

العنوان:	إطار مقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري و دوره في تنشيط سوق العقارات السعودي : دراسة تطبيقية على منطقة الباحة
المصدر:	الفكر المحاسبي
الناشر:	جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة
المؤلف الرئيسي:	يوسف، جمال على محمد
المجلد/العدد:	مج20, ع1
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	أبريل
الصفحات:	589 - 647
رقم MD:	753878
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EcoLink
مواضيع:	المعلومات المحاسبية ، الرهن العقاري ، الرقابة ، العقارات ، السعودية
رابط:	https://search.mandumah.com/Record/753878

**إطار مقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري
ودوره في تنشيط سوق العقارات السعودي
دراسة تطبيقية على منطقة الباحة**

الدكتور

جمال علي محمد يوسف

أستاذ المحاسبة المساعد

كلية التجارة وإدارة الأعمال - جامعة حلوان

**إطار مقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري
ودوره في تنشيط سوق العقارات السعودي
دراسة تطبيقية على منطقة الباحة -**

**A proposed Framework for Accounting for the
Mortgage and its Role in Activating the Saudi Real
Estate Market**

-An Empirical Study on the Baha Area-

د. جمال علي محمد يوسف⁽¹⁾

gamalali1711@hotmail.com

ملخص البحث

قدمت هذه الدراسة إطاراً مقترحاً للمحاسبة عن الرهن العقاري ودوره في تنشيط سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، وقد تم تقسيم الدراسة إلى سبعة أقسام، تناول القسم الأول الإطار العام للبحث، وفي القسم الثاني تم استعراض أهم الدراسات المرتبطة بموضوع البحث، والذي اتضح من خلاله عدم وجود دراسات بحثية ساهمت في تقديم مقترحات للمحاسبة عن الرهن العقاري، وتناول القسم الثالث ماهية وطبيعة نظام الرهن العقاري وأنواعه، أما القسم الرابع فقد تناول جهود المنظمات المهنية المختصة وأهم ما ورد فيها للمحاسبة عن الرهن العقاري، وقد اتضح عدم وجود معيار محاسبي مستقل للمحاسبة عن الرهن العقاري، وفي القسم الخامس قدم الباحث إطاراً مقترحاً للمحاسبة عن الرهن العقاري، وفي القسم السادس تم إجراء دراسة اختبارية للإطار المقترح ودورها في تنشيط سوق العقارات السعودي ومدى مساهمته في توفير المعلومات المناسبة عن هذا النظام، وقد توصلت نتائج الدراسة لأهمية الإطار المقترح في توفير المعلومات الملائمة عن الرهن العقاري ودوره في تنشيط سوق العقارات السعودي، أما القسم الأخير فقد تناول الخلاصة وأهم النتائج والتوصيات، وكانت أهم التوصيات تطوير التشريعات والقوانين واللوائح المنظمة للرهن العقاري، والاهتمام بالرقابة المحاسبية على هذه العمليات، وإجراء المزيد من الدراسات التي تتناول المحاسبة والمراجعة عن الرهن العقاري.

مصطلحات الدراسة: الرهن العقاري - التمويل العقاري - المحاسبة عن الرهن العقاري - إعادة التمويل العقاري - التوريق.

(1) أستاذ المحاسبة المساعد، كلية التجارة وإدارة الأعمال، جامعة حلوان، ومعار حالياً أستاذ مشارك المحاسبة، كلية العلوم الإدارية والمالية، جامعة الباحة.

Abstract

The study presented proposed accounting framework for a mortgage and its role in the stimulation of the real estate market in Kingdom of Saudi Arabia. The study has been divided into seven sections; the first section concentrates on the general framework of the search, the second section was to review the most important related studies, which reflect the lack of a research study contributed to accounting framework for a mortgage, Section three discuss the nature and types of mortgage, Section four dealt with the efforts of the accounting professional organizations and their contribution in mortgage accounting, I have discuss the lack of independent standard accounting for mortgage accounting, in Section five, researcher presented a proposed accounting framework for a mortgage, and in Section six, an experimental study of the proposed framework and its role in activating the Saudi real estate market and the extent of participation of this framework to provide appropriate information on this system. The experimental study stress on the importance of the proposed framework to provide appropriate information on mortgage and its role in stimulating the real-estate market of Saudi Arabia; the final section dealt with the conclusion and important findings and recommendations, one of the most important recommendations is to develop and enhance legislation, laws and regulations governing mortgage. More research needed to be conducted in the area of accounting and auditing for mortgage.

Keywords: Mortgage - Finance - Mortgage accounting - Mortgage Refinance - securitization

القسم الأول: إطار البحث

أولاً: مقدمة:

تعد الأزمة المالية العالمية الراهنة أضخم الأزمات وأكثرها تكلفة وتأثيراً، وبلغت ذروتها عام 2008 وانتشرت على مستوى دول العالم، ولم تكن مهنة المحاسبة والمراجعة في منأى عن تداعيات تلك الأزمة، بالإضافة إلى ما سببته من حالة كساد في الأسواق العالمية انعكست في زيادة عدد حالات الإفلاس للعديد من الشركات والبنوك الكبرى، وقد ثار جدل واسع حول مسببات تلك الأزمة، فالبعض أرجعها إلى أزمة الرهن العقاري والإقراض والاقتراض (Laux & Christian, 2009, p. 830)، وقد أرجع البعض الآخر وقوع الأزمة العالمية إلى التوسع في استخدام القيمة العادلة عند إعداد القوائم المالية بشكل مبالغ فيه وبشكل يعكس الاستخدام المفرط للحكم الشخصي، بجانب انتشار حالات التلاعب والفساد المالي وظهور عوامل ومظاهر للغش لم تكن موجودة من قبل (Krumwiede and others, 2008, p. 30).

ووصف البعض الأزمة بأنها أزمة رهن عقاري، حيث تعتبر الاستثمارات في أصول غير مالية طويلة الأجل أحد بدائل الاستثمار الهامة، حيث تقتني العديد من المنشآت الاستثمارات العقارية للاحتفاظ بها

لعدد من السنوات لتوليد دخل دوري أو لتحقيق مكاسب رأسمالية، ولذلك ظهر اهتمام كبير سواء من جانب الأكاديميين أو المهنيين بموضوع الاستثمارات العقارية من حيث الاعتراف بها وقياسها وتقييمها وكيفية الإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك لتأثيرها المباشر على قياس نتائج الأعمال والمراكز المالية للمنشآت (Jennifer & Haiwen, 2013, pp.833:858-Masood, O., and others, 2014, pp.237:254-Huizinga, H., and others, 2012, pp.614:634)

فقد تم تحرير أسواق الرهن العقاري منذ الثمانينات من القرن الماضي بالولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا والعديد من الدول الأوروبية، بإلغاء القواعد التنظيمية التي وضعت حدودا قصوى لقيمة القروض العقارية ولأسعار الفائدة وفترات السداد، كما وضعت أيضا قواعد ملزمة لترشيد استخدام الائتمان بأسواق الرهن العقاري، وتزايدت عمليات تحرير أسواق التمويل العقاري مع الإلغاء التدريجي للقيود على أسعار الفائدة، وقد ترتب على هذه الإجراءات إنشاء سوق ثانوية للرهن العقاري بهدف تسهيل إجراءات الحصول على القروض العقارية عن طريق أسواق رأس المال وتعميق العلاقة بين سوق النقد ممثلة في البنوك وسوق رأس المال (صفوت عبد السلام، 2009، ص4).

إن أزمة الرهن العقاري أكثر تعقيدا من الأزمات السابقة فقد اعتمدت على التوريق كابتكار مالي جديد مما أدى إلى ظهور أصول مالية معقدة من الصعب تحديد مستوى مخاطرها، إذ إن تنامي وتعقد الحاجة التمويلية للمؤسسات الاقتصادية، وقصور الطرق التمويلية التقليدية على تلبيتها دفع ببعض المؤسسات المالية المتخصصة إلى ابتكار وسائل تمويلية معقدة بتقنيات الهندسة المالية ومن بينها عمليات التوريق باعتباره تقنية مالية تعمل على تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض والأصول الأخرى إلى أوراق مالية قابلة للتداول بالأسواق المالية، وتستند هذه الأوراق إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته وسداد الديون المستحقة عليه (منير هندي، ص 412:411- جمال علي، 2005).

وتسعى المملكة العربية السعودية لتطوير القطاعات غير النفطية كأساس لاقتصاد قوي بهدف زيادة الثروة والرخاء، ومن بين القطاعات التي يتم تطويرها قطاع البناء والتشييد من خلال معالجة التحديات الرئيسية ذات الصلة، مثل زيادة تكاليف مدخلات البناء والإسكان، والعمالة، وغياب تطور السوق، وعدم تفعيل قانون الرهن العقاري بالطريقة المرجوة منه: 11 (The National Competitiveness Center , pp. 15).

وبالتالي تتضح أهمية البحث حيث لم تتناول المنظمات أو الفكر المحاسبي بشكل صريح المشكلات المحاسبية المرتبطة بنظام الرهن والتمويل العقاري رغم تعدد الجهات المشاركة (بنوك، شركات عقارية، شركات تأمين،.... وغيرهم من الجهات الرقابية والإشرافية المهتمة). لذلك فإن هذا البحث يساهم في تقديم إطارا

مقترحا للمحاسبة عن الرهن العقاري بهدف توفير المعلومات المالية لمختلف الأطراف المشاركة وكذلك الجهات الرقابية والإشرافية.

ثانياً: مشكلة البحث:

تصدر البنوك والمؤسسات المالية عند التعامل في أسواق رأس المال نوعين من الأصول المالية، أولها أصول تمثل الملكية تأخذ شكل حقوق ملكية على الموارد العينية التي يمتلكها الأفراد والشركات، كالأراضي والمصانع وغيرها من الأصول العينية الأخرى، وعادة تأخذ شكل أسهم، وقد تطورت مع ظهور الشركات المساهمة، وثمة حدود لما يمكن إصداره من هذه الأصول حتى وإن تم إصدارها بقيمة مالية تفوق القيمة الفعلية للموارد التي تمثلها، وذلك لأنها ترتبط أساساً بوجود هذه الأصول العينية، وثانيها أصول تمثل المديونية تأخذ هذه الأصول شكل دائنية على مدين معين (أفراد أو شركات)، وقد تطورت مع تطور الأوراق التجارية والسندات وظهر ما يعرف بالمشتقات المالية *Financial Derivatives* والتوريق *Securitization*، ولا توجد حدود للتوسع في إصدارها، مما يجعل من انعدام الرقابة أو نقص الإشراف على عملية إصدار هذا النوع من الأصول يمثل أحد الأمور التي من شأنها إثارة الأزمات في حال عدم القدرة على السداد.

وبناء على ما سبق فإن الأزمة المالية العالمية المعاصرة أو ما تعرف بأزمة الرهن العقاري، والتي ظهرت بداية في الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتقلت عالمياً عبر الأسواق المالية، ارتبطت بالتوسع الكبير في إصدار أصول المديونية، وذلك بعدما تجمعت لديها محفظة كبيرة من رهونات العقارية استخدمتها في الحصول على قروض من المؤسسات المالية الأخرى، عن طريق إصدار أوراق مالية جديدة بضمان هذه المحفظة، وهو ما يعرف بعملية التوريق.

وقد حدث ذلك إبان ازدهار القطاع العقاري إثر الخسائر التي شهدتها قطاع تكنولوجيا المعلومات عام 2000، والتخوف من تعرض الأنشطة الاقتصادية الأخرى بما فيها التكنولوجيا الحديثة للخسائر، حيث شهدت قيم العقارات ارتفاعاً وبصورة مستمرة خلال الفترة (2001:2006) إبان تخفيض سعر الفائدة على الدولار من قبل مجلس الاحتياطي الفيدرالي كمحاولة لتشجيع المستثمرين على الاقتراض من الجهاز المصرفي لتمويل مشاريعهم، الأمر الذي انعكس على ارتفاع أسهم العقارات المسجلة في البورصات، مما أدى إلى إقبال الأفراد والشركات على شراء العقارات سواء للسكن أو للاستثمار طويل الأجل أو للمضاربة (حسونة حماد، 2009). وقد شجع الازدهار في قطاع العقارات ووجود فائض سيولة لدى المؤسسات المالية مطلع هذا القرن، وعدم وجود فرص استثمارية متاحة كل من البنوك والشركات المالية إلى اللجوء إلى الإقراض العقاري كملاذ آمن للاستثمار إلى درجة منح قروضا عقارية عالية المخاطر. ولعبت البنوك والشركات المالية دوراً مهماً في استفحال الأزمة من خلال تجميع تلك الديون وتوريقها عبر سندات دين بضمان القروض العقارية، ومن خلال التلاعب المحاسبي بغية تحقيق أرباح سريعة، تم إصدار سندات تصنف لفئات مختلفة من

القروض طبقا لإمكانية تحصيلها (جيدة، أقل جودة، ومشكوك في تحصيلها) حيث تعطى هذه السندات أسماء جديدة كي يتم تسويقها من خلال الأسواق المالية، ولضمان تسويق تلك السندات للمستثمرين الذين يرغبون في عائد كبير تقوم البنوك والشركات المالية بشراء سندات خزانة مقابل سندات الفئة الأولى والثانية أو يتم التأمين عليها، وبعد تهيئة سندات الفئة الأولى والثانية على أنها جيدة، تقوم وكالات التصنيف الائتماني بإعطائها تصنيفا جيدا فيسهل بيعها (محمود أحمد، 2009).

وفي غضون الارتفاع المتوالي لسعر الفائدة من جانب مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي منذ عام 2004، ليصل إلى 4.2% خلال عام 2007، وما ترتب على ذلك من تزايد لأعباء القروض العقارية من حيث خدمتها وصادا أقساطها، خاصة في ظل التغاضي عن السجل الائتماني للعملاء وقدرتهم على السداد، أخذت أسعار العقارات في الانهيار، وتوقف عدد كبير من المقترضين عن سداد الأقساط المالية المستحقة عليهم، وكان من نتيجة ذلك تكبد أكبر مؤسستين للرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية بشكل خاص والعالم بشكل عام، وهما: Freddie Mac, and Fannie Mae خسائر بالغة أدت إلى التدخل الحكومي لإنقاذها ماليا، وتوالت بعد ذلك خسائر المؤسسات المالية الواحدة تلو الأخرى، فانكشفت بذلك كل الحيل الاستثمارية لإخفاء القروض العقارية الرديئة، الأمر الذي أدى إلى فقدان الثقة فيما بين المؤسسات المالية ولم يعد أي منها يثق فيما يعلنه الآخر عن وضعه المالي والمحاسبي، فأصبح الشك دائما في أن هناك ديون هائلة معدومة ومخفية، فتوقفت البنوك عن منح القروض لبعضها البعض نتيجة انعدام الثقة فيما بينها، كما أصبح الاقتراض من الأسواق الثانوية في غاية الصعوبة خشية ظهور مخاطر غير متوقعة، ونتيجة لترايط الأسواق العالمية امتدت الأزمة المالية من مركزها في الاقتصاد الأمريكي إلى بقية الاقتصاد العالمي.

وكان الإقراض للمستهلكين ذوي الدخل المحدودة يولد أرباحا أعلى من تلك المتوفرة في الأسواق. هذا ولقد تم تغليف هذه القروض ذات الضمانات دون الحدية Sub-prime mortgages في شكل صكوك مالية بيعت للبنوك وشركات التأمين، ورحبت البنوك الأوروبية والأجنبية بهذه الصكوك كوسيلة لتوظيف أرصدها الدولار الهائلة التي تراكمت بدورها نتيجة العجز المزمن في الميزان التجاري الأمريكي، وفي العادة كانت هذه الأموال تستثمر في السندات الحكومية الأمريكية، أما الآن فقد أتاحت الصكوك البنكية المعتمدة على العقارات الأمريكية أوراقا مالية أكثر عائدا، كذلك فقد نجحت البنوك الأمريكية المصدرة للصكوك في الحصول على تصنيف ائتماني مرتفع يجعلها تبدو بدون مخاطر كبيرة (مؤتمر العمل العربي، 2009، ص 152:151)، بل إن بعض مؤسسات التأمين كانت مستعدة لتقديم تأمين ضد عدم سداد القروض العقارية ذاتها.²

² - يقدر صندوق النقد الدولي خسائر البنوك الأمريكية من الرهونات العقارية وديون الأفراد فقط بما يتراوح بين 450-510 بليون دولار من إجمالي خسائر مرتقبة تصل إلى 945 بليون دولار تشمل الخسائر الناتجة عن انهيار الشركات المقترضة من البنوك.

وعلى صعيد الوضع في المملكة العربية السعودية فقد صدر قانون الرهن العقاري ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية للمساهمة في تنشيط سوق العقارات، إلا أن القانون ولائحته التنفيذية لم يشيرا من قريب أو بعيد على كيفية المحاسبة عن نظام الرهن العقاري، رغم أهمية القياس والإفصاح المحاسبي لذلك النشاط الذي كان من أسباب الأزمة المالية العالمية التي برزت في عام 2008م، بالإضافة لعدم وجود معيار محاسبي سعودي أو تعليمات أو قرارات تتناول الجوانب المحاسبية المرتبطة بنظام الرهن العقاري. كما تفتقر المحاسبة لوجود إطار محاسبي شامل يوضح الاعتراف والقياس والإفصاح المحاسبي لعمليات الرهن العقاري والمعلومات المالية التي يجب توفيرها لمختلف الأطراف المشاركة في عمليات الرهن العقاري، سواء كانت شركات عقارية وشركات التأمين وبنوك ومؤسسات مالية ومستثمرين ومستخدمي المعلومات المالية، ومن الأهمية معرفة دور المحاسبة عن الرهن العقاري في تنشيط سوق العقارات في المملكة.

ثالثاً: أهداف البحث:

يهدف البحث بصفة أساسية لتقديم إطار مقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري في البنوك والشركات المعنية، ودور المعلومات المحاسبية للرهن العقاري الناتجة عن الإطار المحاسبي المقترح في تنشيط سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية، وذلك من خلال التطبيق على منطقة الباحة.

رابعاً: أهمية البحث:

تنبع أهمية البحث في أن المحاسبة عن الرهن العقاري تعتبر هامة لتوفير المعلومات المالية التي تساهم مختلف الأطراف (البنوك، والشركات، والمستثمرين، والمؤسسات الرقابية والإشرافية، وغيرهم) في اتخاذ القرار الملائم، وتحقيق الشفافية مما يساهم في تنشيط سوق العقارات بالمملكة، ومن ناحية أخرى يعتبر البحث نواة لإصدار معيار أو قواعد محاسبية تنظم عمليات المحاسبة عن الرهن العقاري، خاصة في ظل عدم توافر معايير محاسبية أو إرشادات تتناول كيفية المحاسبة عن الرهن العقاري.

خامساً: منهجية البحث:

تعتمد الدراسة على أسلوبي الدراسة النظرية والدراسة الاختبارية وبالتالي الاعتماد على المنهج الاستقرائي والمنهج الاستنباطي وذلك لتحقيق هدف البحث، حيث يتم استخدام المنهج الاستنباطي في إعداد الإطار النظري للدراسة وصياغة مشكلة وفروض البحث. ويستخدم المنهج الاستقرائي من خلال استقراء الدراسات السابقة في هذا المجال على أن يراعى أن تكون دراسات حديثة وذلك لتحقيق الهدف من البحث، كما يتم استخدام المنهج الاستقرائي في إجراء المقابلات الشخصية مع مختلف الأطراف المشاركة في الرهن العقاري سواء مسؤولي الشركات العقارية أو شركات التأمين أو البنوك والمؤسسات المالية وكذلك مقابلة

مسؤولي الجهات الرقابية والإشرافية في الجهات الحكومية المعنية، وتصميم قائمة استقصاء لمعرفة مدى تأثير الإطار المقترح في تنشيط سوق العقارات في منطقة الباحة تمهيدا لتعميم النتائج.

سادسا: تنظيم البحث:

تحقيقا لأهداف البحث فقد تم تقسيمه للأقسام التالية:

القسم الأول: إطار البحث.

القسم الثاني: الدراسات السابقة.

القسم الثالث: طبيعة وماهية الرهن العقاري.

القسم الرابع: جهود الهيئات والمنظمات الدولية للمحاسبة عن الرهن العقاري.

القسم الخامس: الإطار المقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري.

القسم السادس: الدراسة الاختبارية (دور الإطار المقترح في تنشيط سوق العقارات السعودي).

القسم السابع: الخلاصة والنتائج والتوصيات.

القسم الثاني: الدراسات السابقة

لم يحظى موضوع المحاسبة عن الرهن العقاري بالاهتمام الكاف من قبل الباحثين أو المنظمات العلمية المختصة بإصدار المعايير المحاسبية أو تنظيم السياسة المحاسبية رغم أهميته وتأثيره الاقتصادي والاجتماعي. وقد ظهر ذلك جليا بعد حدوث الأزمة المالية العالمية التي ضربت أسواق جميع دول العالم، وأرجعت معظم الدراسات الاقتصادية وغيرها أن من أهم أسباب نشوب الأزمة المالية التوسع الكبير في عمليات الرهن العقاري، مع وجود قصور ملحوظ في الدراسات المحاسبية التي تتناول هذا الموضوع (محمد عبد الحليم، 2009 – محمد عمر، 2008 – رضا إبراهيم، 2009)، (Trusse & Rose, 2009 - Magnan, 2009).

ومن الدراسات التي تناولت تنظيم السياسة المحاسبية لعمليات الرهن العقاري دراسة (Kulikova, and others 2015, pp.411:415) التي اقترحت فصل الأصول والالتزامات المرهونة وتقديم بيانات تحليلية تفصيلية عنها، وفصل جميع العمليات التي تتم على الأصول المرهونة، باعتبار أن الأصول المرهونة تم التعهد بها بموجب عقد أو تعهد عند إبرام عقود أو تعهدات نتيجة للرهن العقاري.

وبموجب التشريع الروسي، فإن الرهن العقاري للمشروع يشمل جميع الأصول المادية وغير المادية المرتبطة بهذا المشروع، بما في ذلك المباني والمنشآت والمعدات والمخزون والمواد الخام والمنتجات النهائية، وكافة الحقوق بما في ذلك الأصول المالية، وفي هذه الحالة فإن الحق في التعهد ينطبق على جميع الممتلكات، بما في ذلك الحقوق المكتسبة خلال فترة الرهن العقاري، ما لم يكن هناك نص على خلاف ذلك (Azmitov R. and others, 2014, pp. 242:245 – Aletkin p. 2014, pp. 33:37).

وأجريت دراسة (Kevin, 2014) على البنوك المانحة للقروض العقارية وتوصلت الدراسة لضعف نظام الرقابة المحاسبية على تلك البنوك، حيث تبين عدم إدراج البنوك للقيمة الحقيقية للقروض العقارية، هذا بالإضافة لتردد البنوك في إعادة هيكلة تلك القروض لتعكس حقيقة المراكز المالية لها، وهو ما يعرف بإدارة الربحية التي تعتمد أحيانا على مرونة المعايير المحاسبية.

وركزت بعد الدراسات على زيادة التوجه للقروض العقارية رغم عدم قدرة بعض المقترضين على الوفاء بالسداد، وفي نفس الوقت عدم رغبة الجهات المانحة للقروض تقديم تسهيلات إضافية للمقترضين في حالة عدم السداد، بالإضافة إلى عدم الرغبة في إعادة هيكلة تلك القروض خاصة بعد انتشار عمليات التوريق للقروض العقارية.

(Adelino, and others, 2013, pp. 835:853 – Guiso and others, 2013, pp. 1473-1515 – Piskorski and others, 2010, pp. 369-397 – Agarwal, and others, 2011, pp. 59:578 - Agarwal, and others, 2012 – Mayer and others, 2011).

وتناولت دراسات أخرى اتجاه البنوك لتحسين نسبة رأس المال من خلال إصدار أسهم جديدة أو تخفيض الأصول وتوصلت النتائج إلى أن البنوك تفضل تخفيض أصولها في ظل الأزمات المالية والتلاعب في نسبة رأس المال من أجل إرضاء المنظمين (Hanson & Stein, 2014)

(Hanson and others, 2011, pp. 3:28)،(Heaton and others, 2010, pp. 64:75)

وأظهرت نتائج دراسات أخرى أن استخدام القيمة العادلة في القياس يصعب الاعتماد عليه في ظل نقص السيولة وظروف الأسواق الحالية التي تعاني من أزمات مالية خاصة البنوك والشركات المالية التي توسعت في منح القروض العقارية دون وجود الضمانات الكافية، مما دفع المؤسسات المالية للتوسع في عمليات بيع تلك القروض (التوريق) حتى لو لم تكن لديهم الرغبة في بيع تلك الأصول.

(Allen & Elena, 2008, pp. 358:378 – Loutschina & Philip, 2008, pp. 861:889- Ryan, 2007, p. 15 – Laux & Christian, 2010, pp. 93:118).

ويرى الباحث أن نتائج تلك الدراسات لا تتعارض مع ما ورد في تقرير لل SEC عام 2008 الذي يشير لعدم وجود علاقة بين المحاسبة باستخدام القيمة العادلة واحتمال إفلاس البنوك أثناء الأزمة المالية (SEC, 2008).

غير أن نتائج بعض الدراسات التي ركزت على القروض والرهون العقارية والتي أجريت على البنوك والشركات التي تعاني من مشكلات مالية أو أعلنت إفلاسها في الولايات المتحدة الأمريكية توصلت لوجود علاقة إيجابية بين التوسع في استخدام القيمة العادلة والرهون العقارية وإفلاس أو إعسار تلك الشركات والبنوك، وتتعارض تلك النتائج مع ما ورد بتقرير ال SEC.

(Beatty & Scott 2011, pp. 1:20), (Badertscher and others, 2011, pp. 59:90), (Bhat and others, 2011, pp. 153:173), (Barth & Wayne 2010, pp. 399:423), (Heaton, and others, 2010, pp. 64:75), (Ivashina & David, 2010 pp.

319:338),(Laux, & Christian, 2010, pp .93 :118)، (Loutskina & Philip, 2009, pp. 861:889)، (Mayer and others, 2009, pp. 27:50)، (Plantin and others, 2008, pp. 435:460).

وذهب البعض لاتهم البنوك والشركات المالية باتخاذ إجراءات وأساليب غير سليمة للحفاظ على رأس المال، منها التلاعب في قواعد المحاسبة عند استخدام القيمة العادلة قبل وخلال الأزمة المالية (Barth & Wayne, 2010, pp. 399:423). وقد أشارت نتائج بعض الدراسات إلى أن التوسع في القروض العقارية والرهن العقاري تتأثر بالسياسات المحاسبية والظروف الاقتصادية، ففي ظل الانكماش الاقتصادي والرقابة المحاسبية الجيدة تقل عمليات الرهن العقاري والقروض العقارية والعكس صحيح (Badertscher and others, 2011, pp.59:90 – Beatty & Scott, 2011, pp. 1:20).

يتضح مما سبق عدم اهتمام الفكر المحاسبي بعمليات المحاسبة عن الرهن العقاري رغم أهميته، فقد تناولته العديد من الدراسات باعتباره أحد المسببات الرئيسية في الأزمة المالية التي أثرت على جميع دول العالم بلا استثناء، ولم تتطرق تلك الدراسات بصورة مباشرة لتتناول المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري وما يترتب عليها رغم أهمية هذا الموضوع في الوقت الحالي. وبالتالي فإن هذه الدراسة تهدف إلى سد العجز في الجانب الأكاديمي ومحاولة لوضع المعالم الرئيسية للمحاسبة عن الرهن العقاري وعن أي عمليات مترتبة على ممارسة هذا النشاط في البنوك أو الشركات المالية أو غيرها من المؤسسات والأطراف المشاركة في عمليات الرهن العقاري.

القسم الثالث: طبيعة وماهية الرهن العقاري

أولاً: مقدمة:

تلتزم الدول بالسعي لإشباع حاجة الإنسان إلى السكن، ويتم ذلك بتوفير المساكن الاقتصادية لذوي الدخل المحدودة، بالإضافة إلى توفير منظومة قانونية سليمة يرتكز إليها الأفراد عند اقتناء المسكن، وتسمى هذه المنظومة "منظومة التمويل العقاري" التي يتطلع إليها الأفراد في أن تكون الحل لتوفير مسكن بإمكانياتهم التي قد تكون محدودة وخاصة في ظل الأزمة المالية العالمية التي أدت إلى انكماش اقتصادي وركود في نمو الدول المتقدمة، مما أثر بالسلب على باقي الدول النامية (بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، 2013).

وتتمثل صافي حقوق المنشأة في الفرق بين الأصول والديون، وتعتبر اشتراطات الرهن العقاري ظاهرة غير عادية للدين (Raberto, extraordinary phenomeno, M., 2012)، ومعالجة مسألة الديون هامة، خاصة أن المدين لا يقوم بإدراج جميع تعهدات الديون (الرهن)، لأنها قد تنطوي على انخفاض كبير في سعر الشراء في حال إمكانية بيعها بسبب أنها أصول مرهونة، وفي نفس الوقت فإن فصل جميع الديون من المؤسسة ليس في مصلحة الراهن، لأنه قد لا يكون قادراً على البدء في نشاط جديد (Weiss, N, 2012, pp. 119:134).

ثانيا: مفهوم القرض الرهني العقاري:

هو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي مثل المباني والأراضي، ولذلك فإن كل قرض عقاري هو قرض رهن، إلا أنه لا يمكن عد كل قرض رهنى قرضا عقاريا، لأن القرض الرهني أشمل معنى، وهذا عائد بطبيعة الحال لنوع الرهن (Kevin, 2014).

ثالثا: أنواع قروض الرهن العقاري:

ينقسم القرض الرهني إلى عدة أنواع أهمها، القرض الرهني ذو سعر فائدة ثابت أو سعر فائدة متغير، والقرض الرهني ذو النصاب المرتفع، والقرض الرهني العادي، والقرض الرهني المغلق والمفتوح، والقرض الرهني القابل للدفع المسبق، والقرض الرهني المجزأ، وغير ذلك (Raberto, M., 2012).

رابعا: إعادة التمويل الرهني للقروض العقارية:

يقصد بها إعادة تمويل القروض الرهنية، حيث يسمح بجمع مجمل القروض (قرض عقاري، قرض شخصي، قرض للاستهلاك) في قرض رهنى واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى عشر سنوات. أي أن عملية إعادة التمويل الرهني تركز على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (كالبنوك مثلا) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للشركات (المؤسسات المالية) المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية (شحاتة، 2012).

خامسا: التمويل العقاري:

يسعى ذوي الدخل المنخفضة للتمويل العقاري لاقتناء منزل أو عقار، ومن جهة أخرى تسعى شركات التمويل العقاري لتحقيق الربح، وهناك غاية أخرى للدولة تتمثل في نماء وقوة الاقتصاد الوطني (شحاتة، 2012).

وعرف المجتمع السعودي التمويل العقاري الذي تقدمه البنوك كنظام للتمويل الشخصي بضمان الراتب ومستحقات نهاية الخدمة، ولا تهتم هذه البنوك بالعقار إلا من ناحية معرفة الغرض من التمويل، ولا يهتمها كثيرا إعادة تقييم العقار سنويا ولا صيانتة أو التأمين عليه، والسبب في ذلك أن التمويل المقدم إلى المستفيد مضمون بالراتب وليس بالعقار، وعلى ذلك من لا يملك راتب لا يستطيع الحصول على تمويل عقاري لشراء منزل. ويختص صندوق التنمية العقارية الذي بدء نشاطه عام 1395هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم (23) بتاريخ 1394/6/11هـ، بتقديم قروض للمواطنين لمساعدتهم على إقامة مساكن خاصة لهم، ويستهدف محدودي الدخل وفئات في المجتمع في حاجة للمساعدة مثل، الأرامل والمطلقات، ومن لا يملك منزل، أو أصحاب المنازل القديمة غير الصالحة للسكن.

سادسا: صدور قانون التمويل العقاري السعودي:

بإقرار منظومة التمويل العقاري السعودي، ظهر التمويل العقاري المستند إلى ضمان العقار، وذلك بنظام رهن العقار حتى تمام سداد مبلغ التمويل. فقد عرفه نظام مراقبة شركات التمويل بأنه "منح الائتمان بعقود مثل البيع بالتقسيط والتأجير التمويلي وخطابات الضمان وغيرها"، أما نظام التمويل العقاري فقد عرف التمويل العقاري بأنه: "عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن" (قانون الرهن العقاري السعودي 9، 8 لسنة 2008).

سابعا: أهداف التمويل العقاري في النظام السعودي:

بصدور نظام التمويل العقاري السعودي، حدد أهدافه ليحقق إطارا كاملا لتمويل شراء العقارات السكنية للمواطنين. وبالتالي زيادة تملك السعوديين لمساكنهم، فطبقا للإحصائيات في المملكة هناك حاجة إلى بناء أكثر من مليوني وحدة سكنية خلال عام 2015 وذلك بسبب النمو السريع للسكان وتدفق الأيدي العاملة للمملكة. وقد كشفت تلك الإحصاءات أن أكثر من 70% من السعوديين لا يملكون مسكنا خاصا، وأن 55% منهم لا يستطيعون تملك مساكن خاصة إلا بمساعدة مالية، وأن الكثير من الأسر لا تستطيع أن تدفع أكثر من نسبة محددة من الدخل لا تتجاوز 30% لتسديد قروض أو أقساط السكن³.

ثامنا: الجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري:

تستهدف منظومة التمويل العقاري (المصري أو السعودي) تطوير وإصلاح سوق العقارات، وتوفير تمويل طويل الأجل لمحدودي الدخل لتوفير عقار مناسب لهم. وقد حدد القانون المصري رقم 148 لسنة 2001 الجهات التي يحق لها مزاولة نشاط التمويل العقاري على سبيل الحصر وليس المثال، والتي يتم تسجيلها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض متمثلة في: الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، والبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، وشركات التمويل العقاري المرخص لها بمزاولة غرض التمويل العقاري وبالشروط المحددة بالقانون واللائحة. أما الجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في النظام السعودي فقد تم حصرها في البنوك وشركات التمويل العقاري (قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001).

القسم الرابع: جهود الهيئات والمنظمات الدولية للمحاسبة عن الرهن العقاري

أولاً: مقدمة:

لم يحظى موضوع المحاسبة عن الرهن العقاري بالاهتمام الكاف في إصدارات المنظمات المهنية أو في الفكر المحاسبي رغم أهميته، حيث يمتد تأثيره ليس على المراكز المالية للبنوك والشركات العقارية وشركات التمويل العقاري فقط، بل يمتد تأثيره لقطاعات عديدة في المجتمع بجانب تأثيره على الاقتصاد المحلي والدولي، ففراج العقارات من شأنه أن يتسبب في رواج وانتعاش الكثير من القطاعات الأخرى (رضا إبراهيم، 2009). لذلك زادت الاتهامات الموجهة لمهنة المحاسبة عقب نشوب الأزمة المالية العالمية وركزت على محاسبة القيمة العادلة باعتبارها السبب في زيادة حدة الأزمة المالية عام 2008 بطريقة جوهرية، وبرغم وجود الكثير من الانخفاضات في القيم أو عمليات بيع للأصول بأقل من ثمنها في أسواق معينة إلا أن إحدى الدراسات لم تجد دليلاً قوياً بأن هذه الآثار نتيجة لمحاسبة القيمة العادلة، ولكن أشارت الأدلة التجريبية إلى الاتجاه العكسي وهو المبالغة في تقييم الأصول خاصة في البنوك (Laux & Leuz, 2009).

كما أن الانخفاض في أسعار العقارات وعدم سداد القروض والاختلاس وحالات الرهن العقاري والغش، كل هذا أدى إلى حدوث مشكلات كثيرة فيما يتعلق بالأوراق المالية المتعلقة بالضمانات الناتجة عن عمليات الرهن العقاري وبصفة خاصة الأدوات المعقدة التي تعتمد على الرهن العقاري، حيث صاحب تقييم تلك الأوراق درجة مرتفعة من عدم التأكد، بالإضافة إلى أن صناديق الاستثمار كانت تحتفظ بأصول كثيرة تتعلق بالرهن العقاري وقد أدى ارتفاع خطر عدم السداد بعد حدوث الأزمة إلى حدوث تدفقات خارجة هائلة لرأس المال وهناك أمثلة واضحة على مؤسسات تعرضت للاختيار بشكل كبير نتيجة لعمليات للرهن العقاري، مثل Bear Stearns، Merrill Lynch، Lemman Brothers (تامر، 2009 - نجوى، 2004 - سلوم وآخرون، 2009).

ثانياً: إصدارات المنظمات المهنية بشأن المحاسبة عن الرهن العقاري وما يتعلق به:

يتم الإفصاح عن الالتزامات الناشئة عن إعادة بيع قروض الرهن العقاري بالقيمة العادلة من قبل المصدر، وكذلك فإن اتفاقيات مبيعات القروض يتم تحديد ما إذا كانت تلك الاتفاقيات تتفق مع تعريف المشتق طبقاً لمعيار المحاسبة الأمريكي 133 (FAS, 133)، أو طبقاً للمعيار 149 الأدوات المشتقة وأنشطة التحوط المعدل للمعيار 133 من قبل مجلس معايير المحاسبة المالية (FAS, 149).

التزام القرض المشتق Derivative loan commitment يشير هذا المصطلح إلى التزامات القرض الناتجة عن قروض الرهن العقاري التي سيتم إعادة بيعها بغض النظر عن توافر خصائص المشتقات المنصوص عليها في المعيار FAS 133، حيث وافق المقرض على تقديم الائتمان للمقترض وفقاً لشروط معينة محددة، وبموجب هذه الاتفاقية، فإن المقرض يمنح الأموال إلى المقترض المحتمل على أساس معدل ثابت أو

قابل للتعديل، بغض النظر عما إذا كانت أسعار الفائدة تتغير في السوق، أو على أساس معدل عائمت، ويمكن للمقترض أن يختار:

- 1- سعر السوق الحالي للحصول على قرض بسعر فائدة ثابت (أي قرض مشتق ثابت الالتزام).
- 2- سعر السوق الحالي للحصول على قرض يحتوي على صيغة محددة لتحديد متى وكيف سيتم تعديل سعر الفائدة (أي التزام قرض مشتق قابل للتعديل).
- 3- الانتظار حتى موعد لاحق لتحديد سعر الفائدة والسماح بتعويم سعر الفائدة مع أسعار الفائدة في السوق.

مع الأخذ في الاعتبار أن التزامات قروض المشتقات محددة بفترة زمنية تختلف في فترة وتنتهي بعد فترة زمنية محددة، بالإضافة إلى ذلك التزامات القروض المشتقة عموماً لا تلزم المقترض المحتمل للحصول على قرض، كما أنها لا تضمن أن المقرض سوف يوافق على هذا القرض.

تسليم العقد الإلزامي Mandatory contract delivery تسليم العقد الإلزامي هو اتفاق بيع القروض يتم الالتزام فيه بتقديم المبلغ الأصلي من القروض العقارية للمستثمر بسعر محدد في أو قبل تاريخ محدد، وإذا فشلت في تقديم مبلغ القروض العقارية اللازمة لتحقيق التزام الموعد المحدد، فهي ملزمة بدفع رسوم على أساس أسعار السوق السائدة وقتها لتعويض المستثمر.

عقد أفضل الجهود A best efforts contract يشير إلى اتفاقية مبيعات القروض التي يتم الالتزام بتقديم قروض الرهن العقاري الفردية من المبلغ الأصلي المحدد لمستثمر إذا كان القرض للمقترض الأساسي ويحدد المبلغ الذي سيدفعه المقترض مقدماً.

الاتفاق الرئيسي The main agreement يجوز للمؤسسات المقرضة أن تدخل في واحدة من عدة أنواع من ترتيبات مع أحد المستثمرين لمنح قروض الرهن العقاري الفردية من خلال عقود منفصلة، ويجوز أن تحدد هذه الترتيبات المبلغ الرئيسي والحد الأقصى الإجمالي لقروض الرهن العقاري للمستثمر خلال فترة زمنية محددة، وغير ذلك، على سبيل المثال تحديد رسوم على القروض العقارية.

ثالثاً: المحاسبة والتقارير عن قروض الرهن العقاري:

توفر المعايير المحاسبية إرشادات عامة للتطبيق في المؤسسات المالية (شركات أو بنوك) يجب أن تطبق سياسات محاسبية ثابتة للالتزامات الناشئة عن قروض الرهن العقاري وأي تعاقدات أو ترتيبات تنشأ عن هذه القروض، مع ضرورة توافر الموضوعية والتوثيق الكامل والاتساق في أساليب القياس المستخدمة في التقييم.

(ASB, 1994, FASB, Con. No. 1, 2, 6, 2015. FASB, Dec, 1999. FAS No. 140, 133, 115, 91, 65, 2015. IAS 32, 39, 2015).

رابعاً: التزامات قروض المشتقات:

يتم تقييم التزامات القروض المشتقة بالقيمة العادلة في الميزانية، بغض النظر عن الطريقة التي سوف يتم تنفيذها، ويقصد به بيع قروض الرهن العقاري (بموجب عقد أفضل الجهود، أو توريق القروض العقارية). كما يتم الإفصاح عن القروض القابلة للتعديل سواء كانت بسعر فائدة ثابت أو سعر فائدة متغير وسواء كان القرض قابل للتعديل باعتبارها أصول أو التزامات أخرى، وفيما يتعلق بالتزامات قروض المشتقات المتغيرة نتيجة تغير سعر الفائدة فقد يكون هذا التغير يوميا طبقا لأسعار الفائدة السائدة في السوق، ومن الممكن أن يكون التزام القرض المشتق صفرا في ظل عدم وجود تغيرات بين أسعار الفائدة، وفي هذه الحالة يجب التقرير عن القيمة الاسمية الإجمالية للالتزامات قروض المشتقات.

يتضح مما سبق ضعف الإصدارات من قبل المنظمات المهنية التي تتناول عمليات المحاسبة عن الرهن العقاري، فقد جاءت تلك المعالجات متناثرة في بعض المعايير المحاسبية ولم يخصص معيار محاسبي أو يتم تعديل المعايير المحاسبية لتتناول القضايا المحاسبية المتنوعة المترتبة على عمليات الرهن العقاري.

القسم الخامس: الإطار المقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري

أولاً: مقدمة:

يتضح مما سبق عدم اهتمام المنظمات المهنية والفكر المحاسبي بعمليات المحاسبة عن الرهن العقاري رغم أهميته، فقد تناولته العديد من الدراسات التي تخرج عن نطاق الدراسة باعتباره أحد المسببات الرئيسية في الأزمة المالية التي أثرت على جميع دول العالم النامي منها والمتقدم على حد سواء وما زالت آثارها ممتدة حتى يومنا هذا. كما أن تنظيم السياسة المحاسبية بين الدول يختلف باختلاف مداخل تنظيم معاملات الرهن العقاري طبقا للقوانين والتشريعات في غياب حقيقي لدور المحاسبة الفعال، فبعض الدول تعتمد على المدخل القانوني، وبعضها يعتمد على المدخل الاقتصادي، كما أنها قد تختلف بين المؤسسات في الدولة الواحدة، إما لصعوبة المعايير الحالية لاحتوائها على تفاصيل كثيرة، أو لسهولة التحايل على ما تحويه تلك المعايير وذلك لاعتمادها على المدخل القانوني، أو لسرعة التغيرات التي تحدث على تلك المعايير، أو لعدم وجود معيار محاسبي صريح لمعالجة القضايا المحاسبية لعمليات الرهن العقاري، وغير ذلك من الأسباب.

لذلك يتناول هذا القسم الإطار المقترح للمحاسبة عن نظام الرهن العقاري.

ثانياً: الإطار المقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري:

بداية ينبغي التنويه لأهمية التقييم السليم للرهن العقاري، حيث يرى الباحث أن الرهن العقاري تنطوي على عمليات معقدة، ووضع نظام محاسبي لها يجب أن يأخذ في الاعتبار العديد من القيم التي لا يتم الإفصاح عنها، فمن المعلوم أن أسعار العقارات تختلف طبقا لعوامل عديدة مثل المساحة والمنطقة ونوع العقار وغير ذلك من العوامل، كما أن قيمة العقارات تختلف باختلاف طرق السداد وكيفية تمويل شراء العقارات،

فقيمة العقار تعتمد على أسعار السوق وكيفية التحصيل (نقدا، أقساط سنوية أو نص سنوية أو ربع سنوية أو شهرية، وفترة السداد، وكيفية تمويل شراء العقار سواء مدخرات شخصية أو اللجوء للتمويل العقاري وهو المرتبط بموضوع الدراسة). فمن المعلوم أن لجوء الأفراد أو الشركات للتمويل العقاري يخضع لشروط الممول مما يترتب على ذلك وجود قيمة تعاقدية يتحدد بناء عليها الأقساط وكيفية سدادها، هذه القيمة التعاقدية قد تختلف اختلافا كبيرا عن أسعار السوق (القيمة العادلة)، مما يتطلب الإفصاح عن القيم التعاقدية في حالة اختلافها عن القيم السوقية، مع مراعاة أخذ حالة العقار والقيمة السوقية له خلال فترة الرهن.

وبالتالي فإن الإفصاح المحاسبي لدى الراهن والمرتهن يعكس قيمة الضمانات الواردة والصادرة في اشتراطات وتعهدات العقد المبرم بينهما، ومن المفضل أن تكون الأصول والالتزامات المرتبطة بالرهون منفصلة عن بقية الأصول والالتزامات، فضلا عن المكاسب والخسائر الناتجة عن تلك الأنشطة لضمان اكتمال وموثوقية المعلومات المحاسبية.

في ضوء ما تقدم فإن الباحث يرى أن تتم المحاسبة عن جميع المعاملات التي تتم في إطار أنشطة الرهن العقاري بطريقة منفصلة حتى يمكن الحصول على بيانات التشغيل ومراقبة تنفيذ اتفاق الرهن العقاري.

ويمكن أن تتم المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري بإحدى طريقتين (Vetoshkina: E., & Tikhvatullin R., 2014, pp. 52:55).

1- فتح حسابات فرعية لجميع حسابات الأصول والالتزامات والإيرادات والنفقات ورأس المال التي تعكس العمليات في الشركة محل عمليات الرهن.

2- فصل الحسابات في الميزانية للأصول والالتزامات المرتبطة بعمليات الرهن العقاري.

كل طريقة لها مزايا وعيوب، ففي حالة إبرام عقد الرهن العقاري يتم تحديد الأصول المدرجة لتلبية متطلبات العقد مثل، المباني، وخطوط الإنتاج، والمنتجات النهائية، وغير ذلك من العناصر المرتبطة بعقد الرهن، والحق في التعهد لا ينطبق على المنتجات والإيرادات الناتجة عن أصول غير مرهونة. وبالتالي يفضل فتح حسابات فرعية خاصة للأصول المرهونة ذات الصلة ومن خلال أتمت عملية المحاسبة من الممكن إعداد تقريرا تحليليا بطريقة سريعة تمكن من الحفاظ على الرهن (Goshunova & Kulikova, 2013, pp. 247:257).

ومع ذلك إذا كان حق التعهد ينطبق على بعض المنتجات والإيرادات في المؤسسة الراهننة، فإن طريقة المحاسبة المنفصلة ستصبح أكثر تعقيدا وغير مقبولة من الناحية العملية، وفي هذه الحالة فمن المفضل أن يتم فصل الأصول والالتزامات المستقلة والمتصلة بالرهون بصورة شكلية (Kulikova, and Others 2015, pp. 411:415), (Chung & Smith, 2013, pp. 83:103).

يرى الباحث في هذه الحالة أن يتم الوفاء بتحويل الأصول والالتزامات المرتبطة بتعهدات الرهن في حسابات منفصلة بالميزانية وتحديد الإيرادات والنفقات المرتبطة بتلك الأصول والالتزامات محل الرهن (النتائج المالية) وهي جزء من مجموع نفقات قانونية يجب أن يتم تحويلها إلى ميزانية مستقلة. وإذا كان اتفاق الرهن العقاري للمشروع ينص على حق الراهن في المنتجات والإيرادات المرتبطة بالأصول المرهونة، ومن المتوقع أن تستخدم هذه الإيرادات في سداد القرض المرتبط بالرهن العقاري، فإن الراهن سيكون له حق إدارة الإيرادات والأرباح المرتبطة بالأصول المرهونة، لذلك يرى الباحث أن يكون هناك شرط ينص عليه في عقد الرهن لتحديد جزء من الأرباح من أنشطة مجمع العقار المرهون تمكن المدين من سداد أقساط القرض العقاري.

وقبل استعراض عناصر الإطار المقترح يمكن تناول أساليب المحاسبة عن الاستحواذ على السكن بإيجاز لارتباطها بتقييم العقارات على النحو التالي (Crone – 1:6, 2009, Balk and others, 2008).

- 1- مدخل الإيجاز المكافئ The Rental Equivalence Approach من خلال الإيجارات المشابهة والمتوفرة للعقارات المشابهة.
 - 2- منهج تكلفة المستخدم The User Cost Approach وتمثل تكلفة المستخدم للمساكن التي يشغلها مالكوها، وتمثل في تكلفة شراء السكن في بداية فترة زمنية محددة.
 - 3- مدخل الاستحواذ The Acquisitions Approach ويستخدم هذا المدخل لكل من السلع المعمرة وغير المعمرة، وهذا المدخل يستخدم لجميع السلع والخدمات ويمكن استخدامه لتحديد تكلفة الحصول على العقار.
 - 4- مدخل المدفوعات The Payments Approach من خلال هذا المدخل يستخدم لتحديد قيمة العقار المدفوعات النقدية الفعلية.
- وتتمثل عناصر الإطار المقترح فيما يلي:-

1- الاعتبارات العامة:

- أ- تطوير القوانين المنظمة لأسواق المال والبنوك وشركات المساهمة وشركات التمويل العقاري والتأجير التمويلي وشركات التأمين (Richard W.G., 1999 P, 13).
- ب- ليس هناك حاجة لتعدد طرق المحاسبة عن الرهن العقاري، حيث أن تعدد طرق المحاسبة يتطلب تنظيمًا إداريًا وقانونيًا مستقلاً تتوافر فيه الخصائص الملائمة والمشجعة لممارسة النشاط من قبل جميع المؤسسات المشاركة في عمليات الرهن العقاري.
- ج- الاهتمام بعمليات تقييم الأصول المالية المرتبطة بالرهن في حالة الدخول في عملية توريق أو عقود مالية على الأصول المرهونة والقروض برهن (على وجه الخصوص القروض بضمانات

العقارات) وذلك لتحديد قيمة الأصول المالية المحولة، كذلك تقييم الضمانات (الأصول المرهونة) دورياً. غير أنه من الملاحظ أن عملية التقييم تتم من واقع سجلات ودفاتر المدين دون النظر إلى تلك الأصول المالية (الديون) في دفاتر الممول، وهنا ينبغي التفرقة بين:-

أ- الأصول المالية المحولة بين أحد البنوك أو شركات التمويل وشركات أخرى، يلاحظ في هذه الحالة أن إغفال تلك الأصول المالية في دفاتر المدين الأصلي ليس إنصافاً، فإذا كانت شروط إتمام عملية الدخول في عقود مشتقة أو عملية التوريق تقتضي الحصول على إذن من المدين الأصلي، مما يعني موافقة صريحة من المدين على الدخول في العملية فليس من المعقول إغفال تقييم المركز المالي للمدين ومدى قدرته على السداد، هذا على الرغم من تقييم الأصول المالية في دفاتر المرتهن باعتباره المالك الأصلي ومن الغبن أن تطلب من الراهن ضمانات كافية خلال فترة العقد دون النظر إلى المدين الأصلي خاصة وأن الأصول المالية المحولة ذات ضمانات قدمها المدين الأصلي.

ب- الأصول المالية المحولة من أحد البنوك أو شركات التمويل وبين الأفراد، يشير الباحث إلى أن عقد مشتقات أو توريق لا يمكن حدوثها إذا تمت على ديون دون وجود الضمانات الكافية، فإذا كانت الضمانات مقدمة من البنك في هذه الحالة فإن الضمانات المقدمة تكون من الممول، وهنا فإن التقييم يتم من واقع دفاتر الممول، أما إذا كان الفرد قد اقترض بضمان (وحدات سكنية)، فإن تلك الضمانات كفيلة بضمان حق الممول في الحصول على كافة حقوقه إذا تعثر أو توقف المدين عن السداد.

ويرى الباحث أنه يمكن للمدين عدم إدراج الأصول المرهونة فقط في حالة وجود مصادر إضافية تسمح لتغطية الديون، هذا بجانب الإيرادات المحصلة من الأصول المرهونة التي تغطي موضوع التعهد. أما إذا لم تكن هناك وسائل أخرى لتغطية الديون، فإنه يجب إدراج جميع الأصول المرهونة كالتزامات مرتبطة بموضوع الرهن، ويؤدي ذلك لتخفيض قيمة الأصول الصافية وبالتالي يؤدي إلى انخفاض التكلفة، وفي ظل هذه الظروف فإن المدين سوف يكون قادراً على الحفاظ على قيمة الأصول المرهونة عند المستوى المناسب، ويعتبر ذلك مفيداً في عمليات الرهن العقاري للشركات، ويتفق ذلك الرأي مع كل من: (Kulikova, and Others 2015, pp. 411:415 – Missonier – Piera, 2007. pp. 186:205 – Freeman, and others, 2014, pp. 115:136 – Talnagiova V., 2011, pp. 1161:1162)

2- أهداف الإطار المقترح:

تتمثل أهداف الإطار المقترح فيما يلي:-

أ- أن توضح المعالجة المحاسبية لعمليات الرهن العقاري التأثير الاقتصادي لتلك العمليات بطريقة واضحة وعلى أسس ثابتة دون أن يكون هناك خلاف بين معدي التقارير المالية

(Rosenblatt M. 2001, P. 4) ولتحقيق المرونة والوضوح والثبات للمعالجة المحاسبية لعمليات الرهن العقاري يمكن لمعدي التقارير المالية الاعتماد على أحد المؤشرات الآتية لتحديد المعالجة المحاسبية للعمليات المترتبة على الرهن العقاري:-

أ/1- استخدام مؤشرات السيطرة على المنافع والمخاطر، حيث يمكن تهذيب المدخل القانوني (استخدام مؤشر السيطرة) ليحقق الأثر الاقتصادي (Jenkins D., 2002, p. 34).

أ/2- استخدام مؤشر جوهر العملية (الجوهر فوق الشكل ويلاحظ أن استخدام مؤشر السيطرة السابق أو استخدام مؤشر جوهر العملية يؤديان إلى نفس النتيجة إذا تم استخدامها من قبل معدي التقارير المالية.

أ/3- استخدام مؤشر القدرة على تجزئة الأصول المالية (الأجزاء المالية) وهذا يعني أن الأصول المالية يمكن تجزئتها، حيث من الممكن أن يتنازل المدين عن السيطرة على المنافع والمخاطر لجزء من الأصول المالية (Terry D.W., 1996, P. 178).

أ/4- استخدام مؤشرات مختلفة، فليس هناك اختلاف أو تضارب بين نقل السيطرة أو نقل المنافع والمخاطر الاقتصادية، فكلاهما يوضح الآخر طالما أن الاهتمام بجوهر العملية وليس الشكل، لذلك يمكن استخدام مؤشر السيطرة جنباً إلى جنب مع نقل منافع ومخاطر الأصول المالية، وكلاهما مرتبط بمدخل تجزئة الأصول المالية.

ب- وجود إطار مفاهيمي واضح للمعالجة المحاسبية لعمليات الرهن العقاري، يشتمل على ما هو متعارف عليه ويمتد لما يمكن ابتكاره من عمليات أخرى ناتجة عن الرهن العقاري والتي لم يتم تغطيتها بشكل مناسب في المعالجات الحالية، ومن الخيارات التي يمكن استخدامها بالنسبة للإطار المفاهيمي ما تم تقديمه سلفاً من مؤشرات يمكن أن يستخدمها معدو التقارير المالية (السيطرة - المنافع والمخاطر - المكونات المالية - المختلط).

ج- الإفصاح عن معلومات كافية ومحددة في التقارير المالية لتسهيل عملية فهم الأثر الاقتصادي لعمليات الرهن العقاري، ويمكن تبرير ذلك، حيث أن الرهن العقاري يمكن أن يؤثر على الوضع الاقتصادي لأي شركة، وبالنسبة للمستخدمين فإنهم في حاجة لفهم الأثر على الميزانية وقائمة الدخل، والتدفقات النقدية، كما أن المستخدمين في حاجة إلى معلومات عن الأساس العملي لتلك العمليات، أي أن المستخدمين في حاجة إلى نوعين من المعلومات، معلومات كمية ومعلومات سردية (وصفية). مع مراعاة التوازن بين تقديم معلومات كثيرة قد تربك المستخدم أو تقديم معلومات تحليلية قد تؤدي إلى أن يناضل المستخدم لفهم التأثير الاقتصادي لها. (Debruin L.J., 2000, P. (375).

3- عناصر الاعتراف والقياس لعمليات الرهن العقاري في الإطار المقترح:

في ضوء الأهداف السابقة للإطار المقترح يحدد الباحث العناصر الأساسية للاعتراف والقياس المحاسبي لعمليات الرهن العقاري:-

أ- المعالجة المحاسبية لعمليات الرهن العقاري:

إن استخدام مؤشر السيطرة أو نقل منافع ومخاطر الأصول المالية بالتوازي مع مؤشر تجزئة الأصول المالية يوضح بجلاء كيف تتم المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري. حيث يرى الباحث أن الدول التي تعتمد على القوانين في ممارسة الأنشطة مثل الدول الأوروبية (ألمانيا - فرنسا - بريطانيا وغيرهم) وبعض الدول الآسيوية مثل اليابان، وكذلك الحال في مصر والمملكة العربية السعودية، تلك الدول يمكن أن تستخدم مؤشر نقل السيطرة بجوهره وليس شكلياً فقط بالتوازي مع تجزئة الأصول المالية، أما أمريكا وكندا مثلاً فيمكن استخدام مؤشر نقل منافع ومخاطر الأصول.

ب- تقييم الأصول المالية المحتفظ بها:

يتم تقدير الأصول المالية المحتفظ بها في المعايير المحاسبية الحالية والفكر المحاسبي من خلال تكلفتها الدفترية موزعة بنسبة القيمة العادلة في تاريخ إبرام العقد، وهذا التقييم من وجهة نظر الباحث لا يعكس القيمة الدفترية أو القيمة العادلة، كما أنه يتطلب تقدير القيمة العادلة للأصول المالية المرتبطة بالرهن العقاري وهو ما يعني اختلاف تقدير القيمة العادلة بين الشركات والبنوك في تاريخ التعهد لاختلاف الافتراضات التي يتم بناءاً عليها تقدير القيمة العادلة، كما أن المعايير لم تحدد كيفية تحديد تلك الافتراضات والتي قد تختلف من فترة لأخرى بين نفس الشركة، وهو ما يعني إمكانية التلاعب في تقدير القيمة العادلة (Willis W., 2002, p.3) على غرار ما حدث لشركة أنرون للطاقة، مما أدى في النهاية إلى انهيارها وإفلاسها. لذلك يرى الباحث أن الأصول المالية المرتبطة بالرهن العقاري يمكن تقديرها كالآتي:-

- إذا أمكن تقدير القيمة العادلة للأصول المالية ككل من خلال سعر السوق أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الحصول عليها خلال عمر تلك الأصول، فإن القيمة العادلة للأصول المالية تنتج من الفرق بين القيمة العادلة للأصول المالية ككل والقيمة المستلمة أو المحسوبة لتحويل حصة من هذه الأصول، مع معالجة الحصة المحتفظ بها كاستثمارات متاحة للبيع طالما يمكن استخدامها في صفقات أخرى.

- العودة للمعالجة التقليدية في حالة صعوبة تقدير القيمة العادلة، وهي إثبات الأصول المالية بالتكلفة التاريخية مع حساب المخصصات اللازمة في نهاية كل فترة إذا تطلب الأمر ذلك للوصول للقيمة العادلة وهذا ما يؤيده الباحث للتطبيق في الدول العربية بصفة عامة، وذلك لصعوبة تطبيق متطلبات بعض المعايير الدولية في البيئة العربية، كما أن قواعد تلك المعايير أدت إلى زيادة التلاعب في التقارير

المالية كما سبق توضيحه، هذا بالإضافة إلى أن متطلبات المعايير عند معالجة الأصول المالية تقتضي في حالة صعوبة تقدير القيمة العادلة لها أن تقدر تلك الأصول بصفر، ومن وجهة نظر الباحث فإن معدي التقارير المالية لن يشيروا مطلقاً لتلك الصعوبة حتى لا يتم الاعتراف بالخسائر.

ج- الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن العمليات المترتبة على الرهن العقاري: يرى الباحث أن يتم تقدير تلك المكاسب أو الخسائر بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة البيعية لتلك الأصول، وإذا تم تحقيق مكاسب أو خسارة نتيجة لعملية بيع أصول مالية يجب حجز نسبة من عائدات البيع لمقابلة أي التزامات محتملة خلال فترة الرهن على الأصول المالية محل الرهن (10% من قيمة العملية مثلاً).

د- الضمانات:

من المتعارف عليه أن أي عمليات مترتبة على الرهن العقاري لا تتم إلا بعد الحصول على إذن مسبق من المدين الأصلي وفي حالة تعثر المدين الأصلي فإن الممول يستطيع التصرف في الضمانات طبقاً للاتفاقيات السابقة إبرامها في تاريخ التحويل، وما يدعو للدهشة أن الـ FASB أصدر دراسة في 9 أبريل 2004 عن تداخل العلاقات بين أكثر من طرف عند الدخول في عملية توريق الديون المرتبطة بالرهن العقاري، فعلى سبيل المثال إذا اقتضى أحد الأفراد مبلغاً من البنك بضمان ودیعة لذلك الشخص وقام البنك في تاريخ لاحق في الدخول في عملية توريق بجزء من ذلك القرض (نصفه مثلاً)، فإن ضمانات تلك العملية تتمثل في الوديعة الموجودة لدى البنك تلك الوديعة (الضمانات) يشترك فيها أكثر من طرف عند ممارسة عملية التوريق هم:-

- صاحب الوديعة (المدين الأصلي)، البنك (المورق)، المحول إليه، والمشكلة لدى الـ FASB في كيفية التصرف في تلك الوديعة والمشاكل المترتبة على توقف المدين عن السداد. (FASB, Staff

.Request for Information, April 9, 2004, P. 1-6)

يرى الباحث أن الضمانات تابعة للقرض، فإذا باع البنك نصف الدين فإن نصف الضمانات تتبع المحول إليه، وإذا كانت القوانين المحلية لا تسمح بالتصرف في الوديعة فإن البنك ملتزم بتقديم ضمانات أخرى للمحول إليه.

4- عناصر الإفصاح لعمليات الرهن العقاري في الإطار المقترح:

من المشاكل المصاحبة لعمليات الرهن العقاري نقص الإفصاح عن العديد من الحقوق والاتفاقيات بين الأطراف العديدة المشاركة في العملية، وصعوبة الإفصاح عن كل عنصر بشكل مستقل يؤدي إلى عدم تكامل المعلومات. والصعوبة الأخرى هي مستوى الإفصاح عن الحقوق في حصص الاستفادة الناتجة عن العقود المبرمة على الرهن العقاري، فإذا كان هذا الإفصاح غير ملائم وغير واف، فقد يحدث التلاعب كما حدث في شركة أنرون لتجنب كشف وفضح بعض المديرين الذين يقومون بإثراء أنفسهم من خلال

المعاملات، وقد أدى هذا في النهاية إلى انهيار تلك الشركة انهيارا كاملا ومروعا. (Klee N.K., 2002, PP., 33) ويحدد الباحث العناصر الرئيسية للإفصاح طبقا للإطار المقترح على النحو التالي:-

أ- أهداف الإفصاح عن عمليات الرهون العقارية (أهداف موحدة):

- قائمة الإفصاح يجب أن تعد وتبنى بحيث تتيح معلومات مناسبة عن الرهون العقارية تساعد المستثمرين والمشاركين في العملية من اتخاذ القرارات المناسبة.
- المستثمرون الحاليون والمحتملون يجب أن يزودوا بمعلومات مستمرة عن أي صفقات تتم في الوقت المناسب.
- أن تتضمن التقارير المالية مستويات كافية من الإفصاح لتعزيز فهم المستخدمين لعمليات الرهون العقارية.

ب- خصائص الإفصاح المقترح عن عمليات الرهون العقارية:

- من الأهمية للمستثمرين والأطراف الأخرى الحصول على معلومات لفهم وتقييم أي عمليات تتم على الرهون العقارية، بحيث تتصف هذه المعلومات بما يلي:- (Tromp P., & and Others, 2002, P., 95).

- متطلبات الإفصاح عن الرهون العقارية وأي صفقات تتم عليها ليست على وتيرة واحدة، حيث تتصف بطول المدة وتعدد الأنواع مما يعني عدم وجود شكل واحد للإفصاح.
- تحديد متطلبات الإفصاح بشكل كامل ومناسب **Strictly relevant** لمستخدمي التقارير المالية، مع مراعاة أن لا يكون الإفصاح أكثر مما ينبغي أو معقدا، ويجب أن يتضمن المعلومات المناسبة فقط.
- اتساق الإفصاح عن عمليات الرهون العقارية والعقود المترتبة عليها مع النموذج المحاسبي المستخدم.
- الإفصاح في شكل قابل للمقارنة للصفقات المتشابهة.
- قواعد الإفصاح يجب أن تكون كافية ومرنة لتستوعب الجديد من ابتكارات الهندسة المالية.

ج- متطلبات الإفصاح عن عمليات الرهون العقارية:

- يتطلب الإفصاح عن عمليات الرهون العقارية والعقود المترتبة عليه مراعاة العناصر الآتية:
- بالنسبة للمؤسسات المقرضة عليها أن تمد بشكل اعتيادي وشامل بمعلومات مناسبة عن عمليات إعادة بيع الرهون والأصول الضامنة في الوقت المناسب.
- المنظمون وواضعو القواعد القانونية المنظمة لعمليات الرهون العقارية بين الأطراف عليهم عبء وهو أن لا يضعوا عقبات **Impediments** عن المعلومات المناسبة والأصول الضامنة.

- بالنسبة للمستثمرين يجب مراعاة ما يلي: أخذ الوقت الكافي والمعلومات الكافية والملائمة لعمل التقييم الكامل قبل اتخاذ قرار المشاركة وهو ما يطلق عليه **Obtain Internal Approvals Entitled** ، والمستثمرون المرتقبون يجب أن يكونوا مؤهلين للحصول على نفس المعلومات قبل اتخاذ قرار الاستثمار، ويجب أن يحصل المستثمرون عن المعلومات الملائمة في الوقت المناسب خلال فترة الرهون لإمكانية عمل تقييم أولي (توفير المعلومات عن أي أحداث قد تؤثر على الصفقة)، كما يجب تزويد المستثمرون بأهمية عمليات الرهون في الشركات ذات الأهداف القومية والاجتماعية (Tromp P., 2002, P. 98).

د- المعلومات الواجب الإفصاح عنها لعمليات الرهن العقاري:

في سبيل تحقيق أهداف الإفصاح عن الرهون العقارية وما يترتب عليها من اتفاقيات أو عقود، يرى الباحث أن تتضمن المعلومات التي يجب الإفصاح عنها ما يلي:-

- الإفصاح عن أنواع الضمانات المرافقة للعملية.
- الإفصاح عن طبيعة عملية الرهون.
- الإفصاح عن الأصول والالتزامات المترتبة على أي عقود تتم على الرهون العقارية بطريقة منفصلة في الميزانية.
- وفي حالة وجود حقوق تعاقدية في الأصول المالية فإنه ينبغي تقدير التدفقات النقدية المستقبلية في نهاية كل فترة والإفصاح عنها باستخدام القيمة الحالية. هذا بالإضافة إلى الإفصاح عن المعلومات النسبية والمعلومات الإدارية بجانب المعلومات السعوية. مع ملاحظة اختلاف المعلومات الواجب الإفصاح عنها طبقاً لنوع العقود المبرمة على الرهون العقارية.

ويحقق الإطار المقترح من وجهة نظر الباحث ما يلي: الوضوح والبساطة، المرونة (إمكانية تطويره)، إمكانية الاسترشاد به عند إصدار معيار محاسبي يمكن استخدامه لتطوير المعايير الحالية التي تعالج عمليات الرهون العقارية، كما يمكن من عقد المقارنات بين المؤسسات، بالإضافة لعدم احتوائه على تفاصيل كثيرة أو معقدة.

القسم السادس: الدراسة الاختبارية (دور الإطار المقترح في تنشيط سوق العقارات السعودي)

أولاً: مقدمة:

يتناول الباحث في هذا الفصل دراسة اختبارية لدور الإطار المقترح في تنشيط سوق العقارات السعودي، وأهمية المعلومات التي يوفرها هذا الإطار، حيث يتم تناول الدراسة الاختبارية التي أجريت لاستقصاء واستطلاع آراء كل من المستخدمين للمعلومات المالية لنظام الرهن العقاري والمعدنين للتقارير المالية، وكذلك الجهات الرقابية والإشرافية وجهات وضع المعايير المحاسبية بشأن معرفة مدى قدرة النموذج المقترح على توفير المعلومات اللازمة للمعدنين والمستخدمين وأثره على تنشيط سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية. وقد اعتمد الباحث على أسلوب المقابلات الشخصية مع مفردات الدراسة، وذلك بهدف شرح وتفسير الأبعاد المحاسبية لعمليات الرهن العقاري، وقد دعم الباحث هذا الأسلوب بتصميم استمارة استبيان لاستطلاع آراء مفردات الدراسة بهدف اختبار قدرة النموذج المقترح على توفير المعلومات المحاسبية ودوره في تنشيط سوق العقارات السعودي.

ثانياً: تصميم الدراسة الاختبارية:

1- الهدف من الدراسة الاختبارية:

الهدف من الدراسة الاختبارية هو تحديد متطلبات السوق العقاري السعودي من المعلومات المحاسبية عن نظام الرهن العقاري ومدى قدرة الإطار المقترح على توفيرها وأثره على تنشيط سوق العقارات.

2- فروض الدراسة الاختبارية:

لتحقيق الهدف من الدراسة يمكن صياغة الفروض التالية:

الفرض الأول: يساهم الإطار المقترح على توفير متطلبات سوق العقارات السعودي من المعلومات المحاسبية للرهن العقاري.

الفرض الثاني: المعلومات المحاسبية التي يوفرها الإطار المقترح عن الرهن العقاري تؤثر على تنشيط سوق العقارات السعودي.

الفرض الثالث: لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء مجموعات العينة حول قدرة النموذج المقترح على توفير المعلومات المحاسبية عن الرهن العقاري وتأثيره على تنشيط سوق العقارات السعودي.

3- مجتمع وعينة الدراسة:

يتمثل مجتمع وعينة الدراسة في معدي ومستخدمي التقارير المالية للبنوك والشركات التي يمكن أن تتعامل في الرهن العقاري أو تشارك فيه، والجهات الإشرافية والرقابية وجهات إصدار المعايير، وبالتالي يمكن تقسيم مجتمع الدراسة إلى الفئات الآتية:-

- أ- معدو التقارير المالية بالبنوك وشركات المساهمة العقارية وشركات التأمين.
- ب- مستخدمو التقارير المالية من مستثمرين وصناديق استثمار وشركات التأمين وشركات السمسرة.
- ج- جهات إصدار المعايير المحاسبية خاصة وزارة التجارة الخارجية والجهات الإشرافية الرقابية (الهيئة العامة لسوق المال، الهيئة العامة للاستثمار، الإدارة العامة للشركات، ممثلو ديوان المحاسبة ومؤسسة النقد السعودي). وقد روعي في اختيار العينة عدة اعتبارات هي:-
- أ- أن تكون شركات المساهمة مقيدة في البورصة ومسجلة في هيئة سوق المال.
- ب- أن تتميز تلك الشركات بضخامة رأس المال وذلك من واقع سجلات تلك الشركات.
- ج- قدرة الشركات والبنوك مفردات العينة على ممارسة أو المشاركة في عمليات الرهن العقاري مستقبلاً أو توقع مشاركتها كطرف من الأطراف.

4- جمع المعلومات:

- أعتمد الباحث بصفة أساسية على المقابلات الشخصية، وذلك لشرح وتوضيح موضوع البحث (المحاسبة عن الرهن العقاري) نظراً لعدم التطبيق الفعلي لذلك النشاط، ولشرح أهمية الدراسة والغرض منها.
- كما قام الباحث بإعداد قائمة استقصاء روعي في إعدادها عدة اعتبارات أهمها:-
- أ- أن تكون القائمة مبسطة وواضحة ويسهل فهمها.
- ب- أن تحتوي على أسئلة متنوعة منها ما يجاب بنعم أو لا، وتحتوي كذلك على أسئلة متدرجة يتم الاختيار بديل من عدة بدائل.
- ج- أن تحتوي على أسئلة مفتوحة إذا تطلب الأمر ذلك.
- وقد قام الباحث بتقسيم الأسئلة إلى المجموعات التالية:-
- المجموعة الأولى:** متطلبات سوق العقارات السعودي من المعلومات المحاسبية للرهن العقاري ومدى توافرها.
- المجموعة الثانية:** مدى توفير النموذج المقترح للمعلومات المحاسبية التي يتطلبها سوق العقارات السعودي.
- المجموعة الثالثة:** مدى تأثير المعلومات المحاسبية للنموذج المقترح على تنشيط سوق العقارات السعودي.
- يوضح الجدول التالي بيانا بعدد القوائم المسلمة والمستلمة من خلال المقابلات الشخصية والتي أجرى عليها التحليل، حيث أن عدد القوائم التي تم تسليمها لعينة الدراسة 100 قائمة، تم استلام 88 قائمة بنسبة 88% من إجمالي القوائم، وقد تم استبعاد ثمانية قوائم لتعارض الردود في ثلاثة قوائم منها والباقي لعدم الإجابة على جميع الأسئلة الواردة بالقائمة، وبذلك فإن نسبة القوائم التي شملها التحليل 80% وهي نسبة مقبولة لإجراء التحليل.

جدول رقم (1) بعدد القوائم المسلمة والمستلمة خلال المقابلات الشخصية

عدد القوائم التي أجرى عليها التحليل		عدد القوائم المستلمة		عدد القوائم المسلمة		عدد القوائم
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	مفردات العينة
%90	38	%93	42	%45	45	1- معدو التقارير المالية
%91	31	%85	34	%40	40	2- مستخدمو التقارير المالية
%92	11	%80	12	%15	15	3- جهات أخرى (إصدار معايير وجهات رقابية)
%80	80	%88	88	%100	100	المجموع

5- أساليب معالجة وتحليل البيانات:

تم تحميل البيانات التي تم تجميعها من مفردات الدراسة على برنامج الحقيبة الإحصائية SPSS ثم قام الباحث بتحليل البيانات بالاعتماد على الأساليب الإحصائية المناسبة التي تناسب طبيعة البيانات والهدف من الدراسة الاختبارية، وتتمثل هذه الأساليب فيما يلي:-

أ- أسلوب النسب المئوية لتحديد نسب الإجابات المختلفة، واستخلاص دلالة هذه النسب.
ب- أسلوب الأوزان المرجحة للأهمية النسبية التي توليها مفردات العينة لمجموعة منتقاة من الأسئلة، وتتراوح الأوزان الترجيحية بين (4): (صفر).

ج- تحليل ال ANOVA لاختبار التباين بين آراء مجموعات العينة.

د- الإحصاءات الوصفية (الوسط، والانحراف المعياري، ومعامل الاختلاف).

هـ- اختبار Chi-Square لاختبار وجود تباين من عدمه بين آراء مجموعات العينة (اختبار الفرض الثالث)، ولتأكيد الأساليب السابقة.

و- اختبار T. Test واختبار Binomial Test لاختبار فروض الدراسة.

ثالثاً: تحليل نتائج الدراسة الاختبارية:

تضمن الاستبيان أربعة عشر سؤالاً (انظر ملاحق الدراسة) منها السؤال الأول الذي يحدد متطلبات السوق السعودي من المعلومات المحاسبية عن عمليات الرهن العقاري بصفة عامة، والتي يوفرها الإطار المقترح، ثم الأسئلة من السؤال الثاني إلى السؤال التاسع أهم عناصر الإطار المقترح، أما باقي الأسئلة لاختبار فرضي الدراسة الثاني والثالث، وكانت نتائج الإجابات على النحو التالي:-

1- تحليل نتائج الإجابات عن الأسئلة المتعلقة بمتطلبات السوق السعودي من المعلومات المحاسبية عن الرهن العقاري:

السؤال الأول:-

استهدف هذا السؤال التعرف على أهم المعلومات المحاسبية الواجب توافرها عن عمليات الرهن العقاري من وجهة نظر معدي ومستخدمي التقارير المالية وكذلك الجهات الرقابية وقد كانت الإجابات على النحو التالي:-

بلغت أهمية المعلومات عن حجم وطبيعة عمليات الرهن العقاري 100%، ويليهما المعلومات عن المكاسب أو الخسائر بنسبة 97.5%، ثم معلومات عن الموقف المالي للشركات بنسبة 91.25%، ثم جاءت المعلومات عن الضمانات بنسبة 90%، ثم معلومات عن الأصول المالية وكيفية تقييمها بنسبة 86.5%، ثم معلومات عن التدفقات النقدية وكيفية التصرف فيها بنسبة 83.75%، والمعلومات عن طريقة المحاسبة بنسبة 80.25%، والمعلومات عن الموقف المالي بنسبة 75%، ثم معلومات عن أسعار الفائدة بنسبة 43.75%.

السؤال الثاني:-

يهدف هذا السؤال التعرف على آراء الفئات المختلفة حول المدخل الذي يمكن الاعتماد عليه عند المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري (الإطار العام الذي يمكن الاعتماد عليه عند تحديد طريقة المحاسبة). وقد كانت النتائج على النحو التالي:

- مؤشر الجوهر الاقتصادي: 15 يفضلون هذا المدخل بنسبة 18.75%.
- مؤشر السيطرة: 5 يفضلون هذا المدخل بنسبة 6.25%.
- مؤشر تجزئة الأصول المالية: صفر.
- مؤشرات مختلطة: 60 يفضلون هذا المدخل بنسبة 75%.
- أخرى: صفر.

ومن خلال المقابلات الشخصية التي أجراها الباحث مع الفئات المختلفة (عينة الدراسة) اتضح أن جميع الفئات لم تسمع شيئاً عن مدخل تجزئة الأصول المالية، كما أن الذين اختاروا مؤشر السيطرة، يرون أن القواعد القانونية أوضح من المؤشرات الاقتصادية، رغم أن الباحث لا يقصد السيطرة القانونية بل السيطرة على المنافع والمخاطر، أما الذين اختاروا المدخل المختلط فيرون أن المدخل الاقتصادي أو القانوني وجهاً لعملة واحدة، فليس هناك انفصال بين المدخلين رغم اختلافها الواضح من وجهة نظر الباحث، حيث أن القواعد القانونية تركز على تنظيم التعامل وعلى الإجراءات الواجب إتباعها بغض النظر عن الآثار الاقتصادية.

السؤال الثالث:-

يهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول ما إذا كان هناك تضارب بين المداخل السابقة أم لا، ومن تحليل نتائج ذلك السؤال أتضح أن 73.75% يرون أنه لا يوجد تضارب بين تلك المداخل، وهذا يعزز نتائج السؤال الثاني.

السؤال الرابع:-

استهدف هذا السؤال التعرف على مرونة الإطار المقترح لمواجهة ما يستجد من ابتكارات قد تنتج نتيجة الدخول في اتفاقيات أو عقود على الرهون العقارية (عقود مشتقات أو توريق) حيث أن المداخل التي تم عرضها في الإطار المقترح ما هي إلا مفاهيم أو أطر فكرية يمكن الاعتماد عليها عند المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري، كما يمكن أن تمتد يد التطوير لها مستقبلاً، وقد كانت نتائج هذا السؤال مؤيدة لما رآه الباحث حيث أن 91.25% يرون ويعتقدون أن المداخل السابقة يمكن أن تمتد وتطبق على ما يستجد من ابتكارات.

السؤال الخامس:-

استهدف السؤال الخامس التعرف على أهمية وجود المداخل السابقة عند المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري، وقد كانت نتائج الإجابات على النحو التالي:-

- هامة جداً. 62 بنسبة 77.5% - هامة. 13 بنسبة 16.25%.
 - متوسط الأهمية. 5 بنسبة 6.25% - قليل الأهمية. صفر - ليس له دور. صفر.
- أي أن أهمية المؤشرات السابقة عند تحديد طريقة المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري بلغت 93.75% (هام جداً، هام) وهذا ما يؤكد عليه الباحث، حيث ينبغي أن توفر المعايير المحاسبية مفاهيم وقواعد واضحة يصعب التحايل عليها أو تجنبها، حيث أن مستخدمي ومعدّي التقارير المالية في حاجة إلى معايير محاسبية أو إرشادات تتميز بالسهولة والبساطة والوضوح عند معالجة القضايا المحاسبية المختلفة، كما يرون أن التفاصيل الكثيرة قد تؤدي إلى تعقيد مهمة معد التقارير المالية، وصعوبة فهم ما تحويه التقارير المالية.

السؤال السادس:-

استهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول الطريقة المناسبة لتقييم الأصول المحتفظ بها، وقد كانت النتائج على النحو التالي:-

- القيمة العادلة. 27 بنسبة 33.75% - التكلفة الدفترية. 53 بنسبة 66.25%.
- بالقيمة الدفترية موزعة بنسبة القيمة العادلة. صفر.
- اعتبارها صفراً في حالة صعوبة تقدير القيمة العادلة. صفر.

ويلاحظ على النتائج السابقة أن المفردات التي اختارت طريقة القيمة العادلة 33.75%، حيث يرون أن تكوين المخصصات ما هي إلا وسيلة للحصول على القيمة العادلة، وبالتالي تفضل استخدام القيمة العادلة

إذا أمكن الحصول عليها. أما المفردات التي اختارت طريقة القيمة الدفترية (66.25%) يرون أن التقييم بالقيمة العادلة سوف يؤدي إلى إرباك المعدين عند إعداد التقارير المالية، وبالتالي فإن تلك الأصول (القروض) المحتفظ بها ظاهرة بالتقارير المالية (الميزانية) وفقا لقيمتها الدفترية ويتم عمل المخصصات اللازمة وأحيانا إعدام البعض منها، وبالتالي بقاء الوضع على ما هو عليه. ولم يؤيد أحد اعتبار قيم الأصول المحتفظ بها صفرا حالة صعوبة الحصول على القيمة العادلة لها، أو تحديد قيمة الأصول المحتفظ بها بالقيمة الدفترية موزعة بنسبة القيمة العادلة، ويرجع ذلك إلى:-

- 1- عدم الرغبة في تقدير قيمة الأصول المالية المحتفظ بها بصفر في التقارير المالية.
- 2- صعوبة فهم كيفية تقدير القيمة العادلة للأصول المالية المحتفظ بها.
- 3- مقاومة التغير في السياسات المحاسبية الراسخة عند معدي التقارير المالية.
- 4- عدم منطقية تقدير الأصول المحتفظ بها بصفر أو بالقيمة الدفترية موزعة بنسبة القيمة العادلة.

السؤال السابع:-

الهدف من هذا السؤال هو التعرف على آراء العينة حول الطريقة المفضلة لتحديد المكاسب أو الخسائر، وقد كانت النتائج على النحو التالي:-

- الفرق بين عائدات البيع والتكلفة الدفترية للأصول المالية المباعة. 73 مفردة بنسبة 91.25%.
- الفرق بين عائدات البيع والقيمة العادلة للأصول المحتفظ بها محصوما منها قيمة الأصول المالية المورقة 7 مفردات بنسبة 8.75%.

ويرجع ذلك من وجهة نظر الباحث إلى قناعة المستخدمين والمعدين والجهات الرقابية والإشرافية إلى المتاح لهم من معرفة، ورغم أن هذا المنطق لا يوافق عليه الباحث ولا يؤيده، إلا أن ما ورد في المعايير المختلفة عند تحديد مكاسب أو خسائر البيع غير منطقي أيضا، حيث أن مكاسب أو خسائر البيع يدخل في تحديدها الأصول المالية المحتفظ بها والذي يتم تقييمها بتكلفتها الدفترية موزعة بالقيمة العادلة، وهذا التقييم لا هو بالتكلفة الدفترية، ولا هو بالقيمة العادلة.

السؤال الثامن:-

استهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول الطريقة المناسبة لمعالجة العائدات وكانت النتائج على النحو التالي:-

أجمعت آراء العينة على اعتبار أن إيراد خدمة (القروض المباعة) إيرادات ضمن قائمة الدخل بنسبة 100% ومن خلال مناقشة الباحث للفئات المختلفة من عينة الدراسة اتضح أن عملية تقدير تكاليف الخدمة للأصول المورقة صعب عمليا (الحصول على القيمة العادلة لتكاليف تلك الخدمة) وبالتالي جاءت الاستجابة لاعتبار إيراد الخدمة ضمن إيرادات الفترة.

السؤال التاسع:-

- استهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول أهمية المعلومات الواجب الإفصاح عنها، وهذا السؤال يدعم السؤال الأول، وقد كانت نتائج ذلك السؤال على النحو التالي:-
- بالنسبة للإفصاح عن نوع الأصول 90% يرون أن الإفصاح عن نوع الأصول هام جدا، و10% يرون أن الإفصاح عن تلك الأصول هام، وهو يؤكد نتيجة السؤال الأول الذي يحدد المعلومات المحاسبية لعمليات الرهن العقاري التي يتطلبها السوق العقاري السعودي.
 - بالنسبة للإفصاح عن مكاسب أو خسائر البيع جاءت النتائج على النحو التالي:-
 - 90% يرون أن الإفصاح عن المكاسب أو الخسائر هام جدا و 3.75% يرون أن الإفصاح عن المكاسب أو الخسائر هام و 3.75% يرون أنه متوسط الأهمية 2.5% يرون أنه قليل الأهمية، والذين يرون أنه متوسط أو قليل الأهمية (5) من معدي التقارير المالية.
 - بالنسبة للضمانات المرافقة فإن 88.75% يرون أن الإفصاح عنها هام وهام جدا، و 3.75% يرون أن الإفصاح عن تلك الضمانات متوسط الأهمية، 5% يرون أنه قليل الأهمية، 2.5% يرون أنه ليس له دور، ويبرر أصحاب الاختيارات المتوسطة والقليلة الأهمية أو ليس له دور يرون أن الاهتمام بعمليات الرهن العقاري ناتج من إصرار الدولة عليه بإصدار قوانين وتشريعات تنظم التعامل في هذا النشاط.
 - بالنسبة للأصول المالية المحتفظ بها فإن 87.5% يرون أهمية الإفصاح عن تلك الأصول بشكل تفصيلي، 8.75% يرون أن الإفصاح عنها متوسط الأهمية، والنسبة المتبقية 3.75% يرون أن الإفصاح عنها قليل الأهمية.
 - بالنسبة للإفصاح عن طبيعة العملية 82.25% يرون بأهمية الإفصاح عن نوع العملية (هام جدا، هام)، 2.5% يرون أن الإفصاح عن طبيعة العملية متوسط الأهمية، 15.25% يرون أن الإفصاح عن ذلك البند ليس له دور، ومبرر من يرون أن الإفصاح عن ذلك البند متوسط أو ليس له دور (مستثمرون) هو أن مجال اهتمامهم كيفية استثمار أموالهم وكيفية الحصول عليها والعائد من ذلك الاستثمار.
 - بالنسبة للإفصاح عن الاتفاقيات 81.25% يرون أهمية الإفصاح عن ذلك البند لأنه يحدد طريقة المحاسبة (هام جدا، هام)، 8.75% يرون أن الإفصاح عن ذلك البند متوسط الأهمية، 2.5% يرون أنه قليل الأهمية، 7.5% يرون أنه ليس له دور، وتلك الإجابات تتوافق مع النتائج السابقة.
 - بالنسبة للإفصاح عن عائدات الخدمة فإن 43.75% يرون أهمية الإفصاح عن عائدات الخدمة (معدّي التقارير المالية)، 16.25% يرون أن الإفصاح عن عائدات الخدمة متوسطة الأهمية،

15% يرون أن الإفصاح عن هذا البند قليل الأهمية، 25% يرون أن الإفصاح عن هذا البند ليس له دور، وهذه النتائج تتفق مع النتائج السابق التوصل إليها. ويمكن عرض النتائج السابقة في الجدول التالي:-

جدول رقم (2) يبين آراء العينة حول عناصر الإفصاح الضرورية عن عمليات الرهن العقاري.

ليس له دور	قليل	متوسط	هام	هام جدا	البند
-	-	-	10%	90%	1- الإفصاح عن نوع الأصول المالية المورقة.
-	2.5%	3.75%	3.75%	90%	2- الإفصاح عن مكاسب أو خسائر البيع.
2.5%	5%	3.75%	2.5%	86.25%	3- الإفصاح عن الضمانات المرافقة.
-	3.75%	8.75%	7.5%	80%	4- الإفصاح عن الأصول المحتفظ بها.
15%	-	2.5%	3.75%	78.75%	5 الإفصاح عن طبيعة عملية التوريق بيع أو تمويل.
7.5%	2.5%	8.75%	15%	66.25%	6 الإفصاح عن الاتفاقيات بين المحول والمحول له.
25%	15%	16.25%	16.25%	27.5%	7- الإفصاح عن عائدات الخدمة.

2- تحليل نتائج الإجابات عن الأسئلة المتعلقة بقدرة الإطار المقترح على توفير المعلومات المحاسبية

للرهن العقاري وأثره على تنشيط سوق العقارات السعودي.

السؤال العاشر:-

استهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول إمكانية أن يوفر الإطار المقترح المعلومات

المحاسبية لعمليات الرهن العقارية وقد كانت النتائج كما يلي:-

- درجة كبيرة جدا 65 81.25%

بنسبة

- درجة كبيرة 9 11.25%

بنسبة

- درجة متوسطة 6 7.50%

بنسبة

- درجة منخفضة صفر

- لا يوفرها على الإطلاق صفر

السؤال الحادي عشر:-

يهدف هذا السؤال إلى التعرف على آراء العينة تجاه المزايا التي يمكن أن يحققها الإطار المقترح وكانت

النتائج:-

جدول رقم (3) نتائج السؤال الحادي عشر (مزايا الإطار المقترح)

لا يحققها على الإطلاق	قليل الأهمية	درجة متوسطة	درجة كبيرة	درجة كبيرة جدا	
-	-	5%	6.25%	88.75%	1- إمكانية الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي.
-	-	6.25%	8.75%	85%	2- التأثير الاقتصادي.
-	-	5%	11.25%	83.75%	3- البساطة والوضوح.
-	3.75%	3.75%	16.25%	76.25%	4- إمكانية تطويره (المرونة).
-	-	13.75%	20%	66.25%	5- إمكانية عقد المقارنات.

وتشير نتائج الجدول السابق إلى أن 93.75% من عينة الدراسة ترى أن النموذج المقترح يوضح التأثير الاقتصادي لممارسة عمليات الرهن العقاري (درجة كبيرة جدا أو درجة كبيرة)، وأن 95% يرون أن الإطار المقترح يتميز بالبساطة والوضوح (درجة كبيرة جدا، درجة كبيرة) و95% يرون أن الإطار المقترح يمكن الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي، وأن 86.25% يرون أن النموذج المقترح يمكن من خلاله عقد المقارنات بين المؤسسات التي تمارس أو تشترك في عمليات الرهن العقاري، وأن 92.5% يرون أنه يتمتع بالمرونة ويمكن تطويره مستقبلا.

السؤال الثاني عشر:-

استهدف هذا السؤال التعرف على آراء عينة الدراسة فيما إذا كان الإطار المقترح يؤثر على التقارير

المالية ويساهم في تنشيط سوق العقارات السعودي وكانت النتائج كما يلي:-

- نعم 69 بنسبة 86.25%

- لا 4 بنسبة 5%

- لا أعرف بالضبط 7 بنسبة 8.75%

وهذا يعني أن 86.25% يرون أن الإطار المقترح يؤثر على التقارير المالية ويؤدي إلى تنشيط سوق

العقارات السعودي.

السؤال الثالث عشر:-

لتأكيد إجابة السؤال السابق تم صياغة السؤال الثالث عشر عن مدى أهمية الإطار المقترح في تحسين

التقارير المالية وكانت النتائج كما يلي:-

- هام جدا	59	بنسبة	73.75%
- هام	12	بنسبة	15%
- متوسط الأهمية	6	بنسبة	7.5%
- قليل الأهمية	2	بنسبة	2.5%
- ليس له دور	1	بنسبة	1.25%

وتوضح النتائج السابقة أن 82.5% يرون أن النموذج الإطار ذو تأثير هام جدا أو هام على تحسين التقارير المالية.

3- تحليل نتائج الإجابات عن المعلومات المحاسبية الأخرى الواجب توافرها عن الرهن العقاري ولا يوفرها الإطار المقترح.

السؤال الرابع عشر:-

يهدف هذا السؤال التعرف على آراء العينة حول المعلومات الواجب توافرها في ولم يوفرها الإطار المقترح، وتحليل الإجابات أتضح ما يلي:-
أ- المستثمرون:-

أتضح من الإجابات المقدمة من هذه الفئة أن المعلومات الأخرى التي يرغبون في الحصول عليها وتعتبر بالنسبة لهم هامة هي: عائد الأسهم، والضمانات. ويشير الباحث إلى أن الضمانات المرافقة أحد المعلومات الهامة التي يوفرها النموذج المقترح وأظهرتها نتائج الاستقصاء، أما عائد الأسهم بالنسبة للمستثمر فيعني نسبة الفائدة على أمواله المستثمرة، وهي معلومة تضمنها النموذج المقترح، ويتم تحديد العائد في ضوء مؤشرات السوق وطبقا للسياسة العامة والوضع الاقتصادي، وسياسة مؤسسة النقد.

ب- معدوا التقارير المالية:

- أتضح من الإجابات المقدمة من تلك الفئة أن اهتمامهم ينصب على المعلومات الآتية:-
- سهولة الإجراءات (تخرج عن نطاق الدراسة).
- سرعة الحصول على العائدات (تخرج عن نطاق الدراسة).

ج- الجهات الإشرافية والرقابية:

- ركزت الجهات الإشرافية والرقابية على المعلومات الآتية:-
- الملائمة المالية للجهات الممولة وذلك ما تم تحديده في السؤال الأول عن المراكز المالية.
- التدفقات النقدية المتوقع الحصول عليها ويوفرها الإطار المقترح.
- التزامات الجهات المشاركة بسداد الالتزامات وهو ما يخرج عن نطاق الدراسة.

رابعاً: نتائج اختبار فروض الدراسة:

استخدم الباحث اختبار T. Test واختبار ذو الحدين لاختبار الفرضين الأول والثاني وذلك على

النحو التالي:-

الفرض الأول:-

لاختبار صحة أو عدم صحة الفرض الأول (يساهم الإطار المقترح في توفير متطلبات سوق العقارات السعودي من المعلومات المحاسبية لعمليات الرهن العقاري)، وقد قام الباحث بتقسيم ردود مفردات العينة إلى مجموعتين حتى يمكن تطبيق اختبار ذو الحدين على الوجه التالي:-

المجموعة الأولى:

- درجة كبيرة جدا (4). - درجة كبيرة (3). ويرمز لهذه المجموعة بالرقم (4).

المجموعة الثانية:

- درجة متوسطة (2). - درجة منخفضة (1).
- لا يوفرها على الإطلاق (صفر) يرمز لهذه المجموعة بالرقم (2).

وذلك عند مستوى معنوية 5% أي مستوى ثقة 95%، وأن مستوى 75% من الإجابات التي تؤيد أن الإطار المقترح يوفر المعلومات المحاسبية التي يتطلبها سوق العقارات السعودي عن الرهن العقاري نسبة يراها الباحث مقبولة لإثبات صحة أو عدم صحة الفرض، ويوضح الجدول التالي نتائج السؤال العاشر الخاص باستطلاع آراء مفردات العينة حول مدى توفير الإطار المقترح للمعلومات المحاسبية التي يتطلبها سوق العقارات السعودي عن الرهن العقاري.

جدول رقم (4) يوضح نتائج اختبار الفرض الأول

المجموعات	عدد المفردات	النسبة الفعلية	النسبة المختبرة	مستوى المعنوية
المجموعة الأولى	74	92.5%		
المجموعة الثانية	6	7.5%	75%	.000
المجموع	80	100%		

وتوضح نتائج الجدول السابق أن نسبة المفردات التي تؤيد الفرض (المجموعة الأولى) 92.5% منها نسبة 82.25% بدرجة كبيرة جدا، و 11.25% بدرجة كبيرة)، بينما نسبة المفردات التي لا تؤيد الفرض (المجموعة الثانية) 7.5% بدرجة متوسطة، وبدرجة منخفضة صفر، ولا يوفرها على الإطلاق صفر)، وبمقارنة النسبة الفعلية بالنسبة المختبرة 75% يتضح صحة الفرض الأول وهو أن الإطار المقترح يوفر المعلومات المحاسبية التي يتطلبها سوق العقارات السعودي عن الرهن العقاري.

الفرض الثاني:-

تم تخصيص السؤال الحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر لاختبار صحة أو عدم صحة الفرض الثاني (المعلومات المحاسبية التي يوفرها الإطار المقترح عن الرهن العقاري تؤثر إيجابيا على تنشيط سوق العقارات السعودي)، وقد خصص السؤال الحادي عشر لمعرفة آراء مفردات العينة حول المزايا التي يمكن أن تحققها المعلومات المحاسبية الناتجة عن الرهن العقاري طبقا للإطار المقترح (التأثير الاقتصادي، البساطة والوضوح، الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي، إمكانية عقد المقارنات، إمكانية تطويره)، وقد تم تقسيم هذا السؤال إلى:-

- المجموعة الأولى:

- بدرجة كبيرة جدا (4). - بدرجة كبيرة (3). ويرمز لهذه المجموعة بالرقم (4).

- المجموعة الثانية:

- متوسطة الأهمية (2). - قليل الأهمية (1).
- ليس له دور (صفر). - يرمز لهذه المجموعة بالرقم (2).
وقد رأى الباحث أن نسبة 75% من مفردات العينة كافية لقبول أو عدم قبول الفرض ويمكن توضيح نتائج تحليل السؤال الحادي عشر في الجدول التالي:-

جدول رقم (5) نتائج اختبار الفرض الثاني (مزايا الإطار المقترح)

مستوى المعنوية	النسبة المختبرة	النسبة الفعلية	عدد المفردات	المجموعات	البند المختبر
.000	%75	93.75%	75	المجموعة الأولى	1- التأثير الاقتصادي
		6.25%	5	المجموعة الثانية	
		100%	80	المجموع	
.000	%75	95%	76	المجموعة الأولى	2- البساطة والوضوح
		5%	4	المجموعة الثانية	
		100%	80	المجموع	
.000	%75	95%	76	المجموعة الأولى	3- الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي مصري
		5%	4	المجموعة الثانية	
		100%	80	المجموع	
0.014	%75	86.25%	69	المجموعة الأولى	4- إمكانية عقد المقارنات
		13.75%	11	المجموعة الثانية	

المستوى المعنوية	النسبة المختبرة	النسبة الفعلية	عدد المفردات	المجموعات	البند المختبر
		100%	80	المجموع	
.000	75%	92.5%	74	المجموعة الأولى	5- إمكانية تطويره (مرونة الإطار المقترح)
		7.5%	6	المجموعة الثانية	
		100%	80	المجموع	

يتضح من الجدول السابق النتائج الآتية:-

- 93% يرون أن المعلومات المحاسبية التي يوفرها الإطار المقترح توضح التأثير الاقتصادي (85%) بدرجة كبيرة جداً، 8.5% بدرجة كبيرة).
- 95% يرون أن الإطار المقترح يتميز بالبساطة والوضوح (83.75% بدرجة كبيرة جداً، 11.25% بدرجة كبيرة).
- 95% يرون أن الإطار المقترح يمكن الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي (88.75% بدرجة كبيرة جداً، 6.25% بدرجة كبيرة).
- 86.25% يرون أن المعلومات المحاسبية طبقاً للإطار المقترح يمكن من خلالها عقد المقارنات (66.25% بدرجة كبيرة جداً، 20% بدرجة كبيرة).
- 92.5% يرون أن الإطار المقترح يمكن تطويره مما يعني مرونة الإطار المقترح مستقبلاً (76.25% بدرجة كبيرة جداً، 16.25% بدرجة كبيرة).

وتؤيد النتائج السابقة صحة الفرض الثاني، فطالما أن المعلومات المحاسبية للإطار المقترح توضح التأثير الاقتصادي وتتميز بالبساطة والوضوح، ويمكن الاسترشاد بها لإصدار معيار محاسبي، وتمكن من عقد المقارنات وتتميز بالمرونة، فإنها تساهم في تنشيط سوق العقارات السعودي.

أما نتائج اختبار السؤال الثاني عشر الخاص بالتعرف على آراء مفردات الدراسة حول تأثير الإطار المقترح على تنشيط سوق العقارات السعودي خلال الاختيار من بين ثلاثة بدائل (نعم أو لا أو لا أعرف بالضبط) ولكي يمكن استخدام تحليل ذي الحدين فقد تم تقسيم السؤال إلى مجموعتين هما:-

- المجموعة الأولى:-

- نعم (2). ويرمز لها بالرقم (2).

- المجموعة الثانية:

- لا (1) - لا أعرف بالضبط (صفر). (ويرمز لها بالرقم 1).

جدول رقم (6) نتائج السؤال الثاني عشر

(أثر معلومات الإطار المقترح على تنشيط سوق العقارات السعودي)

المجموعات	عدد المفردات	النسبة الفعلية	النسبة المختبرة	مستوى المعنوية
المجموعة الأولى	69	86.25%		
المجموعة الثانية	11	13.75%	75%	0.014
المجموع	80	100%		

وتوضح النتائج السابقة أن 86.25% من مفردات العينة يرون أن المعلومات المحاسبية لعمليات الرهن العقاري التي يوفرها الإطار المقترح تساهم في تنشيط سوق العقارات السعودي بمستوى معنوية 5%. وكان السؤال الثالث عشر يدور حول مدى أهمية المعلومات التي يوفرها الإطار المقترح للسوق العقاري السعودي ومساهمته في زيادة منفعة التقارير المالية، وقد تم تقسيم هذا السؤال إلى مجموعتين على النحو التالي:-

المجموعة الأولى:-

- هام جدا (4).

- هام (3).

- ويرمز لها بالرقم (4).

المجموعة الثانية:-

- متوسط الأهمية (2).

- قليل الأهمية (1).

- ليس له دور (صفر).

- يرمز لها بالرقم (2).

ويمكن توضيح نتائج اختبار هذا السؤال في الجدول التالي:-

جدول رقم (7) يوضح نتائج اختبار السؤال الثالث عشر (أهمية المعلومات التي يوفرها الإطار المقترح

للسوق العقاري السعودي ومساهمته في زيادة منفعة التقارير المالية)

المجموعات	عدد المفردات	النسبة الفعلية	النسبة المختبرة	مستوى المعنوية
المجموعة الأولى	71	88.75%		
المجموعة الثانية	9	11.25%	75%	0.03
المجموع	80	100%		

ويوضح الجدول السابق أن 88.75% يؤيدون أن الإطار المقترح يساهم في زيادة منفعة التقارير، ويعتبر ذلك مؤشر لتحسين جودة التقارير المالية (73.75% هام جدا، 15% هام). ومن خلال نتائج اختبار السؤال الحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر يتضح قبول الفرض الثاني وهو الخاص بأن المعلومات المحاسبية التي يوفرها الإطار المقترح تساهم في زيادة جودة التقارير المالية (سواء من خلال توفير خصائص

جودة المعلومات المحاسبية (الملائمة، عقد المقارنات على سبيل المثال) أو مساهمته في زيادة جودة التقارير المالية.

خامساً: تحليل نتائج اختبار تساوي النسب بين مجموعات عينة الدراسة (اختبار الفرض الثالث):

يوضح الجدول التالي أهم الإحصاءات الوصفية لعينة الدراسة (الوسط، والانحراف المعياري، ومعامل الاختلاف). ومن خلال ذلك الجدول يتضح عدم وجود فروق معنوية بين إجابات مفردات العينة على الأسئلة المتعلقة باختبارات فروض الدراسة.

جدول رقم (8) يوضح الإحصاءات الوصفية لإجابات مفردات العينة

رقم السؤال	مفردات العينة	الوسط	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف
السؤال رقم 10	80	3.85	0.53	0.28
السؤال رقم 111	80	3.78	0.48	0.24
السؤال رقم 112	80	3.9	0.44	0.19
السؤال رقم 113	80	3.9	0.44	0.19
السؤال رقم 114	80	3.73	0.69	0.48
السؤال رقم 115	80	3.85	0.53	0.28
السؤال رقم 12	80	1.29	0.68	0.47
السؤال رقم 13	80	3.78	0.64	0.40

تضمنت عينة الدراسة مفردات من المعدين والمستخدمين والجهات الرقابية والإشرافية وجهات وضع المعايير، واختبار مدى وجود فروق ذات دلالة إحصائية (معنوية) فيما يتعلق بمدى قدرة الإطار المقترح على توفير المعلومات المحاسبية عن الرهن العقاري وتأثيره على تنشيط سوق العقارات السعودي وزيادة جودة التقارير المالية فيما بين مجموعات العينة (المعدين والمستخدمين والجهات الرقابية والإشرافية وجهات وضع المعايير) تم استخدام اختبار Chi-Square وهو من الاختبارات اللامعلمية التي يمكن استخدامها لاختبار التجانس بين إجابات مفردات العينة. كما استخدم الباحث تحليل الـ ANOVA لاختبار مدى التباين بين آراء مجموعات العينة، وقد أتضح من خلال هذا التحليل عدم وجود تباين بين آراء مجموعات العينة، حيث يلاحظ تساوي كل من الوسط الحسابي والانحراف المعياري تقريبا بين مجموعات العينة (3.8) وكذلك بالنسبة لإجمالي العينة، كما أن نتائج تحليل الـ ANOVA توضح أن قيمة الـ Sig. أكبر من 0.5 لكل نتائج تحليل الـ ANOVA، مما يعني عدم وجود تباين بين آراء مجموعات العينة. ويمكن توضيح نتائج اختبارات تساوي النسب بين مجموعات عينة الدراسة للسؤال العاشر والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر في الجدولين التاليين:-

جدول رقم (9) نتائج اختبارات تساوي النسب بين مجموعات عينة الدراسة.

الإجمالي %	هام %	غير هام %	رقم السؤال	مجموعات العينة
100	92.1	7.9	10	نسبة المفردات من المعدين
100	93.5	6.5	10	نسبة المفردات من المستخدمين
100	90.1	9.1	10	نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	92.5	7.5		
100	94.7	5.3	111	الإجمالي.
100	93.5	6.5	111	نسبة المفردات من المعدين.
100	90.9	9.1	111	نسبة المفردات من المستخدمين.
100	93.7	6.3		نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	97.4	2.6	112	
100	93.5	6.5	112	الإجمالي.
100	90.9	9.1	112	نسبة المفردات من المعدين.
100	95	5		نسبة المفردات من المستخدمين.
100	97.4	2.6	113	نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	93.5	6.5	113	
100	90.9	9.1	113	الإجمالي
100	95	5		نسبة المفردات من المعدين.
100	92.1	7.9	114	نسبة المفردات من المستخدمين.
100	80.6	19.4	114	نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	81.8	18.2	114	
100	82.2	13.8		الإجمالي
100	94.7	5.3	115	نسبة المفردات من المعدين.
100	90.3	9.7	115	نسبة المفردات من المستخدمين.
100	90.9	9.1	115	نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	92.5	7.5		
100	89.5	10.5	12	الإجمالي
100	90.3	9.7	12	نسبة المفردات من المعدين.

100	81.8	18.2	12	نسبة المفردات من المستخدمين.
100	88.7	11.3		نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
100	89.5	10.5	13	
100	90.3	9.7	13	الإجمالي
100	81.8	18.2	13	نسبة المفردات من المعدين.
100	88.7	11.3		نسبة المفردات من المستخدمين.
				نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
				الإجمالي
				نسبة المفردات من المعدين.
				نسبة المفردات من المستخدمين.
				نسبة المفردات من الجهات الأخرى.
				الإجمالي

جدول رقم (10) نتائج تحليل الـ ANOVA.

Sig.	قيمة F.	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	مجموعات العينة
				السؤال العاشر.
		0.54	3.84	نسبة المفردات من المعدين.
0.95	0.047	0.49	3.87	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.60	3.81	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.53	3.85	الإجمالي.
				السؤال الحادي عشر (111)
		0.50	3.89	نسبة المفردات من المعدين.
0.90	0.10	0.50	3.87	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.60	3.82	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		5	3.87	الإجمالي.
				السؤال الحادي عشر (112).
		0.32	3.95	نسبة المفردات من المعدين.
0.62	0.47	0.49	3.87	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.60	3.82	نسبة المفردات من الجهات الأخرى

Sig.	F. قيمة	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	مجموعات العينة
		0.44	3.90	الإجمالي.
				السؤال الحادي عشر (113)
		0.32	3.95	نسبة المفردات من المعدين.
0.62	0.47	0.50	3.87	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.60	3.82	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.44	3.90	الإجمالي.
				السؤال الحادي عشر (114)
		0.55	3.84	نسبة المفردات من المعدين.
		0.80	3.61	نسبة المفردات من المستخدمين.
0.36	1.03	0.80	3.64	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.69	3.72	الإجمالي.
				السؤال الحادي عشر (115).
		0.45	3.89	نسبة المفردات من المعدين.
0.77	0.25	0.60	3.81	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.60	3.82	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.53	3.85	الإجمالي.
				السؤال الثاني عشر.
		0.31	1.89	نسبة المفردات من المعدين.
0.73	0.32	0.37	1.84	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.40	1.82	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.35	1.86	الإجمالي.
				السؤال الثالث عشر.
		0.62	3.79	نسبة المفردات من المعدين.
0.74	0.30	0.60	3.81	نسبة المفردات من المستخدمين.
		0.81	3.64	نسبة المفردات من الجهات الأخرى
		0.64	3.78	الإجمالي

من الجدول السابق يلاحظ عدم وجود فروق بين إجابات معدي التقارير المالية والمستخدمين والجهات الرقابية والإشرافية وجهات إصدار المعايير المحاسبية، حيث بلغت نسبة من يرون أن الإطار المقترح يوفر المعلومات المحاسبية التي يحتاجها السوق العقاري السعودي عن عمليات توريق الديون (السؤال العاشر) 92.1% من المعدين، 93.5% من المستخدمين، 90.9% من الجهات الأخرى، وقد بلغ متوسط النسبة الإجمالي 92.5%. وهكذا بالنسبة لبقية الأسئلة، فمثلا السؤال الثاني عشر (قدرة الإطار المقترح على تنشيط سوق العقارات السعودي)، حيث يرى المعدون والمستخدمون والجهات الأخرى على التوالي أن الإطار المقترح قادر على تنشيط سوق العقارات السعودي بنسب متقاربة هي 89.5%، 84%، 81%، على التوالي، وقد بلغت متوسط نسبة الإجابات 86%. ولعل ارتفاع نسبة تأييد معدي التقارير المالية يرجع إلى أن اهتمام هذه الفئة ينصب على إعداد التقارير المالية وبالتالي فإنهم يهتمون بالمعلومات التي تساعدهم في كيفية إعداد تلك التقارير.

كما يمكن توضيح نتائج اختبار أسلوب Chi-Square في الجدول التالي:-

جدول رقم (11) يوضح نتائج اختبار الفرض الثالث

(عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين مجموعات العينة)

رقم السؤال	قيمة Chi-Square	المعنوية
السؤال رقم 10	0.098	0.952
السؤال رقم 111	0.217	0.897
السؤال رقم 112	0.974	0.615
السؤال رقم 113	0.974	0.615
السؤال رقم 114	2.102	0.350
السؤال رقم 115	0.526	0.769
السؤال رقم 12	0.663	0.718
السؤال رقم 13	0.663	0.731

توضح نتائج تحليل النسب السابقة ونتائج الجدول السابق قبول الفرض الثالث (لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء مجموعات العينة حول قدرة الإطار المقترح على توفير المعلومات المحاسبية عن الرهن العقاري وتأثيره على تنشيط سوق العقارات السعودي وزيادة جودة التقارير المالية). حيث أن مستوى المعنوية أكبر من 5% لجميع نتائج اختبارات النسب لمجموعات العينة.

القسم السابع: الخلاصة والنتائج والتوصيات

هدفت هذه الدراسة لتقديم إطار مقترح للمحاسبة عن نظام الرهن العقاري ودوره في تنشيط سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، وتمثلت أهم عناصر الإطار المقترح في الاعتبارات العامة التي يجب أخذها في الاعتبار حتى يمكن أن يحقق الإطار المقترح النتائج المرجوة، وذلك من خلال تطوير القوانين والتشريعات، والحرص على عدم تعدد طرق المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري، وتقييم الأصول المالية المرتبطة بالرهن العقاري. كما تم تحديد أهداف الإطار المقترح وعناصر الاعتراف والقياس والإفصاح عن الرهن العقاري، ومن ثم تم إجراء دراسة اختبارية لمعرفة مدى إمكانية توفير المعلومات المالية لمستخدمي المعلومات من خلال الإطار المقترح ودور هذه المعلومات ومدى مساهمتها في تنشيط سوق العقارات السعودي، وزيادة جودة التقارير المالية.

وقد توصلت نتائج الدراسة الاختبارية لما يلي:-

- 1- أن الإطار المقترح يوفر المعلومات المحاسبية التي يتطلبها سوق العقارات السعودي عن الرهن العقاري.
- 2- أن المعلومات المحاسبية للإطار المقترح عن نظام الرهن العقاري توضح التأثير الاقتصادي وتتميز بالبساطة والوضوح، ويمكن الاسترشاد بها لإصدار معيار محاسبي، وتمكن من عقد المقارنات وتتميز بالمرونة وتساهم في تنشيط سوق العقارات السعودي.
- 3- المعلومات المحاسبية التي يوفرها الإطار المقترح تساهم في زيادة جودة التقارير المالية (سواء من خلال توفير خصائص جودة المعلومات المحاسبية (الملائمة، عقد المقارنات على سبيل المثال) أو مساهمته في زيادة جودة التقارير المالية.
- 4- تتنوع الاحتياجات من المعلومات المحاسبية لعمليات الرهن العقاري طبقاً للفئات المستخدمة لتلك المعلومات، فبينما ينصب اهتمام المستثمر على المعلومات المحاسبية التي تساعدهم في تقييم مدى القدرة على تحقيق الأرباح واسترداد استثماراتهم، فإن معدي الجهات الإشرافية والرقابية تركز على المعلومات المالية التي تمكنهم من الرقابة والإشراف على الشركات والمؤسسات، وهكذا تختلف احتياجات كل فئة عن الأخرى طبقاً لأولويات كل منها.

ومن خلال ما سبق وبناء على النتائج السابقة يقدم الباحث التوصيات التالية:

- 1- يجب على مؤسسة النقد السعودية باعتبارها الجهة المشرفة على الرهن العقاري، وهيئة المحاسبين السعودية إدراج موضوع الرهن العقاري على قائمة الأولويات لإصدار معيار محاسبي يساهم في توفير المعلومات المحاسبية للملائمة لمختلف الأطراف، ويمكن الاسترشاد بهذه الدراسة باعتبارها نواة لإصدار معيار محاسبي سعودي يساهم في توفير الإرشادات اللازمة لإعداد التقارير المالية

للمؤسسات والبنوك والشركات العقارية وشركات التأمين ومختلف الأطراف المشاركة في عمليات الرهن العقاري.

2- تطوير القوانين المنظمة لأسواق المال والبنوك وشركات المساهمة وشركات التمويل العقاري والتأجير التمويلي وشركات التأمين، مع مراعاة تبسيط القوانين والتشريعات حتى يمكن الاستفادة منها، كما يجب أن تراعى الفئات المستهدفة خاصة فئات محدودى الدخل والحالات الخاصة التي يجب أن تستفيد من قانون الرهن العقاري.

3- الاهتمام بعمليات تقييم الأصول في حالة الدخول في عملية توريق أو عقود مالية على الأصول المرهونة والقروض برهن (على وجه الخصوص القروض بضمانات العقارات) وذلك لتحديد قيمة الأصول المالية المحولة، كذلك تقييم الضمانات الأصول المرهونة) دوريا.

4- الاهتمام بالرقابة المحاسبية على مختلف الأطراف المشاركة في عمليات الرهن العقاري حتى يتم تجنب التلاعب في تقييم الأصول والتلاعب في تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن العقود والاتفاقيات التي يمكن إبرامها على الرهن العقاري.

5- إجراء المزيد من البحوث التطبيقية عن واقع المحاسبة عن الرهن العقاري لتحديد أوجه القصور الحالية وإجراء التطوير اللازم، على سبيل المثال معوقات ومشكلات التطبيق الحالية للمحاسبة عن عمليات الرهن العقاري، الرقابة والمراجعة والضبط الداخلي لعمليات الرهن العقاري، تقييم الأصول والالتزامات والعقود والاتفاقيات المبرمة من خلال عمليات الرهن العقاري، الإفصاح عن مخاطر الرهن العقاري.

المراجع

أولاً: مراجع باللغة العربية:

- 1- صالح، تامر، (2009) "أثر تطبيق نموذج القيمة العادلة في مجال المحاسبة عن الاستثمارات العقارية على منفعة القوائم المالية وقابليتها للمقارنة مع دراسة تطبيقية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة - جامعة الإسكندرية.
- 2- التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري (2013)، بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، المجلد الخامس والسبعون.
- 3- حماد، حسونة، (2009)، "السقوط الأمريكي وتداعيات الكابوس المالي العالمي"، متاح على العنوان الإلكتروني: www.ikhwanonline.com.
- 4- د/ ش سلوم، حسن عبد الكريم، وبتول محمد نوري، (2009) "دور معايير المحاسبة الدولية للحد من الأزمة المالية العالمية"، المؤتمر العلمي السابع، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية - جامعة الزرقاء - الأردن، بحث منشور على شبكة الإنترنت www.google.com.
- 5- شابرا، محمد عمر، (2009)، "الأزمة المالية العالمية - هل يمكن للتمويل الإسلامي أن يساعد في حلها"، ترجمة د. رفيق المصري، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- 6- شحاتة، حسين حسين (2012) صيغ التمويل العقاري المعاصرة (موقع دار المشورة الإلكتروني).
- 7- صالح، رضا إبراهيم، (2009) "أثر توجه معايير المحاسبة نحو القيمة العادلة على الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية في ظل الأزمة المالية العالمية"، مجلة كلية التجارة للبحوث العلمية، كلية التجارة - جامعة الإسكندرية، مجلد 46، العدد الثاني.
- 8- علي، محمود أحمد عبد القادر، (2009)، "الأزمة المالية العالمية وأثرها على خطط المتدرب المستقبلية"، تقرير مقدم إلى إدارة مشروع الطرق المؤدية إلى التعليم العالي.

- 9- عمر، محمد عبد الحليم، (2008)، "قراءة إسلامية في الأزمة المالية العالمية - ندوة الأزمة المالية العالمية من منظور إسلامي وتأثيرها على الاقتصادات العربية"، جامعة الأزهر - مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي.
- 10- عوض الله، صفوت عبد السلام، (2009) "الأزمة المالية العالمية وتداعياتها على اقتصاديات دول مجلس التعاون الخليجي"، المؤتمر العلمي حول الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، جامعة المنصورة، مصر، 1:2 أبريل، ص4.
- 11- قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية.
- 12- قانوني الرهن العقاري السعودي 8، 9 لسنة 2008.
- 13- مؤتمر العمل العربي، 5-12 أبريل، (2009)، ملحق تقرير المدير العام، الأزمة الاقتصادية العالمية وأثرها على أسواق العمل العربية الدورة السادسة والثلاثون، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- 14- نمر، نجوى، (2004) "مدخل مقترح لمحاسبة ومراجعة الاستثمارات العقارية في ضوء المعايير الدولية للمحاسبة والمراجعة"، رسالة دكتوراه - كلية التجارة بالإسماعيلية، جامعة قناة السويس.
- 15- هندي، منير إبراهيم، "الفكر الحديث في إدارة المخاطر: الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات، الجزء الأول التوريق" الإسكندرية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، بدون تاريخ.
- 16- يوسف، جمال علي محمد، (2005)، "المحاسبة عن توريق الديون كمدخل لتطوير التقارير المالية - دراسة اختبارية"، دراسة دكتوراه غير منشورة، جامعة حلوان.

ثانيا: المراجع الأجنبية:

1. Adelino, M., Gerardi & Willen, P. S., 2013, "Why Don't Lenders Renegotiate More Home Mortgages? Redefaults, Self-Cures, and Securitization", Journal of Monetary Economics, 94, 4.
2. Agarwal, S., Amromin, G., Ben-David, I., Chomsisengphet, S., & Evanoff, D. D. 2011, "The Role of Securitization in Mortgage Renegotiation", Journal of Financial Economics, 86, 3.
3. Agarwal, S., Amromin, G., Ben-David, I., Chomsisengphet, S., Piskorski, T., & Seru, A. 2012, "Policy Intervention in Debt Renegotiation: Evidence from the Home Affordable Modification Program", NBER working paper.

4. Aletkin P.A., 2014, "International Financial Reporting Standards Implementation into the Russian Accounting System", *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 5, (24).
5. Allen, Franklin, & Elena Carletti, 2008, "Mark-to-market accounts and liquidity pricing", *Journal of Accounting and Economics*, 45, 2-3.
6. Azmitov R.R., Ivanovskiy I.A., Korabelnikova L.L., 2014, "Features of Russian Companies Real Estate Appraisal in the Accounting System", *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 5, (24).
7. Badertscher, Brad A, Jeffrey J Burks, & Peter D Easton, 2011, "A Convenient Scapegoat: Fair Value Accounting by Commercial Banks during the Financial Crisis", *The Accounting Review* 87,1.
8. Badertscher, Brad A, Jeffrey J Burks, & Peter D Easton, 2011, "A Convenient Scapegoat: Fair Value Accounting by Commercial Banks during the Financial Crisis.", *The Accounting Review* 87,1.
9. Balk, B.M., W.E. Diewert & A.O Nakamura, 2009, "Introduction to Price and Productivity Measurement for Housing," Vol. 1 Housing, Trafford Press, Also available as a free epublication at www.indexmeasures.com.
10. Barth, Mary E, & Wayne R Landsman, 2010, "How did Financial Reporting Contribute to the Financial Crisis?", *European Accounting Review* 19, 3.
11. Beatty, Anne, & Scott Liao, 2011, "Do Delays in Expected Loss Recognition affect Banks' willingness to Lend?", *Journal of Accounting and Economics* 52, 1.
12. Bhat, Gauri, Richard Frankel, & Xiumin Martin, 2011, "Panacea, Pandora's Box, or Placebo: Feedback in Bank Mortgage-Backed Security Holdings and Fair Value Accounting.", *Journal of Accounting and Economics* 52, 23.
13. Chung, Y.P., & Smith, R., 2013, "How important is capital structure policy to firm survival?", *Journal of Corporate Finance* 22 (1).
14. Crone, T.M., L.I. Nakamura and R.P. Voith, 2009, "Hedonic Estimates of the Cost of Housing Services: Rental and Owner-Occupied Units", Volume 1 Housing, Trafford Press, Also available at www.indexmeasures.com.
15. Debruin L. Jessica, 2000, "Recent Developments in and Legal Implications of Accounting for Securitizations", Meagher & Flam, Illinois, New York.

16. FASB Concepts Statement No. 1, 2015, "Objective of Financial Reporting By Business Enterprises", John Willey & Sons, Inc.
17. FASB, Financial Accounting Standards Board, 2015, "Proposed Statement of Financial Accounting Standards, Amendment of Statement 133 on Derivative Instruments and Hedging Activities ", Financial Accounting Series, -Norwalk.
18. FASB, Financial Accounting Standards Board, 2015, "Proposed Statement of Financial Accounting Standards, Amendment of Statement 149 on Derivative Instruments and Hedging Activities ", Financial Accounting Series, Norwalk.
19. FASB, Financial Accounting Standards Board, Preliminary View on Major Issues Related to, Dec.1999, "Reporting Financial Instruments and Certain Relater Assets and Liabilities at Fair Value", Financial Accounting Series, FASB, Norwalk.
20. FASB, Statement of Financial Accounting Concepts No. 2, 2015, "Qualitative Characteristics of Accounting information", FASB, John Wiley & Sons, Inc.
21. FASB, Statement of Financial Accounting Concepts No. 6., 2015, "Elements of Financial Statements ", FASB, John Wiley & Sons, Inc.
22. FASB, Statement of Financial Accounting No.91, 2015, "Accounting for None Fundable Fees and Costs Associated With Originating or Acquiring Loans and Initial Direct Costs of Leases ", FASB, John Wiley & Sons, Inc.
23. FASB, Statement of Financial Accounting Standard No. 140, 2015, "Accounting for Transfers and Servicing of Financial Assets and Extinguishments of Liabilities", FASB, John Wiley & Sons, Inc.
24. FASB, Statement of Financial Accounting Standards No. 115, 2015, "Accountingfor Certain Investments in Debt and Equity Securities", FASB, John Wiley, Inc.
25. FASB, Statement of Financial Accounting Standards No. 65, 2015, "Accountingfor Certain Mortgage Banking Activities", FASB, John Wiley & Sons, Inc.
26. Freeman, W., Wells, P., Wyatt, A., 2014, "Insights from the failure of the Countrywide Financial Corporation", International Journal of Managerial Finance 10 (1).

27. Guiso, L., Sapienza & Zingales, L. 2013, "The Determinants of Attitudes toward Strategic Default on Mortgages", *Journal of Finance*,(45),2.
28. Hanson, S. G., & Stein, J. C. 2014, "Monetary Policy and Long-Term Real Rates", *Journal of Financial Economics*, (48), 1.
29. Hanson, S. G., Kashyap, A. K., & Stein, J. C. 2011, "A Macroprudential Approach to Financial Regulation", *Journal of Economic Perspectives*.
30. Heaton, J. C., Lucas, D., & McDonald, R. L. 2010, "Is Mark-to-Market Accounting Destabilizing? Analysis and Implications for Policy", *Journal of Monetary Economics*, 94,1.
31. Heaton, John C, Deborah Lucas, & Robert L McDonald, 2010, "Is Mark-to-Market Accounting Destabilizing? Analysis and implications for policy", *Journal of Monetary Economics* 57, 1. <http://www.nvsscpa.org/printversions/cpai/2008/508/p30.htm>
32. Huizinga, H., Laeven, L., 2012, "Bank Valuation and Accounting Discretion During a Financial Crisis ", *Journal of Financial Economics* 106 (3).
33. IASB, International Accounting Standards Board, IAS 32, June 2015, "Financial Instrument: Disclosure and Presentation ", IAS 32, Copyright IASCF.
34. IASB, International Accounting Standards Board, IAS 39, June 2015, "Financial Instruments: Recognition and Measurement", IAS 39, Copyright, IASCF.
35. Ivashina, Victoria, & David Scharfstein, 2010, "Bank Lending During the Financial Crisis of 2008." *Journal of Financial Economics* 97, 3.
36. Jenkins Dwight, October 12, 2002, " Exposure Draft of Proposed Amendments to IAS 32, Financial Instruments: Disclosure and Presentation, and IAS 39, Financial Instruments Recognition and Measurement", *International Accounting Standards*, American Securitization Forum, London.
37. Jennifer Altamuro & Haiwen Zhang, Sept. 2013," The Financial Reporting of Fair Value Biased on Managerial Inputs Versus Market Inputs: Evidence from Mortgage Servicing Rights", *Review of Accounting Studies*, Volume 18, Issue 3.
38. Kevin Roshak,, 2014, "Can Tight Accounting Oversight Distort investment? Evidence from Mortgage Restructurings after the JOBS

- Act" Kellogg School of Management, Northwestern University. November.
39. Krumwiede, Tim, Ryan M. Scadding, & Craig D. Stevens, 2008, "Mortgage-Backed Securities and Fair- Value Accounting", The CPA Journal.
 40. Kulikova L.I., Sokolov & Ivanovskaya A.V. & Akhmedzyanova F.N., Feb. 2015, "Approaches to Operations Accounting Regarding Mortgage of the Enterprise as a Property Complex" Mediterranean Journal of Social Sciences, Vol. 6 No. 1 S3.
 41. Kulikova, L.I., Goshunova, A.V., 2013, "Measuring Efficiency of Professional Football Club in Contemporary Researches", World Applied Sciences Journal 25 (2),.
 42. Laux Christian, & Christian Leuz. 2009, "The Crisis of Fair-Value Accounting: Making Sense of the Recent Debate", Accounting Organizations and Society, 34(6-7).
 43. Laux, Christian, & Christian Leuz, 2010, "Did Fair- Value Accounting Contribute to the Financial Crisis?", Journal of Economic Perspectives 24, 1.
 44. Laux, Christian, & Christian Leuz, 2010, "The Crisis of Fair Value Accounting: Making Sense of the Recent Debate, Did Fair-Value Accounting Contribute to the Financial Crisis?", Journal of Economic Perspectives 24.
 45. Loutskina, Elena, & Philip E Strahan, 2009, "Securitization and the Declining Impact of Bank Finance on Loan Supply: Evidence from Mortgage Originations", The Journal of Finance 64, 2.
 46. Loutskina, Elena, & Philip E Strahan, 2009, "Securitization and the Declining Impact of Bank Finance on Loan Supply: Evidence from Mortgage Originations", The Journal of Finance 64, 2, pp.
 47. Magnan, Michel, 2009, "Fair Value Accounting and the Financial Crisis: Messenger or Contributor? Available from www.proquest.com.
 48. Masood, O., Bellalah, M., 2014, "Role of accountants and fair value accounting leading towards the global financial crisis", International Journal of Business 19 (3).
 49. Mayer C., Karen Pence & Shane M. Sherlund, 2009, "The Rise in Mortgage Defaults", Journal of Economic Perspectives 23,1.

50. Mayer, C. J., Morrison, E., Piskorski, T., & Gupta, A. 2011, "Mortgage Modification and Strategic Behavior: Evidence from a Legal Settlement with Countrywide", NBER working paper.
51. Missonier-Piera, F., 2007, "Motives for Fixed-asset Revaluation: An Empirical Analysis with Swiss Data", *International Journal of Accounting* 42 (2).
52. Piskorski, T., Seru, A., & Vig, V. 2010, "Securitization and Distressed Loan Renegotiation: Evidence from the Subprime Mortgage Crisis", *Journal of Financial Economics*.
53. Plantin, Guillaume, Haresh Sapra, & Hyun Song Shin, 2008, "Marking-to-Market: Panacea or Pandora's Box?", *Journal of Accounting Research* 46, 2.
54. Raberto, M., Tegli, S., & Cincotti, S. 2012, "Debt, Deleveraging and Business Cycles: an Agent-based Perspective", *Economics* Vol.6:
55. Richard W. Gorvett, 1999, "Securitization the Development of a New Asset Class ", *Casualty Actuarial Society Securitization Risk*, Discussion Paper Program New York.
56. Rosenblatt Marty, Oct. 23,, 2001, "FDIC Approves Final Rule on Recourse and Residuals ", *Deloitte & Touche*.
57. Ryan, Stephen G., 2007, "Financial Instruments and Institutions: Accounting and Disclosure Rules", Hoboken, New Jersey: Wiley-Blackwell, 2nd edition.
58. Securities and Exchange Commission, 2008, "Report and Recommendations Pursuant to Section 133 of the Emergency Economic Stabilization Act of 2008: Study on Mark-To-Market Accounting", Technical report.
59. Talnagiova, V., Cerna, L, 2001, "Measurement of Assets in Financial Statements of an Industrial Company", *Annals of DAAAM and Proceedings of the International DAAAM Symposium*.
60. Terry D. War F., and Others, Sept. 1996 "Response to the FASB Exposure Draft Proposed Statement of Financial Accounting Standards Accounting for: Transfers and Servicing of Financial Assets and Extinguishment of Liabilities ", *Accounting Horizons*, Vol. 10, No. 3.
61. The National Competitiveness Center, 2008, "The Real Estate Sector in Saudi Arabia, July.
62. Tromp Philippe and Others, 2002, "European Securitization Forum, a Framework for European Securitization", London, May.

63. Trussel, J. and Rose, 2009, "Fair Value Accounting and the Current Financial Crisis ", The CPA Journal, Vol.79, Issue, 6.
64. Vetoshkina E.& Tukhvatullin R.Sh., 2014, "The Problem of Accounting for the Costs Incurred after the Initial Recognition of an Intangible Asset" Mediterranean Journal of Social Sciences, 5 (24).
65. Weiss, N.E., 2012, "Commercial and Residential Mortgages", Mortgages: Policies, Proposals and Trends. Nova Science Publishers, Inc.
66. Willis W. Diana, 2002, "Financial Assets and Liabilities - Fair Value or Historical Costs", Senior Project Manager, Financial Accounting Standards Board, FWIE WP - Doc.
67. Wolff, E.N. and A. Zacharias, 2008, "Accounting for Wealth in the Measurement of Household Income", Volume 3 Services, Trafford Press, Also available at www.indexmeasures.com.

قائمة استقصاء

مازالت ممارسة عمليات التمويل والرهن العقاري في المملكة في طور التكوين، لذا سعت الدولة في الآونة الأخيرة لتفعيل هذا النشاط، حيث صدر القانون رقم 9، 8 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية لتنظيم معاملات الرهن العقاري والذي تحمل نصوصه ولائحته التنفيذية تنظيم معاملات الرهن العقاري والجهات التي من الممكن أن تشارك في ذلك النشاط بقصد تنشيط سوق العقارات بالمملكة.

ومن ثم فإن ممارسة نشاط التمويل والرهن العقاري من المفترض أن تصبح واقعا ملموسا في السوق السعودي، ويعني الرهن العقاري القرض الذي يستند على ضمان حقيقي مثل المباني والأراضي، ولذلك فإن كل قرض عقاري هو قرض رهن، إلا أنه لا يمكن عد كل قرض رهنيا قرضا عقاريا، لأن القرض الرهنى أشمل معنى، وهذا عائد بطبيعة الحال لنوع الرهن.

وقد يترتب على تلك القروض المرهونة بعقار أو أرض الدخول في عقود أخرى أو اتفاقيات مما يترتب عليه آثار محاسبية سواء من ناحية تحديد طبيعة تلك العمليات وكيفية التقرير عنها في الميزانية، وكيفية تحديد أرباح أو خسائر تلك العمليات، هذا بالإضافة إلى كيفية الإفصاح عن جميع العناصر المشار إليها وعن الضمانات المرافقة والاتفاقيات التي قد تنشأ بين مختلف الأطراف المشاركة، والمشاكل المحاسبية التي قد تنشأ إذا توقف المدينون عن سداد ما عليهم، وكذلك كيفية توزيع الحصص المستلمة من أصل القروض على المشاركين في العملية.

لذا يقوم الباحث بدراسة عن موضوع المحاسبة عن الرهن العقاري بعنوان (إطار مقترح للمحاسبة عن الرهن العقاري ودوره في تنشيط سوق العقارات السعودي - دراسة تطبيقية على منطقة الباحة-)، وهذا الاستقصاء موجه للسادة مستخدمي ومعدّي التقارير المالية وكذلك جهات إصدار المعايير والجهات الرقابية والإشرافية بهدف التعرف على وجهة النظر بشأن أهمية الإطار المقترح في توفير المعلومات المحاسبية عن نظام الرهن العقاري في السوق السعودي وأثر ذلك على تنشيط قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية.

وإذ نشكر لكم تعاونكم الصادق سلفا في معاونة الباحث في العمل على خدمة البحث العلمي، نعتذر لسيادتكم على ما قد يتسبب لكم من مشقة وتضحية بوقت ثمين.

جزاكم الله خير الجزاء.

الباحث

جمال علي محمد يوسف

أستاذ مساعد بكلية التجارة وإدارة الأعمال - جامعة حلوان

ومعار أستاذ مشارك بقسم المحاسبة - كلية العلوم الإدارية والمالية - جامعة الباحة

بيانات خاصة بالمقدم إليهم قائمة الاستقصاء

الاسم/ (يمكن عدم ذكره).
 اسم المكان الذي تعمل به/
 الوظيفة الحالية/

السؤال الأول:-

هل المعلومات المحاسبية التالية تمثل متطلبات السوق السعودي اللازمة لتطبيق عمليات الرهن العقاري؟

- 1- معلومات عن حجم وطبيعة الرهن العقاري. نعم لا
- 2- معلومات عن طرق المعالجة المحاسبية. نعم لا
- 3- معلومات عن المكاسب أو الخسائر. نعم لا
- 4- معلومات عن الموقف المالي للمؤسسات. نعم لا
- 5- معلومات عن نوع وأسعار الفائدة. نعم لا
- 6- معلومات عن الأصول المحتفظ بها وكيفية تحديد قيمتها. نعم لا
- 7- معلومات عن الاتفاقيات بين الأطراف المشاركة. نعم لا
- 8- معلومات عن الموقف المالي للمدينين. نعم لا
- 9- معلومات عن الضمانات اللازمة للدخول في عقود أو اتفاقيات على الرهن العقاري. نعم لا
- 10- معلومات عن التدفقات النقدية خلال فترة الرهن وكيفية توزيعها. نعم لا

السؤال الثاني:-

ما هو المدخل الذي تفضلونه عند المحاسبة عن عمليات الرهن العقاري؟

- 1- مدخل الجوهر الاقتصادي.
- 2- مدخل السيطرة على العوائد والمنافع.
- 3- مدخل تجزئة الأصول المالية.

4- مداخل مختلطة.

5- أخرى تذكر

السؤال الثالث:

هل تعتقدون أن هناك تضارب بين المداخل السابقة؟

نعم لا

السؤال الرابع:-

هل ترون أن المداخل السابقة من الممكن أن

تمتد لما يمكن ابتكاره من عمليات أخرى؟

نعم لا

السؤال الخامس:-

ما مدى أهمية المداخل السابقة للمحاسبة عن عمليات الرهون العقارية؟

هامة جدا

1- هامة.

2- متوسط الأهمية.

3- قليل الأهمية.

4- ليس لها دور.

السؤال السادس:-

ما هي الطريقة المناسبة لتقييم الأصول المالية المرتبطة بالرهن العقاري من وجهة نظر سيادتكم؟

1- القيمة العادلة.

2- القيمة الدفترية.

3- اعتبارها صفر في حالة صعوبة تقدير القيمة العادلة.

4- بالقيمة الدفترية موزعة بنسبة القيمة العادلة.

السؤال السابع:-

ما هي الطريقة المناسبة لتحديد مكاسب أو خسائر عملية البيع عند ممارسة عمليات على الرهون العقارية؟

1- الفرق بين القيمة البيعية والتكلفة الدفترية.

2- تحديد المكاسب أو الخسارة بالفرق بين

عائدات البيع والأصول المحتفظ بها محسوبة

بقيمتها الدفترية وموزعة بنسبة القيمة العادلة
مخصوصا منها قيمة الأصول المالية الدفترية.

3- طريقة أخرى أذكرها

السؤال الثامن:-

ما هي الطريقة المناسبة لمعالجة العائد عن خدمة الرهون المورقة؟

1- اعتبارها أصل في حالة زيادة العائد عن تكاليف الخدمة أو التزام في حالة زيادة تكاليف الخدمة

عن العائد.

2- اعتبار الفرق بين العائد والتكلفة أرباح غير عادية.

3- اعتبار العائد إيرادات خدمية.

السؤال التاسع:-

ما هي المعلومات الواجب الإفصاح عنها لعمليات الرهون العقارية؟

1- الإفصاح عن نوع الأصول.

 متوسط الأهمية.

 هام.

 هام جدا.

 ليس له دور.

 قليل الأهمية.

2- الإفصاح عن طبيعة عملية الرهون:

 متوسط الأهمية.

 هام.

 هام جدا.

 ليس له دور.

 قليل الأهمية.

3- الإفصاح عن الأصول المالية المرتبطة بالرهن العقاري وكيفية تقييمها.

 متوسط الأهمية.

 هام.

 هام جدا.

 ليس له دور.

 قليل الأهمية.

4- الإفصاح عن المكاسب أو الخسائر:

 متوسط الأهمية.

 هام.

 هام جدا.

 ليس له دور.

 قليل الأهمية.

5- الإفصاح عن الضمانات اللازمة للدخول في عقود أو اتفاقيات على الرهون.

 متوسط الأهمية.

 هام.

 هام جدا.

 ليس له دور.

 قليل الأهمية.

6- الإفصاح عن الاتفاقيات بين مختلف الأطراف.

□ هام جدا. □ هام. □ متوسط الأهمية.

□ قليل الأهمية. □ ليس له دور.

7- الإفصاح عن أي عائدات ناتجة عن اتفاقيات أو عقود على الرهون العقارية.

□ هام جدا. □ هام. □ متوسط الأهمية.

□ قليل الأهمية. □ ليس له دور.

8- إفصاحات أخرى أذكرها.

.....

السؤال العاشر:-

هل ترون أن الإطار المقترح يوفر المعلومات المحاسبية الملائمة لتنشيط سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية؟

□ - بدرجة كبيرة جدا.

□ - بدرجة كبيرة.

□ - بدرجة متوسطة.

□ - درجة منخفضة.

□ - لا يوفرها على الإطلاق.

السؤال الحادي عشر:-

هل تحقق المعلومات المشار إليها عن الرهن العقاري المزايا التالية؟

1- التأثير الاقتصادي.

□ بدرجة كبيرة جدا. □ بدرجة كبيرة. □ متوسط الأهمية.

□ قليل الأهمية. □ ليس له دور.

2- البساطة والوضوح.

□ بدرجة كبيرة جدا. □ بدرجة كبيرة. □ متوسط الأهمية.

□ قليل الأهمية. □ ليس له دور.

3- الاسترشاد به لإصدار معيار محاسبي.

□ بدرجة كبيرة جدا. □ بدرجة كبيرة. □ متوسط الأهمية.

- قليل الأهمية. □ ليس له دور.
- 4- إمكانية عقد المقارنات. □ بدرجة كبيرة جدا. □ بدرجة كبيرة. □ متوسط الأهمية. □
- قليل الأهمية. □ ليس له دور.
- 5- إمكانية تطويره (المرونة). □ بدرجة كبيرة جدا. □ بدرجة كبيرة. □ متوسط الأهمية. □
- قليل الأهمية. □ ليس له دور.

السؤال الثاني عشر:-

هل ترون أن الإطار المقترح من الممكن أن يؤثر على سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية؟

- - نعم.
- - لا.
- - لا أعرف بالضبط.

السؤال الثالث عشر:-

ما مدى أهمية معلومات الإطار المقترح للسوق السعودي ومدى تأثيره على زيادة منفعة التقارير المالية؟

- - هام جدا.
- - هام.
- - متوسط الأهمية.
- - قليل الأهمية.
- - ليس له دور.

السؤال الرابع عشر:-

ما هي المعلومات الأخرى التي ينبغي توافرها بخلاف ما سبق ذكره؟

- 1-
- 2-
- 3-
- 4-