كلية التجارة
الدراسات العليا
قسم إدارة الأعمال

تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على تخفيض حجم العمالة بقطاع الاستثمار العقاري بدولة الكويت

رسالة مقدمة للحصول على درجة دكتور الفلسفة في إدارة الأعمال

مقدم من الباحث

فؤاد فايد فؤاد الرشيدي

إشراف

الأستاذ الدكتور
على محمد عبد الوهاب
أستاذ إدارة الأعمال

الأستاذ الدكتور
على محمود المبيض
أستاذ (م) إدارة الأعمال
كلية التجارة

الأستاذ الدكتور
أدم غازي العتيبي
أستاذ الإدارة العامة
كلية العلوم الإدارية

كلية التجارة جامعة عين شمس جامعة الكويت
جامعة عين شمس

2011

بسم الله الرحمن الرحيم

"وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى عَالِمِ الغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ "

صدق الله العظيم

كلية التجارة
قسم إدارة الأعمال

اسم الطالب : فؤاد فايد فؤاد الرشيدي

الدرجة العلمية : دكتور الفلسفة في إدارة الأعمال

اسم الكلية : التجارة

الجامعة : عين شمس

العام : 2011

كلية التجارة
قسم إدارة الأعمال

اسم الطالب : فؤاد فايد فؤاد الرشيدي
عنوان الرسالة : تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على تخفيض حجم العمالة بقطاع الاستثمار العقاري بدولة الكويت
اسم الدرجة : دكتور الفلسفة في إدارة الأعمال

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:

1- الأستاذ الدكتور/ على محمد عبد الوهاب رئيساً ومشرفاً
أستاذ إدارة الأعمال – كلية التجارة- جامعة عين شمس

2- الأستاذ الدكتور/ محمد شوقي أحمد شوقي عضواً
أستاذ إدارة الأعمال كلية التجارة جامعة الزقازيق.

3- الأستاذ الدكتور/ سيد محمود الخولي عضواً
أستاذ إدارة الأعمال – كلية التجارة- جامعة عين شمس

4- الدكتور/ على محمود المبيض مشرفاً بالاشتراك
أستاذ إدارة الأعمال المساعد - كلية التجارة - جامعة عين شمس

تاريخ البحث: / / 2009 م

الدراسات العليا

أجيزت الرسالة بتاريخ / /2011م

ختم الإجازة

موافقة مجلس الكلية
بتاريخ / /2011م

موافقة مجلس الجامعة
بتاريخ / /2011م

شكر وتقدير

"الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه .

يتقدم الباحث بخالص الشكر والامتنان والعرفان والتقدير لكل من:

الأستاذ الدكتور/ على محمد عبد الوهاب

أستاذ إدارة الأعمال– كلية التجارة– جامعة عين شمس لتكرمه بالموافقة على الإشراف على هذه الرسالة وتفضله بالمتابعة والتوجيه والنصح والإرشاد لإنجاز هذه الرسالة .

الأستاذ الدكتور/ على محمود المبيض

أستاذ إدارة الأعمال المساعد – كلية التجارة – جامعة عين شمس على تفضله بالإشراف بالاشتراك على هذه الرسالة والمتابعة في إعداد الرسالة .

الأستاذ الدكتور/ أدم غازي العتيبي

أستاذ الإدارة العامة – كلية العلوم الإدارية – جامعة الكويت على تفضله بالإشراف على البحث بالاشتراك ومتابعة الباحث بصفة مستمرة

كما يتقدم الباحث بالشكر والتقدير إلى كل من:

الأستاذ الدكتور/ محمد شوقي أحمد شوقي

أستاذ إدارة الأعمال كلية التجارة جامعة الزقازيق.

الأستاذ الدكتور/ سيد محمود الخولي

أستاذ إدارة الأعمال – كلية التجارة- جامعة عين شمس

على تفضلهما بالمشاركة في مناقشة الرسالة والحكم عليها.

قائمة المحتويات

م	بيـــــــان	الصفحة
الفصل الأول: إطار الدراسة		
أولا	مقدمة	3
ثانيا	الدراسة الاستطلاعية	6
ثالثا	مشكلة الدراسة	8
رابعا	أهداف الدراسة	9
خامسا	النموذج المقترح للدراسة	10
سادسا	فروض الدراسة	11
سابعا	أهمية الدراسة	11
ثامنا	منهج الدراسة	12
تاسعا	حدود الدراسة	18
عاشرا	خطة الدراسة	18
الفصل الثاني: الأزمة الاقتصادية العالمية		
أولا	مقدمة	20
ثانيا	مفهوم الأزمة الاقتصادية العالمية	21
ثالثا	جذور وبداية الأزمة الاقتصادية	27
رابعا	مراحل تطور الأزمة الاقتصادية العالمية	29
خامسا	تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على الاقتصاد العالمي	32
سادسا	تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على الدول العربية	34
سابعا	تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على دولة الكويت	36
ثامنا	تأثير الأزمة المالية العالمية على الاستثمار العقاري في دولة الكويت	39
تاسعا	الخلاصة	42
الفصل الثالث: تخفيض حجم العمالة		
أولا	مقدمة	44
ثانيا	مفاهيم وتعريفات حول مصطلح تخفيض حجم العمالة	44
ثالثا	أهمية تخفيض حجم العمالة	48
رابعا	إستراتيجيات إعادة هيكلة العمالة	52
خامسا	إستراتيجية تخفيض حجم العمالة	58
سادسا	أساليب تخفيض حجم العمالة	59
سابعا	مراحل تخفيض حجم العمالة	61
ثامنا	مشكلات تخفيض حجم العمالة	62
تاسعا	دوافع الأخذ بتخفيض حجم العمالة	67
عاشرا	أسباب الأخذ بتخفيض حجم العمالة	68
حادي عشر	الخلاصة	68
الفصل الرابع: تمكين العاملين		
أولا	مقدمة	70
ثانيا	مفهوم تمكين العاملين	71

ثالثا	كيف يتحقق التمكين	74
رابعا	العلاقات بين التمكين السيكولوجي والتمكين السلوكي	75
خامسا	عناصر التمكين	77
سادسا	أهمية وأسباب تمكين العاملين	78
سابعا	أبعاد تمكين العاملين	79
ثامنا	افتراضات تطبيق مفهوم تمكين العاملين	81
تاسعا	أشكال عملية تمكين العاملين وتصنيفاتها	84
عاشرا	مراحل عملية تمكين العاملين	85
حادي عشر	شروط التمكين	86
ثاني عشر	أساليب التمكين	88
ثالث عشر	فوائد التمكين	89
رابع عشر	معوقات تطبيق التمكين	91
خامس عشر	الخلاصة	94
الفصل الخامس: الإثراء الوظيفي		
أولا	مقدمة	96
ثانيا	مفهوم الإثراء الوظيفي	98
ثالثا	خصائص الإثراء الوظيفي	102
رابعا	أبعاد الإثراء الوظيفي	103
خامسا	مزايا الإثراء الوظيفي	107
سادسا	درجات الإثراء الوظيفي	109
سابعا	التخطيط للإثراء الوظيفي	114
ثامنا	مشكلات تطبيق الإثراء الوظيفي	116
تاسعا	الخلاصة	117
الفصل السادس: الدراسات السابقة التي تناولت موضوعات الدراسة		
أولا	مقدمة	119
ثانيا	الدراسات السابقة	119
ثالثا	الاستنتاجات المستخلصة من الدراسات السابقة	149
رابعا	الخلاصة	150
الفصل السابع: المعالجة الإحصائية ونتائج الدراسة التطبيقية		
أولا	مقدمة	152
ثانيا	الإجراءات المنهجية للدراسة التطبيقية	153
ثالثا	تحليل نتائج الدراسة التطبيقية	159
رابعا	اختبار صحة/عدم صحة فروض الدراسة	165
خامسا	الخلاصة	183
الفصل الثامن: ملخص النتائج والنموذج المقترح والتوصيات		
أولا	ملخص النتائج	185
ثانيا	نتائج مرتبطة بالنموذج المقترح للدراسة	187
ثالثا	مكونات النموذج المقترح	188
رابعا	مزايا النموذج المقترح	189

خامساً	المشكلات التي قد تواجه تطبيق النموذج	190
سادساً	احتياطيات (ضمانات نجاح) تطبيق النموذج	191
سابعاً	توصيـــات الدراسة	191
ثامناً	توصيات بدراسات مستقبلية	194
المراجع		
أولا	المراجع العربية	196
ثانيا	المراجع الأجنبية	201
الملاحق		
الأول	استمارة الاستقصاء	2
الثاني	مشروع قانون رقم لسنة 2009 بشأن تعزيز الاستقرار المالي في الدولة لمواجهة الأزمة المالية العالمية	8
الثالث	مخرجات التحليل الإحصائي	23

قائمة الجداول

م	عنوان الجدول	الصفحة
1	مقاييس الدراسة الميدانية ومتغيراتها	13
2	شركات العقارات المدرجة في بورصة الأوراق المالية في دولة الكويت حتي يناير 2009	15
3	عينة البحث من شركات العقارات المدرجة في بورصة الأوراق المالية في دولة الكويت حتي يناير 2009	16
4	أنواع الأزمات الاقتصادية والمالية عن الفترة من 1637 حتى 2007	23
5	الأنشطة الاقتصادية ونسبة تخفيض حجم العمالة في دولة الكويت	38
6	مبادئ ودوافع هيرزبرج في الإثراء الوظيفي	106
7	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالنوع	153
8	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالسن	154
9	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالتعليم	155
10	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالخبرة	156
11	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بمستوى الدخل	157
12	معامل الثبات والصدق لمتغيرات الدراسة باستخدام "معامل ألفا كرونباخ"	159
13	فئات المتوسط وفقاً لمعايير الموافقة وعدم الموافقة في إطار مقياس ليكرت Likert Scale	160
14	نتائج الدراسة التطبيقية لمتغير الأزمة الاقتصادية العالمية	161
15	نتائج الدراسة التطبيقية لمتغير تخفيض حجم العمالة	162
16	نتائج الدراسة التطبيقية لمتغير مشكلات تخفيض حجم العمالة	163
17	نتائج الدراسة التطبيقية لمتغير أساليب مواجهة مشكلات تخفيض حجم العمالة	164
18	معامل ارتباط بيرسون للفرض الأول	166
19	تحليل التباين للفرض الأول	166
20	نتائج تحليل الانحدار بين الأزمة الاقتصادية العالمية وتخفيض حجم العمالة	167
21	معامل ارتباط بيرسون للفرض الثاني	170

22	تحليل التباين للفرض الثاني	170
23	نتائج تحليل الانحدار بين تخفيض حجم العمالة ومشكلات تخفيض حجم العمالة	171
24	معامل ارتباط بيرسون للفرض الثالث	174
25	تحليل التباين للفرض الثالث	174
26	نتائج تحليل الانحدار بين أساليب مواجهة مشكلات تخفيض حجم العمالة ومشكلات تخفيض حجم العمالة	175
27	نتائج اختبار مان ويتني لإدراك النوع لمتغيرات الدراسة	178
28	نتائج اختبار كروسكال وايلز لإدراك السن لمتغيرات الدراسة	179
29	نتائج اختبار كروسكال وايلز لإدراك المستوى التعليمي لمتغيرات الدراسة	180
30	نتائج اختبار كروسكال وايلز لإدراك الخبرة لمتغيرات الدراسة	181
31	نتائج اختبار كروسكال وايلز لإدراك مستوى الدخل لمتغيرات الدراسة	182

قائمة الأشكال

م	عنوان الشكل	الصفحة
1	النموذج المقترح للدراسة	10
2	تشابكات الأزمة المالية العالمية والانعكاسات متعددة الأطراف	28
3	ردود أفعال الموظفين الناتجة عن تخفيض حجم العمالة	50
4	درجات من التنويع الوظيفي ورضا الفرد	109
5	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالنوع	154
6	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالسن	155
7	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالتعليم	156
8	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بالخبرة	157
9	التكرارات والنسب المئوية لعينة الدراسة فيما يتعلق بمستوى الدخل	158
10	اختبار اعتدالية المتغير التابع	168
11	مدى تقارب القيمة الفعلية والقيمة المتوقعة للمتغير التابع	169
12	اختبار اعتدالية المتغير التابع	172
13	مدى تقارب القيمة الفعلية والقيمة المتوقعة للمتغير التابع	173
14	اختبار اعتدالية المتغير التابع	176
15	مدى تقارب القيمة الفعلية والقيمة المتوقعة للمتغير التابع	177
16	النموذج المقترح للدراسة	188

الفصل الأول
إطار الدراسة

الفصل الأول: إطار الدراسة

أولاً: مقدمة

يمر الاقتصاد العالمي منذ أغسطس ٢٠٠٧ م بأزمة مالية غير مسبوقة، نتجت عن مشكلة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية، التي تسببت فيها القروض العقارية الرديئة، ومنذ ذلك التاريخ والأزمة تتمدد وتتفاقم وتضرب بأطنابها في جنبات الاقتصاد العالمي، وذلك رغم الجهود الكبيرة التي بذلتها البنوك المركزية في الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي وفي دول آسيا، ورغم مساندة الدول النامية والدول النفطية للمؤسسات المالية للخروج من الأزمة[1].

كما تعتبر الأزمة الاقتصادية التي يشهدها الاقتصاد العالمي منذ أغسطس ٢٠٠٧ م من أسوأ الأزمات التي مر بها الاقتصاد العالمي منذ عقد الثلاثينات، بل وتعتبر الأخطر في تاريخ الأزمات المالية، خاصة بعدما ثبت عجز النظام الاقتصادي العالمي عن احتوائها والتخفيف من آثارها بشكل سريع وفعال .وتأتي خطورة هذه الأزمة من كون انطلاقها من اقتصاد الولايات المتحدة الذي يشكل قاطرة النمو في الاقتصاد العالمي، فاقتصادها هو الأكبر في العالم بحجم يبلغ حوالي ١٤ تريليون دولار، وتشكل التجارة الخارجية لها أكثر من ١٠ % من إجمالي التجارة العالمية .ومن ناحية أخرى تحتل السوق المالية الأمريكية موقع القيادة للأسواق المالية العالمية، لذا فإن أية مخاطر تتعرض لها هذه السوق تنتشر آثارها إلى باقي الأسواق المالية الأخرى بسرعة كبيرة[2].

وهذه الأزمة لم تتجاوب بشكل كبير مع جهود التغلب عليها، وبدأ الحديث عن احتمالات دخول الاقتصاد الأمريكي ومن ثم الاقتصاد العالمي في مرحلة من الركود أو

---

(1) إدارة البحوث والدراسات الاقتصادية، **الأزمة الاقتصادية العالمية وتداعياتها على الاقتصاد السعودي**، (المملكة العربية السعودية، مجلس الغرف السعودية، ١١ شوال ١٤٢٩ ه الموافق ١٠ أكتوبر 2008 م)، ص3.

(2) Wayne M. Morrison, **China and the Global Financial Crisis: Implications for the United States**, (CRS Report For Congress, Updated November 17, 2008), P 14.

الكساد، حيث التباطؤ في معدلات النمو، والتراجع في فرص العمل .خاصة وأن هذه الأزمة تعتبر أزمة مختلفة عن سابقتها من الأزمات الكثيرة التي مر بها الاقتصاد العالمي، حيث أنها ليست ناجمة عن ارتفاع سعر الفائدة وإنما ناجمة عن تراجع الطلب خاصة على قطاع العقارات، وانتشار الديون المعدومة التي أدت إلى انهيار عدد كبير من المؤسسات المالية والعقارية حول العالم .كما أنها أزمة مركبة لأنها مصحوبة بارتفاع غير مسبوق في أسعار النفط العالمية، وارتفاع في معدلات التضخم وأسعار الغذاء العالمية، ولذلك تتفاوت التوقعات بشأن السيناريوهات المستقبلية لهذه الأزمة.

كما أن الوضع الاقتصادي الذي تمر به الكويت حاليا ما هو إلا انعكاس حقيقي للازمة الاقتصادية العالمية، فالكويت هي جزء من المنظومة العالمية التي تأثرت بتداعيات هذه الأزمة، والوضع الاقتصادي في الكويت أصبح الآن في وضع حرج للغاية، والأمر أصبح بحاجة إلى تدخل حكومي عاجل بهدف المحافظة على استقرار الوضع الاقتصادي في الدولة. وعلينا أن نأخذ العبرة من كل الاقتصاديات المتطورة في العالم المتقدم، حين قامت كافة الدول بتقديم الدعم المالي لمؤسساتها، سواء المالية أو غيرها، في سبيل المحافظة على الاستقرار الاقتصادي لديها.

ويعتبر الاستثمار العقاري في دولة الكويت من أهم القطاعات التي تأثرت بهذه الأزمة الاقتصادية العالمية حيث أوضح بيت التمويل الكويتي (بيتك) في تقريره الشهري عن سوق العقار المحلي خلال الربع الرابع من عام 2008 أن التوسع في النشاط العقاري عام 2008، بدأ يفقد وتيرته السريعة في النمو، متأثرا بجملة من العوامل تمثلت في القانونين رقمي 8 و9 لعام 2008 اللذين صدرا في نهاية فبراير وحظرا على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حواله للغير، كما منع البنوك الإسلامية من التمويل العقاري السكني، الأمر الذي أدى إلى انخفاض التداولات وحال دون حصول العديد من شرائح المجتمع على سكن مناسب في ضوء متوسطات الدخول، مقارنة بمتوسطات أسعار الأراضي والعقارات، فضلا عن تأثر

الاستثمار العقاري بأكبر الأزمات الاقتصادية منذ الحرب العالمية الثانية، التي ألمت بالأسواق في شهر سبتمبر من عام 2008[1].

وأشار التقرير إلى أن التداول العقاري قد شهد تباطؤا ملحوظا خلال عام 2008، ومن ثم انخفض معدل النمو من 58.4% إلى 37% عام 2008، وقد صاحب انخفاض النمو في التداولات تراجعا في معدلات الأسعار في بعض المناطق والعقارات السكنية والاستثمارية، في حين تباين أداء أسعار العقارات التجارية بين الارتفاع والانخفاض، وفقا للمحافظات.

كما أوضح التقرير أيضا أن أسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية تأثرت، حيث سجلت القيمة السوقية لقطاع العقارات انخفاضا من 4.060 مليارات دينار كويتي إلى 2.592 مليار دينار كويتي بنسبة انخفاض36.1% عن عام 2007، كما انخفض مؤشر السوق للقطاع العقاري بنسبة 39.75%، مقارنة بعام 2006، هو اقل بشكل طفيف من نسبة انخفاض إجمالي السوق، والبالغ 36.93% خلال الفترة نفسها.

يتضح من خلال العرض السابق انعكاس الأزمة الاقتصادية العالمية على الاستثمار العقاري داخل دولة الكويت وبالتالي اتجهت بعض الشركات إلى تخفيض حجم العمالة وذلك لمواجهة الآثار السلبية لهذه الأزمة.

يستخلص الباحث مما سبق أن تخفيض حجم العمالة سيكون له العديد من المشكلات والآثار السلبية داخل هذه الشركات، ومن أجل ذلك يرغب الباحث من خلال هذا الدراسة تقديم نموذج يوضح طبيعة العلاقة بين الأزمة الاقتصادية العالمية وتخفيض حجم العمالة في قطاع الاستثمار العقاري في دولة الكويت وأيضا محاولة تقديم مقترحات لعلاج هذه المشكلات والآثار السلبية الناتجة عن تخفيض حجم العمالة بهذه الشركات.

---

(1) **تقرير بيت التمويل الكويتي** ، 2009، ص 2.

ثانياً: الدراسة الاستطلاعية

لقد قام الباحث بإجراء دراسة استطلاعية كان الهدف منها:

1- تكوين خلفية نظرية وتطبيقية عن الموضوع.

2- تحديد مشكلة الدراسة.

3- صياغة فروض الدراسة.

4- تحديد أهداف وأسلوب الدراسة.

5- اقتراح نموذج الدراسة

أ – تم الاعتماد في إجراء الدارسة الاستطلاعية على الآتي:

إجراء عدد من المقابلات الشخصية مع المسئولين في شركات الاستثمار العقاري بدولة الكويت وتوجيه عدد من الأسئلة لهم وتم توجيه عدد من الأسئلة إلى عينة مكونة من (15) مفردة من المسئولين وأصحاب الشركات العقارية المدرجة في البورصة وذلك حول موضوع تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية وانعكاساتها على الاستثمار العقاري في الكويت.

ب – الأسئلة التي تم توجيهها للمسئولين في سوق العقار الكويتي

1- هل ترى أنه توجد علاقة بين الأزمة الاقتصادية العالمية وما يحدث في سوق العقار في دولة الكويت؟

2- هل يوجد تأثير للأزمة الاقتصادية العالمية على الاستثمار العقاري في دولة الكويت؟

3- إذا كانت الإجابة (بنعم) فما هو نوع تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على الاستثمار العقاري في دولة الكويت؟

4- هل ترى أن درجة اهتمام المسئولين في التصدي لهذه الأزمة كافية في دولة الكويت؟