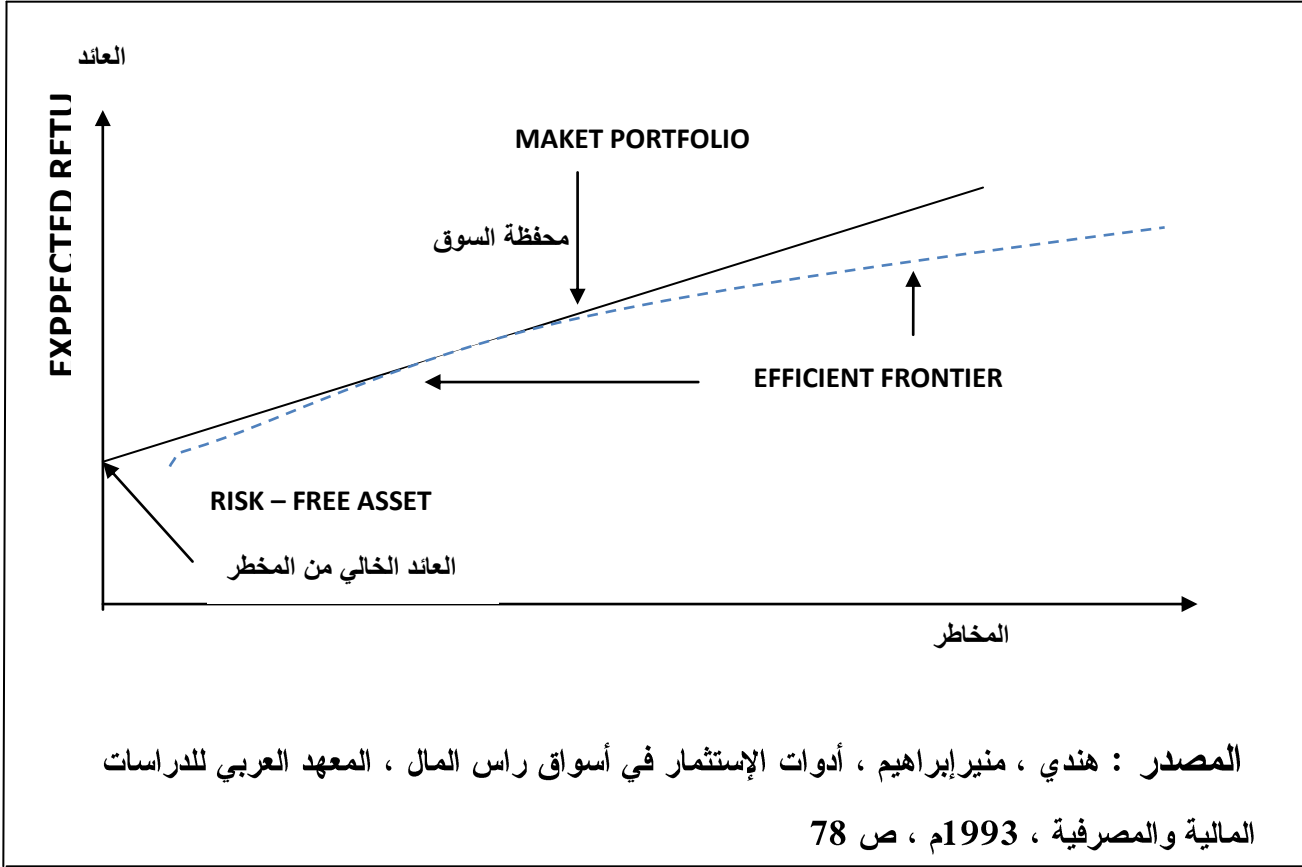
ب. عند تساوي المخاطر للأوراق المالية المتاحة فإن أفضلها هو البديل الذي يتوقع أن يحقق أقصى

عائد. (منير إبراهيم، 1993م ، ص 77)

الشكل التالي (3 - 1 - 8) يبين طبيعة التنويع في ضوء قواعد الهيمنة وكذلك يبين لنا المحافظ التي تقع علي النقطة التي تحت المنحنى وبعد الخط المستقيم أذا تمثل المحافظ غير الكفوءة، وهناك محافظ أخرى ولكن أقل من مخاطر العائد . علي طول الخط العمودي وهناك حقائب أخرى يكون لها نفس المخاطر ولكن تحقيق عائد اعلى.

شكل رقم (3-8)

طبيعة التنويع في ضوء القواعد المذكورة



المصدر : هندي ، منير إبراهيم ، أدوات الإستثمار في أسواق راس المال ، المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية ، 1993م ، ص 78

كما صنف ماركوتنز التنويع الي نوعين هما التنويع الساذج والتنويع الايجابي:

أ. التنويع الساذج أو البسيط:

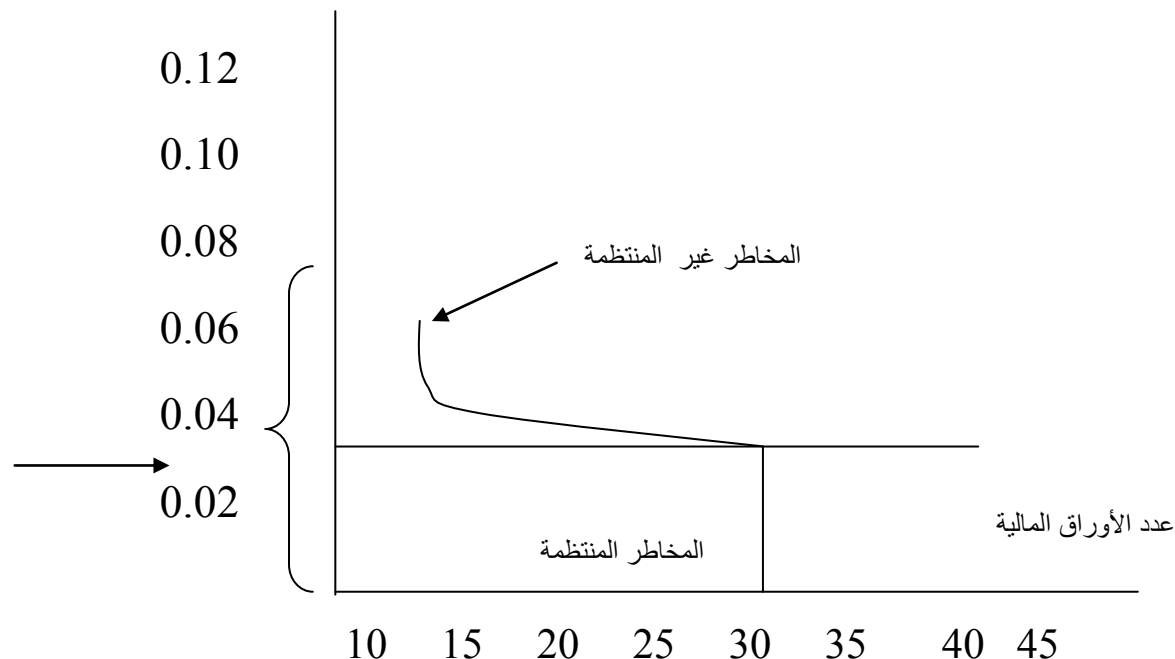
أن أصل موضوع التنويع يهدف الي تخفيض المخاطر دون أن يكون لذلك أي أثر عكسي علي العائد ويقوم التنويع الساذج علي فكرة أن المحفظة التي تشتمل علي ثلاثة أوراق مالية تصدرها ثلاث شركات مختلفه هي أكثر تنوعاً من محفظة تشتمل علي ورقتين ماليتين والمحفظة التي تشتمل علي أربع أوراق مالية لأربع شركات هي أكثر تنوعاً من محفظة تحتوي علي ثلاثة أوراق مالية وأن ذلك أفضل للمستثمرين وأن سبب التنويع يعود الي أن المخاطر غير المنتظمة تشكل نسبة 50% من المخاطر الكلية والتي يمكن تجنبها بالتنويع لان المخاطر غير المنتظمة يمكن التخلص منها من خلال زيادة تشكيل مكونات المحفظة من عدد أكبر من الأدوات الإستثمارية.

الشكل رقم (3-1-8) يبين تأثير زيادة عدد الأوراق المالية والأدوات الإستثمارية علي مخاطر المحفظة الكلية والمخاطر غير المنتظمة أذ بعد أن يكون عدد الأوراق المالية في المحفظة 25 سهم

مثلاً سوف تتخفض المخاطر الكلية الي 6% وتصبح المخاطر غير المنتظمة معدومة تقريباً أن ذلك يعني بأن التنويع لعدد 25 سهم كاف للتخلص من المخاطر غير المنتظمة وعليه فإن التنويع يجب أن يكون محدوداً أذ ان المغالاة في عملية التنويع له عيوبه أيضاً.

شكل رقم (3-9)

تأثير التنويع علي مخاطر المحفظة.



المصدر : - بي . سيربرليم - جونا - إيرري ، جون ريس ، سس - المعهد العربي للدراسات

المالية والمصرفية ، 1993م ، ص 102

ب. التنوع الايجابي أو تنوع مأكوتر :

أن عملية التنويع العشوائي أو البسيط قد يؤدي الي رفع تكاليف التنويع المتمثلة في صعوبة وإرتفاع
كلفة إدارة المحفظة التي تتكون من أعداد كبيرة من الأدوات الإستثمارية في قطاع وأنشطة مختلفة
بسبب الحاجة الي خبرات عالية في تخصصات مختلفة إضافة الي زيادة عدد مرات البيع والشراء لهذه
الأدوات والكلف الناجمة عن ذلك كل هذه أدى الي التفكير في تقنين عملية التنويع من خلال إختيار
أدوات إستثمارية أو أوراق مالية ذات معامل إرتباط سالب بين العوائد حتى يتحقق الهدف الأساسي
من عملية التنويع وهو تخفيض المخاطر الي أدنى حد ممكن للمحفظة .

وقد بين ماركوتز ان مخاطر المحفظة تعتمد فقط علي مخاطر الأوراق المالية التي تتكون منها بل تتأثر أيضاً بالعلاقة التي تربط بين عوائد هذه الأوراق المالية مما يتطلب الدقه في إختيار الأوراق المالية التي تتكون منها المحفظة بعد مراعاة طبيعة الارتباط بين العوائد المتولدة عن مكونات المحفظة.

وقد بين أن العلاقة العكسية بين عوائد الأوراق المالية المكونة للمحفظة تؤدي الي تخفيض مخاطرها الي أدنى حد ممكن مقارنة بين العلاقة الطردية بين عوائد الأوراق المالية. وبالتالي فإن التنوع الكفاء للمحفظة يكون من خلال إختيار أوراق مالية يكون معامل الارتباط بينها سالب وليس موجب أن التنوع يعتمد علي إسخدام التغيرات ومعامل الارتباط بين الأوراق المالية المختارة حيث أن التغيرات هو مقياس أو أساس لكل زوج من الأرقام نتيجة علاقتهم مع بعضهم البعض.

3 - 1 - 12 : إختيار الأدوات الإستثمارية الملائمة لأهداف المحفظة :

تعد عملية أنتقاء الأوراق المالية التي ستتكون منها المحفظة من أهم الخطوات بعد تحديد راسمال المحفظة والنسبة المئوية لكل ورقة أو أداة وتتخذ هذه القرارات في ضوء عوامل متعددة أهمها تقييم الأصول وأعداد أسس إختيار الأدوات وضمها الي المحفظة.

وحتى نستطيع إختيار الأدوات او الأوراق المالية وضمها الي المحفظة الإستثمارية لابد من معرفة طبيعة الشركة التي نحن بصدد شراء أوراقها المالية من حيث منتجاتها وموقعها التنافسي في القطاع الذي تنتمي اليه ومدى تنوع منتجاتها وأماكنيات التوسع المستقبلي المنظور وكفاءة الإدارة ودقه البيانات والمعلومات ودرجة الشفافية وطبيعة المالكون للشركة وحجم الأرباح ومعداتها والسلسلة الزمنية لتوزيع الأرباح ودورها في السوق أي هل تتمتع بالقيادة والقدرة الإئتمانية للشركة وتأثير الشركة بالقرارات الحكومية وقيمة سهمها في السوق ونسب النمو التي تحققتها الشركة سواء في أرباحها أو قيمة سهمها أو في نمو إستثماراتها وبرامجها الآنية والمستقبلية ومدى تأثير الدورات الإقتصادية من تضخم وانكماش علي نتائجها وعوائدها ومدى توفير السيولة والفوائض المالية مع ضرورة دراسة نتائج التحليل الفني والإتجاهات المستقبلية للشركة.

بالإضافة الي تحليل البيئة الخارجية ، العائد المتوقع ورغبة المستثمر ، درجة المخاطر ،علي هذا الأساس يجب أن يكون القرار شامل ودقيق وأن أي قرار جديد في تغير الأصول يجب أن يكون بتوقيت جديد اي يكون الهدف منه تحقيق اكبر عائد وفق درجة المخاطر المحسوبة.

3 - 1 - 13: قرار التوقيت الإستثماري :

أن أتخاذ قرار البيع أو الشراء من القرارات الأساسية لإدارة المحفظة الإستثمارية ، فأن تجسيد مقولة ماذا نشترى؟ يعتمد علي مفاهيم أساسية تعتمد عند الشراء فالإجابة علي السؤال ماذا نشترى؟ لا بد من تحليل العوامل الفنية التي تبين مدى اتجاه السعر الي الأعلى أو الأسفل وأين تقع نقطة صعوده الثانية مقارنة بالصعود الأول وهل السهم أكثر قوه مقارنة بالأسهم في السوق.

3 - 1 - 14 : خصائص صناديق الإستثمار :

هناك عدة خصائص للصناديق الإستثمارية وهي كالآتي :

1. إتاحة المجال لذوي الدخل المحدود للتعامل في سوق المال إذا أمتلك حداً أدنى من الوثائق تمكنه من الإشتراك في إحدى صناديق الإستثمار.
2. تخفيض حجم المخاطر التي تواجه المستثمر ، حيث تقوم بتنويع إستثماراتها في الأوراق المالية ، حيث أن صغار المستثمرين لا يستطيعون ذلك لعدم وجود خبره وعدم توفر مبالغ كبيرة للإستثمار في هذا المجال.
3. السيولة : وخاصة في الصناديق المفتوحة ، فيستطيع المستثمر سحب قيمة وثائقه من الصندوق المصدر لها خلال أي يوم من أيام العمل.
4. الإستفادة من خبرات الإدارة المتخصصة التي تدير محفظة الأوراق المالية للمستثمر بتكاليف منخفضة .
5. تحقيق عائد أعلى من عائد الوثائق المصرفية .
6. تكن المستثمر من شراء وثائق بالتقسيط خلال فترة زمنية من تنظيم استيراد كل أو بعض راس المال وفق شروط معينة.
7. تسهيل إتخاذ القرارات بالنسبة للمستثمر لما تتمتع به هذه الصناديق من شفافية وأفصاح من إدارتها بشكل مستمر.
8. الأنواع المختلفة للصناديق ، تعطي مرونة للمستثمر في إختيار النوع الذي يتناسب مع ظروفه.
9. تخضع هذه الصناديق لرقابة من قبل جهاز هيئة سوق المال (الحسني أحمد، 1998م، ص6).

3 - 1 - 15 : التكييف الفقهي لصناديق الإستثمار:

1. الأطراف المتعاقدة في صناديق الإستثمار:

هناك عدة أطراف تعتبر الأساس في تكوين صناديق الإستثمار وهذه الأطراف هي :

أ. المساهمون المكتتبون في الصناديق.

ب. مدير الإستثمار.

ت. جهة الإصدار : وهو المصرف الذي يقوم بإنشاء الصندوق وأستصدار التراخيص الرسمية لإنشائه

وقد يشارك في راس ماله.

2. العلاقات التي تنشأ بين هذه الأطراف هي :

أ. علاقة المساهمين فيها بينهم : حيث يقوم المساهمون بالإكتتاب في الصناديق بالحصول علي

أوراق مالية وفق وحدات متساوية القيمة والتي تمثل حصصاً للمساهمين في هذه الصناديق أذا

فالعلاقة بين أصحاب هذه الأموال مشاركة تعتبر شركة اموال وشركة الأموال جائزة ومشروعة

في الفقه الإسلامي.

ب. علاقة المساهمين بمدير الإستثمار : وتعتبر هذه العلاقة مضاربة ، حيث يقوم مدير الإستثمار

بإدارة الأموال نظير حصة معلومة من الربح حيث أن أصحاب الوحدات الإستثمارية هم أرباب

المال ، ومدير الصندوق وهو المضارب

ت. العلاقة بين جهة الإصدار والمساهمين : وبما أنه يمكن للمصرف المؤسس لصندوق الإستثمار

أن يساهم في راس المال ، فتصبح العلاقة بينه وبين المساهمين علاقة مشاركة شركة أموال وقد

يتقاضى عمولة لقاء ما يقدمه من خدمات وتسهيلات مصرفية وتعتبر هذه العمولة أجرة لهذا

المصرف وهي جائزة شرعاً فالمدير ينوب عن المستثمرين بأدارة الأموال لتحقيق الربح وذلك

مقابل اجر ما يسمى الوكالة بأجر

ويمكن القول بأن الصناديق الإستثمارية هي علاقة تعاقدية بين طرفين وهما من يحدد شكل التعاقد

من الجانب الفقهي فقد يكون هذا التعاقد علي أساس المضاربة أو الوكالة بأجر أو الجعالة وهذا

يرجع الي طريقة إحتساب العمولة سواء كان ربحاً أم أجراً أم جعلاً ولكن وفق الشروط التي

حددها الفقهاء لكل عقد وقد تكون العلاقة من خلال أعتماذ الوكالة بالإستثمار بأجر معلوم(محمد

عبد ، بدون ، ص148)

3-1-16 : أقسام صناديق الإستثمار :

1. أقسام صناديق الإستثمار (وفقاً لإعتبار هيكل راس المال) :

- أ. صناديق الإستثمار المفتوحة : تكون رؤوس أموالها متغيرة وغير ثابتة ويزداد حجمها ببيع الوثائق الإستثمارية ، ويقل حجمها بأستيراد بعض المستثمرين للوثائق الإستثمارية.
- ب. صناديق الإستثمار المغلقة : تكون محددة القيمة والحجم مسبقاً وعدد الوثائق التي تصدرها ثابتة ، ويتم تداول هذه الوثائق في البورصة وتنتهي هذه الوثائق بأنتها مدة الصندوق ويتم أستيراد قيمتها من الجهة المنشأة للصندوق.

2. أقسام صناديق الإستثمار : (وفقاً للهدف منها) :

- أ. صناديق النمو : وهي صناديق تهدف الي تحقيق نمو رؤوس اموالها ولاتركز علي أيجاد دخل دوري للمستثمر وتقوم بحجز الأرباح المتحققة من أجل التوسعة وتحقيق نمو أكبر لراس مالها.
- ب. صناديق الدخل : وتحقق دخل دوري للمستثمر ، وتناسب المستثمرين الذين يعتمدون علي عائدات أستثماراتهم لتغطية أعبائهم المعيشية كما أن محافظ هذه الصناديق تتكون من أسهم وسندات لشركات كبيرة توزع أرباحاً علي مساهميها بشكل كبير .
- ت. صناديق النمو والدخل : وتحقق هذه الصناديق الهدفين معاً بتحقيق دخل دوري للمستثمر ويعمل علي تحقيق نمو راسمالي للمستثمرين.(عبد الكريم حمامي ، 2000م ، ص 24 – 25)

أنواع الصناديق الإستثمارية :

1. أنواع الصناديق الإستثمارية التقليدية :

- أ. صناديق العملات : حيث يقوم مدير الإستثمار بالمشاركة في العملات للإستفادة من فروقات الأسعار بمرور الزمن.
- ب. صناديق الأسهم : وهي صناديق متوسطة أو طويلة الأجل ، وتعتبر مشهورة جداً ويتم الإستثمار بأنواع مختلفة من الأسهم ويهدف المستثمر لتحقيق نمو راسمالي في المدى الطويل.
- ت. صناديق السندات .ويرغب المستثرون بهذه الصناديق الي الإبتعاد عن المخاطرة وتحقيق عائد ثابت بالرغم من تدني هذه العوائد مقارنة بالأنواع الأخرى من الصناديق ومن المعروف أن الإستثمار بهذه الصناديق محرم شرعاً لأن السندات عليها سعر فائدة وهو محرم شرعاً.

ث. صناديق السلع أو البضائع حيث يتم شراء السلع نقداً وبيعها بالآجل وتعتبر أرباح هذا البيع هي داخل الصندوق الذي يوزع علي المكتتبين في الصندوق بنظام النسب ويتم إستخدام بيع المربحة والسلم والإستصناع.

ج. صناديق الذهب والمعادن النفيسة : وتعني هذه الصناديق بالإستثمار في أسهم شركات الذهب والمعادن النفيسة .

ح. صناديق النقد : ويحتوي هذه الصناديق علي أوراق مالية قصيرة الآجل ، مثل أدونات الخزينة وشهادات الإيداع والكمبيالات المصرفية وتعتبر هذه الصناديق مستقره القيمة ومخاطرها قليلة وسيولتها عالية ولكن يؤخذ عليها بأنها منخفضة العوائد.

خ. الصناديق المتوازنة : وتكون من أسهم عادية ، وأدوات مالية أخرى مثل السندات والأسهم الممتازة . وسميت أيضاً بالصناديق المتنوعة وتختلف نسبة الأسهم العادية الي مكونات الصندوق الأخرى باختلاف الأهداف المحددة للصندوق.

2. أنواع الصناديق الإستثمارية الإسلامية :

تقسم الصناديق الإستثمارية الإسلامية الي الأنواع الاتية :

أ. صناديق الأسهم الإسلامية :

ويقوم مبدأ هذا الصندوق علي :

- إختيار الشركات التي يكون أساس نشاطها مباحاً .
- أن يحسب المدير ما دخل علي الشركات التي تكون أسهمها في الصندوق من إيرادات محرمة مثل الفوائد المصرفية ، ثم يقوم بإستبعادها من الدخل الذي يحصل عليه المستثمر في الصندوق.
- أن يتقيد بشروط صحة البيع وأن يتقيد بشروط الصرف في حالة النقود.

ب. صناديق السلع :

ويكون نشاطها الأساسي شراء السلع بالنقد ثم بيعها بالآجل وأتجهت هذه الصناديق الي أسواق السلع الدولية نظراً لتطور أسواق السلع الدولية. ووجود جهات متخصصة معتمدة في تنفيذ عمليات الصندوق بأجر ويقصد هنا بالسلع تلك التي يكون لها أسواق بورصة منظمة مثل الألمونيوم والنحاس والبتترول ويقتصر التعامل بالسلع المباحة ، والتي يجوز شراؤها بالنقد وبيعها بالآجل ، ويستثنى من ذلك الذهب والفضة . وقد تعمل صناديق السلع بصيغة البيع الآجل أو المربحة او السلم.

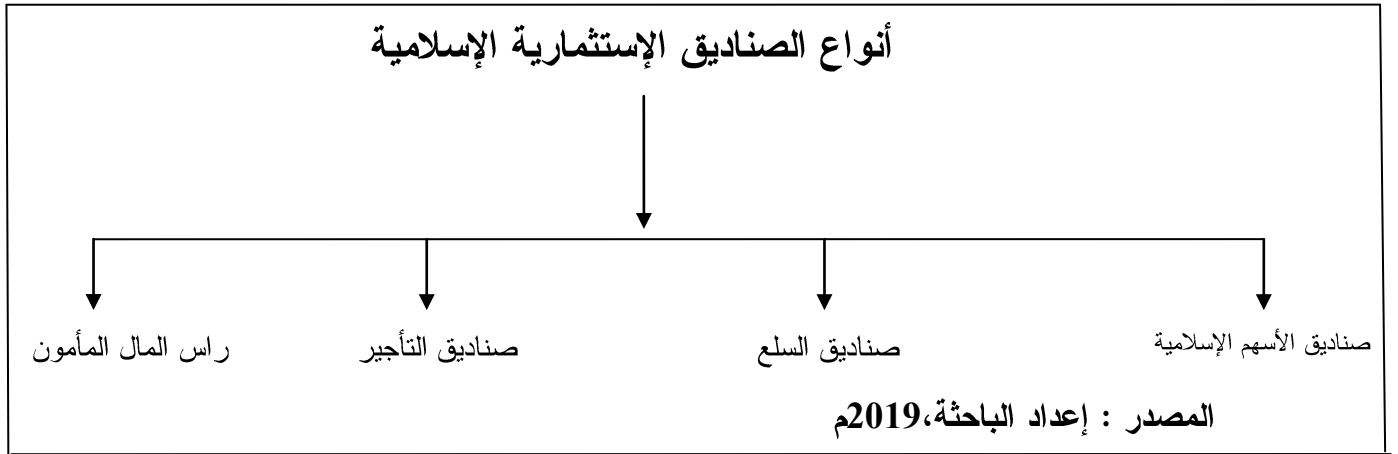
ت. صناديق التأجير:

عقد الإجارة هو عقد محلة منافع اصل قادر علي توليد هذه المنافع ، كالسكن بالنسبة للمنزل والنقل للسيارة أذن فهو عقد بيع للمنافع ويعتمد عمل صناديق التأجير علي أملاك الصندوق الأصول المؤجرة مثل المعدات السيارات والطائرات والعقار.

ث. راس المال المأمون :

ويقوم الصندوق بالإستجابة لرغبات المستثمرين الذين يفضلون الجمع بين الأرباح العالية والمخاطر المتدنية.

شكل رقم (3-10)



3. تكييف العلاقة بين مدير الإستثمار والمساهمين في الصناديق الاستثمارية :

يقترح تكييف العلاقة شرعاً بين مدير الإستثمار والمساهمين علي أساس عقد الجعالة، بحيث يطلب المساهمون من مدير الإستثمار إدارة الأوراق المالية بالبيع والشراء لتحقيق أرباح راسمالية وعوائد دورية للمساهمين (أصحاب الوحدات الإستثمارية) مقابل جعل يستحقه حقق هدفاً معيناً، مثلاً تحقيق أرباح راسمالية بمبالغ معينة ، وما زاد عن هذا المبلغ فهو له أو تحقيق عائد دوري معين ما زاد عن هذا المبلغ شهرياً فهو لمدير الإستثمار وهذا من شأنه أن يحفزه علي تحقيق الأرباح وإبتكار فرص إستثمارية جديدة وإدارة الأوراق المالية بكفاءة اكثر حتى يحقق اكبر جعل ممكن وهو الفائض عن الرقم المحدد له مسبقاً.

وأذا لم يحقق مدير الإستثمار هذا الرقم المحدد فلا جعل له ، لانه لم يحقق النتيجة المطلوبة وقد يحدد له راتباً شهرياً بالإضافة الي جعل معين إذا زادت الأرباح عن رقم معين حتى يشجعه ذلك علي العمل بكفاءة (هشام جبرة ، بدون ، ص7)

3-2 : التمويل المصرفي والعقاري

3-2-1 : مفهوم التمويل :

يعد التمويل أحد فروع النظرية الاقتصادية ، فهو يركز علي وصف وتحليل أساليب التمويل المتعددة ويعرف بأنه (فن أو علم أو نظام معالجة القضايا المالية في الدولة أو الشركة وتدبير الأموال والقروض وتنظيم إدارتها، ولقد كان التمويل حتى مطلع القرن العشرين يعني تدبير الأموال والإهتمام بوجود النقدية في خزائن المنشآت حتى تستطيع الوفاء بالتزاماتها المستحقة للغير وهذا يدل علي تركيز مفهومه حول الإحتياجات المالية للمنشآت سواء كانت زراعية أو صناعية أو تجارية أو خدمية أو للأفراد وبالتالي يعتبر التمويل هو الحصول علي مصادر مختلفة كأصحاب المشاريع والمقترضين وغيرهم وبهذا يتضح معنى التمويل في أنه الحصول علي الأموال ثم إدارتها وبجانب آخر يعد الإئتمان هو إقراض الأموال وإستيرادها فالتمويل إذن أعم وأشمل من الإئتمان وهو يتعلق ويبحث في كيفية الحصول علي رأس مال وإستعماله. مشتق من مجمل النظريات التي تعرضت للمفاهيم الإقتصادية المختلفة ولقد ساهم العديد من الإقتصاديين أمثال (ج.كينز) و(فريدمان) وغيرهم في طرح الأفكار والآراء التي تعبر عن جملة المقترحات التي ناقشت مثلاً التعريفات بوضع النقود والسياسات المالية ومفاهيم العمالة الكاملة والتضخم وغير ذلك مما كان له أثر كبير في أمر التمويل فالتمويل يتحدث عن الحصول علي الأموال وإدارتها والإئتمان يمثل إقراض الأموال وإستردادها. (د. إبراهيم مختار، 1984م، ص10)

التمويل ينقسم الي عام وخاص فالعام يشمل الأموال المطلوبة للجهاز الحكومي وإداراته المالية المختلفة والخاص وهو الحاجة الي أموال وإدارتها بواسطة الأفراد والمنظمات والشركات الخاصة وغيرها فالتمويل سواء كان عاماً أو خاصاً يرجع منشأه الي الحاجة الإقتصادية للسلع والخدمات التي يحتاجها الناس في حياتهم اليومية حيث يؤدي رأس المال في المجتمعات الحديثة دوراً رئيساً في إتساع الحاجات وتنوعها ومنذ أوائل الخمسينيات من القرن الماضي اهتم الكتاب الإقتصاديين بأمر التمويل ونودي به كعلم مستقل بعد أن زاد الإهتمام بالتحليل المالي والذي يعرف بأنه (تحليل القوائم المالية مثل الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر لغرض إستخراج مؤشرات دورية ذات مغزى ودلالة في تفسير وتشخيص الموقف والمركز المالي لأي منشأة كانت وأيضاً دراسة التدفقات النقدية

والتخطيط المالي وظهور البرمجة الخطية وغيرها من العلوم الحديثة والتي تؤكد مدى فعاليتها في صنع القرارات الاقتصادية. (منذر قحف، بدون، ص26)

فلم يعد التمويل هو أن يهتم ويركز علي الإحتياجات المالية فقط وإنما أمتد الي النظام المالي ككل بجانب الحصول علي الأموال وإدارتها فقد أصبحت مكونات التمويل متعددة وكثيرة شملت - التنظيم المالي - التخطيط المالي - السيولة النقدية - الإستثمار طويل الأجل - مصادر الحصول علي الأموال - المؤسسات المالية - أسواق المال - والأساليب الفنية للحصول علي الأموال وغيرها أي أن مفهوم التمويل لم يعد وصفا لأساليب الحصول علي الأموال بقدر ما هو علم اتخاذ القرارات والأدوات والأساليب كطريق لنجاح المؤسسات ويتمثل في الحصول علي الأموال وإدارتها للحصول علي أكبر عائد من الأموال المستخدمة في مختلف الإصول ولأن كل أصل يمثل إستثماراً فعلى الإدارة التأكد من إستثمار الأموال المتاحة بطريقة إقتصادية. ولقد حفل الفكر الإقتصادي منذ نشأته بالعديد من الأفكار الهامة التي ساهمت في تطوير مفاهيم التمويل والإقراض بصور مختلفة ، تشمل الأساس النظري لرأس المال ، ونظرية المشروع وقد لازم تلك النظرية الخاصة برأس المال خلاف طويل وممتد بين أفكار وآراء المدارس الكلاسيكية ، والكنزية ، والنيوكلاسيكية ، وذلك فيما يختص بتحليل مشكلة النمو الإقتصادي وتقييم دور رأس المال. فعلى سبيل المثال اعتبر الفكر (الكلاسيكي) التراكم الرأسمالي هو المؤشر الحاسم والهام في عملية النمو . ثم جاء (كينز) بعد ذلك بأفكاره التي أعتبر فيها أن العامل الأساسي للنمو هو في الإستثمارات الرأسمالية . ولكل سلعة رأسمالية عوائد يجب أن تتجاوز نفقتها الأصلية ولم يعتد بدور أسعار الفائدة كمؤشر يعتمد عليه. وثم بعد ذلك أشتقت أفكار الكفاية الحديثة لرأس المال . ثم جاء الفكر (النيو كلاسيكي) فأضاف التقدم الفني كمؤشر للنمو الإقتصادي ومثلما تطورت مفاهيم رأس المال تطورت مفاهيم المشروع أيضاً فالمشروع يرتبط بزمان ووقت إقتصادي، ومن ثم عائد متوقع من خلال نشاطه بحسبانه وحدة مالية قائمة بذاتها وأخيراً بقدرته علي تحقيق وتوفير السيولة لتأكيد إستمراريته في المستقبل. (الوزير فرج ، 1963م، ص39)

وتطورت مفاهيم الإئتمان مع التقدم والتطور التكنولوجي والإختراعات المتعددة بعد الحرب العالمية الثانية وليشمل الإئتمان والعيني بدلاً من الإئتمان النقدي فشمّل الأجهزة والمعدات للمشاريع المختلفة وفق أساليب الأقساط الطويلة . فانتشرت هذه الظاهرة في الدول الكبرى ، ومن ثم تطورت لتشمل المؤسسات المتخصصة الصناعية والزراعية وغيرها. لذا فإن الإئتمان يعرف في اللغة بأنه (الثقة

والطمأنينة) أما كلمة إئتمان مشتقة من الكلمة اللاتينية credo والتي تعني أنا أوؤمن - وبالتالي فإن الإئتمان يعتمد علي الثقة فالإصطلاح - إئتمان - يعني المقدرة علي الإقراض والإقتراض وتعترف أو تعني- تسلم ما مع العلم بأنه سوف يعيده هو نفسه او شيئاً مماثلاً بالطريقة التي يتفق عليها وبعبارة أخرى الإقتراض يعني المقدرة علي الحصول علي راس المال أو الخدمات في الوقت الحاضر مع التعهد بالدفع في المستقبل (عابدين أحمد سلامة ، 1999م،ص80)

وأخيراً يبقى الإقتراض والتمويل الكامل للدين طريقة مهمة من طرق الحصول علي الموارد المالية .ومن ثم يتضح لنا أن الإئتمان برمته علاقة مديونية بين مقرض ومقترض ويتم ذلك من خلال عقد يحدد التزامات كل طرف تجاه الآخر والشروط المتفق عليها ونوع ومقدار الضمانات المقدمة من المقرض للمقرض وفاءً للدين في حالة إعساره ويتكون الإئتمان من عناصر خمسة هي : العملية الإئتمانية ،الدائن أو المقرض ،المدين أو المقرض ، زمن الإستخدام،التأمين أو الضمان (عمر هويدي ، 2010م،ص80)

2-2-3: مفهوم التمويل المصرفي :

يعرف التمويل والإئتمان المصرفي بأنه القروض التي يمنحها الجهاز المصرفي في مختلف اشكالها ولقد أرتبطت مفاهيم التمويل المصرفي المعاصر بنشأة المصارف المعاصرة وتطورها عبر الزمن منذ تجارب المدن الإيطالية القديمة كما أورد محمد حسن صوان : (ويرجع الفضل في تطور الأعمال المصرفية الي الصاغة والسيارفة ، في مدن (أقليم لمومبارديا) في شمال إيطاليا والذين أكتسبوا ثقته المتعاملين معهم حينما بدعوا في قبول الودائع من الأفراد التجار وبغية المحافظة عليها من الضياع والسرقة وبالمقابل إصدار أولئك الصاغة إيصالات أو صكوك إيداع رسمية يتقاضون عمولة نظيرا أحفاظهم بتلك الودائع، ومن ثم إعادتها الي أصحابها وراء مكاتبهم الخشبية المسماة (بانكوك) وأصبحت كلمة بانكوك) أو بنك دليلا علي كل مؤسسة تمارس أعمال مصرفية في أوربا في القرون الوسطى، ومنذ ذلك الوقت تطورت أعمال المصارف بأشكالها المختلفة وأنواعها المتعددة ، الخاصة منها والحكومية وتركزت أهم وظائف هذه المصارف في : قبول الودائع بأنواعها المختلفة تحت الطلب، ودائع توفير ودائع لأجل،فتح الحسابات الجارية التي تستخدم فيها الشيكات والحوالات المسحوبة، خصم الأوراق المالية مثل (الكمبيالات) والسندات وأذونات الخزينة، منح القروض والتسهيلات الإئتمانية وخلق الإئتمان ، القيام بخدمات أخرى(د.إبراهيم مختار، 1984م،ص45)

وظلت هذه اهم الأنشطة التي أتمت بها المصارف حتى وقتنا الحاضر وذلك حتى تصل لأهدافها المرجوة من تحقيق الربحية وتوفير السيولة وتحقيق الأمان والضمان من خلال أعمال المصارف وتطورها برزت مفاهيم الإئتمان وخلق الإئتمان كأحد أبرز المجالات والأنشطة المتاحة لهذه المصارف وكما ورد أعلاه فإن الإئتمان المصرفي يتمثل في ترتيب علاقة بين طرفين يمثل المصرف الطرف الأول فيها ، والعميل الطرف الثاني ويسعى المصرف مانح الإئتمان من هذا النشاط أن يحصل علي قيمة الإئتمان مستقبلاً من الجانب الآخر ويتعهد العميل او طالب التمويل بتسديد هذا القرض مع فوائد مستقبلاً أيضاً ويعد دخول المصارف في منح الإئتمان مرحلة متقدمة في تطور أعمال المصارف والتي شملت مجالات متعددة ومن ناحية أخرى نسبة لتوسع أشكال الإئتمان وتطور أساليبه المصرفية أضحي إستخدام كلمة قروض غير دقيقة واستعيض عنها بعبارة تسهيلات إئتمانية ،ولدى قيام المصارف المركزية في كل دولة أسندت اليها مهمة الرقابة الإئتمانية وتنظيمها والإشراف علي أعمال البنوك التجارية ومن ثم توسعت المصارف في منح الإئتمان وفق المؤشرات الجديدة ، فأصبح الدور الذي تقوم به هذه المصارف بالإضافة الي الوساطة المالية بعد عمليات جمع المدخرات والدوائع وإعادة إقراضها بفوائد بما يعرف بعمليات خلق النقود، وتلعب البنوك بأنواعها المختلفة دوراً محورياً في تحديد حجم عرض النقود في أية دولة والمقصود من عرض النقود هو حجم الأموال المتداولة والمستخدمة في الإقتصاد وتشمل هذه النقود انواعها المتعددة كما يصطلح عليها بـ M1M2(د.سيد الهواري ، 1998م، 247)

وتتركز ادوات السياسة النقدية وتشكل في كل من الأدوات التقليدية الكمية والأدوات النوعية فالأدوات التقليدية تشمل : عمليات السوق المفتوحة (التحكم في كميات النقد المتداولة)، آلية سعر إعادة الخصم (سعر الفائدة المستخدم)، سياسة الإحتياطات (التحكم في عرض النقود) أما الأدوات النوعية فتستهدف علاج بعض المشاكل أو الإختلالات الإقتصادية أو النقدية مثل الرقابة علي الإئتمان والرقابة علي أرصدة النقد الأجنبي وغير ذلك.

وتحرص المصارف المركزية علي وضع الموجهات والضوابط التي تستهدف ترشيد وتنظيم نشاط المصارف في منح التمويل ومراقبة استخدامه وذلك بتزويدها بالتعليمات الضرورية لتحقيق هذه الغايات خاصة وأن الجهاز المصرفي يسعى الي تبني سياسة تمويلية سليمة تتسم بالوضوح وتعتمد

علي جملة أسس متينة تتشكل في دقة دراسة الطلبات ومحاولة تجزئة المخاطر ومتابعة التنفيذ . وهذه كلها تجنب الجهاز المصرفي في الوقوع في العديد من المصاعب (د.عبد الرحمن ، 2000م، ص134)

وتنشأ عملية خلق النقود أساساً من الودائع المصرفية الجارية من خلال عمليات مصرفية ، وهي عبارة عن إقراضها فتولد نقوداً مصرفية واضعافاً مضاعفة عن أصولها الإبتدائية قد تبلغ خمسة أضعافها ، وبذلك تصبح أحد موارد المصارف المالية بل هي الموارد التي تشكل عرض النقود في المجتمع وهي أن لم تكن نقوداً قانونية مضروبة أو مصكوكات كالأوراق والبنكنوت والمعادن الصغيرة المساعدة لها ، الا أنها اصبح لها القبول العام من كافة أفراد المجتمع كأداة دفع ووفاء بالالتزامات، ونسبة لما لهذه البنوك التجارية من أصول مختلفة ولما تحظى به من ثقة الناس فيها والتي تجعله يودعون نقودهم فيها ولايسحبون منها الا نسبة معينة خاصة وأن كل المعاملات تتم عن طريق الشيكات المصرفية والتي يقبلها الآخرون وفق ثقتهم في النظام المصرفي ومقدراته عن الوفاء بالتزاماته في أي وقت ، وتمكنت هذه البنوك من أن تولد وتخلق الإئتمان عن طريق النقود من الودائع الجارية، وظلت تعتمد اعتماداً تاماً علي استخدام معدلات أسعار الفائدة بحسبان أنها العائد علي راس المال المودع للتمكن من إستقطاب الأموال من المودعين حفزا لهم من جانب مودعية و من جانب آخر المستثمرين وأصحاب المشاريع لمنحهم تمويلاً (د.حسين عبدالله ، 2002م، ص186).

وظل التنافس في نسب أسعار الفائدة المعلنة من كل مصرف سوقاً للتنافس في كلا الجانبين من المودعين والمستثمرين وأستمر هذا النمط من التعامل يسود في العمل المصرفي ويمثل الفرق بين أسعار الفائدة الدائنة والمدينة المحور الأساسي لتشغيل هذه المصارف فعلى سبيل المثال يعلن المصرف المعنى أنه سيمنح المودعين الذين سيختارونه ويودعون أموالهم فوائد سنوية في حدود 8% ثم يعلن من جانب آخر للمستثمرين وطالبي التمويل أنه يمنح قروض سنوية بنسبة 10% وبالتالي تصبح نسبة الـ 2% هي العائد الفعلي والحقيقي لإستخدام هذا المصرف اموال المودعين وبيعها أو تأجيرها للمستثمرين . وتمثل هذه الحالة المبسطة المحور الأساسي للتمويل المصرفي المعتمد علي آلية الفائدة ويلعب المصرف دور الوسيط فقط في مراقبة ومتابعة تلك المعاملة من غير أن يبذل أي جهد في المساهمة في تطوير هذه المفاهيم وأخراجها من واقعها الضيق الذي يصبح فيه المصرف كمؤجر لهذه الأموال فقط ويتحول دور النقود الي سلعة تتداول في البنك.

ومن ثم ظهرت البنوك التجارية بأمكاناتها الضخمة لتسهيل التعامل ولكنها انحرفت الي التوسع في الإئتمان للحصول علي فائدة سهلة من ودائع العملاء الجارية دون تكلفة فكانت بذلك بداية أجتياح النشاط المالي الممثل في علاقة الإقتراض والإقراض لتطغى علي العلاقات الحقيقية القائمة علي إنتاج السلع والخدمات (يوسف كمال ، 1996م، ص219).

وتطورت في العصر الحديث أنماط متعددة للتمويل شملت نظم (البورصات) العالمية الحديثة وأسواق السندات والأسهم لتمثل هيكل سوق رأس المال ، مما يعرف بالسوق الأولية سوق الإصدار والسوق الثانوية ، سوق التداول، وتمثلت الوثائق المتداولة في شكل اسهم وسندات وأذونات خزينة وصكوك التمويل ووثائق الإستثمار وحت أنواعاً متعددة من المتعاملين بها منهم السماسرة والشركات العاملة في مجال الأوراق المالية وصناديق الإستثمار والمصارف المراسلة وشركات التأمين وغيرها. وتتركز مصادر التمويل المصرفي في ثلاثة مصادر أساسية :

أ. مصادر التمويل الخارجية : وتشمل حقوق المودعين والدائنين وتمثل في الودائع المختلفة بالمصرف والتي يتاح للمصرف إستخدامها . ففيها الودائع تحت الطلب والجارية وودائع الإدخار ، ثم ودائع الإستثمار لدى المصارف الإسلامية.

ب. حسابات المصارف الدائنة : وهي تتمثل في المستحقات للمصرف المركزي والمصارف الأخرى وتبرز في القروض من البنك المركزي لسد العجز في نسبة الإحياطي وأيضاً في السيولة الإحتياطية عند حالات السحب المفاجئ من بعض كبار العملاء . ثم المصدر المتمثل في تبادل السيولة بين المصارف ما يلي المراسلين.

ت. مصادر التمويل الداخلية الذاتية : وهي تتمثل في رأس مال المصرف والإحتياطيات والأرباح غير الموزعة والمخصصات المختلفة عمر هويدي، 2010م، ص81)

مع العلم بأن المصارف مؤسسات وسيطة تهدف الي تحقيق أقصى أرباح من مختلف المصارف التي يمكن أن تحصل بها علي الأموال وتمثلت المفاهيم المصرفية في الدور الذي أنحصر في ما يعرف بتأجير النقود فعملت هذه المصارف لإعتماد النقود كسلعة تدر عليها فوائد تعتمد عليها في تعظيم أرباحها دون الإهتمام بالعناصر البشرية في العملية من دائنين ومدينين فأن خروج النقود من دورها كوسيط لكي تصبح سلعة لها سعرها أفقد العميل المصرفي واقعية أو حالة الي سلوك للإستغلال والإضطهاد. (الجبوري عبد العزيز، 1999م، ص12)

وحول حياة النقود نجد(أن التحليل الساكن في علم الإقتصاد أن النقود هي مجرد وسيلة تبادل وليس لها أية آثار إقتصادية . أي أن حياد النقود يعني عدم تدخلها في النشاطات الإقتصادية المختلفة إذ تستبعد الدوافع التي تحمل الأفراد علي الإكتناز لدفع المخاطر النقدية أو التوقعات المختلفة أو غير ذلك ولقد ورد عن العالم الإقتصادي (جون مينارد كينز) معدل الفائدة الحالي يعوق النمو الإقتصادي لانه يعطل حركة الأموال نحو الإستثمار في حرية وانطلاق ، ويرى أنه إذا أمكن إزالة هذا العائد فإن رأس المال سيتحرك وينمو بسرعة ، ومثل دور النقود أهمية كبرى إذ ذهب الكثيرون للإعتقاد بأن للنقود دور ومن ثم أن أسعار الفائدة عائد عليها بالرغم من النظريات الإقتصادية التي أبرزت حيادية النقود . فمن أقدم النظريات الإقتصادية والتي تعرف بنظرية الكمية التي تشرح العلاقة بين النقود والدخل وفق ما عرف بمعادلة فيشر التي توضح كمية النقود وسرعة تداولها وفق حجم المعاملات ومستوى الأسعار فإن سرعة التداول تعني انتقال الرصيد النقدي من فرد لآخر خلال فترة محدودة وتحسب بقسمة الناتج القومي علي كمية النقود، وفي وقت لاحق طور(مارشال) النظرية مستبدلاً سرعة التداول بالإكتناز وعرفت بنظرية الطلب علي النقود ، ولقد جرى التركيز خلال هذه النظريات علي أن النقود تطلب كوسيط للتبادل فقط(عبد العزيز شويش، 1999م، ص52)

لهذا كله فإن تداعيات وتطورات الصيرفة العالمية والتي أعتمدت علي مفاهيم أسعار الفائدة أحالت طبيعة التعاملات وانحصرت فقط في إستخدام النقود كسلعة دون النظر لباقي الجوانب التي تشكل أصل التعاملات المالية المختلفة. وما زال العالم الغربي يبحث عن علاج العديد من المشاكل التي ظهرت من خلال الإعتماد علي النقود كسلعة دون النظر بعمق للآثار المترتبة علي ذلك المفهوم ولذلك تم الإصطلاح علي معيار سعر الفائدة لمعرفة قيم النقود المستعملة لكل تعامل دون البحث عن الأثر الحقيقي لذلك النوع من الممارسات.

3-2-3 : مفهوم التمويل العقاري :

يعرف التمويل العقاري أحياناً بالرهن العقاري باعتبار ان التمويل أو القرض المقدم من جهة التمويل (سواء شركة تمويل أو بنك) يكون مضموناً برهن ذلك العقار لصالح جهة التمويل إلي أن يتم الإنتهاء من سداد قيمة العقار بالكامل ، ومن هذا يتضح أنه يطلق علي هذا التمويل أسم التمويل العقاري وعلي ذلك الضمان أي العقار محل التمويل اسم الضمان العقاري ، والعقار المحمل بحق الإمتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمان " العقار الضامن " وعلي المشتري أو من حصل علي التمويل في

غير حالة الشراء اسم المستثمر " ،وفقاً للمادة (3) من القانون فإن الجهات المخول لها بممارسة التمويل العقاري هي كما يلي : الأشخاص الإعتيادية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، شركات التمويل العقاري، البنوك المسجلة لدى البنك المركزي بعد الحصول علي موافقته (د.محمد محمود ،2009م،272)

3-2-4 : معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري :

تتم عمليات التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية :

أ. أن تتم إجراءات التمويل بطريقة واضحة ومحددة حيث يعرف المستثمر جميع حقوقه والتزاماته

ب. لايجوز التمويل بأكثر من 90% من قيمة العقار

ت. تحديد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المسجل أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري التابعة لوزارة الإقتصاد وبشرط ألا يكون أحد العاملين الممول أو المستثمر .

ث. لايجوز للممول توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز 10% من رأس ماله وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى في الدرجة الرابعة أو للشخص الإعتباري والأشخاص الإعتبارية الأخرى التي ساهم بأكثر من 10% من رأسمالها.

ج. في الأحوال التي يرتبط بها مقدار التمويل يدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي أتخذته أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة علي اتفاق التمويل أما إذا كان مرتبطاً بضمان الخصم من المرتب الخاص بالمستثمر يكون إثبات ذلك بشهادة معتمدة من جهة عمله بالمرتب الذي يتقاضاه.

ح. لايجوز أن يزيد قسط التمويل علي 40% من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة (يقصد بذوى الدخل المنخفضة كل شخص لايجاوز مجموعة دخله السنوي تسعة آلاف جنية أو اثنا عشر الف جنية إذا كان متزوجاً أو يعول. (د.محمد محمود ،2009م،281)

3-2-5 : التزامات المستثمر وحقوقه تتمثل التزامات المستثمر في :

أ. يلتزم المستثمر بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول

ب. يلتزم بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو جهة عملية موضحاً بها دخله السنوي

ت. الإلتزام بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها الي الطرف الثالث (الممول) مباشرة

ث. يلتزم المستثمر اعتباراً من تاريخ الإلتفاق بسداد ما يستحق علي العقار (الذي تم بناؤه بموجب الإلتفاق) من رسوم وضرائب أو غير ذلك دون أن يكون له الحق في الرجوع الي الممول (الطرف الثالث) أو المفاوض (الطرف الثاني) بما قد يؤدي في هذا الشأن يلتزم لصالح المستثمر حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن 50% وكذلك التأمين علي قيمة الأعمال المنفذة ضد خطر الحريق وأخطاءه بكامل باقي الثمن(د. كينث دي روزين، 2009م، 167)

اما حقوق المستثمر فتمثلة في :

أ. يحق للمستثمر بعد الحصول علي موافقة الممول التصرف في قطعة الأرض أو العقار الذي تم بناؤه بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الإلتزامات المترتبة علي الإلتفاق ويمكن للممول أن يطلب تضامن المستثمر في الوفاء بباقي الثمن.

ج. يحق للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الأفراد بشغله بعد الحصول علي موافقة الممول كتابة ولايجوز الاعتراض علي ذلك إلا إذا تعرضت مصالحه للخطر(د. كينث دي روزين، 2009م، 168) .

3-2-6 : التزامات الممول : يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بما يلي :

أ. قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى عام السداد

ب. قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى آخر تاريخ إخطار

ت. قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية

ث. قيمة الرسوم والتكاليف تم خصمها من حسابه بناء علي نص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي

ج. أي تغيير في عنوان الممول يلتزم المستثمر بالسداد إليه

ح. أي تغيير يطرا علي تكلفة التمويل باتفاق الطرفين(د. عبدالغفار، رسمية ، 2011م، ص427)

3-2-7 : أوضاع سوق العقارات العالمي والتوقعات المستقبلية :

يشهد قطاع التمويل العقاري في العديد من الدول المتقدمة نموً وانتعاش ملحوظاً حيث يتضح من البيانات إلى أن متوسط نسبة القروض في مجال التمويل العقاري بالمقارنة بالنواتج المحلي الإجمالي كما يلي :

- الاتحاد الأوروبي 47.5%

- الولايات المتحدة وبريطانيا وأستراليا 70%

- هولندا أكثر من 100%

بينما في الدول النامية والأسواق الناشئة كانت كما يلي :

- الصين والمكسيك وتايلاند 10%

- وشيلي وكوريا وماليزيا وجنوب أفريقيا 20%

وتعد أسباب إنتعاش نشاط التمويل العقاري في العديد من دول العالم إلى عدة عوامل أهمها :

أ. إرتفاع معدلات النمو الإقتصادي

ب. عمليات التحرير المالي والخصخصة وزيادة المنافسة بدخول القطاع الخاص في هذا المجال

ت. تباطؤ معدلات التضخم وانخفاض أسعار الفائدة مما ساعد علي انخفاض تكلفة الشراء والبناء

ث. ارتفاع أسعار العقارات ذاتها مما يحقق زيادة في الطلب عليها

ج. تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية إلى المدن أو تغير التركيبة السكانية بارتفاع نسبة الشباب في المجتمع وهو ما يؤدي إلى زيادة الطلب علي المساكن الجديدة ثم نمو النشاط العقاري .

أوضح صندوق النقد الدولي أن نشاط التمويل العقاري شهد تباطؤ ملحوظ منذ عام 2000 م ويرجع ذلك الي عدة أسباب هي :

أ. حدوث تباطؤ في النمو الإقتصادي والإنفاق الاستهلاكي وانخفاض الإستثمارات العقارية

حيث اتضح أن قدرات العقارات بأكبر من قيمتها الحقيقية وهو ما تطلب تصحيح تلك

الأسعار مما أدى إلى تباطؤ النشاط العقاري .

ب. أضح أن أسعار العقارات في الدول الصناعية تتحرك بشكل جماعي بالرغم من أن الأصول العقارية هي أصول غير متداولة . حيث توجد دورة عالية لأسعار العقارات ترتبط في جزء منها بأسعار الفائدة العالمية أي أن الزيادة أو الإنخفاض في أسعار العقارات تتأثر بعدة عوامل من بينها ارتفاع وأنخفاض أسعار الفائدة العالمية – فانخفاض أسعار الفائدة يؤدي الي ازدهار نمو النشاط العقاري وأسعار العقار. (Edminster Robert, 2006, p 44)

3-2-8 : العوامل المؤثرة علي مستقبل التمويل العقاري العالمي :

يرى البعض وجود عاملين أساسيين يشكلان مستقبل التمويل العقاري عالمياً وهي :

1. القواعد المنظمة (أي القوانين)

2. تكنولوجيا المعلومات والاتصالات

وتتمثل القواعد المنظمة لأنشطة التمويل العقاري في الآتي :

أ. توفير أنظمة السلامة والأمان وحسن العمل والتي ذكرتها اتفاقية بازل (2) – حيث يساعد تطبيق الاتفاقية علي زيادة نشاطات الجهات المانحة للتمويل العقاري من خلال تخصيص نسبة ما تحتفظ به البنوك من رأسمالها كمخصصات لنشاط التمويل العقاري حيث من المنتظر تخصيص نسبة الأوزان المرجحة للمخاطر الخاصة بالتمويل العقاري من 50% - 35% بالنسبة للبنوك التي تتبع الأسلوب المعياري والي 20% كل بالنسبة للبنوك الكبيرة والتي تستخدم أسلوب التقييم الداخلي وهو ما يؤدي الي التوسع في فتح البنوك لقروض التمويل العقاري ويقلل في الوقت ذاته من نشاط التوريق، حماية العمل بشكل أكبر والالتزام بتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بالبيانات والمعلومات المتاحة، أما فيما يتعلق بالتكنولوجيا : فقد ساعدت اساليب التسويق والترويج العقاري المتطور مثل الأساليب والخدمات الحديثة عبر الهاتف والإنترنت علي أنخفاض التكاليف وتوفير الجهد والوقت وزيادة المنافسة في السوق كما أن عملية الإكتتاب الآلي والتقييم الائتماني تقلل من التكاليف وتشجع باتخاذ القرار بسرعة. حيث يمكن للعميل حالياً الإنتقاء بجهة التمويل (شركة وبنك) عن طريق النظام الضوئي الآلي أو من خلال شبكة الإنترنت. كما يساعد أيضاً علي إيجابية نشاط التمويل العقاري علي مستوى العالم والدول الناشئة توافر عدة عوامل من أهمها :

أ. تحقق معدلات نمو إقتصادي مرتفعة

ب. تخفيض أسعار الفائدة

ت. تطوير أسواق راس المال

ث. تطوير عمل المؤسسات الإستثمارية الكبرى

ج. تدعيم وتقوية الإطار التنظيمي والقانوني لمنظومة التمويل العقاري (Edward.w.Reedet

al,1980,p219)

3-2-9 : اهم أنظمة التمويل العقاري العالمية :

تتلخص اهم هذه الأنظمة فيما يلي :

أ. نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل حيث يسمح هذا النظام للمقترض بأختيار القيمة التي يرغب في أقتطاعها من القسط الشهري لسداد القرض - ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة بشكل 20% من الإقتراض العقاري خلال عامي 2004،2005م.

ب. نظام التمويل العقاري المرن وهو عبارة عن نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري والقروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة علي حصة أو نصيب أو العائد الراسمالي للعقار بدلاً من الفائدة وهذا النظام معمول به في أستراليا وبريطانيا.

ت. نظام Home equity lines or credit ويعد أحد اشكال الإئتمان أو التمويل حيث يتضمن حصول المشتري علي بطاقة الإئتمان من البنك مقابل حصول البنك علي حصة في العقار .

ث. نظام التمويل العقاري العكسي حيث يتيح لملاك العقار حصولهم علي سيولة نقدية من الجهة الممولة طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاء للجهة الممولة وذلك دون الحاجة الي بيع العقار وهو نظام منتشر في الدول التي تتميز بإرتفاع مستوى الأعمار وزيادة عدد كبار السن بها.

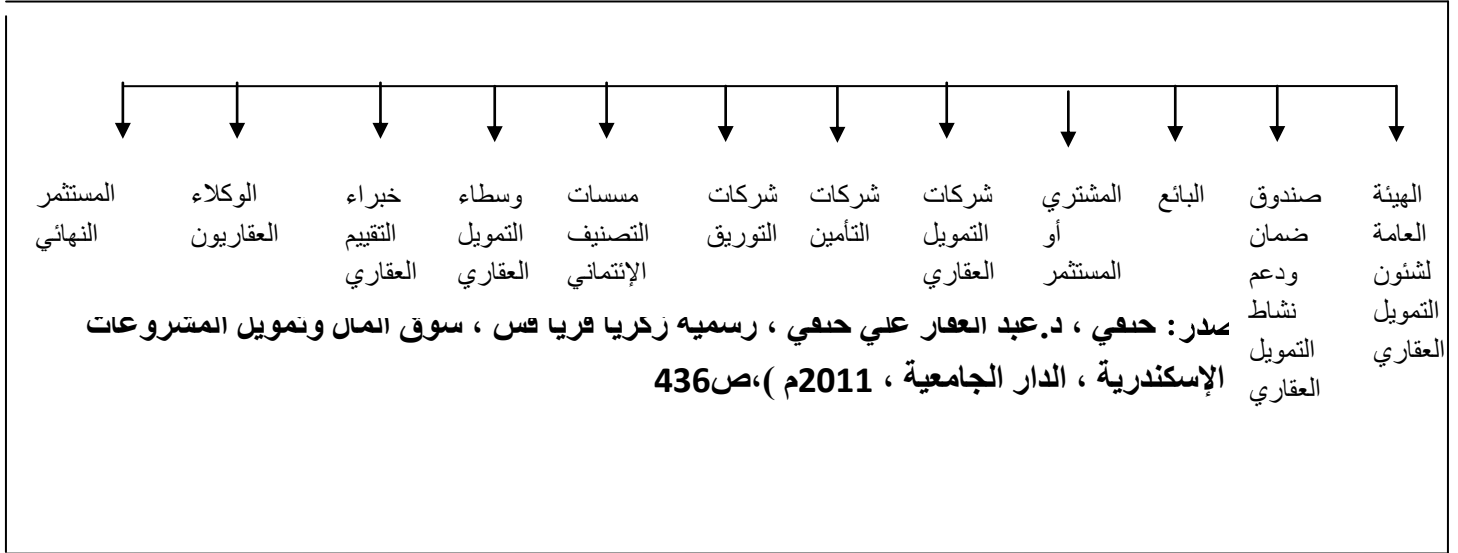
ج. التمويل بكامل قيمة العقار وهو نوع من أنواع التمويل العقاري الذي يتيح تقديم تمويل بنسبة تصل الي 100% من قيمة العقار المطلوب شرائه (lucket. P1976,p29)

3-2-10 :أطراف منظومة التمويل العقاري :

يمكن تلخيص هذه الأطراف فيما يلي :

شكل رقم (3-11)

أطراف منظومة التمويل العقاري



ويمكن بيان بشكل موجز أختصاص كل من هذه الأطراف فيما يلي :

-الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري : حيث تختص بشئون التمويل العقاري ، وهي الهيئة

الرقابية التي تعمل علي ضبط وتنظيم التمويل العقاري من خلال الإشراف والرقابة علي

عمل شركات التمويل العقاري وأيضاً صندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري. تقوم

الهيئة بأعداد قوائم تقيد بها أسماء خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء العاملين

بالسوق العقاري والإشراف عليهم بالإضافة الي البت في إندماج شركات التمويل العقاري

وفق نشاطها او تصفية اصولها وتوفير المعلومات ونشرها عن نشاط التمويل العقاري.

- صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري: حيث يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل

العقاري في مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفض ، البائع : هو مالك العقار الأصلي

الذي يبيع الوحدة او العقار الي المشتري الجديد،المشتري او المستثمر : هو راغب الشراء

لوحدة جديدة بنظام التمويل العقاري ،شركات التمويل العقاري : هي جهة التمويل التي تقدم

القرض او التمويل العقاري (قد يكون الممول شركة أو بنك) .

-شركات التأمين : وفقاً لقانون واللائحة التنفيذية لجهة التمويل علي المستثمر التأمين لصالحها بقيمة حقوقها ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاء المستثمر او عجزه بحيث تلتزم شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين لجهة التمويل .

-شركة التوريق : حيث تقوم شركة التمويل العقاري ببيع محفظة القروض العقارية لديها لجهة تمويل اخرى تكون في الغالب شركة اعادة تمويل مقابل الحصول علي سندات بقيمة تلك المحفظة بحيث يمكن تداول القروض العقارية وتسييلها بسهولة في سوق الأوراق المالية - حيث تقوم شركات التوريق فيما بعد ببيع تلك الحقوق في صورته سندات للمستثمر النهائي -مؤسسات التصنيف الائتماني : وتسمى بكاتب الإستعلام الائتماني ويتلخص دورها في أعداد صحيفة مالية أو إئتمانية (سجل إئتماني) لكل فرد تشمل كل التعاملات المالية له و يتم عمل نظام لإعطاء نقاط او تقييمات للأفراد كمدخل لمنحهم التمويل من عدمه وقيمة المبلغ المقدم حيث يتم العمل بهذا النظام من خلال رقم الضمان الإجتماعي بالدول المتقدمة -وسطاء التمويل العقاري : يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الية هيئة التمويل العقاري بالشروط الأساسية للتمويل ويحصل مقابل هذا علي أجر بالإتفاق مع الممول

- خبراء التقييم العقاري : حيث يقوم الخبراء بمعاينة العقار محل التمويل بتكلفة من الممول وتحديد الثمن الأساسي ، وفقاً لللائحة التنفيذية يقوم أثنان من الخبراء المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بتحديد الثمن الأساسي للعقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بناء علي طلب الوكيل العقاري و يتم التقييم وفقاً لـ :

■ قيمة العقار عند شرائه .

■ التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه .

■ أثر معدلات التضخم علي سوق العقارات

■ القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة او مناطق مشابهة.

- الوكلاء العقاريين : حيث ينحصر دورهم في تصفية الوحدة أو بيعها بالمزاد العلني عند

التنفيذ عليها لعدم الإنتظام في السداد من قبل العميل

- المستثمر النهائي : وهو المستهلك الأخير في دورة التمويل العقاري حيث يحصل علي السندات المصدرة من شركة التوريد (شركات إعادة التمويل) من ثم تنقل ملكيتها إليه) عبد القادر علي، 2011م، ص439)

3-2-11 : البنوك في مجال التمويل العقاري :

تقوم البنوك بدور فعال ومؤثر في هذا المجال فهي تعد بمثابة جهة تمويلية هامة خاصة مع دخول العديد من البنوك في هذا المجال كالبنك الأهلي المصري وبنك مصر والبنك التجاري الدولي وغيرها من البنوك حيث بلغ حجم التمويل العقاري الممنوح من البنوك علي سبيل المثال في عام 2006م بلغ نحو 300 مليون جنية مقارنة بمبلغ 214 مليون جنية من شركات التمويل. قامت البنوك من ناحية أخرى بتأسيس إدارة متخصصة لإدارة وتسويق المشروعات العقارية وتعددت الخدمات في هذا المجال لتشمل

المساهمة المباشرة في رؤوس أموال الشركة العقارية :

أ. توفير القروض اللازمة لتمويل إنشاء وتمليك الوحدات العقارية .

ب. التعاون مع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتوفير التمويل لمشتري الوحدات الإقتصادية .

ت. إستخدام احدث الأساليب والتقنيات في الترويج للمخزون العقاري يتبادر سؤال الي ذهن حول أسباب تداعيات أزمة القروض العقارية بالولايات المتحدة الامريكية (د. إبراهيم مختار، 1984م، ص59)

عانت أسواق المال والإئتمان العالمية حالة اضطراب وعدم يقين نتيجة ازمة القروض العقارية عالية المخاطر والتي ظهرت في الولايات المتحدة نتيجة لما يلي:

أ. تضخيم اسعار العقارات

ب. الإرتفاعات المتزايدة في أسعار الفائدة من جانب بنك الإحتياطي الأمريكي في شكل زيادة في أعباء القروض العقارية من حيث خدماتها (قيمة الفوائد) وسداد أقساطها.

ت. تمتع النظام المالي الأمريكي خلال تلك الفترة (خلال النصف الثاني من عام 2007م) بسيولة ضخمة تم توجيه الجانب الأكبر منها نحو الإقراض العقاري في ظل انتعاش قطاع العمارات مما أدى الي حدوث إرتفاعات في أسعار العقارات تزامنا مع تطبيق اسعار فائدة منخفضة في ذلك الحين. أدت العوامل السابقة الي توفير سيولة ضخمة

أسعار فائدة منخفضة انتعاش قطاع العقارات الي قيام البنوك الأمريكية ليس فقط بالتوسع في الإقراض العقاري بل تخفيض معايير الإقراض حيث منحت القروض لأفراد أو شركات (عقارية ومقاولات) لايمتلكون سجلاً إئتمائياً مما أدى الي زيادة المخاطر وقد كانت المؤسسات الأمريكية تراهن علي أستمارية إرتفاع أسعار العقارات لسنوات مقبلة مما حفزها علي منح قروض لعملائها بلغت في بعض الاحيان نحو 100% من قيمة الوحدة الممولة ، ونتيجة لإرتفاع أسعار العقارات للمقترضين لجأ بعضهم الي بيعها للإستفادة من فروق الأسعار وتحقيق هامش ربح مجزي او الحصول علي قرض ثاني إضافي لإستخدامه في زيادة الإنفاق الإستهلاكي. مما أدى الي حدوث ما يسمى بالدائرة المغلقة واستمرار إرتفاع أسعار العقارات نتيجة لإرتفاع الطلب عليها وإرتفاع الإنفاق الإستهلاكي .

ث. قام بنك الإحتياطي الأمريكي بإحداث إرتفاعات في أسعار الفائدة مما ادى الي إرتفاع أعباء القروض العقارية وعجز المقترضين عن سداد الأقساط هذا بالإضافة الي تراجع الطلب علي القروض العقارية وبالتالي انخفاض الطلب علي العقارات مما أدى الي انخفاض اسعارها. أدت هذه العوامل والأسباب الي التأثير علي سوق العقارات في الولايات المتحدة والي إنعكاسها علي المؤسسات المالية والأوربية والأسبوية (الوزير فرج ، 1963 ، ص179)

3- 2 - 12 النظريات المعتمد عليها :

النظرية الإسلامية :

التمويل العقاري في حالة أن البنك سيقوم بدفع ثمن العقار للمالك ثم بعد ذلك يقوم بالتقسيط للعميل (علماً بأن العقار ليس ملكاً للبنك) فإنه بهذه الصيغة يكون حرام لايجوز الدخول فيه ولا الرضا به بكونه ربا حيث أن البنك إنما يتولى سداد الثمن عن المشتري ثم يستوفيه منه بعد ذلك بفائدة ربوية وقد لعن النبي صلى الله عليه وسلم أكل الربا ومؤكله وشاهديه وكاتبه وقال هم سواء ، أما لو كان البنك يملك العقار أو يشتريه لنفسه أولاً ثم يبيعه بعد ذلك للأمر بالشراء ولو بأكثر مما أشتراه به فلا حرج في ذلك لكونه بيع مرابحة أو بيع تقسيط إذا كان الثمن مقسماً ، اما أن يقرض الثمن ويأخذ عليه فائده فذلك من الربا المحرم الذي لايجوز الإقدام عليه إلا عند الضرورة وتعرف الضرورة بأنها بلوغ

المكلف حداً إن لم يتناول الحرام هلك أو قارب علي الهلاك ومن وجد مسكناً يسكنه ولو بالأجرة لم يكن مضطراً للربا لتملكه .

هنالك خصائص ومعاليم تميز النظام الإقتصادي الإسلامي عن غيره من الأنظمة الإقتصادية، منها على سبيل المثال:

1. الدعوة إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل والأجر العادل والصدقة والزكاة.

2. الدعوة إلى استخدام النقود والتعامل من خلال السوق الحالية بعيداً عن الربا والإحتكار والغش والتدليس والظلم.

3. الدعوة إلى التنمية الإقتصادية من خلال العمل على تعمير الأرض والسعي للعمل المنتج الحلال والإبتعاد عن الإكتناز والترف والإسراف والتبذير.

4. الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيث من قواعد الإسلام الفقهيّة "دفع الضرر بالضرر الأصغر".

النظرية التقليدية :

يتمثل الفكر الذي تقوم عليه منظومة التمويل العقاري في إنشاء آلية يمكن من خلالها للشخص المستهلك أن يمتلك مسكنه نظير أداء ما سيقارب الأقساط التي كان سيؤديها فيما لو كان مستأجراً ولفترة محدودة إلى أن يوفي ثمن المسكن وفي الوقت ذاته تنتقل إلى المستهلك ملكية السكن مع رهنه لصالح الممول الذي يدفع الثمن من البداية ويتم فك الرهن بعد قيام المستهلك بسداد كافه الاقساط.

3-3 : العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري :

3-3-1: المصارف العقارية:

هي تلك المصارف التي تتخصص بتقديم الخدمات الإئتمانية العقارية وما يتصل بها من تمويل لمشروعات الإسكان والبناء، كمنح السلف بضمان الأراضي أو العقارات المشيدة أو تقديم القروض للجمعيات التعاونية الإسكانية، كما تسهم المصارف العقارية في تأسيس شركات لبناء المساكن علي إختلاف أنواعها (محمد عبده مصطفى ، 1987م، ص124)

وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطها علي رؤؤس اموالها وعلي القروض طويلة الآجل التي تحصل عليها كدعم من البنك المركزي والمصارف الأخرى والسندات التي تصدرها ومما يجدر الإشارة اليه ان المصارف العقارية لا يقتصر نشاطها علي منح القروض التي يكون اغلبها طويل الآجل وانما يشتمل نشاطها علي احكام الرقابة علي الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز كما ان بعض المصارف العقارية تقوم بدراسة الجدوي الإقتصادية لمشروعاتها وتقديم المشورة لأجهزة التعمير والإسكان الرسمية في البلد المعني كذلك فان هذه المصارف تشجع المشروعات الإسكانية الفردية ولتعظيم مواردها فان هذه المصارف غالبا ماتستثمر اموالها في مشروعات مختلفة مثل الفنادق والمدن السياحية والمجمعات السكنية الراقية (د.كمال سرور ، 1992م، ص48)

3-3-2: العوامل المؤثرة في المحفظة الإستثمارية :

لغرض الوصول الي بناء محفظة إستثمارية مثلى لابد من أن نأخذ بعين الإعتبار المحددات والعوامل التي تؤثر علي بناء هذه المحفظة وأذا كنا نرغب في تكوين محفظة جيدة فمن الأنسب التركيز علي النمو طويل الآجل.

المحدد الأول : أهمية نمو راس مال المحفظة : أي المعدل الذي يتزايد فيه راسمال المحفظة خلال فترة الإستثمار في الأوراق المالية المكونة لهذه المحفظة ، فإذا كان الهدف الوصول الي زيادة راسمال المحفظة بعد فترة قصيرة فأننا نبحث عن فرص توفر لنا معدل ثابتاً وأمنا يحقق هذا الهدف ، أما إذا كنا نرغب بإستثمار طويل الآجل فبإمكاننا أن نضع راسمال المحفظة ، في الأوراق المالية التي يمكن أن تقدم لنا معدل نمو عالي خلال مدة طويلة من الوقت .

أن الإستثمار في الأوراق المالية طويلة الأجل يتأثر بالعديد من المخاطر مثل معدل التضخم ، وأن ما يهم هنا ليس تباطؤ معدلات النمو خلال فترة معينة من الوقت وإنما تحقيق معدل نمو مرتفع مع مرور الوقت.

المحدد الثاني : العائد أو نمو الأرباح والعوائد الناجمة عن الإستثمار في الأوراق المالية : ويمكن أن يختلف في أهميته اعتماداً علي طبيعة الورقة المالية والهدف من الإستثمار فيها. فالسندات يمكن أن تعطي فائدة بنسبة مئوية ثابتة أما الأسهم فهي تحقق عائد متغيراً وإذا كنا نستثمر للأجل الطويل فأننا قد نبحت أيضاً عن إستثمارات تنتج عائداً ملائماً بحيث يمكننا ذلك من تحقيق الرضا عن قيمه إستثماراتها .

المحدد الثالث : المخاطر أي احتمال خسارة بعض أو كل إستثماراتها فكل مستثمر لديه مستوى متفاوت ومختلف من المخاطر فالمستثمرون المحافظون سوف يبحثون عن فرص تقدم لهم بعض الأدوات تمكنهم من السيطرة علي عوائدهم مثل سندات التوفير ذات المعدل المضمون من العوائد. قد يختار المستثمرون المحافظون أن يتركوا بعض الفرص ذات النمو العالي ، وذلك للمحافظة علي نقودهم في إستثمارات بمعدل عوائد مضمونة بدرجة أكبر (درويد كامل، 2008م ، ص 203) وهناك قوى كثيرة تؤثر علي مستوى الخطورة منها أسعار الفائدة المتغيرة فعندما تنخفض أسعار الفائدة يرتفع سعر السهم وبالعكس بالنسبة للإستثمار في السندات.

وكذلك فإن راسمال المحفظة المستثمر في الأسهم العادية سوف يتحمل بعض المخاطر فمثلاً عندما يكون هناك رواج إقتصادي تكون الأرباح جيدة للشركة وسيؤدي ذلك الي ارتفاع عائد أسهمها وقد يعني ذلك أيضاً ارتفاع قيمة الأسهم اما إذا ضعف الإقتصاد او إذا تعرضت الشركة التي تمتلك أسهمها لدعاية سلبية فأن سعر السهم قد ينخفض .

أن توقع تحمل بعض المخاطر يعني ثبات إستثماراتها خلال فترة الإنكماش في قيمة الأسهم علي أساس ان السعر سوف يعود للإرتفاع وأن قيمة أسهمها سوف تحتفظ بمعدل نمو عال بمرور الوقت وقد يقبل المستثمرون لأجل طويل أن يتحملوا قدراً محدداً من عدم الثبات لغرض تحقيق هدفهم النهائي بالحصول علي عائد عال وبسبب جميع هذه العوامل فإن مقدار النمو والعائد والمخاطر سوف يتغير خلال فترة الإستثمار في المحفظة وأن وجود خطة إستراتيجية لإدارة اموال المحفظة الإستثمارية مبنية علي أساس صحيح هو المفتاح لتحديد إمكانياتها وقدرتها علي الإعتماد علي النفس

تأمين المحفظة علي الأموال المستثمرة وتحقيق النمو والعائد المطلوب حيث يمكنك تقييم الوضع المالي الراهن الذي تعيش به وبناء خططنا وإختياراتنا المستقبلية إعتماًداً عليه بحيث تكون إستثماراتنا طويلة الأمد وواقعية لبناء المحفظة الكفوة التي تحقق أقصى عائد ممكن بأقل مخاطر محسوبة. ولغرض بناء محفظة إستثمارية لابد من أن نأخذ بنظر الإعتبار الإلتزام بالعناصر التالية أثناء وبعد عملية الإنشاء والبناء للمحفظة وهي :

- الإعتداد علي راس المال الخاص للمحفظة في تمويل إستثماراتنا دون اللجوء الي الإقتراض من الغير.
- يجب أن يكون مزيج الأوراق المالية ملائم لأهداف المحفظة والمخاطر التي تحددها إدارة المحفظة أن يكون التنويع بين أوراقها ذو معامل إرتباط سالب، فتكون المحفظة من أسهم الشركات منخفضة المخاطر بعد أن تحدد إدارة المحفظة مستوى المخاطر التي يقبل بها المستثمر يحتوي الجزء الآخر من الأسهم ذات المخاطر العالية والتي يكون العائد بها مرتفعاً وتكون المخاطر أيضاً وفقاً لقدرة المستثمر لتحملها.
- يجب أن تحدد دورة الإستثمار أي الفترة للإستثمار مسبقاً ، ويتم إختيار أنواع الإستثمارات التي تتلائم مع تلك المدة أي هل هي إستثمارات قصيرة الآجل أو طويلة الآجل؟
- إمكانية إجراء التغيرات في مكونات المحفظة إذا ما تغيرت الظروف الإقتصادية أو ظروف الشركات او القطاع الذي تنتمي اليه الأوراق المالية في المحفظة وبشكل يسمح لها بتحمل مخاطر أكبر أو بالعكس حسب ظروف السوق.
- تحقيق مستوى ملائم من التنويع بين القطاعات التي تشكل منها الأوراق المالية داخل المحفظة فمن الخطأ تركيز الإستثمارات في أسهم شركة واحدة حتى أن كان راس المال المستثمر صغيراً.
- الظروف الشخصية للمستثمر من حيث العمر والوضع الإجتماعي للمستثمر وحالته الصحية ومعدل دخله وطبيعة النظام الإقتصادي ومنحنى الإستهلاك والنظرة النفسية للأموال ومدى تقبل فكرة المخاطر (عبد المعطي حسني ، 1996م ، ص129)

3-3-3 : مفهوم حجم التمويل والعائد والإلتزام بالسداد وتكلفة التمويل والضمانات:

أولاً: حجم التمويل:

تتم مراجعة حجم التمويل الذي تقدم العميل بطلبه والي اي مدي كشفت الدراسة الإئتمانية عن مدي مناسبة او المبالغة في تقدير العميل لإحتياجاته التمويلية .

المعايير الرئيسية لتحديد حجم التمويل:

- تناسب حجم التمويل مع الغرض المطلوب من اجله
- تناسب حجم التمويل مع إحتياجات راس المال العامل اللازم له وصافي حجم راس المال العامل المتاح
- ان منح العميل تمويل اقل مما يحتاجه سوف يؤثر علي العميل(د.محمد محمود المكاوي، 2009م، 29)

ثانياً:العائد:

يعتبرالعائد علي الإستثمار من أهم المؤشرات المستخدمة في قياس ربحية الأموال المستخدمة في المنشأة علي شكل أصول وموجودات مختلفة فهو يقيس قدرة المنشا علي إستغلال موجوداتها من خلال العوائد الناجمة عن نشاطها ويقصد بالعوائد هنا الأرباح الصافية بعد إقتطاع النفقات المختلفة والضرائب ،اما الأصول فهي تتضمن الأصول الثابتة والمتداولة علي حد سواء.

ويعتبر المعدل المرتفع للعائد علي الإستثمار في مصلحة المنشأة ويعكس بالتالي اداء جيد ومتميز للإدارة ،اما المعدل المنخفض فيدل علي عدم قدرة الإدارة علي تخصيص عوائد جيدة من خلال مايتاح لها من إمكانيات مالية. (د.محمد محمود المكاوي، 1999م، 123)

ثالثاً:التكلفة:

إن وضوح كيفية صرف التمويل يمكن الإدارات التنفيذية التي ستتولي الإفراج عن هذا التمويل طبقاً للموافقة بسهولة ويسر وبما يحقق رضا العميل ويوفر للبنك نظام آمن للرقابة او المتابعة دون تعقيد وتشتمل التكلفة علي مايجتاجه المشروع بالإضافة الي عمولة البنك واي مصاريف اخري (د.محمد محمود المكاوي، 2010م، 132)

رابعاً:السداد:

يتعين تصميم أوإقتراح برنامج للسداد يتناسب مع ما إنتهت اليه الدراسة علي أن يتفق هذا البرنامج مع:

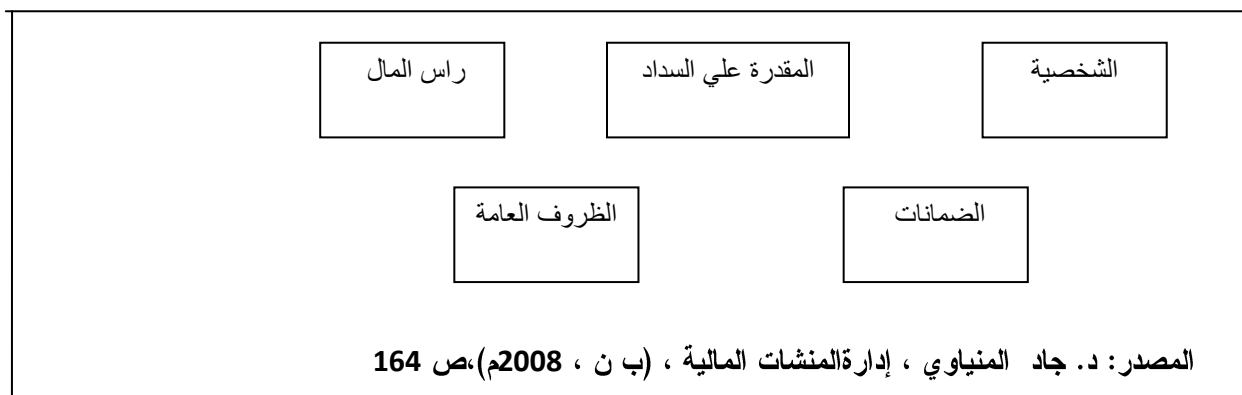
- طبيعة النشاط بشكل خاص
- يتوافق زمنياً مع ماتعكسه قائمة التدفقات النقدية بحيث يقع تاريخ إستحقاق الأقساط مع الفترات التي يتوافر للعميل فيها صافي تدفقات نقدية موجبة تكفي لمواجهة التزاماته.
- ان يرتبط مع طول دورة النشاط.
- كما يجب ان يتضمن قرار منح التمويل طبيعة مصادر سداد التمويل الممنوح (vaish.M.Modem,1978,p54)

خامساً:الضمانات:

- تحصل البنوك عند منح عملائها تمويل مصرفي علي ضمانات كثيرة قد تكون عينية مثل الأراضي والعقارات والأوراق التجارية والمالية والمرتببات وغيرها،وقد تكون شخصية بمعنى أن شخص آخر يشارك العميل الأصلي في مسئولية السداد وهو مايسمي كفيلاً والضمانات تساعد البنك في السيطرة علي مخاطر التمويل من ثلاث زوايا:
- اذا لم يسدد العميل في تاريخ الإستحقاق فان البنك يستطيع التصرف في الضمان لإستيفاء حقه.
 - وجود حق قانوني للبنك علي جزء من ممتلكات العميل سوف يجعل العميل يتصرف بحذر.
 - وجود حق قانوني للبنك علي جزء من الذمة المالية للعميل يحمي البنك من الإنسياق نحو قسمة الغرماء عند تصفية الوضع المالي للعميل. (peter.s.rose and ponald R.franses1985)

شكل رقم (3-12)

عناصر تحليل التمويل والحكم علي جدارة العميل (طالب التمويل)



3-3-4: دور المحافظ الإستثمارية في التمويل العقاري:

يتمثل دور المحافظ الإستثمارية في التمويل العقاري في قيام مجموعة من البنوك بالمساهمة بنسبة معينة في راس المال ويكون البنك المساهم بالنسبة الأعلى هو مدير المحفظة أو ما يسمى بالبنك الرائد وعادة مايكون بنك متخصص ويحصل البنك علي أرباحه الناتجة من المشروع بالإضافة الي أتعاب ادارة المحفظة والتي يحصل عليها قبل توزيع أرباح المحفظة علي البنوك المشاركة(الباحثة)

3-3-5:كفاءة المحفظة:

المحفظة الإستثمارية المثالية ليست مفهوم مطلق وانما هي مفهوم نسبي يعتمد علي عدة مواضيع لذلك يصعب تحديد نموذج عام وموحد يحدد مواصفات المحفظة الإستثمارية ولكن هنالك عدة عوامل تؤثر في المحافظ الإستثمارية وتساهم في تقبل المستثمر لفكرة المحفظة من أهمها نظرتة للعائد ومدي تقبله للتكلفة والمخاطر التي تتبعها.(فائز الفرحان)

3-3-6: التمويل العقاري في السودان:

يعتبر القطاع العقاري من القطاعات الإقتصادية المهمة،حيث أنه يغطي الحاجة السكنية ويعمل علي تحسين معيشة الفرد،كما أنه يحفز السكان علي التوفير والإدخار ومن ثم تقليل الإستهلاك من أجل الحصول علي السكن مما ينمي القطاع المالي من حيث زيادة الطلب علي خدماته المالية وذلك لكبر حجم الإستثمارات الموظفة في قطاع الإسكان كما أن للقطاع العقاري دور في تنمية القطاع الصناعي من حيث خلق وتشجيع صناعة مستلزمات البناء المختلفة .

يعتبر عنصر التمويل وتوفير مصادره المختلفة من أهم العناصر التي تؤثر تأثيراً كبيراً علي القطاع العقاري في كل مراحل المشاريع المختلفة بدءاً من تحديد الأرض الملائمة للمشروع وإجراء أعمال المساحة اللازمة لها ثم تخطيطها وتقسيمها وبعد لك مدها بالخدمات الأساسية والبنيات التحتية وصولاً إلي مرحلة التشييد،ويشغل القطاع السكني مكاناً هاماً في قطاع البناء والتشييد إذتاتي الحاجة إلي الماوى مباشرة بعد الحاجة إلي الغذاء والكساء لما له من ضرورة في إستقرار الفرد والأسرة علي حد سواء بإعتبار أن السكن يمثل أحد المتطلبات الأساسية للإنسان .

3-3-7: المشاكل والمعوقات التي تواجه القطاع العقاري في السودان:

- 1- عدم إدراج ميزانية القطاع العقاري ضمن الميزانية العامة السنوية.
- 2- التكلفة العالية للتمويل العقاري مع اعتماد الإسكان الحديث علي مدخلات إنتاجية معظمها يتم إستيرادها من الخارج.
- 3- ضعف صناعة البناء المحلية وعدم جودتها وتعدد الرسوم الضريبية.
- 4- عدم إعفاء العقارات المباعة وفقاً لقانون الأموال المرهونة من الضرائب والرسوم الباهظة.
- 5- عدم وجود الإحصائيات الدقيقة التي تحدد حجم الإحتياجات السكنية وذلك لعدم وجود نظام للمعلومات الإحصائية عن نشاط القطاع العقاري.
- 6- عدم وجود تخطيط تسويقي للمعروض من الوحدات السكنية مما خلق نوع من الكساد وخاصة في الوحدات السكنية الفاخرة.

3-3-8: الحلول والرؤى المستقبلية للتمويل العقاري:

1. المراجعة الصريحة والهادفة والموضوعية للخطط الإسكانية .
2. إعادة النظر في السياسة التمويلية الخاصة بالتمويل العقاري.
3. تشجيع قيام المحافظ والصناديق العقارية بغرض تمويل المشاريع الإسكانية الكبيرة.
4. تشجيع ودعم صناعة البناء المحلية لسد الفجوة وتقليل المستورد مما يخلق إستقرار نسبي في أسعار مواد البناء.
5. تشجيع قيام المشاريع الإسكانية المشتركة بين القطاعين العام والخاص.
6. دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المحدود والمتوسط بإصدار الحوافز والإعفاءات الضريبية التي تساهم في تقليل تكلفة البناء.
7. توظيف البحث العلمي والتطوير التقني لخدمة القطاع العقاري.
8. إستحداث أساليب تمويل جديدة وتفعيل صيغ التمويل الإسلامية.
9. الدعوة لتأسيس شركات عقارية تتولي مسؤولية إنشاء مجمعات سكنية إقتصادية.
10. دراسة تجارب وسياسات الدول الشبيهة للإستفادة منها

الإطار المفاهيمي للكفاءة

تمهيد

4 - 1 : مفهوم وأنواع الكفاءة في النشاط الإقتصادي

4 - 2 : مفهوم وأنواع الكفاءة المصرفية

4 - 3 : قياس الكفاءة المصرفية

تمهيد:

يحتوي الفصل الرابع علي ثلاث مباحث مقسمة كالآتي المبحث الأول مفهوم وأنواع الكفاءة في النشاط الإقتصادي، المبحث الثاني مفهوم وأنواع الكفاءة المصرفية المبحث الثالث قياس الكفاءة .

تهدف المجتمعات الإقتصادية لتخصيص مواردها بطريقة مثلى بغرض تحقيق أعلى كفاءة إقتصادية إنطلاقاً من مزج عناصر الإنتاج والحصول على كبر منتج حيث تعتبر هذه الأخيرة أهم نقطة للكفاءة في النظرية الإقتصادية والتيسير كما أعطي الإقتصاديون للكفاءة أهمية عظمى ويتضح ذلك من خلال وصف الإقتصادي جيفونز لمشكلة الكفاءة بأنها المشكلة الأساسية في الإقتصاد وتكمن أهمية الكفاءة في مبدأ الإنتفاع من الموارد المادية والبشرية بأقل تكلفة ممكنة ، في كثير من الأحيان يتم الخلط بين مفهوم الكفاءة ومفاهيم إقتصادية أخرى كالإنتاجية الفعالة لكفاءة الأداء وبالتالي سنحاول التمييز بين هذه المصطلحات .

4 - 1 : مفهوم وأنواع الكفاءة المصرفية

4 - 1 - 1 : المفهوم العام للكفاءة في النشاط الإقتصادي

الكفاءة لغة : هي الحالة التي يكون فيها الشئ مساوي لشئ اخر (ابن منظور ، 1998م ، ص115)
الآن هذا التعريف تطور تطوراً كبيراً.

الكفاءة اصطلاحاً :

لقد شاع استخدام هذا المصطلح في تحليل قدرة المؤسسة علي حسن استخدام مواردها والتحكم الجيد في تكاليفها ويرجع مفهوم الكفاءة الى الإقتصادي الإيطالي فلوريدو باريتو الذي طور من هذا المفهوم حتي أصبح يعرف بأمثلية باريتو ووفقاً لهذا الأخير أن تخصيص الموارد فهو إما تخصيص كفاء او تخصيص غير كفاء والتخصيص غير الكفاء للموارد يعبر عن اللاكفاءة (فلوريدو باريتو ، 1923م، ص19)

يعرف فيلب لورينو الكفاءة بأنها القدرة على تعظيم القيمة وتخفيض التكاليف اذ انه لايمكن ان تتحقق الكفاءة في حالة خفض التكاليف فقط او رفع القيمة فقط اذ لا بد من تحقيق الهدفين معاً (محمد الجمعي، 2006م، ص5)

يعرفها اقبودان واموسوقا انها الطريقة المثلى لإستخدام الموارد المتاحة في العملية الإنتاجية كما تعرف الكفاءة بأنها : الإستخدام الرشيد للموارد المتاحة والذي يحقق اقل مستوي للتكلفة دون التضحية بجودة مخرجات المؤسسة كما تعبر الكفاءة عن الإستخدام العقلاني في المفاضلة بين البدائل وإختيار أفضلها بشكل يسمح بتقليل التكاليف او التعظيم الى اقصى درجة من خلال ماسبق يمكن إستنتاج ان الكفاءة تعني قدرة المؤسسة على تحقيق اهدافها سواء زيادة او تقليل للتكاليف وذلك بالإستغلال الأمثل للموارد المتاحة من حيث المردود الكمي والنوعي بأقل نفقات ممكنة .(شوقي بورقبة ، 2011م، ص39)

أهمية الكفاءة :

تهدف المجتمعات الإقتصادية لتخصيص مواردها بطريقة مثلي بغرض تحقيق أعلى كفاءة إقتصادية إنطلاقاً من مزج عناصر الإنتاج والحصول على أكبر منتج حيث تعتبر هذه الأخيرة اهم نقطة للكفاءة في النظرية الإقتصادية والتيسير كما اعطي الإقتصاديون للكفاءة اهمية عظمى ويتضح ذلك من

خلال وصف الإقتصادي جيفونز لمشكلة الكفاءة بأنها المشكلة الأساسية في الإقتصاد وتكمن أهمية الكفاءة في مبدأ الإنتفاع من الموارد المادية والبشرية بأقل تكلفة ممكنة (الشيد الدواي ، 1995م، ص6) **أهداف قياس الكفاءة :**

تقاس الكفاءة لمجموعة من الأهداف منها :

1- هدف تحفيزي : يساهم قياس الكفاءة بشكل كبير في تحفيز وتشجيع المسيرين لتحقيق أهدافهم المسطرة وذلك بدفعهم لخلق الكفاءة من خلال نظام التعويضات والعقوبات.

2- هدف إعلامي : يساعد قياس الكفاءة كلاً من المسؤولين والمسيرين على إختيار إستراتيجياتهم وتحديد أولوياتهم من خلال معايير الكفاءة كما يقوم بتقديم معلومات حيث تحدد أولوياتهم من خلال معايير الكفاءة كما يقدم معلومات، حيث ان تحديد معايير الكفاءة هي طريقة رائعة لمعرفة الإختيارات الإستراتيجية مما يسمح بتقليص مخاطر التعارض بين الأهداف وخاصة في البنوك والوكالات التابعة لها نتيجة البعد الجغرافي ونوعية وتخصص كل وكالة ،بالإضافة الى التحولات الإستراتيجية ان قياس الكفاءة يمكن ان يؤدي الى خلق نوع من الإتصال بين الموظفين ومسيري البنك وذلك باعلام كل المستويات بالنتائج المحققة في البنك .

3- هدف توجيهي : لمعرفة التحكم الجيد لأبد من القياس ولأن قياس الكفاءة يقدم للمسيرين المعلومات والمعطيات المؤدية الى إتخاذ القرار السليم فإن عملية التحكم بضمان متابعة إختيار القرارات الإستراتيجية ومن خلف عملية التحكم تستخرج الإنحرافات ببيان ماهو محقق وماهو مقدر ومن التحليل نتعرف على أسباب هذه الإنحرافات وبالتالي إتخاذ القرارات الصحيحة (Richard O And Zerbe,2001,p34)

4 - 1 - 2 : الكفاءة والمفاهيم الإقتصادية ذات الصلة :

في كثير من الأحيان يتم الخلط بين مفهوم الكفاءة ومفاهيم إقتصادية أخرى كالإنتاجية الفعالة لكفاءة الأداء وبالتالي سنحاول التمييز بين هذه المصطلحات .

اولاً الكفاءة والإنتاجية :نعرف الإنتاجية بأنها القدرة على تحويل المدخلات الى مخرجات وتعرف بأنها النسبة بين المدخلات والمخرجات في عملية الإنتاجية كما تختلف الإنتاجية بإختلاف التكنولوجيا والمحيط الذي تعمل فيه المؤسسة الإنتاجية الكلية = المخرجات

وهنا نجد ثلاث حالات :

الإنتاجية الكلية = المخرجات ÷ المدخلات < 1 وهو كل ماتطمع ان تحققه كل مؤسسة.

الإنتاجية الكلية = المخرجات ÷ المدخلات = 1 وهي الحالة المثالية .

الإنتاجية الكلية = المخرجات ÷ المدخلات > 1 تتعلق بنسبة الهدر فى الموارد المتاحة وإنخفاض مستوى الكفاءة في الأداء وعليه نخلص بالقول أن الإنتاجية تعبر عن القدرة على الإنتاج اما الكفاءة تعبر عن مدى تطابق الإنتاج الفعلى مع الإنتاج المخطط وما يجب إنتاجه (فطيمة الزهرة ، 2010م، ص13)

ثانياً: الكفاءة والفعالية :

تعرف الفعالية بأنها درجة تحقيق الأهداف المسيطرة طبقاً لمعايير يتم تحديدها مسبقاً وبصورة أكثر دقة هي نسبة الهدف المتحقق الى الهدف المخطط مسبقاً كما يعرفها بارنولى بأنها العلاقة بين النتائج المحققة فعلاً والنتائج المقدرة وذلك من خلال قياس الانحراف، إن الفعالية تتضمن التأكد من تحقيق الأهداف المسيطرة بحيث توصف المؤسسة بأنها فعالة اذا تحققت كلية في حين أن الكفاءة تعبر عن قدرة المؤسسة على تحقيق الهدف بالشكل المطلوب وانها غير فعالة ان لم تستطيع تحقيقه كلية في حين أن الكفاءة تعبر عن قدرة المؤسسة على تحقيق النتائج المطلوبة بأقل تكلفة إذ يكمن الاختلاف في أن الفعالية تركز على نقطة النهاية الواجب الوصول اليها بينما الكفاءة تهتم بالكيفية التى يمكن بها بلوغ هذه النقطة. (عبد الحميد برحمة، 2008م، ص14)

ثالثاً: الكفاءة والكفاية :

يعبر لفظ الكفاية عن كفاية الشئ أو عدم كفايته من ناحية الكم بينما مفهومه في غالب الأحيان يدل على زيادة الإنتاج فالكفاية تدل على اللاكم من الكيف اما الكفاءة تدل على مستوى عال من الكيف دون الكم .

رابعاً : الكفاءة والأداء :

يختلف الأداء بين الباحثين ويعود ذلك الى أهداف إستعمال هذا المصطلح، الاداء لغة ادى الشئ قام به ادى الدين قضاه وادى اليه الشئ اوصله الي والاسم الأداء(المعظم الويط، ب ت ، ص10) اما الإصطلاح فيقصد به جملة من الأبعاد المتداخلة التى تتضمن كيفية الإنجاز والطريقة المتبعة في تنفيذ توجيهات الإدارة ومدي تطابق ماتم إنجازة مع المعايير والمقاييس المحددة والمتعلقة بالكمية

والنوعية والوقت وقد عرف الأداء بعدة تعريفات نذكر منها عرف ميلار وبروملى أنه إنعكاس للطريقة التي يتم فيها استخدام المنشأة لمواردها البشرية والمادية بالشكل الذي يجعلها قادرة على تحقيق أهدافها (Mailler Ken and Brounilley ,1990,w759)

أما بيتر داکر فيعرفه على أنه قدرة المؤسسة على الإستمرارية والبقاء محققة التوازن بين رضا المساهمين والعمال (بيتر فريناند داکر ، 2005م، ص40) يعرف فيلب لوزير بأنه كل من يساهم في تعظيم القيمة وتحقيق التكاليف حيث لا يكون ذو الأداء من يساهم في تحقيق التكاليف فقط أو في رفع القيمة فقط ولكن يكون ذو الأداء من يساهم في تحقيق الهدفين معاً. (perer drucker ,2007,p23)

قياس الأداء: قياس الأداء هو تقييم مدى تحقيق الأهداف المسيطرة ويمكن ان يكون:

قياس مالى : يتم التعبير عنه بوحدات نقدية كالارباح .

قياس غير مالى: يتم التعبير عنه بوحدات غير نقدية كنسبة إرضاء العملاء.

من خلال ماسبق نخلص الى أن مفهوم الأداء اشمل من مفهوم الكفاءة حيث أن هذه الأخيرة هي احد مقاييس الأداء.

الكفاءة والأداء والفعالية:

إن الكفاءة هي اداء الاعمال بطريقة صحيحة والفعالية هي اداء الأعمال بطريقة صحيحة اي ان الأداء هو الجمع بين الكفاءة والفعالية حيث ترتبط الفعالية بالقيادة اما الكفاءة بالإدارة فالفعالية تتحقق بوجود رؤية واضحة وأهداف وإستراتيجيات محددة وتتحقق الكفاءة بوجود تخطيط وإدارة للوقت ومتابعة فبوجود الفعالية فقط لا تتحقق الرؤى والأهداف بطريقة صحيحة أما بوجود الكفاءة فقط فالأعمال تنجز لكن بدون وضوح للأهداف (إيتسام ساعد ، 2009م، ص63)

3-1-4: أنواع الكفاءة :

هنالك ثلاث أنواع رئيسية للكفاءة وهي الكفاءة الإقتصادية أو الإنتاجية والكفاءة الهيكلية للصناعة وكفاءة تخصيص الموارد للإقتصاد ككل بالإضافة إلى مفاهيم أخرى للكفاءة مثل الكفاءة x

الكفاءة الإنتاجية للمؤسسة :

تعرف الكفاءة الإنتاجية: بأنها العلاقة بين كمية الموارد المستخدمة والنتائج المختلفة من خلال تعظيم المخرجات أو تخفيض الكمية المستخدمة والنتائج المتحققة من خلال تعظيم المخرجات أو تخفيض

الكمية المستخدمة من المدخلات للوصول الى حجم معين من المخرجات وتقاس بالنسب التالية :
المخرجات \المخرجات القصوى من الموارد المتاحة

حيث ترتفع الكفاءة كلما ارتفعت هذه النسبة وتكون الكفاءة مثلى عندما تكون هذه النسبة تساوي الواحد وذلك عندما يساوى الناتج الحدى لعوامل الإنتاج تكلفة كل عامل (Alan Griffitthes and stuart wall,2000,p293)

الكفاءة الهيكلية للصناعة :

ترتكز الكفاءة الهيكلية على الكفاءة التقنية للصناعة إقترح هذا النوع لأول مرة سنة 1957 من طرف الأستاذ farrell وطور في دراسة كل من (hjalmaarsom<forsund) في سنتي 1974 و1978 تقوم الكفاءة الهيكلية بقياس مدي تفاعل صناعة ما مع الأداء، وذلك بأخذ متوسط الوزن للكفاءات التقنية للمؤسسات لصناعة معينة هذا بالنسبة Farrell اما بالنسبة forsund بين في دراستها ان الكفاءة الهيكلية تقاس بأخذ المتوسط الحسابي لكل من المدخلات والمخرجات (Forsund .F.Rand Hijalmarsson,1979,p47)

وقد ادت دراسة كل من الى تبيان نوعين من الكفاءة الهيكلية هما

الكفاءة التقنية الهيكلية : هي إنتاج اقصى مايمكن بعوامل الإنتاج المتاحة في تقييس مستوى الإدخار في المدخلات .

كفاءة الحجم الهيكلية :

هي التغير النسبي للمخرجات المحققة الى التغير النسبي للمدخلات تقيس مستوى الزيادة في الإنتاج للمؤسسة او الصناعة .

كفاءة تخصيص الموارد :

تقوم هذه الكفاءة على قياس الخسارة في رفاهية المجتمع كما اثبتت الدراسات التطبيقية ان هذا النقصان يمكن ان يكون اقل من 1% من الناتج الوطني الإجمالي في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1929 من خلال دراسة قام بها a charberger ويتم تحليل كفاءة تخصيص الموارد بقياس الخسارة في الرفاهية في حالة الإحتكار وذلك بالمقارنة في وضعى الإحتكار والمنافسة العامة.

الكفاءة x :

قام الإقتصادي leibenstein بدراسة سنة 1966 وصياغة مصطلح الكفاءة x انطلاقاً من أعمال farrel لقياس الكفاءة كما تسمى أيضاً بالكفاءة التشغيلية وتعرف على أنها الكفاءة في استخدام المدخلات .

الكفاءة النسبية :

وتساوى الكفاءة النسبية معدل مجموع المخرجات الموزونة الى مجموع المدخلات وتقيس الكفاءة النسبية درجة كفاءة مجموعة من المؤسسات تقوم بنفس الصناعة.

كفاءة الأسواق المالية :

يعتبر الإنجليزي بوجين فاما هو أول من وضع نظرية كفاءة الأسواق المالية وهذا سنة 1965 حيث عرفها كما يلي: يكون السوق المالي كفواً اذا كانت جميع المعلومات المتاحة حول اصل مالي معين وفي لحظة من الزمن منعكسة في سعره وفي اللحظة ذاتها تتضمن كفاءة الأسواق المالية نوعين من الكفاءة هما الكفاءة الداخلية (التشغيلية) الكفاءة الخارجية (التسعيرية) (Robert.T.,1995,p1)

1- كفاءة التشغيل (الداخلية) وتعنى قدره السوق على خلق التوازن بين العرض والطلب دون ان تكون فيه تكلفة عالية للسمسرة، ويقصد بكفاءة التشغيل هو ان تعكس الورقة المالية المعلومات الواردة الى السوق على ان تكون التكاليف التي يدفعها المستثمرين لإتمام الصفقة عند حدها الأدنى.

2- كفاءة التسعير (الكفاءة الخارجية) تعني سرعة وصول المعلومات الجديدة الى المتعاملين في السوق دون أصل زمني كبير وذلك دون دفع تكاليف باهظة ما يجعل أسعار الأسهم تعكس كل المعلومات المتاحة فكل المستثمرين بإمكانهم الحصول على المعلومات إلا ان الأرباح غير العادية يحققها عدد قليل من المستثمرين ويعود ذلك لقدرتهم على تحليل هذه المعلومات

الصيغ المختلفة لكفاءة سوق الأوراق المالية:

ترتبط كفاءة سوق الأوراق المالية بتوافر المعلومات المناسبة لأنها تعتبر عنصر اساساً وفعالاً في عملية تحديد القيمة الحقيقية للورقة المالية وذلك بمختلف مستوياتها ومن ثم يمكن تحديد مستوى كفاءة السوق وعليه فالسوق تكون كفوة بالنسبة لنظام معين من المعلومات ولكنها غير كفوة بالنسبة لنظام آخر لذا قام fama عام 1970 بتعريف الصيغ المختلفة لكفاءة سوق الأوراق المالية فيما يلي

فرضية الصيغة الضعيفة : وتعني ان حركة أسعار الأسهم في الماضي لا تشكل مرشد لحركة الأسعار في المستقبل .

فرضية الصيغة المتوسطة : اي أن أسعار الأسهم تعكس المعلومات التاريخية والحالية.

فرضية الصيغة القوية : اي أن أسعار الأسهم ينعكس فيها المعلومات الحالية والتاريخية والخاصة (المعلنة وغير المعلنة).

4 - 1 - 4: تطور مفهوم الكفاءة في التيسير والإدارة :

أولاً: الكفاءة في المدرسة الكلاسيكية :

يتجسد فكر المدرسة الكلاسيكية في ثلاث مدارس وهي مدرسة الإدارة العلمية ،مدرسة الإدارة ، حركة البيروقراطية . لقد اولى رواد هذه المدرسة إهتمامهم بموضوع الكفاءة بالدرجة الأولى دون ان يتطرقوا لموضوع الفعالية وذلك لإعتقادهم أنه بتحقيق الكفاءة تتحقق الفعالية.

مدرسة الإدارة العلمية :

ظهرت مدرسة الإدارة العلمية في اواخر القرن 19 واولائل القرن 20م في الولايات المتحدة الأمريكية ويرجع الفضل في ظهورها الى كل من

فريدريك تايلور (1856-1915) فرانك جيلبرت (1868-1924) هنري جانت (1861-1919) هارنجلتون ايمرسون (1853-1931)

أسباب إهتمام حركة الإدارة العلمية بالكفاءة :

إن من بين اهم الدوافع لظهور مدرسة الإدارة العلمية هي طرق التيسير التي استخدمت في الصناعة إبتداءً من الثورة الصناعية حتى أواخر القرن 19م والتي تعتمد على التجربة والخطأ والحدس والقواعد التقديرية كما ان ظهور مشكلة نقص اليد العاملة التي سادت الإقتصاد الأمريكي في بداية القرن 20م تعتبر من بين الدوافع التي أدت إلى ظهور مدرسة الإدارة العلمية .

ولدت مدرسة الإدارة العلمية في فترة إتسمت بإنخفاض الإنتاجية عن مستواها وتبديد وهدر للموارد وهذا في المجال الصناعي حيث كان الهدف الأساسي لهذه المدرسة يصب في رفع الكفاءة الإنتاجية إلى أعلى مستوى اي يتحقق أقصى إنتاج ممكن بأقل تكلفة ممكنة وتعني الإدارة العلمية علم إكتشاف الأسلوب الأكثر كفاءة لأداء عمل أو وظيفة ما، أصبح هدف مدرسة الإدارة العلمية البحث عن أدوات

الأداء التي تحقق الحد الأقصى للكفاءة وبذلك سميت (الإدارة بالكفاءة) (سمير سعد ، 1988م، ص194)

سبل تحقيق الكفاءة :

إن من أهم رواد مدرسة الإدارة العلمية تاييلور وذلك لأنه كرس كل جهوده لتحقيق الكفاءة كما قام بالبحث والدراسة وإجراء التجارب في مصنع ميدال بغية الحد من تبديد الموارد حيث قام تاييلور بإنتهاج خطوات علمية لتحقيق الكفاءة الإنتاجية كما يلي :

- 1- قسم كل عمل يقوم به العامل الى حركات بسيطة اولية .
- 2- قام بدراسة علمية لجميع الحركات التي يقوم بها العمال اثناء ادائهم لأعمالهم تمكن تاييلور بواسطة هذه الدراسة للوصول إلى أن هنالك الكثير من الحركات غير ضرورية يقوم بها العمال فقام بإستبعادها تحقيقاً للكفاءة الإنتاجية .
- 3- قام بدراسة عملية لإسلوب أداء العمال بإستبعاد الحركات الزائدة غير الضرورية بإتباع طريقة الرصد بالزمن الذي يتطلبه أداء كل حركة بالإستعانة بساعة الإيقاف .
- 4- إختيار أفضل الطرق وأسرعها في أداء مختلف الحركات ثم إيجاد أسلوب قياسي نمطي لأداء كل عملية وبذلك تخلص تاييلور من الوقت الضائع مما افضى الى زيادة الإنتاج ومن ثم تحقيق الكفاءة الإنتاجية.

5- تناول بالدراسة معرفة الفترات التي يصل فيها العامل الى حد التعب بحيث عندما يتم إعطاء العامل فترة راحة وذلك للتغلب على الإعياء البدني ومن ثم ضمان عدم انخفاض الكفاءة قام تاييلور بإتباع الخطوات السابقة بهدف تحقيق الكفاءة الإنتاجية بالإضافة الى تعظيم رفاهية العمل من خلال زيادة الإنتاجية وبالتالي زيادة المبيعات ومنه زيادة الدخل مما ادي الى زيادة اجر العامل .

لكن هل فعلا يرتفع مستوي الكفاءة الإنتاجية اذا ماطبقت توصيات تاييلور ؟

في شركة لـ Betheihem للحديد قام تاييلور بإختيار مجموعة من العمال لإثبات إمكانية زيادة الإنتاج وتحقيق الكفاءة الإنتاجية حيث بدأ تجربته على عامل يسمى شميدات هولندي الأصل من ولاية بنسلفانيا يتميز هذا العامل بالقوة الجسدية بالإضافة لحبة الشديد للمال فاتفق معه تاييلور بان يقوم بالعمل وفقا للتعليمات وان يزيد له اجره وفعلا توصل تاييلور الى زيادة انتاج شميدات وتمكن من تحميل 5,47 طن بعد ان كان يقوم بتحميل 5,12 طن كما رفع اجرة من 1,15 دولار الى 1,85

دولار كما طبقت احد الأقسام هذه التعليمات فازدادت الإيجور بمقدار 60% كما حققت الشركة وفرا إجمالياً بلغ مايقرب 7500 دولار سنوياً وبهذا توصل تايلور الى أن تحقيق الكفاءة الإنتاجية يكمن في تطبيق الإدارة العلمية . (كمال حمدي، 1974م، ص38-39)

يعتبر هنري جانت من ابرز رواد مدرسة الإدارة العلمية بالإضافة الى تايلور حيث ساهم بما يعرف بخرائط جانت والتي ساعدت على قياس مستوى الأداء الفعلي بالأداء المطلوب بحيث تعتبر اداة من ادوات التخطيط والرقابة وتتمثل الخرائط التي توصل اليها جانت:

1- خريطة السجل الألة : تبين كمية العمل الذي تقوم به كل آلة في المصنع والوقت الضائع لكل منها.
2- خرائط سجل العامل : تبين مقدار الوقت الذي يستغرقه العامل في تأدية عمله وما يحزره من تقدم في إنجازه.

3- خرائط التصميم : تقوم بتخطيط سير العمل وفقاً لتسلسل العمليات ومراحلها تجنباً لإضاعة الوقت للعمال والآلات.

4- خرائط التحميل : توضح كمية العمل المطلوب بالوحدات او ساعات العمل .
5- خرائط تقدم العمل : توضح ماتم إنجازه على كل آلة حيث تمكن من تحديد وعلاج أماكن الإختناق في العمل من قبل المسؤولين إضافة لما سبق إدراج مفهوم المكافأة على قدر الجهد كتعويض للعمال وتشجيع لهم حيث يري جانت بأن نوجههم بدلاً من ان نسوقهم هنا قدم ما يطلق عليه بـ (سيكلوجية العلاقات بين الإدارة والعمال) .

بالإضافة الى تايلور وجانت ومن بين الذين ساهموا في تطوير التيسير الصناعي وتحقيق الكفاءة الإنتاجية المهندس (فرانك جيلبرت) حيث إستخدم أسلوب التصوير السينمائي في تحليله لحركات العمال بغرض الوصول الى اقل الحركات واكثرها راحة للعمال فقام بترتيب الحركات الضرورية وتنحية الإضافية منها وبذلك حقق زيادة في الإنتاجية قدرت بـ 200% مما ادى الى زيادة الأجور قام جيلبرت بتقسيم حركات اليد الى 17 حركة والتي على أساسها يمكن الوصول الى اقصى كفاءة وسمى طريقته بنظام thirbleg وهي تقريباً اسمه عندما يقرأ من نهايته.

مبادئ إيمرسون الإثناء عشر للكفاءة :

يعتبر هارنجتون إيمرسيون أول من ركز دراسته وبحوثه على موضوع الكفاءة في بدايات الفكر التيسيري حيث لقب بـ مهندس الكفاءة كما كتبت عنه مجلة (Engineering)، ان منظومة الكفاءة

عند إيمرسون كانت ضخمة الى الحد ان تصبح فلسفة تبشيرية الى الحد ان تعتبر انجياً حيث قضى 20 سنة في البحوث الإقتصادية والهندسية للسكك الحديدية ينتج عن الإفتقار للتنظيم .

كما يرى ان معالجة مشكلة الكفاءة البشرية بطريقتين :

1- لابد من إبتكار الطرق التي تمكن من إنجاز اقصى ما هو ممكن من الأهداف او الأعمال وذلك بوضع افضل الطرق لاداء اى عمل واعتقد إيمرسون ان اغلب الناس يحققون كفاءة لا تتجاوز 60% في إنجاز أعمالهم .

2- إيجاد وسائل لتحديد الأهداف التي تتطلب افضل اداء يمكنها تحقيقه .

مبادئ الكفاءة عند إيمرسون:

والتي جاءت ضمن مؤلفه المبادئ الإثنا عشر للكفاءة سنة 1913

1- إرساء قيم واضحة محددة : بإمكان اي منظمه صناعية تحقيق درجة عالية من الكفاءة اذا قامت بوضع أهداف مسطرة تهدف لتحقيقها .

2- الإدراك السليم : يمكن للمديرين تحقيق كفاءة إنتاجية وذلك بالعمل وفقاً لمبادئ الأهداف والتنظيم التي تساعد العامل على التمييز والقضاء على مشاكل الإنتاج الصناعي وخفض النفقات العامة .

3- حسن المشورة : ان زيادة حجم الأعمال وتعتها يؤدي بالضرورة لطلب المشورة الفنية.

4- الانضباط : وضع قواعد وتعليمات يلتزم بها كل العمال.

5- التعامل المنصف : بمعنى تحقيق التناسب بين الأجر والأداء والذي بدوره يشكل حماس لدي العمال ويحفزهم على الكفاءة .

6- توفر السجلات الموثوق بها : تبين هذه السجلات نوعية المواد او اسعارها ومعدلات اجور العمال الى غيرها من المعلومات مما يمكن المدير من مقارنة الأداء الفعلي بالأداء المقدر ويقرر الكفاءة .

7- الشحن : هو تنظيم طريقة ووقت اداء المهام .

8- التتميط والجدول : لها دور كبير في رفع الكفاءات.

9- نمطية الأحوال السائدة : بمعنى توحيد احوال الوسط المحيط .

10- تتميط العمليات : لابد من تتميط العمليات للوصول الى نتائج جيدة وبالتالي كفاءات عالية .

11- تعليمات مكتوبة يجب ان تكون هنالك تعليمات مكتوبة تنظم سير العمل في المصنع .

12- الإثابة على الكفاءة : هى مكافأة العامل نتيجة تأدية عمله بكفاءة وليس بأقصى مجهود عضلي (د.جك دنكان،بدون،ص53).

آثار مدرسة الإدارة العملية على الكفاءة :

لقد قدمت مدرسة الإدارة العلمية الكثير لموضوع الكفاءة حيث أصبح بالإمكان تحديد الكفاءة وذلك من خلال النسبة بين الأداء الفعلي والأداء المطلوب وشهد مصطلح الكفاءة تطورا ملحوظا في بداية القرن 20 م ويتمثل هذا التطور في إستخدام أساليب البحث العلمي المتمثلة في دراسة الوقت والحركة،ادي الإهتمام بموضوع الكفاءة من طرف الإدارة العلمية الى تيسير أفضل للمصانع وكنتيجة لهذا الإستعمال الأفضل للمعدات والعمالة وتطوير أساليب دقيقة للرقابة والتخطيط والمكافأة المبدأ الأساسي لتحقيق الكفاءة فى هذه المدرسة هو مبدأ التعاون الذي يمكن من الإستجابة لحاجات الإدارة والعمال حيث أصبح مفهوم الكفاءة يعني الحفاظ على الموارد لا ضياعها تعرضت الإدارة العلمية (حركة الكفاءة) الى إنتقادات شديدة من بينها انها تمثل نوعا من الإستعباد العمال .(حمدي أمين ، 1966م،ص54)

مدرسة الإدارة:

لقد قام هنري فايول بنشر ابحاثه ودراساته حول موضوع الكفاءة في نشرة (الجمعية الفرنسية للصناعات المعدنية) في نفس الفترة التى كان فيها المفكرون والمهندسون الأمريكيون يقومون بدراساتهم في محاولة منهم لرفع الكفاءة الإنتاجية إن من ابرز مفكري هذه المدرسة :

أ- هنري فايول : المبادئ العامة لتحقيق الكفاءة عند فايول :

يري فايول ان تحقيق الكفاءة لا يكتمل الا بوجود مبادئ عامة وهي كالآتى :

تقسيم العمل - السلطة والمسؤولية - النظام والتأديب - وحدة التوجه - خضوع المصلحة الشخصية للمصلحة العامة - مكافأة الأفراد - المركزية - تدرج السلطة - التدريب - المساواة - إستقرار العمالة - الإبتكار والمبادرة - التعاون . حيث وضع فايول هذه المبادئ انطلاقا من تجربته الشخصية .

ب-جيمس مونى : إعتبر جيمس مونى المبادئ العامة التى وضعها فايول قانوناً اساساً وانها عبارة عن خطوط عريضة يستدل بها حيث يرى مونى أن تطبيق هذه المبادئ يؤدي الى نجاح المنظمة ورفع كفاءتها .

ج- جوليك - اريك - ويلوبي

إن جوليك أكثر إهتماماً بموضوع الكفاءة من اوريك وويلوبي حيث ركز كتابته لغرض تحقيق الكفاءة حاول تنفيذ أفكار فايول اثناء الأزمة الإقتصادية في الولايات المتحدة الأمريكية وكان يبحث عن الوسائل التي تجعل المنظمات الحكومية أكثر كفاءة حيث يرى أن أهم هذه الوسائل تتمثل في تقسيم العمل .

ومن إهتمامه الكبير بموضوع الكفاءة يرى انه في حالة تعارض مبدأ تحقيق الكفاءة مع مبادئ أخرى للمجتمع تعيقه لابد ان نعطي الإهتمام لتحقيق مبدأ الكفاءة على غيره في حين يرى ليندال ارونك ان تحقيق الكفاءة يتم من خلال اتباع :

- التخصص في العمل .
- التصميم الجيد للهيكل التنظيمي .
- تحديد العلاقات بين المدراء والعمال .
- تقليل الإحتكاك بين العمال خلال العمل.

أما بالنسبة لـ (وليلي) فيرى أن رفع الكفاءة يكون بوضع مبادئ لتوجيه أعمال المدراء.

حركة البيروقراطية :

إن ماكس ويبر هو أول من وضع مصطلح البيروقراطية والتي تعني حسة توافر خصائص معينة في تصميم التنظيم الغرض من هذه النظرية هو وصف للجهاز الإداري للتنظيمات وتأثيره على الأداء والسلوك التنظيمي لأن البيروقراطية هي الإسلوب الأفضل والأكثر كفاءة للتنظيمات المعقدة كالجيش

خصائص التنظيم البيروقراطي التي تحقق الكفاءة :

يرى ماكس ويبر أنه لتحقيق الكفاءة في ظل التنظيم البيروقراطي هنالك مجموعة من الخصائص يجب توافرها وهي كالاتي :

- 1- تحديد مجالات التخصص الوظيفي ووضع مجموعة من القواعد واللوائح التي تنظمها .
- 2- توزيع الأعمال التي تضبط عملية تسيير التنظيم البيروقراطي على أعضاء التنظيم حيث تعتبر واجبات رسمية .
- 3- وضع قواعد واضحة لتوزيع السلطة اللازمة لإعطاء الأوامر لتنفيذ الواجبات المحددة .
- 4- القيام بالأعمال والواجبات يتم وفقاً لطرق وأساليب محددة .

- 5- يقسم التنظيم البيروغراطي على الشكل الهرمي .
- 6- على الموظف إعطاء الأولوية للعمل الرسمي على الأعمال الأخرى الخاصة .

تقييم البيروغراطية تجاه الكفاءة :

تتطوي نظرية البيروغراطية على بعض النقائص نذكر منها :

- تنخفض الكفاءة عند عدم الإهتمام بالعنصر البشرى ومعاملته كالة.
- تنخفض الكفاءة عند عدم تحقق مبدأ الترقية في العمل

ثانياً : الكفاءة في مدرسة العلاقات الإنسانية :

جاءت مدرسة العلاقات الإنسانية سنة 1930 بغرض التركيز على أهمية العنصر البشرى ودراسة سلوكه وهذا كنتيجة للأفكار التى اتت بها المدرسة الكلاسيكية قبل ظهور هذه المدرسة أصدر عالم النفس الصناعي هوجو منتربرج سنة 1913 كتابا حول علم النفس والكفاءة الصناعية حيث يرى ان الإختبارات النفسية تساعد على وضع العامل المناسب في المكان المناسب من أهم الذين ساهموا بدراستهم في هذه المدرسة إلتون مايو أستاذ البحث الصناعي في كلية هارفارد الأمريكية .

تجارب هاوثون :

تمت هذه التجارب في مصنع هاوثون في شيكاغو بالولايات الأمريكية حيث يعتبر هذا المصنع من أكبر المصانع التابعة لشركة جنرال الكتريك يختص هذا المصنع بتوريد الآلات وقطع الغيار لشركة الهواتف في امريكا أجريت معظم التجارب في قسم العلاقات الصناعية ،كان الغرض من هذه التجارب هو دراسة تأثير التغيرات المادية على الكفاءة الإنتاجية للعامل بدأت هذه الدراسة بخمس عمال تم توسعت الى 20000 عامل وهذا لأهمية العنصر البشرى في العمل .

التجربة الأولى : دراسة العلاقة بين كمية الإضاءة والكفاءة والإنتاجية للعامل :

قام مايو بهذه الدراسة على 3 أقسام تختلف فيها العملية الإنتاجية ولكن في نفس ظروف العمل من خلال هذه التجربة خرج مايو بأن إنتاجية العامل لاتتعلق بزيادةأو تخفيض كمية الإضاءة ولكن هناك عوامل أخرى تتحكم في زيادة الإنتاجية تم تكرار هذه التجربة ثلاث مرات ولكن بقيت نفس النتائج فتأكد فريق العمل أن العوامل المادية لاعلاقة لها بالكفاءة الإنتاجية للعمال الذين تمت عليهم هذه الدراسة فبدأت شكوك هذا الفريق تدور حول أثر العوامل النفسية للعمال على الإنتاجية فقام مايو بإجراء تجربة على عاملات قسم لف الكابلات فأوهمهن بأن الإضاءة سوف تزداد يوم بعد يوم فبدأت

العاملات الشعور بالإرتياح بالرغم من أن قوة الإضاءة بقيت نفسها ثم اعاد التجربة واخبرهن بأن التجربة سوف تنخفض فأبدین استياءهن رغم ان قوة الإضاءة بقيت نفسها هذا ما اكد ان للعامل النفسي اثر على الكفاءة الإنتاجية للعامل . (أحمد عادل، 1981م، ص59)

التجربة الثانية : أثر جدولة العمل على كفاءة العامل :

الهدف من هذه التجربة هو أن الكفاءة الإنتاجية تحدد بعدة عوامل متداخلة حيث قسمت هذه التجربة الى ثلاث عوامل :

المرحلة الأولى :مرحلة الإعداد للتجربة .

المرحلة الثانية دراسة أثر فترات الراحة على إنتاجية العامل .

المرحلة الثالثة دراسة أثر تقصير يوم العمل على إنتاجية العامل.

توصل الباحثون الى أن فترة الراحة اثرت على العاملات مما ادى الى إنخفاض معدل تغييبن حيث زادت رغبتهن في العمل كما إنخفض معدل دورات العمل الى 5% بعدما كان 25% ووصل معدل الكفاءة لأول مرة 80% تؤكد هذه النتائج على الحالة المعنوية للعاملات وآثرها على الكفاءة الإنتاجية للعمل كما أجريت تجارب أخرى تتمثل في علاقة الأجر بالكفاءة الإنتاجية للعامل وبرنامج المقابلة بين الباحثين والعاملين ودراسة أخرى تتعلق بالسلوك الجماعي ومامدي تأثير هذا السلوك على الكفاءة .

أسباب إنخفاض الكفاءة حسب مايو :

لخص مايو أهم الأسباب التي تؤثر تأثيراً سلبياً على الكفاءة الإنتاجية :

- 1- إحساس العامل بالقلق وعدم الإرتياح نتيجة تكرار العمل الروتيني .
- 2- قيام العامل بحركات متكررة لمدة طويلة يؤدي به الى التعب البدني وهذا يومياً .
- 3- تقسيم العمل الى أجزاء بسيطة يؤدي الى الملل والذي ينعكس بدوره على الكفاءة .
- 4- إنخفاض كفاءة العامل نظراً لتخصصه المطلق .

الإسهامات الجديدة في مفهوم الكفاءة :

يرى مايو من خلال دراسته أنه يمكن تلخيص مفهوم الكفاءة كالأتي:

- 1- تعتبر المكافأة عنصراً هاماً لتشجيع العمال نحو تحقيق الكفاءة .
- 2- تحدد كفاءة العامل وفقاً لطاقته الاجتماعية لا الفسيولوجية .
- 3- لايعتبر التخصص أهم أشكال التنظيم كفاءة .

يختلف تفكير أصحاب مدرسة العلاقات الإنسانية في موضوع الكفاءة عن أصحاب المدرسة الكلاسيكية لأن مدرسة العلاقات الإنسانية تهتم بالبعد الاجتماعي للطاقت البشرية ،من أهم الإنتقادات التى تعرضت لها هذه المدرسة كونها إهتمت فى دراستها بالدوافع الإجتماعية لتفسير سلوك العمال وإعتبارها الدافع الوحيد.

ثالثاً: الكفاءة في مدرسة العلوم السلوكية :

ترى هذه المدرسة أن تحقيق الكفاءة يكون بزيادة إنتاجية الفرد وتزداد هذه الأخيرة بفهم السلوك البشرى حيث يعتبر مفهوم الدافعية في الأداء من المفاهيم التى إستحوذت على إهتمام أصحاب هذه المدرسة وتعني الدافعية التوجه نحو حاجات الفرد ورغباته تلك الحاجات ذات العلاقة بدفع الفرد نحو الأداء أو التصرف بطريقة معينة .(عادل السلمي، 1980م، ص92-93)

نموذج ماسلو لنظرية الحاجات:

وضع إبراهيم ماسلو النظرية المسماة نظرية تدرج الحاجات هذه النظرية ترى أن دوافع الفرد نابعة من داخله حيث تحدث الحاجة نوعاً من التوتر تنتج عنه المثيرات فيبحث الفرد لإشباع هذه الحاجة وذلك بأبتاع سلوك معين حيث بين ماثلو نظريته انطلاقاً من الفرضيات التالية ،تتعدد إحتياجات الإنسان فهناك إحتياجات تم إشباعها وإحتياجات أخرى لم يتم إشباعها وهذه الأخيرة هي التى تؤثر على سلوك الفرد وتكون بمثابة الدافع ،تترتب حاجات الفرد وفقاً لترتيب هرمى وقد قام ماسلو بتقسيم الحاجات الإنسانية وفقاً لترتيب وجودها الى 5 طبقات وذلك حسب أهميتها:

1- الحاجات الفسيولوجية .

2- الحاجة إلى الأمان .

3- الحاجة إلى الانتماء.

4- الحاجة إلى تحقيق الذات.

تتداخل الحاجات وترتبط فيما بينها فأشباع حاجة معينة لا يعنى سقوطها وإختفاءها عند ظهور الحاجات الأخرى .

ترى نظرية تدرج الحاجات لماسلو أن رغبة الأفراد في إشباع حاجاتهم هي الدافع الى العمل.(صبيحي

العتيبي، 2002م، ص33-34)

نظرية الدافعية لـ رنسيس ليكرت :

إن نظرية الدافعية لـ رنسيس ليكرت هي إحدى النماذج الحديثة النظرية النابعة من الدراسة الميدانية في المنظمات، وإن السبب الأساسي لوضع هذه النظرية هو المشاهدات المتكررة لتباين الكفاءة الإنتاجية في العديد من المنظمات فقام ليكرت بتصميم برنامج للبحث عن العوامل المسببة لظاهرة اختلاف الكفاءة

الأسس الرئيسية لنظرية الدافعية :

- 1- لرفع الكفاءة لابد من استخدام أسلوب التنظيم الوظيفي.
- 2- لقياس النتائج لابد من استخدام الأساليب العلمية وذلك بتحديد معدلات الأداء المطلوبة ومقارنتها بالمعدلات المحققة.

- 3- استعمال الأسلوب العلمي لاستخدام دوافع العمل .

العوامل الدافعة للعمل:

- 1- عوامل ذات دوافع اقتصادية كالأجر.
- 2- عوامل ذات دوافع ذاتية مثل الرغبة في الإنجاز.
- 3- عوامل ذات دوافع أمنية .
- 4- عوامل ذات صلة بالرغبة في التجديد والإبتكار.

نتائج الدراسة:

إنطلاقاً من الأبحاث التي قام بها ليكرت وزملائه توصل الى النتائج التالية :

- 1- يتجاوب العمال في مختلف المنظمات بطريقة إيجابية عند شعورهم بالتقدير والإحترام ويستجيبون بطريقة سلبية في الحالات التي تقلل من إحترامهم .
- 2- لن تتحقق الكفاءة القصوى لجماعات العمل ما لم يتم ربط هذه الجماعات بحلقة وصل بين مختلف المستويات التنظيمية .
- 3- ترتبط وتتأثر كفاءة وفعالية التنظيم بكفاءة وفعالية جماعات العمل حيث يرى ليكرت أن أفضل أساليب القيادة المؤدية إلى تحقيق الكفاءة هي أسلوب القيادة الديموقراطية . (أحمد عبدالله ، 2002م، ص34)

إسهامات مدرسة العلوم السلوكية في تطوير مفهوم الكفاءة :

لعبت مدرسة العلوم السلوكية دوراً هاماً في تطوير مفهوم الكفاءة حيث يرى بعض الباحثين السلوكيين أن مستوى كفاءة المنظمة يعرف من خلال تكاليف السعادة والصحة داخل المنظمة ويعتبر ليكرت أن الإهتمام بالعمال هو رأس المال الحقيقي كما يجب وضع مقياس لرأس المال البشرى عند قياس مستوى أداء المنظمة .

يعرف السلوكيين الكفاءة من خلال التعريف الذى صاغه شيلستر برنارد على أنها درجة إشباع المنظمة لدوافع أفرادها وتلبية احتياجاتهم المادية والمعنوية وانطلاقاً من هذا التعريف يعتبر برنارد أول مفكري الإدارة الذين ميزوا بين الكفاءة والفعالية (ترتبط بالنجاح في إيجاد التعاون بين أفراد المنظمة مما يؤدي إلى تحقيق المنظمة لأهدافها) إن نجاح المنظمة وتحقيقها للكفاءة والفعالية المطلوبة في ظل المدرسة السلوكية يتحقق بتوافر الرضا الوظيفي .

رابعاً:الكفاءة في المدرسة الرياضية :

المدرسة الرياضية هي من المدارس الحديثة للتيسير التي تقوم بمعالجتها لمشاكل التيسير باستخدام نماذج رياضية للوصول إلى أفضل حل والذي يوصلنا إلى أكبر عائد أو أقل خسارة وبالتالي تحقيق الكفاءة برزت هذه المدرسة في التيسير بعد الحرب العالمية الثانية 1945 بعدما أظهر تطبيق النظرية العقلانية المعدلية أو الرياضية للقرار مساعدة كبيرة للحلفاء في الحرب العالمية الثانية وهذا بإستعمال توليفة من الرياضيات والإحصاء وغيرها بعد الحرب رأى (هنرى فورد الثاني) أنه بالإمكان حل مشكلات التيسير (الجميل سرمد، 1983م، ص75)

كيفية تحقيق الكفاءة :

لتحقيق الكفاءة في التيسير وفقاً للمدرسة الرياضية نتبع الخطوات التالية :

- 1- تحديد المشكلة وتحليلها .
 - 2- جمع البيانات والعناصر المؤثرة فيها .
 - 3- التعبير عن المشكلة برموز وبيانات كمية .
- يستخدم المسيريون العديد من النماذج الرياضية مثل طريقة برت لتحليل التكلفة والعائد، شجرة إتخاذ القرارات ،سلسلة ماركوف ،نظرية المباراة ،خطوط الإنتظار، طرق البرمجة الخطية وغير الخطية .

إسهامات المدرسة الرياضية بالنسبة لمفهوم الكفاءة :

بفضل المدرسة الرياضية أصبح بالإمكان التعبير عن المشاكل التيسيرية كمياً في شكل معادلات وعلاقات رياضية والحصول على أفضل الحلول التي تحقق الكفاءة حيث تحتم على المسيرين تحديد أهدافهم ومشاكلهم بشكل دقيق .(طارق طه، 2000م، ص40)

خامساً : الكفاءة في مدرسة صنع القرارات:

يعود الفضل في ظهور هذه المدرسة إلى هربرت سيمون 1950 حيث عرف التسيير على أنه عملية إتخاذ القرارات ،(الكفاءة تعني الرضاء وليس التعظيم) .

ينصب إهتمام سيمون على البحث في سلوك الأفراد الذين يقتنعون بأقل من الحد الأقصى للمنفعة لانهم لا يستطيعون الوصول إلى الحد الأقصى وصنع سيمون مصطلح جديد وهو *satisfice* والذي يعني الرضا بأقل من الحد الأقصى عوضاً عن مصطلح *maximize* والذي يقصد به التعظيم والحصول على الحد الأقصى بالإضافة إلى أنه وضع نموذج الرجل الإداري كبديل للرجل الإقتصادي الذي إفترضه الكلاسيكيون حيث يتصف هذا الرجل الإداري الذي يحقق الكفاءة بمجموعة من الصفات أهمها :

- 1- يهدف للوصول إلى الحلول للمشاكل التيسيرية .
 - 2- يقوم ببناء قراراته على أساس صورة مبسطة للعالم المحيط ويستثنى العوامل التي ترتبط بموضوع بحثه.
 - 3- لا يبحث عن البدائل المحتملة عند إتخاذ قراراته.
- الكفاءة هي المقياس الأساسي للقرارات التيسيرية لا الفعالية حيث أن إستعمال الكفاءة كمعيار يؤدي إلى إختيار البدائل التي تعطي نتيجة أفضل أو تكلفة أقل أو تحقيق لأهداف، كما يعبر أن مقياس الكفاءة يكون صالحاً في المستويات التيسيرية الدنيا فقط إذاً الكفاءة في نظر سيمون هي إنجاز أكبر قدر ممكن من الأهداف المحددة بنفس التكلفة أو تحقيق الأهداف بتكاليف أقل.
- نجد بالإضافة إلى سيمون تشارلز لينديرم حيث يرى هذا الأخير أنه من وضع معيار العقلانية الإقتصادية في الإعتبار عند صناع القرار، تستخدم هذه المدرسة مفاهيم المنفعة الحدية منحنيات السواء السلوك الإقتصادي تحت ظروف عدم التأكد.

سادساً: الكفاءة في مدرسة النظم:

ولدت مدرسة النظم فى التيسير سنة 1965 كنتيجة للكتابات التى عقت تقديم لودوينج فون بيرتلفى لنظرية النظم سنة 1937 وأفكار شيسير برنارد فى كتابه (وظائف المدرسة) سنة 1938 وتتميز المدرسة بالكفاءة وفكر النظام المفتوح إن النظام المفتوح هو العلاقة بين المنظمة والمحيط الخارجى حيث أن عمل التنظيم وفعاليته يرتبط بحصوله على الموارد من البيئة المحيطة ومن أجل ضمان المسيرين تحقيق الكفاءة فى أعمالهم عليهم إنتهاج ما يصطلح عليه بتحليل النظام ويقصد به الطريقة التى يتم بها حل المشاكل ويتم بواسطتها إتخاذ القرارات ويتم هذا انطلاقاً من تحديد أسباب المشكلة ثم جمع البيانات وتحليلها ثم إقتراح الحلول البديلة لمعالجتها وإختيار أفضل بديل يحقق تخصيص الموارد وتحقيق الأهداف المحددة .(طارق عبدالله، 2006م، ص10-11)

فى هذه المدرسة يأخذ تحليل المنظمة فى الإعتبار كلاً من الكفاءة والفعالية فالمنظمة الناجحة لديهم هى التى تستطيع الجمع بين الكفاءة والفعالية فى التيسير

عناصر النظام :

يتكون النظام من العناصر التالية:

- 1- المدخلات : تتمثل فى المدخلات المادية والمعنوية يتم الحصول عليها من البيئة المحيطة .
- 2- عملية التحويل : هى مختلف الأنشطة التى يتم من خلالها تحويل المدخلات إلى مخرجات .
- 3- المخرجات : تتمثل فى المنتجات .
- 4- التغذية المرتدة (العكسية) إعادة تزويد النظام بالمدخلات والمعلومات اللازمة للإستمرارية والمستمدة من المخرجات .
- 5- الحدود الزمانية والمكانية للنظام .
- 6- البيئة المحيطة بالنظام .

لقد ساهمت النظم فى مفهوم الكفاءة حيث أن النظام الجيد هو الذى يستطيع أن يسخر إجراءاته ومكوناته لتحقيق أهدافه والمحافظة على بقاءه.

الخلاصة:

يقع مؤشر الكفاءة تحت مسمى تقييم الأداء والذي يتضمن إضافة إلى مؤشر الكفاءة الفعالية والهدف من الحديث عن الكفاءة هو تحسين طريقة عمل المؤسسات .

ومن خلال هذا المبحث توصلنا إلى أن الكفاءة تتمثل في الإستخدام الرشيد للموارد المتاحة الذي يؤدي إلى تحقيق أفضل المخرجات بأقل التكاليف أما فيما يتعلق بالكفاءة وبعض المفاهيم الإقتصادية ذات الصلة بها فقد تم التميز بينها فالإنتاجية هي القدرة على الإنتاج أما الكفاءة فهي تطابق الإنتاج الفعلي مع المخطط في حين أن الفعالية هي تحقيق النتائج لكن الكفاءة هي تحقيق النتائج بأقل تكلفة فالكفاءة تدل على الكم أكثر من الكيف أما الكفاءة تدل على مستوى عال من الكيف دون إهمال الكم وتعتبر الكفاءة أحد مقاييس الأداء وتتمثل أنواع الكفاءة في الكفاءة الإنتاجية والكفاءة الهيكلية وكفاءة تخصيص الموارد وكفاءة النسبية وكفاءة الأسواق المالية والكفاءة التشغيلية، إنطلاقا من تطور الكفاءة في التيسير يتضح أن مفهوم الكفاءة يرتبط بواقع المجتمع وظروفه وكذا السياسة السائدة .

4-2: مفهوم وأنواع الكفاءة المصرفية:

تمهيد:

يحتل موضوع رفع الكفاءة في العمل المصرفي موقعاً هاماً خاصة فيما بعد التحرير المالي وعولمة الأسواق المالية حيث أصبحت المصارف تزاوّل نشاطها من خلال سوق تنسم بالمنافسة الشديدة سواء من طرف المؤسسات المالية او غير المالية وفي ظل التطورات الإقليمية والدولية على صعيد العمليات والتقنيات والأدوات وجدت هذه المصارف نفسها في وضع يحتم عليها التركيز على كفاءة ادائها في مختلف المستويات كشرط لنجاحها في المحافظة على نشاطها وقدرتها التنافسية .

كما أن الإهتمام الكبير من طرف الإقتصاديون بموضوع الكفاءة في المصارف يعود لسببين على الأقل أولهما هو أن مقاييس الكفاءة اعتبرت مؤشرات لنجاح وإستمرار البنك او إفلاسه وفشله ويمكن من خلالها تقييم اداء البنوك منفردة أو تقييم الصناعة المصرفية ككل فقد توصل كل من Humphrey, Berger 1992 في دراسة لهما إلى أن البنوك ذات التكاليف العالية في الولايات المتحدة الأمريكية عانت من معدلات عجز وإفلاس أكبر بكثير من البنوك الكفوءة كما وجد Wilson Wheelock, 1995 في دراسة مشابهة أن إنخفاض الكفاءة التقنية في البنك يرفع من إحتمال فشله السبب الثاني للإهتمام بالكفاءة المصرفية هو تأثير هذا التغيير على كفاءة المؤسسات المصرفية بالإضافة إلى ذلك تعتبر الكفاءة المصرفية مهمة لتفعيل تنفيذ السياسة النقدية فضلاً عن التخصص الفعال للموارد من طرف البنوك من خلال إدارة الموجودات والمطلوبات بكفاءة وترشيد النفقات وما له من مضامين إيجابية على النمو الإقتصادي .(الحاج طارق، 2009م، ص242)

4-2-1 : مفهوم الكفاءة المصرفية :

سلك مفهوم الكفاءة المصرفية أبعاد أخرى للإستخدام الأمثل للموارد أهمها حجم الجهاز المصرفي وهيكل وحداته المصرفية وإقتصادياتها وكفاءة الأداء المصرفي ككل حيث ركزت أغلب دراسات الكفاءة المصرفية على تقييم كفاءة البنوك في إطار التكاليف التشغيلية وكذلك دراسة الكفاءة المصرفية في إطار ربحية البنوك كما أستخدم مفهوم الكفاءة الإقتصادية وتطبيقاتها على البنوك بقياس الكفاءة التقنية أو السعريّة لبنك معين أو عدة بنوك.

تحاول التوجيهات الحديثة دراسة الكفاءة الإقتصادية للبنوك من خلال ربطها بالأهداف المركزية للإقتصاد على المستوى الكلي وذلك بتحديد دور هذه المصارف في الإقتصاد ومدي مساهمتها في

التنمية الإقتصادية حيث إمتدت تلك الدراسات إلى أكثر من ذلك لتعميق الإتجاهات المالية في الإقتصاد وقياس فاعلية الجهاز المصرفي من خلال التلبية لحاجيات المجتمع وخاصة لقطاعات الأعمال وبذلك نجد أن مفهوم الكفاءة المصرفية ليس مفهوماً مطلقاً بل مفهوم نسبي يجب أن يرتبط بمعيار للمقارنة في عملية تقويم اداء معين.(محمد الجموعي، ب ت ، ص84)

تعريف الكفاءة المصرفية :

لا يمكن وضع تعريف محدد لمفهوم الكفاءة المصرفية إلا أننا سنضع هذا التعريف في إطار محدد فنعرفها من حيث المعنى المتمثل في الإستغلال الأمثل للموارد على أنها علاقة بين مدخلات البنك ومخرجاتها بحيث إذا زادت المخرجات بإستخدام نفس القدر من المدخلات أو تحقيق نفس القدر من المخرجات بإستخدام مدخلات أقل أو تم تقديم المخرجات بأقل فاقد ممكن من المدخلات دل ذلك على الكفاءة حيث أن هذا التعريف هو نفسه في المؤسسات الإقتصادية الأخرى أما تعريف الكفاءة المصرفية بطريقة أشمل هو تكون المؤسسة المصرفية كفؤة إذا إستطاعت توجيه الموارد الإقتصادية المتاحة لها نحو تحقيق أكبر قدر ممكن من العوائد بأقل قدر ممكن من الهدر أى التحكم الناجح في طاقتها المادية والبشرية هذا من جهة وتحقيقها للحجم الأمثل وعرضها لتشكيلة واسعة من المنتجات المالية من جهة أخرى وبتحليلها لهذا التعريف نجد أن الكفاءة المصرفية أشمل من عدة جوانب يمكن أن نلخصها في النقاط التالية :

- 1- الكفاءة في إستخدام الموارد المتاحة بالتحكم في التكاليف وهو ما يسمى بكفاءة التكاليف .
- 2- الكفاءة في توزيع التكاليف من خلال السعى وراء تحقيق الحجم الأمثل يطلق عليه كفاءة الحجم .
- 3- الكفاءة في توزيع المنتجات المالية من خلال تنويع النشاط ويعرف هذا النوع من الكفاءة بكفاءة النطاق كما أن الإهتمام بكيفية تأثير التغيرات الإقتصادية على كفاءة البنوك وقدرتها على تحويل الموارد إلى خدمات مالية متعددة ولد ماسمى بمفهوم اللاكفاءة والذي يشير إلى أن هناك تضييعاً للموارد المستخدمة أو أنها تستخدم مجموعة مكلفة من الموارد لإنتاج مزيج معين من المنتجات أو الخدمات .

2-2-4: أهمية الكفاءة المصرفية :

تتمثل أهمية الكفاءة المصرفية فيما يلي :

- 1- يمكن الإلتزام بمعدل كفاية مناسب من تجنب المخاطر المتعلقة بإستثمار الأموال المتاحة لدي البنوك وكذا توفر معدل مناسب من راس المال يقلل من المخاطر المتعلقة بالإستثمارات الأكثر ربحية .

2- إن الالتزام بمعايير الإقراض التي وضعت من قبل السلطات النقدية يؤدي إلى التخلص من القروض المتعثرة التي تؤثر على وجود الأصول ومنه على الربحية .

3- يؤدي إرتفاع معدلات الكفاءة إلى وجود إدارة كفؤة لأن هذه الأخيرة تعمل على تخفيض مصاريف التشغيل مما يعمل على رفع صافى الدخل للبنك .

4- إن جميع العناصر السابقة الذكر بمنظومة بنكية واحدة يؤدي الى الناتج الأساسي للكفاءة وهو تحقيق معدلات عالية من العائد وجوهر هذا الأمر هو توجيه مصادر الأموال إلى إستخداماتها المثلى مما يؤدي إلى رفع معدلات الربحية والإبقاء على معدلات كافية من السيولة وهذا مايجعل البنك أكثرربحية بتكلفة أقل بإتباع إستراتيجية التنويع في الإستثمار وذلك لتوزيع مخاطر الإستثمار والتقليل من حدها وتأثيرها على البنك .(ماثي كوهين، 2007م، ص227-228)

5- السعي نحو تخفيض تكلفة الخدمات المقدمة مع الإحتفاظ بجودة مرتفعو مما يؤدي إلى تحقيق معدلات عالية من النمو في حجم الودائع والذي بدوره يوفر مصادر جديدة للأموال تساعد على تمويل إستثمارات أخرى تولد أرباح إضافية وتعزز المركز المالى للبنك.

4-2-3 أنواع الكفاءة المصرفية :

هنالك عدة أنواع للكفاءة المصرفية أهمها : الكفاءة الإنتاجية، كفاءة الحجم، كفاءة النطاق، الكفاءة^x.
أولاً : الكفاءة الإنتاجية :

يمكن تعريف الكفاءة الإنتاجية في المؤسسة المصرفية بالكفاءة الكلية للتكاليف كما يمكن تعريفها بأنها العلاقة بين كمية الموارد المستخدمة في العملية الإنتاجية وبين الناتج من تلك العملية حيث ترتفع الكفاءة الإنتاجية كلما إرتفعت نسبة الناتج إلى المستخدم من الموارد.

بما أن المصرف مؤسسة إنتاجية لا بد أن تستخدم عناصر الإنتاج المتمثلة في العمل ورأس المال لإنتاج خدمات مصرفية متنوعة وعليه فإن الكفاءة الإنتاجية للبنك لا تختلف عن الكفاءة في المؤسسة الإقتصادية (منير هندي، 1996م، ص32)

وأوضح كل من Farrell 1957, coelli2005 إن الكفاءة الإنتاجية تتألف من عنصرين هما :
الكفاءة التقنية والكفاءة التخصيصية بإعتبارها قدرة الشركة لإستخدام المزيج الأمثل من المدخلات وهذان العنصران يشكلان مايسمى بالكفاءة الإقتصادية .

تعريف الكفاءة التقنية:

تعرف الكفاءة التقنية على أنها قدرة المؤسسة المصرفية على إنتاج مستوي معين من المخرجات أو المنتجات بأقل كمية من الموارد (المدخلات) مع إفتراض ثبات العامل التكنولوجي .

تعريف الكفاءة التخصصية :

هي الطريقة التي يتم بها التوزيع الأمثل للموارد على مختلف الإستخدامات البديلة لها آخذين في الحسبان تكاليف إستخدامها .

ويمكن حساب هذين المكونين من جهتين مختلفتين من جهة تخفيض المدخلات ومن جهة زيادة المخرجات .

ثانيا كفاءة وفورات الحجم :

تعتبر وفورات الحجم من أهم عوامل زيادة الأرباح في المؤسسة المصرفية لأن التوسع في حجم المؤسسة وعملياتها يؤدي لخفض التكاليف وذلك بتوزيع التكاليف الثابتة على قاعدة أوسع بإمكان المؤسسة تغيير جميع عناصر الإنتاج التي تستعملها بمعنى أنها تستطيع زيادة الإنتاجية وبذلك تتغير تكاليف الإنتاج في الأجل الطويل مما أدى إلى زيادة حجم المؤسسة بشكل أكبر من الزيادة في عناصر الإنتاج المستخدمة وهذا مايسمى مبدأ غلة الحجم أو وفورات الحجم فهذه الزيادة تكون في إستمرار الى أن تبدأ عن حد معين وهو الحد الذي تبلغ عنده المؤسسة الحجم الأمثل ،تعرف وفورات الحجم بأنها تلك الأرباح الناتجة عن الإنخفاض في تكاليف الإنتاج نتيجة الزيادة والتوسع في المشروع إن قياس وفورات الحجم له أهمية بالغة للمؤسسة المصرفية حيث يتم عن طريقه تحديد الحد الأمثل لمستوى الإنتاج من دراسة العلاقة بين التكاليف المتوسطة ومستوى الإنتاج .(محمد مطر، 1999م، ص64)

ثالثا : وفورات النطاق:

بإندماج الأسواق المالية توجهت البنوك بالدخول لهذه الأسواق بهدف الإقتراض وفي ظل إشتداد المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية لجذب ودائع العملاء توجهت أغلب البنوك إلى التوسع في إنتاجها بتنويع حافظتها المالية وتقديم خدمات جديدة غير تقليدية وبفضل هذا التنوع إستطاعت تحقيق مايسمى بوفورات النطاق أي الإدخار في التكاليف من خلال إستخدام نفس المدخلات لإنتاج عدة أنماط من المنتجات فيمكن أن يستفيد البنك من التوسع في القيام بنشاطات جديدة ترتبط بأنشطته الحالية

وبما انه يملك عملياً الأدوات والخبرات والتي تمثل مدخلات محورية في خط دائرة العمل الجديدة وبكلفة اقل من أن يبدأ نشاط جديد من الصفر ينتج من مثل هذا التشعيب في دائرة العمل الكثير من الأشكال ويمكن أن يكون مصدراً مهماً للربح، فمثلاً البنك المخصص في منح قروض تجارية وصناعية يجد أنه من الممكن إستخدام التكنولوجيا والمهارات الإدارية المتوفرة لديه لتيسير قروض إستهلاكية ايضاً وهنا يمكن للبنك أن يتيح نوعين أو ثلاثة من القروض بتكلفة أقل من التكلفة الإجمالية لبنكين أو ثلاثة تخصص في إنتاج قرض واحد

فقد وجد كل من برجر وهمفري 1991، برونستين 1992 أن البنوك متعددة الإنتاج (والتي تعرف بإنتاج مخرجات متنوعة) تمتلك افضلية تخفيض تكاليفها بنسبة تتراوح 10-40% من البنوك المنتجة لمنتج واحد بأمكان البنك التوسع في مجال أعماله المصرفية وعلية خفض تكاليفه المتوسطة بتحويله إلى بنك كبير يرفع حجمه وهذا من دون فتح فروع أو تركيب أجهزة صراف آلى وإنما بتوسيع النطاق في منطقته الجغرافية .(صباح البدرى، 1993م، ص107)

رابعا الكفاءة X:

تعرف الكفاءة X أو الكفاءة التشغيلية بنسبة الحد الأدنى للتكاليف التي كان من الممكن إنفاقها لإنتاج حجم منتج ما إلى التكاليف الفعلية .

4-2-4 : العوامل المؤثرة في الكفاءة المصرفية :

تتمثل العوامل المؤثرة على الكفاءة المصرفية في عوامل كثيرة أهمها :
الربحية ، المخاطر، العوامل الإدارية، درجة المنافسة، الأنظمة والتشريعات ،كما أنه يمكن تقسيم العوامل المؤثرة على الكفاءة المصرفية إلى داخلية وخارجية.

العوامل الداخلية:

تتكون من السياسات المالية والإدارية المتبعة من قبل البنك والتي تعتمد على درجة المنافسة بين البنوك ،كفاءة البنوك، وحجم النشاط الإقتصادي، وهذه العوامل جميعها تتعلق بالسيولة وتركيز العائد على حقوق الملكية ،والعائد على الإستثمار، وكذلك حجم المجودات .

العوامل الخارجية :

وهي العوامل المتعلقة بالسياسات الخارجية المفروضة على البنوك مثل التشريعات المالية والنقدية من قبل الحكومة والبنك المركزي والمتعلقة بأسعار الفوائد وحجم الإحتياطات النقدية المفروضة على البنوك والمتعلقة كذلك بحجم الإئتمان الممنوح من قبل هذه البنوك .(جهاد أبو الرب، 2003م، ص42) وتتمثل أهم العوامل المؤثرة على الكفاءة المصرفية فيما يلي :

أولاً : الربحية :

تسعى البنوك إلى تعظيم ثروة الملاك من خلال العائد على حقوق الملكية أو العائد على الإستثمار وذلك إنطلاقاً من تمويل إستثمارها من أموال الغير أو من خلال أموالها الخاصة مع الأخذ في الإعتبار مستوى المخاطر التي يمكن أن تواجهها البنوك فعلى سبيل المثال تسعى البنوك لزيادة العائد على حقوق الملكية وذلك بزيادة الرفع المالي وهذا لأنه لا يمكن مشاركة المودعين في الأرباح التي يحققها البنك في حين تؤدي زيادة التمويل عن إصدار الأسهم إلى زيادة عدد المساهمين مما يؤدي إلى انخفاض نصيب السهم الواحد من الأرباح الموزعة إلا أن البنك المركزي يمنع البنوك التجارية من الإفراط في إستخدام الرافعة المالية لأسباب منها إما وجود قيود على الحد الأدنى لرأس المال فهو يمثل حماية للمودعين والجهاز المصرفي لأن التمويل بالدين يعنى إنخفاض في نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي المطلوبات مما يزيد من مخاطر رأس المال أو قدرة المصرف على توظيف الودائع إذ يجب على البنك أن يوظف أموال الودائع أفضل توظيف حيث لابد أن تفوق فوائد هذه التوظيفات الفوائد المدفوعة لأن ذلك يسبب خسارة كبيرة وأن الفوائد المدفوعة تمثل الجزء الأكبر من التكاليف الكلية أما العائد على الموجودات فهو يقيس كفاءة البنك في توليد الأرباح ويساوى حاصل ضرب هامش الدخل بدرجة إستغلال الموجودات.

هناك العديد من العوامل المؤثرة على ربحية البنك كأسعار الفائدة حيث تزداد ربحية المصرف عندما تكون أسعار الفائدة على القروض مرتفعة وأسعار الفائدة على الودائع منخفضة بمعنى يزداد هامش الربح كما تعتبر المنافسة عامل مؤثر على الربحية وذلك عندما تقل الموارد المتاحة لدي البنك مما يؤدي بالبنك لرفع معدلات الفائدة للحصول على موارد مما يؤدي إلى خفض هامش سعر الفائدة .

ثانياً : المخاطرة:

إن الربح هو الفرق بين الإيرادات والتكاليف حيث يهدف البنك إلى تحقيق الربح ولكن عليه أن يضع فى الحسبان أن أي تحمل للمخاطر يتطلب عائداً إضافياً مناسباً إن الغرض من إدارة المخاطر هو التقليل من احتمالات الخسارة وأول الخطوات فى هذا الإتجاه هو التعريف بجميع مصادر الخطر المتوقع وتحليلها وتقدير نتائج الحد الأقصى لقيمة الخطر المتوقع ومن ثم مرحلة التعامل مع هذه المخاطر. (سعد عبد العزيز، 1997م، ص23)

مراحل إدارة المخاطر المصرفية تتمثل فيما يلى :

تحديد مصادر الخطر ليس بالضرورى أن تكون مخاطر الإقتراض مرتبطة بالمقترض وشروط القرض وإنما يمكن أن تكون نتيجة ظروف عامة تؤثر فى الإقتصاد القومي ،قياس درجة الخطر وتحديد درجة المخاطر التى يمكن القبول بها مما يتطلب الموازنة بين المخاطر والمردود، القبول بمستوى معين من المخاطر فى إدارة العمل وذلك بإستخدام نظام رقابة مناسب والعمل وفق إستراتيجيات تعمل على تجنب المخاطر إما بعد الدخول فى العمليات ذات المخاطر أو تحويلها إلى جهات تقبل بنقل المخاطر إليها أو السيطرة عليها وتقليل احتمالات حدوث الخسارة .

من بين مخاطر العمل المصرفي:

مخاطر الائتمان :

تنتج مخاطر الائتمان من عدم قدرة المقترض على سداد التزاماته تجاه البنك أو خسارته للفوائد المستحقة أو أصل الدين أو كلاهما فى الإستثمارات أو الأوراق المالية أو السندات أو القروض حيث تشمل كفاءة إدارة الموجودات توزيع الموارد المالية على بنود الإستخدام المختلفة والمتمثلة فى النقدية ،الأوراق المالية،القروض كما يجب مراعاة ثلاث عناصر عند توزيع هذه الإستخدامات منها السيولة ،الربحية ، الأمان. (عبد المنعم سيد، 1999م، ص397)

تمتاز البنوك خاصة التجارية منها براس مال صغير نسبياً مما يعنى أن هامش أمان المودعين قليل حيث أن البنك يعتمد فى إستثماراته على الأموال المودعة لديه فهو لايمكنه تحمل خسائر تزيد عن قيمة راس ماله فإذا تحقق هذا فان البنك حتماً سيعلن إفلاسه إن مبدا مراعاة البنك للعملية الائتمانية يؤدى إلى التقليل من خسائر القروض أو حجم الديون المتعثرة التى من شأنها أن تؤدى إلى الإفلاس. تعتمد مخاطر الائتمان على كفاءة إدارة الموجودات والمطلوبات ،حيث يوجد منهجان لإدارة الموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بإستثمار الودائع فى القروض بحيث تحقق أعلى ربح بإعتماد مبداً

توافق الأجيال وذلك بتوظيف الودائع قصيرة الأجل في عمليات إقراض قصيرة الأجل والفرق بين الفائدة المقبوضة والمدفوعة هو صافي الفائدة وكذا بالنسبة للودائع المتوسطة والطويلة الأجل أو اعتماد مبدأ إدارة الموجودات والمطلوبات ويتم هذا المبدأ بإستثمار جزء من الودائع قصيرة الأجل في قروض قصيرة الأجل حيث يحسب صافي الفوائد بضرب المبلغ المستثمر من الودائع في الفرق بين نسبة على القروض والمتوسط المرجح لتكلفة الأموال وهنا يكون صافي الفائدة أعلى وذلك لإتباع سياسة أكثر مخاطرة سعياً وراء تعظيم الأرباح، وتمثل هذه المخاطر في أسعار الفائدة، تقلب أسعار العملات، زيادة مخاطر الإئتمان الناتج عن عدم السداد .

مخاطر رأس المال :

تعني مخاطر راس المال مدي تناقض قيمة الموجودات قبل أن يكون لهذا التناقض أثر في حقوق المودعين إن لإنخفاض راس مال البنك بالنسبة لموجوداته أثر إيجابى على العائد على حقوق المساهمين كما أن زيادة مديونية البنك سوف تؤدي إلى زيادة العائد والعكس صحيح ولكن في نفس الوقت فإن أى انخفاض لراس المال عن المستوى المطلوب سوف يعرض راس مال المودعين للخطر ولذلك يوضع لراس المال حد أدنى يجب إحترامه وهو ما يعرف بكفاية راس المال.

مخاطر السيولة :

يقصد بمخاطر السيولة إيجاد توازن بين إحتياجات البنك والمتمثلة في التدفق النقدي الخارج كمتطلبات سحب الودائع، عمليات الإقراض والتدفق النقدي الداخل الناتج عن الزيادة في الودائع وتصفية الأصول يرتفع عائد البنك بإستثماره في الأوراق المالية طويلة الأجل أو القروض لكن بزيادة هذا العائد تزداد المخاطر فينتج عن هذا نقصان في السيولة وفي نفس الوقت إنخفاض في كفاءة المصرف.

مخاطر أسعار الفائدة :

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من إنخفاض وإرتفاع أسعار الفوائد السوقية مما يؤدي إلى تقلبات في عوائد وقيم الأصول والخصوم تقاس مخاطر أسعار الفائدة بإجراء موازنة بين قيمة الأصول وقيمته المطلوبات الحساسة لسعر الفائدة وتعطي هذه العلاقة نسبة الخطر التي يتقبلها البنك في ظل توقعاته المستقبلية لأسعار الفائدة يتوقع البنك إرتفاع أو إنخفاض أسعار الفائدة فإذا توقع البنك إرتفاع أسعار الفائدة كالأوراق المالية قصيرة الأجل وإرتفعت أسعار الفائدة فعلاً فسوف يزداد الإيراد دون إرتفاع لتكلفة الأموال المقترحة كما يمكن قياس ذلك من الأصول الحساسة لسعر الفائدة إلى الخصوم الحساسة

لسعر الفائدة فإذا كانت أكثر من الواحد كان عائد البنك أعلى عند إرتفاع أسعار الفائدة كالقروض ثابتة الفوائد السندات طويلة الأجل فإذا تحقق وإنخفضت أسعار الفوائد فأذاً تكلفة الأموال المقترضة ستخفض دون الإيراد من الفوائد مما يؤدي إلى إرتفاع العائد (عبد الكريم منصوري، 2010م، ص3) مخاطر البنود خارج الميزانية :

تتمثل في إلتزامات أو تعهدات عرضية فإذا قام البنك بدفع هذه الإلتزامات فإنها لا تدخل في مجموع حسابات الميزانية وتتكون بنود هذه الحسابات من منتجات إفتراضية كخطابات الضمان الإعتمادية المستندة ومنتجات المشتقات كالعقود المستقبلية والخيارات والمبادلات، تكمن مخاطرها في كون عدم قدرة المتعامل على دفع إلتزاماته إذا تحولت إلى إلتزامات حقيقية .
العوامل الإدارية :

إن إعتداد بعض البنوك لسياسة توظيف خاطئة تستند لإعتبارات الشخصية يؤدي إلى تدنى مستوى كفاءة الجهاز المصرفي إضافة إلى الآثار المترتبة على هذا والمتمثلة في خفض روح المعنوية للموظفين نظراً للمحابة والقفز على سلم الدرجات والرواتب، إذا لم تعطي الإدارة العليا للبنك أهمية لتحليل ومتابعة الأهداف الإستراتيجية لنجاح وتطور البنك من خلال دراسة سلوك العاملين وإهتمامهم بالعمل سيؤدي بالضرورة إلى ضعف كفاءة المصرف وأداءه إذ يجب على مجالس إدارة البنوك التجارية وضع إجراءات وقواعد إدارية في التعيين كما يجب التأكد من كفاءة من يتم تعيينهم في المؤسسات المصرفية خاصة في المراكز القيادية .
درجة المنافسة :

المقصود بدرجة المنافسة هو قدرة المؤسسة على إنتاج سلعة أو خدمة بجودة عالية وبأقل تكلفة حيث تظهر هنا أهمية تكلفة المواد المستخدمة في التأثير على أسعار المنتجات تكمن قوة الشركة في قدرتها على تخفيض التكلفة أي أقل تكلفة والتي تمنع المنافسين الجدد من دخول السوق تقاس درجة المنافسة بأكبر نسبة لحجم الودائع إلى المجموع الكلي للودائع لبنك أو إثنين أو ثلاث بنوك، ومن بين العوامل المؤثرة على درجة المنافسة سعر الفائدة فيما بين البنوك بحيث أنه كلما زادت حاجة البنك للأموال لابد أن يزيد نسبة الفائدة المدفوعة للمودعين والعكس كلما زادت الإحتياجات الفائضة لدى البنوك إنخفضت أسعار الفائدة .

إن للمناقشة أثر على هامش الربح حيث أن البنوك تحاول أن توجد دخلاً إضافياً في شكل عمولات لرفع العائد على الموجودات من خلال البنود خارج الميزانية أو من خلال تقديم مختلف الخدمات. الأنظمة والتشريعات الحكومية :

تتحكم الأنظمة والتشريعات الحكومية في المصارف التجارية من خلال السياسة المالية والسياسة النقدية لعدة أهداف منها الحفاظ على أموال المودعين التحكم في عرض النقود و توفير الائتمان لمختلف القطاعات وبأسعار فائدة منخفضة تحصيل الإيرادات من خلال الضرائب وتحقيق أهداف إقتصادية عامة كالحفاظ على إستقرار الأسعار العامة، إستقرار سعر الصرف ،تخفيض معدل التضخم، تخفيض مستوى البطالة .

السياسة المالية :

السياسة المالية هي أداة الدولة للتأثير في النشاط الإقتصادي بغية تحقيق مجموعة من الأهداف الإقتصادية والإجتماعية والسياسية فالسياسة المالية هي أسلوب أو برنامج عمل مالى تتبعه الدولة عن طريق إستخدام الإيرادات والنفقات العامة .

وسائل وأدوات السياسة المالية:

الضرائب :

إن الهدف من فرض الضريبة هو التأثير على دخول الأفراد ومنه الإدخار والإستهلاك وبالتالي يتأثر الإنتاج بالعوامل السابقة يؤدي خفض الضرائب لزيادة الإدخار ينتج عنه إنخفاض في أسعار الفائدة مما يزيد من فاعلية البنوك في تعبئة المدخرات وتوظيفها في إستثمارات جديدة والعكس حيث أن الرفع من الضرائب يؤدي إلى خفض الإدخار وعليه زيادة أسعار الفائدة ومنه الحد من فاعلية البنوك ما يدفع بالإقتصاد لتمويل الإنفاق الإستثمارى إما الإصدار النقدي وبالتالي زيادة معدلات التضخم أو بالإقتراض الخارجى ومنه زيادة المديونية، يكمن أثر الضرائب على كفاءة البنوك في أن الضريبة تخفض من العائد الصافي المتوقع الذي يؤثر بصورة أساسية على الأرباح .

النفقات :

ترجع زيادة النفقات إلى عدة اسباب منها التوسع في الإنفاق الرفاهى والعوامل الإدارية المتعلقة بتطوير الجهاز الإدارى للدولة إذ أن زيادة العمال والأساليب المستخدمة في الإدارة ينجم عنه زيادة في الإنفاق إضافة الى العوامل المالية والسياسية والديموغرافية فالعوامل المالية هي قدرة الدولة في

الحصول على الإيرادات وتمويل النفقات إما العوامل السياسية فتتمثل في تطوير العلاقات الدولية أي مايتعلق بالمنظمات الدولية حجم التمثيل الدبلوماسي وزيادة الإنفاق العسكري أما العوامل الديموغرافية فتتمثل في معدل زيادة النمو السكاني وما ينجم عنه زيادة في النفقات.

الدين العام :

يقصد مجموع الديون الداخلية والخارجية وكذلك خدمة الدين العام التي تتضمن دفع الفوائد والأقساط المستحقة على القروض .

السياسة النقدية :

يستخدم البنك المركزي أدوات السياسة النقدية للتحكم في عرض النقود بهدف تحقيق النمو الإقتصادي وإستقرار أسعار الفائدة وكذا أسعار الأسواق المالية .(أحمد سعيد، 2001م، ص85)

أدوات السياسة النقدية :

نسبة الإحتياطي النقدي :

إن رصد الإحتياطي النقدي لدي البنك المركزي هي مبالغ يتكبد البنك تكاليف لقاء الحصول عليها كما تتأثر سيولة البنك بهذه النسبة مما يؤثر على كفاءة البنك إن غرض البنك المركزي من هذه النسبة هو حماية أموال المودعين لكن زيادة نسبة الإحتياطي يؤثر على هامش صافي الفائدة مما يؤثر على مستوى كفاءة البنك

معدل إعادته الخصم :

يقصد بمعدل إعادة الخصم الفائدة التي يخضم بها البنك المركزي الأوراق المالية والتي تقوم بخصمها البنوك التجارية لديه للحصول على إحتياطات نقدية جديدة تستخدمها لأغراض الإئتمان ومنح القروض للمتعاملين معها من الأفراد والمؤسسات .

سياسة السوق المفتوحة:

يقصد بسياسة السوق المفتوحة تدخل البنك المركزي في السوق النقدية بيع وشراء الأوراق المالية والتجارية وكذا السندات الحكومية بغية التأثير على الإئتمان وعرض النقود بحسب الظروف السائدة.

الظروف الإقتصادية :

تتعرض مختلف التغيرات التي تطرأ على الظروف الإقتصادية على أداء المصارف وبالتالي على مستوى الكفاءة المصرفية وتنقسم المؤشرات الإقتصادية إلى مستوي النشاط الإقتصادي والإستقرار

الإقتصادي والتشريعي والتضخم والتقلبات في الأسعار والدخل القومي والدخل الفردي وعادات وتقاليد المجتمع ومستوى التطور الإقتصادي والتكنولوجي .

وتؤثر مختلف العناصر السابقة على مستوى الكفاءة المصرفية كما يلي:

1- مستوى النشاط الإقتصادي : يؤدي الطلب المتزايد على السلع في فترة الرواج الإقتصادي إلى إرتفاع أسعار هذه السلع مما يؤدي إلى زيادة الودائع والعكس في حالات الكساد حيث أن الإنخفاض في أسعار السلع يؤدي إلى إنخفاض الإيداعات لدي المصارف.

2- الإستقرار الإقتصادي والتشريعي : لقد أدى فساد الأنظمة السياسية والإقتصادية إلى حدوث العديد من الأزمات المصرفية كأزمة ماليزيا وأندونيسيا فكلما كان هناك إستقرار سياسي أثر بشكل إيجابي على الوضع الإقتصادي وكذا كفاءة القطاع المصرفي . . (أحمد سعيد، 2001م، ص89)

3- التضخم : هو الإرتفاع المستمر والعام لأسعار السلع والخدمات والذي ينجم عنه إنخفاض في القوة الشرائية للعوائد الموزعة على المساهمين ويؤثر سلبياً على المدخرات المالية وذلك بسبب الأثر الذي يتركه على تدني وتاكل القيمة بحيث في بعض الأحيان تفوق نسبته الفوائد المتفق عليها وخاصة تلك المتعلقة بالسندات والقروض .

4- التقلبات في أسعار الصادرات : إن إنخفاض أسعار الصادرات يؤدي إلى عدم قدرة الشركات المصدرة علي تسديد ما هو عليها تجاه البنوك مما يؤدي إلى تدهور نوعية محفظة القروض .

5- الدخل القومي ومن ثم الدخل الفردي : لأن ذلك يؤثر على حجم الإدخار وبالتالي حجم الودائع .

6- عادات وتقاليد المجتمع : أي مدى إنتشار الوعي المصرفي لدي الأفراد وتفضيلهم لوضع مدخراتهم كودائع لدي المصرف عوضاً عن وضعها في البيوت .

7- مستوى التطور الإقتصادي والتكنولوجي : أي مدى توفير البلد لأجهزة الصراف الآلي وغيرها .

4-3: قياس الكفاءة المصرفية:

4-3-1: نشأة معيار CAMELS:

يعتمد تقييم الأداء المالي للبنوك علي إستعمال مؤشرات مالية لقياس كفاءته، ومدي تحقيقه لأهدافه، تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية أول دولة إستعملت معايير الإنذار المبكر، ويعود ذلك للإنهيارات المصرفية التي تعرضت لها سنة 1933، ومانجم عنها من إفلاس 4000 مصرف محلي، مما أدى إلي أنشاء مؤسسة ضمان الودائع المصرفية، لأن النظام المصرفي تعرض لفقدان الثقة وطالب العملاء بسحب ودائعهم، كما حدث إنهيار آخر سنة 1988 أدى الي إفلاس 221 مصرف.

إستخدمت طريقة CAMEL في الولايات المتحدة الأمريكية من قبل السلطات الرقابية الثلاثة والمتمثلة في مؤسسة ضمان الودائع الفيدرالية، ومراقبة العملة الأمريكية، والبنك الإحتياطي الفيدرالي الأمريكي في بداية سنة 1980، حيث قام البنك الفيدرالي الأمريكي بتصنيف البنوك وإعطائها نتائج التصنيف دون نشره للجمهور مما سمح للسلطات المصرفية بالتنبؤ بالإنهيار المصرفي قبل حدوثه كما بينت نتائج تصنيف البنوك الأمريكية حسب معيار CAMEL في سنة 1998 أداء جيدا للبنوك مقارنة بنتائج تصنيف سنة 1988 حيث صنف كل البنوك المحلية في التصنيف 1، 2.

أثارت نتائج التحليل الذي قام به البنك الفيدرالي الأمريكي الكثير من التساؤلات حول مصداقية هذا المعيار في قياس السلامة الي أن بين المحللون الإقتصاديون أن نتائج إستخدامه أفضل من نتائج التحليل الإحصائي التقليدي من حيث تحديد مواطن الخلل والسلامة المالية للبنوك كما يمكنه تحديد درجة المخاطر بالبنك قبل أن تظهر بمدة طويلة عبر آلية السوق والأسعار، ولذلك دعي الباحثون والمحللون الإقتصاديون إلي نشر نتائج هذا المعيار للجمهور لكي يساعدهم في تحديد البنوك ذات المخاطر الأقل وأفضل أداة للتعامل معها، كما طالبوا بنشر هذه النتائج في البيانات السنوية للبنك لتحقيق درجة عالية من الشفافية، ولكن تضاربت الآراء بين مؤيد ومعارض فالبعض يري أنه سري وخاص بالسلطات الرقابية وحتى لا يؤثر علي ثقة الجمهور والبعض يري ضرورة نشره لتبيان الحقيقة للجمهور وبالتالي إتخاذ القرارات الصحيحة طالما أن هذا النشر لا يؤثر علي سلامة النظام المصرفي ككل. (حسين العمر، 2002م، ص176)

4-3-2: تطور معيار CAMEL وآلية عمله:

أولاً: تعريفه:

هو عبارة عن مؤشر تصنيف طبق من قبل مؤسسة ضمان الودائع الفيدرالية في عام 1985 كأداة للرقابة المصرفية المكتبية يعتمد علي تحليل الرواجع الربع سنوية المرسله من البنوك للبنك المركزي ثم يقوم بتقييم وتصنيف ربع سنوي لها إستناداً الي أربعة عناصر من العناصر الستة المكونة للمعيار وهي :كفاية راس المال، جودة الأصول، الربحية، السيولة، ولايشمل المعيار عنصر الإدارة الي أن تم سحبه عام 1999.

ثانياً: مميزات معيار CAMEI:

يمثل أداة للإنذار المبكر وتحديد نقاط الضعف في البنوك ومؤشر جيد للتفتيش الميداني، كما يمتاز بالتقييم الرقمي أكثر من الأسلوب الإنشائي في كتابة التقارير، مما يقلل من حجم هذه الأخيرة ويزيد من مصداقيتها ويبين درجة الشفافية في عكس البيانات المرسله من البنك للبنك المركزي ومدي مصداقيتها، كما يقلل من أخطاء التصنيف التي يمكن الوقوع فيها في حالة إستخدام معيار CAEL لغياب الشفافية نظراً لإعتماده علي بيانات واقعية مستقاة من مصادرها الحقيقية. (حسين العمر، 2002م، ص178)

4-3-3: كيفية إستخدام معيار CAMEL في قياس كفاءة أداء الفروع وتصنيفها:

طور المعيار حيث أدخلت عليه بعض التعديلات ليصبح أكثر كفاءة في خدمة الدور الرقابي للبنك المركزي بإيجاد نموذج يمكن هذا الأخير من تقييم وتصنيف داخلي للبنوك وقياس مستوي كفاءة الأداء المالي لها بدلاً من الإعتماد علي الربحية كمعيار لقياس الأداء، حيث تصنف البنوك كما يلي: تتراوح درجات التصنيف ما بين التصنيف (1) وهو الأفضل والتصنيف (5) وهو الأسوأ كالآتي:

جدول رقم(4-1):

كيفية استخدام معيار CAMEL في قياس كفاءة أداء الفروع وتصنيفها

درجة التصنيف	موقف البنك	الإجراءات الرقابية
1- قوي	الموقف سليم من كل النواحي	لا يتخذ أي إجراء
2- مرضي	سليم نسبياً مع وجود بعض القصور	معالجة السلبات
3- معقول	يظهر عناصر الضعف والقوة	رقابة ومتابعة لصيقة
4- هامشي	خطر قد يؤدي إلي الفشل	برنامج إصلاح ومتابعة ميدانية
5- غير مرضي	خطير جداً	رقابة دائمة - إشراف

المصدر: شاكِر فؤاد ، الصيرفة الإلكترونية، القضايا المتعلقة بإدارة المخاطر بالنسبة بالنسبة للسلطات المصرفية الرقابية إتحاد المصارف العربية، بيروت، 2001م)، ص62

4-3-4: الإنتقادات الموجهة لمعيار CAMELS و CAEL :

تم بناء المعيارين وفقاً لنسب مالية تقوم علي تقديرات شخصية وليس علي إفتراضات تم إثباتها إحصائياً ، حيث توصلت الدراسات الي أن هنالك نسب مالية أكثر كفاءة ،ولديها تأثير أكبر علي الموقف المالي للبنك من تأثير النسب المستخدمة حالياً بواسطة هذين المعيارين،مما يتطلب استخدام النسب المالية الجديدة او استخدام النسبتين معاً مما يؤدي إلي تحسين كفاءة استعمال المعيارين، كما أعطي المعيار أن أوزان ثابتة للعناصر المكونة للمعيار بغض النظر عن الأهمية النسبية لكل عنصر وهذا ما يقلل من كفاءة المعيار ودقته في التحليل والإعتماد علي النتائج التي تم الوصول إليها، ولا يمكن للبنك أن يطبقه علي نفسه بموضوعية بل لابد من تطبيقه من جهة خارجية. (Ababaar

Mbengue,2005,p4)

4-3-5: مكونات معيار CAMELS :

1-كفاية رأس المال:

2-جودة الأصول:

نقصد بجودة الأصول نوعيتها والمخاطر التي تواجهها وقدرتها علي تحقيق عوائد والقدرة علي إستردادها في إجمالي المتفق عليها،وكفاية الضمانات المعطاة بخصوصها، وعدم وجود أصول جامدة أو غير منتجة.

يغطي تصنيف نوعية الأصول مستوى المخاطر الحالية والمستقبلية المرتبطة بالإقراض، وكذا مخاطر محفظة الإستثمارات والعقارات والعمليات خارج الميزانية ، كما يبين تصنيف الأصول قدرة الإدارة علي تحديد وقياس ومراقبة المخاطر، حيث أنه لتقييم الأصول لابد من الأخذ في الاعتبار كفاية مخصصات الديون والمخاطر المؤثرة علي قيمة الإستثمارات كالمخاطر التشغيلية ،سمعة المؤسسة ،الإستراتيجية المتبعة،التقيد بالأنظمة.

3-جودة الإدارة:

وهي قدرة الإدارة علي ضبط وتسيير السياسة المصرفية والإئتمانية علي أساس سليم ،حيث يتم قياسها بعدة مؤشرات كإتجاهات الأرباح المتحققة عبر عدة فترات مالية، ومدى إهتمام وتقيد المؤسسة المالية بأنظمة الرقابة الداخلية،ممايحد من الوقوع في الأخطاء والمخالفات والقدرة علي جذب الودائع ،بالإضافة إلي مدى كفاءة البنك في توظيف أمواله ،وكذا مدى إتباع البنك للقرارات والضوابط المنظمة للعمل المصرفي والصادرة عن السلطة النقدية.

4-إدارة الربحية:

يمثل الربح الفرق بين الإيرادات والتكاليف ،ويقصد بالربحية قدرة البنك علي تحقيق إيرادات أو أرباح بشكل مستمر ونموها بشكل متوازن ،بالإضافة إلي تطبيق سياسة تقلل من النفقات العامة ومتابعة الديون المشكوك في تحصيلها حتي لا تتعثر.

لايعكس تصنيف الإيرادات (الربحية) حجم واتجاه الإيرادات فقط وإنما العوامل المؤثرة علي تحقيق الربحية والمتمثلة في مخاطر الإقراض والتي تدفع بالبنك لتكوين مخصصات ومخاطر السوق التي تحدث تغيرات في أرباح البنك نتيجة تأثره بأسعار الفائدة. (Robert De young,1997,p29)

5-إدارة السيولة:

تعرف إدارة السيولة في البنوك بأنها الملاءمة بين تحصيل السيولة بأقصر وقت وأفضل سعر وبين إستثمارها وتوظيفها بصورة مجدية،وتهدف إدارة السيولة إلي تحقيق مايلي:

❖ إتخاذ القرارات السليمة بخصوص حجم الودائع والتي يجب أن تصل إلي مستوى محدد، إذ أن

زيادة حجم الودائع في ظل عدم توظيفها يؤدي إلي إنخفاض في معدلات الربحية. (Banker

R.D,1998,[37])

❖ الإبقاء علي نسبة كافية من السيولة للإحتياجات الطارئة دون اللجوء إلي تصفية بعض الأصول(كالأسهم،الصكوك،.....)مما يؤدي الي خسائر علي هذه الأصول.

❖ إحترام نسب السيولة المحددة من قبل السلطة النقدية بالإضافة إلي وضع حد أدني لحجم السيولة بما يتماشى مع نشاطات البنك. وتقوم إدارة السيولة في البنك بالتنوع في مصادر تمويل البنك وكذا قدرة البنك علي دخول سوق النقد والحصول علي مصادر تمويل إضافية إلي قدرة البنك علي تحويل أصوله المتداولة إلي نقدية من دون خسارة ، كما تقيم قدرةالمسؤولين علي إدارة السيولة من خلال تحديدها وقياسها ومراقبتها.

6-أنظمة الرقابة الداخلية:

يقصد بأنظمة الرقابة الداخلية أنها نظام داخلي يعمل علي وضع خطط تنظيمية وإستخدام كل الطرق والإجراءات التي تهدف للتحكم في البنك من خلال حماية أصوله ،وضمان صحة ودقة البيانات المحاسبية من أجل زيادة درجة الإعتماد عليها ،إضافة إلي زيادة الكفاءة وضمان الإلتزام بالسياسات الإدارية الموضوعة.(Banker R.D,1998,[37])

الدراسة الميدانية

1-5: إجراءات الدراسة الميدانية

2-5: تحليل البيانات

3-5: اختبار الفرضيات

الدراسة الميدانية

هدفت الدراسة إلى معرفة العوامل المؤثرة فى كفاءة محفظة التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السوداني ولتحقيق هذا الهدف تناول الفصل وصفاً للإجراءات التي إتبعتها الباحثة في الدراسة الميدانية من خلال توضيح المنهج المستخدم ومجتمع وعينة الدراسة وكذلك وصف لمكونات الأداة المستخدمة ونموذج الدراسة ، وإختبارات الصدق والثبات، والأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات كما يتضمن هذا الفصل عرض وتحليل لبيانات الدراسة الأولية والتي تعكس الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة والتحليل الإحصائي الوصفي لفقرات محاور الدراسة بالإضافة إلى إختبار و مناقشة فروض الدراسة، وذلك على النحو التالي :

5-1: إجراءات الدراسة الميدانية.

5-2: عرض وتحليل بيانات الدراسة

5-3: مناقشة فروض الدراسة

5-1: إجراءات الدراسة الميدانية

يشتمل هذا المبحث على إجراءات الدراسة الميدانية والتي تتمثل في منهج وإسلوب جمع البيانات ومعالجتها إحصائياً وتفسيرها، وإجراء إختبارات الثبات والصدق للتأكد من صلاحيتها بالإضافة إلى وصف لمجتمع وعينة الدراسة والأساليب الإحصائية التي تم بموجبها تحليل البيانات وإختبار فروض الدراسة وذلك على النحو التالي:

أولاً "مجتمع وعينة الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من العاملين فى القطاع المصرفي وبالتحديد المصارف التى لديها محافظ للتمويل العقاري تمَّ إختيار مفردات عينة البحث من مجتمع الدراسة الموضح في الفقرة السابقة عن طريق إسلوب العينة القصدية أو ماتسمى بالعمدية حيث تم إختيار الأفراد على أساس أنهم يحققون غرضاً أو بعض أغراض الدراسة التي ستنفذ. وبطبيعة الحال يجب أن يتمتع هؤلاء الأفراد بدرجة مقبولة من الموضوعية في أقوالهم وآرائهم والثقة فيهم." (جودت، 2001م، ص 123-124) ويتم الإختيار القصدي أو العمدي أو التحكمي كما يطلق عليه البعض عن طريق الإختيار المقصود من جانب الباحثة لعدد من وحدات المعاينة، حيث ترى الباحثة طبقاً لمعرفتها التامة بمجتمع الدراسة أنها تمثل المجتمع الأصلي تمثيلاً صحيحاً؛ حيث تم توزيع عدد (180) إستبانة على مجتمع الدراسة الموضح فى الفقرة السابقة وتم إسترجاع (170) إستبانة سليمة تم إستخدامها في التحليل بنسبة إسترجاع بلغت (94.4%) بيانها كالاتي:

جدول (2/5) توزيع الإستبانة

البيان	العدد	النسبة
الإستبيانات الموزعة	180	%100
الإستبيانات التي تم إرجاعها	170	%94.4
الإستبيانات التي لم يتم إرجاعها	10	%5.6
الإستبيانات الصالحة للتحليل	170	94.4

المصدر: إعداد الباحثة من الدراسة الميدانية 2019م

ثانياً " أداة الدراسة

تتمثل أداة جمع البيانات التي إعتمدت عليها الدراسة في الحصول على البيانات الأولية على قائمة إستقصاء تم إعدادها وتطويرها بناء على الإطلاع على الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة. وإشتملت الإستبانة على قسمين:

القسم الأول:

يحتوى على (6) فقرات تناولت السمات الشخصية لعينة الدراسة والمتمثلة في:

1/ النوع.

2/ العمر

3/ المؤهل العلمي

4/ التخصص العلمى

5/المستوى الوظيفي

6/ سنوات الخبرة

القسم الثاني:

وشمل بيانات الدراسة الأساسية: وهى المحاور والتي من خلالها يتم التعرف على متغيرات الدراسة . ويشتمل هذا القسم على محورين:

المحور الأول: يقيس المتغير المستقل للدراسة: (العوامل المؤثرة في كفاءة المحفظة) ويشتمل على عدد (5) متغيرات:

المتغير الأول: يقيس (حجم التمويل) ويشتمل على عدد (6) عبارات.

المتغير الثاني: يقيس (العائد وأرباح المصارف) ويشتمل على عدد (6) عبارات.

المتغير الثالث: يقيس (الإلتزام بالسداد) ويشتمل على عدد (8) فقرات.

المتغير الرابع: يقيس (تكلفة التمويل العقاري) ويشتمل على عدد (11) فقرة.

المتغير الخامس: يقيس (الضمان الممنوح) ويشتمل على عدد (8) فقرات.

المحور الثاني: يقيس المتغير التابع للدراسة: (كفاءة المحفظة) ويشتمل على عدد (13) فقرة.

ثالثاً "مقياس الدراسة"

تم قياس درجة الإستجابات حسب مقياس ليكرت الخماسي (Likart Scale)، والذي يتراوح من لا أوافق بشدة إلى أوافق بشدة، كما هو موضح في جدول رقم (3/5).

جدول رقم (3/5) مقياس درجة الموافقة

درجة الموافقة	الوزن النسبي	النسبة المئوية	الدلالة الإحصائية
أوافق بشدة	5	أكبر من 80%	درجة موافقة مرتفعه جدا"
أوافق	4	70-80%	درجة موافقة مرتفعه
محايد	3	50-69%	درجة موافقة متوسطة
لأوافق	2	20-49%	درجة موافقة منخفضة
لأوافق بشدة	1	أقل من 20%	درجة موافقة منخفضة جدا

المصدر: إعداد الباحثة من الدراسة الميدانية 2019

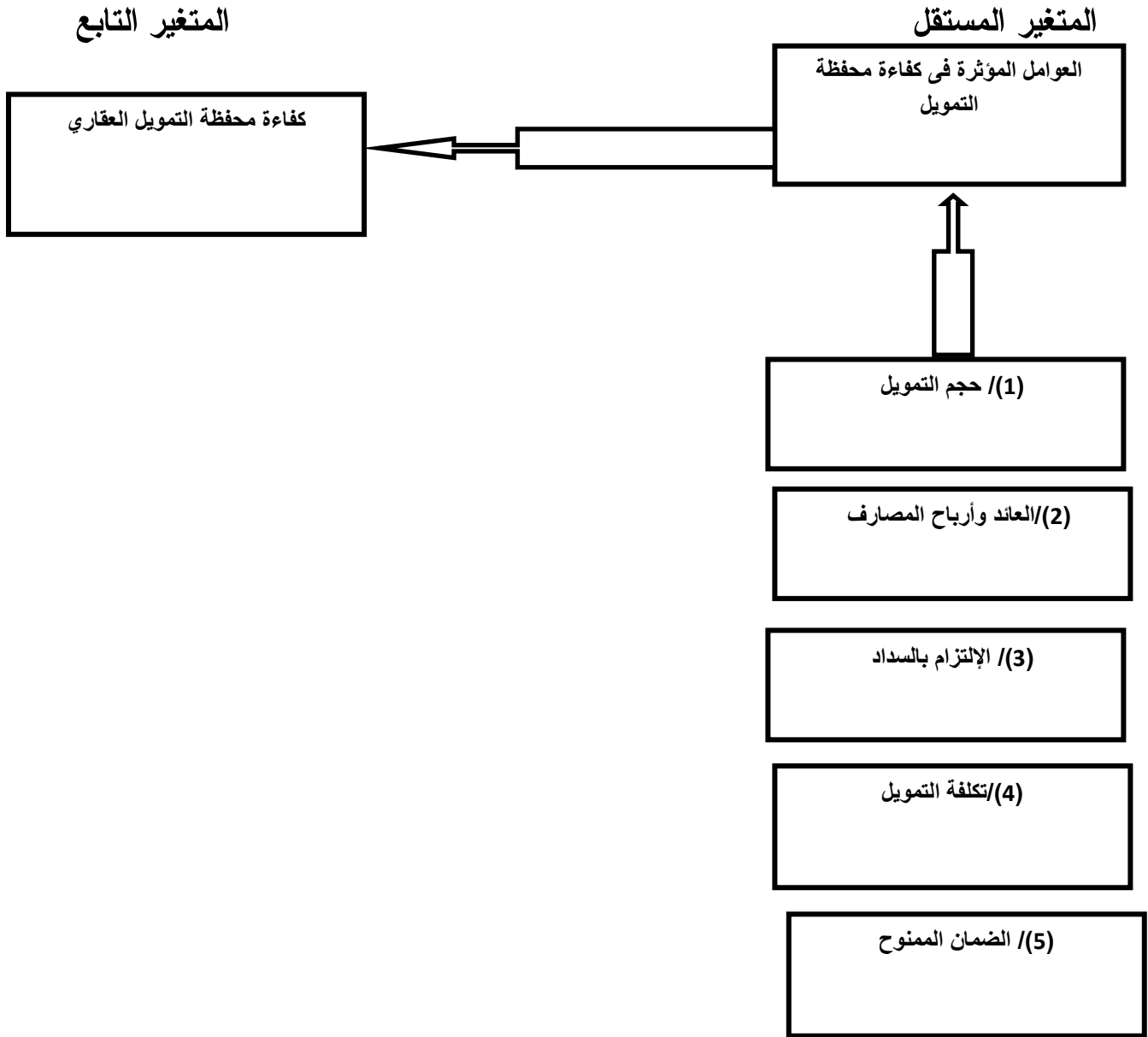
وعلية فإن الوسط الفرضي للدراسة كالاتي:

الدرجة الكلية للمقياس هي مجموع الأوزان على عددها $(1+2+3+4+5) / 5 = 3$ وهو يمثل الوسط الفرضي للدراسة ، وعلية كلما زاد متوسط العبارة عن الوسط الفرضي (3) دل ذلك على موافقة أفراد العينة على العبارة ، أما إذا انخفض متوسط العبارة عن الوسط الفرضي (3) دل ذلك على عدم موافقة أفراد العينة على العبارة. وعلية وتكون الفقرة إيجابية بمعنى أن أفراد العينة يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أكبر من 60%). وفي المقابل تكون الفقرة سلبية بمعنى أفراد العينة لا يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أقل من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أقل من 60%).

رابعاً. نموذج متغيرات الدراسة

في ضوء المشكلة موضوع الدراسة وأهدافها تم تطوير نموذج الدراسة لقياس العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري وعليه فأن نموذج الدراسة يتكون من متغيرين ، الأول يضم يمثل المستقل (العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري) ، أما الثاني، يمثل المتغير التابع (كفاءة محفظة التمويل العقاري) وذلك كما هو موضح في الشكل التالي:

شكل رقم (13/5) نموذج الدراسة



خامسا" إختبار صدق وثبات أداعة الدراسة:

من الصفات الأساسية التي ينبغي توافرها أيضا" في أداة جمع البيانات قبل الشروع في إستخدامها هي خاصية الثبات وهي تشير إلى درجة خلو المقياس من الأخطاء ، وبصفة خاصة الأخطاء العشوائية ، وتكمن أهمية قياس درجة ثبات وصدق المقياس في ضرورة الحصول على نتائج صحيحة كلما تم إستخدامها ، فالمقياس المتذبذب لا يمكن الإعتماد

عليه ولا الأخذ بنتائجه ومن ثم ستصبح النتائج مضللة وغير مطمئنة ، وللتأكد من صلاحية أداة الدراسة تم إستخدام كل من إختبارات الصدق والثبات وذلك على النحو التالي:

1/ صدق أداة الدراسة

يقصد بصدق أو صلاحية أداة القياس أنها قدرة الأداة على قياس ما صممت من أجله وبناء على نظرية القياس الصحيح تعنى الصلاحية التامة خلو الأداة من أخطاء القياس سواء كانت عشوائية أو منتظمة ، وقد إعتمدت الدراسة في قياس صدق أداة الدراسة على كل من :

(أ). إختبار صدق محتوى المقياس

بشكل عام يمثل صدق قائمة الإستقصاء إحدى الركائز الأساسية التي يقوم عليها تصميم أداة جمع البيانات وذلك لمواجهة عقبات قياس متغيرات الدراسة ، ويقصد بصدق المقياس تحديد إلى أى درجة يقيس المقياس الغرض المصمم من أجله ، وللتحقق من صدق المقياس فقد إعتمدت الدراسة على الصدق الظاهري وفي هذا الصدد قامت الباحثة بعرض مسودة أداة القياس على مجموعة من المحكمين والخبراء المختصين بلغ عددهم (13) من المحكمين في مجال موضوع الدراسة كما هو موضح في الملحق رقم (4)، وقد طلب من المحكمين إبداء آرائهم حول أداة الدراسة ومدى صلاحية الفقرات وشموليبتها وتنوع محتواها وتقويم مستوى الصياغة اللغوية أو أية ملاحظات يرونها مناسبة فيما يتعلق بالتعديل أو التغيير أو الحذف. وبعد أن تم إسترجاع الإستبانة من جميع المحكمين تم تحليل إستجاباتهم والأخذ بملاحظاتهم وإجراء التعديلات التي اقترحت عليه، مثل تعديل محتوى بعض الفقرات لتصبح أكثر ملائمة ، وحذف بعض الفقرات وتصحيح أخطاء الصياغة اللغوية وبذلك أصبحت الأداة صالحة لقياس ما وضعت له .وبذلك تمّ تصميم الإستبانة في صورتها النهائية (أنظر ملحق رقم (1)).

(ب) // صدق الإتساق الداخلي

يتم فيه إيجاد قوة الارتباط بين درجات فقرات الأداة ودرجات أبعادها التي تنتمي لها وقد تم حساب الإتساق الداخلي للأداة وذلك من خلال حساب معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات البعد والدرجة الكلية له كما هو موضح في الجداول التالية:

1/ صدق الإتساق الداخلي لفقرات متغير حجم التمويل:

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات حجم التمويل والدرجة الكلية للبعد:

جدول (4/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات حجم التمويل بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	تؤثر تكلفة التشييد المتمثلة في ارتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة في حجم التمويل المصرفي الممنوح للقطاع العقاري.	0.83	0.000
2	لا يتناسب حجم التمويل المطلوب مع الموارد المالية ورؤوس أموال المصارف التجارية.	0.79	0.023
3	فترة إسترداد التمويل العقاري طويلة مما يؤثر في حجم التمويل العقاري الممنوح بواسطة المحفظة للأفراد والمنشآت.	0.82	0.000
4	توزيع التمويل حسب الاحتياجات الفعلية للمشروع يسهم في الإستغلال الجيد للموارد.	0.75	0.001
5	يؤثر التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح .	0.84	0.000
6	حجم التمويل يعتمد علي القدرة علي تقييم المخاطر(مخاطر تذبذب سعر الصرف ، مخاطر التضخم...الخ).	0.86	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (4/5) أن معاملات الارتباط لجميع عبارات بعد حجم التمويل دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

2/ صدق الإتساق الداخلي لفقرات متغير العائد وأرباح المصارف:

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد العائد وأرباح المصارف والدرجة الكلية للبعد:

جدول (5/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد العائد وأرباح المصارف بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	تهميش العوائد يؤدي الي انخفاض إيرادات المصرف.	0.81	0.000
2	دراسة الجدوى المقدمة للمشروعات العقارية تفتقر للواقعية والمنطقية.	0.78	0.000
3	منح التمويل علي دفعات حسب شهادة الإنجاز ضروري ويعمل علي تجويد الأعمال المستلمة من المقاول بعد موافقة الإستشاري.	0.75	0.000
4	يكون العائد غير مجزٍ عند نهاية التمويل العقاري لطول الآجل .	0.80	0.000
5	يتأثر حجم العائد علي التمويل العقاري بتذبذب أسعار العملة.	0.79	0.000
6	التوفيق في دراسة الجدوى الإقتصادية للمخاطر المستقبلية يقلل من خطر إرتفاع الأسعار ونقصان العائد .	0.81	0.81

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (5/5) أن معاملات الارتباط لجميع عبارات بعد العائد وأرباح المصارف دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

3/صدق الإتساق الداخلي لفقرات متغير الإلتزام بالسداد:

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد الإلتزام بالسداد والدرجة الكلية للبعد:

جدول (6/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات محور بعد الإلتزام بالسداد بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	إستخدام المحافظ التمويلية المتخصصة لتمويل العقارات يحد من خطر تعثر العملاء في السداد.	0.77	0.000
2	تنويع الشرائح او العملاء المستفيدين من محفظة التمويل العقاري يحد من مخاطر التعثر ويعزز إستقرار تمويل المحفظة .	0.89	0.000
3	تؤدي زيادة حجم التمويل المتعثر الي عدم إستقطاب مشاريع جديدة لإضعافها لموارد المحفظة.	0.81	0.000
4	تزيد الإجراءات والضوابط والرسوم الحكومية من إلتزامات العميل فتؤثر في قدرته علي السداد.	0.72	0.000
5	بقاء البنوك علي إتصال دائم باصحاب المخططات السكنية والمؤسسات الممولة عقاريا بهدف الإطلاع علي نشاطاتهم يضمن السداد وإستقطاب مشاريع جديدة.	0.74	0.000
6	الإهتمام بالتأهيل والتدريب في مجال الإئتمان المصرفي العقاري يساعد في تقليل مخاطر عدم السداد.	0.76	0.000
7	عدم إلمام الموظفين بمؤشرات الإنذار المبكر للتعثر يؤدي الي عدم السداد .	0.70	0.000
8	العميل المتعثر لظروف طارئة وليست دائمة إمهاله وجدولة مديونيته تساعد في معالجة التعثر	0.79	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (6/5) أن معاملات الارتباط لجميع فقرات بعد الإلتزام بالسداد دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

4/ صدق الإتساق الداخلي لفقرات متغير تكلفة التمويل العقاري:

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات تكلفة التمويل العقاري والدرجة الكلية للبعد:

جدول (7/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات محور تكلفة التمويل العقاري بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل يؤثر في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.	0.84	0.000
2	تزيد تكلفة التمويل العقاري نتيجة التغير في السياسات الإقتصادية	0.71	0.000
3	تتسم تكلفة التمويل العقاري بالوضوح عند تطبيق مؤشرات الجدوى للمشاريع العقارية	0.70	0.000
4	التغير في السياسات الإقتصادية مثل زيادة أسعار مواد البناء تزيد من تكلفة التمويل العقاري.	0.85	0.000
5	تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية.	0.82	0.000
6	تزداد التكلفة نتيجة الرسوم الجمركية والضرائب والرسوم المحلية	0.76	0.000
7	تزداد التكلفة نتيجة الركود الإقتصادي وعدم إستقراره	0.72	0.000
8	تزداد التكلفة نتيجة التذبذب في الاسعار	0.80	0.000
9	تقل التكلفة عند مراقبة وتقويم عوامل البيئة الخارجية	0.87	0.000
10	تقل التكلفة عند إستخدام التقنية الحديثة والمتطورة	0.73	0.000
11	وضع تكلفة بنسبة محددة متفق عليها للمشروع العقاري والتحوط للتكاليف المستقبلية تسهم في تقليل خطر الزيادة في الاسعار نتيجة لتذبذب سعر الصرف.	0.81	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (7/5) أن معاملات الارتباط لجميع فقرات بعد تكلفة التمويل العقاري دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

5/صدق الإتساق الداخلي لفقرات بعد الضمان الممنوح

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات الضمان الممنوح والدرجة الكلية للبعد:

جدول (8/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات الضمان الممنوح بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	كفاية الضمانات والرهن من العوامل المهمة لإتخاذ قرار منح التمويل العقاري.	0.82	0.000
2	الضمانات من الدرجة الأولى(العقارات، الأوراق المالية ، الودائع الإستثمارية) أقل خطر.	0.80	0.000
3	تقييم الضمانات من جهات إعتبارية محايدة ومتخصصة ومعتمدة من المصرف المركزي بدلاً من المصرف يقلل من خطر عدم السداد.	0.78	0.000
4	سهولة تسهيل الضمانات يؤثر علي قرار المصرف عند منح التمويل.	0.89	0.000
5	وجود إدارة للرقابة علي المخاطر المتعلقة بالضمانات تساعد في الحد من أو تقليل الأخطار المتعلقة بالضمانات.	0.80	0.000
6	متابعة نشاطات العملاء تحدد موقفهم المالي وبالتالي تقليل خطر عدم السداد.	0.73	0.000
7	القيمة العالية للضمانات وتقدمها يمثل عائق في تسهيلها بالسرعة المطلوبة	0.75	0.000
8	تعقيد الإجراءات القانونية لبيع الأموال المرهونة للمصرف والإحتياطات التي تصاحب البيع تؤخر عملية البيع بالسرعة المطلوبة.	0.86	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (8/5) أن معاملات الارتباط لجميع فقرات بعد الضمان الممنوح دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

6/صدق الإتساق الداخلي لفقرات متغير كفاءة المحفظة

فيما يلي جدول يوضح معاملات الارتباط بين كل فقرة من فقرات محور كفاءة المحفظة والدرجة الكلية للبعد:

جدول (9/5) معامل ارتباط بين كل فقرة من فقرات بعد كفاءة المحفظة بالمجموع الكلي

م	العبارات	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	كفاءة المحفظة تتأثر بمقدار وحجم العائد علي الإستثمار	0.69	0.000
2	إخطار المصرف للعميل عن المخاطر المتوقعة يحقق كفاءة المحفظة.	0.73	0.000
3	تقبل الممولين لمخاطر نقصان العائد الفعلي عن المتوقع ضروري لكفاءة المحفظة.	0.80	0.000
4	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تشتمل علي التنوع الجغرافي والمرونة(توفر الحد الأدنى من السيولة).	0.72	0.000
5	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تمكن مدراء المحفظة من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل الخسائر.	0.82	0.000
6	عدم وجود الخبرة الإدارية والهندسية الكافية في المصارف تضعف كفاءة المحفظة.	0.79	0.000
7	وجود نظام لمنح التمويل ومتابعته ضروري لكفاءة المحفظة.	0.80	0.000
8	إلتزام المصارف بتطبيق سياسة البنك المركزي يؤثر على كفاءة المحفظة.	0.82	0.000
9	ضعف سياسات البنك المركزي في تثبيت سعر الصرف يؤثر على كفاءة المحفظة.	0.79	0.011
10	حجم الاحتياطات النقدية المفروضة على البنوك من قبل	0.76	0.000

		البنك المركزي تؤثر على كفاءة المحفظة.	
11	0.82	كفاءة المحفظة تتحقق بقيامها علي أسس علمية	0.000
12	0.68	يفضل تشكيل محفظة تتميز بالمرونة لتمكن المستثمر من إجراء اي تعديلات جوهرية بأقل قدر من المخاطر	0.000
13	0.78	مقارنة العائد المتوقع من الإستثمار بالمخاطر المصاحبة له من أهم مؤشرات كفاءة المحفظة	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

ويتضح من الجدول (9/5) أن معاملات الارتباط لجميع فقرات محور كفاءة المحفظة دالة عند مستوى معنوية 5% حيث بلغت قيم مستوى المعنوية أقل من 0.05 وبذلك يعتبر البعد صادقاً لما وضع لقياسه.

(ج) /الصدق البنائي

يعتبر الصدق البنائي أحد مقاييس صدق الأداة الذي يقيس مدى تحقق الأهداف التي تريد الأداة الوصول اليها ويبين مدى ارتباط كل بعد من أبعاد الدراسة بالدرجة الكلية لفقرات الأداة ووفقاً لهذه الطريقة سيتم اختبار الثبات عن طريق تقدير معاملات الارتباط لجميع محاور الدراسة بالمجموع الكلي حيث تم تقدير قيم معامل الارتباط لجميع محاور بالمجموع الكلي، وفيما يلي جدول يوضح نتائج الاختبار:

جدول (10/5) معامل ارتباط محاور الدراسة بالمجموع الكلي

م	البعد	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	حجم التمويل	0.84	0.000
2	العائد وأرباح المصارف	0.79	0.000
3	الإلتزام بالسداد	0.82	0.000
4	تكلفة التمويل العقاري	0.84	0.000
5	الضمان الممنوح	0.80	0.000
6	كفاءة المحفظة	0.83	0.000

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول (10/5) أن جميع أبعاد محاور الدراسة لها علاقة إرتباط إيجابية وذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة (0.05) بالمجموع الكلي للمحور الذي تنتمي إليه. وبذلك تعتبر جميع أبعاد الأداة تقيس ما وضعت لقياسه.

(2)/ ثبات الإستبانة

يقصد بالثبات (إستقرار المقياس وعدم تناقضه مع نفسه، أي أن المقياس يعطي نفس النتائج بإحتمال مساو لقيمة المعامل إذا أعيد تطبيقه على نفس العينة) (عز عبد الفتاح، 1981م، ص84) وبالتالي فهو يؤدي إلى الحصول على نفس النتائج أو نتائج متوافقة في كل مرة يتم فيها إعادة القياس. وكلما زادت درجة الثبات وإستقرار الأداة كلما زادت الثقة فيه، وهناك عدة طرق للتحقق من ثبات المقياس وقد قام الباحثة بحساب معامل ثبات إلفا كرونباخ" (Cronbach,s Alpha)، والذي يأخذ قيمةً تتراوح بين الصفر والواحد صحيح، فإذا لم يكن هناك ثبات في البيانات فإن قيمة المعامل تكون مساويةً للصفر، وعلى العكس إذا كان هناك ثبات تام في البيانات فإن قيمة المعامل تساوي الواحد صحيح. أي أن زيادة معامل إلفا كرونباخ تعني زيادة مصداقية البيانات من عكس نتائج العينة على مجتمع الدراسة. كما أن إنخفاض القيمة عن (0.60) دليل على إنخفاض الثبات الداخلي. وتعتمد معادلة ألفا كرونباخ على تباينات أسئلة الإختبار، وتشتط أن تقيس بنود الإختبار سمة واحدة فقط، ولذلك قامت الباحثة بحساب معامل الثبات لجميع محاور الدراسة:

جدول (11/5) نتائج إختبار ألفا كرنباخ لمقياس محاور الدراسة

م	البعد	عدد الفقرات	قيمة الإختبار
1	حجم التمويل	6	0.87
2	العائد وأرباح المصارف	6	0.80
3	الإلتزام بالسداد	8	0.82
4	تكلفة التمويل العقاري	11	0.86
5	الضمان الممنوح	8	0.78
6	كفاءة المحفظة	11	0.88
	إجمالي العبارات	50	0.90

المصدر : إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

من الجدول (11/5) نتائج إختبار الصدق لجميع أبعاد محاور الدراسة أكبر من (60%) وتعنى هذه القيم توافر درجة عالية من الثبات لجميع محاور الدراسة حيث بلغت قيمة ألفا كرنباخ للمقياس الكلى لمحاور الدراسة (0.90) وهو ثبات وصدق مرتفع جدا ومن ثم يمكن القول بأن المقاييس التي إعتمدت عليها الدراسة لقياس (أبعاد محاور الدراسة) تتمتع بالثبات الداخلي لعباراتها مما يمكننا من الإعتماد على هذه الإجابات في تحقيق أهداف الدراسة وتحليل نتائجها..

سادسا" الأساليب الإحصائية المستخدمة: تم إستخدام الأدوات التالية

(1)/ إجراء إختبار الثبات (Reliability Test) لأسئلة الإستبانة وذلك بإستخدام " كل من: أ/ إختبار الصدق الظاهري. ب/ معامل إلفا كرونباخ" (Cronbach's Alpha). وتم إستخدامه لقياس الإتساق الداخلي لعبارات الدراسة للتحقق من صدق الأداة .

(2) / أساليب الإحصاء الوصفي: وذلك لوصف خصائص مفردات عينة الدراسة من

خلال :

أ/ التوزيع التكراري لعبارات فقرات الإستبانة

وذلك للتعرف على التوزيع التكراري لإجابات أفراد العينة على فقرات محاور الدراسة.

ب/ الوسط الحسابي: يتم اعتماد هذا الأسلوب الإحصائي لوصف آراء أفراد العينة حول متغيرات الدراسة باعتباره أحد مقاييس النزعة المركزية ، وهو أكثر عمومية من الوسط الحسابي الإعتيادي ، حيث أن الوسط الحسابي الإعتيادي يعد حالة خاصة من الوسط الحسابي المرجح عندما ينظر إلى كافة المفردات بنفس الأهمية (الوزن).

ج/ الإنحراف المعياري: يتم استخدام هذا المقياس لمعرفة مدى التشتت في آراء المستجيبين قياساً بالوسط الحسابي المرجح .

(3) - تحليل الإنحدار: يتم استخدام تحليل الإنحدار لإختبار الدلالة الإحصائية لفروض الدراسة. كما يتم الاعتماد على معامل التحديد (R^2) للتعرف على قدرة النموذج على تفسير العلاقة بين المتغيرات أيضاً يتم الاعتماد على إختبار (T) لقياس مدى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع ووفقاً لهذا الإختبار يتم مقارنة القيمة الإحتمالية ($Prob$) للمعلمة المقدرة مع مستوى المعنوية 5% فإذا كانت القيمة الإحتمالية أكبر من 0.05 يتم قبول فرض عدم وبالتالي تكون المعلمة غير معنوية إحصائياً ، إما إذا كانت القيمة الإحتمالية أقل من 0.05 يتم رفض فرض عدم وقبول الفرض البديل أى أن النتيجة وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتغير المستقل والمتغير التابع .

5-2: عرض و تحليل بيانات الدراسة :

يتضمن هذا المبحث تحليل للبيانات الأولية والأساسية وذلك على النحو التالي

المطلب الأول: تحليل البيانات الأولية:

وفيما يلي توزيع عينة الدراسة تبعا للمتغيرات الشخصية:

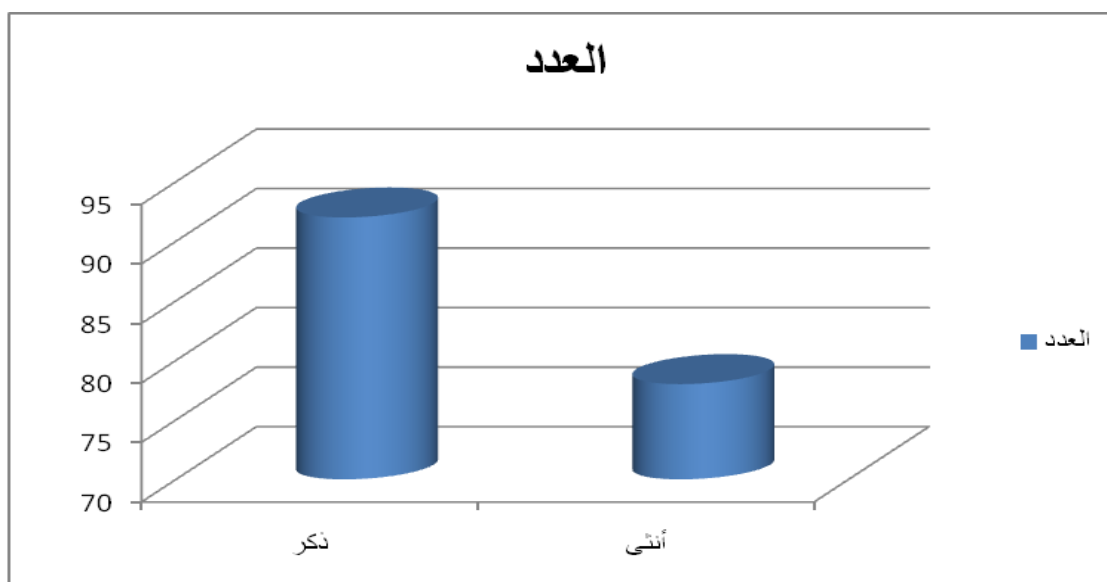
1/ توزيع أفراد العينة حسب النوع

جدول رقم (12/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير النوع

النوع	العدد	النسبة %
ذكر	92	54.1
أنثى	78	45.9
المجموع	170	100%

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (14/5) التوزيع التكراري لمتغير النوع



يتضح من الجدول (12/5) والشكل رقم (14/5) أن غالبية أفراد العينة المبحوثة من الذكور حيث بلغت نسبتهم (54.1) % من أفراد العينة الكلية بينما بلغت نسبة الإناث في العينة (45.9) %.

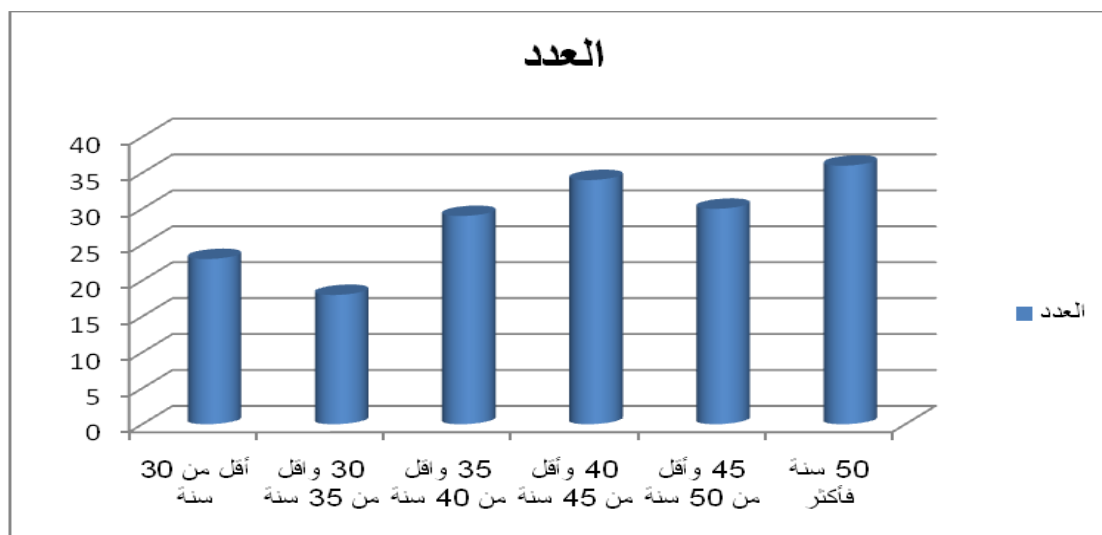
/ توزيع أفراد العينة حسب العمر

جدول رقم (13/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير العمر

العمر	العدد	النسبة %
أقل من 30 سنة	23	13.5
30 وأقل من 35 سنة	18	10.6
35 وأقل من 40 سنة	29	17.1
40 وأقل من 45 سنة	34	20
45 وأقل من 50 سنة	30	17.6
50 سنة فأكثر	36	21.1
المجموع	170	100%

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (15/5) التوزيع التكراري لمتغير العمر



يتضح من الجدول (13/5) والشكل رقم (15/5) أن غالبية أفراد العينة تتراوح أعمارهم ما بين (35 وأقل من 45 سنة) بلغت نسبتهم (37.1) % بينما بلغت نسبة الذين تتراوح أعمارهم ما بين (45 وأقل من 50 سنة) (17.6) % أما أفراد العينة والذين تتراوح

أعمارهم ما بين (30 وأقل من 35 سنة) فقد نسبتهم (13.5) %. كما تضمنت العينة نسبة (21.1) % من الذين تتراوح اعمارهم ما بين 50 سنة فأكثر ويتضح من ذلك أن النسبة الكبرى من أفراد عينة الدراسة تزيد اعمارهم عن 30 سنة وإرتفاع هذه النسبة تدل على جودة العينة وقدرة أفرادها على فهم عبارات الإستبانة والإجابة عليها.

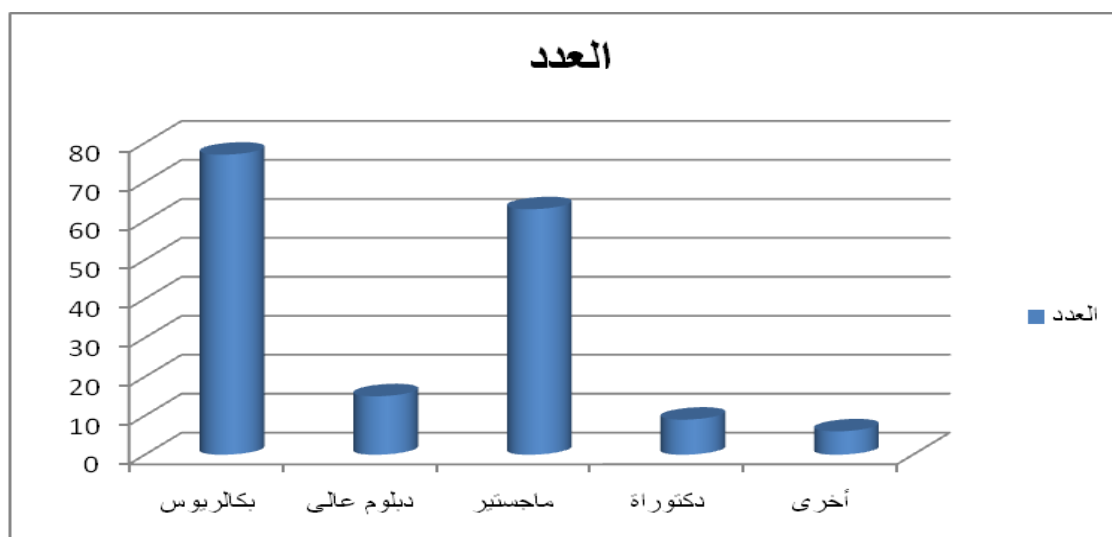
3/ توزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي

جدول رقم (14/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المستوى التعليمي.

المؤهل العلمي	العدد	النسبة %
بكالوريوس	77	45.3
دبلوم عالي	15	8.8
ماجستير	63	37.1
دكتورة	9	5.3
أخرى	6	3.5
المجموع	170	100%

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (16/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المؤهل العلمي



يتضح من الجدول رقم (14/5) والشكل رقم (16/5) أن غالبية أفراد العينة من المستوى التعليمي فوق الجامعي (دبلوم عالي ،ماجستير ، دكتورة) حيث بلغت نسبتهم (51.2) %، بينما بلغت نسبة أفراد العينة من المستوى التعليمي الجامعي (45.3) %. أما

أفراد العينة من المستويات التعليمية الأخرى فقد بلغت نسبتهم (3.5%) فقط. ويتضح من ذلك أن غالبية أفراد العينة ممن يحملون درجات جامعية وفوق الجامعية مما يدل على جودة التأهيل العلمي لأفراد العينة وبالتالي قدرتهم على فهم عبارات الإستبانة بشكل جيد والإجابة عليها بدقة.

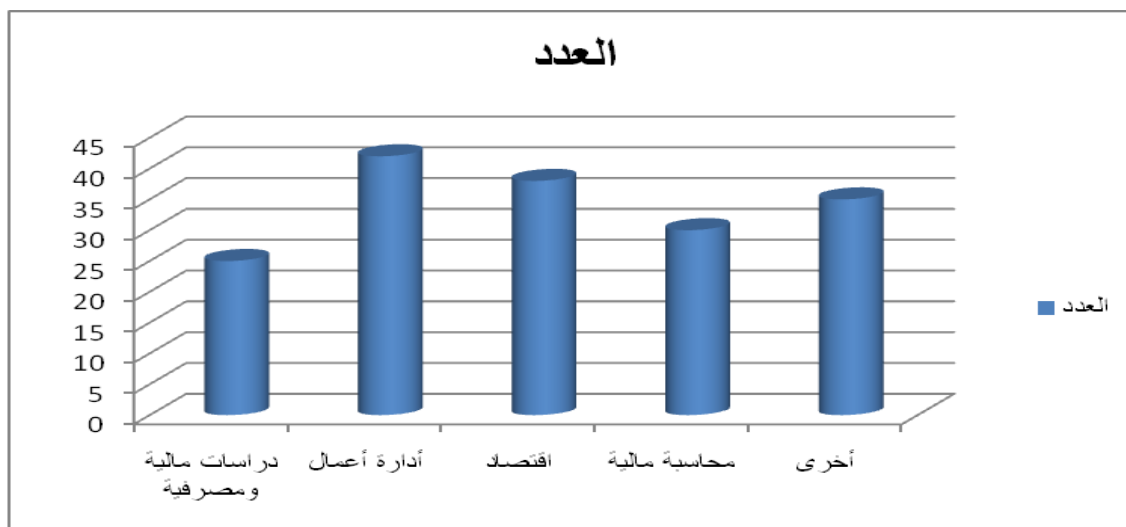
4/توزيع أفراد العينة حسب التخصص العلمي

جدول رقم (15/5) يوضح التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير التخصص العلمي

النسبة %	العدد	التخصص العلمي
14.5	25	دراسات مالية ومصرفية
24.7	42	إدارة أعمال
22.4	38	إقتصاد
17.6	30	محاسبة مالية
20.5	35	أخرى
%100	170	المجموع

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (17/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير التخصص العلمي



يتضح من الجدول رقم (15/5) والشكل رقم (17/5) أن أفراد عينة الدراسة من تخصص الدراسات المصرفية والمالية والإقتصاد بلغت نسبتهم (36.9) % بينما بلغت نسبة أفراد العينة من تخصص المحاسبة وإدارة الأعمال (42.3) % أما أفراد العينة من

التخصصات الأخرى فقد بلغت نسبتهم (20.5)%. ويتضح من ذلك أن النسبة الكبرى من أفراد العينة من التخصصات ذات الصلة بموضوع الدراسة وهذه دلالة على مدى إلمام أفراد العينة المبحوثة بطبيعة تخصص موضوع الدراسة الأمر الذي يساعدهم في الإجابة بشكل علمي على محاور أسئلة الإستبانة.

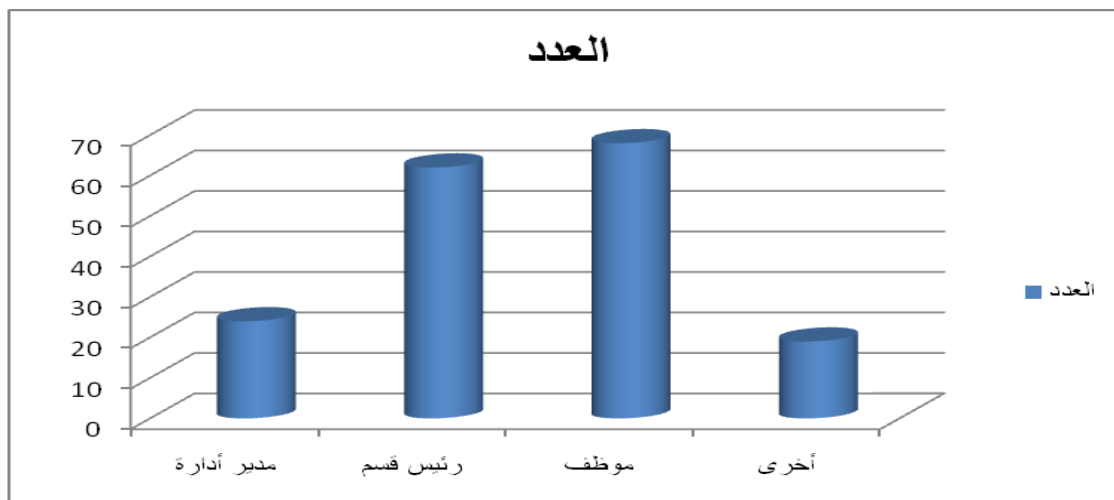
5/ توزيع أفراد العينة حسب المستوى الوظيفي

جدول رقم (16/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المستوى الوظيفي

المستوى	العدد	النسبة %
مدير إدارة	24	12.4
رئيس قسم	62	36.5
موظف	68	40
أخرى	19	11.1
المجموع	170	100%

المصدر إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (18/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير المستوى الوظيفي



يتضح من الجدول (16/5) والشكل رقم (18/5) أن غالبية أفراد عينة الدراسة من رؤساء الأقسام ومدراء الإدارة حيث بلغت نسبتهم (48.9) % بينما بلغت نسبة الموظفين (40) % أما أفراد العينة من المسميات الوظيفية الأخرى فقد بلغت نسبتهم (11.1) %.

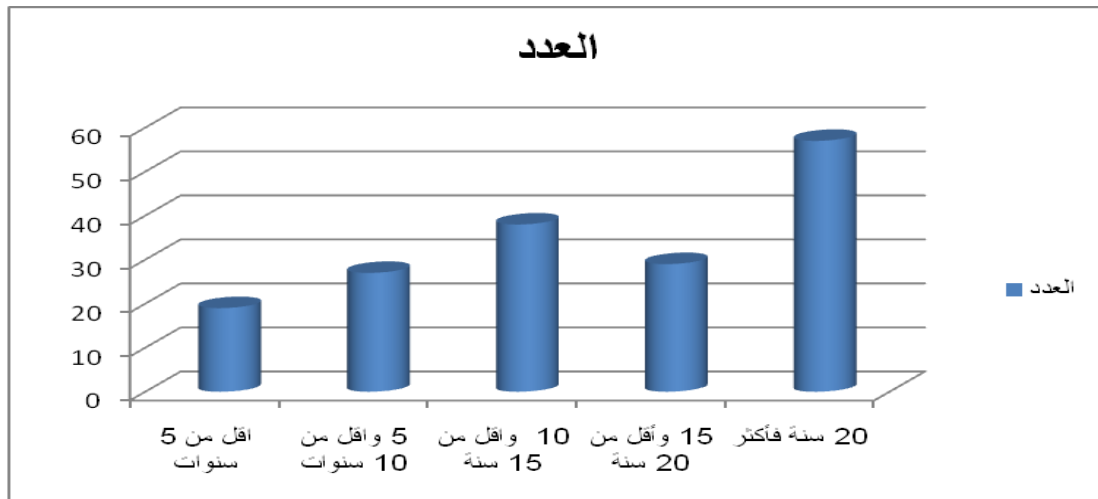
6/ توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة

جدول رقم (17/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير سنوات الخبرة

سنوات الخبرة	العدد	النسبة %
أقل من 5 سنوات	19	11.2
5 وأقل من 10 سنوات	27	15.9
10 وأقل من 15 سنة	38	22.4
15 وأقل من 20 سنة	29	17.1
20 سنة فأكثر	57	33.5
المجموع	170	100 %

المصدر إعداد الباحثة من نتائج الدراسة الميدانية 2019.

شكل رقم (19/5) التوزيع التكراري لأفراد العينة وفق متغير سنوات الخبرة



يتضح من الجدول (17/5) والشكل رقم (19/5) أن غالبية أفراد عينة الدراسة تتراوح سنوات خبرتهم ما بين (20 سنة فأكثر) حيث بلغت نسبتهم (33.5) % ثم في المرتبة الثانية الذين تتراوح سنوات خبرتهم ما بين (10 وأقل من 15 سنة) بنسبة (22.4) % أما المرتبة الأخيرة الذين تتراوح سنوات خبرتهم ما بين (أقل من 5 سنوات) بنسبة (11.2) %.

تحليل بيانات الدراسة الأساسية

يشتمل هذه الجزء من الدراسة تحليل لمحاور الدراسة الأساسية ومناقشة فروض الدراسة وذلك من خلال إتباع الخطوات التالية:

1/التوزيع التكراري لإجابات المبحوثين على فقرات محاور الدراسة تعكس التكرارات والتوزيع النسبي.

2/ حيث يتم حساب كل من الوسط الحسابي والانحراف المعياري ويتم مقارنة الوسط الحسابي للعبارة للفقرة بالوسط الفرضي للدراسة وتكون الفقرة إيجابية بمعنى أن أفراد العينة يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أكبر من 60%). وفي المقابل تكون الفقرة سلبية بمعنى أفراد العينة لا يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أقل من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أقل من 60%).

عرض وتحليل بيانات محاور الدراسة

أولاً" التوزيع التكراري لفقرات محاور الدراسة:

وفيما يلي التوزيع التكراري لمحاور الدراسة المختلفة وذلك على النحو التالي :

المحور الأول: العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري

فيما يلي التوزيع التكراري للفقرات التي تقيس أبعاد محور العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة وذلك على النحو التالي:

(1)/بعد حجم التمويل

جدول رقم (18/5) التوزيع التكراري لفقرات بعد حجم التمويل

الفقرات		أوافق بشدة		أوافق		محايد		لا أوافق		لا أوافق بشدة	
عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة
77	45.3	79	46.5	9	5.3	4	2.4	0	0	0	0
تؤثر تكلفة التشييد المتمثلة في إرتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة في حجم التمويل المصرفي الممنوح للقطاع العقاري.											
39	22.9	80	47.1	29	17.1	19	11.2	2	1.2	1.2	2
لا يتناسب حجم التمويل المطلوب مع الموارد المالية ورؤوس أموال المصارف التجارية.											
55	32.4	87	51.2	13	7.6	13	7.6	1	0.6	0.6	1
فترة إسترداد التمويل العقاري طويلة مما يؤثر في حجم التمويل العقاري الممنوح بواسطة المحفظة للأفراد والمنشآت.											
55	32.4	101	59.4	11	6.5	1	0.6	1	0.6	0.6	1
توزيع التمويل حسب الإحتياجات الفعلية للمشروع يسهم في الإستغلال الجيد للموارد.											
81	47.6	80	47.1	6	3.5	2	1.2	1	0.6	0.6	1
يؤثر التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح .											
61	35.9	86	50.6	26	12.4	1	0.6	0	0	0	0
حجم التمويل يعتمد علي القدرة علي تقييم المخاطر(مخاطر تذبذب سعر الصرف،مخاطر لتضخم...الخ).											
368	36.1	483	47.4	94	9.2	40	3.9	5	0.4	0.4	5
إجمالي الفقرات											

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (18/5) أن نسبة (83.5) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس عامل (حجم التمويل) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (4.3) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (9.2) %.

(2) بعد العائد وأرباح المصارف

جدول رقم (19/5) التوزيع التكراري لفقرات بعد العائد وأرباح المصارف

الفقرات		أوافق بشدة		أوافق		محايد		لا أوافق		لا أوافق بشدة	
عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة
53	31.2	85	50	25	14.7	2	1.2	1	0.6		
32	18.8	56	32.9	56	32.9	23	13.5	1	0.6		
82	48.2	74	43.5	10	5.9	2	1.8	1	0.6		
54	31.8	84	49.4	18	10.6	13	7.6	0	0		
65	38.2	93	54.7	6	3.5	5	2.9	0	0		
60	35.3	91	53.5	10	5.9	6	3.5	1	0.6		
346	33.9	483	47.4	125	12.3	51	5	4	0.4		

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (19/5) أن نسبة (81.3) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس (العائد وأرباح المصارف) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (5.4) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (12.3) %.

(3) بعد الإلتزام بالسداد

جدول رقم (20/5) التوزيع التكراري لفقرات بعد الإلتزام بالسداد

أوافق بشدة		أوافق		محايد		لا أوافق		لا أوافق بشدة		الفقرات
عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	
41	24.1	80	47.1	31	18.2	16	9.4	1	0.6	1/ استخدام المحافظ التمويلية المتخصصة لتمويل العقارات يحد من خطر تعثر العملاء في السداد.
40	23.5	104	61.2	18	10.6	6	3.5	0	0	2/ تنويع الشرائح أو العملاء المستفيدين من محفظة التمويل العقاري يحد من مخاطر التعثر ويعزز إستقرار تمويل المحفظة.
55	32.4	96	56.5	12	7.1	6	3.5	0	0	3/ تؤدي زيادة حجم التمويل المتعثر الي عدم إستقطاب مشاريع جديدة لإضعافها لموارد المحفظة.
51	30	87	51.2	21	12.4	10	5.9	0	0	4/ تزيد الإجراءات والضوابط والرسوم الحكومية من إلتزامات العميل فتؤثر في قدرته علي السداد.
52	30.6	88	51.8	22	12.9	6	3.5	0	0	5/ بقاء البنوك علي إتصال دائم بأصحاب المخططات السكنية والمؤسسات الممولة عقاريا بهدف الإطلاع علي نشاطاتهم يضمن السداد وإستقطاب مشاريع جديدة.
56	32.9	101	59.4	8	4.7	2	1.2	2	1.2	6/ الإهتمام بالتأهيل والتدريب في مجال الإئتمان المصرفي العقاري يساعد في تقليل مخاطر عدم السداد.
48	28.2	95	55.9	15	8.8	8	4.7	1	0.6	7/ عدم إلمام الموظفين بمؤشرات الإنذار المبكر للتعثر يؤدي الي عدم السداد.
47	27.6	95	55.9	17	10	6	3.5	2	1.2	8/ العميل المتعثر لظروف طارئة وليست دائمة إهماله وجدولة مديونيته تساعد في معالجة التعثر
390	28.7	746	54.9	144	10.6	60	4.4	6	0.4	إجمالي الفقرات

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (20/5) أن نسبة (83.6) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس (الإلتزام بالسداد) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (4.8) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (10.6) %.

(4) بعد تكلفة التمويل العقاري

جدول رقم (21/5) التوزيع التكراري لفقرات بعد تكلفة التمويل العقاري

أوافق بشدة		أوافق		محايد		أوافق		لا أوافق بشدة		العبارة
عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	
39	22.9	102	60	14	8.2	14	8.2	0	0	1/وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل يؤثر في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.
47	27.6	105	61.8	12	7.1	5	2.9	0	0	2/تزيد تكلفة التمويل العقاري نتيجة التغير في السياسات الإقتصادية
35	20.6	102	60	31	18.2	1	0.6	0	0	3/تتسم تكلفة التمويل العقاري بالوضوح عند تطبيق مؤشرات الجدوى للمشاريع العقارية
63	37.1	83	54.7	10	5.9	2	1.2	0	0	4/التغير في السياسات الإقتصادية مثل زيادة أسعار مواد البناء تزيد من تكلفة التمويل العقاري.
46	27.1	104	61.2	13	7.6	5	2.9	1	0.6	5/تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية.
56	32.9	95	55.9	11	6.5	5	2.5	0	0	6/تزداد التكلفة نتيجة الرسوم الجمركية والضرائب والرسوم المحلية
48	28.2	87	51.2	25	14.7	9	5.3	9	0	7/تزداد التكلفة نتيجة الركود الإقتصادي وعدم إستقراره
50	29.4	99	58.2	16	9.4	4	2.4	0	0	8/تزداد التكلفة نتيجة التذبذب في الأسعار
36	21.2	92	54.1	27	15.9	13	7.6	1	0.6	9/نقل التكلفة عند مراقبة وتقويم عوامل البيئة الخارجية
44	25.9	88	51.8	23	13.5	13	7.6	1	0.6	10/نقل التكلفة عند إستخدام التقنية الحديثة والمتطورة
55	32.4	88	51.8	19	11.2	6	3.5	0	0	11/وضع تكلفة بنسبة محددة متفق عليها للمشروع العقاري والتحوط للتكاليف المستقبلية تسهم في تقليل خطر الزيادة في الأسعار نتيجة لتذبذب سعر الصرف.
519	27.8	1045	55.9	201	10.6	77	4.1	12	0.6	إجمالي الفقرات

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 20190

يتضح من الجدول رقم (21/5) أن نسبة (83.7) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس (تكلفة التمويل العقاري) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (4.7) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (10.6) %.

5/ بعد الضمان الممنوح

جدول رقم (22/5) التوزيع التكراري لفقرات بعد الضمان الممنوح

أوافق بشدة		لا أوافق بشدة		محايد		أوافق		أوافق بشدة		الفقرات
نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	
0.6	1	1.8	3	2.4	4	47.6	81	47.6	81	1/كفاية الضمانات والرهون من العوامل المهمة لإتخاذ قرار منح التمويل العقاري.
1.8	3	1.2	2	4.7	8	54.1	92	38.2	65	2/الضمانات من الدرجة الأولى(العقارات، الأوراق المالية ، الودائع الإستثمارية) أقل خطر.
1.2	1	6.5	11	7.6	13	50.6	86	34.7	59	3/تقييم الضمانات من جهات إعتبارية محايدة ومتخصصة ومعتمدة من المصرف المركزي بدلاً من المصرف يقلل من خطر عدم السداد.
1.2	2	0.6	1	4.7	8	55.3	94	37.6	64	4/سهولة تسهيل الضمانات يؤثر علي قرار المصرف عند منح التمويل.
0.6	1	0.6	1	4.1	7	59.4	101	34.1	58	5/وجود إدارة للرقابة علي المخاطر المتعلقة بالضمانات تساعد في الحد من او تقليل الاخطار المتعلقة بالضمانات.
0.6	1	1.2	2	7.1	12	57.6	98	32.9	56	6/متابعة نشاطات العملاء تحدد موقفهم المالي وبالتالي تقليل خطر عدم السداد.
1.2	2	4.7	8	14.7	25	50.6	86	28.2	48	7/القيمة العالية للضمانات وتقدمها يمثل عائق في تسهيلها بالسرعة المطلوبة
1.8	3	7.1	12	7.6	13	54.1	92	28.8	49	8/ تعقيد الإجراءات القانونية لبيع الأموال المرهونة للمصرف والإحتياطات التي تصاحب البيع تؤخر عملية البيع بالسرعة المطلوبة.
1.1	14	3	40	6.7	90	53.8	730	35.4	480	إجمالي الفقرات

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (22/5) أن نسبة (89.2) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس (الضمان الممنوح) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (4.1) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (6.7) %.

المحور الثاني: كفاءة محفظة التمويل العقاري

جدول رقم (23/5) التوزيع التكراري لفقرات محور محفظة التمويل العقاري

أوافق بشدة		أوافق		محايد		أوافق		لا أوافق بشدة		الفقرات
عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	
43	25.3	110	64.7	15	8.8	0	0	1	0.6	1/كفاءة المحفظة تتأثر بمقدار وحجم العائد علي الإستثمار .
48	28.2	103	60.6	16	9.4	2	1.2	1	0.6	2/إخطار المصرف للعميل عن المخاطر المتوقعة يحقق كفاءة المحفظة.
41	24.1	95	55.9	25	14.7	6	3.5	1	0.6	3/تقبل الممولين لمخاطر نقصان العائد الفعلي عن المتوقع ضروري لكفاءة المحفظة.
46	27.1	105	61.8	13	7.6	5	2.9	0	0	4/المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تشتمل علي التنوع الجغرافي والمرونة(توفر الحد الأدنى من السيولة).
52	30.6	97	57.1	20	11.8	1	0.6	0	0	5/المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تمكن مدراء المحفظة من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل الخسائر.
52	30.6	100	58.8	14	8.2	3	1.8	0	0	6/عدم وجود الخبرة الإدارية والهندسية الكافية في المصارف تضعف كفاءة المحفظة.
67	39.4	89	52.4	7	4.1	5	2.9	2	1.2	7/وجود نظام لمنح التمويل ومتابعته ضروري لكفاءة المحفظة.
49	28.8	74	43.5	29	17.1	16	9.4	1	0.6	8/الالتزام المصارف بتطبيق سياسة البنك المركزي يؤثر على كفاءة المحفظة.
58	34.1	86	50.6	19	11.2	6	3.5	0	0	9/ضعف سياسات البنك المركزي في تثبيت سعر الصرف يؤثر على كفاءة المحفظة.
43	25.3	85	50	32	18.8	9	5.3	0	0	10/حجم الإحتياطات النقدية المفروضة على البنوك من قبل البنك المركزي تؤثر على كفاءة المحفظة.
51	30	109	64.1	10	5.9	0	0	0	0	11/كفاءة المحفظة تتحقق بقيامها علي

أسس علمية									
56	32.9	104	61.2	9	5.3	1	0.6	0	0
12/يفضل تشكيل محفظة تتميز بالمرونة لتمكن المستثمر من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل قدر من المخاطر									
58	34.1	102	60	9	5.3	1	0.6	0	0
13/مقارنة العائد المتوقع من الإستثمار بالمخاطر المصاحبة له من أهم مؤشرات كفاءة المحفظة									
664	30.1	125 9	57	218	10	55	2.6	6	0.3
إجمالي الفقرات									

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (23/5) أن نسبة (87.1) % من أفراد العينة يوافقون على إجمالي العبارات التي تقيس (كفاءة محفظة التمويل العقاري) بينما بلغت نسبة غير الموافقين على ذلك (2.9) %، أما أفراد العينة الذين لم يبدو إجابات محددة فقد بلغت نسبتهم (10) % و فيما يلي التوزيع التكراري على مستوى الفقرات:

ثانياً "الإحصاء الوصفي لفقرات محاور الدراسة:

يشتمل هذا الجزء على التحليل الإحصائي لعبارات محاور الدراسة حيث يتم حساب كل من الوسط الحسابي والانحراف المعياري ويتم مقارنة الوسط الحسابي للعبارة بالوسط الفرضي للدراسة وتكون الفقرة إيجابية بمعنى أن أفراد العينة يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أكبر من 60%) وتكون قيمة مستوى الدلالة لإختبار T أقل من (0.05). وفي المقابل تكون الفقرة سلبية بمعنى أفراد العينة لا يوافقون على محتواها إذا كان الوسط الحسابي للفقرة أقل من الوسط الفرضي للدراسة (3) (الوزن النسبي أقل من 60%) وقيمة مستوى الدلالة المعنوية أكبر من (0.05).

وفيما يلي نتائج التحليل الإحصائي للمتغيرات التي تقيس محاور الدراسة وذلك على النحو التالي:

المحور الأول: العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري

وفيما يلي نتائج التحليل الإحصائي للفقرات التي تقيس العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة وذلك على النحو التالي:

1/ حجم التمويل .

جدول رقم (24/5): التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد حجم التمويل

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	تؤثر تكلفة التشييد المتمثلة في إرتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة في حجم التمويل المصرفي الممنوح للقطاع العقاري.	4.36	0.693	87.2%	مرتفعة جدا	2
2	لا يتناسب حجم التمويل المطلوب مع الموارد المالية ورؤؤس أموال المصارف التجارية.	3.80	0.961	76.0%	مرتفعة	6
3	فترة إسترداد التمويل العقاري طويلة مما يؤثر في حجم التمويل العقاري الممنوح بواسطة المحفظة للأفراد والمنشآت.	4.08	0.873	81.6%	مرتفعة جدا	5
4	توزيع التمويل حسب الإحتياجات الفعلية للمشروع يسهم في الإستغلال الجيد للموارد.	4.23	0.645	84.6%	مرتفعة جدا	3
5	يؤثر التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح .	4.40	0.674	88.0%	مرتفعة جدا	1
6	حجم التمويل يعتمد علي القدرة علي تقييم المخاطر(مخاطر تذبذب سعر الصرف،مخاطر لتضخم...الخ).	4.22	0.679	84.4%	مرتفعة جدا	4
	جميع الفقرات	4.18	0.754	83.6%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (24/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) وأكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى حجم التمويل في مجتمع لدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت جميع العبارات متوسطاً عام مقداره (4.18) وبإنحراف معياري (0.754) وأهمية نسبية (83.6) % .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (يؤثر التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.40) بإنحراف معياري (0.674) وبأهمية نسبية بلغت (88) %.

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (لا يتناسب حجم التمويل المطلوب مع الموارد المالية ورؤوس أموال المصارف التجارية) حيث بلغ متوسطها (3.80) وبإنحراف معياري (0.961) وأهمية نسبية بلغت (76) %.

2/ العائد وأرباح المصارف .

جدول رقم (25/5): التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد العائد وأرباح المصارف

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	تعميش العوائد يؤدي الي إنخفاض إيرادات المصرف.	4.13	0.693	82.6%	مرتفعة جدا	4
2	دراسة الجدوى المقدمة للمشروعات العقارية تفتقر للواقعية والمنطقية.	3.57	0.961	71.4%	مرتفعة	6
3	منح التمويل علي دفعات حسب شهادة الإنجاز ضروري ويعمل علي تجويد الاعمال المستلمة من المقاول بعد موافقة الإستشاري.	4.37	0.873	87.4%	مرتفعة جدا	1
4	يكون العائد غير مجز عند نهاية التمويل العقاري لطول الآجل .	4.06	0.645	81.2%	مرتفعة جدا	5
5	يتأثر حجم العائد علي التمويل العقاري بتذبذب أسعار العملة.	4.29	0.674	85.8%	مرتفعة جدا	2
6	التوفيق في دراسة الجدوى الإقتصادية للمخاطر المستقبلية يقلل من خطر ارتفاع الأسعار ونقصان العائد .	4.21	0.679	84.2%	مرتفعة جدا	3
	جميع الفقرات	4.11	0.752	82.1%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (25/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) وأكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى العائد وأرباح المصارف فى مجتمع لدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت جميع العبارات متوسطا" عام مقداره (4.11) وبانحراف معياري (0.752) وأهمية نسبية (82.189.5) % .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (منح التمويل علي دفعات حسب شهادة الإنجاز ضروري ويعمل علي تجويد الأعمال المستلمة من المقاول بعد موافقة الإستشاري) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.37) بإنحراف معياري (0.873) وبأهمية نسبية بلغت (87.4)%.

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (دراسة الجدوى المقدمة للمشروعات العقارية تفتقر للواقعية والمنطقية) حيث بلغ متوسطها (3.57) وبإنحراف معياري (0.961) وأهمية نسبية بلغت (71.4)% .

3/ الإلتزام بالسداد.

جدول رقم (26/5): التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد الإلتزام بالسداد

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	إستخدام المحافظ التمويلية المتخصصة لتمويل العقارات يحد من خطر تعثر العملاء في السداد.	3.85	0.917	77.0%	مرتفعة	8
2	تنويع الشرائح او العملاء المستفيدين من محفظة التمويل العقاري يحد من مخاطر التعثر ويعزز إستقرار تمويل المحفظة .	4.06	0.698	81.2%	مرتفعة جدا	7
3	تؤدي زيادة حجم التمويل المتعثر الي عدم إستقطاب مشاريع جديدة لإضعافها لموارد المحفظة.	4.18	0.713	83.6%	مرتفعة جدا	2
4	تزيد الإجراءات والضوابط والرسوم الحكومية من إلتزامات العميل فتؤثر في مقدرته علي السداد.	4.07	0.814	81.4%	مرتفعة جدا	6
5	بقاء البنوك علي إتصال دائم باصحاب المخططات السكنية والمؤسسات الممولة عقاريا بهدف الإطلاع علي نشاطاتهم يضمن السداد وإستقطاب مشاريع جديدة.	4.11	0.758	82.2%	مرتفعة جدا	3
6	الإهتمام بالتأهيل والتدريب في مجال الإئتمان المصرفي العقاري يساعد في تقليل مخاطر عدم السداد.	4.22	0.696	84.4%	مرتفعة جدا	1
7	عدم إلمام الموظفين بمؤشرات الإنذار المبكر للتعثر يؤدي الي عدم السداد .	4.08	0.787	81.6%	مرتفعة جدا	4
8	العميل المتعثر لظروف طارئة وليست دائمة إمهاله وجدولة مديونيته تساعد في معالجة التعثر	4.07	0.796	81.4%	مرتفعة جدا	5
	جميع الفقرات	4.08	0.772	81.6%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (26/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) وأكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى الإلتزام بالسداد فى مجتمع لدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت جميع العبارات متوسطا" عام مقداره (4.08) وبإنحراف معياري (0.772) وأهمية نسبية (81.6)% .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (الإهتمام بالتأهيل والتدريب في مجال الإئتمان المصرفي العقاري يساعد في تقليل مخاطر عدم السداد.) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.22) بإنحراف معياري (0.696) وبأهمية نسبية بلغت (84.4)%.

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (إستخدام المحافظ التمويلية المتخصصة لتمويل العقارات يحد من خطر تعثر العملاء في السداد) حيث بلغ متوسطها (3.85) وبإنحراف معياري (0.917) وأهمية نسبية بلغت (77)% .

4/ تكلفة التمويل العقاري .

جدول رقم (27/5): التحليل الإحصائي الوصفى لفقرات بعد تكلفة التمويل العقاري

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل يؤثر في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.	3.98	0.805	79.6%	مرتفعة	9
2	تزيد تكلفة التمويل العقاري نتيجة التغير في السياسات الإقتصادية	4.15	0.669	83.0%	مرتفعة جدا	3
3	تتنسم تكلفة التمويل العقاري بالوضوح عند تطبيق مؤشرات الجدوى للمشاريع العقارية	4.01	0.646	80.2%	مرتفعة جدا	8
4	التغير في السياسات الإقتصادية مثل زيادة أسعار مواد البناء تزيد من تكلفة التمويل العقاري.	4.47	0.445	89.4%	مرتفعة جدا	1
5	تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة	4.12	0.714	82.4%	مرتفعة جدا	6

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
	التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية.					
6	تزداد التكلفة نتيجة الرسوم الجمركية والضرائب والرسوم المحلية	4.21	0.693	84.2%	مرتفعة جدا	2
7	تزداد التكلفة نتيجة الركود الإقتصادي وعدم إستقراره	4.03	0.805	80.6%	مرتفعة جدا	7
8	تزداد التكلفة نتيجة التذبذب في الأسعار	4.15	0.681	83.0%	مرتفعة جدا	3
9	تقل التكلفة عند مراقبة وتقويم عوامل البيئة الخارجية	3.88	0.851	77.6%	مرتفعة	11
10	تقل التكلفة عند إستخدام التقنية الحديثة والمتطورة	3.95	0.872	79.0%	مرتفعة	10
11	وضع تكلفة بنسبة محددة متفق عليها للمشروع العقاري والتحوط للتكاليف المستقبلية تسهم في تقليل خطر الزيادة في الأسعار نتيجة لتذبذب سعر الصرف.	4.14	0.753	82.8%	مرتفعة جدا	5
	جميع الفقرات	4.10	0.721	82%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (27/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) وأكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى تكلفة التمويل العقاري في مجتمع لدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت جميع العبارات متوسطا" عام مقداره (4.10) وبانحراف معياري (0.721) وأهمية نسبية (82) % .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (التغير في السياسات الإقتصادية مثل زيادة أسعار مواد البناء تزيد من تكلفة التمويل العقاري) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية

حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.47) بإنحراف معياري (0.445) وبأهمية نسبية بلغت (89.4)%.

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (تقل التكلفة عند مراقبة وتقويم عوامل البيئة الخارجية) حيث بلغ متوسطها (3.88) وبإنحراف معياري (0.851) وأهمية نسبية بلغت (77.6) % .

5/ الضمان الممنوح .

جدول رقم (28/5): التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات بعد الضمان الممنوح

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	كفاية الضمانات والرهن من العوامل المهمة لإتخاذ قرار منح التمويل العقاري.	4.40	0.683	88.0%	مرتفعة جدا	1
2	الضمانات من الدرجة الأولى(العقارات، الأوراق المالية ، الودائع الإستثمارية) اقل خطر.	4.26	0.756	85.2%	مرتفعة جدا	4
3	تقييم الضمانات من جهات إعتبارية محايدة ومتخصصة ومعتمدة من المصرف المركزي بدلاً من المصرف يقلل من خطر عدم السداد.	4.12	0.851	82.4%	مرتفعة جدا	6
4	سهولة تسهيل الضمانات يؤثر علي قرار المصرف عند منح التمويل.	4.28	0.692	85.6%	مرتفعة جدا	2
5	وجود إدارة للرقابة علي المخاطر المتعلقة بالضمانات تساعد في الحد من أو تقليل الأخطار المتعلقة بالضمانات.	4.27	0.626	85.4%	مرتفعة جدا	3
6	متابعة نشاطات العملاء تحدد موقفهم المالي وبالتالي تقليل خطر عدم السداد.	4.22	0.677	84.4%	مرتفعة جدا	5
7	القيمة العالية للضمانات وتقادماها يمثل عائق في تسهيلها بالسرعة المطلوبة	4.01	0.856	80.2%	مرتفعة جدا	8
8	تعقيد الإجراءات القانونية لبيع الأموال المرهونة للمصرف والإحتياطات التي تصاحب البيع تؤخر عملية البيع بالسرعة المطلوبة.	4.02	0.903	80.4%	مرتفعة جدا	7
	جميع الفقرات	4.20	0.775	84%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (28/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) وأكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى الضمان الممنوح في مجتمع لدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت جميع العبارات متوسطا" عام مقداره (4.20) وبإنحراف معياري (0.775) وأهمية نسبية (84)% .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (كفاية الضمانات والرهون من العوامل المهمة لإتخاذ قرار منح التمويل العقاري) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.40) بإنحراف معياري (0.683) وبأهمية نسبية بلغت (88)% .

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (القيمة العالية للضمانات وتقادمها يمثل عائق في تسهيلها بالسرعة المطلوبة) حيث بلغ متوسطها (4.01) وبإنحراف معياري (0.856) وأهمية نسبية بلغت (89.2)% .

المحور الثاني: كفاءة محفظة التمويل العقاري

وفيما يلي نتائج التحليل الإحصائي للفقرات التي تقيس كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة وذلك على النحو التالي:

جدول رقم (29/5): التحليل الإحصائي الوصفي لفقرات محور كفاءة محفظة التمويل

العقاري

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
1	كفاءة المحفظة تتأثر بمقدار وحجم العائد علي الإستثمار .	4.15	0.614	83.0%	مرتفعة جدا	8
2	إخطار المصرف للعميل عن المخاطر المتوقعة يحقق كفاءة المحفظة.	4.16	0.676	83.2%	مرتفعة جدا	9
3	تقبل الممولين لمخاطر نقصان العائد الفعلي عن المتوقع ضروري لكفاءة المحفظة.	4.01	0.770	80.2%	مرتفعة جدا	11
4	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تشتمل علي التنوع الجغرافي والمرونة (توفر الحد الأدنى من السيولة).	4.14	0.672	82.8%	مرتفعة جدا	10

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي %	مستوى الإستجابة	الترتيب
5	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تمكن مدراء المحفظة من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل الخسائر.	4.18	0.647	83.6%	مرتفعة جدا	5
6	عدم وجود الخبرة الإدارية والهندسية الكافية في المصارف تضعف كفاءة المحفظة.	4.18	0.654	83.6%	مرتفعة جدا	5
7	وجود نظام لمنح التمويل ومتابعته ضروري لكفاءة المحفظة.	4.26	0.772	85.2%	مرتفعة جدا	2
8	إلتزام المصارف بتطبيق سياسة البنك المركزي يؤثر على كفاءة المحفظة.	3.91	0.944	78.2%	مرتفعة	13
9	ضعف سياسات البنك المركزي في تثبيت سعر الصرف يؤثر على كفاءة المحفظة.	4.16	0.759	83.2%	مرتفعة جدا	12
10	حجم الإحتياطات النقدية المفروضة على البنوك من قبل البنك المركزي تؤثر على كفاءة المحفظة.	3.96	0.812	79.2%	مرتفعة	4
11	كفاءة المحفظة تتحقق بقيامها علي أسس علمية	4.24	0.550	84.8%	مرتفعة جدا	2
12	يفضل تشكيل محفظة تتميز بالمرونة لتمكن المستثمر من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل قدر من المخاطر	4.26	0.581	85.2%	مرتفعة جدا	1
13	مقارنة العائد المتوقع من الإستثمار بالمخاطر المصاحبة له من أهم مؤشرات كفاءة المحفظة	4.28	0.586	85.6%	مرتفعة جدا	
	جميع الفقرات	4.15	0.695	82.9%	مرتفعة جدا	

المصدر: إعداد الباحثة من بيانات الدراسة الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (29/5) ما يلي:

1/ المتوسط الحسابي لجميع فقرات أكبر من الوسط الفرضي للدراسة (3) واكبر من الوزن النسبي (60%) وهذه النتيجة تدل على موافقة أفراد العينة على مستوى كفاءة محفظة التمويل العقاري في مجتمع الدراسة بمستوى إستجابة مرتفعة جدا حيث حققت

جميع العبارات متوسطاً" عام مقداره (4.15) وبإنحراف معياري (0.695) وأهمية نسبية (82.9) % .

2/ ويلاحظ من الجدول أن الفقرة (يفضل تشكيل محفظة تتميز بالمرونة لتمكن المستثمر من إجراء اي تعديلات جوهرية بأقل قدر من المخاطر) جاءت في المرتبة الأولى من حيث الأهمية النسبية حيث بلغ متوسط إجابات أفراد العينة على الفقرة (4.28) بإنحراف معياري (0.586) وبأهمية نسبية بلغت (85.6) %.

3/ أما المرتبة الأخيرة فقد جاءت الفقرة (إلتزام المصارف بتطبيق سياسة البنك المركزي يؤثر على كفاءة المحفظة) حيث بلغ متوسطها (3.91) وبإنحراف معياري (0.944) وأهمية نسبية بلغت (78.2) % .

5-3: مناقشة فروض الدراسة

يشتمل المبحث مناقشة فروض الدراسة والتي تتمثل في الفروض التالية:

1/ هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري

في القطاع المصرفي السوداني .

2/ هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائد وأرباح المصارف وكفاءة محفظة

التمويل العقاري في القطاع المصرفي السوداني.

3/ هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل

العقاري في القطاع المصرفي السوداني.

4/ هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل العقاري وكفاءة محفظة

التمويل العقاري في القطاع المصرفي السوداني.

5/ هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل

العقاري في القطاع المصرفي السوداني.

ولتحقيق ذلك تم استخدام تحليل الإنحدار و هنالك بعض الشروط الواجب في البيانات

التي جمعها للتأكد من سلامة وصحة إجراء تحليل الإنحدار وهي:

1/ وجوب أن تكون البيانات موزعة توزيعاً "طبيعياً" ولإختبار ذلك استخدمت الباحثة

إختبار Kolmogorov-Smirnov: وفيما يلي نتائج إختبار التوزيع الطبيعي لمتغيرات

الدراسة:

جدول (30/5) نتائج إختبار التوزيع الطبيعي لمقياس متغيرات الدراسة

المتغيرات	قيمة الإختبار	مستوى المعنوية
1/ حجم التمويل	0.786	0.098
2/ العائد وأرباح المصارف	0.354	0.764
3/ الإلتزام بالسداد	0.768	0.241
4/ تكاليف التمويل العقاري	0.732	0.088
5/ الضمان الممنوح	0.678	0.762
6/ كفاءة محفظة التمويل العقاري	0.439	0.643

المصدر : إعداد الباحثة من بيانات التحليل الإحصائي 2019.

من الجدول (30/5) أعلاه نتائج إختبار التوزيع الطبيعي أن قيمه مستوى الدلالة المعنوية لجميع متغيرات الدراسة أكبر من (5%) وتعنى هذه القيم توفر تشير إلى أن البيانات التي تم الحصول عليها من عينة الدراسة تتوفر فيها خاصية التوزيع الطبيعي لجميع المتغيرات.

2/ وجوب إستقلالية متغيرات الدراسة وعدم تداخلها فيما بينها وللتأكد من ذلك أستخدمت الباحثة إختبارات (تباين معامل التضخم (variance inflation rate (VIF وإختبار TOLERANCE ولكي تكون متغيرات الدراسة مستقلة عن بعضها البعض يفترض أن تكون قيم إختبار (TOLERANCE) أكبر من (0.20) وقيم (VIF) أقل من 10 (Hair et al 2009). وبالرجوع الى الجدول رقم (36/3/3) يلاحظ تأكيد النتائج على إستقلالية متغيرات الدراسة وعدم تداخلها مع بعضها البعض.

جدول (31/5) نتائج إختبار إستقلالية متغيرات الدراسة

المتغيرات	TOLERANCE	VIF
1/ حجم التمويل	0.45	2.987
2/ العائد وأرباح المصرف	0.67	3.087
3/ الإلتزام بالسداد	0.52	1.065
4/ تكلفة التمويل العقاري	0.59	1.2876
5/ الضمان الممنوح	0.556	2.07

المصدر : إعداد الباحثة من بيانات التحليل الإحصائي 2019.

بعد التحقق من الشروط الخاصة بتحليل الإنحدار لعملية الإستدلال الإحصائي السليم. وفيما يلي نتائج التقدير لخطوات إختبار الفرضية الرئيسية للدراسة وذلك على النحو التالي:

الفرضية الأولى: هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة

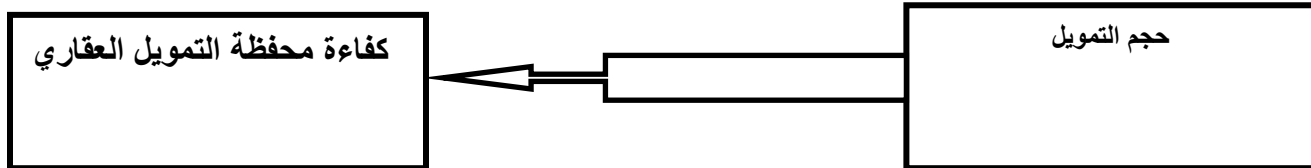
التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السوداني

شكل رقم (20/5)

العلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري

المتغير التابع

المتغير المستقل



ولإثبات هذه الفرضية استخدمت الباحثة تحليل الانحدار الخطي البسيط لتحديد العلاقة السببية بين المتغير المستقل والذي يمثل (حجم التمويل) والمتغير التابع ويمثله (كفاءة محفظة التمويل العقاري). وفيما يلي نتائج التقدير

جدول رقم (32/5) نتائج تحليل الانحدار للعلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري

الفرضية الأولى	معامل الانحدار (B)	قيمة T	مستوى المعنوية	نتيجة العلاقة
العلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	0.319	4.903	0.000	قبول وجود علاقة
معامل الارتباط R	0.35			
معامل التحديد (R ²)	0.13			
قيمة F	24.042			
مستوى المعنوية	0.000			

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (32/5):

1/ وجود ارتباط طردي بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف موضوع الدراسة. ويتضح ذلك من خلال قيمة معامل الارتباط (R) وقيمة معامل الإنحدار (B) وذلك على النحو التالي:

* بلغت قيمة معامل الارتباط (0.35) وتدل هذه القيمة على وجود علاقة ارتباطية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالقطاع المصرفي موضع الدراسة.

* بلغت قيمة معامل إنحدار متغير العلاقة بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري (0.319) وهذا يعنى أن حجم التمويل يؤثر طردياً في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة .

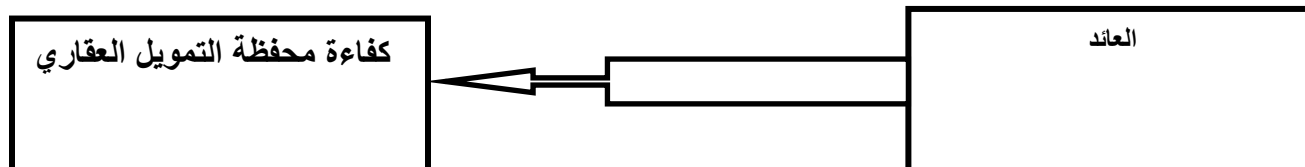
2. كما تشير نتائج التقدير إلى أن متغير حجم التمويل يؤثر في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة بنسبة (13)% حيث بلغت قيمة معامل التحديد (0.13) بينما تؤثر المتغيرات الأخرى بنسبة (87)%.

3. كما يتضح من نتائج التحليل وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري وفقاً لإختبار (t) وإختبار (F) عند مستوى معنوية (5%) حيث بلغت قيمة (t) لمعامل الإنحدار (4.903) بمستوى دلالة معنوية (0.000) وقيمة F (24.042) بمستوى معنوية (0.000) وهذه القيم أقل من مستوى المعنوية 5%. وعليه يتم رفض فرض عدم وقبول الفرض البديل والذي يشير إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة.

وبناء على نتائج التحليل الإحصائي الموضحة في الفقرات السابقة يتم قبول فرضية الدراسة الأولى بوجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.

الفرضية الثانية : هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السودانى
شكل رقم (21/5)

العلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري
المتغير المستقل المتغير التابع



ولإثبات هذه الفرضية إستخدمت الباحثة تحليل الإنحدار الخطى البسيط لتحديد العلاقة السببية بين المتغير المستقل والذي يمثل (العائد) والمتغير التابع ويمثله (كفاءة محفظة التمويل العقاري). وفيما يلى نتائج التقدير

جدول رقم (33/5) نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري

الفرضية الثانية	معامل الإنحدار (B)	قيمة T	مستوى المعنوية	نتيجة العلاقة
العلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	0.504	8.536	0.000	قبول وجود علاقة
معامل الارتباط R	0.55			
معامل التحديد (R2)	0.30			
قيمة F	72.860			
مستوى المعنوية	0.000			

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (33/5):

1/وجود إرتباط طردي بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف موضوع الدراسة. ويتضح ذلك من خلال قيمة معامل الإرتباط (R) وقيمة معامل الإنحدار (B) وذلك على النحو التالي:

* بلغت قيمة معامل الإرتباط (0.55) وتدل هذه القيمة على وجود علاقة إرتباطية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالقطاع المصرفي موضع الدراسة.

* بلغت قيمة معامل إنحدار متغير العلاقة بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري (0.504) وهذا يعنى أن العائد يؤثر طردياً في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة .

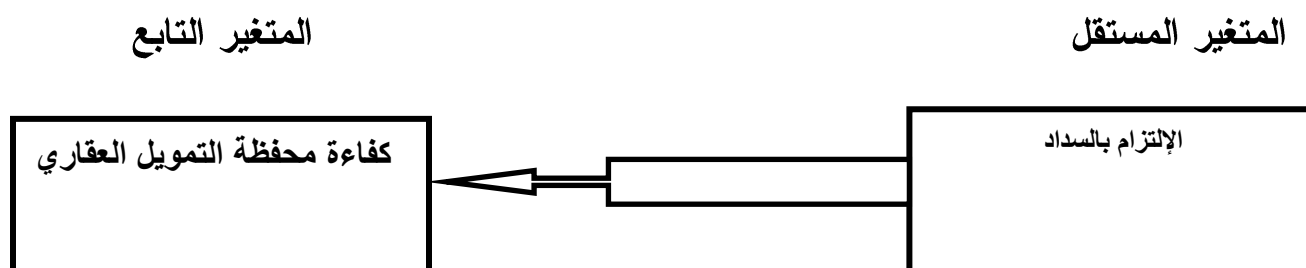
2. كما تشير نتائج التقدير إلى أن متغير العائد يؤثر في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة بنسبة (30%) حيث بلغت قيمة معامل التحديد (0.30) بينما تؤثر المتغيرات الأخرى بنسبة (70%).

3. كما يتضح من نتائج التحليل وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري وفقاً لإختبار (t) وإختبار (F) عند مستوى معنوية (5%) حيث بلغت قيمة (t) لمعامل الإنحدار (8.536) بمستوى دلالة معنوية (0.000) وقيمة F (72.860) بمستوى معنوية (0.000) وهذه القيم أقل من مستوى المعنوية 5%. وعليه يتم رفض فرض عدم وقبول الفرض البديل والذي يشير إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة.

وبناء على نتائج التحليل الإحصائي الموضحة في الفقرات السابقة يتم قبول فرضية الدراسة الثانية بوجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.

الفرضية الثالثة: هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السودانى
شكل رقم (22/5)

العلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري



ولإثبات هذه الفرضية إستخدمت الباحثة تحليل الإنحدار الخطى البسيط لتحديد العلاقة السببية بين المتغير المستقل والذي يمثل (الإلتزام بالسداد) والمتغير التابع ويمثله (كفاءة محفظة التمويل العقاري). وفيما يلى نتائج التقدير

جدول رقم (34/5) نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري

الفرضية الثالثة	معامل الإنحدار (B)	قيمة T	مستوى المعنوية	نتيجة العلاقة
العلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري	0.445	9.276	0.000	قبول وجود علاقة
معامل الارتباط R	0.58			
معامل التحديد (R2)	0.34			
قيمة F	86.038			
مستوى المعنوية	0.000			

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (34/5):

1/ وجود ارتباط طردي بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف موضوع الدراسة. ويتضح ذلك من خلال قيمة معامل الارتباط (R) وقيمة معامل الإنحدار (B) وذلك على النحو التالي:

* بلغت قيمة معامل الارتباط (0.58) وتدل هذه القيمة على وجود علاقة ارتباطية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالقطاع المصرفي موضع الدراسة.

* بلغت قيمة معامل إنحدار متغير العلاقة بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري (0.445) وهذا يعنى أن الإلتزام بالسداد يؤثر طردياً في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة .

2. كما تشير نتائج التقدير إلى أن متغير الإلتزام بالسداد يؤثر في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة بنسبة (34)% حيث بلغت قيمة معامل التحديد (0.34) بينما تؤثر المتغيرات الأخرى بنسبة (66)%.

3. كما يتضح من نتائج التحليل وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري وفقاً لإختبار (t) وإختبار (F) عند مستوى معنوية (5%) حيث بلغت قيمة (t) لمعامل الإنحدار (9.276) بمستوى دلالة معنوية (0.000) وقيمة F (86.036) بمستوى معنوية (0.000) وهذه القيم أقل من مستوى المعنوية 5%. وعليه يتم رفض فرض العدم وقبول الفرض البديل والذي يشير إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة.

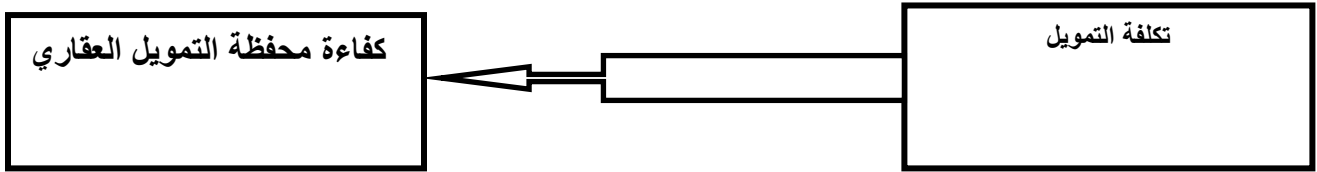
وبناء على نتائج التحليل الإحصائي الموضحة في الفقرات السابقة يتم قبول فرضية الدراسة الثالثة بوجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.

الفرضية الرابعة: هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السودانى
شكل رقم (23/5)

العلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري

المتغير التابع

المتغير المستقل



ولإثبات هذه الفرضية إستخدمت الباحثة تحليل الإنحدار الخطى البسيط لتحديد العلاقة السببية بين المتغير المستقل والذي يمثل (تكلفة التمويل) والمتغير التابع ويمثله (كفاءة محفظة التمويل العقاري). وفيما يلى نتائج التقدير

جدول رقم (35/5) نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة

التمويل العقاري

الفرضية الرابعة	معامل الانحدار (B)	قيمة T	مستوى المعنوية	نتيجة العلاقة
العلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري	-0.419	7.510	0.000	قبول وجود علاقة
معامل الارتباط R	0.50			
معامل التحديد (R2)	0.25			
قيمة F	56.401			
مستوى المعنوية	0.000			

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (35/5):

1/ وجود ارتباط عكسي بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف موضوع الدراسة. ويتضح ذلك من خلال قيمة معامل الارتباط (R) وقيمة معامل الإنحدار (B) وذلك على النحو التالي:

* بلغت قيمة معامل الارتباط (0.50) وتدل هذه القيمة على وجود علاقة ارتباطية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالقطاع المصرفي موضع الدراسة.

* بلغت قيمة معامل إنحدار متغير العلاقة بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري (-0.419) وهذا يعنى أن حجم التمويل يؤثر عكسياً في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة .

2. كما تشير نتائج التقدير إلى أن متغير تكلفة التمويل يؤثر في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة بنسبة (25)% حيث بلغت قيمة معامل التحديد (0.25) بينما تؤثر المتغيرات الأخرى بنسبة (75)%.

3. كما يتضح من نتائج التحليل وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري وفقاً لإختبار (t) وإختبار (F) عند مستوى معنوية (5%) حيث بلغت قيمة (t) لمعامل الإنحدار (7.510) بمستوى دلالة معنوية (0.000) وقيمة F (56.401) بمستوى معنوية (0.000) وهذه القيم أقل من مستوى المعنوية 5%. وعليه يتم رفض فرض العدم وقبول الفرض البديل والذي يشير إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة.

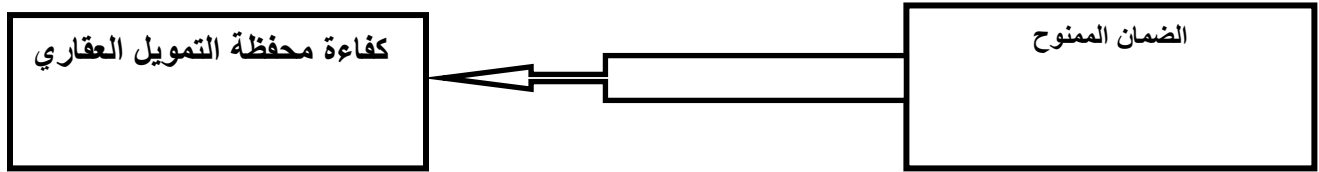
وبناء على نتائج التحليل الإحصائي الموضحة في الفقرات السابقة يتم قبول فرضية الدراسة الرابعة بوجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.

الفرضية الخامسة: هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة
محفظة التمويل العقاري فى القطاع المصرفي السوداني
شكل رقم (24/5)

العلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري

المتغير التابع

المتغير المستقل



ولإثبات هذه الفرضية إستخدمت الباحثة تحليل الإنحدار الخطى البسيط لتحديد العلاقة
السببية بين المتغير المستقل والذي يمثل (الضمان الممنوح) و المتغير التابع ويمثله
(كفاءة محفظة التمويل العقاري). وفيما يلي نتائج التقدير

جدول (36/5) نتائج تحليل الإنحدار للعلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة

التمويل العقاري

الفرضية الخامسة	معامل الإنحدار (B)	قيمة T	مستوى المعنوية	نتيجة العلاقة
العلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري	0.463	8.520	0.000	قبول وجود علاقة
معامل الارتباط R	0.56			
معامل التحديد (R ²)	0.31			
قيمة F	72.59			
مستوى المعنوية	0.000			

المصدر: إعداد الباحثة من نتائج بيانات الميدانية 2019

يتضح من الجدول رقم (36/5):

1/ وجود إرتباط طردي بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف موضوع الدراسة. ويتضح ذلك من خلال قيمة معامل الإرتباط (R) وقيمة معامل الإنحدار (B) وذلك على النحو التالي:

* بلغت قيمة معامل الإرتباط (0.55) وتدل هذه القيمة على وجود علاقة إرتباطية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالقطاع المصرفي موضع الدراسة.

* بلغت قيمة معامل إنحدار متغير العلاقة بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري (0.419) وهذا يعنى أن الضمان الممنوح يؤثر طردياً في كفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة .

2. كما تشير نتائج التقدير إلى أن متغير الضمان الممنوح يؤثر في كفاءة محفظة التمويل العقاري في المجتمع موضع الدراسة بنسبة (31)% حيث بلغت قيمة معامل التحديد (0.31) بينما تؤثر المتغيرات الأخرى بنسبة (69)%.

3. كما يتضح من نتائج التحليل وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري وفقاً لإختبار (t) وإختبار (F) عند مستوى معنوية (5%) حيث بلغت قيمة (t) لمعامل الإنحدار (8.520) بمستوى دلالة معنوية (0.000) وقيمة F (72.59) بمستوى معنوية (0.000) وهذه القيم أقل من مستوى المعنوية 5%. وعليه يتم رفض فرض العدم وقبول الفرض البديل والذي يشير إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمجتمع موضع الدراسة.

وبناء على نتائج التحليل الإحصائي الموضحة في الفقرات السابقة يتم قبول فرضية الدراسة الخامسة بوجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.

الخاتمة

وتشتمل علي الاتي:

أولاً: النتائج

ثانياً: التوصيات

ثالثاً:مقترح الدراسات المستقبلية

أولاً: النتائج:

توصلت الدراسة نتيجة التحليل إل وإختبار الفرضيات إلي النتائج التالية:

1. وجود علاقة ايجابية ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.
2. وجود علاقة ايجابية ذات دلالة إحصائية بين العائد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.
3. وجود علاقة ايجابية ذات دلالة إحصائية بين الإلتزام بالسداد وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.
4. وجود علاقة ايجابية ذات دلالة احصائية بين تكلفة التمويل وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.
5. وجود علاقة ايجابية ذات دلالة إحصائية بين الضمان الممنوح وكفاءة محفظة التمويل العقاري بالمصارف السودانية.
6. التغير في السياسات الإقتصادية بزيادة أسعار مواد البناء المختلفة تزيد من تكلفة التمويل العقاري.
7. تؤثر تكلفة التشييد المتمثلة في إرتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة في حجم التمويل المصرفي الممنوح للقطاع العقاري.
8. توزيع التمويل حسب الإحتياجات الفعلية للمشروع يسهم في إستغلال الجيد للموارد.
9. التحوط في دراسة الجدوى الإقتصادية للمخاطر المستقبلية يقلل من خطر إرتفاع الأسعار ونقصان العائد .
10. حجم التمويل يعتمد علي القدرة علي تقييم وتحليل المخاطر(مخاطر تذبذب سعر الصرف ، مخاطر التضخم...الخ).
11. مقارنة العائد المتوقع من الإستثمار بالمخاطر المصاحبة له من أهم مؤشرات كفاءة المحفظة.
12. منح التمويل علي دفعات حسب شهادة الإنجاز ضروري ويعمل علي تجويد الأعمال المستلمة من المقاول بعد موافقة الاستشاري.
13. وجود نظام لمنح التمويل ومتابعته ضروري لكفاءة المحفظة.
14. يؤثر التغير في معدل التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح للمحفظة.

ثانياً: التوصيات:

علي ضوء نتائج الدراسة توصي الباحثة بما يلي:

1. الإتفاق مع المقاول علي تسليم التمويل بعد إحضاره شهادة إنجاز لما قام به من أعمال ويفضل تشكيل لجنة تراقب سير هذه الأعمال.
2. ضرورة الأخذ في الإعتبار إمكانية زيادة أسعار المواد وغيرها من التكاليف.
3. ضرورة أن تتسم تكلفة التمويل العقاري بالوضوح عند تطبيق مؤشرات الجدوى للمشاريع العقارية .
4. التحوط لإمكانية حدوث تضخم أو غيره من التغيرات التي تحدث للسياسة الإقتصادية.
5. تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية.
6. ضرورة التحوط في دراسة الجدوى المقدمة للمخاطر المحتملة وإمكانية نقصان العائد عما هو متوقع.
7. لابد من وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل لتأثيره في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.
8. يجب وضع تكلفة بنسبة محددة متفق عليها للمشروع العقاري والتحوط للتكاليف المستقبلية لان ذلك يسهم في تقليل خطر الزيادة في الأسعار نتيجة لتذبذب سعر الصرف.
9. ضرورة التعريف بطبيعة وماهية محفظة التمويل العقاري وذلك لتشجيع المواطن للإقبال عليها.
10. تسهيل إجراءات الحصول علي التمويل العقاري.
11. إقناع المستفيدين بأن خدمة التمويل العقاري عن طريق المحافظ جديرة بثقتهم
12. نشر الوعي المصرفي عن خدمة التمويل العقاري عن طريق المحافظ والمزايا التي تقدمها وتكلفة الحصول عليها.
13. توسيع قاعدة حزمة الخدمات المقدمة للتمويل العقاري عن طريق المحافظ من (كهرباء، مياه، وغيره).
14. معالجة الصعوبات في الإجراءات التي تواجه المستفيدين من خدمة التمويل العقاري.
15. إقناع المستفيدين بأن خدمة التمويل العقاري عن طريق المحافظ جديرة بثقتهم ووفق الضوابط الشرعية.

ثالثاً:مقترح الدراسات المستقبلية:

توصي الباحثة بالعناوين التالية:

- 1- الآفاق المستقبلية لخدمة التمويل العقاري عن طريق المحافظ في السودان.
- 2- التمويل العقاري بين العائد والمخاطر.
- 3- تفعيل صيغة المقاوله في توصيل الخدمات لسوق العقار السوداني.
- 4- المحافظ العقارية بين النظرية و التطبيق.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: معاجم اللغة العربية:

- 1- إين منظور، 1998م، لسان العرب، م12، ط1، بيروت: دار إحياء التراث، بيروت.
 - 2- طاهر أحمد، ب ت، ترتيب القاموس المحيط، ط1، بيروت: دار الفكر للنشر.
 - 3- أحمد بن محمد، ب ت، المصباح المنير، القاهرة.
- ثالثاً: الكتب :
- 1- طارق طه، 2005م، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الإسكندرية، مصر.
 - 2- أ.د. محمد الفاتح محمود بشير المغربي، 2016م، التمويل والإستثمار في الإسلام،، الطبعة الأولى، المملكة الأردنية الهاشمية، دار الجنان للنشر.
 - 3- ابراهيم صاحب، 2002م، نظرية التمويل الدولي، بدون،
 - 4- أحمد سعيد بامخرمة، 2001م، اقتصاديات الصناعة، الطبعة الثانية، دار الزهراء، السعودية.
 - 5- أحمد سعيد بامخرمة، 2002م، اقتصاديات الصناعة، ط2، دار الزهراء، السعودية.
 - 6- أرق حماد عبد العال، 1999م، التطورات العالمية وإنعكاساتها على أعمال البنوك، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر.
 - 7- أل شبيب، درويد كامل، 2008م، إدارة تحليل الإستثمارات، دار اليازوري للنشر، عمان، الأردن.
 - 8- أمينة السيد، 2000م، دراسة جدوى المشروعات الإستثمارية، الإسكندرية: الدار الجامعية الحاج طارق وفليح حسن، 2009م، الإقتصاد الإداري، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

- 9- الحسني أحمد حسن ، 1998م،صناديق الإستثمار دراسة وتحليل من منظور الإقتصاد الإسلامي ، مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية.
- 10- حسين عمر، 2002م، إتجاهات الخصخصة، دار الكتاب الحديث، القاهرة.
- 11- الحسيني، عرفات فقي، 1999م، التمويل الدولي ، الطبعة الأولى ، عمان ،مجدلاوي للنشر.
- 12- حنفي ، د.عبد الغفار علي حنفي ، 2011م،رسمية زكريا قريا قس ، سوق المال وتمويل المشروعات ، الإسكندرية ، الدار الجامعية.
- 13- حنفي ، عبد الغفار وقرباقص ، رسمية ، 2004م، الأسواق المالية ، الدار الجامعي .
- 14- خربوش ، حسني ، عبد المعطي ، رشيد ، 1996م، الإستثمار والتمويل ، الشركة الدولية للخدمات المكتبية ، الأردن ، عمان .
- 15- الراوي ، خالد وآخرون ، 2002م، نظرية التمويل الدولية ، دار المناهج للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية.
- 16- رضوان وليد، 1997م، أساسيات في الادارة المالية ، بدون .
- 17- روزين ، د. كينث دي روزين ، 2009م، الإستثمارات العقارية ، ترجمة عايشة حمدي ، مجموعة النيل العربية ، القاهرة .
- 18- سعيد عبد العزيز عثمان، 1997م، إقتصاديات الخدمات والمشروعات، الطبعة الأولى ،الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.
- 19- سمير محمد عبد العزيز، ب ت، إقتصاديات إدارة النقود والبنوك في إطار عالمية القرن الحادي والعشرون: الصناعة المالية الحديثة واتجاهات التجارة الدولية، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية.
- 20- السيفو ، وليد وآخرون ، 2004م، الأساليب الإحصائية في العلوم الإقتصادية والإدارية ، عمان : الجواهر للنشر .

- 21- الصديق طلحة ،2006م، التمويل الاسلامي في السودان وسياسات التمويل، عمان: دار الميسرة.
- 22- طارق طه، 2000م، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الإسكندرية، مصر .
- 23- عبد العزيز عبد الرحيم ،2002م، التمويل والإدارة المالية في منشآت الأعمال، بدون .
- 24- عبد المطلب عبد الحميد،2009م، الديون المصرفية المتعثرة والأزمة المالية المصرفية العالمية: أزمة الرهن العقاري الأمريكية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- 25- عبد المطلب عبد الحميد، 2001م، العولمة وإقتصاديات البنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- 26- عبد المنعم سيد علي، 1999م، إقتصاديات النقود والمصارف، الأكاديمية للنشر، الأردن.
- 27- علي ، عبد المنعم السيد ، العيسي، نزار سعيد الدين ، 2004م، النقود والمصارف والأسواق المالية ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن.
- 28- فرديسون ويوجين،1993م، التمويل الإداري ، ج2، ترجمة عبد الرحمن حاتم ، السعودية ، دار المريخ.
- 29- قحف ، منذر قحف ، ب ت، مفهوم التمويل في الإقتصاد الإسلامي ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.
- 30- كمال ، يوسف كمال محمد ،1996م، الصرافية الإسلامية ، القاهرة.
- 31- مائير كوهين، النظم المالية والتمويلية،2007م، المبادئ والتطبيقات، ترجمة عبد الحكيم الخزامي، دار الفجر، مصر.
- 32- محمد المكاوي ،2004م، التمويل المصرفي الاسلامي ، جامعة المنصورة، المكتبة العصرية .
- 33- محمد حسن صفوان ،2001م، أساسيات العمل المصرفي ، دار وائل للنشر .

- 34- محمد عبد الغفار ، 1990م، التمويل والإدارة المالية ، القاهرة: دار النهضة العربية .
- 35- محمد مطر، 1999م، إدارة الإستثمارات، الطبعة الثانية، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- 36- محمد مطر، 2003م، الاتجاهات الحديثة في التحليل المالي والإئتماني، الأساليب والأدوات والاستخدامات العلمية، دار وائل، الأردن، الطبعة الأولى.
- 37- محمد مطر، 2003م، الإتجاهات الحديثة في التحليل المالي والإئتماني، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع عمان، الأردن.
- 38- مختار ، د. إبراهيم مختار ، 1984م، التمويل المصرفي منهاج لإتخاذ القرارات القاهرة ، دار وهدان للطباعة والنشر.
- 39- المطلب عبد الحميد، 2001م، العولمة وإقتصاديات البنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- 40- المكاوي ، د. محمد محمود المكاوي ، 2009م، البنوك الإسلامية (النشأة التمويل التطوير) ، المكتبة العصرية ، المنصورة ، مصر .
- 41- الموني ، غازي فلاح ، 2002م، إدارة المحافظ الإستثمارية الحديثة ، دار المناهج للنشر والتوزيع.
- 42- هندي ، منير إبراهيم ، 1993م، أدوات الإستثمار في أسواق راس المال ، المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية .
- 43- الهواري ، د. سيد الهواري ، ب ت، الإستثمار والتمويل بالمشاركة في البنوك الإسلامية القاهرة ، عين شمس .
- 44- الوزير ، الوزير فرج الوزير ، 1963م، مخاطر الإئتمان الذي تتولاه البنوك المركزية القاهرة ، معهد الدراسات المصرفية .

رابعاً: المجالات العلمية :

- 1- أحمد سعيد، 2012م، البنوك الإسلامية وإتفاقية بازل المزاي والتحديات، مجلة الدراسات المالية والمصرفية، العدد الأول، عمان، الأردن.
- 2- الأمين ، د .حسن عبدالله الأمين ، 2002م، تقنيات المال في الإسلام ، ماليزيا .
- 3- إيتسام ساعد، 2009م، تقييم كفاءة النظام المالي الجزائري و دوره في تمويل الإقتصاد، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة بسكرة، الجزائر .
- 4- حسن عبد الكريم سلوم، خديجة جمعة الزويني، 2006م، دور المؤسسات الصغيرة في دعم عمليات الخصخصة في البلدان العربية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، الجزائر.
- 5- حمامي ، عبد الكريم ، 2000م، صناديق الإستثمار المشتركة ، فصلت للدراسات والترجمة
- 6- سمير أسعد مرشد، 1988م، مفهوم الكفاءة و الفعالية في نظرية الإدارة العامة، مجلة الإقتصاد و الإدارة، جامعة الملك فيصل، السعودية، العدد 48.
- 7- صباح البدري، 1993م، الإدارة المصرفية لمخاطر سعر الفائدة، مجلة الدراسات المالية المصرفية، الأردن، مجلد 1
- 8- صلاح الدين محمد أحمد الأمام، 2010م، إستخدام نظام التصنيف CAMELS في تحقيق السلامة المالية للمصارف، مجلة المنصورة، العدد (13)، (العراق).
- 9- عبد الحميد محمود، إدارة المخاطر الاستثمارية ، الاسكندرية، العدد (32)
- 10- عبد القادر صالح محمود ، حركة راس المال العالمي والدول النامية بنك السودان ، مجلة المصرفي ، العدد (38)
- 11- لجميل سرمد كوكب، 1989م، تقويم كفاءة العملية المصرفية وتعبئة الموارد وتوزيعها في مصرف الرافدين للفترة 1965-1983 ، تنمية الرافدين، العدد 26 ، العراق.

12- محمد الجموعي قريشي، 2005م. تقييم أداء المؤسسات المصرفية، مجلة الباحث، العدد 30 ،جامعة ورقلة.

13- مفلح عقل، البنوك في الأردن، مجلة البنوك في الأردن، الأردن، العدد الأول.

14-جميل سرمد كوكب، تقويم كفاءة العملية المصرفية تعبئة المواد وتوزيعها في مصرف الرافدين ،مجلة تنمية الرافدين، العدد 26 ،العراق، 1989

15- - الشيخ الداوي، تحليل الأسس النظرية لمفهوم الأداء، 2010م،مجلة الباحث، جامعة ورقلة، الجزائر، عدد7.

خامساً: الرسائل العلمية:

1-بن يحيى محمد ، 2012م،واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويلة ، رسالة دكتوراة غير منشورة ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان .

2- الجبوري عبد العزيز شويش ،1999م، إدارة إستثمارات المصارف الإسلامية ، أطروحة دكتوراة الجامعة المستنصرية ، العراق.

3-جهاد أبو الرب،2003م، مدى فعالية السياسة النقدية والائتمانية للبنك المركزي الأردني، اطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة السودان.

4-حسين عبد المطلب الأسرج ،2005م، دور التمويل الإسلامي في تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة ، رسالة دكتوراة منشورة ، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ، المغرب .

5-شوقي بورقبة،2011م، الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية دراسة تطبيقية معاصرة، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة سطيف، الجزائر.

6-طارق عبد الله المحيسن،2006م، أثر الكفاءة على تنافسية الجهاز المصرفي الأردني، دراسة قياسية مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤنة، الأردن.

7- فطيمة الزهرة نوي، 2010م، تقييم كفاءة أداء البنوك الجزائرية باستخدام النسب المالية و نموذج حد التكلفة العشوائية خلال الفترة (2004 - 2008)، (مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة اليرموك، الأردن).

8- محمد الجموعي قريشي، 2006م، قياس الكفاءة الاقتصادية في المؤسسات المصرفية: دراسة نظرية و ميدانية للبنوك الجزائرية خلال الفترة (1994-2003)، (أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة الجزائر، الجزائر).

9- محمد عبده آدم ، 2006م، صناديق الإستثمار الإسلامية ودورها في تقييم وإستخدام الموارد ، رسالة دكتوراه غير منشورة جامعة النيلين .

10- هام بوخلالة، 2006م، المنافسة البنكية في الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة ورقلة .

11- الهيمي ، عمر هويدي ، 2010م، التمويل والخدمات المصرفية الإسلامية ، رسالة ماجستير كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة الأنبار ، العراق .

سادساً: التقارير المنشورات:

1- تقرير بنك السودان المركزي، 2012م.

2- تقرير صندوق الإسكان والتعمير، 2019م.

3- تقرير مصرف المزارع التجاري، 2016م.

4- حسين العمر وآخرون، مقدمة في الإقتصاد الصناعي، منشآتسورات ذات السلاسل، الكويت،

5- د. التجاني عبد القادر أحمد ، البديل الإسلامي في التمويل النقدي ، ورقة في سلسلة حوارات التنوير (6) الناشر مركز التنوير المعرفي ، الطبعة الأولى.

6- سلامة ، عابدين أحمد سلامة ، 1999م، ندوه إسهام الفكر الإسلامي في الإقتصاد المعاصر ، واقع التمويل بالمشاركة في البنوك الإسلامية بالسودان ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي .

- 7- عبد الرحمن يسري أحمد ، 2000م، البنوك الإسلامية الأسس وآليات العمل المصرفي وضرورات التطور ، ندوة الصناعة المالية ، جامعة الاسكندرية .
- 8- عبد القادر بودي، مجدوب بحوصي، 2008م، مقررات بازل وأهميتها في تحليل المخاطر البنكية، الملتقى الدولي حول إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات، جامعة الشلف، .
- 9- عبد الكريم منصوري، 2010م، قياس الكفاءة النسبية للبنوك الجزائرية باستخدام النموذج المتعدد المعايير "التحليل التطويقي للبيانات DEA"، الملتقى الوطني الأول حول: الطرق المتعددة المعايير (الأهداف) لاتخاذ القرار في المؤسسة الجزائرية (دراسة نظرية وتطبيقية)، مغنية، تلمسان، الجزائر.
- 10- عبد الكريم منصوري، 2010م، قياس الكفاءة النسبية للبنوك الجزائرية باستخدام النموذج المتعدد المعايير "التحليل التطويقي للبيانات DEA"، الملتقى الوطني الأول حول: الطرق المتعددة المعايير (الأهداف) لاتخاذ القرار في المؤسسة الجزائرية (دراسة نظرية وتطبيقية)، مغنية، تلمسان، الجزائر.
- 11- فؤاد شاكر، 2005م، خصخصة القطاع المصرفي في الدول العربية، مجلة اتحاد المصارف العربية، بيروت، العدد 242، 21 - 98 مالك الرشيد أحمد، مقارنة بين معياري CAMEL و CAEL كأدوات حديثة للرقابة المصرفية، مجلة المصرفي، العدد 35، بنك السودان المركزي، السودان .
- 12- محمد شاكر، 2005م، ندوة عن المحافظ والصناديق الإستثمارية تكوينها وإدارتها، إشراف هيئة الأوراق والسلع المالية، الإمارات العربية المتحدة ، أبو ظبي.

13- مقال الدكتور منصور محمد الشمالي ، الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية ، جامعة الكويت منشور في مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا ، العدد السادس.

14- مقال للأستاذ عمران أحمد ، 2011م، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، جامعة المدية ، منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، العدد 6

15- منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات ، 2009م، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية والقانونية ، المجلد 25 ، العدد الثاني .

16- هشام جبرة ، 2005م، صناديق الاستثمار الاستثمارية ، بحث مقدم للمؤتمر العلمي الاول ، فلسطين .

سابعاً: المراجع الانجليزية:

- 1- Ababacar Mbengue, 2005 ،Paradigme SCP, Théorie évolutionniste et management stratégique: données ancienne, résultat nouveaux, XIVème conférence Internationale de mangement stratégique, pays de la loire, Angers..
- 2- Ababacar Mbengue, 2005 ،Paradigme SCP, Théorie évolutionniste et management stratégique: données ancienne, résultat nouveaux, XIVème conférence Internationale de mangement stratégique, pays de la loire, Angers.
- 3- Edminster Robert. 1980 ،Financial Instuting ,New yourk .
- 4- Edward.w.Reedet al, 1980 ،commercial banking ,New jersey.
- 5- Hiller, R.L et Vanlitoose D.D, Modern Money and Banking, 3rd ed, New York, Mc Grawlil, 1993, p 264.

- 6- - David, C.W.Ibid, p 43. 3 - Robert Tannenwald, Differences Across first district bank in operational efficiency, p:42,.
- 7- -Khaled A.Hussein, Operational Efficiency in Islamic Banking : The Sudanese Experience, Islamic Research and Training Institute Islamic Development Bank, Jeddah, Saudi Arabia.
- 8- lucket p1976,money and banking ,new York.
- 9- Maurice Baudoux,1971 ،Les economies d'échelle et leur degree d'exploitation, edition cujas, paris, 1972, p: 17. 2 - Pratten. C, Economies of Scale in manufacturing industries, Cambridge University Press.
- 10- Robert De Young,1997 ،Measuring bank cost efficiency : don't count on accounting ratios, financial practice and education review, USA, spring/summer.

ثامناً:مواقع الانترنت:

- 1- مصطفى أحمد أبراهيم نصر ، التمويل العقاري ومدى إعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي ، www.t1t.net/download بدون تاريخ
- 2- عبد العظيم عيسى ، التمويل العقاري <http://www.t1t.net> ، بدون تاريخ
- 3- <http://www.bos.frb.org/economic/neer/neer1995/neer395d.pdf>, 19/09/2013 11:09

الملاحق

ملحق رقم (1)

بسم الله الرحمن الرحيم
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
كلية الدراسات العليا

أخي الموظف /أختي الموظفة/.....الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

الموضوع/استمارة استبانة

تهدف هذه الاستبانة الي جمع بيانات لدراسة تقوم بها الباحثة تحت عنوان(العوامل المؤثرة في كفاءةمحفظة التمويل العقاري المصرفي في السودان) دراسة ميدانية علي عينة من المصارف العاملة بولاية الخرطوم.وذلك لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة دكتوراة الفلسفة في الدراسات المصرفية ويتطلب ذلك الحصول علي مجموعة من البيانات ، ويشرفني أن أتلقى مشاركتكم ومساهمتم من خلال خبراتكم العملية والعلمية لتكملة هذا البحث مقدرةً حسن تعاونكم وجهدكم وإبداء رأيكم بوضوح وشفافية علماً بأن البيانات ستعامل بسرية وتستخدم لأغراض البحث العلمي فقط.

مع فائق شكري وتقديري لحسن تعاونكم

الباحثة

شيماء عبدالله أبوزيد الحسن

0912192836

القسم الاول : البيانات الشخصية :

فضلا ضع علامة (√) أمام الخيار المناسب :-

النوع:	() ذكر	() انثى
الفئة العمرية :		
() أقل من 30 سنة	() 30 وأقل من 35 سنة	
() 35 وأقل من 40 سنة	() 40 وأقل من 45 سنة	
() 45 وأقل من 50 سنة	() 50 سنة فأكثر	
المؤهل العلمي :		
() بكالوريوس	() دبلوم عالي	
() ماجستير	() دكتوراة	اخرى.....
التخصص العلمي:		
() دراسات مالية ومصرفية	() إدارة اعمال	() إقتصاد
() محاسبة مالية	أخرى.....	
الوصف الوظيفي :		
() مدير إدارة	() رئيس قسم	() موظف
أخرى.....		
سنوات الخبرة :		
() أقل من 5 سنوات	() 5 سنوات وأقل من 10 سنة	
() 10 سنوات وأقل من 15 سنة	() 15 سنة وأقل من 20 سنة	() 20 سنة فأكثر

القسم الثاني : قياس متغيرات الدراسة:

فضلا ضع علامة(√) أمام الخيار المناسب :-

المحور الاول : العوامل المؤثرة في كفاءة محفظة التمويل العقاري

البعد الاول : حجم التمويل :

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1	تؤثر تكلفة التشييد المتمثلة في إرتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة في حجم التمويل المصرفي الممنوح للقطاع العقاري.					
2	لا يتناسب حجم التمويل المطلوب مع الموارد المالية ورؤوس أموال المصارف التجارية.					
3	فترة إسترداد التمويل العقاري طويلة مما يؤثر في حجم التمويل العقاري الممنوح بواسطة المحفظة للأفراد والمنشآت.					
4	توزيع التمويل حسب الاحتياجات الفعلية للمشروع يسهم في إستغلال الجيد للموارد.					
5	يؤثر التضخم في حجم التمويل العقاري المصرفي الممنوح .					
6	حجم التمويل يعتمد علي القدرة علي تقييم المخاطر(مخاطر تنذبذ سعر الصرف ، مخاطر التضخم...الخ).					

البعد الثاني: العائد وارباح المصرف

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1	تهميش العوائد يؤدي الي انخفاض إيرادات المصرف.					
2	دراسة الجدوى المقدمة للمشروعات العقارية تفتقر للواقعية والمنطقية.					
3	منح التمويل علي دفعات حسب شهادة الإنجاز ضروري ويعمل علي تجويد الاعمال المستلمة من المقاول بعد موافقة الاستشاري.					
4	يكون العائد غير مجزٍ عند نهاية التمويل العقاري لطول الاجل .					
5	يتاثر حجم العائد علي التمويل العقاري بتذبذب أسعار العملة.					
6	التوفيق في دراسة الجدوى الاقتصادية للمخاطر المستقبلية يقلل من خطر ارتفاع الاسعار ونقصان العائد .					

البعد الثالث : الالتزام بالسداد :

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1	استخدام المحافظ التمويلية المتخصصة لتمويل العقارات يحد من خطر تعثر العملاء في السداد.					
2	تنويع الشرائح او العملاء المستفيدين من محفظة التمويل العقاري يحد من مخاطر التعثر ويعزز إستقرار تمويل المحفظة .					
3	تؤدي زيادة حجم التمويل المتعثر الي عدم استقطاب مشاريع جديدة لضعفها لموارد المحفظة.					
4	تزيد الاجراءات والضوابط والرسوم الحكومية من إلتزامات العميل فتؤثر في قدرته علي السداد.					
5	بقاء البنوك علي إتصال دائم باصحاب المخططات السكنية والمؤسسات الممولة عقاريا بهدف الاطلاع علي نشاطاتهم يضمن السداد واستقطاب مشاريع جديدة.					
6	الاهتمام بالتأهيل والتدريب في مجال الائتمان المصرفي العقاري يساعد في تقليل مخاطر عدم السداد.					
7	عدم إلمام الموظفين بمؤشرات الانذار المبكر للتعثر يؤدي الي عدم السداد .					
8	العميل المتعثر لظروف طارئة وليست دائمة إهماله وجدولة مديونيته تساعد في معالجة التعثر					

البعد الرابع : تكلفة التمويل العقاري

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1	وجود نظام لتقدير تكلفة التمويل يؤثر في قرار طلب تقديم التمويل العقاري.					
2	تزيد تكلفة التمويل العقاري نتيجة التغير في السياسات الاقتصادية					
3	تتسم تكلفة التمويل العقاري بالوضوح عند تطبيق مؤشرات الجدوى للمشاريع العقارية					
4	التغير في السياسات الاقتصادية مثل زيادة اسعار مواد البناء تزيد من تكلفة التمويل العقاري.					
5	تطبيق مؤشرات دراسة الجدوى للمشاريع العقارية الممولة تجعل تكلفة التمويل واضحة ومعروفة منذ البداية.					
6	تزداد التكلفة نتيجة الرسوم الجمركية والضرائب والرسوم المحلية					
7	تزداد التكلفة نتيجة الركود الاقتصادي وعدم إستقراره					
8	تزداد التكلفة نتيجة التذبذب في الاسعار					
9	تقل التكلفة عند مراقبة وتقويم عوامل البيئة الخارجية					
10	تقل التكلفة عند إستخدام التقنية الحديثة والمتطورة					
11	وضع تكلفة بنسبة محددة متفق عليها للمشروع العقاري والتحوط للتكاليف المستقبلية تسهم في تقليل خطر الزيادة في الاسعار نتيجة لتذبذب سعر الصرف.					

البعد الخامس : الضمان الممنوح

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لاأوافق	لاأوافق بشدة
1	كفاية الضمانات والرهن من العوامل المهمة لاتخاذ قرار منح التمويل العقاري.					
2	الضمانات من الدرجة الاولى(العقارات، الاوراق المالية ، الودائع الاستثمارية) اقل خطر.					
3	تقييم الضمانات من جهات اعتبارية محايدة ومتخصصة ومعتمدة من المصرف المركزي بدلاً من المصرف يقلل من خطر عدم السداد.					
4	سهولة تسهيل الضمانات يؤثر علي قرار المصرف عند منح التمويل.					
5	وجود إدارة للرقابة علي المخاطر المتعلقة بالضمانات تساعد في الحد من او تقليل الاخطار المتعلقة بالضمانات.					
6	متابعة نشاطات العملاء تحدد موقفهم المالي وبالتالي تقليل خطر عدم السداد.					
7	القيمة العالية للضمانات وتقادماها يمثل عائق في تسهيلها بالسرعة المطلوبة					
8	تعقيد الاجراءات القانونية لبيع الاموال المرهونة للمصرف والاحتياطات التي تصاحب البيع تؤخر عملية البيع بالسرعة المطلوبة.					

المحور الثاني : كفاءة المحفظة

الرقم	العبارة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1	كفاءة المحفظة تتأثر بمقدار وحجم العائد علي الاستثمار .					
2	اخطار المصرف للتعامل عن المخاطر المتوقعة يحقق كفاءة المحفظة.					
3	تقبل الممولين لمخاطر نقصان العائد الفعلي عن المتوقع ضروري لكفاءة المحفظة.					
4	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تشتمل علي التنوع الجغرافي والمرونة(توفر الحد الأدنى من السيولة).					
5	المحفظة ذات الكفاءة العالية هي التي تمكن مدراء المحفظة من إجراء أي تعديلات جوهرية بأقل الخسائر.					
6	عدم وجود الخبرة الادارية والهندسية الكافية في المصارف تضعف كفاءة المحفظة.					
7	وجود نظام لمنح التمويل ومتابعته ضروري لكفاءة المحفظة.					
8	التزام المصارف بتطبيق سياسة البنك المركزي يؤثر على كفاءة المحفظة.					
9	ضعف سياسات البنك المركزي في تثبيت سعر الصرف يؤثر على كفاءة المحفظة.					
10	حجم الاحتياطات النقدية المفروضة على البنوك من قبل البنك المركزي تؤثر على كفاءة المحفظة.					
11	كفاءة المحفظة تتحقق بقيامها علي أسس علمية					
12	يفضل تشكيل محفظة تتميز بالمرونة لتمكين المستثمر من إجراء اي تعديلات جوهرية بأقل قدر من المخاطر					
13	مقارنة العائد المتوقع من الاستثمار بالمخاطر المصاحبة له من أهم مؤشرات كفاءة المحفظة					

ملحق رقم(2)

جول يوضح المشاريع السكنية المنفذة بولايات السودان

الولاية	عدد الوحدات	تاريخ التنفيذ	التكلفة
البحر الأحمر	1,020 وحدة	2010م_2014م	218,155 مليون جنيه
نهر النيل	880 وحدة	2014م_2018م	100,200 مليون جنيه
الشمالية	1,042 وحدة	2011م_2019م	225 مليون جنيه
وسط دارفور	300 وحدة	2017م_2018م	82 مليون جنيه
جنوب دارفور	804 وحدة	2009م_2011م	30 مليون جنيه
كسلا	650 وحدة	2012م	72,113 مليون جنيه
الجزيرة	1200 وحدة	2008م_2012م	71 مليون جنيه
القضارف	424 وحدة	2010م_2019م	55 مليون جنيه
سنار	250 وحدة	تحت التنفيذ	27 مليون جنيه
النيل الأزرق	80 وحدة	تحت التنفيذ	26 مليون جنيه
النيل الأبيض	900 وحدة	2008م_2012م	94 مليون جنيه
غرب دارفور	153 وحدة	2014م_2015م	22 مليون جنيه
الخرطوم			لم يتم الحصر

المصدر: صندوق الإسكان والتعمير 2019م

ملحق رقم (3)

المحافظ التي يساهم فيها المصرف حتى 31-12-2016م

اسم المحافظة	الغرض من المحافظة	القطاع	البنك الرائد	مبلغ المحافظة بالآلاف الجنيهات	مساهمة المصرف في المحافظة بالآلاف الجنيهات
صندوق التعمير - كسلا	إنشاء مساكن	عقاري	المزارع	13.855.113	3.000.000
إستكمال مباني المدينة الرياضية 1	تكملة مباني	عقاري	الثروة الحيوانية	400.000.000	1.000.000
السكن الإقتصادي	إنشاء مساكن	عقاري	الخرطوم	200.000.000	4.000.000
صندوق التعمير - كسلا	إنشاء مساكن	عقاري	المزارع	23.500.000	10.977.853
الإسكان - الشمالية	إنشاء مساكن	عقاري	التضامن	64.896.000	6.450.000
الإسكان - البحر الأحمر	إنشاء مساكن	عقاري	فيصل الإسلامي السوداني	156.000.000	3.000.000
الإسكان - نهر النيل	إنشاء مساكن	عقاري	السوداني الفرنسي	77.064.300	9.500.000

المصدر: التقرير السنوي لمصرف المزارع التجاري 2016م

ملحق رقم (4)

قائمة بأسماء المحكمين

الرقم	الإسم	الدرجة العلمية/الوظيفية	العنوان
1	د. هويدا آدم الميع	أستاذ مشارك	جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
2	د. أحمد علي أحمد محمد	أستاذ مشارك	جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
3	د. بابكر إبراهيم الصديق	أستاذ مشارك	جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
4	د. محمد حمد محمود	أستاذ مشارك	جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
5	د. إسماعيل شبو	أستاذ مشارك	جامعة الزعيم الأزهرى
6	د. عبد الرحمن عبدالله الرحمن	أستاذ مشارك	جامعة النيلين
7	د. عيسى إدريس الياس	نائب مدير إدارة المخاطر	بنك فيصل الإسلامي السوداني
8	د. الجبلى حسن أحمد	إدارة المباني والمنشآت	بنك فيصل الإسلامي السوداني
9	د. أبوبكر عمر محمد	إدارة الالتزام	بنك فيصل الإسلامي السوداني
10	د. فتح الرحمن علي محمد	مساعد المدير العام للإستثمار المالي	بنك الإستثمار المالي
11	د. عثمان موسى محمد نوح	رئيس قسم السيولة	بنك أم درمان الوطني
12	أ. عبد الكريم إبراهيم عبد الحفيظ	مدير إدارة الإستثمار	البنك العقاري التجاري
13	أ. محي الدين محمود التوم	نائب مدير إدارة التخطيط والبحوث	بنك الشمال الإسلامي