



جامعة الجميع الذكية
Everyone's Smart University

مقترح خطة بحث بعنوان

إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية: دراسة تطبيقية
على قطاع البنوك في المملكة العربية السعودية

Proposed Plan of Research Entitled

**Risk Management of Real Estate Loans in Saudi
Banks: An Applied Study on the Banking Sector in
the Kingdom of Saudi Arabia**

إعداد الطلاب:

1/ مطلق محمد العمورات – الرقم الجامعي: 221002210 (قائد المجموعة)

2/ علي عون الصيعري – الرقم الجامعي: 222000146

3/ علي احمد الحمادي – الرقم الجامعي: 221000540

إشراف:

الدكتور/ وليد سليمان

الفهرس

الموضوع	الصفحة
عنوان البحث	3
مقدمة البحث	3
مشكلة البحث	4
أهمية البحث	5
فرضيات البحث	6
مراجعة الأدبيات	7
منهجية البحث	8
هيكل البحث	9
حدود البحث	10
قائمة المراجع	11

عنوان البحث:

ادارة مخاطر القروض العقاري في البنوك السعودية: دراسة تطبيقية على قطاع البنوك في المملكة العربية السعودية

مقدمة البحث:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وآله وصحبه اجمعين ومن تبعهم بإحسان الى يوم الدين..

لا شك ان القطاع المصرفي يشكل احد أقوى وأهم ركائز الاقتصاد الوطني لأي دولة لما يقدمه من اسهامات حقيقية في دفع عجلة الاقتصاد، وفي المملكة العربية السعودية على وجه التحديد فإن البنوك والمصارف تساهم بشكل فعال في التنمية الاقتصادية وتحقيق تطلعات وخطط حكومتنا الرشيدة وآمال شعبنا العظيم. ومن باب الحرص على ذلك الدور المهم فقد تبادر الى أذهاننا احد المشاكل الرئيسية التي قد تعيق سير العمل في البنوك والمصارف بشكل عام وهي المخاطر الناجمة عن القروض وعمليات البنوك المختلفة.

وبعد التفكير في التفصيل بشكل أكبر، فقد وجدنا أن احد أهم المنتجات البنكية وهي القروض العقارية قد تمثل حالة تستحق للدراسة، وان كان لابد من ادارة جيدة ومثمرة لمخاطر احد المنتجات البنكية فإنه من الأولى ان تكون عن المخاطر الناتجة عن القروض العقارية.

من خلال أسطر هذه الدراسة سنتعرف على الأنظمة والقوانين والجهات الإشرافية والرقابية التي تنظم عمل البنوك السعودية، بالإضافة الى تعريف مخاطر البنوك بوجه عام ومخاطر القروض العقارية على وجه الخصوص، وسنحاول الوصول الى استنتاجات من أرض الواقع ووضع حلول مقننة وشاملة لتلك الاشكالات لعلها تساهم في المستقبل في تطوير القطاع المصرفي والعقاري في المملكة العربية السعودية.

عمدنا خلال إعداد هذه الدراسة الى استخدام مصطلحات غير معقدة ويفهمها القارئ البسيط دون تعقيد، كما قمنا بتقسيم أجزاء الدراسة ليسهل على القارئ الوصول الى المعلومات بشكل متسلسل. وقمنا بإضافة مراجع الاقتباسات في هوامش الصفحات وفي صفحة المراجع.

إن وفقنا في إعداد هذا البحث فمن الله وبفضله، وإن أخطأنا فمن أنفسنا والشيطان.

مشكلة البحث: تكمن مشكلة البحث الإقبال المتزايد والمطرّد على طلبات القروض العقارية تماشياً مع متطلبات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تهدف الى تمكين المواطنين من تملك منازلهم، وبالطبع فإن هذا الكم الهائل من الزيادة في طلبات القروض العقارية يضغط على البنوك والمصارف السعودية بوجه او بآخر مما يحثنا على تحديد أوجه القصور في مراكز ادارة المخاطر في البنوك السعودية، وخاصة في ادارة مخاطر القروض العقارية. كيف يمكن تحديد أوجه القصور تلك وكيف يمكن تجنبها او تطوير طرق فعالة لادارتها

وقبل ذلك لماذا تعد القروض العقارية ذات مخاطر عالية على البنوك السعودية. عليه فيمكننا صياغة مشكلة البحث من خلال التساؤلات التالية:

- ماهي أسباب الاقبال المتزايد على القروض العقارية من البنوك السعودية؟
- ماهي المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية في المملكة العربية السعودية؟ وماهو مداها؟
- ماهي الأساليب العملية المتبعة حالياً في ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟
- ماهي أبرز الطرق العملية والعلمية المتبعة في الدول الرائدة في مجال القروض العقارية؟ وكيف يمكن نقل تجاربها للبنوك السعودية؟
- كيف يمكن للبنوك السعودية تجنب الوقوع في مخاطر القروض العقارية كما حدث في بعض الدول الكبرى كالولايات المتحدة الأمريكية والصين؟
- ماهي اوجه القصور في مراكز ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟ وكيف يمكن تحسينها وتطويرها؟

أهمية البحث: من خلال هذه الدراسة سنتعرف على مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية وكيفية ادارتها بشكل فعال، الأمر الذي سينعكس بالايجاب على ادارات الائتمان العقاري بشكل خاص والبنوك السعودية على وجه العموم.

وتكمن الأهمية العلمية للبحث في مناقشة امر كان قد أثر على دول كبرى مثل الولايات المتحدة الامريكية والصين في وقت قريب، وبالتالي التعمق في مثل هذا الموضوع والبحث عنه قد يفيد الباحثون والخبراء والبنوك السعودية ومصادر التشريع في تجنب الوقوع في كوارث ناجمة عن ادارة مخاطر القروض العقارية بشكل غير فعال.

اما من الناحية العملية فإن أهمية البحث تكون من خلال تحديد اوجه القصور الحالية في ادارة مخاطر القروض العقارية وبحث سبل تطويرها، تجنباً لوقوع القطاع المصرفي في مشاكل كان يمكن تفاديها.

من خلال هذا البحث نعتقد بأن القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية سيحقق المطلوب من عملية ادارة مخاطر القروض العقارية وسيجنب الاقتصاد الوطني المشاكل المتعلقة بالركود والتضخم وخلافه من المشاكل الاقتصادية.

فرضيات البحث: تعتقد الغالبية أن منح القروض العقارية هو إجراء روتيني سهل يتم من خلال توقيع مدير البنك او مدير الائتمان على طلب القرض العقاري، إن الأمر ليس كذلك، بل تمر عملية منح القرض العقاري بعدة مراحل لعل من أهمها هي مرحلة تقييم وادارة المخاطر لمثل تلك القروض. من خلال هذا البحث سنوضح أهمية ادارة المخاطر للقروض العقارية ودورها الفعال في اتخاذ القرار المناسب حيال طلب القرض العقاري.

ويمكننا الإشارة هنا الى ان المتغيرات المستقلة لفرضية هذا البحث هي: ادارة المخاطر، القروض العقارية، معالجة المخاطر، المراقبة والتقييم. اما المتغير التابع فهو كيفية ادارة المخاطر للقروض العقارية بشكل سليم يحد من تلك المخاطر

مراجعة الأدبيات: بتوفيق من الله وحكمة قيادتنا والقائمين على امور التشريعات وسن القوانين، فإن المملكة العربية السعودية تعد من بين الدول المتقدمة في مجال التشريعات المتعلقة بالقطاع المصرفي متضمناً ذلك التقنيات الحديثة وطرق التواصل بين مكونات القطاع المصرفي بشكل عام والقروض المصرفية العقارية بشكل خاص.

كما أن هناك محاولات من بعض الباحثين السعوديين في تحديد مخاطر القروض العقارية وطرق ادارتها وتطويرها بشكل يخدم القطاع المصرفي.

في هذه الدراسة سنستعرض بعض تلك البحوث والمصادر وبالتأكيد بعض القوانين ذات الصلة والتي سيشار اليها لاحقاً في المراجع.

منهجية البحث: اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة على المنهج التحليلي النقدي والمقارن. فقد استقيننا معلومات

هذا البحث من خلال المصادر المتوفرة على الانترنت والمكتبات، بالإضافة الى أخذ المعلومات ذات الصلة

من مصادرها الفعلية كموظفي البنوك ومديري ادارات المخاطر بتلك البنوك.

هيكل البحث:

● المبحث الأول: البنوك السعودية والقروض العقارية

○ الفصل الأول: أنظمة البنوك السعودية

■ الفرع الأول: الأنظمة والقوانين

■ الفرع الثاني: الجهات الإشرافية والتنظيمية

■ الفرع الثالث: ادارة البنوك السعودية

○ الفصل الثاني: القروض العقارية

■ الفرع الأول: تعريف المقصود بالقروض العقارية

■ الفرع الثاني: أسس وضوابط القروض العقارية في السعودية

■ الفرع الثالث: انتشار وتوسع القروض العقارية في السعودية

● المبحث الثاني: ادارة المخاطر في البنوك السعودية

○ الفصل الاول: تعريف ادارة المخاطر ودورها في البنوك السعودية

■ الفرع الاول: تعريف ادارة المخاطر

■ الفرع الثاني: دور قسم ادارة المخاطر في البنوك السعودية

○ الفصل الثاني: دور الجهات التنظيمية والإشرافية في ادارة مخاطر البنوك.

■ الفرع الاول: الجهات التنظيمية ذات الصلة بادارة المخاطر في البنوك السعودية

■ الفرع الثاني: دور الجهات التنظيمية في عملية ادارة المخاطر بالبنوك السعودية

● المبحث الثالث: ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية.

○ الفصل الاول: أقسام ادارة المخاطر في البنوك السعودية وعلاقتها بالقروض العقارية

■ الفرع الاول: نبذة عن أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية

■ الفرع الثانية: آلية عمل أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية

○ الفصل الثاني: تقييم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

■ الفرع الاول: الطرق المتبعة في تقييم مخاطر القروض العقارية

■ الفرع الثاني: العلاقات بالبنوك والمؤسسات المالية الأخرى

○ الفصل الثالث: تجنب مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

■ الفرع الاول: اسس تجنب مخاطر القروض العقارية وتفاديها

■ الفرع الثاني: التأمين ضد المخاطر

○ الفصل الرابع: حلول ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

■ الفرع الاول: حلول عامة في حال وقع خطر ناتج عن قرض عقاري

■ الفرع الثاني: النتائج الايجابية لعملية ادارة مخاطر القروض العقارية السليمة

● المبحث الرابع: مقارنات بين أساليب ادارة مخاطر القروض العقارية بين المملكة العربية السعودية

ودول أخرى

حدود البحث: اعتمدنا في إعداد هذه الدراسة على الحدود الزمانية المتمثلة في الفترة مابين شهر يونيو 2023

وحتى بداية شهر أغسطس 2023م، اما الحدود المكانية للموضوع فهي واضحة من خلال عنوان البحث وهي

ضمن نطاق المملكة العربية السعودية مع جلبنا لبعض المقارنات من دول كبرى كالولايات المتحدة الامريكية

والصين وغيرهما.

اما فيما يخص الحدود الموضوعية فقد ركزنا على أن يكون البحث دقيقاً حتى نتحصل على استنتاجات دقيقة

ونجد لها حلولاً ناجعة، وكانت الحدود الموضوعية للبحث هي ادارة المخاطر الناتجة عن القروض العقارية

فقط دوناً عن غيرها من أنواع القروض، وكل ذلك في المملكة العربي السعودية فقط كذلك.

قائمة المراجع: ستحتوي القائمة على كافة المراجع بشكل مفصل ومفروز، ستحتوي القائمة على المصادر التشريعية والقوانين، مصادر الكتب والمجلات العلمية، مصادر عملية من الواقع، مصادر من الانترنت، مصادر من مواقع البنوك والهيئات التنظيمية وغيرها. وتشمل المراجع التي اعتمدنا عليها عدداً من الأنظمة والكتب والمجلات والتي منها:

- نظام البنك المركزي، الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/36) وتاريخ 11/4/1442هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (229) وتاريخ 9/4/1442هـ.
- كتاب ضمانات الممول في اتفاق التمويل العقاري، للدكتور علي ابراهيم ابو العنين شلبي، المنشور بواسطة دار الفكر والقانون بتاريخ 2020/02/12م