

1- المقدمة :

إن من أهم عوامل استقرار الدول ورقي مجتمعاتها توفر السكن الملائم لجميع أفرادها ، فالمسكن هو أحد متطلبات الاستقرار في حياة الإنسان كفرد ومجتمع ، وهو يأتي في تسلسل أهميته للإنسان بعد الطعام والملبس؛ كونه المكان الذي تتم فيه أهم جوانب النشاطات الإنسانية على الصعيدين الفردي والأسري (عبد المجيد الرجوب وخالد المومني ، 2004م ، ص32).

وفي الوقت الحالي يعتبر توفير المسكن الملائم للأسرة في منطقة الخليج من القضايا الملحة نظراً لتزايد أعداد السكان بصورة مطردة في المنطقة، في الوقت الذي يتناقص فيه الدعم الذي يمكن تقديمه للفرد في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة (جيهان سليم وسومية أبو الفضل ، 2004م ، ص102) .

وتعد المملكة العربية السعودية من أعلى الدول على المستوى العالمي في معدلات النمو السكاني، حيث تشير نشرة مؤسسة التنمية الدولية لعام 2002م التي يصدرها البنك الدولي إلى أن معدل نمو السكان السنوي في المملكة للأعوام 2000-2015م من المتوقع أن يبلغ 9.2% ، وهو أعلى من المعدلات العالمية والتي تبلغ 1.1% ، بالإضافة إلى أن غالبية السكان السعوديين من الفئات الشابة ، وبالتالي فإن معدل تكون الأسر الجديدة سيزداد بشكل كبير، كل هذا سيؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن وبالتالي ارتفاع أسعارها وزيادة الطلب على التمويل (خالد الزيدان ، 2004م) و (صحيفة الرياض ، 2005م) و (حمد التويجري وآخرون 1420هـ ، ص4) .

وقد أصبح الحصول على المسكن الملائم يستهلك جزءاً كبيراً من دخل الأسرة يصل إلى ما يعادل 40%، كما أن مواصفات المسكن السعودي المعاصر - من حيث الحجم، والنوع، وتقنيات البناء، والمواد المستخدمة - تجعل كلفة امتلاكه تفوق القدرة المالية للكثير من الأسر (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، نشرة تطوير- العدد 38، 2004م ، ص17)، (عبد الله الثروة ، 2004م) .

كل هذا أدى إلى أن عدد المواطنين الذين يتقدمون لجهات التمويل مثل البنوك وشركات التقسيط يتزايد بشكل كبير، بالرغم من ارتفاع تكاليف هذه القروض وصعوبة الحصول عليها (مطشر المرشد ، 2003م) .

وتشير دراسات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إلى أن 80% من الأسر السعودية غير قادرة في ظروف المعطيات الحالية، ووسائل التمويل المتاحة على امتلاك مساكنها الخاصة، حتى إذا حاولت أن توفر 30% من دخلها الشهري لتغطية الأقساط الشهرية لقروض طويلة الأجل لامتلاك السكن، وأن الحد الأدنى الذي يتوجب على الأسر توفيره من دخلها الشهري ليدفع كأقساط شهرية لتمويل شراء مساكنها الخاصة لا يقل عن 50% من دخلها الشهري، وهو ما يتعذر على كثير من الأسر الالتزام به لسنوات

طويلة، فضلاً عن عدم وجود آليات تمويل خاصة تمتد لفترات طويلة تصل لعشرين سنة (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، 2002م ، ص15) .

و طبقاً للمعدلات العالمية تعتبر الأسرة مستحقة للسكن الميسر (المتوافق مع احتياجات الساكنين وقدراتهم المالية)، في حالة التأكد من أنها تنفق 30% أو أكثر من دخلها في تأمين السكن بمواصفات الحد الأدنى المقررة من قبل الجهات المختصة سواء كان ذلك إيجاراً أو أقساطاً شهرية أو سنوية؛ لتغطية ثمن المسكن الذي تقطنه، بالإضافة إلى نفقات الصيانة والحفاظ على العقار (محمود عبد اللطيف وسليمان الفورتيه ، 2004م ، ص124) .

وقد أشارت إدارة الدراسات في مجلس الشورى بالمملكة العربية السعودية (2003م) إلى أن الأسرة تتحمل تكاليف المصاريف التشغيلية للمسكن، إضافة إلى تكاليف البناء، وتكاليف سداد القرض .
وبما أن معظم الأسر الحديثة قد يتعذر عليها امتلاك مساكنها الخاصة بالنظر إلى متوسط مواصفات المساكن الشائعة حالياً ومتوسط كلفتها المالية قياساً إلى التقديرات الاقتصادية للدخل المالي لهذه الأسر، فإنه يجب على الأسرة أن تعيد النظر في سياستها الإنفاقية والتي -غالباً- ما تكون مثقلة بديون التأسيس، لذا فإنه حتى لو توفرت آليات تمويل ميسرة وتمتد لفترات طويلة لن تكون عملية يستفيد منها الجميع إلا إذا استطاعت الأسرة أن تدير دخلها الشهري بطريقة أفضل من خلال البحث عن فرص أخرى لزيادة الدخل وترشيد مصادر الإنفاق -خصوصاً في المجالات الكمالية (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، نشرة تطوير- العدد 40، 2004م ، ص23) و (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، 2002م ، ص15) .

لذا فإن ترشيد الاستهلاك في مجال السكن من ناحية اختيار المسكن المناسب يتضمن توعية المستهلك بأهمية مراعاة أن يتناسب الإنفاق على السكن مع دخل الأسرة وإمكاناتها، ولتيسير المسكن لابد من تقليص تكلفة الأرض ، والبناء ، والتمويل (إحسان الحلبي ، 2000م ، ص136) و (إبراهيم الجوير، 2004م ، ص534) .

وفي هذه الدراسة تركز الباحثة على تقليص تكلفة التمويل؛ وذلك من خلال الإدارة الجيدة للتمويل بالاقتراض، والإدارة الجيدة للدخل المالي للأسرة .

إن الدعم المتواصل الذي قدمته الدولة في السنوات الماضية من خلال برنامجي منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية، بالإضافة إلى توفر مواد وتقنيات البناء واستخدامها، كان السبب الرئيسي في تمكين العديد من المواطنين من امتلاك مساكنهم، إلا أن المسكن أصبح أكبر بشكل مبالغ فيه، ونتيجة لذلك فقد أصبح امتلاك المسكن دون الحصول على الدعم الحكومي أمراً غير ميسر بالنسبة للغالبية العظمى من الأسر السعودية ذات الدخل المتوسطة والمنخفضة، حيث إن دخل الأسرة لا يتوافق مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة في السوق أو مع تكاليف شراء الأرض وبنائها، وخصوصاً عند انعدام فرص التمويل الميسر (معهد الأمير عبد الله للبحوث والدراسات الاستشارية، 1424هـ، ص خ-ذ).

ففي دراسة قامت بها وزارة التخطيط في المملكة العربية السعودية أوضحت أن 55% فقط من المواطنين يملكون منازل خاصة بهم (إدارة الدراسات في مجلس الشورى بالمملكة العربية السعودية ، 2003م) .

وفي أحدث دراسة سكانية قامت بها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في عام 1425هـ، وجدت أن 56% من الأسر تملك مسكناً مولته أولاً بالمدخرات الخاصة للأسرة ثم من خلال صندوق التنمية العقارية (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 2005م ، ص 27).

فقد بلغ إجمالي ما صرفه صندوق التنمية العقارية من قروض حتى الآن يتجاوز 135 مليار ريال استفاد منها 490 ألف مواطن، في حين لم يزل 400 ألف طلب لمواطنين آخرين ينتظرون دورهم في الاستفادة من خدمات الصندوق (صحيفة الوطن ، 2005م) .

وقد ذكر معهد الأمير عبد الله للبحوث والدراسات الاستشارية (1424هـ — ، ص ر) أن قوائم الانتظار الطويلة التي تصل في وقتنا الحاضر إلى حوالي 15 عاماً أو أكثر من أجل الحصول على منحة أرض أو قرض من الصندوق دليل على عدم قدرة الأسرة السعودية على امتلاك نموذج المسكن المعاصر بدون دعم .

كما أن صندوق التنمية العقاري يشترط لمنح القرض أن يمتلك طالب القرض قطعة أرض داخل النطاق العمراني (صالح قدح ، 2004م ، ص 84) .

بالإضافة إلى أن المبلغ الذي يقرضه صندوق التنمية العقاري للأفراد لا يفي ولا يغطي تملك منزل في الوقت الحاضر، وإنما يساعدهم في التملك مما يضطرهم للاستدانة والاقتراض، وبذلك يكون عليهم نسبة أقساط من دخلهم تصل في الغالب من 20% إلى 30%، والنسب تتفاوت من شخص إلى آخر، وعند تطبيق الحسم الإلزامي الذي أصدر قراره صندوق التنمية العقاري فإن نسبة الأقساط سوف تزيد إلى نسبة

قد تتعدى النصف من الدخل، وفي هذه المرحلة فإن المقترض سوف يكون متقلاً بالديون ولا يستطيع توفير احتياجاته الأساسية، وقد يصل إلى الإفلاس وعدم العيش معيشة كريمة، وأيضاً يترتب على ذلك ركود وآثار اقتصادية بسبب الانخفاض في قوة الشراء، كما أن حجم القروض الاستهلاكية الممنوحة من البنوك التجارية لمختلف الأفراد في المملكة قد وصل في نهاية النصف الرابع لعام 2004 إلى نحو 115.3 مليار ريال، وأيضاً وصلت القروض الاستهلاكية المخصصة لشراء السيارات والمعدات في نفس الفترة السابقة الذكر نحو 27.9 مليار ريال، أما بالنسبة لقروض التمويل العقاري فقد بلغت في نهاية النصف الرابع لعام 2004 نحو 8.7 مليارات ريال، وبالنسبة للمستحقات المالية لشركات التقسيط على عملائها فقد بلغت 6 مليارات ريال تقريباً، إن هذه الأرقام الهائلة في حجم القروض والديون تعكس لنا زيادة طلب أفراد المجتمع على القروض والتقسيم لتوفير احتياجات أساسية كالمسكن مثلاً؛ بالإضافة إلى أن الشخص باستطاعته أن يقترض من أكثر من جهة في نفس الوقت؛ وذلك بسبب عدم وعي الشخص المقترض، وعدم التعاون والترابط بين البنوك والشركات للاستعلام عن الشخص، مما يجعل نسبة القسط تصل إلى أعلى من نصف دخل الشخص المقترض في بعض الأحيان، وبالتالي العجز عن السداد (محمد الحمزيان، 2005م) .

ويؤكد ذلك يوسف الحزيم (2000م ، ص38) حيث ذكر أن المؤسسات المالية وشركات البيع بالتقسيط وشركات التطوير العقاري قد توسعت في منح عملائها الأفراد تسهيلات بالدفع، وغلب على هذا التوسع نوع من العشوائية بدأت تعاني منه تلك الشركات في شكل ديون متعثرة أو معدومة لعدة أسباب أهمها : سوء تصرف المقترض بدخله .

وأشار خالد الزيدان (2004م) إلى أن هناك صعوبات تواجه الأسرة في تملك المسكن بسبب سوء التخطيط من قبل رب الأسرة لادخار واقتطاع جزء من الدخل السنوي لبناء المسكن وذلك من سن مبكرة ، وعدم واقعية متطلبات الأسرة السعودية بالنسبة لمساحات الأرض والمباني وعدد الغرف ؛ بالإضافة إلى أن الأسرة ترهق نفسها بمستوى مكلف منذ البداية سواء في نوع المباني (النمط الخرساني السائد) أو المستوى المتوقع من البناء والتشطيب والتأثيث والموقع ، كما أن تكلفة البناء وتكنولوجيا البناء مرتفعة .

من هنا يمكن أن تصاغ مشكلة الدراسة في السؤال التالي :

ما علاقة التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية؟

3-1 أهداف الدراسة :

- يتلخص هدف البحث الأساسي في التعرف على علاقة التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية ، وتنبثق منه الأهداف الفرعية الآتية :
- 1- الكشف عن العلاقة بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن ومستوى إدارتها لدخلها المالي .
 - 2- التعرف على مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن .
 - 3- التعرف على مستوى إدارة الأسرة لدخلها المالي .
 - 4- الكشف عن العلاقة بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وبعض متغيرات المستوى الاجتماعي والاقتصادي للأسرة .
 - 5- الكشف عن الفروق في نسبة المبلغ المستقطع من دخل الأسرة الشهري لسداد قسط تمويل المسكن من البنك تبعًا لاختلاف نوع المسكن الذي سوف يمتلكه الأسرة .
 - 6- الكشف عن الفروق في مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن تبعًا لاختلاف نوع المسكن الذي سوف يمتلكه .
 - 7- الكشف عن العلاقة بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن ودرجة تأثير دفع أقساط تمويل المسكن على بنود الإنفاق .

4-1 أهمية الدراسة:

- 1- تنفيذ نتائج هذه الدراسة في إلقاء الضوء على أهم الأسباب والدوافع التي تدفع الأسرة إلى اللجوء لتمويل المسكن بالاقتراض، والتي يمكن أن تفيد في وضع سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية بمدينة جدة، وآليات تيسير امتلاك المسكن .
- 2- تنفيذ نتائج هذه الدراسة في إبراز أهمية الوعي بإدارة الدخل المالي للأسر في حالة التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن، والتي يمكن وضعها في بؤرة اهتمامات برامج الأسرة بوسائل الإعلام المختلفة .
- 3- تساعد هذه الدراسة الجهات الخاصة بتمويل المساكن مثل: صندوق التنمية العقارية، والمؤسسات المالية، والبنوك، والشركات ، مثل: شركات التطوير العقاري، وشركات البيع بالتقسيط، في التعرف على سلوك الأسرة المقترضة للحد من الديون المتعثرة أو المعدومة، ووضع آليات جديدة تتناسب وقدرة الأسرة على تسديد الديون .

4- تزويد المكتبة العربية بنوعية متميزة من الأبحاث؛ حيث تعد هذه الدراسة إضافة جديدة في مجال السكن وإدارة المنزل ، بالإضافة إلى أنها - على حد علم الباحثة - من أوائل الدراسات التي تناولت موضوع إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن .

1-5 فروض الدراسة :

- 1- توجد علاقة ارتباطية بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن ومستوى إدارتها لدخلها المالي .
- 2- مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن منخفض .
- 3- مستوى إدارة الأسرة لدخلها المالي منخفض .
- 4- لا توجد علاقة ارتباطية بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن وبعض متغيرات المستوى الاجتماعي والاقتصادي للأسرة (عمر الزوجين، المستوى التعليمي للزوجين، مهنة الزوجين، متوسط دخل الأسرة الشهري، حجم الأسرة).
- 5- توجد فروق ذات دلالة إحصائية في نسبة المبلغ المستقطع من دخل الأسرة الشهري لسداد قسط تمويل المسكن من البنك تبعًا لاختلاف نوع المسكن الذي سوف تمتلكه الأسرة.
- 6- توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن تبعًا لاختلاف نوع المسكن الذي سوف تمتلكه الأسرة .
- 7- توجد علاقة ارتباطية بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن ودرجة تأثير دفع أقساط تمويل المسكن على بنود الإنفاق .

1-6 الأسلوب البحثي:

1-6-1 منهج الدراسة:

إنّ المنهج العلمي المُستخدم في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي ، (The Descriptive Analytical Method) ، والذي يعتمد على دراسة الواقع أو الظاهرة كما توجد في الواقع ، ويهتم بوصفها وصفًا دقيقًا، ويعبر عنها تعبيرًا كميًا أو كميًا ، فالتعبير الكيفي يصف لنا الظاهرة ويوضح خصائصها ، أما التعبير الكمي فيعطينا وصفًا رقميًا يوضح مقدار هذه الظاهرة أو حجمها ودرجات ارتباطها بالظواهر المختلفة الأخرى، وذلك للوصول إلى النتائج وتحليلها وتفسيرها واستخلاص التعميمات والاستنتاجات منها (ذوقان عبيدات وآخرون ، 2000م ، ص 247 - 250) .

1-6-2 حدود الدراسة:

عينة قصدية من أسر سعودية بمدينة جدة عددها 304 أسرة، عليها ديون (أقساط) من أجل بناء أو شراء مسكن لامتلاكه ، وهذه الديون ناتجة عن تمويل المسكن من البنوك التجارية .

1-6-3 أدوات الدراسة:

تشتمل أدوات الدراسة على الآتي:

- 1- استمارة البيانات العامة للأسرة والمسكن . (إعداد الباحثة)
- 2- استبانة إدارة التمويل بالاقتراف لامتلاك مسكن . (إعداد الباحثة)
- 3- استبانة إدارة الدخل المالي . (إعداد الباحثة)

1-6-4 إجراءات الدراسة:

تطلب إجراء هذه الدراسة قيام الباحثة بالخطوات التالية:

- 1- إعداد الإطار النظري للدراسة، واستعراض أهم البحوث والدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة .
- 2- إعداد وبناء أدوات الدراسة، وهي: استمارة البيانات العامة للأسرة والمسكن، واستبانة إدارة التمويل بالاقتراف لامتلاك مسكن، واستبانة إدارة الدخل المالي .
- 3- عرض هذه الأدوات، على مجموعة من الأساتذة المتخصصين في مجال الدراسة؛ للحكم على مدى صدق الأدوات، ومدى مناسبة محتواها لعينة الدراسة .
- 4- تعديل هذه الأدوات طبقاً لتوجيهات الأساتذة المحكمين .
- 5- تطبيق أدوات الدراسة في صورتها المعدلة والنهائية على عينة الدراسة الأساسية .
- 6- إجراء التحليلات الإحصائية المناسبة لاستخلاص النتائج، والتحقق من مدى صحة الفروض .
- 7- مناقشة النتائج وتفسيرها .
- 8- استخلاص التوصيات والمقترحات وصياغتها .

1-7 مصطلحات الدراسة الإجرائية:

1- إدارة التمويل بالاقتراف :

التمويل بالاقتراف هو الذي ينشأ من خلال عقد يقوم فيه الممول (مانح التمويل وهي البنوك التجارية) بتمويل الإنفاق الآني للمتمول (المستفيد من التمويل وهي الأسرة) في مقابل التزامها بمدفوعات مستقبلية ،

والقروض خدمة تقدمها البنوك، لذا فإن إدارة التمويل بالاقتراض تعني إدارة شراء خدمة القروض، وتتكون العملية الإدارية للتمويل بالاقتراض من أربع مراحل هي: التعرف على المشكلة، البحث عن المعلومات، تقييم البدائل، قرار الشراء، سلوك ما بعد الشراء .

2- المسكن :

هو المسكن الحديث الموجود في الزمن الحالي مثل : الفلل ، والشقق السكنية ، والعمارات.

3- إدارة الدخل المالي :

يقصد بإدارة الدخل المالي قيام الأسرة بتحديد إمكاناتها المالية في فترة زمنية محددة ، وتحديد أوجه الإنفاق المختلفة ، ثم التخطيط لطريقة الإنفاق ، والقيام بالمراجعة في أثناء الإنفاق للتعديل إذا لزم الأمر، ثم التقييم؛ وذلك بهدف الحصول على أكبر قدر من الرضا والإشباع في حدود الإمكانيات المالية المتاحة .

4- الأسرة :

هي مجموعة من الأفراد الذين تربطهم ببعض علاقة الدم أو الزواج، ويعيشون معاً في المسكن ذاته ، وعلى هذه الأسر أقساط ناتجة عن تمويل المسكن من البنوك التجارية لاملاكه.