

معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية

محمد أبوبكر الجعدي

محاضر مساعد بقسم التمويل والمصارف

كلية الاقتصاد و التجارة

الجامعة الاسمية الاسلامية

ملخص الدراسة

هدفت الدراسة إلى التعرف على معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية في ليبيا ولتحقيق هدف الدراسة تم تصميم صحيفة استبيان وزعت على (100) من العاملين بالإدارة داخل الشركات العاملة في الاستثمار العقاري بمدينة مصراته وعددها اثني عشر شركة، وبلغ عدد الاستثمارات الصالحة للتحليل (80) استثماراً أي بنسبة استجابة (80%)، وقد تناولت الصحيفة عدد أربعة محاور رئيسية وهي: ضوابط وسياسات التمويل العقاري، وارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء، والقوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات، والتنمية الاقتصادية. وقد تم استخدام الحزمة الإحصائية (SPSS) لتحليل البيانات التي تم تجميعها عن طريق صحيفة الاستبيان، حيث تم استخدام نموذج الانحدار الخطي البسيط لتحليل بيانات الدراسة. وقد جاءت نتائج الدراسة بالتأكيد على الغياب الواضح لسياسات منح الائتمان العقاري لدى المصارف وكذلك عدم المرونة في القوانين المعمول بها لمنح الاستثمار، وإيضاً تأخر إجراءات تحسين البيئة التحتية من مياه وكهرباء وغيرها قلل حجم المعروض من الأراضي مما أثرت على زيادة الاستثمار، كذلك عدم الوضوح في اللوائح المنظمة لعمل الاستثمار في المجال العقاري.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار العقاري، معوقات الاستثمار، التنمية الاقتصادية.

مقدمة

أن معالجة مشكلات الندرة الاقتصادية باعتبارها دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية للوصول إلى نظام اقتصادي يكون قادر على الوفاء بمتطلبات الأفراد والمجتمع، خاصة المتعلقة بمشكلة تزايد أزمة الإسكان والعقارات في معظم دول العالم، ظهر " الاستثمار العقاري " كأداة تساهم في حل مشكلة الإسكان من خلال الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية المتاحة، كالاستفادة من أموال الودائع والمعاشات والتي تتجاوز المليارات حيث تبين من خلال آراء بعض الدراسات أنها قد تكون أموال مجمدة في المصارف وغير مستغلة. وقد لوحظ تزايد مخاوف العديد من الخبراء خاصة بعد الخسائر التي تتحملها اقتصاديات دول العالم نتيجة تزايد مشكلة الإسكان والعقارات، الذي يستلزم من الحكومة الليبية الاهتمام بدرجة كبيرة بنشاط الإسكان والتمويل العقاري. ولمشكلة عدم التنوع التي يعاني منها الاقتصاد الليبي خاصة التنوع في الموارد المالية فإن تنفيذ خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد واجه بعض الصعوبات مما يجعلنا نهتم بإعادة تشكيل هوية الاقتصاد الليبي

المتعلقة بالسياسات التي تهدف إلى الاستثمار في المجال العقاري بزيادة القدرات وتطوير البنية التحتية وما يتطلب من توفير نظم تمويلية مناسبة لدعم القطاع العقاري والاستفادة من الأراضي الشاسعة للتخطيط وإقامة مشروعات عقارية جديدة وتنمية المجتمعات العمرانية والعمل على جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية.

أهمية الدراسة

للدراسة أهمية يمكن إظهارها في الدور الهام الذي يلعبه الاستثمار العقاري، حيث استلزم ذلك عناية خاصة للوقوف على أهم المعوقات التي تعوق عملية الاستثمار العقاري وسنقوم بمحاولة لإظهار أهمية هذه الدراسة من خلال ما يلي:

- أ. توضيح العقبات التي يعاني منها سوق الاستثمار العقاري وبيان كيفية التغلب عليها.
- ب. أهمية الاستثمار العقاري تمكن المصارف من العمل على زيادة حجم التمويل الموجه للقطاع العقاري.
- ت. التعرف على خطط تعمل على سن قوانين تنظم عملية الاستثمار داخل القطاع.
- ث. كيفية زيادة القدرة على تنمية الموارد المتاحة والاستخدام الأمثل لها.

أهداف الدراسة:

من خلال المشاكل التي تم توضيحها بهذه الدراسة يتجه الهدف الرئيس لهذه الدراسة في تحديد أو معرفة معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على زيادة فرص التنمية، وينقسم هذا الهدف الرئيس إلى مجموعة من الأهداف الفرعية تتمثل في الآتي:

- أ. العمل على تنشيط الاستثمار المحلي من خلال المساعدة في التخطيط الاقتصادي.
- ب. تقديم مشروعات تعمل على زيادة الرقعة السكنية بتوجيه الاستثمارات نحو مناطق معينه.
- ت. ضرورة إيجاد حلول جذرية ومتطورة تعمل على سن قوانين ولوائح تنظم عمل الاستثمار العقاري.
- ث. فتح المجال من خلال قوانين ينظمها البنك المركزي تعمل على تفعيل التمويل العقاري.

مشكلة الدراسة

تبين من خلال ما لوحظ في ضعف إقامة المشروعات العقارية وارتباطه بالمقدرة على الوفاء بالالتزام وتوجه الدولة نحو الاستثمارات الأجنبية المباشرة لحل جميع المشكلات الملازمة للاستثمارات الليبية في المجال العقاري، إذ نجد أن المشاكل المرتبطة بعدم توفير مصادر التمويل العقاري وعدم تخطيط المدن الليبية بعد حرب التحرير وعدم توفير فرص استثمارية وعدم توفير السيولة لها وتدنى مستويات تنمية الموارد وتدنى

التطورات التكنولوجية تعتبر من أهم المشكلات التي تواجه الاستثمارات الليبية في المجال العقاري وعلى ما سبق ثم صياغة التساؤل الرئيسي الآتي:

هل لمعوقات الاستثمار العقاري دور في تدني فرص التنمية في مجال الاستثمار العقاري؟

ويتفرع منه التساؤلات الفرعية الآتية:

أ. هل يكفل الاستثمار في القطاع العقاري زيادة فرص التنمية؟

ب. ماهية المشكلات التي تواجه عملية الاستثمار في القطاع العقاري؟

ت. ما الفائدة المتوقعة أن تعود على الاقتصاد الليبي من الاستثمار في القطاع العقاري؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية: -

- (H_0) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لمعوقات الاستثمار العقاري على زيادة فرص التنمية الاقتصادية

ومن ثم زيادة فرص التنمية الاقتصادية في ليبيا.

- الفرضيات الفرعية: -

- (H_{01}) - لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لضوابط وسياسات التمويل العقاري على زيادة الاستثمار العقاري

ومن ثم زيادة فرص التنمية الاقتصادية في ليبيا.

- (H_{02}) - لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء على زيادة الاستثمار العقاري

ومن ثم زيادة فرص التنمية الاقتصادية في ليبيا.

- (H_{03}) - لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية بين القوانين والتشريعات التي تنظم الاستثمار في العقارات ومقدرة

العمل في الحصول على الاستثمار ومن ثم زيادة فرص التنمية الاقتصادية في ليبيا.

المنهج العلمي:

سوف يتم اتباع المنهج الاستقرائي الاستنباطي للوصول الى أهداف الدراسة من خلال التكامل والتجانس بين

الشقين التاليين:

- **الجانب النظري التحليلي:** سوف يتم في هذا الجانب استخدام المنهج الاستقرائي وذلك بتجميع وتحليل

البيانات ومؤشرات الاستثمارات الصادرة من الجهات الرسمية بالبلدية واستنباط المعوقات التي تعوق

عملية الاستثمار والتي تواجه المستثمر والاستفادة من تجارب الدول المتقدمة والتي سبقت ليبيا في هذا

المجال حيث نعتقد أنها قد تساعد الى حد كبير في زيادة الاستثمارات وتخفيض بعض المعوقات التي

تواجه عملية الاستثمار مما يترتب عليه ارتفاع معدلات الاستثمار العقاري.

- **الجانب الاستطلاعي الميداني:** سوف يتم اجراء استطلاع ميداني للإدارة الخاصة بالشركات العاملة في الاستثمار العقاري بالبلدية من خلال ورقة استبيان تتناول محاور الاستثمارات في المجال العقاري واستخدام نتائج الاستبيان في إجراء التحليل للتعرف على أهم المعوقات والاختلافات ذات الدلالة الإحصائية وفقاً لكل شركة، وبالتالي تحديد معوقات الاستثمار في المجال العقاري واثرها على زيادة فرص الاستثمار بالبلدية. وقد تم اختيار العينة من الشركات العاملة بالاستثمار العقاري والبناء والتشييد ببلدية مصراته باعتبارها من أكثر الفئات استيعاباً للمشاكل الفعلية التي تواجه الاستثمار العقاري على ارض الواقع إضافة إلى أنها تلعب دوراً محورياً في صنع السياسة الاقتصادية الكلية التي تهدف الى التأثير في المتغيرات الاقتصادية الكلية مثل حجم الاستثمار والناتج المحلي الإجمالي والتي تدعم عملية التنمية الاقتصادية.

أولاً: الدراسات السابقة:

- **دراسة (الملغوت، 2007):** هدفت الدراسة إلى معرفة معوقات الاستثمار العقاري بالمملكة من ناحية التشريعات والقوانين والتمويل العقاري والطلب والعرض ودور الحكومة في مواجهة التحديات لتحقيق التنمية العقارية، وتوصلت الدراسة إلى عدم وجود شفافية مطلقة في التعاملات العقارية داخل السوق وكذلك عدم وجود جهة مختصة تعمل على رصد حركة السوق توفر للمستثمر مؤشرات صحيحة، كما أن قصور التمويل عن تلبية أفراد المجتمع وعدم تفعيل الرهن العقاري كذلك الدور الهامشي للبنوك في تمويل النشاط العقاري وفراغ السوق من أداة مالية تمويلية مبتكرة تلائم احتياجات السوق وخصوصيته.
- **دراسة (سليمان، محمد، 2009) :** هدفت هذه الدراسة إلى إظهار الدور الذي تلعبه المصارف في تجميع الودائع والمدخرات ثم إقراضها، وكذلك التمويل الاستثماري الذي يساهم في توفير فرص عمل والقضاء جزئياً على البطالة، وقد توصلت الدراسة أن البنوك السودانية تأخذ تراجعاً في دعم التمويل التنموي وتتجه نحو التمويل قصير الأجل، وقد أكدت الدراسة أن التمويل لا يتم إلا في ظل وجود ضمانات سواء كانت عينية أو عقارية أو شخصية، وأيضاً تجد الدراسة أن البنوك تركز على الربحية ولا تدعم إلا في اتجاه ضيق جداً، كما أن هناك غياب واضح لمؤسسات تجميع المدخرات وإعادة إقراضها، وأيضاً نجد عدم انتشار الوعي الادخاري وإدراك افراد المجتمع لأهميته في التنمية.
- **دراسة (العموري، الطاهر، 2012) :** تهدف هذه الدراسة الى توضيح دور السياسات الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية من بينها القطاع العقاري، كذلك توضح حرص الدولة على تطوير وسائلها التمويلية لضمان توفير السيولة اللازمة لنجاح برامجها التنموية العقارية وتقليل مخاطر عدم السداد، وقد خلصت الدراسة إلى ان القطاع العقاري لم يحظى

- بالاهتمام حيث كان إعطاء السلطات الأهمية لقطاعات أخرى، كما أن عدم كفاية الموارد المالية أي للأساليب التمويلية للقطاع العقاري دور في زيادة حدة مشاكل السكن، كما أوصت إلى أن تدعيم البحوث العلمية في مجال السكن واستخدامها في المجال العقاري كأساليب البناء الحديثة وتطوير الإدارة والتكنولوجيا المستخدمة في الإدارة يساهم بشكل كبير في تطور دور الاستثمار العقاري داخل الاقتصاد.
- دراسة (بوشريط، حسناء، 2016) : هدفت الدراسة إلى إبراز دور الأراضي الوقفية في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية وكان الدافع هو تطويرها واستغلال ثرواتها، وكذلك إشراكها في عملية التنمية الشاملة وذلك من خلال تناول وضعية الأوقاف من الناحية التنظيمية والقانونية مع إبراز جملة الآليات التمويلية، وتوصلت الدراسة إلى أن الاستثمار في هذا المجال قد يكون له دور بارز من الناحية الاقتصادية نظراً لتوفر القاعدة القانونية والتي من الممكن تطويرها، ولكن كان من أبرز معوقات ذلك التوجه هو عدم وجود منظومة مالية تشجع الاستثمار والتمويل في هذا المجال.
- دراسة (بيازة، سهيلة، 2020) : انصب اهتمام الدراسة في تحديد مدى اهتمام الدولة بالاستثمار في المجال العقاري لاسيما ما تشهده التطورات الراهنة في ظل خلق اقتصاد تنافسي من خلال توجيه العقار نحو استغلاله في المجال الصناعي الفلاحي والسياحي، ولكن من خلال جملة النتائج التي كان من أبرزها كثرة القوانين المنظمة للعقار وكذلك التعقيد في إجراءات التملك وعدم وجود سياسة تشريعية واضحة كل ذلك يقف عائقاً أمام زيادة فرص الاستثمار في هذا المجال كونها مجموعة معوقات تحول دون حصول المستثمر على التمويل باعتبارها تمثل ضمانات بالنسبة للمصارف المانحة للتمويل.

ثانياً: الجانب النظري

إن اهتمام العالم اليوم بمصادر القيمة المضافة جعل للقطاع العقاري دور واضح في تنمية وتطوير اغلب بلدان العالم نظراً لمساهمته في الناتج المحلي للجمالي، حيث أن تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية فاعله هنا سيكون المصارف الدور الأكبر في تحقيق توازن هذا القطاع من خلال وضع خطط تمويلية تنموية تخدم كافة الأطراف المستفيدة من القطاع.

إلا أننا نجد القطاع العقاري في ليبيا يواجه العديد من المعوقات التي لا تساعد ليقدم دوره في المساهمة لتحقيق التنمية الفاعلة، وسوف نتعرف في هذا الجانب على الاستثمار العقاري (تعريفه - أهدافه - أهميته) وكذلك التنمية الاقتصادية (تعريفها - أهدافها - أهميتها)، وأيضاً الاستثمار العقاري ودوره في ليبيا.

1- الاستثمار العقاري (تعريفه - أهدافه - أهميته)

يعتبر الاستثمار العقاري أحد الأنشطة الاقتصادية المهمة التي تعتمد عليها الدول في تنمية مواردها المالية وتعمل على تنويعها.

1-1- ماهية الاستثمار العقاري:

عرف الاستثمار العقاري بأنه تنمية الثروة وتحويلها إلى أصول منتجة على هيئة أراضي ومباني متاحة للاستغلال لمختلف الأغراض. كما عرف الاستثمار العقاري بأنه تمويل المشروعات التي تختص بإنشاء المباني بمختلف أنواعها سواء كانت مجتمعات عمرانية أو تجارية أو مساكن فاخرة ومن ث بيع هذه المباني، وكذلك شراء الأراضي السكنية أو الزراعية وانتظار زيادة الأسعار وبيع هذه الأراضي بربح معين (السنوسي، 2011، 10 - 11).

وعرف البعض الاستثمار العقاري من وجهة اقتصادية وخاصة في ظل الأزمة المالية العالمية (الرهون العقارية) بأنه توظيف الأموال في تملك عين، سواء أكانت ارضاً أو مبنى، بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلاله بالحصول على قيمة مادية عند رهنه أو تأجيره (محمود، 2015، 107).
وعرف أيضاً بأنه توظيف الأموال لاستثمارها في المعاملات العقارية العينية المالية، حيث تكون عينية في صورة بناء أو شراء العقارات والمالية مثل التوريق حيث أن التوريق هو تعبير عن الاستثمار العقاري المالي، وتم تعريفه أيضاً بأنه الاستثمار المباشر في مجالات استصلاح الأراضي لزراعتها وإنشاء المباني والعقارات وما يتبعها من بنى تحتية لغرض إنماء الاقتصاد الوطني وبقصد تحقيق الربح للمستثمر (يوسف، 2015، 87).

1-2- أهداف الاستثمار العقاري:

يهدف الاستثمار العقاري إلى تحقيق عائد مباشر للمستثمرين سواءً على مستوى مؤسسات التمويل العقاري أو البورصات أو الشركات أو الافراد أو عائد غير عادي يتمثل في القطاع الحكومي لدوافع اقتصادية أو سياسية أو اجتماعية.

وتتمثل أهداف الاستثمار العقاري في الآتي (المغربي، 2015، 58 - 59):

1. هدف اقتصادي مباشر: الاستثمار ذو العائد المباشر هو الاستثمار العقاري في الأراضي والعقارات على المستوى الفردي أو المؤسسي، ويتميز بدرجة مخاطرة عالية، ومدة قصيرة، وعائد مرتفع، مثل الاستثمار في الأراضي الفضاء أي غير المشيدة والمضاربة في أسعارها او المخططات السكنية المبرم عقود بخصوص إدخال خدمات عليها.
2. أهداف اقتصادية غير مباشرة: وهو تطوير مشروعات سكنية على مستوى المؤسسات العقارية العامة أو الخاصة، متضمنة البنية التحتية، والطرق والصرف الصحي.

3. هدف اجتماعي: وهو استثمار عقاري لدوافع قومية، مثل بناء مدن جديدة أو مجتمعات سكنية لدوافع تحفيز الإنتاج في مناطق ذات مردود اقتصادي أو صناعي أو تجاري وكذلك تقليل العشوائيات.

3-1- أهمية الاستثمار العقاري:

تتبع أهمية الاستثمار العقاري مما يسببه من نشاط في مجالات أخرى داخل الاقتصاد القومي، حيث أن التوسع في الاستثمار العقاري يؤدي الى انتعاش تجارة مواد البناء، وكذلك سوق الخدمات المساندة للنشاط العقاري كخدمات التصميم والاستشارات الهندسية والاقتصادية وخدمات الإدارة وخدمات الإصلاح والصيانة بمعنى انه يؤدي إلى التوسع في سائر قطاعات الاقتصاد الوطني بمعنى انه يرفع من مستويات الدخل القومي ويزيد معدلات النمو فيه ومن ثم يخدم أهداف التنمية الاقتصادية.

كما يسهم اسهاماً فعالاً إلى جانب الدولة في حل مشكلة اجتماعية كبرى في اكثر دول العالم اليوم وهي مشكلة الإسكان التي تعمل دول العالم النامي والصناعي جاهدة على حلها أو التخفيف من وطأتها.

كما أن عائد الاستثمار في العقار بالمقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية يتميز بأنه أقل عرضة للتقلبات الاقتصادية ومخاطر اسعار الصرف. (المهدي، 2010، 23).

2- التنمية الاقتصادية (تعريفها - أهدافها - أهميتها)

2-1- ماهية التنمية الاقتصادية:

إن حدوث تغير جذري وجوهري في هيكل اقتصاديات الدول يظهر في الانتقال من حالة التخلف إلى حالة التقدم تتجه معها تلك الاقتصاديات نحو النمو الذاتي تسمى هذه العملية بالتنمية الاقتصادية (عجيمة، 2003، 6)، كما أن بتوفر تغيرات تكنولوجية وفنية وتنظيمية في المؤسسات الإنتاجية القائمة أو التي ينتظر إنشاؤها وينتج عن تلك التغيرات زيادة حقيقية في الناتج القومي خلال فترة معينة يمكن تعريف تلك التغيرات بالتنمية الاقتصادية (نجلاء، 2010، 109)، كما عُرفت الاجراءات والجهود التي تبذل في سبيل رفع معدل الدخل القومي والفردي الحقيقي بأنها تنمية اقتصادية (المتولي، 2015، 58).

2-2- أهداف التنمية الاقتصادية:

تتحدد الاهداف الرئيسية للتنمية والتي يمكن القول أن اغلب الدول النامية تسعى إلى تحقيقها في زيادة الدخل القومي حيث تسهم في تطوير مستوى معيشة الأفراد وذلك من خلال الزيادة الحقيقية في نصيب الفرد من الناتج وذلك من خلال الحصول على الحاجات الاساسية التي تنتجها الموارد الاقتصادية المختلفة. كذلك دعم البنية التحتية العامة وتوفير الوسائل المناسبة التي تقدم الدعم للإنتاج لهدف استثمار الموارد الطبيعية، وايضاً توفير الدعم الكافي لرؤوس الاموال العامة كمعالجة لما تعانيه من ضعفاً وعجزاً بسبب قلة الادخار المرتبط

بالاحتياجات المالية في البنك المركزي، بمعنى أنه بتحقيق التنمية لأهدافها يتحقق التنوع التجاري والصناعي (مصطيفي، 2014، 26-29).

- 1-2- أهمية التنمية الاقتصادية:** تكمن أهمية التنمية الاقتصادية فيما يأتي (Economics، 2019):
- تحسين الظروف الاقتصادية للأفراد وإحداث نقله نوعية في الدخل الفردي مما يزيد من قدرة الفرد على ادخار الأموال والتفكير في وسائل استثمارية جديدة تعود عليه بالنفع في المستقبل.
 - تحسين نوعية الحياة للأفراد بتمكينهم من التغلب على العقبات الاجتماعية بما فيها مشكلة السكن.
 - تطوير البنية التحتية وما ينشأ من تطوير في جميع القطاعات بما فيها القطاع العقاري.
 - تمكن الدول من إجراء دراسات متخصصة تساعد على إيجاد حلول للمشكلات الاقتصادية المرتبطة بالتعداد السكاني وما يرتبط بها لتطوير بعض القطاعات أهمها القطاع العقاري.

3- معوقات الاستثمار

إن التحدي الذي يواجه الاقتصاد الوطني اليوم هو كيفية معالجة التشوهات والمعوقات التي صاحبتة خلال السنوات الماضية، كما أن مناخ الاستثمار في بلادنا مازال يحتاج إلى جهد كبير من كافة هيكل الدولة، وهذا لا يتأتى إلا من خلال تذليل العراقيل والصعوبات التي تعيق استمرار الاستثمار العقاري الوطني والأجنبي. ومن هنا نجد أن معوقات الاستثمار في أغلبها يمكن أن تنحصر في التالي (الساعدي، 2014، 105-108):

- **المعوقات المتعلقة بالبنية التحتية:** ويتمثل في صعوبة حصول المستثمرين على الخيار الأمثل للاستثمار بمعنى عدم توفر البيئة المناسبة للاستثمار من كهرباء ومياه وغاز وبريد... وغيرها.
- **معوقات الحصول على البيانات والإحصاءات:** حيث إن البيانات والمعلومات تعتبر العنصر الأساسي في أي تخطيط تنموي وهي الأساس لإجراء دراسات الجدوى بغرض إنشاء مشروعات جديدة أو التوسع في المشاريع القائمة.
- **المعوقات المتعلقة بعدم وجود استقرار قانوني:** عدم استقرار القوانين والتشريعات المنظمة للاستثمار يفقد الدولة مصداقيتها أمام المستثمرين.
- **العقبات الاقتصادية والمالية:** تتمثل في ارتفاع تكاليف الاستثمار الغير مباشرة (تجهيز وإنشاء المشروع الاستثماري) وانخفاض إمكانية المستثمر المحلي المالية والفنية في مشاركة المستثمر الأجنبي كذلك ضعف أداء المؤسسات المالية خاصة فيما يتعلق بالتمويل.
- **عقبات تنظيمية وإجرائية وإدارية:** تغير الهيكلية الإدارية له تأثير على المستثمرين المحليين والأجانب كذلك تعدد الأجهزة المشرفة على الاستثمار يخلق تعقيد إداري يضع المستثمر في قلق كون أغلب تلك الإجراءات الغرض منها في أغلب الأحيان تنظيم تلك الاعمال فقط (الشريف، 2012، 11-19).

4- دور الاستثمار العقاري في التنمية

إن الفرص المتاحة في الاقتصاد الليبي عديدة ومتنوعة وتشمل جميع القطاعات لما توفره الميزة الطبيعية للدولة الليبية من موقع جغرافي يمكنها أن تكون بلداً متنوعاً، حيث المواد الخام النفطية والغير نفطية في باطن الأرض موزعة على جميع المناطق الليبية، وكذلك شمس ساطعة على مساحة شاسعة من الصحراء الليبية تمثل مصدراً فاعلاً للطاقة الشمسية يمكن تصديرها للجنوب الأوروبي، وأيضاً تتواجد أماكن طبيعية سياحية وآثار ومدن تاريخية في بعض المناطق يجعل منها فرص للاستثمار السياحي، ومن شاطئ طويل على البحر المتوسط يجعل من الفرص الاستثمارية في الثروات البحرية متوفرة بشكل كبير، وغيرها من الفرص المتاحة وغير المتاحة وغير المستغلة تمنح الحكومة الليبية فرصاً حقيقية في إحداث تنمية مكانية من خلال اغتنام هذه الفرص بالشكل الذي يمكنها من إنشاء مشروعات اقتصادية تحقق العدالة الاجتماعية من خلال تأثيرات الانتشار الصادرة عن تلك المشروعات الصادرة والموجه نحو المناطق المختلفة لتنمية المجتمعات العمرانية في ليبيا (الأسود، 2007).

ثالثاً: الجانب العملي

ويتضمن الجانب العملي للمنهجية المتبعة في الدراسة التطبيقية المتمثلة في الآتي:

1- تحديد نوع ومصادر جمع البيانات: حيث تتمثل مصادر البيانات في الآتي:

أ- **البيانات الثانوية:** حيث تتمثل في البيانات المستقاة من الدوريات والمجلات والكتب ورسائل الماجستير والدكتوراه وغيرها من تلك المصادر وذلك لتدعيم الجانب النظري للدراسة.

ب- **البيانات الأولية:** وتتمثل في البيانات المتحصل عليها من خلال الاستبانة التي تم إعدادها من طرف الباحث للحصول على تلك البيانات من مفردات الدراسة.

2 - **مجتمع وعينة الدراسة:** يمثل مجتمع الدراسة في مجموع مفردات الظاهرة التي يدرسها الباحث، وبذلك فإن مجتمع الدراسة هو جميع الأفراد المكونون لموضوع مشكلة الدراسة وأهدافها، وبالتالي فإن المجتمع المستهدف سيكون حصراً شاملاً للعاملين بالإدارة داخل الشركات العاملة في الاستثمار العقاري ببلدية مصراته وهي (شركة برهان مصراته، شركة إنجاز الدولية، شركة الأروقة المضيئة، شركة مراس الدولية الحديثة، شركة تقنية ليبيا، شركة العبور المتقدمة، شركة الروابي، شركة الميزان الجديد، شركة الممكن، شركة رأس الهجمة، شركة إعمار المدن)، وقد تم أخذ عينة بلغ عدد مفرداتها 100، وتم توزيع استمارات الاستبيان على مجتمع الدراسة، وبلغ عدد الاستمارات الصالحة للتحليل 80 استمارة، أي بنسبة استجابة (80%).

الجدول رقم (1)

توزيع مفردات الدراسة

| نسبة الاستجابة | الاستثمارات الصالحة للتحليل | الاستثمارات الغير صالحة للتحليل | الفاقد | الاستثمارات المستلمة | الاستثمارات الموزعة | مجتمع الدراسة |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------|
| %80 | 80 | 5 | 15 | 85 | 100 | 100 |

3- أداة مجتمع الدراسة: تم الاعتماد على الاستبانة كأداة لجمع البيانات، والتي تضمنت بالقسم الأول: ما يتعلق بالمعلومات الشخصية، والقسم الثاني: ما يتعلق بأسئلة الاستبانة، وتم قياس أبعاد المتغير المستقل (معوقات الاستثمار العقاري) من خلال (20) فقرة موزعة على ثلاثة أبعاد: (ضوابط وسياسات التمويل العقاري - ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء - القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات)، أما المتغير التابع (التنمية الاقتصادية) فقد تم قياسه من خلال (10) فقرات.

4- أساليب التحليل الإحصائي: بعد الانتهاء من عملية جمع البيانات تم الاعتماد على برنامج SPSS لتفريغ البيانات ومن ثم جدولتها وترميزها وإجراء عملية التحليل الإحصائي المناسب واختبار صحة الفرضيات، وقد تطلب ذلك تطبيق بعض الأساليب الإحصائية المناسبة وفقاً للتالي:

- أ- الإحصاء الوصفي: وذلك لوصف خصائص الدراسة اعتماداً على التكرارات والوسط الحسابي والانحراف المعياري ونسب الأهمية لوصف متغيرات الدراسة وترتيبها حسب أهميتها النسبية.
- ب- الإحصاء الاستدلالي: يتم فيه تطبيق أساليب الإحصاء التحليلي لإثبات صحة الفروض أو عدمها.
- ج- تحليل الثبات: لتحديد معامل الثبات.

ولقد أُستخدم مقياس ليكرت (Likert Scale) الخماسي لتقدير درجة الإجابة لعبارات الاستبانة، حيث منحت الدرجات من (1-5) ابتداءً بالبداية (غير موافق تماماً، غير موافق، محايد، موافق، موافق تماماً) والتي تقيس اتجاهات وآراء المستقضي منهم، حيث وزعت الإجابات إلى خمس مستويات متساوية وتم تحديد طول الخلايا في مقياس ليكرت الخماسي من خلال حساب المدى بين درجات المقياس (5 - 1 = 4)، ومن ثم تقسيمه على أكبر قيمة في المقياس للحصول على طول الخلية أي (4 ÷ 5 = 0.80)، وبعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (بداية المقياس وهي الواحد الصحيح)، وذلك لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية كما هو موضح بالجدول (2)، وهذا ما تم تطبيقه على عبارات محاور الاستبانة وهكذا أصبح طول الخلايا.

الجدول رقم (2)

طول الخلية لمقياس الدراسة وفقاً لمقياس ليكرت ودرجة الممارسة

| درجة الممارسة | الوزن النسبي (درجة الموافقة) | طول الخلية |
|---------------|------------------------------|---------------------------|
| ضعيفة جداً | من 0.2 - إلى أقل من 0.36 | من 1 - إلى أقل من 1.80 |
| ضعيفة | من 0.36 - إلى أقل من 0.52 | من 1.80 - إلى أقل من 2.60 |

| | | |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| متوسطة | من 0.52 - إلى أقل من 0.68 | من 2.60 - إلى أقل من 3.40 |
| مرتفعة | من 0.68 - إلى أقل من 0.84 | من 3.40 - إلى أقل من 4.20 |
| مرتفعة جداً | من 0.84 - إلى 1.00 | من 4.20 - إلى 5 |

ثبات أداة القياس: يقصد بثبات الاستبيان الاستقرار في نتائجه، أي عند إعادة توزيعه على مفردات الدراسة عدة مرات خلال فترات زمنية مختلفة نتحصل على نفس النتائج، وللتأكد من ثبات أداة الدراسة تم حساب قيمة معامل الثبات (ألفا كرو نباخ) Cornbrash's Alpha Coefficient حيث وزعت الاستبانة على مفردات الدراسة المكونة من 80 مفردة وكانت النتائج كما هي مبينة بالجدول (3):

الجدول رقم (3)

يوضح معاملات الثبات لأبعاد استمارة الاستبيان

| م | أسم المحور | عدد العبارات | ألفا كرونباخ |
|---|---|--------------|--------------|
| 1 | ضوابط وسياسات التمويل العقاري. | 8 | 0.736 |
| 2 | ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء | 6 | 0.860 |
| 3 | القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات | 6 | 0.880 |
| 4 | المتغير التابع (التممية الاقتصادية) | 10 | 0.886 |
| | الدرجة الكلية | 30 | 0.940 |

تبين من نتائج الجدول (3) وحسب مقياس نانلي (Nunn ally & Bemstem, 1994: 264-265) والذي اعتمد على (0.70) كحد أدنى أن قيمة معامل ألفا كرو نباخ كانت مرتفعة حيث بلغت (0.940) وهذا يعني أن معامل الثبات مرتفع جداً، وبذلك قد تم التأكد من ثبات الاستبيان وصلاحيته.

تحليل خصائص مفردات الدراسة: الإحصاء الوصفي للبيانات الأساسية ويشمل الآتي:

جدول رقم (4)

نتائج تحليل بيانات القسم الاول للاستبانة

| النسبة | التكرار | الفئات | البيان |
|--------|---------|---------------------|---------------|
| 33.8 | 27 | دبلوم متوسط | المؤهل العلمي |
| 33.8 | 27 | دبلوم عالي | |
| 28.8 | 23 | بكالوريوس | |
| 3.8 | 3 | ماجستير | |
| %100 | 80 | المجموع | |
| %38.8 | 31 | 30 سنة فأقل | الفئة العمرية |
| %45.0 | 36 | من 31 إلى أقل من 40 | |
| %13.8 | 11 | من 40 إلى أقل من 50 | |

| | | | |
|-------|----|-------------------|--------------|
| 2.5% | 2 | من 50 سنة فأكثر | |
| 100% | 80 | المجموع | |
| 28.8% | 23 | أقل من 5 سنوات | سنوات الخبرة |
| 42.5% | 34 | من 5 إلى 10 سنوات | |
| 12.5% | 10 | من 11 إلى 20 سنة | |
| 16.3% | 13 | من 21 سنة فأكثر | |
| 100% | 80 | المجموع | |

من خلال الجدول (4) اعلاه يتبين لنا بأن أغلب أفراد عينة الدراسة من حملة المؤهل العلمي الدبلوم المتوسط والعالي بعدد 27 موظفاً وبنسبة شكلت 33.8% من إجمالي العينة، وأن أغلبهم من الفئة العمرية (من 31 إلى أقل من 40) بعدد 36 موظفاً بنسبة 45%، وبخبرة في مجال عملهم كانت من 5 إلى أقل من 10 سنوات بعدد 34 ونسبة 42.5%.

تحليل محاور البحث:

البعد الأول: ضوابط وسياسات التمويل العقاري.

الجدول رقم (5)

المتوسط الحسابي والانحراف المعياري ودرجة الممارسة وترتيبها وفقاً لبعد ضوابط وسياسات التمويل العقاري

| الترتيب | درجة الممارسة | الانحراف المعياري | المتوسط الحسابي | عبارات المتغير المستقل البعد الأول ضوابط وسياسات التمويل العقاري. |
|---------|---------------|-------------------|-----------------|--|
| الأولى | مرتفعة | 0.49746 | 4.6750 | للمصارف سياسة لبعض المناطق السكنية يحد من فرص حصول العميل على التمويل |
| الرابعة | مرتفعة | 0.57244 | 4.5375 | التعقيد في الإجراءات والضوابط المتعلقة ببيع وتسجيل العقار لصالح المصرف بواسطة أجهزة الدولة |
| السادسة | مرتفعة | 0.65591 | 4.4875 | المستهدفين من خلال سياسة التمويل بالمصارف تحد من امكانية حصول الشركات على التمويل العقاري. |
| الثالثة | مرتفعة | 0.57023 | 4.5625 | ضعف مبلغ السقف التمويلي المحدد بشكل عام |
| السابعة | مرتفعة | 0.61611 | 4.4875 | ارتفاع قيمة الدفعة الاولى التي تحددها السياسات |
| الخامسة | مرتفعة | 0.57368 | 4.5000 | امكانية حصول الشركات على التمويل من المصارف يتوقف على ارتفاع وانخفاض هامش الارباح لديها |
| الثامنة | مرتفعة | 0.61160 | 4.4250 | ارتفاع القسط الشهري المتعلق بدخل الشركات يحد من السقف التمويلي للشركة |
| الثانية | مرتفعة | 0.568700 | 4.5750 | عدم وجود سياسات واضحة خاصة بالمصارف لمنح الائتمان العقاري |
| | مرتفعة | 0.34649 | 4.5313 | الدرجة الكلية |

يتضح من الجدول (5) ما يلي:

1- تتجه إجابات مفردات الدراسة إلى الموافقة على بُعد ضوابط وسياسات التمويل، حيث أن متوسط الإجابات على العبارات الخاصة بضوابط وسياسات التمويل العقاري. تتراوح ما بين (4.6750 إلى 4.4250)، وقد جاء المتوسط الحسابي الكلي (4.5313) وانحراف معياري (0.34649) وبأهمية نسبية مرتفعة.

2- جاء أكثر العبارات أهمية نسبية (للمصارف سياسة لبعض المناطق السكنية تحد من فرص حصول العميل على التمويل) وكانت بمتوسط حسابي (4.6750) وانحراف معياري قدره (0.49746) وبأهمية نسبية مرتفعة.

3- جاءت أقل العبارات أهمية نسبية (ارتفاع القسط الشهري المتعلق بدخل الشركات يحد من السقف التمويلي للشركة) وقد كانت بمتوسط (4.4250) وانحراف معياري (0.61160) وبأهمية نسبية مرتفعة.

4- يرى الباحث أن اقتراح الاستراتيجية من الأوليات لتنمية الاستثمارات، ويفضل منح المزايا في مجال الاستثمار، إضافة إلى ذلك يجب على الحكومة تسهيل الإجراءات الضرورية لدعم وتشجيع الاستثمار خاصة فيما يتعلق بالإجراءات والقوانين المتعلقة بمنح الائتمان.

البعد الثاني: ارتفاع تكلفة الاراضي ومواد البناء

الجدول رقم (6)

المتوسط الحسابي والانحراف المعياري ودرجة الممارسة وترتيبها وفقاً لبعد تكلفة الأراضي ومواد البناء

| الترتيب | درجة الممارسة | الانحراف المعياري | المتوسط الحسابي | عبارات البعد الثاني ارتفاع تكلفة الاراضي ومواد البناء. |
|---------|---------------|-------------------|-----------------|---|
| الأولى | مرتفعة | 0.53353 | 4.6375 | قلة الجودة بالنسبة لبعض مواد البناء المحلية يزيد من الاعتماد على المواد المستوردة رغم ارتفاع تكلفة الحصول عليها |
| الثانية | مرتفعة | 0.57313 | 4.4750 | ارتفاع الرسوم الجمركية والضريبية على مواد البناء يؤدي الى ارتفاع تكاليف العقار |
| الرابعة | مرتفعة | 0.61160 | 4.4250 | ارتفاع اسعار الآليات والمعدات المستخدمة في البناء يؤدي الى ارتفاع تكلفة اليد العاملة وضعف مقدرة ذوي الدخل المحدود على الاستثمار |
| الثالثة | مرتفعة | 0.67400 | 4.4625 | العوامل الاجتماعية والثقافية والتي تحد من قبول التملك بالمجمعات السكنية يؤدي الى ارتفاع الاسعار والحد من فرص الاستثمار لدوي الدخل المحدود |
| الخامسة | مرتفعة | 0.55675 | 4.3625 | التسعير من خلال مكاتب السمسرة غير المهنية والاخلاقية يزيد من ارتفاع اسعار العقارات |

| | | | | |
|---------|--------|----------|--------|---|
| السادسة | مرتفعة | 0.745870 | 4.2250 | ضعف مشروعات الدولة الخاصة بالإسكان تحد من دورها التنافسي وهو ما يؤدي الى ارتفاع الاسعار والحد من فرص الحصول على الاستثمار |
| | مرتفعة | 0.44426 | 4.4328 | الدرجة الكلية |

يتضح من الجدول (6) ما يلي:

- 1- تتجه إجابات مفردات الدراسة إلى الموافقة على بُعد تكلفة الاراضي ومواد البناء، حيث أن متوسط الإجابات على العبارات الخاصة بارتفاع تكلفة الاراضي ومواد البناء تتراوح ما بين (4.6375 إلى 4.2250)، وقد جاء المتوسط الحسابي الكلي (4.4328) وبانحراف معياري قدره (0.44426) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 2- جاءت أكثر العبارات أهمية نسبية (قلة الجودة بالنسبة لبعض مواد البناء المحلية يزيد من الاعتماد على المواد المستوردة رغم ارتفاع تكلفة الحصول عليها) وكانت بمتوسط حسابي (4.6375) وبانحراف معياري قدره (0.53353) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 3- جاءت أقل العبارات أهمية نسبية (ضعف مشروعات الدولة الخاصة بالإسكان تحد من دورها التنافسي وهو ما يؤدي الى ارتفاع الاسعار والحد من فرص الحصول على الاستثمار) وقد كانت بمتوسط (4.2250) وانحراف معياري (0.74587) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 4- يرى الباحث أن الركود لقطاع العقارات في ليبيا خصوصاً الجانب السكني سببه الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء، مسبباً قلة المعروض في السوق العقاري وعدم تناسب ذلك مع حجم الطلب، حيث انعكس ذلك الارتفاع بزيادات التكاليف بسوق العقارات، بمعنى أن هذه الزيادات تساهم في التأثير المباشر على نمو القطاع وهو ما سيؤثر سلباً على مجال الاستثمار العقاري.

البعد الثالث: القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات

الجدول رقم (7)

المتوسط الحسابي والانحراف المعياري ودرجة الممارسة وترتيبها وفقاً لبعد القوانين والتشريعات

| الترتيب | درجة الممارسة | الانحراف المعياري | المتوسط الحسابي | عبارات البعد الثالث القوانين والتشريعات |
|---------|---------------|-------------------|-----------------|--|
| الأولى | مرتفعة | 0.48376 | 4.6375 | عدم مرونة القوانين المعمول بها من معوقات الاستثمار العقاري |
| الرابعة | مرتفعة | 0.51250 | 4.3750 | غياب قانون خاص بالتمويل العقاري وتنظيمه يزيد من مخاطر التمويل القانونية ويحد من اقبال المستثمرين على الاستثمار |
| الثانية | مرتفعة | 0.59414 | 4.4625 | تأخر إجراءات تحسين البيئة التحتية من مياه وكهرباء وغيرها يحد من حجم المعروض من الاراضي ومقدرة العميل |
| الثالثة | مرتفعة | 0.72216 | 4.4000 | عدم استيفاء بعض اطراف الاستثمار للمتطلبات القانونية التعاقدية وفهمها يعوق عملية الاستثمار العقاري |

| | | | | |
|---------|--------|----------|--------|--|
| السادسة | مرتفعة | 0.63133 | 4.2625 | تكلفة نقل الملكية ورهن العقارات الممولة من الدولة يحد من حجم الاستثمار. |
| الخامسة | مرتفعة | 0.728710 | 4.2750 | عدم تبني البنك المركزي لقوانين واضحة تمنح المستثمر فرصة العمل على زيادة الاستثمار. |
| | مرتفعة | 0.46174 | 4.3781 | الدرجة الكلية |

يتضح من الجدول (7) ما يلي:

- 1- تتجه إجابات مفردات الدراسة إلى الموافقة على بُعد القوانين والتشريعات، حيث أن متوسط الإجابات على العبارات الخاصة بالقوانين والتشريعات تتراوح ما بين (4.6375 إلى 4.2625)، وقد جاء المتوسط الحسابي الكلي (4.3781) وانحراف معياري قدره (0.46174) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 2- جاءت أكثر العبارات أهمية نسبية (عدم مرونة القوانين المعمول بها من معوقات الاستثمار العقاري) وكانت بمتوسط حسابي (4.6375) وانحراف معياري قدره (0.48376) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 3- جاءت أقل العبارات أهمية نسبية (ارتفاع مصروفات الدولة القانونية المتعلقة بنقل الملكية ورهن العقارات الممولة يحد من حجم الاستثمار). وقد كانت بمتوسط (4.2625) وانحراف معياري (0.63133) وبأهمية نسبية مرتفعة.
- 4- يرى الباحث أنه لا بد من سن قوانين صارمة وتشريعات قوية يمكنها أن تشجع الدخول على الاستثمار في قطاع العقارات، وتعمل على تنظيم العلاقات وتمنع الخلافات التي تنشأ من وقت لآخر لجميع الأطراف المستفيدة وأن تكون وفق نصوص واضحة.

المتغير التابع: التنمية الاقتصادية

الجدول رقم (8)

المتوسط الحسابي والانحراف المعياري ودرجة الممارسة وترتيبها وفقاً لمتغير التنمية الاقتصادية

| الترتيب | درجة الممارسة | الانحراف المعياري | المتوسط الحسابي | عبارات المتغير التابع (التنمية الاقتصادية) |
|---------|---------------|-------------------|-----------------|---|
| الأولى | مرتفعة | 0.52395 | 4.5625 | يقوم الاستثمار العقاري بدور محوري في الدفع بعجلة التنمية. |
| الثانية | مرتفعة | 0.57355 | 4.5125 | يشكل الاستثمار العقاري مكوناً أساسياً من مكونات تحقيق التنمية الاقتصادية. |
| الثالثة | مرتفعة | 0.57244 | 4.4625 | يسهم الاستثمار العقاري في تحفيز النشاط الاقتصادي وزيادة الطاقة الاستيعابية للاقتصاد الوطني. |
| الرابعة | مرتفعة | 0.63533 | 4.4625 | للاستثمار العقاري انعكاسات واضحة على تحقيق معدلات النمو الاقتصادي وزيادة فرص التوظيف، وبالتالي رفع مستوى المعيشة. |

| | | | | |
|---------|--------|---------|--------|--|
| السابعة | مرتفعة | 0.60991 | 4.4125 | الاستثمار العقاري والصناعات المرتبطة تسهم في تحفيز وتحقيق التنمية الاقتصادية |
| التاسعة | مرتفعة | 0.63843 | 4.3500 | توفير العقار الاقتصادي في الاستثمار من شأنه زيادة مجالات الاستثمار العقاري بهدف تنويع الاقتصاد. |
| العاشرة | مرتفعة | 0.69537 | 4.3500 | إنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية لتحقيق التنمية الاقتصادية مرتبط بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية |
| الخامسة | مرتفعة | 0.61160 | 4.4250 | الاستثمار العقاري أداة استقطاب لمجموعة من المستثمرين الحقيقيين الهدف منه تحقيق التنمية الاقتصادية |
| الثامنة | مرتفعة | 0.60796 | 4.4000 | الاستثمار العقاري من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لتعزيز مجال إعادة الإعمار والتخطيط العمراني، بهدف تطوير الحركة التنموية في ظل التحولات الاقتصادية |
| السادسة | مرتفعة | 0.56689 | 4.4125 | لتحقيق التنمية في الاستثمار العقاري يجب اعتماد سياسة تشريعية لتشجيع الاستثمار العقاري. |
| | مرتفعة | 0.40660 | 4.4271 | الدرجة الكلية |

يتضح من الجدول (8) ما يلي:

- 1- تتجه إجابات مفردات الدراسة إلى الموافقة على متغير التنمية الاقتصادية، حيث أن متوسط الإجابات على العبارات الخاصة بالتنمية الاقتصادية تتراوح ما بين (4.5625 إلى 4.3500)، وقد جاء المتوسط الحسابي الكلي (4.4271) وانحراف معياري قدره (0.40660) وأهمية نسبية مرتفعة.
 - 2- جاء أكثر العبارات أهمية نسبية (يقوم الاستثمار العقاري بدور محوري في الدفع بعجلة التنمية) وكانت بمتوسط حسابي (4.5625) وانحراف معياري قدره (0.52395) وأهمية نسبية مرتفعة.
 - 3- جاءت أقل العبارات أهمية نسبية (تشجيع و جذب الاستثمار العقاري مرتبط بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بتكوين ملفات الحصول على عقار لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية لتحقيق التنمية الاقتصادية) وقد كانت بمتوسط (4.3500) وانحراف معياري (0.69537)، وأهمية نسبية مرتفعة.
 - 4- يرى الباحث أن تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال مساهمة الاستثمار في قطاع العقارات يأتي من الدور الذي يقدمه بتحقيق الزيادة في إجمالي الناتج المحلي كونه مرتبط بالعديد من القطاعات الأخرى سواء تجارية أو صناعية أو خدمية أو زراعية، إلا أن ذلك يتطلب وجود بيئة مناسبة ومناخ ملائم من الناحية الاقتصادية والسياسية والأمنية والتشريعات القانونية والإدارية.
- اختبار التوزيع الطبيعي:**

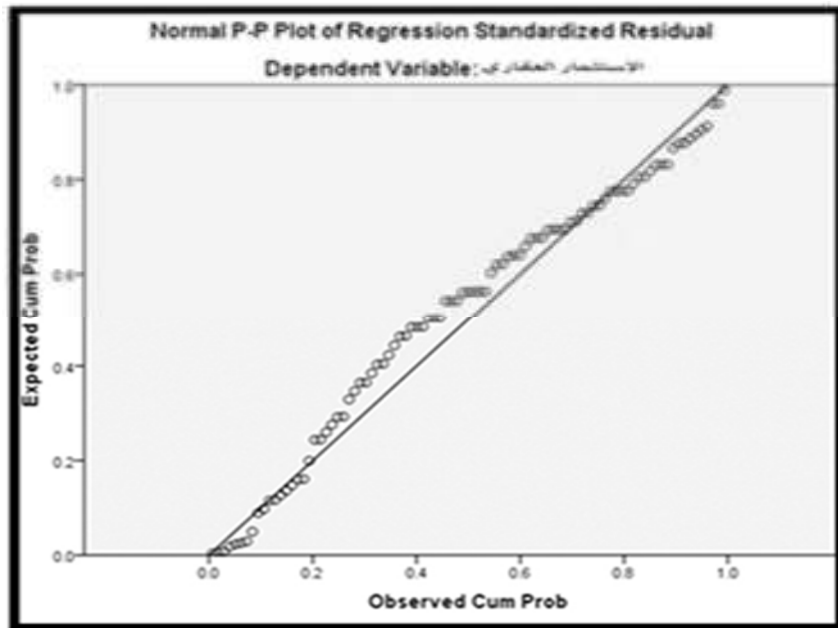
إن نتائج هذه الدراسة لا بد من تأكيدها عند درجة الثقة المعتمدة في البحث أي مستوى الدلالة 5%، وهي مستوى المعنوية المحددة لهذا البحث لغرض اختبار فرضياته عندها.

ولأجل ذلك سيتم استخدام اختبارات التحقق من نوع البيانات الأولية إذ ما كانت تتبع التوزيع الطبيعي أو التوزيع الغير الطبيعي من أجل تحديد الاختبارات الإحصائية إذ ما كانت من الاختبارات (المعلمية أو اللا معلمية)، والجدول التالي يوضح نتائج اختبار (Test Smirnov-Kolmogorov) الذي يحدد نوع البيانات الأولية:

الجدول رقم (9)
نتائج اختبار التوزيع الطبيعي

| One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test | | | |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------|
| ت | محاور الاستبيان | قيمة الاختبار | القيمة الاحتمالية |
| 1 | .البعد الأول: ضوابط وسياسات التمويل العقاري | 0.848 | 0.468 |
| 2 | .البعد الثاني: ارتفاع تكلفة الاراضي ومواد البناء | 0.675 | 0.752 |
| 3 | .البعد الثالث: القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات | 0.945 | 0.334 |
| 4 | .المتغير التابع: التنمية الاقتصادية | 0.630 | 0.822 |

من النتائج الموضحة في الجدول (9) أعلاه نجد أن القيمة الاحتمالية (sig) لمحاور الدراسة أكبر من مستوى الدلالة (0.05) وبذلك فإن توزيع البيانات لهذه الأبعاد يتبع التوزيع الطبيعي، حيث تم استخدام الاختبارات المعلمية لاختبار فرضيات الدراسة وهو اختبار الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regressions analysis)، ومن الشكل رقم (1-3) التالي يتبين لنا أن كل النقاط قريبة من الخط وبعض النقاط على الخط والبواقي تتوزع توزيع طبيعي وبهذا فإن شرط إجراء تحليل الانحدار الخطي البسيط متحققة .



الشكل رقم (1) يوضح التوزيع الطبيعي لبيانات

اختبار فرضيات الدراسة:

لاختبار صحة الفرضيات ثم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط واختبارات المعنوية Simple Linear (Regressions analysis) وهو أسلوب يستخدم لمعرفة العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع، وكذلك حجم التأثير لمتغير واحد يسمى المتغير المستقل على متغير وحيد يسمى المتغير التابع.

الجدول رقم (10)

نتائج اختبار متغيرات الدراسة

| الاحتمالية | قيمة (F) | R ² | R | القيمة الاحتمالية (sig) | قيمة (t) المحسوبة | معامل الانحدار (B) | |
|--------------------|----------|----------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 0.000 ^a | 65.640 | 0.424 | 0.652 ^a | 0.190 | 1.322 | 0.468 | الثابت |
| | | | | 0.000 | 8.102 | 0.798 | ضوابط التمويل العقاري |
| 0.000 ^a | 40.728 | 0.343 | 0.586 ^a | 0.001 | 3.589 | 1.600 | الثابت |
| | | | | 0.000 | 6.382 | 0.640 | ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء |
| 0.000 ^a | 72.927 | 0.483 | 0.695 ^a | 0.035 | 2.150 | 0.883 | الثابت |
| | | | | 0.000 | 8.540 | 0.789 | القوانين والتشريعات |

ولاختبار صحة الفرضية الرئيسية ((H₀) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لمعوقات الاستثمار العقاري على زيادة فرص التنمية الاقتصادي)، ثم استخدام اختبار الانحدار الخطي البسيط وكانت النتائج كما بالجدول السابق، حيث اتضح أن قيم الانحدار الخطي لبعد (ضوابط الاستثمار) له أثر ذو دلالة معنوية على التنمية الاقتصادية، فقد بلغت قيمة الانحدار (B) 0.798 والقيمة الاحتمالية المناظرة 0.000 أقل من 0.05 وبهذا فأنا نرفض الفرض الصفري ونقبل بالفرض البديل، الذي ينص على أنه (يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لضوابط وسياسات التمويل العقاري على زيادة التنمية الاقتصادية بالاستثمار العقاري. واتضح أن قيم الانحدار الخطي لبعد (ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء) له أثر ذو دلالة معنوية على زيادة التنمية الاقتصادية بالاستثمار العقاري، فقد بلغت قيمة الانحدار (B) 0.640 والقيمة الاحتمالية المناظرة 0.000 أقل من 0.05 وبهذا فأنا نرفض الفرض الصفري ونقبل بالفرض البديل أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء على التنمية الاقتصادية بالاستثمار العقاري، حيث كلما ارتفعت تكلفت الأراضي ومواد البناء كلما قلت التنمية في مجال الاستثمار العقاري، واتضح أن قيم الانحدار الخطي لبعد (القوانين والتشريعات) له أثر ذو دلالة معنوية على أداء العاملين بالاستثمار العقاري، فقد بلغت قيمة الانحدار (B) 0.789 والقيمة الاحتمالية المناظرة 0.000 أقل من 0.05 وبهذا فأنا نرفض الفرض الصفري ونقبل بالفرض البديل، أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية

عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) للقوانين والتشريعات على زيادة التنمية الاقتصادية في مجال الاستثمار العقاري، حيث لا بد من وجود قوانين وتشريعات واضحة تحمي المستثمر في هذا المجال.

النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:

توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج نوجزها فيما يلي:

1. هناك موافقة بين أفراد عينة الدراسة على معوقات الاستثمار العقاري، حيث تأتي معوقات (ضوابط وسياسات التمويل العقاري) بالمرتبة الأولى، تليها (القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات) بالمرتبة الثانية وبين تلك المعوقات وفي الأخير تأتي (ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء) بالمرتبة الثالثة كأحدى معوقات للاستثمار العقاري.
2. هناك موافقة بين أفراد عينة الدراسة على المعوقات المتمثلة في ضوابط وسياسات التمويل العقاري باعتبار أنه يوجد غياب واضح لدى المؤسسات المالية في تفعيل سياسات واضحة خاصة بالتمويل العقاري خاصة من خلال غياب السياسات المتعلقة بمنح الائتمان.
3. يوجد توافق بين أفراد عينة الدراسة على المعوقات القانونية (القوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات) للاستثمار العقاري في ليبيا، ومن أبرز تلك المعوقات: عدم مرونة القوانين المعمول بها من أهم معوقات الاستثمار العقاري، وتأخر إجراءات تحسين البنية التحتية من مياه وكهرباء وغيرها يحد من حجم المعروض من الأراضي ومقدرة العميل على الاستثمار.
4. توجد موافقة بين أفراد عينة الدراسة على المعوقات التنظيمية للاستثمار العقاري (ارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء)، ومن أبرز تلك المعوقات: قلة الجودة بالنسبة لبعض مواد البناء المحلية يزيد من الاعتماد على المواد المستوردة رغم ارتفاع تكلفة الحصول عليها، وارتفاع الرسوم الجمركية والضريبية على مواد البناء وكل هذا يؤدي إلى ارتفاع تكلفة العقار نفسه.

ثانياً: التوصيات:

على ضوء النتائج التي تم التوصل إليها يوصي الباحث بما يلي:

1. زيادة الاهتمام بالتشريعات المتعلقة بالاستثمار العقاري.
2. توفير البنية الأساسية اللازمة للمشروعات الاستثمارية.
3. توضيح الأنظمة والقوانين الاستثمارية لتحقيق التنمية الاقتصادية.
4. تقديم التسهيلات الاستثمارية للمستثمرين للرفع من التنمية الاقتصادية.
5. وضع سياسات تعمل على تفعيل التمويل العقاري من خلال دراسة الآلية المتبعة في الدول التي تعمل بذلك، ومحاولة حلحلة كل المعوقات التي تعمل دون تفعيلها.

المصادر والمراجع:

- المغربي، ابراهيم المتولي (2015) دور حوافز الاستثمار في النمو الاقتصادي من المنظور الاسلامي والانظمة الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الاولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ص ص 58 - 59.
- محمود، صبحي جميل (2015) التمويل العقاري، دار امجد للنشر والتوزيع، عمان الاردن.
- مهدي، الصغير محمد، (2010) النظام القانوني للتمويل العقاري (دراسة مقارنة في القانون المدني)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية.
- المغلوث، عبدالله بن أحمد بن عبدالله، (2005) الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية"، مكتبة الملف فهد العلمية، السعودية.
- بوحليل، عبدالفتاح، (2012) سياسات تحسين مناخ الاستثمار في ليبيا، ماجستير، كلية الاقتصاد، جامعة بنغازي.
- الاسود، محمد ابراهيم، (2007) الاستثمار السياحي في ليبيا، ماجستير، جامعة طرابلس.
- السنوسي، محمد احمد، (2011) الاستثمار العقاري في السودان، بالتطبيق على البنك العقاري التجاري السوداني من عام 2005-2010، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النيلين.
- عجمية، محمد عبدالعزيز (2003) التنمية الاقتصادية، دراسة نظرية تطبيقية، كلية التجارة، جامعة الاسكندرية.
- يوسف، محمد محمود عبد هلال، (2015) تقييم اثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري، رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة القاهرة.
- الشريف، علي سعيد عبدالله، (2012) محددات الاستثمار الاجنبي المباشر في الاقتصاد الليبي"، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، جامعة عين شمس - كلية التجارة، مصر، ص ص 1 - 19.
- الدعوكي، عبدالله عمر، (2018) التباين البيئي في ليبيا واثره على الاستثمار السياحي. مجلة كليات التربية، قسم الدراسات السياحية، العدد 10، ص ص 1 - 32.
- الصطيفي، عبداللطيف، بن سانية، (2014) دراسات في التنمية الاقتصادية، مكتبة حسن العصرية لبنان، الطبعة الاولى، ص ص 26-29.
- الساعدي، عمر مفتاح، (2014) الاستثمار في ليبيا والتنمية المستدامة، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد الخاص بالمؤتمر 2014.
- development economics definition www.investopedia.com, retrived 25-06-2019.edited.

Obstacles Real Estate Investment and Their Impact on Economic Development

Mohamad Abobakr Algadey

Assistant lecturer at Finance And Banking Department
Faculty of Economics and Commerce
Alasmarya Islamic University

Abstract

The study aimed to identify the obstacle of real estate investment and their impact on economic development in Libya. To achieve the aim of the study, a questionnaire was used and distributed to (100) management employees within twelve real estate investment companies in Misurata. The number of questionnaires which were suitable for analysis reached rate of (80%). However, the questionnaire contained four main categories which were: real estate financing controls and policies, the high cost of land and building materials, law and legislation that regulate the investment in real state, and economic development. However, the statistical package (SPSS) and a simple linear regression was used to analyse the data. The study found that a clear absence of policies for granting real estate credit in banks, as well as the inflexibility of applicable laws, which are the most important obstacles to real estate investment in Libya. Moreover, the delay in procedures for improving the infrastructure, such as, water, electricity, and others which limits the volume of land supply and increase the ability to invest.

Keywords: *Real estate investment, Investment Obstacles, Economic development.*