

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

بكالوريوس إدارة المشاريع



أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو

إعداد الطالب:

محمد الصغيرات: 232001152

زياد الزهراني: 232001470

إشراف

د. وليد سليمان

د. الفيصل عبد الحميد

العام الدراسي:

2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي هذه الرسالة إلى عائلتي الحبيبة، التي دعمتني بلا حدود وألهمتني بحبها وتشجيعها الدائم. كما أهديتها إلى الدكاترة المشرفين ، الذين قدموا لنا الإرشاد والمساعدة طوال فترة إعداد هذه الرسالة. كما أشكر كل من ساهم في هذا العمل البحثي بطريقة أو بأخرى، فأنتم جميعاً جزء لا يتجزأ من نجاح هذا الإنجاز.

شكر وتقدير

الي الاستاذ الدكتور / وليد سليمان

والاستاذ الدكتور / فيصل

أتوجه بخالص الشكر والتقدير لفضيلتكم على المساعدة القيمة والدعم الكبير الذي قدمتموه لي خلال إعداد رسالة الماجستير. لقد كان تعاونكم الفعال والمشورة القيمة أساسا حاسما في إتمام هذا العمل البحثي، أنا ممتن جدا لكم على الجهود التي بذلتموها وعلى التوجيهات القيمة التي قدمتموها، ولا يسعني إلا أن أعبر عن امتناني

العميق واحترامي الشديد لكم

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
أ	البسمة
ب	الإهداء
ج	شكر وتقدير
د	قائمة المحتويات (الفهرس)
هـ	قائمة الجداول
و	قائمة الأشكال
ز	ملخص الدراسة
1	الفصل الأول: المقدمة
1	المقدمة
2	مشكلة الدراسة
3	أهمية الدراسة
4	أهداف الدراسة
4	أسئلة الدراسة
4	فرضيات الدراسة
4	نموذج الدراسة
5	الدراسة الميدانية
5	منهجية البحث
6	أخذ العينات
6	جمع العينات
6	أساليب التحليل الإحصائي المستخدمة
7	مخطط البحث
	الفصل الثاني: الدراسة النظرية
8	أولاً: التمويل
10	ثانياً: التمويل العقاري
	الفصل الثالث: أدوات الدراسة والتحليل الإحصائي
14	منهج الدراسة
14	مجتمع وعينة الدراسة
15	جمع البيانات
16	تحليل البيانات
18	الاعتبارات الأخلاقية
	الفصل الرابع: التحليل الوصفي واختبار الفرضيات
20	أولاً: التحليل الوصفي
21	ثانياً: اختبار الفرضيات
	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات
26	أولاً: النتائج
27	ثانياً: التوصيات
28	Abstract
29	المراجع
30	الملاحق

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
1	التوزع التكراري لعينة البحث بحسب سنوات الخدمة الوظيفية في الشركة	14
2	التوزع التكراري لعينة البحث بحسب الراتب الشهري	15
3	نتائج اختبار ألفا كرونباخ لقياس ثبات الإستبانة	15
4	الدالات الإحصائية لتقييم الإجابات على عبارات الاستبيان	20
5	دالات علاقات الارتباط والتفسير بين المتغير المستقل (الراتب الشهري) والتابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)	21
6	الدالات الاحصائية لمعادلة التأثير المستقل (الراتب الشهري) والتابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)	22
7	دالات علاقات الارتباط والتفسير بين المتغير المستقل (سنوات الخدمة الوظيفية) والتابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)	23
8	الدالات الاحصائية لمعادلة التأثير المستقل (سنوات الخدمة الوظيفية) والتابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)	23

فهرس الأشكال

رقم الشكل	اسم الجدول	رقم الصفحة
1	نموذج الدراسة	4
2	نموذج البصلة لمنهجية الدراسة	6
3	مخطط الدراسة	7

المستخلص:

هدفت الدراسة إلى تبيان أثر التمويل العقاري في حالة امتلاك العقارات بين موظفي شركة أرامكو، حيث سعى هذا البحث إلى الإجابة عن السؤال الآتي "ما هو أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو"، وذلك من خلال اختيار عينة مؤلفة من 101 موظف، وتوزيع استمارة الدراسة عليهم ومن ثم تحليل النتائج باستخدام SPSS.

وقد توصلت الدراسة إلى أن للتمويل العقاري تأثير إيجابي على احتمالية امتلاك العقار بين الموظفين. فالقدرة على الحصول على تمويل عقاري يوفر إمكانية شراء العقارات والاستفادة من فوائد التملك العقاري. كما أن موظفي شركة أرامكو الذين يستفيدون من التمويل العقاري ولديهم سنوات خدمة أكثر يكونون أكثر عرضة لامتلاك العقارات. يشير ذلك إلى أن الخبرة والاستقرار في العمل يعززان القدرة على استخدام التمويل العقاري وامتلاك العقارات.

وفي ظل النتائج السابقة أوصت الدراسة بعدة توصيات أهمها التعمق في الأبحاث الميدانية التي تزود الأبحاث الميدانية برؤى قيمة حول العوامل التي تؤثر في قرارات الموظفين بشأن التمويل العقاري وامتلاك العقار. قم بإجراء مقابلات مع مجموعة من الموظفين لفهم تجاربهم وآرائهم وتحليل العوامل النفسية والاجتماعية التي تؤثر على اتخاذ القرارات. والتوسع في النطاق الجغرافي ليشمل موظفي شركات أخرى في القطاع العام أو الخاص لمقارنة نتائجك مع مجموعات أخرى وتحديد إمكانية تعميم النتائج على نطاق أوسع.

المقدمة:

لقد كان التمويل العقاري على مر السنين حكراً على شركات تمويل الرهن العقاري ولكن مع مرور الوقت، بدأت البنوك التجارية في الانخراط في تمويل الرهن العقاري. إن وجود نظام فعال لتمويل الإسكان له أهمية كبيرة سواء في تلبية الاحتياجات السكنية للأفراد أو في تعزيز تنمية البناء والتمويل والقطاعات الأخرى ذات الصلة في الاقتصاد. وتشير التجارب الدولية إلى أن توفر القروض العقارية السكنية على نطاق واسع له تأثير إيجابي على تخفيف حدة الفقر، وجودة الإسكان، والبنية التحتية، والتوسع الحضري (Erbas, 2005).

تمتلك الدول المتقدمة حالياً أنظمة تمويل إسكان متقدمة جداً، حيث تتدفق الأموال من الأشخاص الذين لديهم فائض في الأموال إلى الأشخاص الذين يعانون من عجز ويحتاجون إلى الأموال من خلال القنوات المختلفة التي توفرها أسواق الرهن العقاري. ومع ذلك، فإن الوضع في البلدان النامية مختلف تماماً حيث أن العقارات ظلت متخلفة إلى حد كبير على الرغم من أن الجهات الفاعلة في القطاع تدرك الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا القطاع. ويعزى ذلك إلى معدلات التضخم غير المستقرة وارتفاع مستوى البطالة (Dolde, 2006).

يحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظراً للحاجة الماسة ولما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، كما يسهم نظام التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، ويؤثر إلى حد كبير على العديد من الصناعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى المرتبطة به، لدرجة أن البعض يحدد الصناعات والأنشطة المرتبطة بالنشاط العقاري بحوالي تسعين صناعة ونشاط، وتتمثل الميزة الأهم لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي. (أسامة، 2022)

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال الصيغ التعاقدية التي يتم من خلالها تمويل القطاع العقاري فأوضحت هذه الصيغ تأخذ أشكال مختلفة من القروض تقدمها البنوك التقليدية وفي ظل هذا الاهتمام المتزايد بهذا عجلت البنوك الإسلامية هي الأخرى إلى طرح مجموعة من القروض في القطاع العقاري بصيغ مختلفة تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. (أسامة، 2022)

تلعب البنوك التجارية دوراً حاسماً في تخصيص الموارد الاقتصادية للبلدان من خلال توجيه الأموال بشكل أساسي من المودعين إلى المستثمرين بشكل مستمر (Ongore and Kusa, 2013). وهي تقدم جميع الخدمات المهمة المتمثلة في توفير تسهيلات الودائع والقروض للعملاء من الأفراد والشركات، وإتاحة الائتمان والسيولة في ظروف السوق المعاكسة، وتوفير الوصول إلى أنظمة المدفوعات في البلاد (Schachler et al., 2007). الأموال من إقراض عملائها بأشكال مختلفة. وتعتمد سلامة البنوك إلى حد كبير على أدائها المالي الذي يشير إلى قوة وضعف بنك معين (Makkar and Singh, 2013). يتم تقييم الأداء المالي من خلال ربحيته.

يتم تقييم الأداء المالي من خلال ربحيته. يعد التمويل العقاري أحد مجالات الأعمال المهمة للصناعة المصرفية، وتساهم أنشطة التمويل العقاري بشكل كبير في الاقتصاد النيجيري. تعتمد معظم البنوك التجارية على الإيرادات من هذا النوع من الأعمال لتنمو وتزدهر. ومع ذلك، فقد أظهر التاريخ أن المخاطرة غير الحكيمة وعدم كفاية

إدارة المخاطر، وخاصة خلال فترات النمو الاقتصادي السريع، يمكن أن يؤدي إلى خسائر كبيرة ويكون عائقاً رئيسياً أمام أداء البنوك التجارية مع ارتفاع مخاطر الفشل. إحدى الطرق الرئيسية التي يؤثر بها هذا النوع من الأعمال على أداء البنوك التجارية هي من خلال الطبيعة الدورية لأسواق العقارات، حيث، مع وصول الأسواق إلى ذروتها وتراجعها، قد تعاني البنوك التي لديها تركيزات كبيرة من القروض العقارية من خسائر كبيرة تؤدي إلى ضعف الأداء (Kibirige, 2006).

مشكلة الدراسة:

في الآونة الأخيرة شهدت المملكة نشاطاً غير مسبوق في جميع القطاعات العقارية تماشياً مع رؤية 2030، فإن المبادرات الحكومية من خلال وزارة الإسكان، وجوانب تمكين التمويل العقاري واللوائح المتعلقة بالملكية، والتركيز على الاستدامة والترفيه والسياحة والمساحات التجارية. كان لها تأثير كبير. وفقاً لدراسة أجرتها Mordor Intelligence مؤخراً. من المتوقع أن ينمو حجم سوق العقارات من 64.43 مليار دولار في عام 2023 إلى 94.19 مليار دولار بحلول عام 2028 بمعدل نمو سنوي مركب (CAR) يبلغ 7.89 خلال فترة التوقع. وقد أدى هذا النمو الهائل في أنشطة العقارات والبناء إلى زيادة الطلب على عمليات التمويل القائمة على الديون والتي يظل المصدر الرئيسي لها هو سوق البنوك المحلية تمثل البنوك غالبية نشاط الإقراض في سوق القروض العقارية، وفقاً لتقديرات البنك المركزي السعودي (SAMA) الأخيرة، شكّل إقراض البنوك في عام 2022 حوالي 96.3% من إجمالي القروض العقارية القائمة، بينما كانت النسبة المتبقية البالغة 3.7% من قبل شركات التمويل. هناك سبل تمويل إضافية أخرى ضمن مجالات أسواق رأس المال المحلية مثل الصكوك. ومع ذلك، فإن سوق الصناديق العقارية الخاصة المستثمرين من المؤسسات والأفراد ذوي الثروات العالية والشركات العائلية وصناديق الاستثمار العقاري المدرجة في البورصة (REITS) كبير ومتنامي أيضاً. (أكبر، 2024)

إذاً، فإن مشكلة الدراسة تتلخص في الآثار الجانبية للتمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار للموظفين في الشركات. ومنه يمكن صياغة مشكلة الدراسة الحالية بالسؤال الآتي:

"ما هو أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو؟"

(1) الفجوات العلمية:

1. نقص الدراسات السابقة التي تتناول تأثير التمويل العقاري على نسبة امتلاك العقار لموظفي شركات محددة مثل شركة أرامكو. من المهم إجراء دراسات سابقة شاملة ومعقدة لفهم أثر هذا التمويل على موظفي الشركة.

2. قلة البيانات المتاحة المتعلقة بتمويل العقار لموظفي شركة أرامكو. يمكن أن تؤثر هذه الفجوة في قدرة الباحثين على تحليل البيانات واستنتاج نتائج قوية وموثوقة.

3. تأثير عوامل أخرى غير التمويل العقاري على نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو، مثل الدخل والتوجهات الشخصية والسياسات الحكومية المحلية. من المهم أن تُدرس هذه العوامل الإضافية وتُحلَّل تأثيرها على نسبة امتلاك العقار.

(2) الفجوات العملية:

1. الحاجة إلى تحسين برامج التمويل العقاري لموظفي شركة أرامكو. يمكن للفجوات العملية أن تساهم في تحسين هذه البرامج وتوفير حلول أفضل لتمكين الموظفين من امتلاك العقار.
2. تحسين الوعي المالي والتعليم بين موظفي شركة أرامكو حول التمويل العقاري ومزاياه وتحدياته. يمكن للشركة أن تتخذ إجراءات لتعزيز التنقيف المالي وتوفير المعلومات اللازمة للموظفين.
3. الاستفادة من التكنولوجيا والابتكار في برامج التمويل العقاري لموظفي شركة أرامكو، ويمكن للبحث أن يوضح الفرص المتاحة في هذا الصدد.

أهمية الدراسة:

يستكشف تأثير التمويل العقاري على نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو. ويتناول هذا البحث موضوعًا ذا أهمية علمية وعملية بالغة.

(1) الأهمية العلمية:

- يساهم في زيادة المعرفة العلمية حول دور التمويل العقاري في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للموظفين. يتطرق البحث إلى أثر التمويل العقاري على نسبة امتلاك العقار، وهو جانب مهم في دراسة السلوك الاقتصادي ونمط حياة الموظفين. بفهم علاقة التمويل العقاري ونسبة امتلاك العقار، يمكن تطوير سياسات واستراتيجيات تعزز استقرار الموظفين ورفاهيتهم.
- يقدم البحث إسهامًا هامًا لفهم العوامل المؤثرة في قرارات الموظفين بشأن امتلاك العقار. قد يكون التمويل العقاري عاملاً حاسماً في قدرة الموظفين على تحقيق الاستقرار المالي وتوفير مسكن مناسب. بالتالي، فإن فهم العوامل التي تؤثر في اتخاذ القرارات المتعلقة بالتمويل العقاري يمكن أن يساهم في تطوير سياسات الإسكان والتمويل لصالح الموظفين.

(2) الأهمية العملية:

- يمكن أن يساعد هذا البحث في تطوير برامج التمويل العقاري المتاحة للموظفين وتحسينها بناءً على النتائج والتوصيات المستخلصة.
- يوفر البحث نظرة عميقة في عوامل النجاح والتحديات التي تواجه الموظفين في امتلاك العقار، وبالتالي يمكن أن يساهم في تحسين برامج الدعم والتمويل المقدمة من قبل الشركة.

أهداف الدراسة:

- التعرف على صيغ التمويل العقاري في البنوك.
- التعرف على مصادر التمويل العقاري.
- تحديد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو بالنسبة لمتغير الراتب الشهري.
- تحديد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو بالنسبة لمتغير سنوات الخدمة الوظيفية.

أسئلة الدراسة:

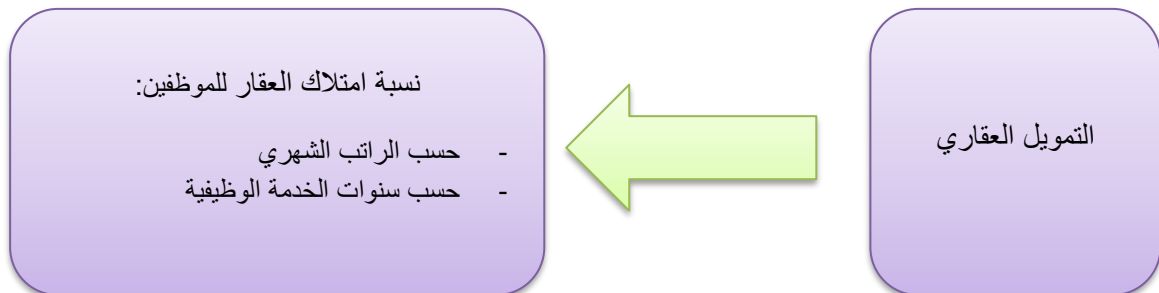
- ما هي صيغ التمويل العقاري في البنوك؟
- ما هو أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو بالنسبة لمتغير الراتب الشهري؟
- ما هو أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو بالنسبة لمتغير سنوات الخدمة الوظيفية؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو:

- الفرضية الفرعية الأولى: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو يعزى لمتغير الراتب الشهري للموظفين.
- الفرضية الفرعية الثانية: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو يعزى لمتغير سنوات الخدمة الوظيفية.

نموذج الدراسة:



الدراسة الميدانية:

شركة أرامكو (Saudi Arabian Oil Company) هي شركة نفط وغاز متكاملة تعتبر واحدة من أكبر شركات النفط والغاز في العالم. تأسست في عام 1933 ومقرها الرئيسي في الظهران، المملكة العربية السعودية. تعمل الشركة في جميع جوانب قطاع الطاقة، بدءًا من استكشاف وإنتاج النفط والغاز، وصولاً إلى التكرير والتسويق وتوزيع المنتجات النفطية.

تعد أرامكو منتجًا رئيسيًا للنفط الخام، حيث تمتلك وتدير حقول نفطية ضخمة في المملكة العربية السعودية. تشتهر الشركة أيضًا بمصافيها الضخمة والمتقدمة التكنولوجية التي تقوم بتكرير النفط الخام وإنتاج مجموعة متنوعة من المنتجات النفطية عالية الجودة.

تلعب أرامكو دورًا حيويًا في اقتصاد المملكة العربية السعودية، حيث تسهم بشكل كبير في الناتج المحلي الإجمالي وتوفر فرص عمل لعدد كبير من السعوديين والمقيمين. كما تلعب دورًا هامًا في تنمية قطاع الطاقة في المملكة وتعزيز استدامتها الاقتصادية.

تتميز أرامكو بمواردها الطبيعية الهائلة وتكنولوجيا المعالجة المتقدمة والابتكارات في مجال الطاقة. تسعى الشركة باستمرار لتحقيق التميز في أدائها وتعزيز استدامة قطاع الطاقة من خلال الاستثمار في البحث والتطوير وتنفيذ مشاريع تكنولوجية متقدمة.

بفضل حجمها وأهميتها الاقتصادية، تحظى أرامكو بمكانة استراتيجية عالمية وتعتبر رائدة في صناعة النفط والغاز. تتمتع الشركة بشراكات وعلاقات تجارية واسعة النطاق على المستوى الدولي، وتلتزم بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية في جميع جوانب أعمالها.

منهجية البحث:

يستخدم البحث منهجية الوصفي التحليلي، حيث أنه المنهج الوصفي يهدف إلى وصف وتحليل ظاهرة التمويل العقاري على نسبة امتلاك العقار للموظفين والعلاقات بينها. بينما الغرض من المنهج التحليلي هو دراسة أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو، ويتم ذلك من خلال جمع البيانات وتحليلها للكشف عن العلاقة بين المتغيرات

- فلسفة البحث: وضعية
- منهج البحث: دراسة استنتاجية
- استراتيجية البحث: دراسة مسحية
- نوعا البحث: دراسة كمية
- الأفق الزمني : دراسة مقطعية
- طرق جمع وتحليل البيانات: الاستبيان



أخذ العينات:

يتم اختيار عينة المشاركين في البحث بطريقة عشوائية، حيث سيتم اختيار 150 فرد من العاملين في شركة أرامكو في الأقسام المختلفة، والغرض من هذه الطريقة هو عدم التحيز إلى أفراد اختصاص محدد، بل جعل الدراسة شاملة قدر المستطاع.

جمع البيانات:

يتم جمع البيانات من خلال استخدام استبيان يحتوي على أسئلة تتعلق بالتمويل العقاري وامتلاك العقار. يتم توزيع الاستبيانات على العينة المختارة من الموظفين، ومن ثم يتم جمع الاستجابات وتحليلها.

يتألف الاستبيان من 20 سؤال موزعة على محورين:

الأول: متغيرات ديموغرافية

الثاني: دور التمويل العقاري في امتلاك عقار.

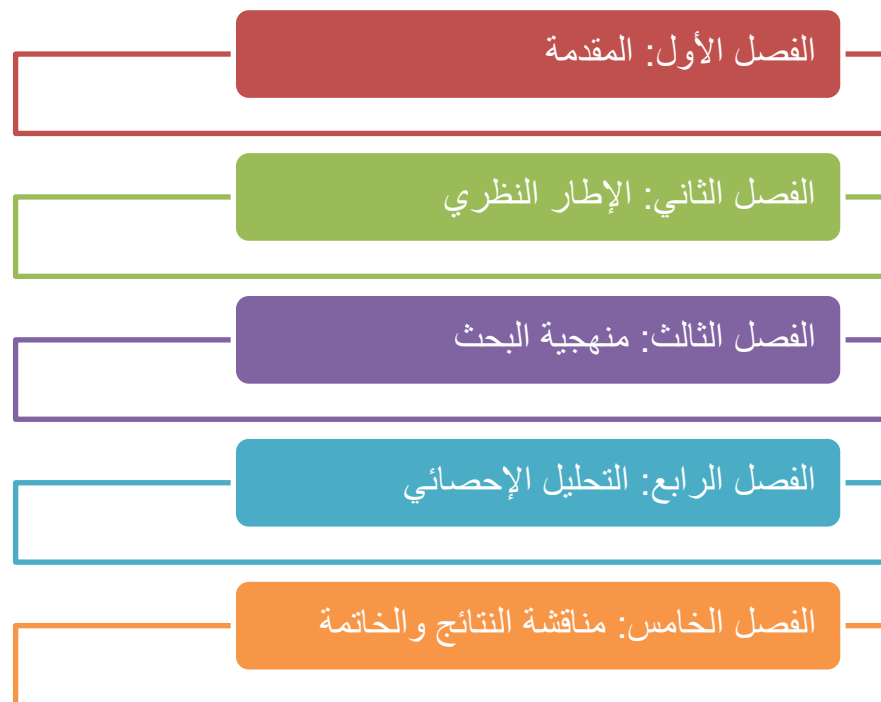
أساليب التحليل الإحصائي المستخدمة:

بعد جمع البيانات، سيتم استخدام برنامج Microsoft Office Excel و SPSS v.26.

وسيتم استخدام كلاً من:

- المتوسط الحسابي والانحراف المعياري.
- اختبار T.
- اختبار Anova احادي الاتجاه.
- اختبار الانحدار

مخطط البحث:



الفصل الثاني

الدراسة النظرية

أولاً: التمويل:

يمثل التمويل دوراً حيوياً في الحياة الاقتصادية المعاصرة ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظراً لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات.

1. مفهوم التمويل

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها وتسديد جميع مستحققاتها وحتى يتمكن المستثمر من البدء في أي مشروع فإن ذلك يتطلب أن يمتلك المهارة في توفير الأموال اللازمة للعمل.

للتمول مفهوم واسع وأهمية بالغة نوضحها فيما يلي:

التعريف الأول: يعرف التمويل على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام غير أن اعتبار التمويل على أنه الحصول على أموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع يمثل نظرة تقليدية، بينما النظرة الحديثة له تركز على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد. (الحسيني، 2006)

التعريف الثاني: يعبر التمويل عن كافة الأنشطة والأعمال التي يقوم بها الأفراد والمؤسسات للحصول على الأموال اللازمة سواء برأس المال أو بالقرض واستثماره في عمليات مختلفة تساعد على تعظيم القيمة النقدية المتوقع الحصول عليها مستقبلاً في ضوء القيمة المتاحة حالياً للاستثمار والعائد المتوقع الحصول منه والمخاطر المحيطة به. (أحمد، 2001)

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف للتمويل على أنه تلك الموارد النقدية التي تقدمها البنوك أو المؤسسات للأشخاص أو المؤسسات.

2. أهمية التمويل :

نظراً لأهمية التمويل في تسخير عجلة النشاط الاقتصادي ودوره الفعال يجب أن يتجاوب هذا الأخير مع الأهداف المسطرة من طالبه وتتمثل في: (الحجازي، 2001)

- (1) استغلال الموارد المالية المجمدة زيادة القدرة الإنتاجية وتلبية حاجيات المجتمع
- (2) القيام بإنجاز مشاريع جديدة و ما يترتب عنها من امتصاص البطالة وتحسين الوضعية الاجتماعية للأفراد؛
- (3) قيام البنك بعملية التمويل فإنه يحول موارده إلى استخدامات وبالتالي يزيد منها؛
- (4) توسيع المشاريع قصد تحقيق أقصى ربح ممكن؛
- (5) يعتبر عنصراً حيوياً لاستمرار نشاط المؤسسة وتحقيق نموها بتطبيق برامجها الاستثمارية.

3. طرق التمويل

يمكن تمويل الاستثمارات بطريقة مباشرة وذلك عن طريق الأسواق المالية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق البنوك: (فريدة، 2005)

(1) التمويل المباشر : يعتبر تمويل الاستثمارات عن طريق البورصة أو الأسواق المالية (إصدار الأسهم سندات أو أدوات الخزينة تمويلًا مباشرًا فالمؤسسة هنا بصدد الحصول على الأموال مباشرة من المدخرين فهم يساهمون بصفة مباشرة في تكوين رأس المال هذه المؤسسة.

(2) التمويل غير المباشر : حيث يمكن اعتبار عمليات القروض كلها طريقة غير مباشرة للتمويل في المؤسسة فالبنك يلعب دور الوسيط بين المدخرين الذين لديهم قدرة على التمويل، والمؤسسات أو المستثمرين الذين يحتاجون إلى هذه الأموال لتمويل استثماراتهم ومختلف نشاطاتهم.

ثانيًا: التمويل العقاري:

يعرف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. (القاضي، 2011)

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرورة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته، وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية: (نجوى، 2016)

(1) الأهمية المالية: الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.

(2) الأهمية الاقتصادية:

- ❖ التمويل العقاري له أهمية كبيرة حيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات الفترة زمنية معينة، وايضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني؛
- ❖ حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومي؛
- ❖ للتمويل العقاري وظيفة اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة، وذلك بغية استثمار هذا المال ، فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق :
 - يساهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسع في إتاحة التمويل العقاري وفقا لأسس موضوعية واقتصادية وخفض تكلفته.
 - توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة الأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة؛
 - يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان السكن العشوائي ، وسكان المقابر و الإسكان الهامشي كالسكن في فوق الأسطح و غيرها ، والقضاء على المناطق العشوائية ، و عادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان بمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الخالية من الوحدات السكنية بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي؛
 - التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف في حدة التضخم.

(3) الأهمية الاجتماعية:

يلعب التمويل العقاري دوراً هاماً في الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا يعد علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن سكن العشوائى ويقضي على تكوينات الدور الارهابية ، وإذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري، كما تحقق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يبيث الاستقرار والأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلبي احتياجات شركات استثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بالدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة.

ثانياً: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقاً للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي: (نجوى، 2016)

- (1) التمويل العقاري عقد مالي ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي ، من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري.
- (2) التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع وتنقسم بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها.
- (3) التمويل العقاري في عقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي كل ما يرميه الشخص من عقود بعدف اشباع حاجاته الشخصية من الأموال والخدمات ، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص وفقاً لهذا التصور الشخصي المفهوم المستهلك.
- (4) أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعلياً ، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية الأطراف العقد ، بل أيضاً فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد ، من حيث المبدأ ، فإن الشخص المهني ليس مجرداً تماماً من الخيارات التي تؤوله للمحافظة على حقوقه.

ثالثاً: مخاطر التمويل العقاري

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلباً على مسار العملية الائتمانية في بنوك التقليدية: (طوبال، 2005)

- (1) الأخطار التقنية هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما؛
- (2) الأخطار الإدارية هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارية ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام ب:

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير قروض السكنية ؛
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير والإدارة؛
- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية و محاسبية ... الخ) وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها.

(3) الأخطار التقليدية هي أخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخير تخضع للاستراتيجية التسويقية؛

(4) الأخطار القانونية هي أخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة والمقترض) بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات وكيفية تسييرها؛

الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد إن الضمانات هي عبارة عن الرهن عقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول، حيث يجب أن يكون ؛

- الأصل الممول قابل لرهن؛
- غير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر؛
- أن تتم عملية التحويل الرهن على يد موثق للعقود يشرف على علامة وثائق الملكية.

(5) خطر عدم السداد : يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقترض عن عملية التسديد المبلغ الكمي أو الجزئي المقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.

الفصل الثالث

أدوات الدراسة والتحليل الإحصائي

1. منهج البحث:

يستخدم البحث المنهج الوصفي التحليلي، حيث يساعد المنهج الوصفي على فهم الظاهرة بالعودة إلى الأدبيات والدراسات السابقة، بينما المنهج التحليلي يساعد على تحليل البيانات واستنباط نتائج منطقية.

2. مجتمع وعينة الدراسة:

يشمل مجتمع الدراسة الموظفين في شركة أرامكو والبالغ عددهم 70,496 موظفاً حصل إحصائيات عام 2022 باختلاف شرائحهم المجتمعية أو المكانية. يعمل في أرامكو ما يزيد على 70 ألف موظف وموظفة من أكثر من 85 جنسية من مختلف أنحاء العالم. تلتزم الشركة بتوفير بيئة عمل آمنة يسودها الاحترام المتبادل بين كافة كوادرها البشرية، سواء في مقر العمل أو خارجه، وتُطبّق فيها إجراءات السلامة وسياساتها ومواردها المناسبة. وتسعى الشركة إلى دعم موظفيها وضمان تنوعهم وتمكينهم.

أما عينة البحث فتشمل (150) فرداً من العاملين في شركة أرامكو وقد تم اختيارهم بشكل عشوائي، ثم تم استرداد 101 استمارة صالحة للدراسة. ويبين الجدول (1) والجدول (2) توزيع أفراد العينة حسب المتغيرات الديموغرافية:

الجدول رقم (1) التوزيع التكراري لعينة البحث بحسب سنوات الخدمة الوظيفية في الشركة*

سنوات الخدمة الوظيفية		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أقل من سنة	6	5.9	5.9	5.9
	سنة إلى 3 سنوات	19	18.8	18.8	24.7
	4 - 5 سنوات	28	27.7	27.7	52.4
	6 - 10 سنوات	33	32.7	32.7	85.1
	أكثر من 10 سنوات	15	14.9	14.9	100.0
Total		101	100.0	100.0	

*(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

الجدول رقم (2) التوزيع التكراري لعينة البحث بحسب الراتب الشهري*

الراتب الشهري		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ضعيف	11	10.9	10.9	%10.9
	متوسط	81	80.2	80.2	%91.1
	عالي	9	8.9	8.9	100.0
	Total	101	100.0	100.0	

*(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

3. جمع البيانات:

سيتم جمع البيانات من خلال استبيان ورقي سيتم توزيعه على المبحوثين.

يشمل الاستبيان على قسمين من الأسئلة:

المحور الأول: أسئلة ديموغرافية.

• الاسم:

• سنوات الخدمة الوظيفية : ضعيف ☐ متوسط ☐ عالي ☐

• الراتب الشهري : أقل من سنة ☐ سنة إلى 3 سنوات ☐ 4-5 سنوات ☐

6-10 سنوات ☐ أكثر من 10 سنوات ☐

المحور الثاني: أثر التمويل العقاري على امتلاك العقار

العبارات	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
1. تعتقد أن توفر خيارات التمويل العقاري تحفزك على امتلاك العقار					
2. يعتبر التمويل العقاري عاملاً مهماً في اتخاذ قرارك بشأن شراء عقار					
3. يمكنك تحمل الالتزامات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري					

					4. تعتقد أن التمويل العقاري يسهم في تحقيق الاستقرار المالي للموظفين
					5. الإجراءات المتعلقة بالحصول على التمويل العقاري تعتبر معقدة ومُعيقَة
					6. ظروف السوق العقارية تؤثر على قرارك بالاستفادة من التمويل العقاري
					7. التمويل العقاري يمنحك فرصة لتحقيق التملك العقاري بأسعار وشروط أفضل
					8. التمويل العقاري يساهم في تحسين جودة المعيشة للموظفين

4. تحليل البيانات:

4.1 التحقق من صدق الاستبانة:

صدق المحكمين:

عرض الباحث الاستبانة على المشرف وتم تزويد الباحث بالملاحظات والتغيرات على الاستبانة، وقد استجاب الباحث وقام بإجراء ما يلزم من حذف وتعديل في ضوء المقترحات المقدمة، وبذلك خرجت الاستبانة في صورته النهائية ويوجد استمارات مرفقة لما كانت عليه الاستثمارات قبل عملية التحكيم.

الثبات / معامل ألفا كرونباخ Cronbach's Alpha Coefficient:

استخدم الباحث طريقة ألفا كرونباخ لقياس ثبات الاستبانة، حيث يعبر عن متوسط الارتباط الداخلي بين العبارات التي يقيسها وتتراوح قيمته ما بين 0 - 1 وتعتبر القيمة المقبولة له 0.60 فأكثر وكلما اقتربت قيمته من الواحد الصحيح كلما ارتفعت درجة ثبات الأداة وصلاحياتها للاستخدام وكانت النتائج كما هي مبينة في جدول (3-4).

الجدول رقم (1) يوضح نتائج اختبار ألفا كرونباخ لقياس ثبات الإستبانة*

العبارة	معامل ألفا كرونباخ
1	0.63
2	0.62
3	0.62
4	0.66
5	0.65

0.62	6
0.87	7
0.77	8

^{*}(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

من النتائج الموضحة في الجدول (1) نجد أن قيمة معامل ألفا كرونباخ كانت مقبولة وتراوح بين 0.62-0.69 وبذلك يكون الباحث قد تأكد من صدق وثبات استبانة الدراسة مما يجعله على ثقة تامة بصحة الاستبانة وصلاحياتها لتحليل النتائج والإجابة على أسئلة الدراسة واختبار فرضياتها.

4.2 المعالجة الإحصائية للبيانات:

استخدم الباحث برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية SPSS لمعالجة البيانات حيث قام الباحث بتفريغ البيانات (استجابات العينة) حسب كل سؤال من الأسئلة وتم إعطاء العديد من الإجابات درجات استجابة بمقياس ليكرت الخماسي وتم القيام بحساب تجميع المقياس في كل محور من محاور الدراسة وثم الحصول على قيمة المتوسط الحسابي والنسبة لكل عبارة من عبارة المحاور وإجراء التحليل عليها حيث تضمن التحليل ما يلي:

أ- النسب المئوية والتوزيعات التكرارية (الدراسة الوصفية) والوزن النسبي.

ب- اختبار العينة الاحادية T TEST.

ت- اختبار One way anova لمقارنة الفروق تبعا للبيانات التعريفية.

ث- الانحدار الخطي البسيط.

5. الاعتبارات الأخلاقية:

سيتم اتباع المبادئ التوجيهية الأخلاقية طوال فترة الدراسة. سيتم الحصول على موافقة مستنيرة من جميع المشاركين، مما يضمن سريتهم وعدم الكشف عن هويتهم. ستلتزم الدراسة أيضًا بالبروتوكولات والمبادئ التوجيهية الأخلاقية ذات الصلة لحماية حقوق ورفاهية المتطوعين.

الفصل الرابع

التحليل الوصفي واختبار الفرضيات

أولاً: التحليل الوصفي

بعد جمع الاستبيانات وتحليل النتائج تبين ما يلي:

الجدول رقم (2) الدالات الإحصائية لتقييم الإجابات على عبارات الاستبيان

العبارة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	t	الوزن النسبي %	الدلالة الاحصائية
1. تعتقد أن توفر خيارات التمويل العقاري تحفزك على امتلاك العقار	101	3.90	0.56	16.26	78	0.000
2. يعتبر التمويل العقاري عاملاً مهماً في اتخاذ قرارك بشأن شراء عقار	101	4.05	0.43	24.36	81	0.000
3. يمكنك تحمل الالتزامات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري	101	4.23	0.42	29.28	85	0.000
4. تعتقد أن التمويل العقاري يساهم في تحقيق الاستقرار المالي للموظفين	101	4.29	0.45	28.45	86	0.000
5. الإجراءات المتعلقة بالحصول على التمويل العقاري تعتبر معقدة ومُعيقة	101	4.10	0.36	30.62	82	0.000
6. ظروف السوق العقارية تؤثر على قرارك بالاستفادة من التمويل العقاري	101	4.22	0.41	29.50	84	0.000
7. التمويل العقاري يمنحك فرصة لتحقيق التملك العقاري بأسعار وشروط أفضل	101	4.28	0.45	28.53	86	0.000
8. التمويل العقاري يساهم في تحسين جودة المعيشة للموظفين	101	4.18	0.38	30.79	84	0.000

*(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

ثانياً: اختبار الفرضيات:

الفرضية الرئيسية: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو:

- الفرضية الفرعية الأولى: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو يعزى لمتغير الراتب الشهري للموظفين.

تم اجراء الانحدار الخطي البسيط لإيجاد علاقة المستقل بالتابع كما يلي:

الجدول رقم (3) دالات علاقات الارتباط والتفسير بين المتغير المستقل (الراتب الشهري) والتابع (أثر

التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)*

Model Summary

Sig.	F	Adjusted R Square	R Square	R	Model
.017 ^b	5.858	0.046	0.056	.236 ^a	1

a. Predictors: (Constant), a. الراتب الشهري

*) (المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

لدينا المقياس R وهو معامل الارتباط قيمته 23.6% ولدينا مقياس معامل التفسير والذي قيمته تقريبا 5.6 % أي أن المتغير المستقل الراتب الشهري استطاع أن يفسر 5.6% من التغيرات الحاصلة في التابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين) (Y) والباقي يعزى الى عوامل أخرى. ويُظهر الجدول (3) أيضاً تحليل التباين والذي يمكن من خلاله معرفة القوة التفسيرية للنموذج ككل عن طريق احصائية $F=5.8$ ومعنوية الدلالة الحسابية ($Sig=0.017$) وهي أصغر من المعنوية الدلالة القياسية $sig=0.05$. مما يؤكد وجود قوة تفسيرية للنموذج الانحدار الخطي من الناحية الإحصائية أي النموذج ككل ذا دلالة معنوية.

الجدول رقم (4) الدالات الاحصائية لمعادلة التأثير المستقل (الراتب الشهري) والتابع (أثر التمويل العقاري في

امتلاك عقار لدى الموظفين)*

Coefficients ^a					
Sig.	t	Standardized	Unstandardized		Model
		Coefficients	Std. Error	B	
		Beta			
0.000	17.597		0.206	3.623	(Constant)
0.017	2.420	0.236	0.049	0.118	الراتب الشهري

a. Dependent Variable: أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين

* (المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

ومن خلال الجدول (4) نجد أن بعد المتغير المستقل (الراتب الشهري) له تأثير ذا دلالة معنوية في هذا النموذج

حسب نموذج t حيث دالة المعنوية $\text{sig} < 0.05$ حيث قيمتها $\text{sig} = 0.000$.

وعليه نقبل الفرضية الفرعية الأولى: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو

يعزى لمتغير الراتب الشهري.

الفرضية الفرعية الثانية: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو يعزى لمتغير سنوات الخدمة الوظيفية.

تم اجراء الانحدار الخطي البسيط لإيجاد العلاقة المستقل بالتابع كما يلي:

الجدول رقم (5) دالات علاقات الارتباط والتفسير بين المتغير المستقل (سنوات الخدمة الوظيفية) والتابع (أثر التمويل

العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)*

Sig.	F	Adjusted R Square	R Square	R	Model
.015 ^b	6.150	0.049	0.058	.242 ^a	1

a. Predictors: (Constant), سنوات الخدمة الوظيفية

*(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

لدينا المقياس R وهو معامل الارتباط قيمته 24.2% ولدينا مقياس معامل التفسير والذي قيمته تقريبا 5.8 % أي أن المتغير المستقل سنوات الخدمة الوظيفية استطاع أن يفسّر 5.6% من التغيرات الحاصلة في التابع (أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين) (Y) والباقي يعزى الى عوامل أخرى. ويظهر الجدول (5) أيضاً تحليل التباين والذي يمكن من خلاله معرفة القوة التفسيرية للنموذج ككل عن طريق احصائية $F=6.1$ ومعنوية الدلالة الحسابية ($Sig=0.015$) وهي أصغر من المعنوية الدلالة القياسية $sig=0.05$. مما يؤكد وجود قوة التفسيرية للنموذج الانحدار الخطي من الناحية الإحصائية أي النموذج ككل ذا دلالة معنوية.

الجدول رقم (6) الدالات الاحصائية لمعادلة التأثير المستقل (سنوات الخدمة الوظيفية) والتابع (أثر التمويل

العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين)*

Coefficients ^a					
Sig.	t	Standardized Coefficients Beta	Unstandardized Coefficients		Model
			Std. Error	B	
0.000	23.342		0.160	3.726	(Constant)
0.015	2.480	0.242	0.039	0.096	سنوات الخدمة الوظيفية

a. Dependent Variable: أثر التمويل العقاري في امتلاك عقار لدى الموظفين

*(المصدر: إعداد الباحث وفقاً لمخرجات التحليل في البرنامج الإحصائي SPSS)

ومن خلال الجدول (6) نجد أن بعد المتغير المستقل (سنوات الخدمة الوظيفية) له تأثير ذا دلالة معنوية في هذا النموذج حسب نموذج t حيث دالة المعنوية $\text{sig} < 0.05$ حيث قيمتها $\text{sig} = 0.000$.

وعليه نقبل الفرضية الفرعية الثانية: يوجد أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو يعزى لمتغير سنوات الخدمة الوظيفية.

الفصل الخامس

النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج:

بناءً ما سبق يمكن استنتاج ما يلي:

1. يتوقع أن يكون للتمويل العقاري تأثير إيجابي على احتمالية امتلاك العقار بين الموظفين. فالقدرة على الحصول على تمويل عقاري يوفر إمكانية شراء العقارات والاستفادة من فوائد التملك العقاري.
2. يتوقع أن يكون للراتب الشهري دور في تعزيز التأثير الإيجابي للتمويل العقاري على امتلاك العقار. عادةً ما يتيح الراتب الشهري الأعلى للموظفين إمكانية الوفاء بالتزامات التمويل العقاري وزيادة قدرتهم على شراء العقارات.
3. يتوقع أن تكون لسنوات الخدمة الوظيفية دور في تعزيز العلاقة بين التمويل العقاري وامتلاك العقار. الموظفون ذوي سنوات خدمة أكثر قد يكونون أكثر استقراراً مهنيًا وماليًا، مما يزيد فرصهم في الاستفادة من التمويل العقاري وامتلاك العقارات.
4. تم التوصل إلى أن هناك علاقة إيجابية وقوية بين التمويل العقاري ونسبة امتلاك العقار لموظفي شركة أرامكو. يعني ذلك أن الموظفين الذين يستفيدون من التمويل العقاري يكونون أكثر عرضة لامتلاك عقارات سكنية.
5. موظفي شركة أرامكو الذين يستفيدون من التمويل العقاري ولديهم سنوات خدمة أكثر يكونون أكثر عرضة لامتلاك العقارات. يشير ذلك إلى أن الخبرة والاستقرار في العمل يعززان القدرة على استخدام التمويل العقاري وامتلاك العقارات.

ثانياً: التوصيات:

بناءً على موضوع بحثك حول "أثر التمويل العقاري في نسبة امتلاك العقار للموظفين"، إليك بعض التوصيات التي يمكن أن تساعدك في تنفيذ البحث:

1. التعمق في الأبحاث الميدانية التي تزود الأبحاث الميدانية برؤى قيمة حول العوامل التي تؤثر في قرارات الموظفين بشأن التمويل العقاري وامتلاك العقار. قم بإجراء مقابلات مع مجموعة من الموظفين لفهم تجاربهم وآرائهم وتحليل العوامل النفسية والاجتماعية التي تؤثر على اتخاذ القرارات.
2. التوسع في النطاق الجغرافي ليشمل موظفي شركات أخرى في القطاع العام أو الخاص لمقارنة نتائجك مع مجموعات أخرى وتحديد إمكانية تعميم النتائج على نطاق أوسع.
3. تعزيز الوعي والتثقيف المالي بأهمية التمويل العقاري وفوائده للموظفين. ينبغي توفير المعلومات والموارد التعليمية للمساعدة في اتخاذ قرارات مالية مدروسة ومستنيرة.
4. تسهيل إجراءات التمويل العقاري، يمكن تحقيق ذلك من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل العقبات المالية والقانونية المرتبطة بالتمويل العقاري.
5. توفير برامج دعم مالي للموظفين للمساعدة في تمويل العقارات. يمكن أن تشمل هذه البرامج تمويلًا ميسرًا، وفوائد إضافية مثل فترات سداد مرنة وأسعار فائدة منخفضة.
6. تشجيع الشراكات مع مؤسسات التمويل العقاري لتوفير حلول مالية مخصصة للموظفين. يمكن تقديم خصومات على أسعار الفائدة أو رسوم مخفضة للحصول على التمويل العقاري.
7. تعزيز السياسات الحكومية المتعلقة بالإسكان تعزز إمكانية الوصول إلى التمويل العقاري بأسعار معقولة. يمكن أن تشمل هذه السياسات توفير منح وقروض بفائدة منخفضة وتشجيع تطوير الإسكان الاجتماعي.
8. ينبغي أيضًا إجراء مزيد من البحوث لفهم العوامل الأخرى التي قد تؤثر على نسبة امتلاك العقار للموظفين. يمكن دراسة عوامل مثل الاستقرار العملي وتوجهات السوق العقارية وتغيرات السياسة الاقتصادية لتوفير رؤى أعمق.

Abstract:

The study aimed to demonstrate the impact of real estate financing on the ownership of real estate among Aramco employees. This research sought to answer the following question: “What is the effect of real estate financing on the percentage of property ownership among Aramco employees?” by selecting a sample of 101 employees. Distribute the study form to them and then analyze the results using SPSS.

The study found that real estate financing has a positive impact on the probability of owning property among employees. The ability to obtain real estate financing provides the possibility of purchasing real estate and benefiting from the benefits of real estate ownership. Also, Aramco employees who benefit from real estate financing and have more years of service are more likely to own real estate. This suggests that work experience and stability enhance the ability to use mortgage financing and own property.

In light of the previous results, the study recommended several recommendations, the most important of which is delving deeper into field research, which provides field research with valuable insights into the factors that affect employees’ decisions regarding real estate financing and property ownership. Interview a group of employees to understand their experiences and opinions and analyze the psychological and social factors that influence decision making. Expand the geographic scope to include employees of other companies in the public or private sector to compare your results with other groups and determine whether the results can be generalized more broadly.

المراجع:

Dolde, M.J. (2006), Sources of Funds for Mortgage Finance, Journal of Housing Research, 1(1): 139-61.

Erbas, V. W. (2005), Information Finance Markets. Conclusions. New Agriculture is Transforming. Demand for Rural Financial Services.

Ongore, V. O. & Kusa, G. B. (2013). Determinants of Financial Performance of Commercial Banks in Kenya. International Journal of Economics and Financial Issues. 3 (1): 237-252.

Makkar A. & Singh S. (2013). Analysis of the Financial Performance of Indian Commercial Banks: A Comparative Study. Indian Journal of Finance, 7 (2): 41- 49.

Kibirige .M. (2006), Mortgage Financing, How it works in Uganda, The journal of capital markets industry, Uganda. 10 (2): 1-15.

أكبر، سلمان. (2024). اعتبار تمويل العقارات في المملكة العربية السعودية (الجزء الأول). إحاطة.
<https://ehata.com.sa/wp-content/uploads/2024/03/KSA-Real-Estate-Financing-Considerations-Part-1-AR.pdf>

أسامة، بوقفة. (2022). التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية – دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011 - 2016. مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الماستر الأكاديمي في العلوم الاقتصادية والعلوم التقليدية وعلوم التسيير.

الحجازي، عبيد علي أحمد. (2001). مصادر التمويل، بيروت. دار النهضة.

فريدة، بخراز يعدل. (2005). تقنيات وسياسات التسيير المصرفي. ديوان المطبوعات الجامعية. الطبعة 3.

القاضي، هشام محمد، التمويل العقاري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.

نجوى، عبيد. (2016). الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر. مذكرة لنيل الماجستير في تخصص التمويل المصرفي، جامعة العربي تبسي- تبسة.

طوبال، ابتسام. (2005). تقييم مساهمة البنوك التقليدية في التمويل السكن. مذكرة لنيل الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة.

**The impact of real estate financing on the percentage of property ownership
for Aramco employees.**

Prepared by:

Mohammad Alsaghirat

232001152

Ziayd alzhrary

232001470

Supervised by:

Waleed sadek

Faisal hassan

Year:2024