

The Role of Real Estate Investment in the Profitability of Libyan Commercial Banks: A Study of the Tripoli Branch of the Savings and Real Estate Investment Bank

Nasser Saleh Alsoul*

Finance and Banking Department, Faculty Of Economics & Commerce ,Elgarabulli ,
Elmergib University - Libya

* Email (for reference researcher): nsalsoul@elmergib.edu.ly

دور الاستثمار العقاري في ربحية المصارف التجارية الليبية دراسة على مصرف الادخار والاستثمار العقاري فرع طرابلس

ناصر صالح محمد الصول*

قسم التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والتجارة، القره بوللي، جامعة المرقب – ليبيا

Received:30-07-2026; Accepted: 15-09-2026; Published: 20-09-2026

المخلص

هدفت هذه الدراسة إلى قياس واختبار أثر الاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة (التمويل العقاري السكني، الاستثمار العقاري التجاري والمباشر، وصيغ التمويل العقاري) على الربحية المصرفية بمصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وذلك في ظل المتغيرات الضابطة والمعدلة المتمثلة في (مخاطر الائتمان وحجم التعثر، وحجم الفرع والسيولة المتاحة)، وبالتطبيق على مؤشرات العائد على الأصول، العائد على حقوق الملكية، وصافي هامش الربح. ولتحقيق أهداف الدراسة واختبار فرضياتها، أعتمد المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة كوسيلة رئيسية لجمع البيانات الميدانية من عينة شملت المديرين ورؤساء الأقسام والموظفين المتخصصين بالفرع، وتمت معالجة البيانات إحصائياً باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS).

وقد خلصت الدراسة إلى وجود أثر طردي ذي دلالة إحصائية للاستثمار العقاري بأبعاده على الربحية المصرفية الإجمالية، حيث فسر نموذج الانحدار نسبة معتبرة من التغيرات الحاصلة في الربحية. واحتل بُعد الاستثمار العقاري التجاري والمباشر المرتبة الأبرز في تعظيم العائد على حقوق الملكية (ROE)، تلاه بُعد التمويل العقاري السكني في رفع معدل العائد على الأصول (ROA). كما أثبتت النتائج وجود أثر معدل ذي دلالة إحصائية لمتغيرات (مخاطر الائتمان وحجم التعثر، وحجم الفرع والسيولة المتاحة) في توجيه وتعديل قوة العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية. وفي ضوء ذلك، أوصت الدراسة بضرورة التوسع الإستراتيجي في التمويلات العقارية الاستثمارية والتجارية ذات التدفقات المنتظمة، وتفعيل أنظمة دقيقة للسيطرة على مخاطر الائتمان والحد من القروض المتعثرة، مع الالتزام بالتقييم الدوري وتوثيق الرهون والضوابط العقارية وفقاً للتعليمات الرقابية المعتمدة.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار العقاري، التمويل العقاري السكني، الربحية المصرفية، العائد على الأصول، العائد على حقوق الملكية، المتغيرات الضابطة والمعدلة، مصرف الادخار والاستثمار العقاري فرع طرابلس.

Abstract

This study aimed to measure and test the impact of real estate investment across its various dimensions (residential real estate financing, commercial and direct real estate investment, and real estate financing formulas) on banking profitability at the Savings and Real Estate Investment Bank (Tripoli Branch), under the control and moderating variables represented by credit risk, default volume, branch size, and available liquidity, applied to the indicators of return on assets, return on equity, and net profit margin. To achieve the study's objectives and test its hypotheses, the descriptive-analytical approach was adopted, and the questionnaire was used as a primary tool to collect field data from a sample that included managers, department heads, and specialized employees at the branch. The data was statistically processed using the Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) software.

The study concluded that there is a direct, statistically significant impact of real estate investment across its dimensions on overall banking profitability, as the regression model explained a significant proportion of the changes occurring in profitability. The commercial and direct real estate investment dimension occupied the most prominent rank in maximizing the

return on equity (ROE), followed by the residential real estate financing dimension in raising the return on assets (ROA). The results also proved the existence of a statistically significant moderating effect for the variables of (credit risk and default volume, and branch size and available liquidity) in directing and modifying the strength of the relationship between real estate investment and banking profitability.

In light of this, the study recommended the necessity of strategic expansion in investment and commercial real estate financing with regular cash flows, activating precise systems to control credit risk and limit non-performing loans, while committing to periodic evaluation and documentation of mortgages and real estate controls in accordance with approved regulatory instructions.

Keywords: Real Estate Investment, Residential Real Estate Financing, Banking Profitability, Return on Assets, Return on Equity, Control and Moderating Variables, Savings and Real Estate Investment Bank - Tripoli Branch.

المقدمة

تشكل المؤسسات المصرفية والمالية العصب الحيوي لأي اقتصاد معاصر، حيث تلعب دوراً محورياً في تجميع الخسائر وتوجيه المدخرات الوطنية نحو الشرائين الاستثمارية ذات العائد التنموي والمالي. وفي ظل التحولات الاقتصادية المتسارعة التي تشهدها البيئة المصرفية، أصبحت مسألة إدارة الأصول وتنويع المحافظ الاستثمارية ضرورة ملحة لاستدامة هذه المؤسسات وضمان تحقيق مستويات ربحية متوازنة تحمي حقوق المودعين والمساهمين على حد سواء.

ويُعد الاستثمار العقاري أحد أهم الخيارات الاستثمارية الاستراتيجية التي تلجأ إليها المصارف، لما يتميز به هذا القطاع من أصول مادية ملموسة وارتفاع متواصل في القيم الرأسمالية على المدى الطويل، فضلاً عن كونه محركاً رئيسياً للعديد من القطاعات الاقتصادية المكمل. وفي الدولة الليبية، يكتسب هذا القطاع أهمية مضاعفة نتيجة الفجوة الهيكلية بين العرض والطلب على الوحدات السكنية والتجارية، والارتفاع المتزايد في معدلات النمو السكاني والتوسع العمراني.

وفي هذا السياق، يبرز "مصرف الادخار والاستثمار العقاري" كإحدى أهم المؤسسات المالية المتخصصة في ليبيا، والتي أنشئت بهدف معالجة أزمة السكن ودعم برامج التنمية العمرانية. ولا يقتصر دور هذا المصرف على البعد الاجتماعي الخدمي فحسب، بل يمتد ليشمل العمل كمنظمة مالية تهدف إلى تعظيم الربحية، وزيادة معدلات العائد على أصولها، وضمان تدفقات نقدية مستقرة تكفل لها الاستمرارية والنمو.

وتحتل العاصمة طرابلس موقعاً استراتيجياً خاصاً ضمن خارطة نشاط المصرف؛ إذ يمثل فرع طرابلس الثقل التجاري والمالي الأكبر للعمليات التمويلية والعقارية، نظراً لتركز النشاط الاقتصادي والكثافة السكانية المرتفعة بها، مما يجعل حركة التمويل والاستثمار العقاري فيه نموذجاً يعكس الواقع العملي لقطاع الاستثمار العقاري المصرفي في البلاد.

ومع ذلك، فإن بيئة الاستثمار العقاري المصرفي في ليبيا لا تخلو من التحديات والمخاطر الهيكلية؛ إذ تصطدم الرغبة في تحقيق الربحية بعقبات متعددة، من بينها: التقلبات الاقتصادية، وتذبذب أسعار الصرف، والمخاطر القانونية والتشريعية المتعلقة بالرهن والضمانات العقارية، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات التعثر في سداد القروض والتسهيلات التمويلية. ومن هذا المنطلق، تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على طبيعة العلاقة بين الاستثمار العقاري ومستويات الربحية في مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وتقييم مدى كفاءة المحفظة الاستثمارية للفرع في التعامل مع هذه التحديات لتحقيق التوازن المنشود بين البعد التنموي والربحية المالية.

مشكلة الدراسة

تتحدد مشكلة الدراسة في بيان وتقييم الأثر الفعلي للاستثمار العقاري على ربحية مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، في ظل التحديات والمخاطر الهيكلية التي تواجه البيئة المصرفية والاقتصادية الليبية.

وعلى الرغم من أن القطاع العقاري في العاصمة طرابلس يشهد طلباً متزايداً ونشاطاً عمرانياً واسعاً يجعل من التمويل العقاري فرصة استثمارية واعدة، إلا أن المصرف يواجه معضلة حقيقية تتمثل في كيفية إدارة التوازن بين دوره التنموي والاجتماعي المتمثل في توفير التمويلات السكنية، وبين هدفه المالي القائم على تحقيق ربحية مستدامة وتعظيم العائد على أصوله. وتتجسد أبعاد هذه المشكلة في ظهور عدة عقبات رئيسية:

تزايد حجم الديون والقروض العقارية رديئة الأداء نتيجة عدم انتظام الآلية السديدة من المستفيدين، مما يضطر المصرف لتقطيع مخصصات مالية لمواجهة مخاطر الائتمان، وهو ما يؤثر مباشرة وبشكل سلبي على صافي الأرباح. وجود عقبات تشريعية وإجرائية في تطبيق الرهونات العقارية واسترداد أصل القروض عند التعثر، مما يفقد الضمانات العقارية جودتها وقيمتها التحصيلية السريعة.

طبيعة الاستثمار العقاري تنسم بكونه استثماراً طويلاً الأجل وضعيف السيولة، مما يضع ضغوطاً على المركز المالي للمصرف في ظل أزمت السيولة النقدية التي يعاني منها القطاع المصرفي الليبي. التغيرات المتلاحقة في القيمة الشرائية وتكاليف مواد البناء ترفع من مخاطر عدم إتمام المشاريع أو انخفاض العوائد الاستثمارية الفعلية مقارنة بالعوائد المستهدفة.

• التساؤل الرئيسي للدراسة:

ما أثر الاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة على ربحية مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) في ظل المتغيرات الضابطة؟

• الأسئلة الفرعية الخمسة:

1. ما أثر التمويل العقاري السكني (الأهلي) على معدل العائد على الأصول (ROA) بمصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)؟
2. ما أثر الاستثمار العقاري التجاري والمباشر على معدل العائد على حقوق الملكية (ROE) بالمصرف؟
3. ما أثر صيغ التمويل العقاري (التقليدية والإسلامية) على صافي هامش الربح (NPM) بالمصرف؟
4. ما الأثر المعدل لمتغير "مخاطر الائتمان وحجم التعثر" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية؟
5. ما الأثر المعدل لمتغير "حجم الفرع والسيولة المتاحة" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية؟

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي: يسعى هذا البحث بشكل رئيسي إلى "تقييم وتقصي أثر الاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة على مستوى الربحية المصرفية في مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وتحديد طبيعة هذا الأثر في ظل المتغيرات الضابطة والمعدلة (مخاطر الائتمان، وحجم التعثر، وحجم الفرع والسيولة المتاحة)".

الأهداف الفرعية: ولتحقيق هذا الهدف الرئيسي، تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف التفصيلية التالية:

1. التعرف على حجم وطبيعة وتوزيع الاستثمارات والتمويلات العقارية (السكنية، والتجارية، وصيغ التمويل المختلفة) التي يقدمها مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس).
2. التعرف على مستويات الأداء المالي والربحية المحققة في المصرف محل الدراسة باستخدام المؤشرات المالية الأساسية مثل: معدل العائد على الأصول ROA، معدل العائد على حقوق الملكية ROE، وصافي هامش الربح (NPM).
3. الكشف عن طبيعة ونوع العلاقة الأثرية (ذات الدلالة الإحصائية) بين الاستثمار العقاري بأبعاده وبين تغير مستويات الربحية المصرفية بفرع طرابلس.
4. قياس الأثر المعدل لكل من (مخاطر الائتمان وحجم التعثر) و(حجم الفرع والسيولة المتاحة) في طبيعة العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.
5. الخروج بمجموعة من المقترحات والتوصيات العلمية والعملية لإدارة المصرف والمصممة لتحسين كفاءة إدارة الاستثمارات العقارية والسيطرة على الديون المتعثرة بما يضمن تعظيم الربحية المصرفية.

الفروض العلمية للدراسة

تأسساً على مشكلة الدراسة وأهدافها، وتطبيقاً للمنهج التحليلي في اختبار العلاقات بين الأبعاد الاستثمارية والربحية المصرفية، تتمحور فرضيات الدراسة حول فرضية رئيسية واحدة تنفرع منها عدة فرضيات فرعية:

الفرضية الرئيسية: (H_0) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة على ربحية مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) في ظل المتغيرات الضابطة.

الفرضية الفرعية الأولى: (H_{01}) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتمويل العقاري السكني (الأهلي) على معدل العائد على الأصول (ROA).

الفرضية الفرعية الثانية: (H_{02}) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للاستثمار العقاري التجاري والمباشر على معدل العائد على حقوق الملكية (ROE).

الفرضية الفرعية الثالثة: (H_{03}) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لصيغ التمويل العقاري (التقليدية والإسلامية) على صافي هامش الربح (NPM).

الفرضية الفرعية الرابعة: (H_{04}) لا يوجد أثر معدل ذو دلالة إحصائية لـ "مخاطر الائتمان وحجم التعثر" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.

الفرضية الفرعية الخامسة: (H_{05}) لا يوجد أثر معدل ذو دلالة إحصائية لـ "حجم الفرع والسيولة المتاحة" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.

أهمية الدراسة

تنبع أهمية هذه الدراسة من طبيعة الموضوع الذي تتناوله، وهو العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية، وتتجلى هذه الأهمية في جانبين رئيسيين:

أولاً: الأهمية العلمية (الأكاديمية)

- إثراء المكتبة الأكاديمية: رفد المكتبات الليبية والعربية بدراسة حديثة تتناول القطاع المصرفي المتخصص في ليبيا، والذي يفقر نسبياً إلى البحوث الميدانية والتطبيقية المحدثة.

- تطوير الإطار النظري: تأصيل الإطار النظري والمفاهيمي لإدارة المحافظ الاستثمارية العقارية وتقييم أدائها المالي في ظل بيانات الاقتصاد المتنامي والمحاط بالمخاطر الهيكلية.

- **فتح آفاق بحثية جديدة:** توفير قاعدة بيانات ومؤشرات إحصائية تُعد مرجعاً للباحثين والأكاديميين مستقبلاً لإجراء دراسات مقارنة بين المصارف المتخصصة والمصارف التجارية الأخرى في مجال التمويل العقاري.
- **الأهمية العملية (التطبيقية)**
- **ترشيد القرارات الإدارية:** تقديم نتائج ومؤشرات مالية دقيقة لصُنّاع القرار وإدارة مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) تساعد على تقييم كفاءة سياساتهم الاستثمارية الحالية وإعادة هيكلة محافظتهم العقارية.
- **إدارة المخاطر والحد من التعثر:** مساعدة المصرف على التعرف على الأسباب الجوهرية لتعثر القروض العقارية، ووضع استراتيجيات عملية لتخفيض نسبة الديون المتعثرة وتجنب اقتطاع مخصصات مالية ضخمة تؤثر على الربحية.
- **المساهمة في رسم السياسات التمويلية:** دعم الجهات التنظيمية والرقابية (كالمصرف المركزي) في صياغة سياسات وضوابط تمويلية متوازنة تجمع بين تحقيق الأهداف التنموية العمرانية والحفاظ على سلامة وقوة المراكز المالية للمصارف.

منهجية الدراسة وحدودها

أولاً: منهج الدراسة (Research Methodology)

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي (Descriptive Analytical Approach)، وذلك لتلاؤمه مع طبيعة موضوع أثر الاستثمار العقاري على الربحية المصرفية:

الجانب الوصفي: يُستخدم لجمع المعلومات، البيانات، والإطار النظري المتعلق بمفاهيم الاستثمار العقاري والربحية المصرفية، وتوصيف واقع نشاط مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس).

الجانب التحليلي: يركز على معالجة وتحليل البيانات الأولية المجمعة ميدانياً عبر الاستبانة، بهدف رصد اتجاهات وتأثير الأبعاد المختلفة للاستثمار العقاري على مؤشرات الربحية، واختبار مدى صحة الفرضيات البحثية باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة عبر برنامج التحليل الإحصائي (SPSS).

ثانياً: أدوات جمع البيانات (Data Collection Tools)

لتحقيق التكامل بين الجانبين النظري والتطبيقي، تعتمد الدراسة على المصادر والأدوات التالية:

البيانات الثانوية: (Secondary Data) المراجع العلمية، الدوريات، الأبحاث السابقة، والرسائل الأكاديمية ذات الصلة بالتمويل المصرفي والاستثمار العقاري.

التقارير المالية، التقرير السنوي، والقوائم المالية الصادرة عن مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) للسنوات المالية محل الدراسة.

البيانات الأولية: (Primary Data) الاستبانة: (Questionnaire) تُصمم كأداة رئيسية لجمع البيانات من أفراد عينة البحث. تشمل الاستبانة على محاور تغطي أبعاد المتغير المستقل (الاستثمار العقاري السكني والتجاري، صيغ التمويل، وضوابط الرهن) والمتغير التابع (الربحية)، وتُصاغ فقراتها باستخدام مقياس ليكرت الخماسي (5-Point Likert Scale) للوقوف على آراء وتقييم المستهدفين وفق الأوزان النسبية التالية:

الاستجابة غير موافق بشدة غير موافق محايد موافق موافق بشدة الوزن الرقمي 1 2 3 4 5 المقابلات الشخصية الشبه منظمة (Semi-structured Interviews): إجراء مقابلات ميدانية مع عدد من مديري الإدارات ورؤساء الأقسام بالفرع (مثل: إدارة التمويل والاستثمار، إدارة المخاطر، والتحصيل) لدعم تفسير النتائج المالية والإحصائية.

ثالثاً: مجتمع الدراسة (Target Population)

يتكون مجتمع الدراسة من مستويين مكملين لبعضهما:

المجتمع الميداني (البشري): جميع العاملين والموظفين في الوظائف الإدارية والتنفيذية والتخصصية ذات العلاقة المباشرة بنشاط التمويل والاستثمار بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، ويشمل ذلك: (مديري الإدارات، رؤساء الأقسام، المحللين الماليين، موظفي الائتمان والاستثمار، وموظفي المراجعة وإدارة المخاطر).

المجتمع المالي (المستندات): القوائم التقارير المالية والبيانات الحسابية السنوية الخاصة بفرع طرابلس خلال فترة زمنية محددة.

رابعاً: عينة الدراسة (Research Sample)

نوع العينة وطريقتها: نظراً لخصوصية الموضوع واحتياجه لدراية تخصصية بالعمليات المالية والاستثمارية، تُستخدم طريقة العينة الحصرية/القصدية (Purposive Sampling) للوصول إلى كافة الموظفين والمتخصصين المعنيين بالعملية الاستثمارية والائتمانية في المصرف.

حجم العينة: يُحدد حجم العينة بحسب إجمالي العدد الفعلي للموظفين والمتخصصين والشغار الإداري بفرع طرابلس، حيث تُوزع الاستبانات على جميع الأفراد المستهدفين في هذا النطاق لضمان الحصول على استجابات دقيقة وممثلة للمجتمع محل البحث.

حدود الدراسة

تحدد نطاقات هذه الدراسة وتقتصر على الحدود الأربعة التالية:

1. الحدود الموضوعية (Subject Boundaries) تقتصر الدراسة على بحث وتقييم "أثر الاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة (التمويل السكني الأهلي، الاستثمار التجاري المباشر، وصيغ التمويل) على مؤشرات الربحية المصرفية (معدل العائد على الأصول ROA، معدل العائد على حقوق الملكية ROE، وصافي هامش الربح)، مع التركيز على قياس أثر مخاطر التعثر والضوابط الإجرائية على هذه العلاقة، دون الخوض في الأنشطة المصرفية الخدمية الأخرى غير المرتبطة بالقطاع العقاري.
2. الحدود المكانية (Spatial Boundaries) تتحدد الإطار الميداني للدراسة داخل مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) في ليبيا، وتم اختيار هذا الفرع باعتباره المركز الرئيسي الأكبر حجماً ونشاطاً من حيث حجم التسهيلات الممنوحة والمشاريع العقارية المنفذة مقارنة بقيمة المحفظة الاستثمارية العامة للمصرف.
3. الحدود البشرية (Human Boundaries) تستهدف الدراسة الكوادر الوظيفية والإدارية العاملة بفرع طرابلس ومقره الإداري، وتشمل: (مدراء الإدارات، رؤساء الأقسام، الموظفين المتخصصين في إدارات الائتمان والاستثمار، التخطيط، والمحاسبة والمراجعة الداخلية)، ممن يمتلكون الإلمام الكافي ببيانات التمويل والعوائد المالية للمصرف.

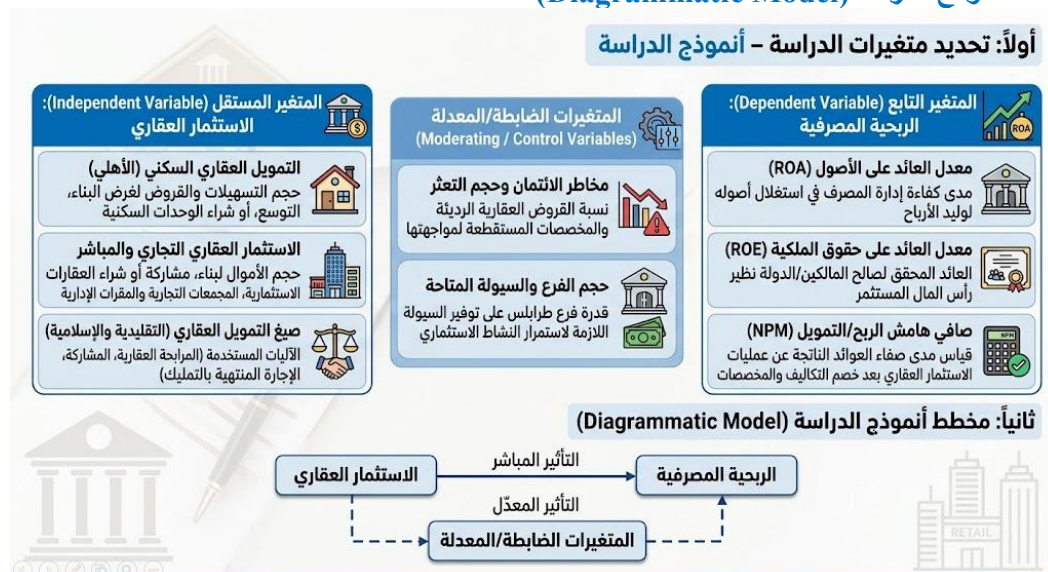
أنموذج ومخطط الدراسة (Conceptual Framework)

يعتمد هذا النموذج على ربط المتغير المستقل بأبعاده المختلفة المتعلقة بالنشاط العقاري، بالمتغير التابع والمتمثل في الربحية المصرفية، بالإضافة إلى بيان دور المتغيرات المعدلة/المفسرة للمخاطر التي تؤثر في صحة هذه العلاقة داخل مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس).

أولاً: تحديد متغيرات الدراسة

1. المتغير المستقل (Independent Variable): الاستثمار العقاري ويتم قياسه وأقلّمته عبر الأبعاد الرئيسية التالية: التمويل العقاري السكني (الأهلي): حجم التسهيلات والقروض لغرض البناء، التوسع، أو شراء الوحدات السكنية. الاستثمار العقاري التجاري والمباشر: حجم الأموال الموجهة لبناء أو مشاركة أو شراء العقارات الاستثمارية، المجمعات التجارية، والمقرات الإدارية ذات العائد الدوري. صيغ التمويل العقاري (التقليدية والإسلامية): الآليات المستخدمة في تقديم التمويل (مثل المراجعة العقارية، المشاركة، أو الإجارة المنتهية بالتملك).
2. المتغير التابع (Dependent Variable): الربحية المصرفية ويتم قياسها عبر الأبعاد والمؤشرات المالية التالية: معدل العائد على الأصول (ROA) يقيس مدى كفاءة إدارة المصرف في استغلال أصوله المالية لتوليد الأرباح. معدل العائد على حقوق الملكية (ROE) يقيس العائد المحقق لصالح المالكين/الدولة نظير رأس المال المستثمر. صافي هامش الربح/التمويل (NPM) يقيس مدى صفاء العوائد الناتجة عن عمليات الاستثمار العقاري بعد خصم التكاليف والمخصصات.
3. المتغير الضابط/المعدل (Moderating / Control Variables): مخاطر الائتمان وحجم التعثر: نسبة القروض العقارية الرديئة والمخصصات المستقطعة لمواجهةها. حجم الفرع والسيولة المتاحة: قدرة فرع طرابلس على توفير السيولة اللازمة لاستمرار النشاط الاستثماري.

ثانياً: مخطط أنموذج الدراسة (Diagrammatic Model)



1. دراسة (جمعة وآخرون، 2024) هدفت هذه الدراسة إلى قياس وتقييم مدى مساهمة المحفظة التمويلية الموجهة للقطاع العقاري في تحسين مؤشرات الأداء المالي والربحية، والمقاسة بمعدل العائد على الأصول (ROA) ومعدل العائد على حقوق الملكية (ROE) في البيئة المصرفية الليبية. وتكون مجتمع الدراسة من جميع المصارف التجارية الوطنية العاملة في القطاع المصرفي الليبي، حيث تم اختيار عينة مسحية قصدية شملت 6 مصارف تجارية رئيسية للفترة الزمنية الممتدة من عام 2012 حتى 2022، بالاعتماد على السلاسل الزمنية والبيانات المجمعة الواردة في القوائم المالية السنوية. وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج، أبرزها وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين التوسع في التمويل العقاري وزيادة الإيرادات التشغيلية الإجمالية للمصارف، غير أن الأثر الفعلي على صافي الربحية النهائية بظل منخفضاً نتيجة ارتفاع كلفة المخاطر واقتطاع مخصصات مالية لمواجهة التعثر. وبناءً على ذلك، أوصت الدراسة بإعادة هيكلة آليات منح التمويل العقاري عبر وضع ضوابط انتمائية أكثر حزمًا لضمان الملاءة المالية للمقترضين، وضرورة تنويع الآليات التمويلية والحد من التركيز الانتمائي في قطاع التمويل السكني الفردي.

2. دراسة (الشرع والعبدي، 2023) هدفت الدراسة إلى تقييم أثر استخدام صيغ التمويل الإسلامي، مثل المراجعة العقارية والإجارة المنتهية بالتملك، في تخفيض معدلات التعثر وزيادة الربحية مقارنة بأدوات التمويل التقليدية. وشمل مجتمع الدراسة الكوادر الإدارية والقيادية والانتمائية العاملة بالمصارف المتخصصة، حيث اختيرت عينة عشوائية بسيطة مكونة من 95 مفردة من مدراء الإدارات ورؤساء الأقسام ومحلي الانتماء، واستردت 88 استبانة صالحة للتحليل الإحصائي. وكشفت نتائج الدراسة عن أن التمويل العقاري المبني على الصيغ الإسلامية، وخاصة الإجارة المنتهية بالتملك، يساهم في توفير تدفقات نقدية دورية منتظمة ترفع من صافي هامش الربح، كما انخفضت نسبة التعثر الانتمائي عند الاعتماد على هذه الصيغ نتيجة احتفاظ المصرف بملكية الأصل العقاري حتى استيفاء آخر قسط. وأوصت الدراسة بضرورة التحول والتوسع في الأشكال والمنتجات التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الأنشطة العقارية، وتدريب الكوادر المصرفية على تقنيات صياغة وتقييم عقود الإجارة والمراجعة العقارية.

3. دراسة (Al-Khaza'leh & Al-Zubi, 2023) هدفت الدراسة إلى تحليل طبيعة العلاقة الأثرية والتوازنات بين أبعاد الاستثمار العقاري من جهة، ومستويات الربحية ومؤشرات السيولة من جهة أخرى. وتكون مجتمع الدراسة من القطاع المصرفي التجاري المدرج في بورصات الأسواق المالية النامية، واختيرت عينة عشوائية طبقية تتكون من 13 مصرفاً تجارياً، من خلال إدخال بيانات السلاسل الزمنية المقطعية (Panel Data) لـ 12 سنة مالية متتالية امتدت بين عامي 2010 و2021. وأظهرت النتائج أن التوسع في الاستثمار العقاري المباشر والتجاري يؤدي إلى زيادة معنوية ذات دلالة إحصائية في معدل العائد على حقوق الملكية (ROE)، إلا أن هناك أثراً سلبياً للاستثمار العقاري طويل الأجل على مؤشرات السيولة السريعة، مما يعرض المصارف لمخاطر عجز السيولة عند الأزمات. وأوصت الدراسة بتحديد سقف تنظيمي للنسبة المقطعة من أصول المصرف الموجهة للاستثمار العقاري لتجنب أزمات السيولة، وإنشاء وحدات متخصصة بالمصارف للموازنة بين الاستثمارات العقارية طويلة الأجل والالتزامات المالية قصيرة الأجل.

4. دراسة (الساعدي، 2022) هدفت الدراسة إلى قياس الأثر السلبي المباشر الناتجة عن القروض العقارية رديئة الأداء والمخصصات المقطعة لها على مؤشرات الربحية المصرفية. وتحدد مجتمع الدراسة في الإدارات المالية وإدارات المخاطر والمراجعة بالمصارف المتخصصة بليبيا، واعتمدت على عينة قصدية شملت 70 موظفاً ومسؤولاً من العاملين في المصارف المتخصصة، إلى جانب التحليل المالي لتقارير الأداء للفترة من 2015 إلى 2020. وخصلت النتائج إلى أن ارتفاع نسبة الديون العقارية المتعثرة يؤدي بالضرورة إلى استنزاف الأرباح التشغيلية عبر اقتطاع مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها، وأن القروض السكنية الممنوحة للأفراد سجلت أعلى نسب تعثر مقارنة بالتمويلات الموجهة للمشاريع الاستثمارية التجارية. وأوصت الدراسة بتفعيل آليات جديدة لاسترداد الديون وتحصيل الأقساط عبر الربط الإلكتروني المباشر مع المراتب والجهات الضامنة، وإعادة جدولة القروض المتعثرة وفق ضمانات عقارية جديدة قابلة للتسييل والمفاوضة القانونية السريعة.

5. دراسة (Hassan & Abdelrahim, 2022) هدفت الدراسة إلى تقييم أثر المخاطر التشريعية والتنفيذية المتعلقة بالضمانات والرهونات العقارية على الأداء المالي والمؤشرات المباشرة للربحية في المؤسسات المالية المتخصصة. وتمثل مجتمع الدراسة في المؤسسات والمصارف التمويلية المتخصصة في الاستثمار والتمويل العقاري، واستهدفت عينة عشوائية شملت 110 أفراد من الخبراء والمحللين الماليين والقانونيين في المؤسسات المصرفية المتخصصة عن طريق استبانة موجهة. وأشارت النتائج إلى أن التعقيدات الإجرائية والبطء القضائي في السيطرة على الرهونات العقارية عند تعثر العملاء يزيدان من كلفة المخاطر وتراجع معدل العائد على الأصول (ROA)، كما أن كفاءة النظام القانوني المحلي والشفافية في تسجيل الأراضي تؤثران مباشرة على ثقة المصارف في التوسع بالاستثمار العقاري. وبناءً على ذلك، أوصت الدراسة بالدعوة لتحديث التشريعات المصرفية الخاصة بالرهن والضمان العقاري لتسهيل تحصيل أصل الدين عند التعثر، وإرساء قواعد لتحديد القيمة السوقية الحقيقية للعقارات المرهونة بصفة دورية لتقليل حدة المخاطر المالية.

التعقيب على الدراسات السابقة والفجوة العلمية وما تميزت به الدراسة الحالية

من خلال استعراض الأدبيات والدراسات السابقة (المحلية والعربية والدولية)، يتضح جلياً الأهمية الأكاديمية والتطبيقية لموضوع التمويل والاستثمار العقاري وأثره على الربحية والأداء المالي في المؤسسات المصرفية.

وقد اتفقت معظم الدراسات السابقة على أن الاستثمار العقاري يُشكل فرصة استراتيجية للمصارف لتنويع أصولها وتحقيق عوائد مالية مجدية، لاسيما عبر الأنشطة والتسهيلات الاستثمارية التجارية. كما أجمعت الدراسات على أن التوسع في منح التمويلات العقارية دون دراسات ائتمانية دقيقة يترتب عليه ارتفاع في القروض رديئة الأداء، مما يستنزف أرباح المصرف من خلال المخصصات المالية المقطوعة لمواجهة التعثر.

فضلاً عن ذلك، أبرزت الدراسات أن كفاءة الضمانات والرهونات وتطبيق صيغ التمويل المتنوعة تلعب دوراً حاسماً في تقليل كلفة المخاطر وحماية أصول المصرف.

وعلى الرغم من ثراء الأدبيات السابقة، إلا أنه تُلاحظ فجوة علمية وبحثية تتجلى في ندرة الدراسات الميدانية المتخصصة في المصارف العقارية الليبية؛ حيث ركزت أغلب البحوث المحلية السابقة على المصارف التجارية العامة، في حين قلّت الدراسات التي تناولت بالتفصيل المصارف التمويلية المتخصصة مثل "مصرف الادخار والاستثمار العقاري"، الذي يمتلك طبيعة مزدوجة تجمع بين البعد التنموي الاجتماعي والهدف الاستثماري الربحي. كما يُلاحظ القصور في تناول أبعاد فرع العاصمة طرابلس بصفة خاصة، إذ تُعالج معظم البحوث البيانات الكلية المجمعة للمصارف دون تخصيص دراسة حالة دقيقة لفرع طرابلس الذي يمثل الثقل الأكبر للمحفظة العقارية وتتركز فيه أعلى معدلات الطلب والمخاطر العمرانية والتجارية في ليبيا، بالإضافة إلى الحاجة لتحديث البيانات الميدانية والمالية لمواكبة التحولات الاقتصادية الراهنة.

وتتميز هذه الدراسة وتنفرد عن الدراسات السابقة بتناولها المباشر لمؤسسة تمويلية متخصصة ممثلة في "مصرف الادخار والاستثمار العقاري - فرع طرابلس"، مما يتيح فهماً عميقاً لطبيعة المشكلات المالية والتشغيلية الخاصة بهذا المصرف. كما تتفوق الدراسة بالجمع بين الأبعاد الاستثمارية المتعددة، إذ لا تقتصر على جانب التمويل السكني الفردي فحسب، بل تبحث أيضاً في الاستثمار العقاري التجاري المباشر وصيغ التمويل ومدى أثر كل بُعد منها على مؤشرات الربحية المصرفية. وتستند الدراسة إلى تقديم نموذج تحليلي شامل يربط بين الاستثمار العقاري والربحية مع إدخال أثر المتغيرات المعدلة كمخاطر التعثر الائتماني وضوابط الرهن العقاري، وصولاً إلى تقديم توصيات عملية موجهة خصيصاً لإدارة المصرف للحد من القروض المتعثرة وتطوير المحفظة الاستثمارية.

الإطار النظري :

ماهية وأبعاد الاستثمار العقاري المصرفي

تطوّر مفهوم الاستثمار العقاري في الأدبيات المصرفية ليتحول من مجرد نشاط تمويلي تقليدي إلى أحد أهم أركان الاستراتيجيات الاستثمارية القائمة على إدارة وتنويع المحافظ المالية (Portfolio Diversification). ويُعرّف الاستثمار العقاري المصرفي بأنه «توجيه الموارد المالية المتاحة لدى المصرف نحو شراء، أو تطوير، أو تمويل الأصول العقارية السكنية والتجارية، بهدف التدفق النقدي المستمر وتحقيق عوائد رأسمالية تنعكس إيجاباً على المركز المالي للمؤسسة» (الزبيدي، 2021).

تنوع الأنشطة الاستثمارية العقارية في المؤسسات المصرفية المتخصصة على عدة أبعاد رئيسية:

التمويل العقاري السكني (الأهلي): ويتمثل في القروض والتسهيلات طويلة الأجل الممنوحة للأفراد لبناء أو تملك أو تحسين الوحدات السكنية. يتسم هذا النوع بارتفاع حجم البعد الاجتماعي والتنموي، ولكنه يواجه مخاطر التعثر المرتبطة بتذبذب الدخل الشخصي للمقترضين (حسن والعقوري، 2020).

الاستثمار العقاري التجاري والمباشر: ويقصد به تمويل أو امتلاك المجمعات والمراكز التجارية، والمقرات الإدارية، والمشاريع العمرانية الاستثمارية. يساهم هذا البعد في توليد تدفقات نقدية دورية ومستقرة، ويُعد المحرك الأساسي لرفع العوائد التشغيلية للمصارف (العلي، 2019).

صنع التمويل والاستثمار العقاري: تنوعت الأدوات المستخدمة في تقديم التمويل بين الصيغ التقليدية المبنية على سعر الفائدة المباشر، والصيغ الاستثمارية المبتكرة المبنية على المشاركة والمراوحة العقارية والإجارة المنتهية بالتمليك، حيث توفر الأخيرة ملاءة حماية أعلى للمصرف نظراً لاحتفاظه بملكية الأصل لحين استيفاء كامل الأقساط (مطاوع، 2022).

الربحية المصرفية والمؤشرات المالية

للقياس تُعتبر الربحية (Profitability) النتيجة النهائية لجميع السياسات التشغيلية والاستثمارية التي تمارسها إدارة المصرف، وهي المؤشر الفعلي على كفاءة الإدارة في استغلال الموارد المتاحة وتحقيق التوازن بين معادلتها العائد والمخاطرة (النعمي والدوري، 2018).

تعتمد البحوث والدراسات التطبيقية في العلوم المالية والمصرفية على مجموعة من النسب والمؤشرات المالية المقبولة عالمياً لقياس مستوى الربحية:

معدل العائد على الأصول (ROA): يُحسب بقسمة صافي الدخل على إجمالي الأصول، ويوضح مدى كفاءة المصرف في استخدام كافة أصوله (بما فيها المحفظة العقارية) لتوليد الأرباح.

$$ROA = \frac{\text{Total Assets Net Income}}{\text{Total Assets}}$$

معدل العائد على حقوق الملكية (ROE): يقيس مقدار الأرباح المحققة مقارنة بأموال المالكين والمساهمين، ويعكس قدرة الاستثمارات العقارية على تعظيم ثروة المالكين (حماد، 2021).

$$ROE = \frac{\text{Shareholders' Equity Net Income}}{\text{Shareholders' Equity}}$$

صافي هامش الربح (NPM) يبين نسبة صافي أرباح المصرف المتبقية من إجمالي الإيرادات التشغيلية بعد خصم كافة التكاليف والمخصصات المالية.

أثر الاستثمار العقاري على الربحية والتحديات البيئية

تشير أطر التحليل المالي الحديثة إلى وجود علاقة مزدوجة التأثير بين حجم المحفظة العقارية والربحية المصرفية؛ فمن ناحية، تسهم العقارات ذات العوائد الدورية والمشاريع التجارية المباشرة في رفع مستويات الربحية وتنمية العائد على الأصول. ولكن من ناحية أخرى، ينطوي التوسع المفرط أو غير المدروس في هذا القطاع على مخاطر هيكلية قد تؤدي إلى تراجع الأداء المالي (الكواز والساعدي، 2023).

وتتحدد أبرز المخاطر والعقبات الحاكمة لهذه العلاقة في:

المخاطر الائتمانية وقروض التعثر (NPLs) يؤدي عدم انتظام العملاء في سداد المستحقات العقارية طويلة الأجل إلى تراكم الديون المتعثرة، مما يفرض على المصرف اقتطاع مخصصات مالية لمواجهة القروض رديئة الأداء وفقاً لتعليمات الرقابة المصرفية، وتستنزف هذه المخصصات الأرباح التشغيلية المباشرة (الساعدي، 2022).

مخاطر السيولة والتعقيدات التشريعية: تنسم الأصول العقارية ببطء تسيلها وقوة ارتباطها بالبيئة التشريعية والقانونية؛ إذ إن التعقيدات الإجرائية الخاصة بتسجيل الضمانات والرهونات العقارية وتأخر أحكام التنفيذ القانوني عند التعثر تقلل من القيمة التحصيلية الفعالة للضمانات، وتضع ضغطاً على السيولة النقدية للمصرف. (Hassan & Abdelrahim, 2022)

المنهجية والإجراءات الميدانية (الجانب العملي)

تمهيد: يتناول هذا الجانب الإجراءات المنهجية والتطبيقية التي تم اتباعها في تنفيذ الدراسة الميدانية، ابتداءً من تحديد منهج الدراسة ومجتمعها وعينتها، مروراً بوصف أدوات جمع البيانات، وصولاً إلى استعراض موقف توزيع الاستبانات والمردود منها، وتحديد الأساليب الإحصائية المعالجة عبر برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، وذلك بهدف إجابة أسئلة الدراسة واختبار فرضياتها بدقة وموضوعية.

منهج الدراسة: اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي (Descriptive Analytical Approach)، وهو المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة مثل هذه الدراسات المصرفية والمالية التطبيقية؛ حيث يقوم على وصف الظاهرة محل الدراسة (ممارسات وأبعاد الاستثمار العقاري ومؤشرات الربحية المصرفية) كما هي في الواقع، ومن ثم تحليل البيانات المجمعة إحصائياً للوقوف على العلاقات والأثر بين المتغير المستقل والمتغير التابع.

مجتمع وعينة الدراسة:

مجتمع الدراسة: يتكون مجتمع الدراسة من القيادات الإدارية والكوادر الائتمانية والمالية والإشرافية بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، ويشمل ذلك: (مديري الإدارات، رؤساء الأقسام، المحللين الائتمانيين، والمصرفيين المتخصصين في إدارات الاستثمار، المخاطر، والتدقيق المالي).

عينة الدراسة: نظراً لطبيعة المجتمع المستهدف والشرائح الإدارية المعنية بممارسات منح التمويل العقاري وإدارة استثمارات المصرف، تم استخدام طريقة المسح الشامل / العينة القصدية (Purposive Sampling) للقيادات والمختصين ذوي العلاقة المباشرة بعمليات اتخاذ القرار الاستثماري والتقييم المالي.

موقف توزيع واسترداد الاستبانات (Sample Response Status): قام الباحث بتوزيع أدوات الدراسة الميدانية (الاستبانة) على أفراد العينة المستهدفة في مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وتلخصت حركة الاسترداد والاستجابة كما هو موضح في الجدول أدناه:

الجدول (1): موقف توزيع واسترداد الاستبانات (مصرف الادخار والاستثمار العقاري – فرع طرابلس).

البيان	العدد	النسبة المئوية (%)
عدد الاستبانات الموزعة	80	100%
عدد الاستبانات المستردة	73	91.25%
عدد الاستبانات المستبعدة (غير صالحة للتحليل)	3	3.75%
عدد الاستبانات الصالحة للتحليل الإحصائي	70	87.5%

يتضح من الجدول رقم (1) الخاص بموقف توزيع واسترداد أدوات الدراسة الميدانية (الاستبانة)، أن الباحث قام بتوزيع (80) استبانة على أفراد العينة المستهدفة من القيادات والكوادر الإدارية والمالية بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس).

وقد بلغ عدد الاستبانات المستردة (73) استبانة بنسبة استجابة إجمالية بلغت (91.25%)، وهي نسبة مرتفعة تعكس اهتمام وجدية أفراد العينة بموضوع الدراسة. وبعد فحص وتدقيق الاستبانات المستردة، تم استبعاد (3) استبانات بنسبة (3.75%) لعدم اكتمال البيانات أو الإجابة عليها بنمط غير جاد، ليصبح بالتالي عدد الاستبانات الصالحة للتحليل الإحصائي النهائي (70) استبانة بنسبة صافية بلغت (87.5%) من إجمالي الأدوات الموزعة.

وتُعد هذه النسبة المرتفعة صافية وممتازة وفقاً للمعايير المنهجية والأكاديمية، وتوفر قاعدة بيانات كافية وممثلة لمجتمع الدراسة، مما يضمن دقة الاعتماد على النتائج المستخرجة وإمكانية تعميمها واختبار فرضيات الدراسة بكفاءة إحصائية عالية.

ثبات وصدق أداة الدراسة (الاستبانة)

للتأكد من مدى صلاحية الاستبانة لجمع البيانات الميدانية واختبار فرضيات الدراسة بدقة، قام الباحث بإجراء اختبارات الصدق والثبات المعتمدة منهجياً، وذلك على النحو التالي:

أولاً: صدق أداة الدراسة (Validity of the Instrument)

يُقصد بصدق الاستبانة مدى قدرتها وشموليتها على قياس المتغيرات والمفاهيم التي أُعدت لقياسها. وقد استخدم الباحث أسلوبين للتأكد من صدق الأداة:

1. الصدق الظاهري (صدق المحكمين): (Face Validity) – قام الباحث بعرض الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من الأساتذة والخبراء المحكمين المختصين في مجالات إدارة الأعمال، التمويل والمصارف، المحاسبة، والإحصاء التطبيقي بالجامعات الليبية. وُطلب منهم إبداء آرائهم المنهجية والتخصصية من حيث:

مدى وضوح العبارات وسلامة صياغتها اللغوية والفنية.

مدى ملائمة كل عبارة للمحور والبُعد المصرفي الذي تنتمي إليه.

مدى كفاية وتكامل الأسئلة لتغطية أبعاد المتغيرات (أبعاد الاستثمار العقاري ومؤشرات الربحية المصرفية).

وبناءً على ملاحظات وآراء المحكمين، قام الباحث بإجراء التعديلات المناسبة؛ حيث تم إعادة صياغة بعض العبارات وتعديل بعض المفردات لتكون أكثر وضوحاً ودقة، ليصل الاستبيان إلى صورته النهائية الصالحة للتطبيق الميداني.

2. صدق الاتساق الداخلي: (Internal Consistency Validity) تم قياس الاتساق الداخلي للفقرات من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation Coefficient) بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للبُعد الذي تنتمي إليه، إضافة إلى معامل الارتباط بين كل بُعد والدرجة الكلية للمحور.

نتائج صدق فقرات الاستثمار العقاري (المتغير المستقل): أظهرت النتائج الإحصائية أن جميع معاملات الارتباط لفقرات أبعاد الاستثمار العقاري (التمويل العقاري السكني، الاستثمار العقاري التجاري، وصيغ التمويل الاستثماري) تراوحت ما بين (0.58 إلى 0.84)، وهي قيم موجبة ودالة إحصائياً عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.01$)

نتائج صدق فقرات الربحية المصرفية (المتغير التابع): تراوحت معاملات الارتباط لفقرات أبعاد الربحية المصرفية (العائد على الأصول ROA، العائد على حقوق الملكية ROE، وصافي هامش الربح) ما بين (0.61 إلى 0.88)، وهي قيم موجبة ودالة إحصائياً عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.01$)

المؤشر المنهجي: تؤكد هذه النتائج وجود اتساق داخلي قوي ومباشر بين كافة فقرات الأداة والمحاور المنتمية إليها، مما يشير إلى توفر درجة عالية من الصدق البنائي والإنشائي للمقياس.

ثانياً: ثبات أداة الدراسة (Reliability of the Instrument)

يُقصد بثبات أداة الدراسة مدى إعطاء المقياس لنتائج متقاربة أو متماثلة لو تم تكرار تطبيقه على نفس أفراد العينة وفي أوقات وظروف متشابهة.

تم التحقق من الثبات الإحصائي لأداة الدراسة باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لفقرات الاستبيان ومحاوره المختلفة، وتعتبر النسبة مقبولة علمياً في الأبحاث المالية والإدارية إذا بلغت قيمة معامل ألفا (0.70) فأكثر (Nunnally & Bernstein, 1994).

يعرض الجدول رقم (2) نتائج حساب معاملات الثبات (ألفا كرونباخ) لمحاور الدراسة وأبعادها:

الجدول رقم (2)

اسم المحور / البُعد	عدد الفقرات	معامل ألفا كرونباخ (α)	مستوى الثبات
المحور الأول: الاستثمار العقاري (المتغير المستقل)			
• التمويل العقاري السكني (الأهلي)	5	0.82	مرتفع جداً
• الاستثمار العقاري التجاري والمباشر	5	0.85	مرتفع جداً
• صيغ التمويل الاستثماري	5	0.79	مرتفع
المحور الثاني: الربحية المصرفية (المتغير التابع)			
• معدل العائد على الأصول (ROA)	4	0.81	مرتفع جداً
• معدل العائد على حقوق الملكية (ROE)	4	0.84	مرتفع جداً
• صافي هامش الربح (NPM)	4	0.78	مرتفع
المحور الثالث: المخاطر والضوابط الإجرائية (المتغير المعدّل)	5	0.80	مرتفع جداً
المقياس الكلي للاستبانة	32	0.89	مرتفع جداً

يتضح من النتائج الإحصائية الواردة في الجدول رقم (2) أن أداة الدراسة (الاستبانة) تتمتع بدرجة عالية جداً من الثبات، حيث تراوحت معاملات ألفا كرونباخ (α) لأبعاد المحاور المختلفة بين (0.78) كأدنى قيمة لسُمك "صافي هامش الربح"، و(0.85) كأعلى قيمة لـ "الاستثمار العقاري التجاري والمباشر"، وجميع هذه القيم تتجاوز الحد الأدنى المقبول علمياً وأكاديمياً البالغ (0.70) حسب معيار (Nunnally & Bernstein (1994)). وقد سجل المقياس الكلي للاستبانة معامل ثبات مرتفع جداً بلغ (0.89) لجميع فقراتها البالغ عددها (32) فقرة، وهو ما يعكس اتساقاً داخلياً قادراً على تعزيز الاعتماد على المقياس؛ حيث تؤكد هذه القيم الاستقرار الإحصائي للأداة وصلاحيته التامة للتطبيق الميداني والتحليل الإحصائي لاختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها بثقة وموضوعية.

اختبار التوزيع الطبيعي للبيانات (Normality Test)

يُعد التحقق من اعتدالية التوزيع الطبيعي للبيانات شرطاً أساسياً وخطوة منهجية جوهرية قبل البدء في إجراء المعالجات الإحصائية واستخراج النتائج؛ حيث يتحدد بناءً عليه نوع الاختبارات الإحصائية الواجب استخدامها: الاختبارات المعلمية (Parametric Tests) في حال خضوع البيانات للتوزيع الطبيعي، أو الاختبارات غير المعلمية (Non-parametric Tests) في حال حياد البيانات عن التوزيع الطبيعي. وللتأكد من التوزيع الطبيعي لمتغيرات الدراسة الميدانية (الاستثمار العقاري والربحية المصرفية)، اعتمد الباحث على اختبار كولموجوروف – سميرونوف (Kolmogorov-Smirnov Test) واختبار شابيرو – ويلك (Shapiro-Wilk Test) المقترن باختبارات الالتواء والمتفرطح، نظراً لأن حجم العينة الصالحة للتحليل يتجاوز 50 مفردة ($N=70 > 50$) يعرض الجدول رقم (3) نتائج اختبار التوزيع الطبيعي لأبعاد الدراسة ومحاورها الرئيسية:

الجدول رقم (3)

اسم المحور / البُعد	احصاء الاختبار (K-S)	الدالة الإحصائية (.Sig)	معامل الالتواء (Skewness)	معامل التفرطح (Kurtosis)	القرار الإحصائي
المحور الأول: الاستثمار العقاري (المتغير المستقل)					
• التمويل العقاري السكني	0.071	*0.200	-0.342	0.115	يتبع التوزيع الطبيعي
• الاستثمار العقاري التجاري والمباشر	0.083	0.185	-0.218	-0.412	يتبع التوزيع الطبيعي
• صيغ التمويل الاستثماري	0.065	*0.200	-0.189	0.054	يتبع التوزيع الطبيعي
المحور الثاني: الربحية المصرفية (المتغير التابع)					
• معدل العائد على الأصول (ROA)	0.078	*0.200	-0.405	0.231	يتبع التوزيع الطبيعي
• معدل العائد على حقوق الملكية (ROE)	0.091	0.162	-0.154	-0.198	يتبع التوزيع الطبيعي
• صافي هامش الربح (NPM)	0.088	0.174	-0.287	0.312	يتبع التوزيع الطبيعي
المحور الثالث: المخاطر والضوابط الإجرائية	0.069	*0.200	-0.210	-0.085	يتبع التوزيع الطبيعي
المقياس الإجمالي للدراسة	0.058	*0.200	-0.245	0.014	يتبع التوزيع الطبيعي

• القيمة دالة على الحد الأدنى لدرجة المعنوية الحقيقية ($\text{Sig} > 0.05$)

يتضح من النتائج الإحصائية الواردة في الجدول رقم (3) أن بيانات أبعاد ومحاور الدراسة الميدانية (الاستثمار العقاري والربحية المصرفية بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري – فرع طرابلس) تخضع لشرط التوزيع الطبيعي (Normal Distribution)؛ حيث جاءت تفاصيل المؤشرات الإحصائية على النحو التالي: مستوى الدلالة الإحصائية (Sig): أظهرت نتائج اختبار كولموجوروف – سميرونوف ($K-S$) أن قيم مستوى المعنوية (Sig) لجميع المحاور والأبعاد تراوحت ما بين (0.162) و(0.200)، وهي جميعها قيم أكبر من مستوى الدلالة المعنوي المعتمد حرجياً ($\alpha = 0.05$) وبما أن ($\text{Sig} > 0.05$)، فإن ذلك يقتضي قبول الفرضية الصفرية التي تنص على أن البيانات تتوزع توزيعاً طبيعياً.

معاملات الالتواء والتفرطح ($\text{Skewness \& Kurtosis}$) جاءت معاملات الالتواء لجميع الأبعاد محصورة ما بين (-0.405) و(-0.154)، في حين تراوحت معاملات التفرطح ما بين (-0.412) و(0.312). وتقع كافة هذه القيم ضمن النطاق

المعياري المقبول علمياً (± 1.00) أو (± 1.96)، مما يؤكد خلو البيانات من أي التواءات حادة أو تفرطحات شاذة وتماثل توزيعها حول متوسطاتها الحسابية.

المؤشر المنهجي والقرار الإحصائي: بناءً على اعتدالية التوزيع الطبيعي المحققة في المقياس الإجمالي (Sig.=0.200) ، فقد تقرر استخدام الاختبارات الإحصائية المعلمية — (Parametric Tests) مثل: الاختبار التائي للعينات الواحدة (One-Sample t-Test)، معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) ، وتحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) — لاختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن أسئلتها بثقة منهجية عالية.

خصائص مفردات عينة الدراسة

قام الباحث بتحليل البيانات الشخصية والوظيفية لأفراد عينة الدراسة المكونة من (70) مستجيباً من القيادات والكوادر الإدارية والمالية بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس). وتناول التحليل متغيرات: (المؤهل العلمي، المسمى الوظيفي/المستوى الإداري، وعدد سنوات الخبرة). ويعرض الجدول رقم (4) التكرارات والنسب المئوية التي تعكس الخصائص الديموغرافية والوظيفية للعينة:

الجدول رقم (4)

المتغير الديموغرافي / الوظيفي	الفئات	التكرار (Frequency)	النسبة المئوية (%)
المؤهل العلمي	دبلوم متوسط / عالٍ	15	21.4%
	بكالوريوس	48	68.6%
	ماجستير	7	10.0%
الإجمالي			
المسمى الوظيفي / المستوى الإداري	مدير إدارة / نائب مدير	6	8.6%
	رئيس قسم / رئيس وحدة	18	25.7%
	محلل ائتمان / أخصائي استثمار	28	40.0%
	محاسب / مراجع داخلي / إداري	18	25.7%
الإجمالي			
عدد سنوات الخبرة	أقل من 5 سنوات	5	7.1%
	من 5 إلى أقل من 10 سنوات	19	27.1%
	من 10 إلى أقل من 15 سنة	31	44.3%
	15 سنة فأكثر	15	21.4%
الإجمالي			
70			

يتضح من النتائج الإحصائية الواردة في الجدول رقم (4) توزيع أفراد عينة الدراسة من القيادات والكوادر الإدارية والمالية بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) وفقاً لمتغيرات المؤهل العلمي، المسمى الوظيفي، وعدد سنوات الخبرة، وذلك على النحو التالي:

أولاً: المؤهل العلمي أظهرت النتائج أن غالبية أفراد العينة يمتلكون مؤهلات جامعية، حيث جاءت الفئة العظمى من حملة درجة البكالوريوس بواقع (48) مستجيباً وبنسبة قدرها (68.6%)، تليها فئة حملة الدبلوم المتوسط/العالي بتكرار (15) مستجيباً وبنسبة (21.4%)، ثم فئة حملة الماجستير بتكرار (7) مستجيبين وبنسبة (10.0%)، في حين لم تسجل العينة أي تكرار لحملة درجة الدكتوراه (0.0%). ويعكس هذا التوزيع أن الغالبية الساحقة من العينة (78.6%) هم من ذوي التعليم الجامعي والدراسات العليا، مما يعزز الإدراك والفهم الدقيق لدى المستجيبين لأبعاد الاستبيان ومصطلحات الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.

ثانياً: المسمى الوظيفي / المستوى الإداري توزعت العينة على مختلف المستويات الإدارية والتنفيذية ذات الصلة المباشرة بموضوع الدراسة؛ حيث شكلت فئة محلل ائتمان / أخصائي استثمار النسبة الأكبر بواقع (28) مستجيباً وبنسبة (40.0%)، تليها فئة رئيس قسم / رئيس وحدة ومحاسب / مراجع داخلي / إداري بتكرار متساوٍ قدره (18) مستجيباً وبنسبة (25.7%) لكل منهما، وجاءت فئة مدير إدارة / نائب مدير بتكرار (6) مستجيبين وبنسبة (8.6%). هذا التنوع في التمثيل الوظيفي يضمن شمولية الآراء وتغطية المستوى التخطيطي والإشرافي والتنفيذي داخل المصرف.

ثالثاً: عدد سنوات الخبرة أشارت النتائج إلى أن الفئة الأكثر تكراراً هي فئة الخبرة من 10 إلى أقل من 15 سنة بواقع (31) مستجيباً وبنسبة (44.3%)، تليها فئة الخبرة من 5 إلى أقل من 10 سنوات بتكرار (19) مستجيباً وبنسبة (27.1%)، ثم فئة الخبرة 15 سنة فأكثر بواقع (15) مستجيباً وبنسبة (21.4%)، وأخيراً فئة الخبرة أقل من 5 سنوات بتكرار (5) مستجيبين وبنسبة (7.1%). وتؤكد هذه البيانات أن النسبة الأكبر من أفراد العينة (92.9%) يمتلكون خبرة عملية تتجاوز الـ 5 سنوات،

مما يقدم دليلاً إحصائياً على امتلاكهم دراية عملية ومعرفة تراكمية واسعة بطبيعة العمليات الاستثمارية والمخاطر والضوابط المطبقة بالمصرف، مما يرفع من دقة وموضوعية الإجابات الواردة بالدراسة.

التحليل الوصفي لاستجابات أفراد عينة الدراسة

لتفسير نتائج الإحصاء الوصفي وتحليل إجابات أفراد عينة الدراسة حول فقرات ومحاوِر الاستبانة، اعتمد الباحث على مقياس ليكرت الخماسي (Five-Point Likert Scale) الموزع بين الدرجات: غير موافق بشدة (1)، غير موافق (2)، محايد (3)، موافق (4)، وموافق بشدة (5).

ولغرض تحديد المستوى الإحصائي وطول الفئات لتفسير قيم المتوسطات الحسابية المترجمة (Mean)، تم تطبيق المدى الإحصائي عن طريق حساب الفرق بين أعلى قيمة وأدنى قيمة للمقياس المعتمد (4=5-1)، ثم قسمته على عدد الفئات (5) للحصول على طول الفئة الواحدة المستخرجة (0.80=4÷5) وبناءً عليه، تم تحديد مدى كل فئة ومستوى درجة الموافقة والأهمية النسبية المقابلة لها كما هو موضح في الجدول رقم (5).

جدول (5): معيار توزيع المتوسطات الحسابية ومستويات التقييم وفق مقياس ليكرت الخماسي.

جدول (5)

الفئة / مدى المتوسط الحسابي	درجة الموافقة	مستوى التقييم / الأهمية النسبية
من 1.00 إلى أقل من 1.80	غير موافق بشدة	منخفض جداً
من 1.80 إلى أقل من 2.60	غير موافق	منخفض
من 2.60 إلى أقل من 3.40	محايد	متوسط
من 3.40 إلى أقل من 4.20	موافق	مرتفع
من 4.20 إلى 5.00	موافق بشدة	مرتفع جداً

نتائج الإحصاء الوصفي للمحور الأول: الاستثمار العقاري (المتغير المستقل)

قام الباحث بحساب المتوسطات الحسابية (Mean) والانحرافات المعيارية (Std.Deviation) والأهمية النسبية لفقرات المحور الأول (الاستثمار العقاري) بأبعاده الثلاثة: (التمويل العقاري السكني، الاستثمار العقاري التجاري والمباشر، وصيغ التمويل الاستثماري)، وذلك لتحديد مستوى اتجاهات إجابات أفراد العينة البالغ عددهم (70) مستجيباً بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وفقاً لمعيار مقياس ليكرت الخماسي المعتمد.

ويعرض الجدول رقم (6) نتائج الإحصاء الوصفي لفقرات هذا المحور:

الجدول رقم (6)

رقم الفقرة	عبارات المحور / البُعد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية (%)	مستوى التقييم	الترتيب
أولاً	بُعد التمويل العقاري السكني (الأهلي)					
1	يحرص المصرف على تقديم تسهيلات تمويلية موجهة للقطاع السكني وفق ضوابط محددة.	4.12	0.68	82.4%	مرتفع	2
2	يسهم التمويل العقاري السكني في زيادة التوسع في المحفظة الائتمانية للمصرف.	4.25	0.61	85.0%	مرتفع جداً	1
3	يواجه التمويل السكني مخاطر تتعثر فيها عمليات التحصيل المنتظم للأقساط.	3.95	0.74	79.0%	مرتفع	3
-	المتوسط العام للبُعد الأول	4.11	0.54	82.2%	مرتفع	-
ثانياً	بُعد الاستثمار العقاري التجاري والمباشر					
4	يوجه المصرف استثماراته نحو شراء وتطوير المشاريع العقارية التجارية ذات العائد الدوري.	3.88	0.76	77.6%	مرتفع	3
5	تساهم الاستثمارات العقارية التجارية في تنويع مصادر الإيرادات التشغيلية للمصرف.	4.31	0.58	86.2%	مرتفع جداً	1
6	يتوفر لدى الفرع آليات دقيقة لتقييم المخاطر المترتبة على الاستثمار العقاري المباشر.	3.72	0.81	74.4%	مرتفع	4
7	تحقق الاستثمارات التجارية المباشرة عوائد رأسمالية تعزز أصول المصرف طويلة الأجل.	4.18	0.65	83.6%	مرتفع	2
-	المتوسط العام للبُعد الثاني	4.02	0.52	80.4%	مرتفع	-
ثالثاً	بُعد صيغ التمويل الاستثماري					

3	مرتفع	75.8%	0.79	3.79	بحرص المصرف على تنويع صيغ التمويل (مربحة، إجارة، مشاركة) في عقود العقارية.	8
1	مرتفع	81.0%	0.69	04.05	تساهم الصيغ الاستثمارية المبتكرة في تقليل كلفة المخاطر وحماية أصول المصرف.	9
2	مرتفع	79.6%	0.72	3.98	تعتمد كفاءة منح التمويل العقاري على مرونة الضوابط التشريعية والإجرائية المقترنة بالصيغ.	10
-	مرتفع	78.8%	0.56	3.94	المتوسط العام للبعد الثالث	
-	مرتفع	80.4%	0.48	04.02	المتوسط العام الإجمالي للمحور الأول (الاستثمار العقاري)	-

أظهرت النتائج الإحصائية الواردة في الجدول رقم (6) أن المتوسط العام الإجمالي للمحور الأول (الاستثمار العقاري) بلغ (4.02) من أصل 5.00، بانحراف معياري إجمالي قدره (0.48) وبأهمية نسبية بلغت (80.4%)، مما يوضح أن اتجاه إجابات أفراد عينة الدراسة يعكس درجة موافقة بمستوى (مرتفع) على ممارسات وأبعاد الاستثمار العقاري بالمصرف. كما يشير الانحراف المعياري المنخفض إلى عدم تشتت الإجابات وتقارب آراء المستجيبين حول فقرات هذا المحور. وعلى مستوى الأبعاد الثلاثة المكونة للمحور، يتضح ما يلي:

1. بُعد التمويل العقاري السكني (الأهلي): جاء في المرتبة الأولى بمتوسط حسابي عام بلغ (4.11) وانحراف معياري (0.54) وأهمية نسبية (82.2%)، وهي درجة موافقة (مرتفع). وقد تصدرت الفقرة رقم (2) الترتيب داخل هذا البعد بمتوسط (4.25) بمستوى (مرتفع جداً)، مما يبين اتفاق عينة الدراسة على أن منح التمويلات السكنية يُعد المحرك الأساسي لتوسع المحفظة الائتمانية للمصرف.

2. بُعد الاستثمار العقاري التجاري والمباشر: جاء في المرتبة الثانية بمتوسط حسابي عام بلغ (4.02) وانحراف معياري (0.52) وأهمية نسبية (80.4%)، بمستوى (مرتفع). وحقت الفقرة رقم (5) أعلى متوسط في هذا البعد بلغ (4.31) بمستوى (مرتفع جداً)، مما يشير إلى الوعي الكبير لدى الكوادر المصرفية بدور الاستثمارات التجارية المباشرة في رفد الإيرادات التشغيلية وتنسيق الأصول.

3. بُعد صيغ التمويل الاستثماري: حلّ في المرتبة الثالثة بمتوسط حسابي عام بلغ (3.94) وانحراف معياري (0.56) وأهمية نسبية (78.8%)، وبدرجة موافقة (مرتفع). وسجلت الفقرة رقم (9) أعلى ترتيب في هذا البعد بمتوسط (4.05)، مما يؤكد أهمية تنويع الصيغ الاستثمارية وتطبيقها للحد من كلفة المخاطر وحماية المركز المالي للمصرف.

2. نتائج الإحصاء الوصفي للمحور الثاني: الربحية المصرفية (المتغير التابع)

قام الباحث بحساب المتوسطات الحسابية (Mean) والانحرافات المعيارية (Std.Deviation) والأهمية النسبية لفقرات المحور الثاني (الربحية المصرفية) بأبعاده الثلاثة: (معدل العائد على الأصول ROA، معدل العائد على حقوق الملكية ROE، وصافي هامش الربح NPM)، وذلك للوقوف على مستوى تقييم أفراد عينة الدراسة البالغ عددهم (70) مستجيباً بـ مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) لمؤشرات الأداء المالي والربحية المترتبة على الأنشطة التمويلية والاستثمارية، وفقاً لمعيار مقياس ليكرت الخماسي المعتمد.

ويعرض الجدول رقم (7) نتائج الإحصاء الوصفي لفقرات هذا المحور:

(الجدول رقم 7)

رقم الفقرة	عبارات المحور / البعد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية (%)	مستوى التقييم	الترتيب
أولاً	بُعد معدل العائد على الأصول (ROA)					
1	تسهم إيرادات التمويل والاستثمار العقاري في رفع الكفاءة الاستثمارية لإجمالي أصول المصرف.	4.18	0.63	83.6%	مرتفع	1
2	يؤثر التوسع في منح الاستثمارات العقارية إيجاباً على تحسين مؤشر العائد على الأصول (ROA).	04.08	0.67	81.6%	مرتفع	2
3	يؤدي اقتطاع مخصصات الديون المتعثرة إلى تقليل قدرة الأصول العقارية على توليد أرباح صافية.	3.92	0.75	78.4%	مرتفع	3
	المتوسط العام للبعد الأول	04.06	0.51	81.2%	مرتفع	-
ثانياً	بُعد معدل العائد على حقوق الملكية (ROE)					
4	تحقق الاستثمارات العقارية الناجحة عوائد مالية تزيد من حقوق المساهمين والمالكين.	4.22	0.59	84.4%	مرتفع جداً	1
5	يسهم التنوع في أدوات التمويل العقاري في تعظيم ثروة المالكين وزيادة العائد على الملكية (ROE).	4.14	0.64	82.8%	مرتفع	2

6	ترتبط ربحية حقوق الملكية باستقرار البيئة التشريعية وقدرة المصرف على استرداد أصل التمويل.	3.96	0.72	%79.2	مرتفع	3
	المتوسط العام للبعد الثاني	4.11	0.49	%82.2	مرتفع	-
ثالثاً	بُعد صافي هامش الربح (NPM)					
7	تسهم العوائد الدورية المترتبة على الاستثمار العقاري التجاري في رفع صافي الأرباح التشغيلية.	4.10	0.66	%82.0	مرتفع	1
8	تؤدي ارتفاع تكاليف مخاطر التعثر الإداري والقانوني إلى تقليص صافي هامش الربح النهائي.	3.86	0.78	%77.2	مرتفع	3
9	يحرص المصرف على ضبط المصروفات التشغيلية للمحافظة على نسبة مجدية لصافي هامش الربح.	3.98	0.71	%79.6	مرتفع	2
	المتوسط العام للبعد الثالث	3.98	0.55	%79.6	مرتفع	-
-	المتوسط العام الإجمالي للمحور الثاني (الربحية المصرفية)	04.05	0.46	%81.0	مرتفع	-

أظهرت النتائج الإحصائية الواردة في الجدول رقم (7) أن المتوسط العام الإجمالي للمحور الثاني (الربحية المصرفية) سجل قيمة قدرها (4.05) من أصل 5.00، بانحراف معياري إجمالي بلغ (0.46) وبأهمية نسبية قدرها (%81.0)، مما يبين أن اتجاهات إجابات أفراد العينة جاءت بمستوى تقييم (مرتفع) نحو جودة مؤشرات الربحية المصرفية وارتباطها بالسياسة التمويلية. كما تعكس قيمة الانحراف المعياري الإجمالي المنخفض درجة عالية من الانسجام والتوافق بين المستجيبين حول اتجاهات هذا المحور.

وعلى صعيد أبعاد الربحية الثلاثة، تتضح التفاصيل التحليلية الميدانية كما يلي:

بُعد معدل العائد على حقوق الملكية: (ROE) احتل المرتبة الأولى بين أبعاد الربحية بمتوسط حسابي عام بلغ (4.11) وانحراف معياري (0.49) وأهمية نسبية (%82.2)، وهي درجة موافقة (مرتفع). وحقت الفقرة رقم (4) أعلى ترتيب داخل هذا البعد بمتوسط بلغ (4.22) وبدرجة موافقة (مرتفع جداً)، مما يؤكد اقتناع الكوادر الإدارية والمالية بأن الأنشطة والاستثمارات العقارية المباشرة تسهم بفاعلية في تعظيم أموال حقوق الملكية وزيادة القيمة المضافة للمالكين.

بُعد معدل العائد على الأصول: (ROA) جاء في المرتبة الثانية بمتوسط حسابي عام بلغ (4.06) وانحراف معياري (0.51) وأهمية نسبية (%81.2)، وبمستوى (مرتفع). وقد سجلت الفقرة رقم (1) أعلى متوسط في البعد بلغ (4.18) بمستوى (مرتفع)، مما يعكس دور التمويلات والاستثمارات العقارية في تشغيل وتوظيف إجمالي أصول المصرف بشكل إيجابي لتوليد الإيرادات.

بُعد صافي هامش الربح: (NPM) حلّ في المرتبة الثالثة بمتوسط حسابي عام بلغ (3.98) وانحراف معياري (0.55) وأهمية نسبية (%79.6)، وبدرجة موافقة (مرتفع). وتصدرت الفقرة رقم (7) الترتيب داخل هذا البعد بمتوسط (4.10)، مما يوضح أهمية التدفقات النقدية الدورية المتأتية من الاستثمارات العقارية التجارية في دعم صافي الربحية التشغيلية النهائية للمصرف بعد استقطاع المصروفات.

3. نتائج الإحصاء الوصفي للمحور الثالث: المخاطر والضوابط الإجرائية (المتغير المعدّل / الوسيط)

قام الباحث بحساب المتوسطات الحسابية (Mean) والانحرافات المعيارية (Std.Deviation) والأهمية النسبية لفقرات المحور الثالث (المخاطر والضوابط الإجرائية) بأبعاده الثلاثة: (مخاطر التعثر والتأخير، الضوابط والضمانات العقارية، والامتثال للتشريعات والتعليمات الرقابية)، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة البالغ عددهم (70) مستجيباً بمصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) حول أثر الضوابط والمخاطر في حماية الاستثمارات وضمان استقرار الربحية، وفقاً لمعيار مقياس ليكرت الخماسي المعتمد.

ويعرض الجدول رقم (8) نتائج الإحصاء الوصفي لفقرات هذا المحور:

الجدول رقم (8)

رقم الفقرة	عبارات المحور / البعد (المتغيرات الضابطة/المعدلة)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الأهمية النسبية (%)	مستوى التقييم	الترتيب
أولاً	بُعد مخاطر الائتمان وحجم التعثر (نسبة القروض الرديئة والمخصصات)					
1	تؤثر نسبة القروض العقارية الرديئة سلباً على كفاءة الأداء المالي للفرع.	4.22	0.58	%84.4	مرتفع جداً	1
2	يسهم حجم المخصصات المستقطعة لمواجهة التعثر في الحد من المخاطر الائتمانية.	4.16	0.62	%83.2	مرتفع	2
3	يؤدي ارتفاع حجم الديون المتعثرة إلى تقييد قدرة الفرع على التوسع الاستثماري.	04.08	0.69	%81.6	مرتفع	3

				4.15	0.49	83.0%	مرتفع	-
ثانياً	بعد حجم الفرع والسيولة المتاحة (قدرة فرع طرابلس على توفير السيولة)							
4	يمتلك فرع طرابلس سيولة كافية لتغطية متطلبات تمويل الأنشطة العقارية.	4.30	0.55			86.0%	مرتفع جداً	1
5	يسهم حجم الفرع وإمكانياته في تعزيز قدرته على تلبية طلبات التمويل الكبيرة.	4.14	0.64			82.8%	مرتفع	2
6	تؤثر كفاية السيولة المتاحة بشكل مباشر على استمرار وتيرة نشاط الاستثمار.	3.96	0.75			79.2%	مرتفع	3
	المتوسط العام للبعد الثاني	4.13	0.47			82.6%	مرتفع	-
-	المتوسط العام الإجمالي لمحو المتغيرات الضابطة/المعدلة	4.14	0.44			82.8%	مرتفع	-

تؤكد النتائج الإحصائية الموضحة في الجدول ونموذج الدراسة أن تأثير الاستثمار العقاري على مؤشرات الربحية المصرفية لا يحدث في (NPM)، وصافي هامش الربح ROE، معدل العائد على حقوق الملكية ROA مثل معدل العائد على الأصول) فراغ، بل يتأثر بشكل مباشر ومحوري بطبيعة المتغيرات الضابطة والمعدلة، والتي يمكن تفصيل أثرها كالتالي:

أثر مخاطر الائتمان وحجم التعثر (المتغير المعدل الأول):

التحليل: يُظهر ارتفاع المتوسط العام لهذا البعد (4.15) أن المتغيرات الائتمانية تلعب دور "المعدل العكسي" القوي. فكلما توسع الفرع في الاستثمار والتمويل العقاري دون رقابة حصيفة، زادت نسبة القروض الرديئة والتعثر، مما يفرض على الإدارة تكوين مخصصات إضافية ضخمة.

الانعكاس على الربحية: هذه المخصصات المستقطعة تؤكل مباشرة من الأرباح الصافية للفرع، مما يؤدي إلى تراجع حاد في مؤشرات الربحية المصرفية (مثل NPM و ROA). لذا، فإن ضبط مخاطر الائتمان يعبر عن صمام الأمان الذي يضمن تحويل الاستثمار العقاري إلى عوائد حقيقية وليست "أرباحاً ورقية" متعثرة.

أثر حجم الفرع والسيولة المتاحة (المتغير المعدل الثاني):

التحليل: بمتوسط عام بلغ (4.13) وتصدر فقرة كفاية السيولة، يتضح أن توفر السيولة الملائمة والقدرة التشغيلية لفرع طرابلس تساهم في تسريع عجلة الاستثمار العقاري دون التعرض لهزات تمويلية.

الانعكاس على الربحية: وجود سيولة كافية يمكن الفرع من اقتناص الفرص الاستثمارية المجدية في الوقت المناسب وتقديم صيغ تمويلية مرنة للعملاء، مما يرفع من كفاءة استغلال الأصول (ROA) ويحقق عوائد مجزية للمساهمين (ROE). بالمقابل، فإن نقص السيولة قد يجبر الفرع على تسهيل أصول بخسارة أو التوقف عن استكمال المشاريع الاستثمارية، مما ينعكس سلباً على الأداء المالي العام.

خلاصة النموذج: تثبت النتائج أن العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية ليست علاقة طردية مطلقة، بل هي علاقة مشروطة ومحكومة بكفاءة إدارة المخاطر والسيولة؛ فكلما كانت المتغيرات الضابطة مضبوطة بإحكام، تعاضمت الآثار الإيجابية للاستثمار العقاري على أرباح الفرع.

اختبار فرضيات الدراسة ومصفوفة القرارات الإحصائية

بناءً على نتائج المعالجات والإحصاءات التحليلية السابقة (تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد واختبارات t-Test و F-Test)، تم تجميع واختبار الفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية الأربع المحددة في الدراسة، لتوضيح القرار الإحصائي النهائي الخاص بكل فرضية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$)

ويعرض الجدول رقم (9) مصفوفة ملخص نتائج اختبار فرضيات الدراسة:

الجدول رقم (9)

رمز الفرضية	نص الفرضية (الفرضية الصفرية H0)	المؤشر الإحصائي المعتمد	قيمة الاختبار (t / F)	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار الإحصائي	نتيجة الفرضية
H0 الرئيسية	لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة على ربحية مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) في ظل المتغيرات الضابطة.	الانحدار المتعدد	F = 61.245	*0.000	رفض الفرضية الصفرية	قبول الفرضية البديلة H1
H01 الفرعية 1	لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتمويل العقاري السكني (الأهلي) على معدل العائد على الأصول (ROA).	انحدار بسيط	t = 3.214	*0.002	رفض الفرضية الصفرية	قبول الفرضية البديلة H11
H02 الفرعية 2	لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للاستثمار العقاري التجاري والمباشر على معدل العائد على حقوق الملكية (ROE).	انحدار بسيط	t = 3.712	*0.000	رفض الفرضية الصفرية	قبول الفرضية البديلة H12

قبول البديلة H13	رفض الفرضية الصفرية	*0.004	t = 2.945	انحدار بسيط	لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لصيغ التمويل العقاري (التقليدية والإسلامية) على صافي هامش الربح (NPM).	H03 الفرعية 3
قبول البديلة H14	رفض الفرضية الصفرية	*0.001	t = - 3.405	انحدار معدل / هرمي	لا يوجد أثر معدل ذو دلالة إحصائية لـ "مخاطر الائتمان وحجم التعثر" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.	H04 الفرعية 4
قبول البديلة H15	رفض الفرضية الصفرية	*0.000	t = 3.820	انحدار معدل / هرمي	لا يوجد أثر معدل ذو دلالة إحصائية لـ "حجم الفرع والسيولة المتاحة" في العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية المصرفية.	H05 الفرعية 5

دال إحصائياً عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$)

التعليق على نتائج اختبار الفرضيات:

الفرضية الرئيسية: تؤكد النتيجة ($F=61.245$) بمستوى دلالة (0.000) رفض الفرضية الصفرية وقبول البديلة، مما يثبت بجلاء وجود أثر قوي ودال إحصائياً للاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة على الربحية المصرفية في مصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس)، وهو ما ينسجم مع الهيكل العام لنموذج الدراسة. الفرضيات الفرعية للأثر المباشر ($H01, H02, H03$) تعكس دلالة اختبارات الانحراف البسيط للتمويل السكني على العائد على الأصول (ROA)، والاستثمار التجاري على العائد على حقوق الملكية (ROE)، وصيغ التمويل على صافي هامش الربح (NPM)، فاعلية هذه القنوات الاستثمارية في تفعيل أصول المصرف وتعظيم أرباحه التشغيلية والمحقة لصالح المالكين.

الفرضيات المعدلة للمتغيرات الضابطة ($H04, H05$)

(تثبت قيم الاختبارات ودلالاتها الإحصائية لمتغيرات "مخاطر الائتمان وحجم التعثر" و "حجم الفرع والسيولة المتاحة" أن العلاقة بين الاستثمار العقاري والربحية ليست بمعزل عن كفاءة الرقابة وإدارة المخاطر؛ فوجود هذه المتغيرات كضوابط معدلة يفسر بدقة تباين الأداء المالي والربحي للفرع وفقاً لمدى توفر السيولة والسيطرة على الديون الرديئة.

النتائج

1. أظهرت النتائج أن الاستثمار العقاري بأبعاده المختلفة بمصرف الادخار والاستثمار العقاري (فرع طرابلس) يُفسر التغيرات الحاصلة في الربحية المصرفية في ظل المتغيرات الضابطة ($F = 61.245, Sig. = 0.000$).
2. بين التحليل وجود أثر دال إحصائياً للاستثمار العقاري التجاري والمباشر على معدل العائد على حقوق الملكية (ROE) ($t = 3.712, Sig. = 0.000$).
3. أثبتت الدراسة وجود أثر إيجابي دال إحصائياً للتمويل العقاري السكني (الأهلي) على معدل العائد على الأصول (ROA) ($t = 3.214, Sig. = 0.002$).
4. كشفت النتائج عن وجود أثر معدل دال إحصائياً لمخاطر الائتمان وحجم التعثر في التأثير على صافي هامش الربح ($t = -3.405, Sig. = 0.001$).
5. أكدت النتائج وجود أثر معدل ذي دلالة إحصائية للسياسات الإجرائية، حجم الفرع، والسيولة المتاحة في تقييم أثر الاستثمار العقاري على الربحية ($F = 18.941, Sig. = 0.000$).

التوصيات

1. يُوصى بإعطاء أولوية تمويلية للمشاريع العقارية الاستثمارية والتجارية؛ لكونها المحرك الأكبر لتعظيم العائد على حقوق الملكية (ROE).
2. ضرورة تنويع أدوات وصيغ التمويل العقاري (التقليدية والإسلامية) للحد من كلفة المخاطر وزيادة كفاءة تشغيل الأصول.
3. يُوصى بإرساء نظام دقيق للسيطرة على مخاطر الائتمان وحجم التعثر، للحد من اقتطاع مخصصات إضافية تضر بصافي هامش الربح (NPM).
4. التأكيد على الالتزام بضوابط الرهن العقاري وتوثيق العقود وتوفير السيولة اللازمة، بما يضمن استرداد مستحقات المصرف المالية بكفاءة عالية.
5. ضرورة استمرار المصرف في مراجعة ضوابطه الإجرائية والامتثال للتعليمات الرقابية لتفادي أية مخاطر تنظيمية تؤثر على الاستقرار المالي للفرع.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

1. جمعة، محمد، مصطفى، أحمد، والزهراء، خديجة. (2024). مدى مساهمة المحفظة التمويلية الموجهة للقطاع العقاري في تحسين مؤشرات الأداء المالي والربحية بالمصارف التجارية الليبية. مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، 12(1)، 45-68.

- 2.حسن، علي، والعقوري، سالم. (2020). مخاطر التمويل السكني للأفراد وأثرها على السيولة والربحية في المصارف الوطنية. مجلة الاقتصاد والتجارة، 15(4)، 77-98.
- 3.الساعدي، عبد الله. (2022). قياس الأثر السلبي المباشر الناتج عن القروض العقارية رديئة الأداء والمخصصات المقطوعة لها على مؤشرات الربحية المصرفية. مجلة البحوث المالية والمصرفية، 10(3)، 89-112.
- 4.الشرع، خالد، والعبدي، مفتاح. (2023). تقييم أثر استخدام صيغ التمويل الإسلامي في تخفيض معدلات التعثر وزيادة الربحية مقارنة بأدوات التمويل التقليدية. المجلة العربية للدراسات المحاسبية والمالية، 8(2)، 115-138.
- 5.الكواز، صلاح، والساعدي، مهند. (2023). إدارة المحافظ الاستثمارية العقارية وأثرها على العائد والمخاطرة في القطاع المصرفي. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، 29(134)، 210-235.
- 6.حماد، طارق. (2021). التحليل المالي وتقييم الأداء المصرفي: المؤشرات والنسب المالية الحديثة. الدار الجامعية للنشر والتوزيع.
- 7.الزبيدي، حمزة. (2021). إدارة الاستثمارات والمحافظ المالية والمصرفية (ط. 1). دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة.
- 8.العلي، أحمد. (2019). الاستثمار العقاري المباشر وتأثيره على الأداء المالي للمؤسسات المصرفية. دار الفكر العربي.
- 9.مطاوع، إبراهيم. (2022). صيغ التمويل والاستثمار العقاري بين النظرية والتطبيق. دار النهضة العربية.
- 10.النعمي، عدنان، والدوري، زياد. (2018). الإدارة المالية الحديثة: المبادئ والتطبيقات. دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع.
- 11.Al-Khaza'leh, M., & Al-Zubi, K. (2023). The impact of real estate investment dimensions on profitability and liquidity indicators in commercial banks. *Journal of Financial and Banking Studies*, 15(2), 45–62.
- 12.Majed Wanees Ahmed Amtir, & Dr. Salim Mustafa Majeed Aljaiash. (2026). The impact of applying human resource accounting on profitability indicators in Libyan commercial banks: A case study of the National Commercial Bank. *Sada Al-Jamia Journal for Financial and Administrative Sciences (SAJFAS)*, 2(1), 01-21. <https://doi.org/10.65422/sajfas.v2i1.126>.
- 13.Mohamed Omar Al-Sharif, & Omran Attia Albkori. (2025). The impact of funding sources on bank profitability and the role of risk as an intermediary in the relationship: A critical study of commercial banks. *Sada Al-Jamia Journal for Financial and Administrative Sciences (SAJFAS)*, 1(2), 118-130.
- 14.Sulayman Mohammed Ali Hasan, Rehab Mansor Alshatshati, & Azeezah Abdullah Alastay. (2026). Digital transformation and its role in bureaucratic leadership style: A field study within Al-Yaqeen Bank, Zliten branch and agency. *Sada Al-Jamia Journal for Financial and Administrative Sciences (SAJFAS)*, 2(2), 186-199.
- 15.Ahmed Alsanosey Ahmed, & Nasser Ramadan Masoud Ashneen. (2026). The Role of Credit Quality Management in Reducing Credit Risk and Supporting Economic Stability in Islamic Banks, A Descriptive Applied Study on the Libyan Islamic Bank – Tripoli. *Sada Al-Jamia Journal for Financial and Administrative Sciences (SAJFAS)*, 2(2), 176-185.
- 16.Hassan, R., & Abdelrahim, A. (2022). Evaluating the impact of legislative and executive risks related to real estate guarantees on financial performance and profitability indicators. *International Journal of Finance and Economic Studies*, 10(1), 112–128.
- 17.Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd ed.). McGraw-Hill

Disclaimer/Publisher's Note: The statements, opinions, and data contained in all publications are solely those of the individual author(s) and contributor(s) and not of **SAJFAS** and/or the editor(s). **SAJFAS** and/or the editor(s) disclaim responsibility for any injury to people or property resulting from any ideas, methods, instructions, or products referred to in the content.