



جامعة الجميع الذكية
Everyone's Smart University

مقترح خطة بحث بعنوان

ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية وتأثيرها على
قطاع البنوك في المملكة العربية السعودية

إعداد الطلاب:

/1

/2

/3

إشراف الدكتور:

عنوان البحث:

ادارة مخاطر القروض العقاري في البنوك السعودية وتأثيرها 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.

بدون شك، يُعْتَبَر القطاع المصرفي أحد أقوى وأهم ركائز الاقتصاد الوطني في أي دولة، نظرًا للمساهمات الحقيقية التي يقدمها في دفع عجلة النمو الاقتصادي. وفي المملكة العربية السعودية بشكل خاص، تلعب البنوك والمؤسسات المالية دورًا فعالًا في تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق أهداف الحكومة وتطلعات المواطنين. ومن أجل الحفاظ على هذا الدور المهم، يتبادر إلى الذهن مشكلة تتمثل في المخاطر المترتبة عن القروض والعمليات المصرفية المختلفة.

وبعد النظر في التفاصيل بشكل أعمق، يتضح أن القروض العقارية تعتبر واحدة من أهم المنتجات المصرفية التي تتطلب دراسة مستفيضة. ومن المهم أن تُدار هذه المخاطر بشكل فعال ومثمر، وأن تُعنى الاهتمام بالمخاطر المرتبطة بالقروض العقارية بالدرجة الأولى.

تم تحديد هدف هذه الدراسة لفهم الأنظمة والقوانين والجهات الإشرافية والرقابية التي تنظم عمل البنوك في المملكة العربية السعودية. بالإضافة إلى ذلك، سيتم استكشاف تعريف مخاطر البنوك بشكل عام ومخاطر القروض العقارية بشكل خاص. وسيتم تقديم استنتاجات قائمة على الوقائع ووضع حلول مقترحة وشاملة لتلك الاشكالات، بهدف تعزيز وتطوير القطاع المصرفي والعقاري في المملكة العربية السعودية.

تم التركيز خلال إعداد هذه الدراسة على استخدام مصطلحات سهلة وواضحة للقارئ العادي، مع تقسيم الدراسة إلى أجزاء متسلسلة لتسهيل الوصول إلى المعلومات. وتم إضافة مراجع الاقتباسات في هوامش الصفحات وفي صفحة المراجع.

مشكلة البحث:

مشكلة البحث تتمثل في الارتفاع المستمر والمتزايد في طلبات القروض العقارية في المملكة العربية السعودية، وذلك تماشيًا مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تسعى إلى تمكين المواطنين من امتلاك منازلهم. وبالطبع، يؤدي هذا الارتفاع الكبير في الطلبات إلى ضغط على البنوك والمصارف السعودية، مما يستدعي تحديد نقاط الضعف في مراكز إدارة المخاطر في تلك البنوك، خاصة فيما يتعلق بإدارة مخاطر القروض العقارية.

من خلال الأسئلة التالية يمكن تصيغ مشكلة البحث:

- ما هي الأسباب وراء الارتفاع المتزايد في طلبات القروض العقارية من البنوك السعودية؟
- ما هي المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية في المملكة العربية السعودية؟ وما هي مدى تأثيرها؟
- ما هي الأساليب العملية المعتمدة حاليًا في إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟
- ما هي أبرز الطرق العملية والعلمية المعتمدة في الدول الرائدة في مجال القروض العقارية؟ وكيف يمكن نقل هذه الخبرات إلى البنوك السعودية؟
- كيف يمكن للبنوك السعودية تفادي المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية كما حدث في بعض الدول الكبرى مثل الولايات المتحدة الأمريكية والصين؟
- ما هي نقاط الضعف في مراكز إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟ وكيف يمكن تحسينها وتطويرها؟

أهمية البحث:

من خلال هذه الدراسة، سوف نتعمق في فهم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية وكيفية إدارتها بشكل فعال، مما سينعكس إيجاباً على إدارات الائتمان العقاري بشكل خاص وعلى البنوك السعودية بشكل عام.

تكمن الأهمية العلمية للبحث في مناقشة مسألة تأثير القروض العقارية على دول كبرى مثل الولايات المتحدة الأمريكية والصين في الأوقات الأخيرة، ومن ثم التعمق في فهم هذا الموضوع والبحث فيه قد يفيد الباحثين والخبراء والبنوك السعودية ومصادر التشريع في تجنب الوقوع في كوارث ناجمة عن إدارة مخاطر القروض العقارية بشكل غير فعال.

من الناحية العملية، فإن أهمية البحث تكمن في تحديد نقاط الضعف الحالية في إدارة مخاطر القروض العقارية والبحث في وسائل تطويرها، وذلك لتفادي وقوع القطاع المصرفي في مشاكل يمكن تجنبها.

من خلال هذا البحث، نعتقد أن القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية سيكون قادراً على تحقيق الأهداف المطلوبة في عملية إدارة مخاطر القروض العقارية، وبالتالي سيتجنب الاقتصاد الوطني المشاكل المتعلقة بالركود والتضخم وغيرها من المشاكل الاقتصادية.

فرضيات البحث:

يشير الفهم الشائع لمنح القروض العقارية إلى أنها إجراء روتيني وسهل يتم من خلال توقيع مدير البنك أو مدير الائتمان على طلب القرض العقاري. ولكن الواقع يشير إلى أن عملية منح القروض العقارية تمر بعدة مراحل، ومن بين أهم هذه المراحل هي مرحلة تقييم وإدارة المخاطر لمثل هذه القروض.

من خلال هذا البحث، سنوضح أهمية إدارة المخاطر للقروض العقارية ودورها الفعال في اتخاذ القرار المناسب حيال طلب القرض العقاري. ويمكننا تحديد المتغيرات المستقلة لفرضية البحث، وهي: إدارة المخاطر، القروض العقارية، معالجة المخاطر، المراقبة والتقييم. أما المتغير التابع، فهو كيفية إدارة المخاطر للقروض العقارية بشكل سليم الذي يحد من تلك المخاطر.

باختصار، سيقوم هذا البحث بتسليط الضوء على العمليات الأساسية والتحليلية المتعلقة بإدارة المخاطر للقروض العقارية، وكيفية تحسين هذه العمليات لتقليل المخاطر المالية والقانونية التي قد تواجه البنوك والمقرضين.

مراجعة الأدبيات:

بفضل من الله وبحكمة قيادتنا والقائمين على شؤون التشريعات والقوانين، تُعد المملكة العربية السعودية من بين الدول المتقدمة في مجال التشريعات المتعلقة بالقطاع المصرفي، ويشمل ذلك التقنيات الحديثة وطرق التواصل بين مكونات القطاع المصرفي بشكل عام والقروض المصرفية العقارية بشكل خاص.

وتُظهر محاولات بعض الباحثين السعوديين في تحديد مخاطر القروض العقارية وطرق إدارتها وتطويرها بشكل يخدم القطاع المصرفي. في هذه الدراسة، سنقوم باستعراض بعض تلك الأبحاث والمصادر، وبالتأكيد سنشير إلى بعض القوانين ذات الصلة التي سيُشار إليها لاحقاً في قائمة المراجع.

منهجية البحث:

لقد اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة على المنهج التحليلي النقدي والمقارن، حيث استندنا إلى استقصاء المعلومات من مصادر متنوعة، بما في ذلك المصادر المتاحة عبر الإنترنت وفي المكتبات، بالإضافة إلى جمع المعلومات المباشرة من مصادرها الفعلية مثل موظفي البنوك ومديري إدارات المخاطر في تلك البنوك.

تم استخدام المنهج التحليلي النقدي لفحص وتقييم المعلومات المتاحة بدقة، وتحليلها بشكل عميق لفهم أسباب وتأثيرات وتطورات القضايا المتعلقة بإدارة مخاطر القروض العقارية. واستخدمنا المنهج المقارن للمقارنة بين مختلف النهج والسياسات المتبعة في دول أخرى وتحديد الأفضليات والعوامل المؤثرة في النجاح أو الفشل.

بهذه الطريقة، تمكنا من الحصول على تحليل شامل وموثوق يساهم في فهم أفضل لمخاطر القروض العقارية وكيفية إدارتها بشكل فعال في البنوك السعودية.

المبحث الأول: البنوك السعودية والقروض العقارية

- الفصل الأول: أنظمة البنوك السعودية.
- الفرع الأول: الأنظمة والقوانين المنظمة للبنوك السعودية.
- الفرع الثاني: الجهات الإشرافية والتنظيمية للبنوك السعودية.
- الفرع الثالث: إدارة 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 الأول: تعريف ادارة المخاطر ودورها في البنوك السعودية.
- الفرع الأول: تعريف ادارة المخاطر.
- الفرع الثاني: دور قسم ادارة المخاطر في البنوك السعودية.
- الفصل الثاني: دور الجهات التنظيمية والإشرافية في ادارة مخاطر البنوك.
- الفرع الأول: الجهات التنظيمية ذات الصلة بإدارة 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 الأول: أقسام ادارة المخاطر في البنوك السعودية وعلاقتها بالقروض العقارية.
- الفرع الأول: نبذة عن أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية.

- الفرع الثاني: آلية عمل أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية.
- الفصل الثاني: تقييم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية.
- الفرع الأول: الطرق المتبعة في تقييم مخاطر القروض العقارية.
- الفرع الثاني: العلاقات بالبنوك والمؤسسات المالية الأخرى.
- الفصل الثالث: تجنب مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية.
- الفرع الأول: أسس 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.

حدود البحث:

تم فهم الحدود الزمنية والمكانية والموضوعية للدراسة. وضعت الدراسة في إطار زمني محدد بدءًا من يناير ٢٠٢٤ وحتى مارس ٢٠٢٤، وفي إطار مكاني محدد ضمن المملكة العربية السعودية، مع استخدام بعض المقارنات من دول أخرى مثل الولايات المتحدة الأمريكية والصين.

وتركزت الدراسة بشكل أساسي على إدارة المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية داخل المملكة العربية السعودية، دون الخوض في غيرها من أنواع القروض أو خارج نطاق المملكة. هذا التركيز المحدد يساعد على تحقيق دقة أكبر في الدراسة واستنتاجاتها، ويوفر فهمًا أعمق للتحديات والحلول المتعلقة بإدارة مخاطر القروض العقارية في السعودية.

قائمة المراجع:

قائمة المراجع سوف تشمل مجموعة متنوعة من المصادر المرجعية مثل المصادر التشريعية والقوانين، مصادر الكتب والمجلات العلمية، مصادر عملية من الواقع، مصادر من الإنترنت، مصادر من مواقع البنوك والهيئات التنظيمية التي يمكن أن تساعد في إثراء الدراسة وتوفير البيانات والمعلومات اللازمة لتحليل إدارة مخاطر القروض العقارية في المملكة العربية السعودية.