

قياس وتحليل الانتاجية لعوامل انتاج الشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

Measuring and analyzing the productivity of the production factors of Kuwaiti real estate companies for the period (2016-2020)

م.د. سالم محمد المعطش العنزي

وزارة الصحة

دولة الكويت

م.د. جواد شاكر فريخ

كلية الادارة والاقتصاد

جامعة الانبار

ja79hd@gmail.com

تاريخ استلام البحث 2023/1/8 تاريخ قبول النشر 2023/3/6 تاريخ النشر 2023/10/5

<https://doi.org/10.34009/aujeas.2023.181380>

المستخلص:

يهدف البحث الى قياس وتحليل انتاجية عوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية المدرجة في بورصة الكويت خلال المدة (2016-2020) من خلال استخدام طريقة ملكويست الذي يعتمد على فرضيات نموذج تحليل مغلف البيانات ، اذ تم الاعتماد على عدة متغيرات خاصة بالشركات منها ما يمثل المدخلات وهي (إجمالي الديون وإجمالي حقوق الملكية) واخرى تمثل المخرجات وهي (استثمارات طويلة الأجل وإجمالي الربح)، وبعد تسخير برنامج (Deap) تم الوصول الى عدة نتائج اهمها: ان عام 2019 أفضل عام حقق فيه القطاع العقاري متوسط نمو الانتاجية الكلية لعوامل الانتاج (tfpch) بلغ (13.2%) مقارنةً بالأعوام السابقة وللاحقة، اذ شهدت معدلات نمو الانتاجية تذبذب واضح بين الارتفاع والانخفاض نتيجة لتأثرها بمعدلات نمو الكفاءة التقنية والكفاءة الحجمية، كما ان شركة الصالحية العقارية حققت اعلى متوسط لنمو الانتاجية الكلية لعوامل الانتاج خلال المدة (2016-2020) بلغ (6.3%) تلتها بعد ذلك شركة ريم العقارية بمتوسط نمو بلغ (3.8%)، وكان ترتيب الشركات الاخرى تباعاً كما موضح بالشكل (23) اما المرتبة الاخيرة كان من نصيب شركة منشآت للمشاريع العقارية بمتوسط نمو بلغ (0.9%)، واوصى البحث بان الشركات ينبغي عليها ان تحسن من مستويات كفاءتها التقنية والحجمية من اجل تحقيق معدلات أفضل لإنتاجية عوامل الانتاج ومن ثم تطوير القطاع الذي يعد من القطاعات المهمة وتحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق معدلات نمو مرتفعة، فضلاً عن تطوير الادارة وتحقيق معدلات نمو للكفاءة الادارية بشكل أفضل من خلال الاستعانة بالتجارب العالمية فضلاً عن دورات التدريب والتطوير الامر الذي يحسن من ادارة عناصر الانتاج بشكل أفضل.

الكلمات المفتاحية: الانتاجية - نموذج ملكويست - الشركات العقارية الكويتية

Abstract:

The research aims to measure and analyze the productivity of production factors for Kuwaiti real estate companies listed on the Kuwait Stock Exchange during the period (2016-2020) through the use of the Malmquist method, which depends on the assumptions of the data envelope analysis model, as it was relied on several variables specific to companies, including what represents the inputs, which are (Total debt and total equity) and others representing the outputs (long-term investments and total profit), and after harnessing the (Deap) program, several results were reached, the most important of which are: 2019 is the best year in which the real estate sector achieved an average growth in the total productivity of production factors (tfpch) that reached (13.2%) compared to previous and subsequent years, as productivity growth rates witnessed a clear fluctuation between rise and fall as a result of being affected by the growth rates of technical efficiency and volumetric efficiency, and Salhia Real Estate Company achieved the highest average growth rate of total productivity of production factors during the period (2016-2020) amounting to (6.3%), followed by Reem Real Estate Company, with an average growth rate of 3.8%, and the ranking of other companies was successively as shown in Figure (23). The last rank was for Munshaat Real Estate Projects Company with an average growth of (0.9) %), and the research recommended that companies should improve their technical and volumetric efficiency levels in order to achieve better rates of productivity of production factors and then develop the sector, which is one of the important sectors, achieve economic development and achieve high growth rates, in addition to developing management and achieving growth rates for administrative efficiency Better through the use of global experiences as well as training and development courses, which improves the management of production elements better.

Keywords: *productivity - Malmquist model - Kuwaiti real estate companies*

1- منهجية البحث:**1-1- المقدمة:**

تهدف السياسة الاقتصادية في كافة الدول المتقدمة والنامية الى رفع مستويات التنمية الاقتصادية والتي من شأنها زيادة الرفاهية للشعوب وان رفع مستويات التنمية الاقتصادية في أي بلد يتوقف على حجم مداخلها من عناصر الانتاج وان السعي لتحقيق مستويات اعلى من التنمية الاقتصادية يتطلب توفير الدخل الملائم من اجل ذلك ويتم ذلك عن طريق ما يمكن لهذا البلد من انتاجه من السلع والخدمات فكلما زاد حجم الانتاج الكلي كلما ساعد في رفع معدلات التنمية الاقتصادية، وبما ان القطاع العقاري يعد من القطاعات الاساسية التي ينبغي الاهتمام بها من اجل تحقيق التنمية الاقتصادية، لذا فان الشركات العقارية في البلدان النامية بشكل عام وفي دولة الكويت بشكل خاص لها دور مهم في نقل التنمية الاقتصادية من مرحلة الى اخرى وتطوير البنى التحتية الاساسية التي تعد الحجر الاساس لانطلاق التنمية الاقتصادية.

ان تطوير الشركات العقارية في دولة الكويت يتم من خلال تحسين مستوى انتاجها والذي يرتبط ارتباطاً مباشراً باستخدام عناصر الانتاج بشكل الامثل فأن زيادة انتاجية عوامل الانتاج المستخدمة من قبل أي شركة يتم عن طريق تدنية المدخلات (عناصر الانتاج المستخدمة) لإنتاج كمية معينة من الانتاج او تعظيم المخرجات (زيادة الانتاج) باستخدام كمية معينة من مستلزمات الانتاج او تحقيق الاثنيين معاً، كل ذلك يؤدي الى زيادة معدلات انتاجية عوامل الانتاج المستخدمة الامر الذي يؤدي الى تطوير الشركة وبشكل مستمر لذا سيتم في هذا البحث قياس انتاجية عوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية ومعرفة مستويات انتاجيتها كل على حده فضلاً عن انتاجية القطاع بشكل عام خلال المدة (2016-2020).

مشكلة البحث: تتمحور مشكلة البحث بعدم معرفة مستوى انتاجية عوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية ومعرفة افضل شركة لتكون مرجعاً للشركات الاخرى، فضلاً عن معرفة افضل مستوى انتاجية لعوامل الانتاج خلال المدة (2016-2020)، كما ان هناك عدم معرفة مستويات الانتاجية للقطاع بشكل عام خلال نفس المدة تعد احدى التحديات التي تواجه واضعي السياسات الاقتصادية التي تسعى الى تحقيق التنمية الاقتصادية لدولة الكويت.

اهمية البحث: يعد من البحوث القليلة التي تناولت هذا الموضوع في العراق فالاقتصاد العراقي عانى من عدم الاستقرار الاقتصادي والسياسي والاجتماعي اذ يمتاز الاقتصاد العراقي بالبيئة الطاردة للاستثمار اذ يمكننا هذا البحث من قياس الانتاجية الكلية للشركات العقارية، وكذلك الدور الذي تلعبه الانتاجية الكلية في تصحيح المسار الاقتصادي في العراق ولا سيما في الاجل الطويل وذلك في اطلاق الطاقات الكامنة في عوامل الانتاج من الموارد المادية والبشرية المتاحة وايجاد نوع من الموازنة في قدرة هذه الموارد على الاسهام في توليد القيمة المضافة وتحقيق النمو الاقتصادي المستدام.

هدف البحث: يهدف البحث الى الاتي:

- 1- تحليل وقياس الانتاجية الكلية للشركات العقارية في العراق باستخدام مؤشر ملم كويس.
- 2- مناقشة متطلبات النهوض في مستوى الانتاجية الكلية للشركات العقارية في العراق
- 3- قياس النمو في الإنتاجية الكلية للشركات العقارية وتحديد أسباب النمو المنخفض للإنتاجية الكلية في الشركات العقارية في العراق.

فرضية البحث: ان عدم الاستقرار السياسي بشكل عام ادى الى حدوث عدم استقرار النظام الاقتصادي والاجتماعي وكذلك ازدياد الضغوطات السياسية ادت الى عدم الكفاءة في الاستغلال الامثل للموارد المتاحة وتدني مستوى الانتاج وضعف في الانتاجية الكلية بشكل عام، وأن البنية التحتية وتدهورها سبب النمو البطيء والمنخفض للإنتاجية الكلية في الشركات العقارية في العراق

منهجية البحث: اعتمد البحث على المنهج الاستقرائي الوصفي في تحليل مؤشرات الانتاجية وكذلك المنهج الاستنباطي في قياس الانتاجية الكلية للشركات العقارية باستخدام الطرق الكمية القياسية اذ تم استخدام مؤشر ملم كويس لقياس الانتاجية الكلية للشركات العقارية.

الاستعراض المرجعي:

1- دراسة (عبدالرزاق وهاشم) عام 2005 بعنوان (العلاقة القياسية بين الانتاجية الكلية والجزئية وتطبيقاتها على المنتجات الصناعية) اذ يهدف البحث الى القيام بدراسة تحليلية تعتمد تحديد العلاقات المتبادلة بين الانتاجية الجزئية والكلية، إذ تعد هذه الدراسة مهمة لكل من الباحثين والمهتمين وعن طريقها يمكن معرفة وفهم التعقيدات وأهم المشكلات التي تحيط بموضوع تخطيط الانتاجية productivity planning في الشركة، وتمكين المختصين من أن يضعوا تفسيراً أكثر دقة ووضوحاً لأسباب التغيرات الحاصلة في مؤشرات الانتاجية بين فترة وأخرى، وكذلك المساعدة في التنبؤ forecasting الدقيق باتجاهات تطور المؤشرات في المستقبل وتوصل البحث الى مجموعة من التوصيات اهمها قيام الادارة باتخاذ الاجراءات اللازمة بعد التعرف على نسب مساهمة كل عنصر من عناصر الانتاج في خفض أو زيادة الانتاجية الكلية، منها زيادة مهارات العاملين خصوصاً بعد أن تعرفنا على نسبة مساهمة عنصر العمل في خفض الإنتاجية إذ بلغت [٢٢] وهي أوطأ نسبة انتاجية جزئية قياساً بالانتاجيات الجزئية لعناصر الإنتاج الأخرى، وتخفيض حجم المصاريف وخاصة الادارية والتي ساهمت بشكل واضح في خفض مستوى الانتاجية وارتفاع نسبة وكذلك اعداد الدورات التدريبية الخاصة بالقائمين على حساب الانتاجية من خلال تعريفهم بمؤشرات القياس والعلاقات الرياضية القائمة بين الانتاجية الكلية والجزئية وكيفية تفسير هذه العلاقة وما هي الفائدة المرجوة عن طريق هذا الاستخدام.

2- دراسة (علوش وياقر) عام (2015) بعنوان (حساب معدل نمو الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج في الاقتصاد العراقي باستخدام نموذج سولو المطور للمدة (1980-2014)) اعتمدت الدراسة في التقدير على دالة سولو المطورة من قبل مانكيو و رومر و و اويل، اذ تم توزيع راس المال البشري في دالة الإنتاج، وبلغت مدة الدراسة حوالي (34) عام، وبعد القياس تم استخدام اختبار (السكون والتكامل المشترك) على سلسلتي (النمو الاقتصادي، ونمو عامل الإنتاجية الكلية) ومدى انسجامهما مع السلاسل الزمنية لعوامل مستقلة أخرى مؤثرة من أهمها المتغيرين المستقلين: (التضخم، والإيرادات النفطية) وعوامل مستقلة أخرى، واتضح ان جميع المتغيرات متكاملة عند الرتبة الاولى (1) اعتماداً على اختبار ديكي فولر وبعد اجراء الانحدار المتعدد اتضح ان اهم عاملين معنويين مؤثرين في النمو للناتج القومي العراقي هما: (التضخم، والإيرادات النفطية) الأول سلبى ومعنوي التأثير والثاني إيجابى ومعنوي التأثير، كما اتضح بان معدل النمو السنوي لعامل الإنتاجية الكلية للاقتصاد العراقي للمدة المذكورة بلغ (1.19%) تقريباً، وعزى السبب الى اعتماد العراق على الإيرادات النفطية التي كان لها الأثر الأكبر في رفع مساهمة عامل

الإنتاجية الكلية للاقتصاد العراقي، كما أشارت الدراسة الى انه لا توجد دراسات متخصصة ومتكاملة سابقة قدرت أو حلت عامل الإنتاجية الكلية للعراق، وهناك شحة كبيرة بهذا المجال".

دراسة 3-El-Shawady عام 2000 بعنوان: PRODUCTION FUNCTION IN EGYPTION TOURISM SECTOR AN ESTIMATION OF COFF Douglas.

هدفت هذه الدراسة إلى تقدير دالة الإنتاج في القطاع السياحي وذلك باستخدام دالة كوب دوجلاس للإنتاج خلال المدة 1999-1960، وتوصلت هذه الدراسة مجموعة من النتائج اهمها: المتغيرات المستقلة تفسر ما نسبته (70%) من التغير الحاصل في المتغير التابع، وان غلة الإنتاج في القطاع السياحي في مصر هي ثابتة الحجم إذ بلغت مجموع مرونة الإنتاج العناصر المستقلة واحد صحيح.

4- دراسة (Al Nuaimi, Abd al Elah, Zaidan) عام 2019 بعنوان (Comparison of The Change in Total Agricultural Productivity Between the Groups of Developing and Developed Countries Using the Malmquist Method for The Period (1990-2017)

مقارنة التغير في إجمالي الإنتاجية الزراعية بين مجموعات البلدان النامية والمتقدمة باستخدام طريقة مالمكويسيت للمدة (2017-1990)

التفاوت الاقتصادي بين الدول المتقدمة والنامية والفجوة بينها التي كانت ولا تزال تمثل اهتمام المتخصصين والتغير في إجمالي الإنتاجية الزراعية من أهم مقاييس المقارنة لمعرفة هذا الاختلاف، لذلك يهدف البحث إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تشكل في مجملها سياسة زراعية تتعلق بقياس النمو في إجمالي الإنتاجية الزراعية (TFP) لكل من البلدان النامية والمتقدمة (الأردن ، المملكة العربية السعودية ، كندا ، أستراليا) نلاحظ من بيانات DEAP انخفاض النمو في إجمالي الإنتاجية الزراعية في الدول النامية (الأردن ، المملكة العربية السعودية) بمتوسط (45.0 ، 59.0 % (على التوالي) مقارنة بالدول المتقدمة (كندا ، أستراليا) والتي بلغت (82.0 ، 88.0 % (على التوالي) وقد توصل البحث مجموعة من الاستنتاجات وأهمها القدرة التنافسية المنخفضة في معظم البلدان النامية وانخفاض الإنتاج وانخفاض الجودة قد يعزى إلى التكاليف المرتفعة الناتجة عن ارتفاع أسعار مدخلات الإنتاج، لذلك أوصى الباحثين بالاستغلال الأمثل للموارد البشرية والطبيعية والمالية لزيادة الإنتاجية في الزراعة التي تعد المدخل الرئيسي في تنمية القطاع الزراعي في هذه الدول.

5- دراسة Lafta & Ali عام 2020 بعنوان (MEASURING THE ECONOMIC EFFICIENCY AND TOTAL PRODUCTIVITY OF RESOURCE AND THE TECHNICAL CHANGE OF AGRICULTURAL COMPANIES IN IRAQ USING SFA AND DEA FOR THE PERIOD 2005-2017)

يهدف البحث إلى قياس الكفاءة الاقتصادية والتغير التكنولوجي والانتاجية الكلية للموارد باستخدام الطرق المعلمية وغير المعلمية للشركات الزراعية المسجلة بسوق العراق لأوراق المالية والبالغ عددها 6 شركات للمدة 2005 - 2017 منطلقاً من فرضية مفادها ان الشركات الزراعية المساهمة لا تحقق كفاءة اقتصادية ولا تتحكم بإدارة عملياتها وعليه قد تكون كفاءة تقنياً لكن حجم عملياتها ليس بالمستوى الأمثل، من الطرق اللامعلمية تم استخدام أسلوب تحليل مغلف البيانات وبالاستعانة بالبرنامج DEAP تبين ان شركة الشرق الاوسط حققت اعلى متوسط للكفاءة التقنية وكفاءة الكلفة بلغ 0.62، 0.58 على الترتيب أما الشركة العراقية لإنتاج البذور فحققت اعلى متوسط كفاءة تخصيصية بلغ 0.66، وباستخدام مؤشر المالكويست تبين ان الشركة الاهلية للإنتاج الزراعي حققت أعلى معدل تغير في الانتاجية الكلية للموارد واعلى تغير في الكفاءة التقنية بلغ على الترتيب 1.97، 2.28 . بينما الشركة الحديثة للإنتاج الزراعي حصلت على اعلى تغير تكنولوجي بلغ متوسطة 1.14 من الاساليب المعلمية تم استخدام أسلوب التحليل الحدودي العشوائي وتم تقدير دالة الانتاج اللوغارتمية TL المتسامية باستخدام برنامج FRONT وطريقة الامكان الاعظم ML تبين ان زيادة رأس المال بنسبة 1 % فان قيمة نتاج الشركات منتزاد بنسبة 0.22 % لأنه يساعد في الاستفادة من مزايا التكنولوجيا المتطورة التي يفترض أن تعمل هذه الشركات على توطينها وتدعم بها القطاع الزراعي، كما أن المرونة التقاطعية بين العمل ورأس المال بلغت 0.67 وهي تشير إلى طبيعة العلاقة الاحلالية بين الموردين لان استخدام التكنولوجيا يخفض من عدد العمال، اما قيمة sigma squared فبلغت 0.21 بمعنى هناك متغيرات توضيحية أخرى تؤثر في الكفاءة من خلال تأثيرها في المتغير العشوائي لا سيما متغيرات الادارة من ذات الاسلوب تم حساب الكفاءة التقنية اذ كان اعلى محل لها من نصيب الشركة العراقية لإنتاج وتسويق المنتجات.

2- الاطار النظري للانتاجية الكلية لعوامل الانتاج:

2-1- مفهوم الانتاجية:

ظلت الإنتاجية واحدة من المفاهيم الاقتصادية التي من الصعب وضع تعريف واضح لها بالرغم من الاهتمام الواسع بها لما لها من اهمية بالبحث والدراسة وخاصة فيما يتعلق بأبعادها وأهميتها وطرق قياسها والعوامل المؤثرة فيها، ان هذه الصعوبة جعلت مفهوم الإنتاجية يشوبه كثير من اللبس والغموض وخاصة في السنوات التي أعقبت الحرب العالمية الثانية، فالجهود المبذولة والدراسات المتخصصة حول مفهوم الإنتاجية أدت إلى ظهور مفاهيم عديدة واصبح للإنتاجية معان مختلفة، فهي عند بعضهم مقياس لكفاءة العمل وتعني عند البعض الآخر المخرجات التي حققتها مجموعة معينة من الموارد، وتجدها عند فريق ثالث تعني الرفاهية (ابو شيحة، 1982: 33)، وهكذا ظل مفهوم الإنتاجية من أكثر المفاهيم خضوعاً للتفسيرات المتعددة، وسوف نتناول عدة تعريفات للإنتاجية وهي استغلال الموارد التي في متناولنا بطريقة معينة أو أنها التوازن الذي يمكن تحقيقه بين عوامل الإنتاج المختلفة فإذا كان هدفنا هو زيادة الإنتاجية فإن هذا لا يأتي إلا باستخدام مواردنا بأحسن الوسائل الممكنة حتى يتحقق لنا أكبر كمية من السلع والخدمات بأقل تكاليف ممكنة وبأقل مجهود ممكن (الشنواني، 2000: 352)، وكذلك تعرف الانتاجية بانها

العلاقة بين الكمية المنتجة من سلعة معينة وكمية عوامل الإنتاج المستخدمة في تحقيق ذلك الإنتاج، وان الزيادة المستمرة في الإنتاجية تعكس مدى التحسن الذي يحدث في مستوى المعيشة وكذلك الكفاءة في حسن استخدام عناصر الإنتاج المختلفة ، وتعد الإنتاجية مقياس للعلاقة بين المخرجات والمدخلات للشركات خلال مدة زمنية معينة (العبد،2002: 23).

2-2- العوامل المؤثرة في الإنتاجية:

هناك عوامل كثيرة تؤثر على الإنتاجية وان هذه العوامل تتصف بالتداخل والترابط ولكل عامل خصائصه وتأثيراته المختلفة عن العامل الآخر ومن طبيعة هذه العوامل أنها لا تتصف بالثبات فهي متغيرة تبعا للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وهي ذات علاقة تبادلية، ومما لا شك فيه أن تحسين الإنتاجية لا يتأتى إلا بتأدية الأعمال الصحيحة بطريقة صحيحة، ومن أجل ذلك لا بد لنا من معرفة العوامل التي تحدد الإنتاجية وتؤثر فيها، ولقد تنوعت تقسيمات تلك العوامل، ومن هذه التقسيمات (هنية،2005: 5):

أولاً: عوامل فنية وتشمل: (المستوى التكنولوجي المستخدم في الإنتاج، المواد الخام المستخدمة (كما ونوعا وكيفا)، أساليب الإنتاج المتبعة، تصميم مكان العمل والقدرة على تصريف المنتجات وتسويقها)
ثانيا : عوامل إنسانية وتشمل: (مستوى التعليم والخبرة المكتسبة، المهارة المكتسبة بالتدريب، التكوين الجسماني للعامل، القدرات والمهارات الشخصية، الرغبات الإنسانية، العلاقات الاجتماعية، طبيعة العمل نفسه)

2-3- أهمية الإنتاجية:

تعد الإنتاجية مؤشر مهم يستدل من خلاله على درجة التطور والتقدم التي يحظى به الاقتصاد القومي لأي بلد ولذلك فان الإنتاجية ذات اثر في التطور الاقتصادي لأي بلد وتعد هدف تسعى كل البلدان على مختلف مستوياتها الاقتصادي المتقدم والنامي على حد سواء، وتعد الإنتاجية عصب الحياة الاقتصادية للبلدان المختلفة وتزداد أهميتها في البلدان التي يتسم اقتصادها بندرة العناصر الإنتاجية سواء كانت مادية أم بشرية الأمر الذي يفرض عليها تحسين استغلال الموارد المتاحة لديها بالشكل الذي يحقق لها عائدا استثماريا مقبولا، اذ إن تحسين الإنتاجية من شأنه يؤدي إلى زيادة الدخل القومي وارتفاع أرباح المشروعات ثم تحسين متوسط الدخل الفردي والذي يمكن المؤسسات والمشاريع لزيادة الإنفاق على تطوير الاستثمارات وخلق الرأسمالية وإعادة استثمارها في المشاريع المنتجة، كما أن ارتفاع الدخل الفردية يساهم بشكل جاد في زيادة المدخرات التي تمثل مصدرا للاستثمار في العمليات الإنتاجية الجديدة أو التوسعية، وكذلك فهي تساهم في الحصول على القوى العاملة على نصيب عادل من الدخل لإشباع حاجاتهم ماديا ومعنويا وبالتالي تحقيق الرفاهية الاقتصادية للأفراد المجتمع، أما على مستوى الدولة فإن زيادة الإنتاجية تؤدي إلى ما يلي (خضير وفاخوري،2011: 49):

- تحقيق الاستقلال الاقتصادي والذي يعد شرط أساسي لتدعيم الاستقلال السياسي للبلد.

- توفير العملات الأجنبية من خلال عدم التبذير والاستخدام الأمثل للمواد الأولية والتكميلية التي تتكبد الدولة ممن جراءها أمولا طائلة عليها سيما إذا كانت مستوردة.
- زيادة الدخل القومي والذي يؤدي إلى ارتفاع مستوى معيشة المواطنين وزيادة الرفاهية الإنتاجية.
- تحقق الإنتاجية وتطورها لأصحاب المشروعات الاقتصادية زيادة في المبيعات الناتجة عن زيادة الطلب نتيجة تحسن القدرة الشرائية للمواطنين وتخفيض التكاليف.....الخ.

ومن هنا تتضح أهمية الإنتاجية على صعيد الأفراد والمجتمع وبغض النظر عن طبيعة النظام الاقتصادي السائد في مختلف الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية، فان الدولة وأصحاب المشاريع الإنتاجية يسعون بشكل حثيث لتحسين الإنتاجية وتطويرها لما لها من مردود كبير على المجتمع في خلق التراكم الهادف لتحسين المستوى المعيشي لكل المجتمع.

ويمكن ايضاح أهمية الإنتاجية على عدة مستويات أخرى وهي (مجيد ومحسن، 2009: 20):

على صعيد الشركة، يمارس مدير العمليات دور مهم في تقرير الإنتاجية، إذ أن هناك تحديا يواجه مدير العمليات إلا وهو زيادة المخرجات من السلع والخدمات (مع ضمان الجودة) نسبة إلى المدخلات. فلو تمكن مدير العمليات من إنتاج سلع وخدمات كثيرة، أو سلع وخدمات ذات جودة أفضل لا ارتفعت الإنتاجية. وبالمثل، فلو تمكن مدير العمليات من المحافظة على كمية المخرجات وتخفيض المدخلات لا ازدادت الإنتاجية أيضا، أما على الصعيد الوطني، فإن الإنتاجية تعد المؤشر الرئيسي لمستوى المعيشة، إن السبب في ذلك يرجع إلى زيادة نسبة المخرجات لكل ساعة عمل تمكن القوة العاملة من الحصول على مستوى دخل أعلى ومن ثم تحسين مستوى معيشتهم، وبالمقابل فإن انخفاض الإنتاجية يؤدي إلى هبوط مستوى المعيشة. أما زيادة أسعار السلع والخدمات أو زيادة الرواتب والأجور الآتي لا تقترن بزيادة حقيقية للإنتاج فإنها لن تؤدي إلا للإنتاج فإنها لن تؤدي إلا لزيادة في التضخم النقدي وانخفاض مستوى المعيشة. وعلى الصعيد الدولي، فان الدول التي تتمتع بإنتاجية عالية فإنها ستخدم مواردها بشكل أفضل من الدول ذات الإنتاجية المنخفضة. إن هذا الأمر يتيح للدول ذات الإنتاجية العالية من تحقيق مزايا تنافسية شتى واختراق الأسواق العالمية.

2-4- الفرق بين الإنتاج والإنتاجية:

هناك خلط واضح بين الإنتاج والإنتاجية فالإنتاج هو إجمالي المخرجات، بينما الإنتاجية فهي العلاقة بين المدخلات والمخرجات والعناصر المستخدمة في إنتاجها، وغالبا ما يكون الإنتاج مرادفا للإنتاجية لدى الكثير من العاملين في هذا الميدان إلا أن المواقع العلمي يشير إلى أن هناك فرق واضح بين الإنتاج الذي يمثل الحصول على عوامل الإنتاج واستخدامها من أجل سلعة معينة أو تقديم خدمة مفيدة وبين الإنتاجية التي تمثل العلاقة القائمة بين المدخلات والمخرجات، إذ أن التوسع في استخدام عناصر الإنتاج قد يؤدي إلى الزيادة في الإنتاج إلا أن هذا قد لا يؤدي بالوقت نفسة إلى زيادة في الإنتاجية وبسبب التباين في المفاهيم السائدة بشأن الإنتاج والإنتاجية يمكن أن نقول

على أن زيادة الكفاءة الإنتاجية لأي مؤسسة اقتصادية لا يتم إلا باستخدام الموجودات الإنتاجية بكفاءة عالية وهذا يمكن أن يتحقق عن طريق زيادة قيمة المنتج النهائي مع الثبات قيمة الموارد المستخدمة في الإنتاج، وثبات قيمة المنتج النهائي مع نقصان وانخفاض قيمة الموارد المستخدمة، وزيادة قيمة المنتج النهائي مع زيادة قيمة الموارد المستخدمة بنسبة أقل، وانخفاض قيمة المنتج النهائي مع انخفاض قيمة المستخدمة بنسبة أكبر، وزيادة قيمة المنتج النهائي مع انخفاض قيمة الموارد المستخدمة (خضير وفاخوري، 2011: 47).

3- الإطار النظري لقياس الإنتاجية وفق نموذج ملكويست

لقد تم استخدام مؤشر مملكويست لأول مرة في بحثين من قبل (Caves, Christensen and Dlewert :1982a , 1982b) وحدد هؤلاء المؤلفون مؤشر (TFP) باستخدام دالة المسافة لمملكويست، وهذا المؤشر يعرف باسم The Malmquist Productivity index (MPI) ، ومن السمات المهمة لدالة المسافة هي أنها تعد التكنولوجيا أحد مدخلاتها، كما يمكنها أن تستخدم في حالة وجود إنتاج متعدد المخرجات، ودالة المسافة على نوعين دالة المسافة للمدخلات ودالة المسافة للمخرجات (Jreisat and Hassan, 2016: 148).

قسمت مكونات نمو الإنتاجية التي تم تحليلها إلى التغيير في الكفاءة الفنية والتغيير في الكفاءة التقنية إذ أن (K. Chen and H. Yang, 2011: 199) (Bolli and Farsi, 2015: 25) :

$$M_t = TE + TC \quad \dots (1)$$

$$TE = \frac{D_s(X_s, Y_s)}{D_t(X_t, Y_t)} \quad \dots (2)$$

$$TC = \left[\frac{D_t(X_s, Y_s)}{D_s(X_s, Y_s)} * \frac{D_t(X_t, Y_t)}{D_s(X_t, Y_t)} \right]^{1/2} \quad \dots (3)$$

إذ يقيس TE نمو الكفاءة الفنية، إذ يصبح المؤشر أكبر من الواحد في حالة اقتراب الشركة من الحدود التقنية الحالية، وتشير TC إلى نمو الكفاءة التقنية إذا كان هناك انتقال بعيد عن النقطة الممكنة بسبب التقدم التقني، فإذا كانت قيمة

$TC < 1$ فذلك يعني أنه يمكن للمصرف إنتاج المزيد من الخدمات باستخدام موارد أقل أو إنتاج خدمات أكبر باستخدام المدخلات نفسها (Roman and sargu, 2014: 379) .

يتيح لنا بناء مؤشرات الكفاءة المختلفة تتبع مصادر عدم تحقق الكفاءة الفنية بشكل أفضل إلى عدم الكفاءة النقية (PTE) (وهي عدم تحقق الكفاءة الفنية (TE) خالية من تأثيرات الحجم)، وتخضع بالكامل للسيطرة بشكل مباشر على أخطاء الإدارة، ويطلق عليه أيضاً الكفاءة الإدارية عند استخدام القليل من المدخلات مما هو مطلوب لإنتاج مستوى معين من المخرجات، ويعزى ذلك بشكل عام إلى عدم وجود ضغوط تنافسية قوية، مما يجعل المصارف عند مستوى أقل من الأداء الأمثل، وتنتج الشركة ذو الكفاءة الحجمية المرتفعة (SE) عندما يكون هناك عوائد متزايدة للحجم (IRS) فيمكن الحصول على مكاسب الإنتاجية عن طريق توسيع مستويات الإنتاج، وفي حالة انخفاض عوائد الحجم (DRS)، يمكن تحقيق مكاسب الإنتاجية عن طريق خفض مستويات الإنتاج، بما أنه ينطوي

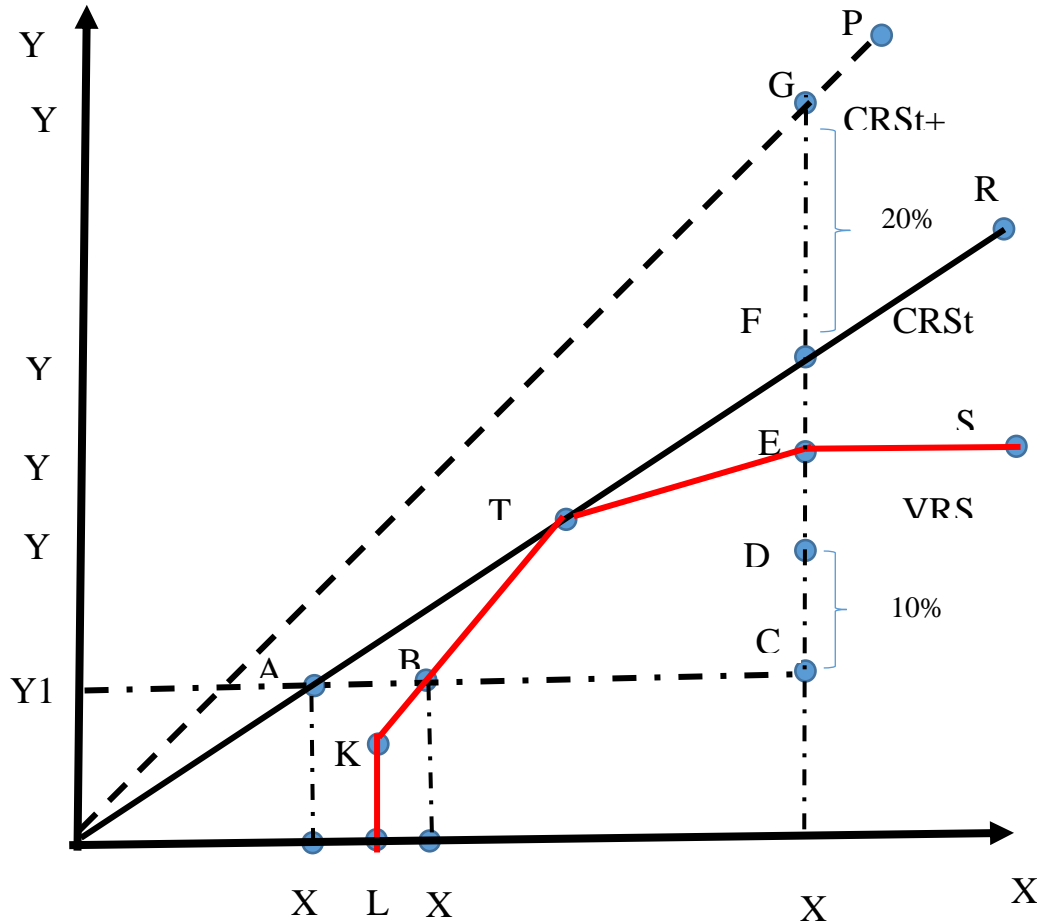
على اختيار مستوى غير كفوء ويعد عدم تحقق كفاءة الحجم (غلة حجم متناقصة) أيضاً نوعاً من عدم تحقق الكفاءة الفنية، ومن ثمَّ تتضمن الكفاءة الفنية كلا من (PTE) و (SE)، وهذا هو المستوى غير الكفوء لكل من المدخلات والمخرجات ويستخدم مؤشر (TFPCH) بشكل عام لحساب التحسن المطلق أو التدهور في إنتاجية الشركة (Isik et al, 2016: 5-6):

$$M = TFPCH_{(t,t+1)} = \underbrace{\frac{D_{t+1}^{VRS}(X_{t+1}, Y_{t+1})}{D_t^{VRS}(X_t, Y_t)}}_{PEFCH} * \underbrace{\left[\frac{D_{t+1}^{CRS}(X_{t+1}, Y_{t+1})/D_{t+1}^{VRS}(X_{t+1}, Y_{t+1})}{D_t^{CRS}(X_t, Y_t)/D_t^{VRS}(X_t, Y_t)} \right]}_{SECH} \underbrace{\left[\frac{D_t^{CRS}(X_{t+1}, Y_{t+1})}{D_{t+1}^{CRS}(X_{t+1}, Y_{t+1})} * \frac{D_1^{CRS}(X_t, Y_t)}{D_{t+1}^{CRS}(X_1, Y_1)} \right]^{1/2}}_{TECCH} \dots (4)$$

يتم تحليل تغيير الكفاءة الفنية وفقاً لعوائد الحجم الثابتة (CRS) ولمكوناتها (النقية وإنتاجية الحجم) (EFFCH = PEFCH +

SECH) ويتطلب ذلك حساب دوال المسافات في إطار العوائد الحجم المتغيرة (VRS) (Fare et al, 1994: 75).

يمكن توضيح ذلك من خلال الشكل (2-7) حيث تنتقل الشركة الواقعة عند النقطة C إلى النقطة D ومن سنة t إلى السنة t+1، ولكن تبقى الحدود المقدره CRSt و VRSt وكما موضح بالمعادلة (17-2)، إذ أن (EFFCH > 1) و (TECCH = 1) أن (TFPCH > 1) تشير إلى نمو الإنتاجية والانتقال من النقطة C إلى النقطة D لتصبح الشركة أكثر كفاءة وأكثر إنتاجية، وعند النقطة D فإن الشركة يزداد إنتاجها من (Y1) إلى (Y2) عند نفس المستوى من المدخلات عند (X3) وتعود الزيادة في الإنتاجية هذه إلى جهود اللحاق بالركب من دون الابتكار التقني (TECCH)، وهذا يعني أن زيادة الإنتاجية هذه (EFFCH > 1) تكون بسبب زيادة في الكفاءة الفنية النقية (PEFCH > 1) وزيادة كفاءة الحجم (SECH > 1)، ويلاحظ أن نمو الإنتاجية لا يشير دائماً إلى زيادة في الكفاءة الفنية فعلى سبيل المثال إذا أعدنا النظر في كفاءة الشركة عند النقطة C والانتقال إلى النقطة D رأينا أنه أصبح أكثر إنتاجية إذا كانت حدود الإنتاج ثابتة في المدة t، وأن الشركة ستكون قادره على زيادة الإنتاج بمقدار 10% بنفس مستوى المدخلات (X3)، فإذا افترضنا أنه في الوقت نفسه تحولت حدود الإنتاج إلى الأعلى أي من CRSt إلى CRSt+1، وهذا يعني أن التقدم التقني سمح للمصرف بتحقيق زيادة في الإنتاج بمقدار 20% لينتقل إلى النقطة F بالكمية نفسها من المدخلات (X3)، على الرغم من أن الشركة ما زال تعاني من عدم الإنتاجية، ويقاس بقربه من الحدود إذ أن المسافة (CF=EG) (Isik et al, 2016: 7).



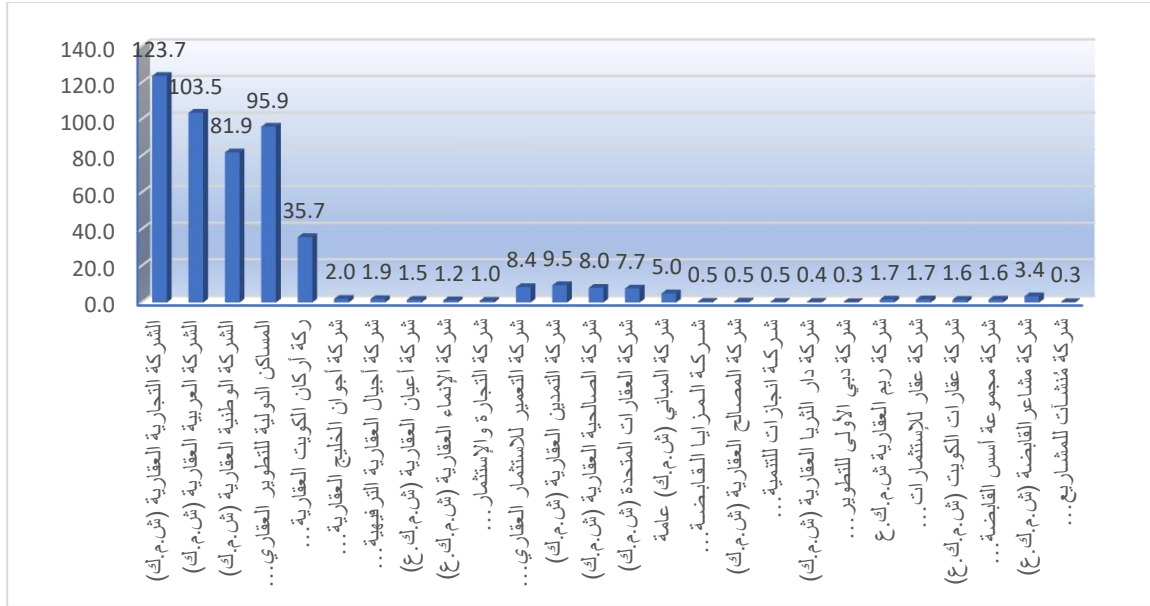
Source : Isik, I., Kulali, I., & Agcayazi-Yilmaz, B. (2016). Total Factor Productivity Change in the Middle East Banking. International Journal of Research in Business and Social Science (2147-4478), 5(3)7.

الشكل (1)

قياس الإنتاجية وفقاً لطريقة ملكويست

4- عرض النتائج وتحليلها

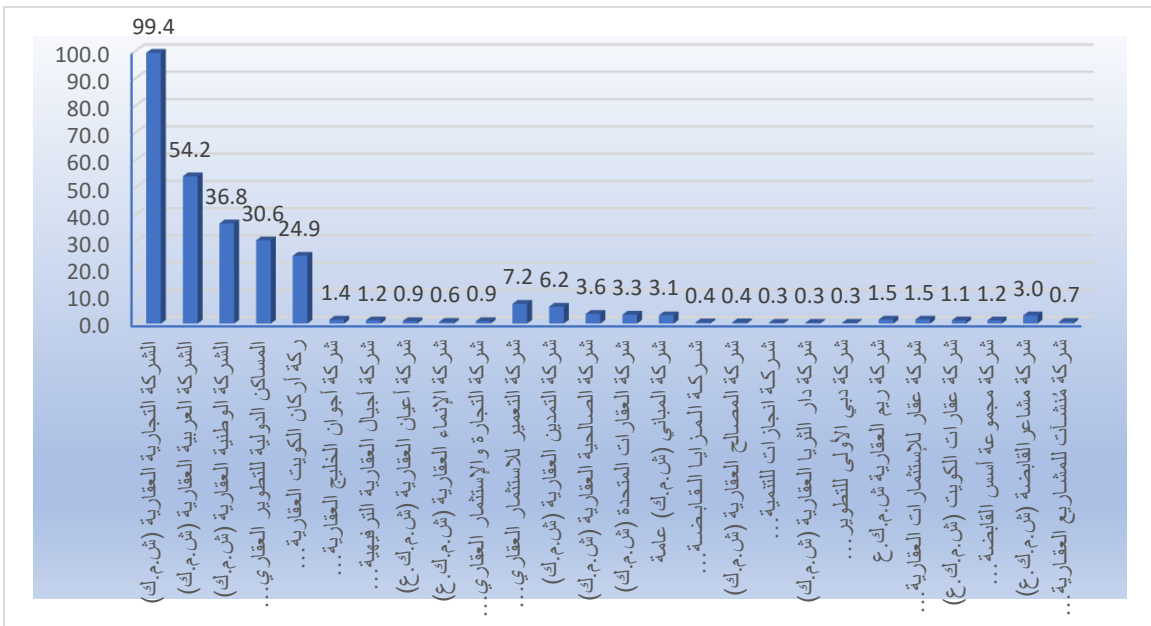
يبين الشكل (2) نتائج قياس مؤشر ملكويست الذي يقيس النمو في إنتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017)، إذ شهدت بعض الشركات معدلات مرتفعة لنمو الإنتاجية فقد سجلت الشركة التجارية العقارية اعلى معدل نمو إنتاجية بلغ عند مستوى (123.7%) فيما سجلت كل من شركة دبي الأولى للتطوير العقاري وشركة منشآت للمشاريع العقارية معدلات منخفضة جداً إذ سجلت معدل نمو (0.3%) لكل منهما وكانت معدل نمو الشركات الأخرى تتذبذب بين هاتين القيمتين.



الشكل (2) نمو انتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2017)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

تعود الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج لاي شركة حسب مؤشر ملكويست الى عدة أسباب فمنها ما يعود الى كفاءة ادارية وأخرى تقنية فضلاً عن الكفاءة الحجمية، اذ يظهر الشكل (3) نمو الكفاءة الفنية للشركات العقارية لعامي (2016-2017) فقد سجلت الشركة التجارية العقارية اعلى معدل نمو كفاءة فنية بلغ (99.4%)، بالمقابل سجلت ثلاث شركات وهي كل من شركة انجازات للتنمية العقارية وشركة دار الثريا العقارية وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (0.3%) لكل منهما اما الشركات الأخرى فقد سجلت معدلات نمو كفاءة فنية متذبذبة بينهما.



الشكل (3) نمو الكفاءة الفنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2017)

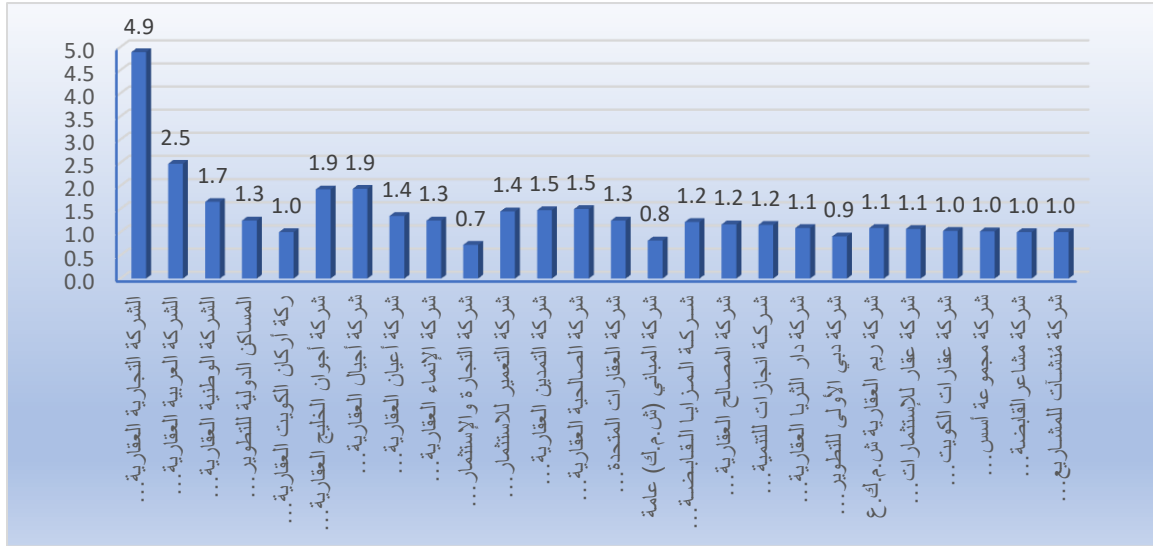
المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).



الشكل (4) نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2017)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

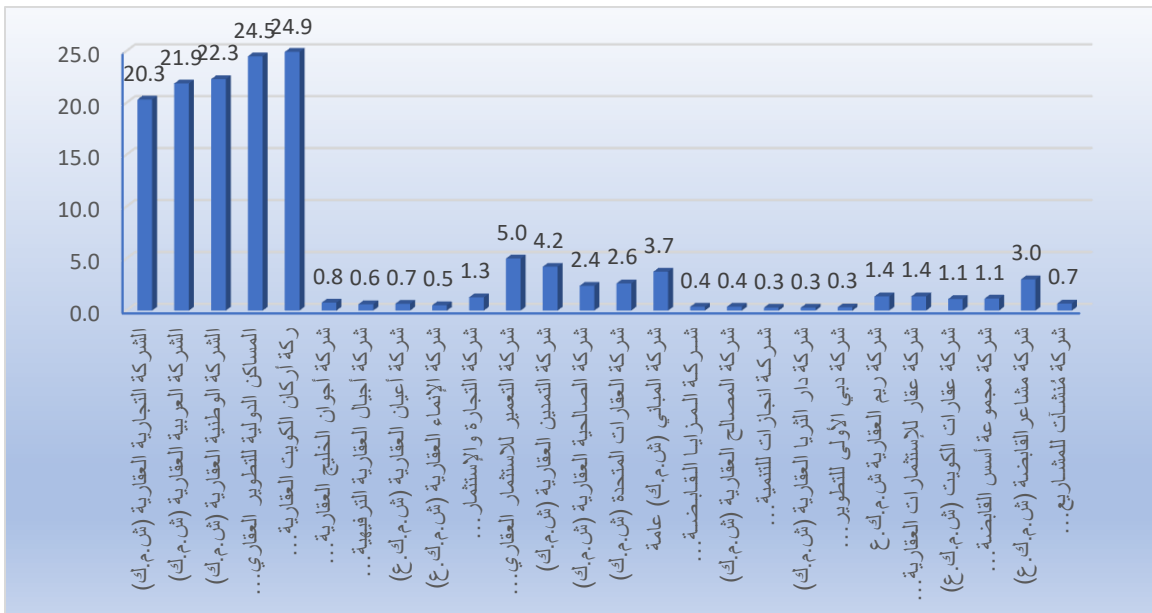
يظهر الشكل (4) معدل نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017) إذ سجلت شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري فقد بلغ معدل نموها (3.1%) فيما سجلت شركة منشآت للمشاريع العقارية اقل معدل نمو بلغ (0.4%) فيما جاءت معدلات الشركات الأخرى متفاوتة بينهما وهذا ما.



الشكل (5) نمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2017)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

سجلت الشركة التجارية العقارية المرتبة الأولى وحقت أعلى معدلات نمو للكفاءة الإدارية النقية بلغ (4.9%) فيما جاءت شركة التجارة والاستثمار العقاري بالمرتبة الخيرة في تحقيق معدل نمو للكفاءة الإدارية النقية إذ بلغ معدل نموها (0.7%) أما الشركات الأخرى فقد اختلفت مستوياتها وكانت معدلات نموها متذبذب بين أعلى وأقل معدل وهذا ما يبيئه الشكل (5) الخاص بنمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017)، كما ان الشكل (6) يظهر معدلات نمو الكفاءة الحجمية للشركات العقارية فقد سجلت شركة اركان الكويت العقارية المرتبة الأولى إذ بلغ معدلها (24.9%) فيما كانت كل من شركة إنجازات للتنمية العقارية ودار الثريا العقارية ودبي الأولى للتطوير العقاري بالمرتبة الأخيرة إذ بلغ معدلها (0.3%) أما الشركات الأخرى فقد تراوحت معدلاتها بين أعلى وأقل قيمة.

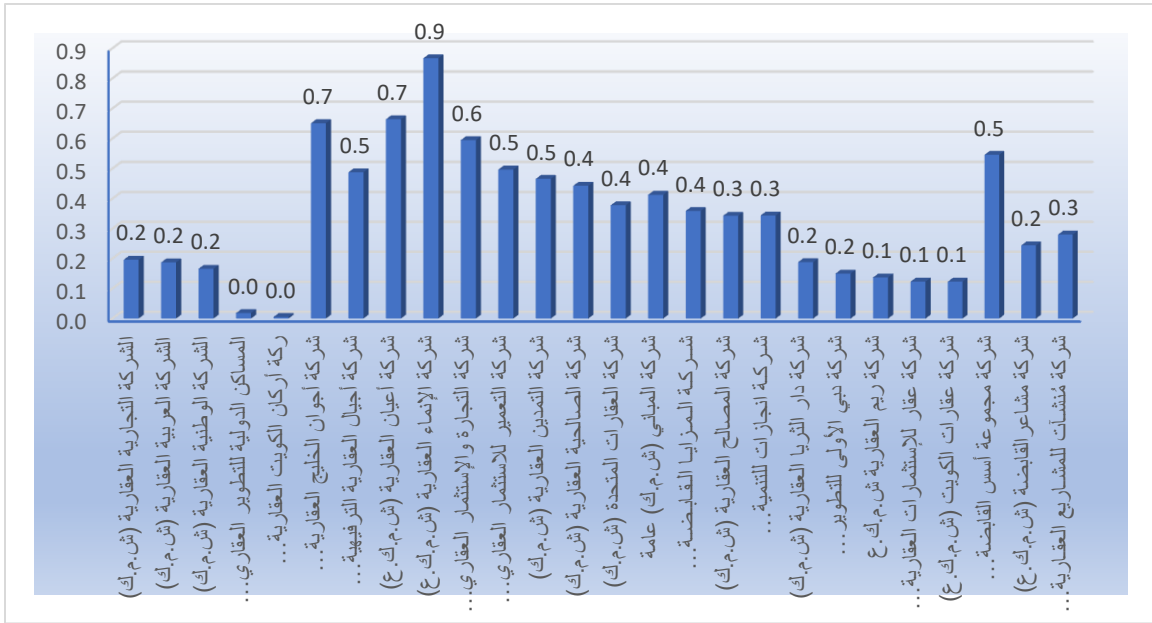


الشكل (6) نمو الكفاءة الحجمية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2017)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

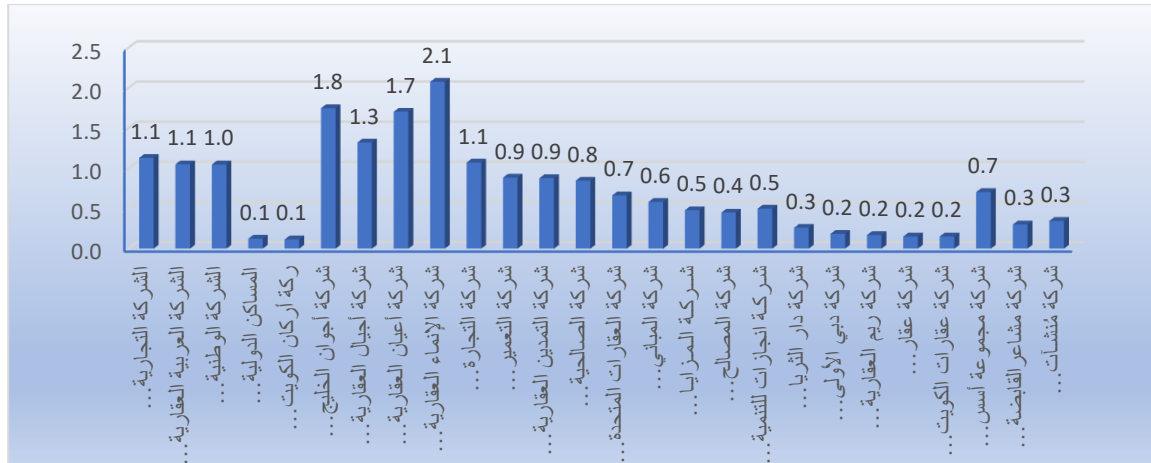
تشير معدلات نمو الإنتاجية للشركات العقارية لعامي (2016-2017) الى ان اغلب الشركات قد حققت معدلات نمو إنتاجية والذي يعود الى أكثر من مكون لمكوناتها والتي تعود الى نمو الكفاءة الفنية والتقنية والنقوية والحجمية.

يبين الشكل (7) ان الشركات حققت معدلات منخفضة لنمو الإنتاجية لعامي (2017-2018) مقارنة مع معدلات نمو الإنتاجية لعامي (2016-2017) فقد سجلت الشركة الانماء العقارية اعلى معدل نمو إنتاجية بلغ عند مستوى (0.9%) فيما سجلت كل من شركة المساكن الدولية العقارية وشركة اركان الكويت العقارية معدلات منخفضة جداً اذ سجلت معدل نمو (0%) لكل منهما وكانت معدل نمو الشركات الأخرى تتذبذب بين هاتين القيمتين.



الشكل (7) نمو انتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2017-2018)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

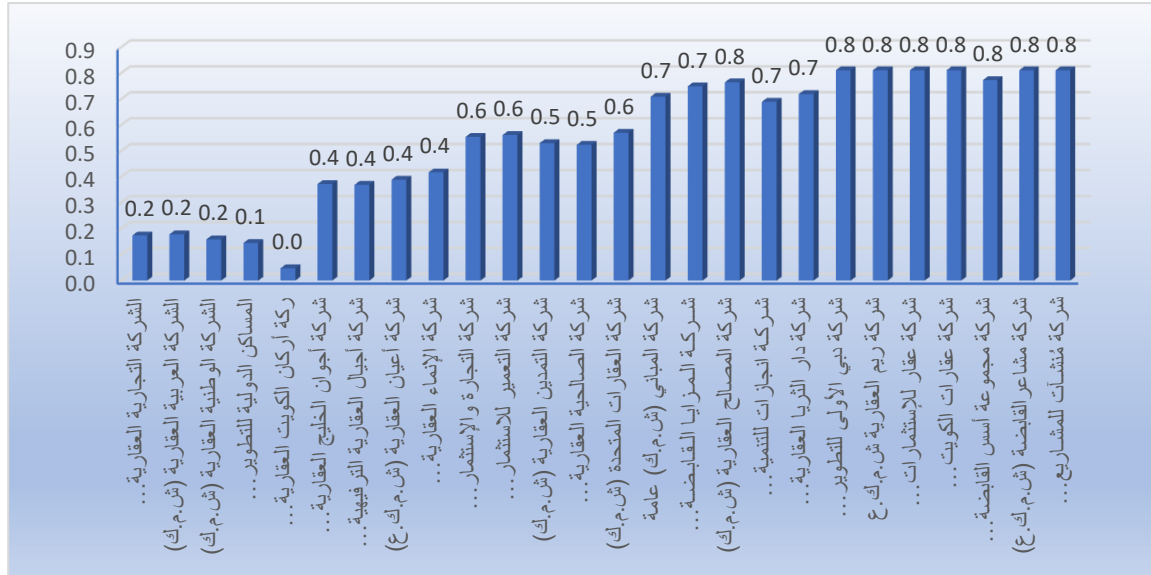


الشكل (8) نمو الكفاءة الفنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2017-2018)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

سجلت شركة الإنماء العقارية أعلى معدل نمو كفاءة فنية بلغ (2.1%)، بالمقابل سجلت ثلاث شركات وهي كل من شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وشركة أركان الكويت العقارية (0.1%) لكل منهما اما الشركات الأخرى فقد سجلت معدلات نمو كفاءة فنية متذبذبة بينهما وهذا ما يظهر الشكل (8) الخاص بنمو الكفاءة الفنية للشركات العقارية

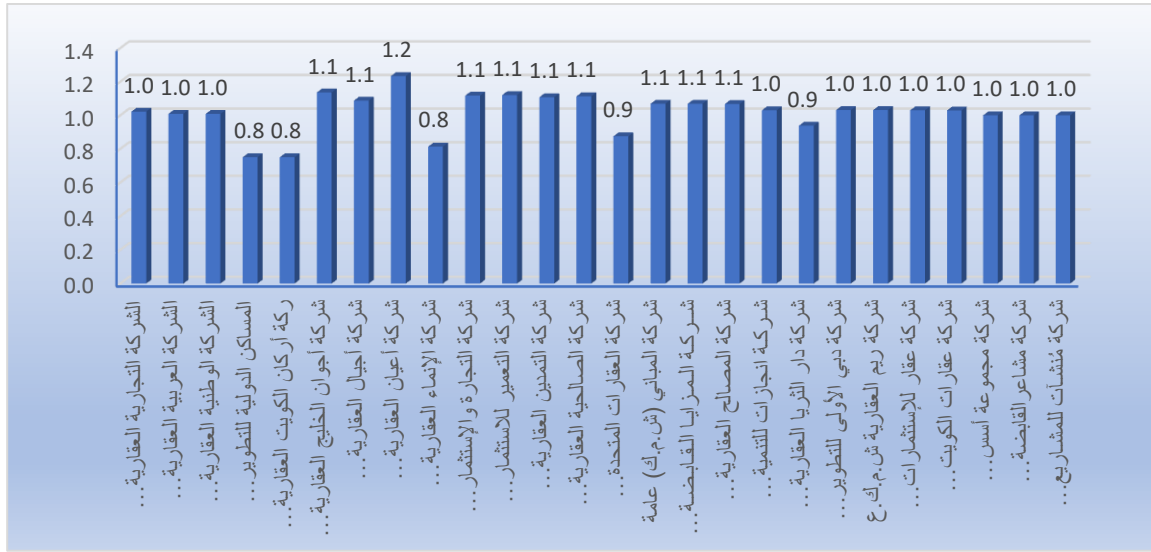
لعامي (2017-2018)، ويظهر الشكل (9) معدل نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2017-2018) اذ سجلت 8 شركات معدل نمو بلغ (0.8%) فيما سجلت شركة اركان الكويت العقارية اقل معدل نمو بلغ (0%) فيما جاءت معدلات الشركات الأخرى متفاوتة بينهما.



الشكل (9) نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2017-2018)

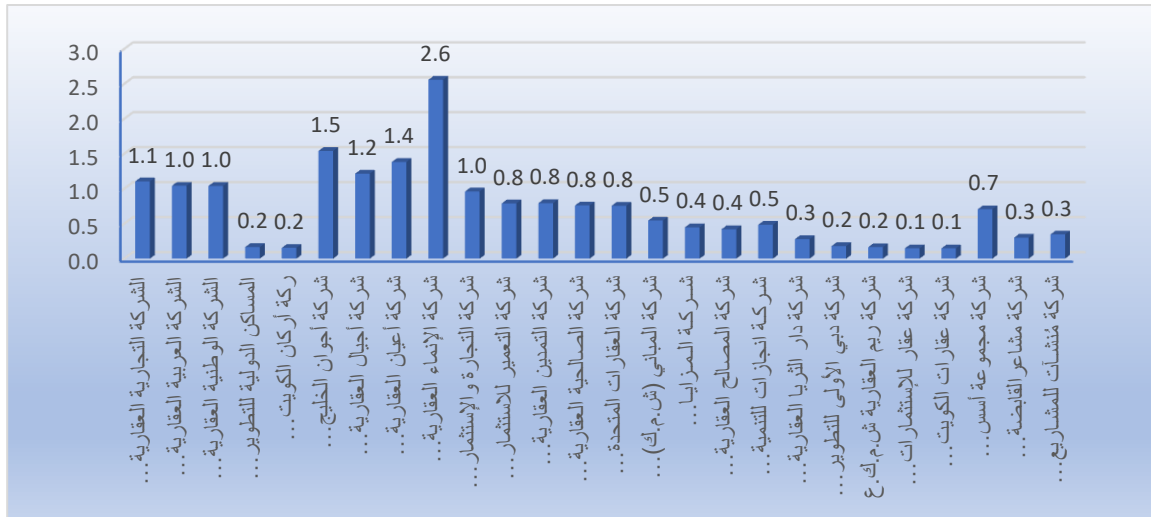
المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

يوضح الشكل (10) الخاص بنمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017)، اذ سجلت الشركة اعيان العقارية المرتبة الأولى وحقت أعلى معدلات نمو للكفاءة الإدارية النقية بلغ (1.2%) فيما جاءت شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وشركة اركان الكويت الدولية فضلاً عن شركة الانماء العقارية بالمرتبة الخيرة بمعدل نمو للكفاءة الإدارية النقية بلغ (0.8%) اما الشركات الأخرى فقد اختلفت مستوياتها وكانت معدلات نموها متذبذب بين أعلى وأقل معدل.



الشكل (10) نمو الكفاءة النقدية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2017-2018)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).



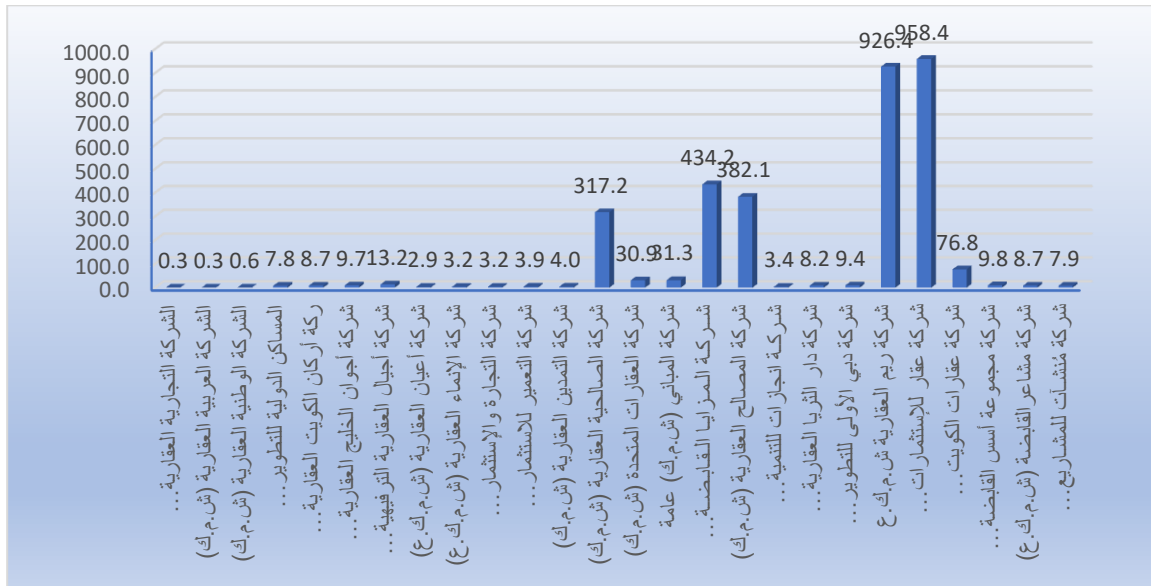
الشكل (11) نمو الكفاءة الحجمية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2017-2018)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

سجلت شركة الانماء العقارية المرتبة الأولى اذ بلغ معدلها (2.6%) فيما كانت كل من شركة عقار للإستثمار العقاري وشركة عقارات الكويت بالمرتبة الأخيرة اذ بلغ معدلها (0.1%) اما الشركات الأخرى فقد تراوحت معدلاتها بين اعلى واقل قيمة في تحقيق معدلات نمو الكفاءة الحجمية للشركات العقارية والشكل (11) يوضح ذلك.

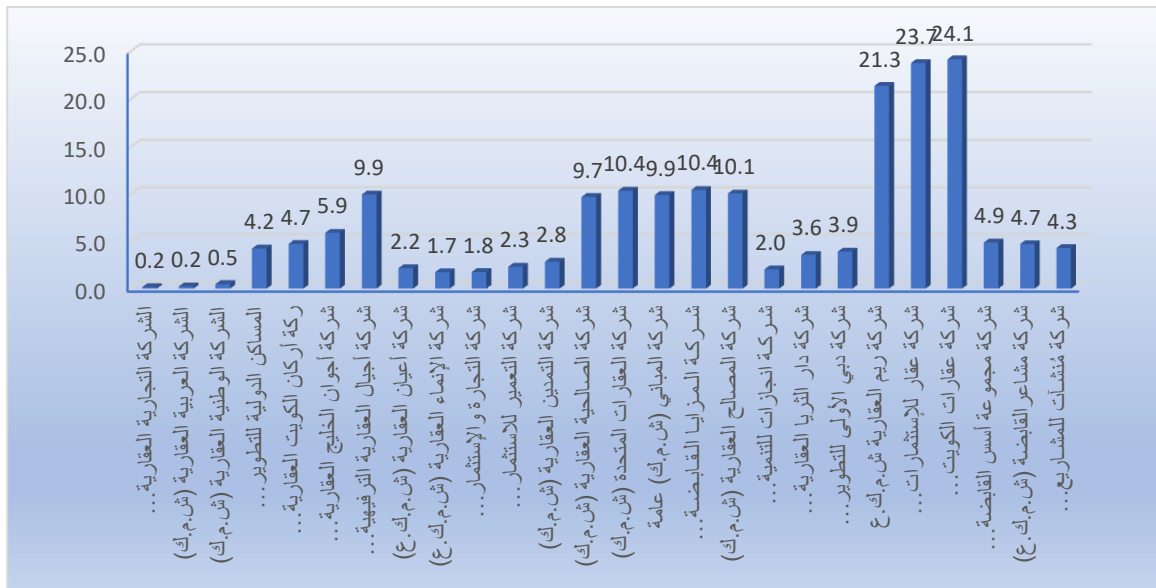
يتبين من خلال استعراض معدلات نمو إنتاجية عوامل الإنتاج ومكوناتها لعامي (2017-2018) يتبين ان معدلات نمو الإنتاجية لعامي (2016-2017) كان أكبر بكثير وان هناك انخفاض واضح في مؤشرات الإنتاجية ومكوناتها.

شهدت بعض الشركات معدلات مرتفعة لنمو الإنتاجية فقد سجلت شركة عقارات للاستثمارات العقارية اعلى معدل نمو إنتاجية بلغ عند مستوى (958.4%) فيما سجلت كل من الشركة التجارية العقارية والشركة العربية العقارية معدلات منخفضة جداً اذ سجلت معدل نمو (0.3%) لكل منهما وكانت معدل نمو الشركات الأخرى تتذبذب بين هاتين القيمتين في تحقيق معدلات نمو إنتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2018-2019) وهذا ما يبينه الشكل (12)، كما يظهر الشكل (13) نمو الكفاءة الفنية للشركات العقارية لعامي (2018-2019) فقد سجلت شركة عقارات الكويت اعلى معدل نمو كفاءة فنية بلغ (24.1%) تلتها بعد ذلك شركة عقارات للاستثمارات العقارية بالمرتبة الثانية بمعدل بلغ (23.7%)، بالمقابل سجلت كل من الشركة التجارية العقارية والشركة العربية العقارية (0.2%) لكل منهما اما الشركات الأخرى فقد سجلت معدلات نمو كفاءة فنية متذبذبة بينهما.



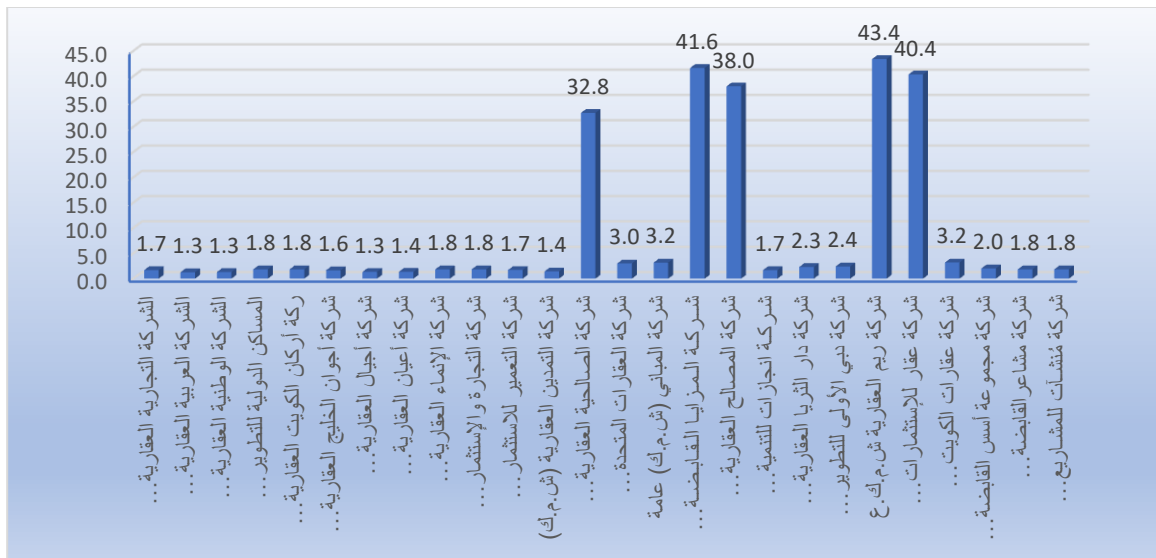
الشكل (12) نمو انتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2018)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).



الشكل (13) نمو الكفاءة الفنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2018-2019)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

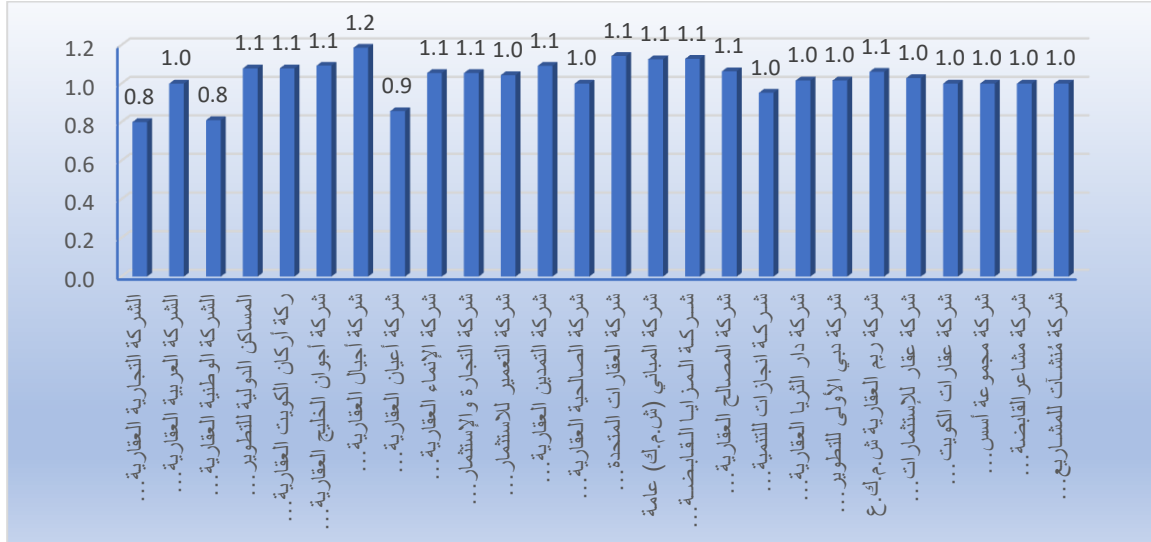


الشكل (14) نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2018-2019)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

يظهر الشكل (14) معدل نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017) اذ احتلت شركة ريم العقارية المرتبة الاولى بمعدل نمو (43.4%) فيما سجلت كل من الشركة العربية العقارية

والشركة الوطنية العقارية وشركة أجيال العقارية معدل نمو بلغ (1.3%) فيما جاءت معدلات الشركات الأخرى متفاوتة بينهما، كما سجلت شركة اجيال العقارية المرتبة الاولى بمعدل نمو (1.2%) فيما جاءت الشركة الوطنية العقارية بالمرتبة الخيرة في تحقيق معدل نمو للكفاءة الإدارية النقية اذ بلغ معدل نموها (0.8%) اما الشركات الأخرى فقد اختلفت مستوياتها وكانت معدلات نموها متذبذب بين اعلى واقل معدل في تحقيق معدل نمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017) وهذا ما يبينه الشكل (15).

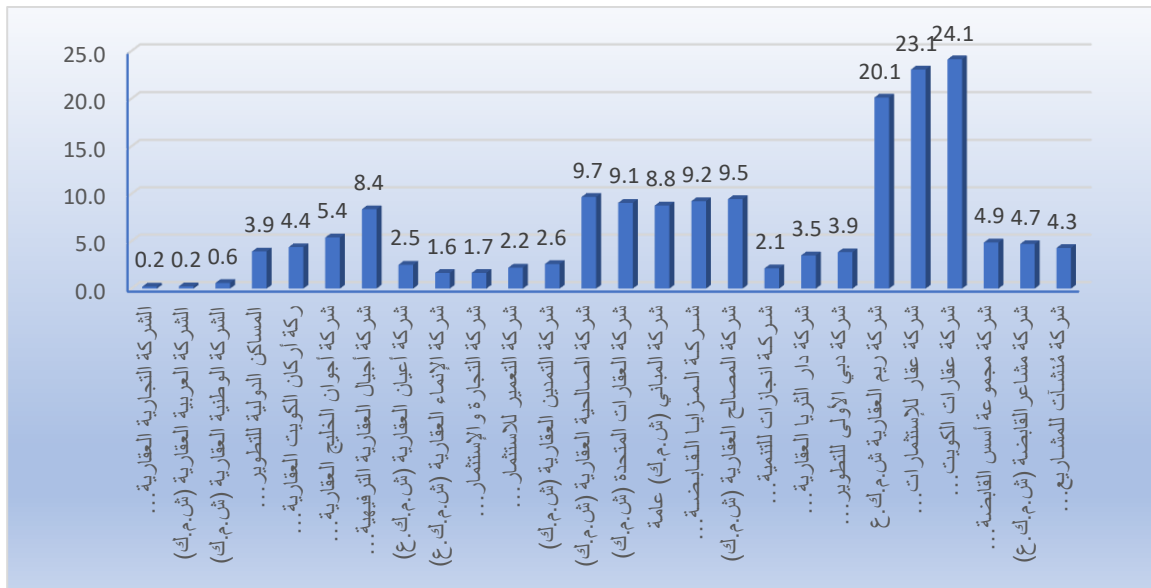


الشكل (15) نمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2018-2019)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

سجلت شركة عقارات الكويت المرتبة الأولى اذ بلغ معدلها (24.1%) فيما كانت كل من الشركة التجارية العقارية والشركة العربية العقارية بالمرتبة الأخيرة اذ بلغ معدلها (0.2%) اما الشركات الأخرى فقد تراوحت معدلاتها بين اعلى واقل قيمة في تحقيق معدلات نمو الكفاءة الحجمية للشركات العقارية وهذا ما يظهره الشكل (16).

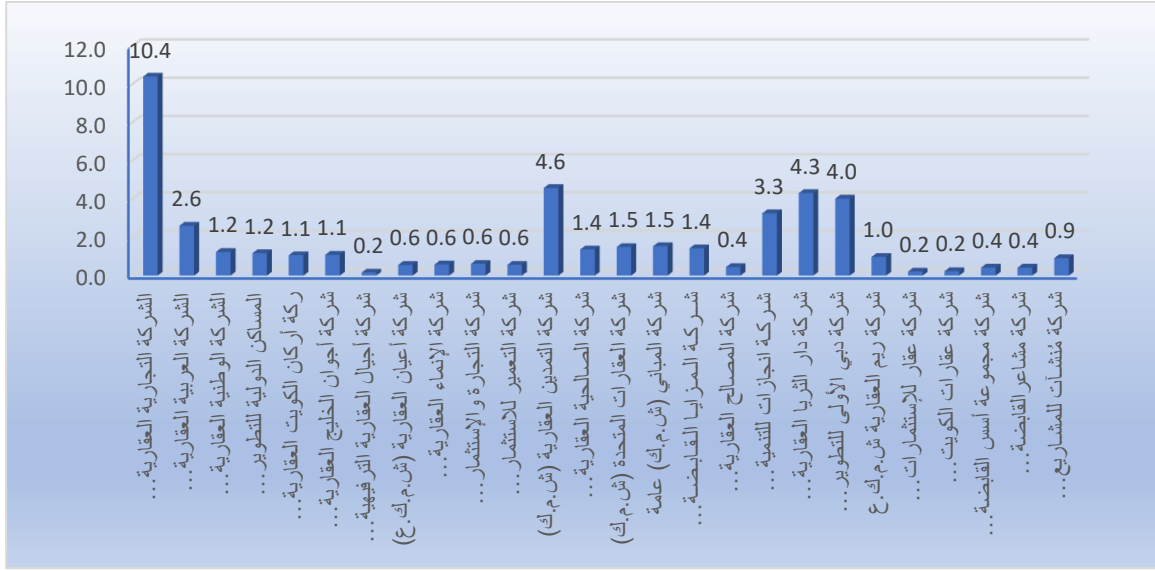
مما سبق يتبين ان معدل نمو الانتاجية لعوامل الانتاج للشركات العقارية ومكوناتها لعامي (2018-2019) كانت أفضل من نمو الانتاجية ومؤشراتها لعامي (2017-2018).



الشكل (16) نمو الكفاءة الحجمية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2018-2019)

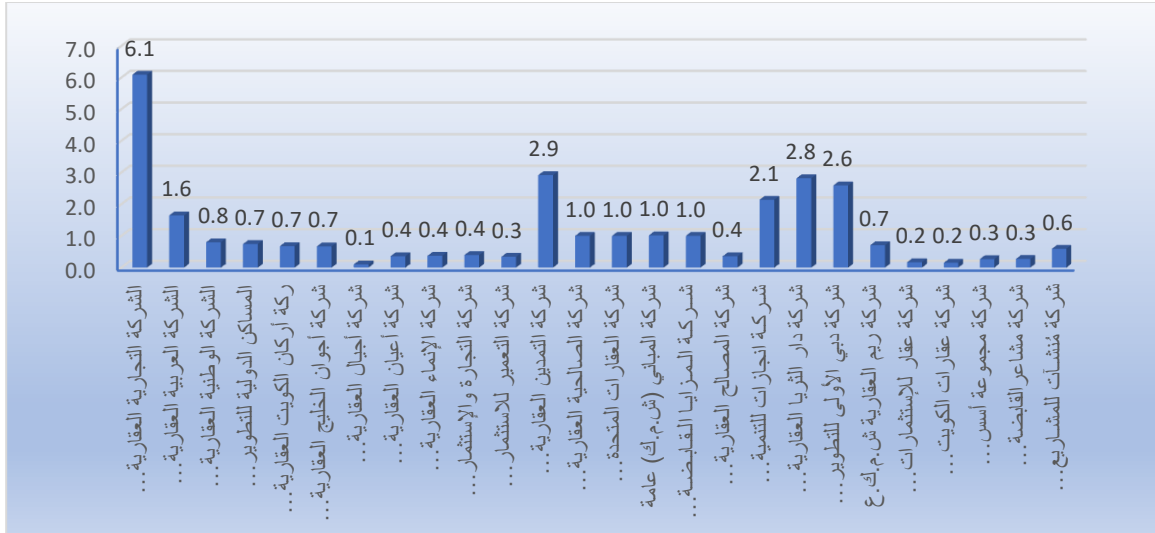
المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

يبين الشكل (17) معدل نمو إنتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2019-2020)، فقد سجلت الشركة التجارية العقارية اعلى معدل نمو إنتاجية بلغ عند مستوى (10.4%) فيما سجلت كل من شركة اجيال العقارية وشركة عقار للاستثمارات وشركة عقارات الكويت معدلات منخفضة جداً اذ سجلت معدل نمو (0.2%) لكل منهما وكانت معدل نمو الشركات الأخرى تتذبذب بين هاتين القيمتين، كما يظهر الشكل (18) نمو الكفاءة الفنية للشركات العقارية لعامي (2019-2020) فقد سجلت الشركة التجارية العقارية اعلى معدل نمو كفاءة فنية بلغ (6.1%)، بالمقابل سجلت شركة أجيال العقارية (0.1%) لكل منهما اما الشركات الأخرى فقد سجلت معدلات نمو كفاءة فنية متذبذبة بينهما.



الشكل (17) نمو انتاجية عوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

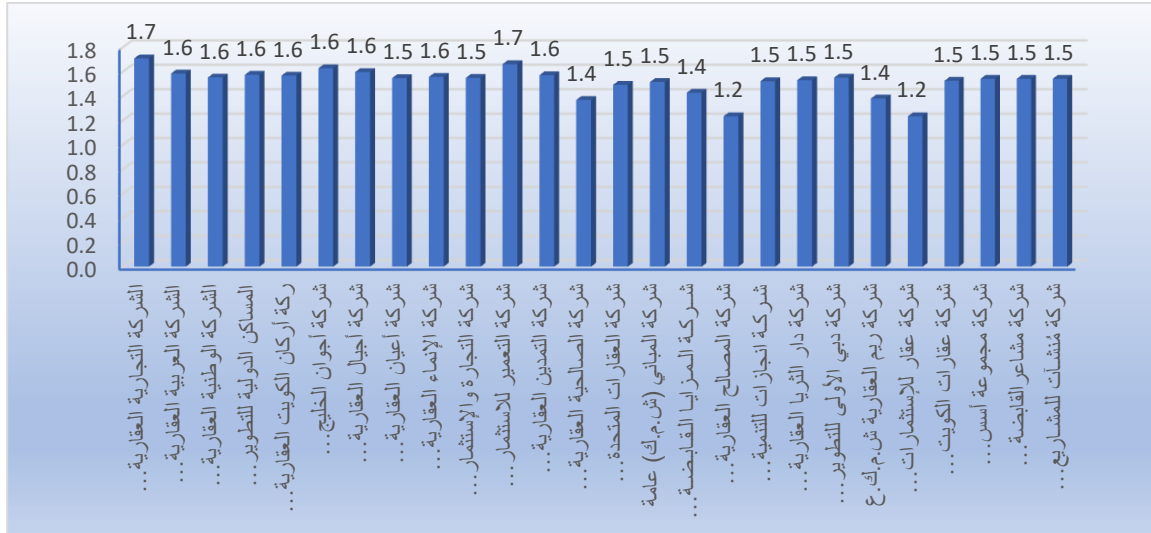


الشكل (18) نمو الكفاءة الفنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2020)

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

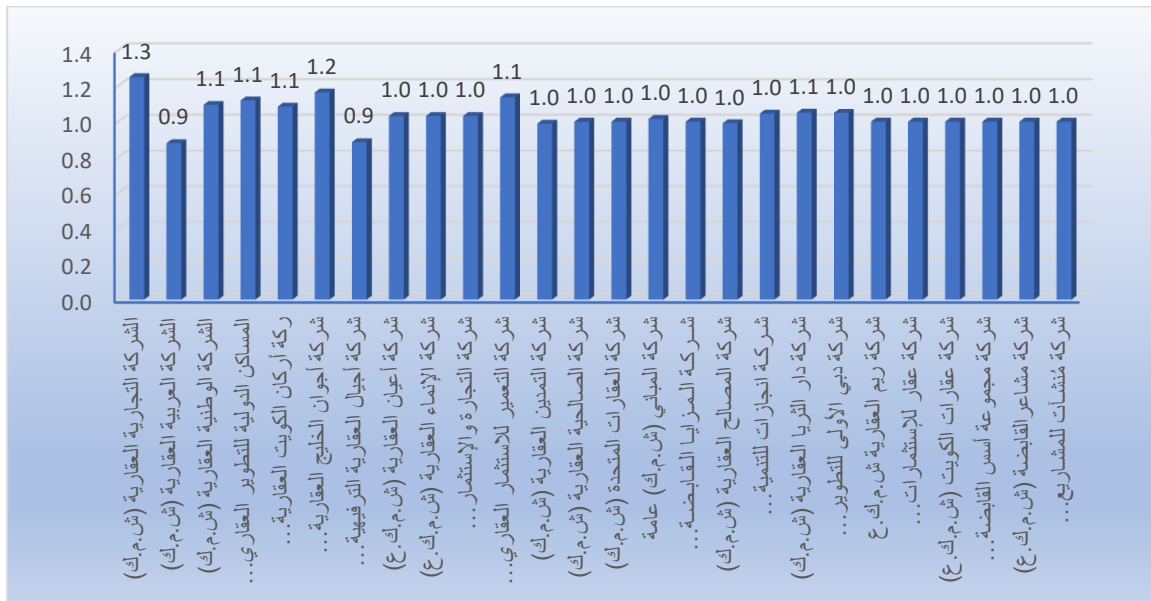
حققت كل من الشركة التجارية العقارية وشركة التعمير للإستثمار العقاري المرتبة الاولى بمعدل نمو بلغ (1.7%) فيما سجلت شركة المصالح العقارية وشركة عقار للإستثمارات اقل معدل نمو بلغ (1.2%) فيما جاءت معدلات

الشركات الأخرى متفاوتة بينهما في تحقيق معدلات الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017) وهذا ما يظهر الشكل (19).



الشكل (19) نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2020)

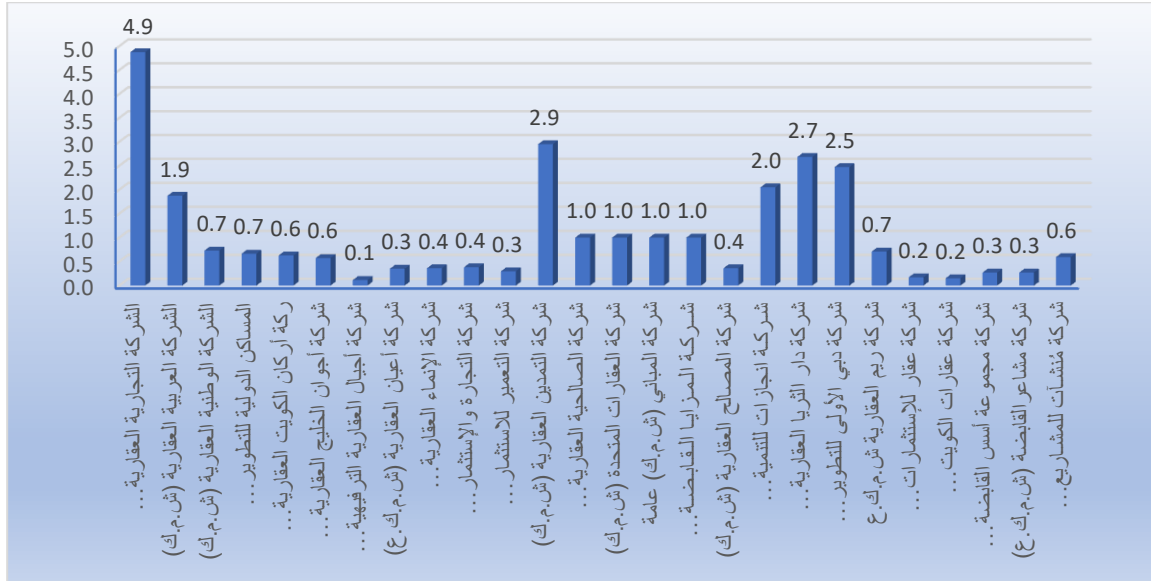
المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).



الشكل (20) نمو الكفاءة التقنية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

سجلت الشركة التجارية العقارية المرتبة الأولى وحققت اعلى معدلات نمو للكفاءة الإدارية النقية بلغ (1.3%) فيما جاءت كل من الشركة العربية العقارية وشركة أجيال العقارية بالمرتبة الخيرة في تحقيق معدل نمو للكفاءة الإدارية النقية اذ بلغ معدل نموها (0.9%) اما الشركات الأخرى فقد اختلفت مستوياتها وكانت معدلات نموها متذبذب بين اعلى واقل معدل في تحقيق معدلات نمو الكفاءة النقية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية لعامي (2016-2017) وهذا ما يبينه الشكل (20).



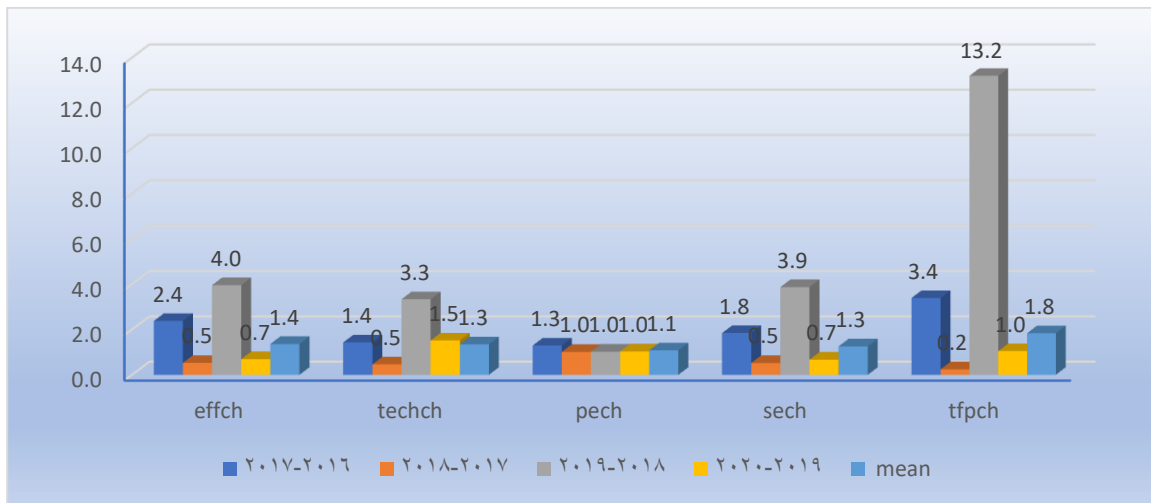
الشكل (21) نمو الكفاءة الحجمية لعوامل الإنتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2019-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

يظهر الشكل (21) معدلات نمو الكفاءة الحجمية للشركات العقارية فقد سجلت الشركة التجارية العقارية المرتبة الأولى اذ بلغ معدلها (4.9%) فيما كانت شركة اجيال العقارية بالمرتبة الأخيرة اذ بلغ معدلها (0.1%) اما الشركات الأخرى فقد تراوحت معدلاتها بين اعلى واقل قيمة.

وبشكل عام هناك تراجع طفيف متفاوت في معدلات نمو إنتاجية عوامل الإنتاج ومكوناتها لعامي (2019-2020) مقارنةً مع معدلات نمو إنتاجية عوامل الإنتاج ومكوناتها لعامي (2018-2019).

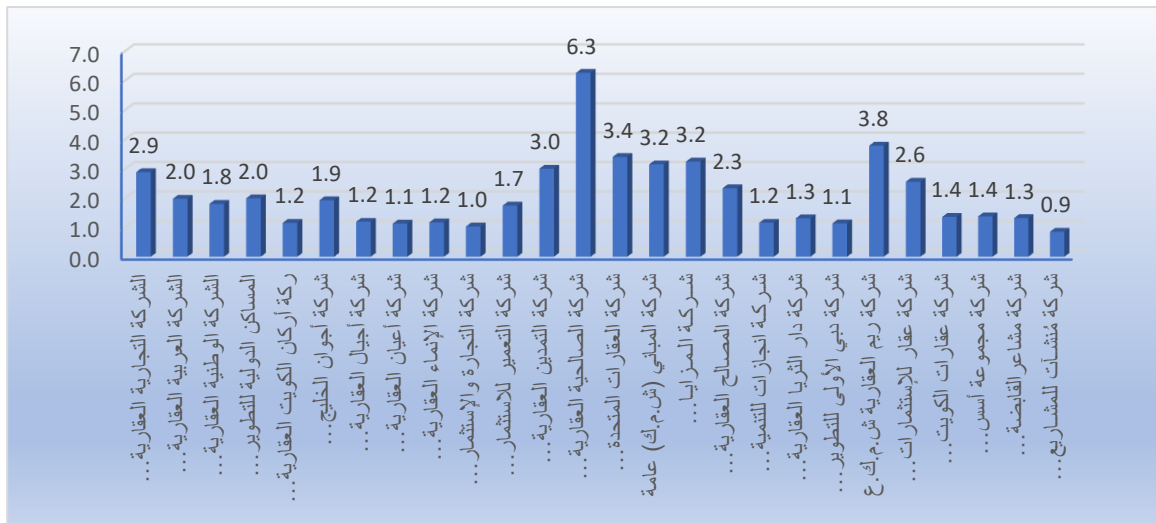
يعزز الشكل (22) الذي يحتوي على متوسط معدلات النمو لمؤشر الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج ومكوناته التحليل السابق اذ يظهر الشكل بان أفضل معدل نمو حققه القطاع العقاري هو ما بين عام (2018-2019) اذ بلغ معدل نموه (13.2%) ويعود سبب ذلك الى الكفاءة التقنية والحجمية المتحققة في عام 2019، اما الكفاءة الإدارية فقد كانت متساوية في جميع السنوات تقريباً عدا عام 2017 الذي شهد ارتفاعاً طفيفاً في متوسط نموها، وبالمقابل كان اقل معدل نمو حققه القطاع العقاري ما بين عامي (2017-2018) والذي بلغ (0.2)، بالمقابل تراوحت معدلات مكونات مؤشر الإنتاجية لتكون سبباً في تغيرات مؤشر إنتاجية عوامل الإنتاج الكلية (tfpch).



الشكل (22) المتوسط العام لمكونات نمو انتاجية عوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2020-2016)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

حققت شركة الصالحية العقارية افضل مستوى خلال المدة (2020-2016) لمتوسط نمو الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج بلغ (6.3%) وهذا ما يظهره الشكل (23) تلتها بالمرتبة الثانية شركة ريم العقارية بمتوسط بلغ (3.8%)، وتلتها بعد ذلك باقي الشركات بمتوسط معدلات مختلفة لتحقق شركة منشأ للمشاريع المرتبة الأخيرة بمتوسط بلغ (0.9%) وهذا ما يوضحه الشكل (23)، ما حققت الشركات متوسط معدلات نمو للكفاءة الفنية التي تعد احد المكونات الأساسية لتحقيق الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج اذ حققت الشركة التجارية العقارية المرتبة الأولى بمتوسط (3.3%) تلتها بعد ذلك شركة التمدين العقارية بمتوسط (2.6%) اما المرتبة الأخيرة كانت من نصيب 7 شركات عند متوسط (0.9%) وهذا ما يظهره الشكل (24).



الشكل (23) متوسط نمو انتاجية عوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

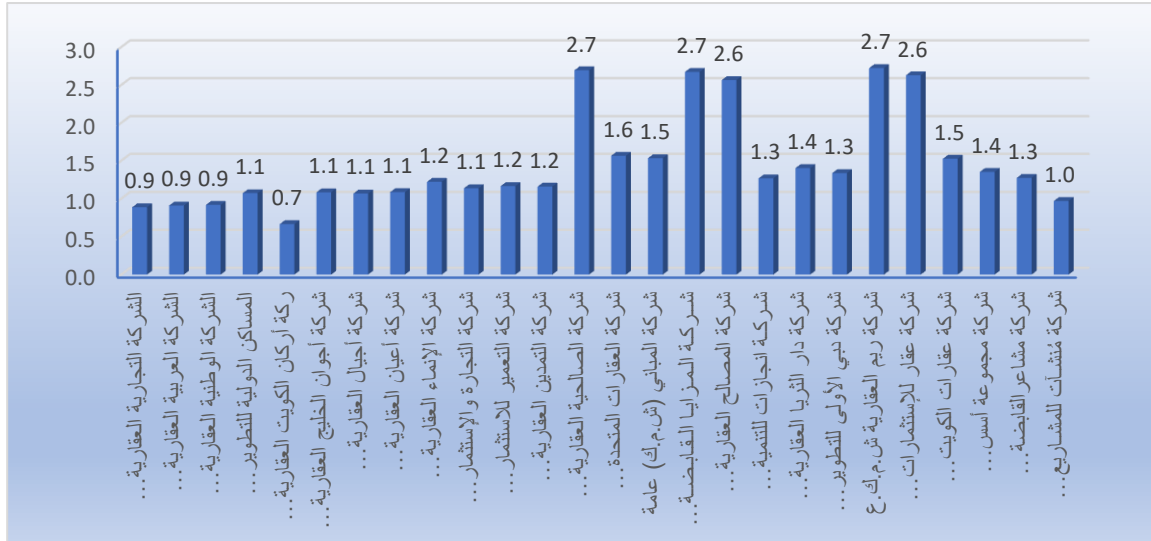


الشكل (24) متوسط نمو الكفاءة الفنية لعوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

حققت كل من شركة الصالحية العقارية وشركة المزاييا القابضة وشركة ريم العقارية المرتبة الأولى بالكفاءة التقنية إذ سجل متوسط نموها خلال المدة (2016-2020) (2.7%) تلتها بعد ذلك كل من شركة المصالح العقارية وشركة

عقار للاستثمارات بمتوسط نمو بلغ (2.6%) خلال المدة نفسها، وسجلت باقي الشركات الأخرى متوسطات منخفضة بشكل تدريجي لتحقيق شركة اركان الكويت المرتبة الأخيرة بمتوسط نمو بلغ (0.7%) خلال نفس المدة وهذا ما يبينه الشكل (25).



الشكل (25) متوسط نمو الكفاءة التقنية لعوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

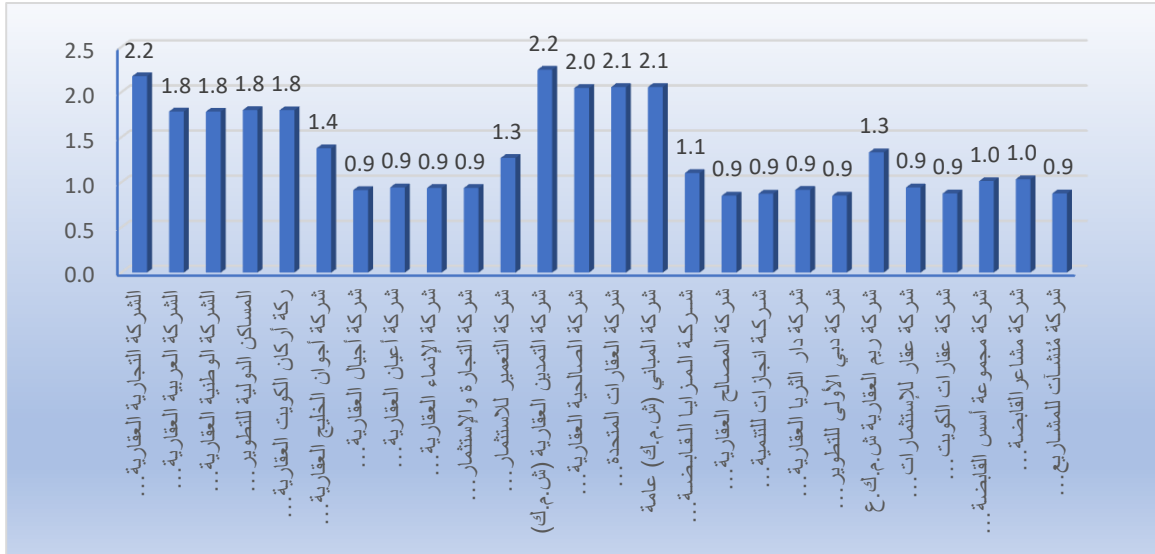
المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

ان الشركة التجارية العقارية قد حققت اعلى متوسط نمو للكفاءة الإدارية النقية خلال المدة (2016-2020) اذ بلغ متوسطها (1.5%) فيما كانت المرتبة الثانية من نصيب شركة ارجوان الخليج العقارية واعقبتهما مجموعة من الشركات بمتوسطات اقل ليصل اقل متوسط حققته بعض الشركات هو (1.0%) والذي كان من نصيب مجموعة من الشركات وكما موضح بالشكل (26)، اما الشكل (27) فقد اخص بمتوسطات نمو الكفاءة الحجمية والذي يظهر ان كل من الشركة التجارية العقارية وشركة التمدين العقارية قد حققنا المرتبة الأولى من بين الشركات وبمتوسط نمو بلغ (2.2%) خلال المدة (2016-2020) اعقبتهما كل من شركة العقارات المتحدة وشركة المباني بمتوسط نمو (2.1%) لنفس المدة اما المرتبة الأخيرة فقد كانت نت نصيب احدى عشر شركة بمتوسط بلغ (0.9%) للمدة نفسها.



الشكل (26) متوسط نمو الكفاءة النقية لعوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).



الشكل (27) متوسط نمو الكفاءة الحجمية لعوامل الانتاج للشركات العقارية الكويتية للمدة (2016-2020)

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على نتائج اختبار بيانات الملحق (1) وباستخدام برنامج (Deap).

5- الاستنتاجات والتوصيات

5-1- الاستنتاجات:

- 1) يعد عام 2019 أفضل عام يحقق فيه القطاع العقاري متوسط نمو الانتاجية الكلية لعوامل الانتاج (tfpch) بلغ (13.2%) مقارنةً بالأعوام السابقة وللاحقة، اذ شهدت معدلات نمو الانتاجية تذبذب واضح بين الارتفاع والانخفاض نتيجة لتأثرها بمعدلات نمو الكفاءة التقنية والكفاءة الحجمية.
- 2) حققت شركة الصالحيه العقارية اعلى متوسط لنمو الانتاجية الكلية لعوامل الانتاج خلال المدة (2016-2020) بلغ (6.3%) تلتها بعد ذلك شركة ريم العقارية بمتوسط نمو بلغ (3.8%)، وكان ترتيب الشركات الاخرى تباعاً كما موضح بالشكل (23) اما المرتبة الاخيرة كان من نصيب شركة منشآت للمشاريع العقارية بمتوسط نمو بلغ (0.9%).
- 3) ان معدلات نمو الكفاءة الادارية النقية (الصافية) لجميع الشركات كانت متقاربة جداً وان اعلى معدل نمو حققته كان في عام 2017 الذي بلغ (4.9%) وكان لصالح الشركة التجارية العقارية واقل معدل نمو حققته شركة التجارة والاستثمار والذي بلغ (0.7%) لنفس العام خلال المدة (2016-2020)، كما ان جميع الاعوام كان متوسط معدلات النمو متساوية عند مستوى (1.0%) عدا عامي 2016 و 2020 حيث كانت متوسط نمو كفاءتهما الادارية (1.3%) و (1.1%) على التوالي.
- 4) حققت الشركة التجارية العقارية اعلى متوسط بمعدل نمو الكفاءة الفنية والكفاءة الادارية النقية والكفاءة الحجمية اذ بلغ (3.3%) و (1.5%) و (2.2%) وتعد من الشركات الجيدة في القطاع العقاري.
- 5) حققت شركة عقار للاستثمارات اعلى معدل لنمو الانتاجية الكلية لعوامل الانتاج عام 2019 والذي بلغ (958.4%) تلتها شركة ريم العقارية بمعدل نمو بلغ (926.4%) لنفس العام خلال المدة (2016-2020) حيث تعد هذه الشركات من الشركات المرجعية لذلك العام لكثير من الشركات الاخرى، بالمقابل حققت شركات اخرى معدلات نمو متدنية جداً وصلت الى (0%) مثل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وشركة اركان الكويت العقارية لعام 2018.

5-2- التوصيات:

- 1) ينبغي على الشركات ان تحسن من مستويات كفاءتها التقنية والحجمية من اجل تحقيق معدلات أفضل لإنتاجية عوامل الانتاج ومن ثم تطوير القطاع الذي يعد من القطاعات المهمة وتحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق معدلات نمو مرتفعة.
- 2) تطوير الادارة وتحقيق معدلات نمو للكفاءة الادارية بشكل أفضل من خلال الاستعانة بالتجارب العالمية فضلا عن دورات التدريب والتطوير الامر الذي يحسن من ادارة عناصر الانتاج بشكل أفضل.
- 3) الاستفادة من الشركات العقارية التي حققت مستويات انتاجية مرتفعة من اجل استثمار عناصر الانتاج استثماراً أمثل والوصول الى الاهداف المرسومة.

4) السرعة في الافصاح عن البيانات والذي ينعكس في مؤشرات الشركات العقارية في الاسواق المالية الامر الذي يجعلها أكثر كفاءة ويعمل على تطوير هذا القطاع.

قائمة المصادر:

أولاً: المصادر العربية:

- 1- أبو شيحة، بادر (1982)، (الكفاية الإنتاجية ووسائل تحسينها في المؤسسات العامة)، المنظمة العربية للعلوم الإدارية، عمان، الأردن.
- 2- هنية، ماجد حسن (2005)، العوامل المؤثرة على إنتاجية العاملين في القطاع الصناعي (دراسة تطبيقية على قطاع الصناعات الخشبية في قطاع غزة)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، الجامعة الإسلامية غزة.
- 3- خضير، حمود، وفاخوري، هائل (2011)، (إدارة الإنتاج والعمليات)، دار الصفا، عمان.
- 4- العبد، جلال إبراهيم (2002)، (إدارة الإنتاج والعمليات -مدخل كمي)، الدار الجامعية، مصر.
- 5- عبد الرزاق، مناضل عبد الجبار، وهاشم، صفاء محمد هادي (2005)، (العلاقة القياسية بين الانتاجية الكلية والجزئية وتطبيقاتها على المنشأة الصناعية)، المعهد التقني، البصرة.
- 6- علوش، جعفر باقر (2015)، (حساب معدل نمو الإنتاجية الكلية لعوامل الإنتاج في الاقتصاد العراقي باستخدام نموذج سولو المطور للمدة (1980-2014))، مجلة واسط للعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 31، العراق.
- 7- محسن، عبد الكريم، ومجيد، صباح (2009)، (إدارة الإنتاج والعمليات)، طبعة 3، مكتبة الذاكرة، بغداد.
- 8- الشنواني، صلاح (2000)، إدارة الإنتاج (مدخل تاريخي التطور التكنولوجي، مدخل إنشائي: المنشأة الصناعية)، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر.

ثانياً: المصادر الاجنبية:

- 1) Al Nuaimi, S. Y., Abd al Elah, A., & Zaidan, A. A. (2019). Comparison of The Change in Total Agricultural Productivity Between the Groups of Developing

- and Developed Countries Using the Malmquist Method for The Period (1990-2017)**. Tikrit Journal for Agricultural Sciences, 19(3), 91-100.
- 2) Ali, E. H., & Lafta, A. H. (2020). **Measuring the economic efficiency and total productivity of resource and the technical change of agricultural companies in Iraq using sfa and dea for the period 2005-2017**. Iraqi Journal of Agricultural Sciences, 51(4), 1104-1117.
- 3) Bolli, T., & Farsi, M. (2015). **The dynamics of productivity in Swiss universities**. Journal of Productivity Analysis, 44(1), 21-38.
- 4) Chen, K. H., & Yang, H. Y. (2011). **A cross-country comparison of productivity growth using the generalised metafrontier Malmquist productivity index: with application to banking industries in Taiwan and China**. Journal of Productivity Analysis, 35(3), 197-212.
- 5) El- Shawadly, Khaled (2000)-**An Estimation of Cobb -Douglas Production function in Egyptian Tourism Sector**, ZAGOZIG University.
- 6) **Färe, R., Grosskopf, S., Norris, M., & Zhang, Z. (1994). Productivity growth, technical progress, and efficiency change in industrialized countries**. The American economic review, 66-83.
- 7) Isik, I., Kulali, I., & Agcayazi-Yilmaz, B. (2016). **Total Factor Productivity Change in the Middle East Banking**. International Journal of Research in Business and Social Science (2147-4478), 5(3), 1-29.
- 8) **Jreisat, A., & Hassan, H. (2016). Productivity Change of the Egyptian Banking Sector: A Two Stage Non-Parametric Approach**. Topics in Middle Eastern and North African Economies, 18.
- 9) Roman, A., & Sargu, A. C. (2014). **Dynamics of banking productivity in the pre-and post-EU accession period**: empirical evidence from Bulgaria and Romania. Actual problems of Economics, (2), 376-386.

الملحق (1) المدخلات والمخرجات للشركات العقارية الكويتية للمدة (2020-2016)

الشركات	السنوات	المدخلات		المخرجات	
		إجمالي الديون	إجمالي حقوق الملكية	استثمارات طويلة الأجل	إجمالي الربح
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)	2016	182.66	284.72	434.37	18.32
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)	2017	184.92	290.27	439.36	24.05
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)	2018	188.64	293.48	451.96	24.93
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)	2019	204.78	294.49	462.74	25.05
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)	2020	214.12	282.74	458.69	17.23
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.)	2016	111.02	61.78	132.70	0
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.)	2017	97.50	57.83	131.07	6.82
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.)	2018	94.32	56.27	130.61	7.72
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.)	2019	85.89	57.97	125.10	14.00
الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.)	2020	93.16	52.64	127.69	4.40
الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك.)	2016	161.78	211.01	485.09	26.69
الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك.)	2017	179.79	227.25	450.82	28.63
الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك.)	2018	130.11	257.83	425.55	34.26
الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك.)	2019	129.67	272.63	442.71	19.16
الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك.)	2020	129.40	273.61	451.24	11.22
المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك.)	2016	9.76	10.79	12.29	0.13
المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك.)	2017	10.10	10.30	18.42	0.49
المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك.)	2018	9.55	8.42	16.13	0.52
المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك.)	2019	10.11	8.93	15.92	0.40
المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك.)	2020	10.28	6.43	15.39	0
ركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.)	2016	13.57	32.33	43.05	2.39
ركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.)	2017	20.92	33.93	54.27	2.99
ركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.)	2018	18.90	35.09	52.81	3.30
ركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.)	2019	29.71	35.28	62.65	3.57
ركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.)	2020	45.06	34.26	78.14	4.66

شركة أوجان الخليج العقارية (ش.م.ك.ع.)	2016	0.00	7.24	7.08	0
شركة أوجان الخليج العقارية (ش.م.ك.ع.)	2017	0.15	20.37	17.32	0
شركة أوجان الخليج العقارية (ش.م.ك.ع.)	2018	0.15	11.95	11.37	0.13
شركة أوجان الخليج العقارية (ش.م.ك.ع.)	2019	0.15	11.66	11.37	0.42
شركة أوجان الخليج العقارية (ش.م.ك.ع.)	2020	0.15	6.46	7.32	0.15
شركة أجيال العقارية الترفيهية (ش.م.ك.)	2016	0.00	118.08	129.29	1.47
شركة أجيال العقارية الترفيهية (ش.م.ك.)	2017	10.00	120.78	131.35	1.43
شركة أجيال العقارية الترفيهية (ش.م.ك.)	2018	10.00	122.31	130.35	1.27
شركة أجيال العقارية الترفيهية (ش.م.ك.)	2019	14.20	124.50	136.88	1.20
شركة أجيال العقارية الترفيهية (ش.م.ك.)	2020	20.60	125.92	144.16	0.60
شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)	2016	14.13	76.87	86.81	1.98
شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)	2017	12.47	66.10	81.72	3.45
شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)	2018	12.06	71.55	93.21	0
شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)	2019	12.72	70.65	92.09	0
شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)	2020	15.83	59.07	88.40	0
شركة الإنماء العقارية (ش.م.ك.ع.)	2016	17.08	56.72	60.77	0.95
شركة الإنماء العقارية (ش.م.ك.ع.)	2017	16.26	48.38	55.92	1.81
شركة الإنماء العقارية (ش.م.ك.ع.)	2018	15.31	43.77	52.29	3.76
شركة الإنماء العقارية (ش.م.ك.ع.)	2019	12.76	44.94	46.15	4.12
شركة الإنماء العقارية (ش.م.ك.ع.)	2020	16.53	43.66	42.26	2.63
شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2016	24.39	38.31	57.80	2.99
شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2017	29.17	38.87	63.86	3.34
شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2018	31.29	38.76	66.46	3.86
شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2019	32.74	39.40	68.71	3.14
شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2020	33.20	38.73	68.52	3.38
شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2016	10.09	17.92	5.60	4.87
شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2017	9.56	17.58	5.24	2.44
شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2018	5.75	16.61	9.59	2.45
شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2019	5.75	15.53	9.51	0.32
شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.)	2020	5.75	14.61	9.18	0.26
شركة التمدين العقارية (ش.م.ك.)	2016	201.34	128.63	396.85	7.35
شركة التمدين العقارية (ش.م.ك.)	2017	246.73	138.44	454.91	6.43
شركة التمدين العقارية (ش.م.ك.)	2018	271.79	145.93	501.67	9.44
شركة التمدين العقارية (ش.م.ك.)	2019	260.10	195.65	589.77	16.55
شركة التمدين العقارية (ش.م.ك.)	2020	264.18	154.31	526.00	7.05
شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.)	2016	110.47	138.80	171.33	26.66
شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.)	2017	128.83	143.59	198.81	27.55
شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.)	2018	142.60	149.70	224.98	25.79
شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.)	2019	171.82	163.30	276.51	25.95
شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.)	2020	163.05	167.17	316.43	10.62
شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.)	2016	264.44	192.45	380.41	21.85
شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك.)	2017	292.66	186.73	387.04	21.03

شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك)	2018	300.61	193.88	333.42	22.35
شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك)	2019	296.72	186.91	338.57	24.49
شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك)	2020	300.04	172.73	330.54	13.19
شركة المباني (ش.م.ك) عامة	2016	267.96	343.67	651.59	65.90
شركة المباني (ش.م.ك) عامة	2017	288.64	383.81	741.10	65.55
شركة المباني (ش.م.ك) عامة	2018	303.28	425.23	811.12	73.25
شركة المباني (ش.م.ك) عامة	2019	341.75	473.06	857.32	80.07
شركة المباني (ش.م.ك) عامة	2020	336.25	480.84	775.49	30.95
شركة المزاي القابضة (ش.م.ك.ع. قابضة)	2016	86.64	108.21	147.77	13.99
شركة المزاي القابضة (ش.م.ك.ع. قابضة)	2017	92.12	106.88	149.64	10.14
شركة المزاي القابضة (ش.م.ك.ع. قابضة)	2018	100.50	91.29	162.10	9.44
شركة المزاي القابضة (ش.م.ك.ع. قابضة)	2019	118.50	79.89	184.13	5.19
شركة المزاي القابضة (ش.م.ك.ع. قابضة)	2020	111.09	67.07	179.95	6.98
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)	2016	73.35	25.33	120.11	12.19
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)	2017	73.48	23.39	85.46	33.09
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)	2018	63.47	22.53	86.07	2.15
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)	2019	60.19	20.98	84.58	1.64
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)	2020	61.54	19.73	83.82	3.50
شركة انجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك)	2016	39.97	58.24	92.72	6.84
شركة انجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك)	2017	45.37	60.00	107.17	7.43
شركة انجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك)	2018	39.97	61.59	103.34	8.09
شركة انجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك)	2019	40.25	52.26	95.39	3.28
شركة انجازات للتنمية العقارية (ش.م.ك)	2020	40.40	53.23	96.39	3.69
شركة دار الثريا العقارية (ش.م.ك)	2016	0.00	14.93	15.21	1.49
شركة دار الثريا العقارية (ش.م.ك)	2017	2.05	14.23	14.47	2.06
شركة دار الثريا العقارية (ش.م.ك)	2018	1.85	14.87	19.52	0
شركة دار الثريا العقارية (ش.م.ك)	2019	0.00	15.42	3.88	0
شركة دار الثريا العقارية (ش.م.ك)	2020	0.00	15.98	9.70	0
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	2016	19.79	67.06	70.58	3.01
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	2017	17.59	71.59	72.57	2.27
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	2018	16.38	74.02	86.42	2.52
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	2019	0.00	74.34	86.55	2.13
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	2020	0.00	73.87	85.62	1.06

شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع	2016	1.35	15.84	14.41	1.36
شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع	2017	5.18	16.14	12.91	1.29
شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع	2018	8.66	16.18	16.25	0.90
شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع	2019	7.50	15.15	16.01	0.51
شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع	2020	7.94	9.72	11.73	0.14
شركة عقار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك.)	2016	3.44	27.64	27.19	1.49
شركة عقار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك.)	2017	2.42	28.13	26.33	1.36
شركة عقار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك.)	2018	0.85	28.08	27.42	1.31
شركة عقار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك.)	2019	4.78	29.20	31.24	1.25
شركة عقار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك.)	2020	6.49	25.98	27.53	0.92
شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)	2016	96.75	131.92	228.92	9.09
شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)	2017	99.45	133.32	226.11	9.98
شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)	2018	126.07	132.31	212.84	10.55
شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)	2019	180.73	127.93	259.57	21.05
شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)	2020	179.34	117.96	260.65	19.36
شركة مجموعة أسس القابضة (ش.م.ك.)	2016	4.60	13.23	1.63	0.00
شركة مجموعة أسس القابضة (ش.م.ك.)	2017	0.00	12.85	8.50	0.27
شركة مجموعة أسس القابضة (ش.م.ك.)	2018	0.00	13.14	8.92	0.44
شركة مجموعة أسس القابضة (ش.م.ك.)	2019	0.00	13.20	9.64	0.48
شركة مجموعة أسس القابضة (ش.م.ك.)	2020	0.00	11.96	8.55	0.42
شركة مشاعر القابضة (ش.م.ك.ع)	2016	8.64	34.13	39.14	0
شركة مشاعر القابضة (ش.م.ك.ع)	2017	5.75	25.95	30.96	0
شركة مشاعر القابضة (ش.م.ك.ع)	2018	2.88	21.09	25.73	2.65
شركة مشاعر القابضة (ش.م.ك.ع)	2019	3.57	23.33	27.06	4.70
شركة مشاعر القابضة (ش.م.ك.ع)	2020	3.05	17.33	22.56	1.16
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	2016	28.03	73.07	65.42	3.47
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	2017	43.55	81.28	58.27	1.22
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	2018	66.82	46.81	54.23	0.69
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	2019	63.28	47.35	58.35	2.00
شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)	2020	62.87	20.31	38.19	2.49

المصدر: التقارير السنوية للشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت لأوراق المالية للمدة (2016-2020) على الموقع الرسمي للسوق.

<https://www.boursakuwait.com.kw/ar/participants/participants/listed-companies>



السنة/2023 م

مجلة جامعة الانبار للعلوم الاقتصادية والادارية

المجلد 15 العدد 3