

أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على
الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية: دراسة حالة بنك
الراجحي

إعداد الباحثين:

محمد المعقل 221000974

خالد المحمادي 221002253

سعيد الشمراني 221002614

مشرف المشروع:

د. وليد سليمان

العام الجامعي

1444هـ - 2023م

1-1 مقدمة

تشهد الاقتصادات العالمية تغيرات جذرية في الأسواق المالية والاستثمارية، ويتأثر الكثيرون بتلك التغيرات والتحولت في الأسواق المالية والاقتصادية، ومن بين الأسواق الاستثمارية المهمة في العالم، تأتي سوق العقارات التي تعتبر من أهم المصادر لجني الأرباح المالية على المدى الطويل، ومع ذلك، تواجه هذه الأسواق متغيرات اقتصادية ومالية قد تؤثر سلبًا على الاستثمارات العقارية (بويكري، وجحا، 2019).

وتشير الدراسات السابقة إلى أن مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك تؤثر على الاستثمارات العقارية في العديد من الدول، وتحديدًا في الدول النامية التي تواجه تحديات اقتصادية ومالية كبيرة. وفي دراسة أجراها الباحثان هامبور وكافا (Hambur & Cava, 2018) في استراليا، وجدوا أن انخفاض نسبة الفائدة يؤثر على الطلب على العقارات في البلد، ويقلل من عائدات الاستثمار العقاري، وكما أظهرت دراسة أخرى أجراها شامي وآخرون (Chami & al. , 2020) في الولايات المتحدة الأمريكية أن انخفاض نسبة الفائدة يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات وتحفيز الاستثمار العقاري.

وفي سياق المملكة العربية السعودية، أجرى الباحثون ومن ضمنهم القحطاني (2015) دراسة حالة لتحليل تأثير مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في البلد، ووجد أن تلك المخاطر تؤثر بشكل كبير على الاستثمار العقاري في المملكة، وتؤدي إلى تراجع الطلب على العقارات وتقليل العائدات المالية المتحققة من الاستثمارات العقارية، كما أنها تشهد نموًا اقتصاديًا وماليًا ملحوظًا في السنوات الأخيرة، ويعتبر سوق العقارات فيها أحد الأسواق الاستثمارية الرئيسية

(شائر، 2017)، ومع ذلك، تواجه هذه الأسواق مخاطر عديدة، ومن بينها مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك، التي يمكن أن تؤدي إلى تقليل الاستثمارات العقارية وتراجع الطلب على العقارات (سامر، 2014).

وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال دراسة حالة بنك الراجحي، وتأتي أهمية هذا البحث من حاجة المستثمرين والمتخصصين في العقارات والاقتصاد في المملكة العربية السعودية إلى فهم العوامل المؤثرة في سوق العقارات ووضع استراتيجيات استثمارية مناسبة.

وستستخدم الدراسة المنهج الوصفي التحليلي بأسلوب متدرج، حيث ستقوم بتحليل الأدبيات السابقة ودراسة الخلفية النظرية للموضوع، ثم إجراء دراسة حالة لبنك الراجحي، من خلال استخدام أدوات الإحصاء والتحليل الكمي والنوعي، ومن خلال تحليل النتائج وتفسيرها، يمكن تحديد العوامل التي تؤثر على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية، وتوصيف الخطط والاستراتيجيات المناسبة للمستثمرين والمتخصصين في هذا المجال.

وبالتالي، يمكن أن تساهم النتائج والتوصيات الناتجة عن هذه الدراسة في إثراء البحث الأكاديمي المتعلق بموضوع تأثير مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية، وتقديم معلومات وافية للشركات والمؤسسات المعنية بالاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، وتمكينهم من اتخاذ القرارات الصائبة بشأن الاستثمارات العقارية وتجنب المخاطر المحتملة.

1-2 مشكلة الدراسة

تعد نسبة الفائدة والعروض التمويلية أحد العوامل الرئيسية التي تؤثر على قرارات الاستثمار في العقارات. وتشير المعلومات المتاحة إلى أنه في الفترة الأخيرة، شهدت المملكة العربية السعودية انخفاضاً في نسبة الفائدة وتوفر التمويل في البنوك، وهذا قد يؤثر على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية (لخضر، 2014).

ففي السنوات الأخيرة، شهدت المملكة العربية السعودية زيادة في الاستثمارات العقارية، وكانت هذه الاستثمارات تعتمد بشكل كبير على القروض والتمويل من البنوك، حيث انخفضت نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك في المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة، وهذا أدى إلى زيادة المخاطر التي يواجهها المستثمرون في الاستثمارات العقارية (القحطاني، 2015، ص: 13).

كما أن الأدبيات السابقة والتقارير الصحفية تشير إلى أن انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك يمكن أن يؤثر سلباً على الاستثمارات العقارية في بنوك المملكة العربية السعودية، وللتحقق من صحة هذه الفرضية وتحديد الآليات والإجراءات التي يمكن اتخاذها للتعامل مع هذه المخاطر، تعين على الباحثين إجراء هذه الدراسة، من خلال صياغة مشكلتها بالتساؤل الرئيس التالي: ما أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية؟

1-4 فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية يوجد أثر سلبي لمخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية؟
ويتفرع من الفرضية الرئيسية السابقة الفرضيات الفرعية التالية:

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية و نسبة الفائدة.
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين سلوك العملاء والمستثمرين وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.
- توجد استراتيجيات استثمارية يجب على البنك تبنيها للتعامل مع تأثيرات انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية على الاستثمارات العقارية في السوق.

1-5 أهداف الدراسة

الأهداف التي تسعى الى تحقيقها هذه الدراسة هي:

- ✓ تحديد أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية.
- ✓ تحديد تأثير انخفاض نسبة الفائدة على الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية.

✓ تقييم تأثير انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على عائدات الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

✓ دراسة تأثير تغيرات نسبة الفائدة والعروض التمويلية في بنك الراجحي على سلوك العملاء والمستثمرين في البنك.

✓ تحديد الاستراتيجيات الاستثمارية التي يمكن لبنك الراجحي تبنيها للتعامل مع تأثيرات انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية على الاستثمارات العقارية في السوق.

1-6 أهمية الدراسة

أهمية هذه الدراسة تكمن في التالي:

✚ فهم تأثير انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية على حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية واتخاذ القرارات المناسبة لتحقيق الاستقرار والنجاح في سوق الاستثمارات العقارية.

✚ فهم مدى تأثير انخفاض نسبة الفائدة على الطلب على الاستثمارات العقارية يساعد في تحديد قوة السوق واستقرارها.

✚ تقييم تأثير انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية على عائدات الاستثمار العقاري يساعد في تحديد جدوى الاستثمارات وقدرتها على تحقيق العائد المرجو.

✚ فهم تأثير تغيرات نسبة الفائدة والعروض التمويلية في بنك الراجحي على سلوك العملاء والمستثمرين يساعد في تحديد استجاباتهم وتوجيه السياسات والخطط التسويقية.

4 تحديد الاستراتيجيات الاستثمارية التي يمكن لبنك الراجحي تبنيها للتعامل مع تأثيرات انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية يساعد في تحقيق أداء مالي مستدام وتلبية احتياجات العملاء والمستثمرين.

1-7 إجراءات البحث وأدواته

1-7-1 منهجية الدراسة

ستستخدم الدراسة المنهج الوصفي التحليلي لأنه المنهج البحثي الذي يستخدم في قياس العلاقة بين متغيرين (متغير مستقل، متغير تابع) بهدف الحصول على بيانات ومعلومات دقيقة وشاملة حول أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية، وسيتم ذلك من خلال استخدام الاستبانة لجمع البيانات من العينة المدروسة.

1-7-2 المتطلبات المادية والبرمجية

تحتاج دراسة "أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية" إلى المتطلبات المادية والبرمجية التالية:

1. الحصول على البيانات (المتطلبات المادية): سوف يتم جمع البيانات باستخدام المصادر الأولية عبر الاستبانة والمصادر الثانوية وهي الكتب والمجلات والأبحاث والدراسات السابقة بالإضافة المستندات الداخلية للبنك للحصول على هذه البيانات.

2. برامج تحليل البيانات (المتطلبات البرمجية): سيتم استخدام برنامج تحليل البيانات SPSS لتحليل البيانات الناتجة من الاستبانة لتوليد الرسوم البيانية والإحصائيات المتعلقة بالدراسة.

1-8 حدود الدراسة

الحدود الموضوعية: أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية

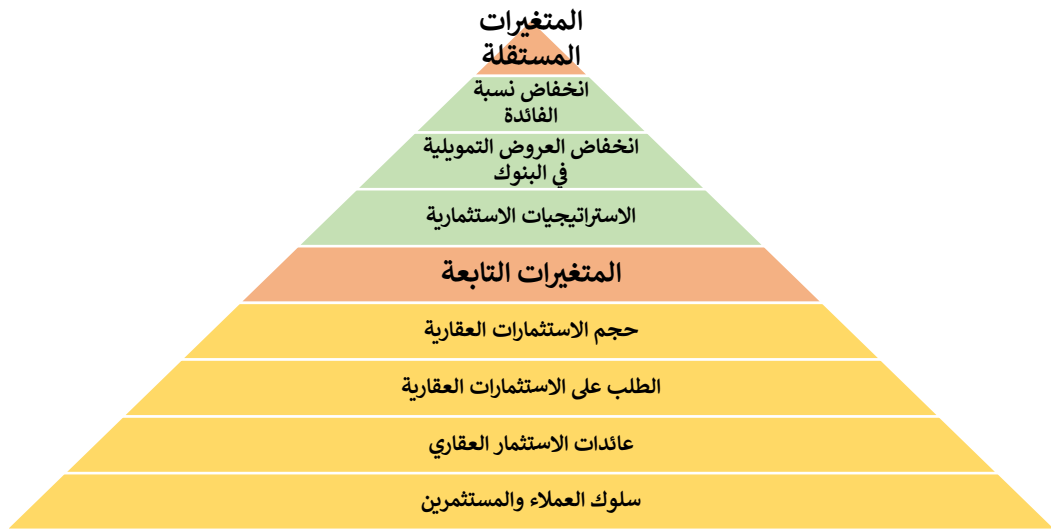
الحدود البشرية: تتكون من كافة موظفي بنك الراجحي

الحدود المكانية: بنك الراجحي في المملكة العربية السعودية

الحدود الزمنية: ستتطلق هذه الدراسة في الفصل الدراسي الأول من العام ١٤٤٥هـ.

1-9 متغيرات الدراسة

يمكن تحديد المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة في دراسة أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية وفقاً للبنك الراجحي على النحو الهرمي التالي:



10-1 الدراسات السابقة

الدراسات العربية

- هدفت دراسة جبالبية وعماني (2020) إلى تحليل تأثير تغيرات أسعار الفائدة على حجم القروض في الاقتصاد الوطني خلال الفترة من 1990 إلى 2019، وذلك في ضوء الإصلاحات الجذرية التي شهدها الاقتصاد الوطني خلال هذه الفترة. يتناول الموضوع الحساس للقروض والفائدة الذي يشكل نقطة اختلاف بين الاقتصاديين، حيث يعد سعر الفائدة موضوعًا يثير الجدل في علم الاقتصاد ويشغل بال المفكرين والباحثين والمنظرين الاقتصاديين.

تعتمد الدراسة على الدراسات السابقة التي أشارت إلى تأثير إجمالي الناتج المحلي على سعر الفائدة، وتستند إلى البحث والتحليل الأكاديمي لتحديد تأثير تغيرات أسعار الفائدة على حجم القروض في الاقتصاد الوطني. تم جمع البيانات وتحليلها باستخدام الأدوات الإحصائية اللازمة، وتم الوصول إلى نتائج تؤكد تأثير سعر الفائدة على حجم القروض في الاقتصاد الوطني خلال الفترة المدروسة. يتمثل الهدف الرئيسي للدراسة في تحليل هذا التأثير وتوفير دعم نظري للنتائج المتوصل إليها بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت نفس الموضوع.

- هدفت دراسة عطاب (2015) إلى تحليل تأثير خطر سعر الفائدة على أداء محفظة الأوراق المالية لعينة من الشركات المدرجة في بورصة نيويورك خلال الفترة من 2010 إلى 2014. تم استخدام البرمجة التربيعية لتشكيل المحافظ وقياس أدائها وفق مقاييس شارب ترينور وجونسن. تم إخضاع السلاسل لاختبارات الاستقرار باستخدام اختبار التكامل المتزامن

واختبار السببية الجبر الحر باستخدام برنامج الحزمة المكتبية (Microsoft Office) والبرنامج الإحصائي المستخدم في الدراسات القياسية (EViews 8) في إجراء الدراسة.. توصلت الدراسة إلى أن استخدام البرمجة التربيعية في تشكيل المحافظ أدى إلى تحقيق عائد مرتفع مع تقليل مستوى المخاطرة، وأنه لا توجد علاقة طويلة الأجل بين أسعار المحافظ المالية وأسعار الفائدة في بورصة نيويورك. كما توصلت الدراسة إلى عدم وجود علاقة سببية بين سعر الفائدة وسعر المحفظة المالية، مما يعني عدم وجود علاقة سببية في أي من الاتجاهين.

- هدفت دراسة الشاويش (2017) إلى مساعدة البنوك في تطبيق أفضل الممارسات المصرفية في إدارة مخاطر سعر الفائدة، عن طريق تحديد النماذج المستخدمة لقياسها وإدارتها. فإن التغيرات غير المواتية في أسعار الفائدة لها تأثير سلبي على الإيرادات والربحية للبنك، مما يؤدي إلى خسائر مالية. لذلك، يجب على البنك اعتماد طريقة أو نموذج معين لقياس مخاطر سعر الفائدة، والذي يعتمد على تعقيد عملياته وحساسية الأدوات المالية لمخاطر تغير أسعار الفائدة. ويشمل النماذج الأكثر أهمية المستخدمة: طريقة تحليل الفجوة المالية أو تحليل المدة، المحاكاة، اختبار الإجهاد، وغيرها. وتهدف هذه الدراسة إلى تعزيز فهم البنوك لمخاطر سعر الفائدة وتطبيق أفضل الممارسات في إدارتها، وهذا يساعد في تعزيز الاستقرار والنمو المستدام في القطاع المصرفي. وتعد مفاتيح البحث: مخاطر سعر الفائدة.

- هدفت دراسة النقيب (2021) إلى اختبار تأثير معدل الفائدة على قيمة الجنيه المصري في الفترة من يونيو 1991 إلى يونيو 2020، باستخدام نموذج الانحدار الذاتي للمتجهات (VAR)، وتضمن النموذج الأول فقط معدل الفائدة الأجنبي، بينما ضم النموذج الثاني معدل الفائدة الداخلي ومعدل الصرف النقدي الاسمي. وتوصلت الدراسة إلى أن هناك علاقة سلبية

بين معدل الفائدة الأجنبي وقيمة الجنيه المصري، كما توصلت إلى أنه لا يوجد تأثير لمعدل الفائدة الداخلي ونسبة إيداعات الأجانب على نسبة إيداعات البنوك في مصر. ولم تظهر الدراسة وجود علاقة سببية بين معدل الفائدة والإيداعات الأجنبية أو الجنيه المصري. وبالإضافة إلى ذلك، لم يظهر تأثير معدل الصرف النقدي الاسمي على معدل الفائدة أو الإيداعات. وبشكل عام، فإن هذه الدراسة توضح أن هناك تأثير سلبي لمعدل الفائدة الأجنبي على قيمة الجنيه المصري.

- هدفت دراسة يوسف (2015) إلى تحليل آثار الاستثمار العقاري في مصر خلال فترة الدراسة من عام 1970 إلى 2010، وتقييمها باستخدام مؤشرات وأدوات تحليل مختلفة. يتضمن البحث أربعة فصول رئيسية تتناول الإطار النظري وتوجهات الاستثمار العقاري في مصر، بالإضافة إلى تقييم آثار الاستثمار العقاري على الاقتصاد المصري خلال الفترة المذكورة.

توصل الباحث إلى عدة نتائج، بما في ذلك الاتجاه المتزايد للاستثمار العقاري عبر الزمن، وأن الاستثمار العقاري يساهم في الناتج المحلي الإجمالي والتوظيف وتوليد الأجور. كما أن الاستثمار الخاص يهيمن على الاستثمارات العقارية، ويساهم الاستثمار العقاري في تحقيق بعض أهداف التنمية العمرانية، وهناك تشابكات قطاعية عديدة أمامية وخلفية للاستثمار العقاري، وهناك آثار متوقعة للاستثمار العقاري بمحافظة السويس.

ومن بين التوصيات التي قدمها الباحث تحسين منظومة التمويل العقاري وتعظيم دور الاستثمار العقاري والشاركة مع القطاع الخاص، وتفعيل دور الاستثمار العقاري في محافظة السويس.

- هدفت دراسة السيد (2022) إلى قياس تأثير التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند خلال الفترة من 1995 إلى 2021. استخدم الباحثون الهندسة المالية والمنهجية والتقارير الصادرة عن البنك الدولي، بالإضافة إلى مؤشرات التنمية للبنك الدولي والمنظومة المالية.

توصلت الدراسة إلى وجود إجمالي محلي في الهند بلغ حوالي 111.96 مليار دولار، وهو ما يمثل حوالي 7.95% من المتوسط. وأظهرت الدراسة وجود زيادة معنوية احصائياً في نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك بنسبة حوالي 0.367%، والتي تمثل حوالي 4.13% من المتوسط خلال فترة الدراسة.

وتبينت الدراسة أن نسبة الاستثمار العقاري إلى إجمالي عدد المساحة حوالي 0.0. وبناءً عليه، فإن الدراسة توصي بضرورة تحسين وتطوير المنظومة المالية في الهند وزيادة نسبة التمويل العقاري لتعزيز النمو الاقتصادي في المستقبل.

- هدفت دراسة جمعة (2019) تأثير سياسات الاستثمار لصناديق التقاعد والضمان الاجتماعي على استدامتها المالية، وذلك باستخدام بيانات هيئة التقاعد الفلسطينية وتحليلها باستخدام برامج الإحصاء. أظهرت نتائج الدراسة وجود تأثير إيجابي للمتغيرات المستقلة كالأسهم والاستثمارات العقارية على المتغير التابع وهو عدد المشتركين ورواتب التقاعد. كما أوضحت الدراسة أن عدم دفع جهات التشغيل للاشتراكات الشهرية المستحقة يؤثر سلباً على سياسة الهيئة الاستثمارية ويقيد قدرتها على توسيع استثماراتها. وبناءً على النتائج، اقترح الباحث بعض التوصيات مثل توسيع السياسات الاستثمارية في المشاريع الإنتاجية الداخلية ومعالجة مشكلة المتأخرات غير المدفوعة.

الدراسات الأجنبية:

- هدفت دراسة جي وليو (Wu, & Liu, 2017) إلى تحليل تأثير أسعار الفائدة على أداء الصناديق العقارية الاستثمارية، وتم استخدام عينة مؤلفة من 80 صندوقاً عقارياً استثمارياً في الولايات المتحدة الأمريكية، وتم استخدام نموذج تحليل الانحدار الخطي لتقييم العلاقة بين أسعار الفائدة وأداء الصناديق العقارية الاستثمارية. أظهرت النتائج أن أسعار الفائدة لها تأثير سلبي على أداء الصناديق العقارية الاستثمارية، وهذا يعني أن ارتفاع أسعار الفائدة يؤدي إلى تقليل العوائد المتوقعة للاستثمار في العقارات. كما أظهرت النتائج أيضاً أن هذا التأثير السلبي يزداد مع ارتفاع نسبة الدين إلى القيمة الإجمالية للأصول في صناديق العقارات الاستثمارية. يمكن استنتاج أن أسعار الفائدة هي عامل مهم يؤثر على أداء الصناديق العقارية الاستثمارية، وينبغي أن يأخذ المستثمرون في العقارات بعين الاعتبار هذا العامل عند صنع قرارات الاستثمار.
- هدفت دراسة سرينيفاسان وتشوي (Srinivasan, & Choy, 2020) الحالية عن تأثير أسعار الفائدة على أداء ثقة الاستثمار العقاري، وقد تم استخدام عينة مؤلفة من 52 ثقة استثمار عقاري في الولايات المتحدة الأمريكية لتحليل هذا العلاقة. ولقد تم استخدام نموذج الانحدار الخطي الديناميكي لتحليل هذا التأثير. أظهرت النتائج أن هناك علاقة قوية بين أسعار الفائدة وأداء ثقة الاستثمار العقاري، وأن أسعار الفائدة المرتفعة تؤدي إلى تقليل الأداء العام لثقة الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، أظهرت الدراسة أن هذا التأثير يختلف من ثقة استثمار عقارية إلى أخرى، حيث أن ثقة الاستثمار العقاري التي تمتلك محفظة عقارات متنوعة تكون أقل عرضة لتأثير أسعار الفائدة.

وعلاوة على ذلك، كشفت النتائج أن هذا التأثير يمكن تخفيفه عن طريق إدارة محفظة ثقة الاستثمار العقاري بشكل فعال وتنويع الاستثمارات وتقليل نسبة الدين إلى القيمة الإجمالية للأصول.

بمجموعها، توصي الدراسة الحالية بأن المستثمرين في العقارات يجب أن يأخذوا في الاعتبار أسعار الفائدة عند اتخاذ قرارات الاستثمار في ثقة الاستثمار العقاري، وينبغي للمديرين لهذه الثقات العقارية أن يكونوا على دراية بتأثير الفائدة على أداء المحفظة وأن يدرسوا ويخططوا بشكل جيد لإدارة محفظتهم.

- هدفت دراسة كولسون وآخرون (Coulson, & al., 2018) للكشف عن تأثير أسعار الفائدة وقيود التمويل على أسعار العقارات التجارية، وقد تم استخدام بيانات الولايات المتحدة الأمريكية لتحليل هذا التأثير. ولقد تم استخدام نموذج الانحدار الذاتي لتحليل هذا التأثير. أظهرت النتائج أن هناك علاقة قوية بين أسعار الفائدة وأسعار العقارات التجارية، حيث أن ارتفاع أسعار الفائدة يؤدي إلى تراجع أسعار العقارات التجارية. وعلاوة على ذلك، أظهرت الدراسة أن قيود التمويل تؤثر على أسعار العقارات التجارية، حيث أن زيادة قيود التمويل تؤدي إلى تراجع أسعار العقارات التجارية. وتشير النتائج أيضًا إلى أن التأثير الذي يترتب على أسعار الفائدة يعتمد على نوع العقار والسوق العقارية، حيث أن التأثير يتفاوت بين الأسواق العقارية المختلفة. وبالإضافة إلى ذلك، أشارت الدراسة إلى أن هذا التأثير يمكن تخفيفه عن طريق توسيع قاعدة المستثمرين وتنويع مصادر التمويل.

بمجموعها، توصي الدراسة الحالية بأن السياسات الحكومية يجب أن تأخذ بعين الاعتبار تأثير أسعار الفائدة وقيود التمويل على أسعار العقارات التجارية، وينبغي للمستثمرين في

العقارات التجارية أن يدرسوا جيدًا هذا التأثير عند اتخاذ قرارات الاستثمار في العقارات التجارية.

11-1 هيكل الدراسة وجدولها الزمني

م	المحتوى	المدة المتوقعة
1	الفصل الأول: الإطار العام للبحث	اسبوع
2	الفصل الثاني: الإطار النظري	ثلاثة أسابيع
3	الفصل الثالث: منهجية الدراسة والإجراءات	أسبوعان
4	الفصل الرابع: تحليل البيانات والمناقشة	أسبوعان
5	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات قائمة المصادر والمراجع والملاحظات	اسبوع
إجمالي المدة المتوقعة		تسعة أسابيع

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1. القحطاني، قبلان. (2015). أثر ارتفاع سعر الفائدة على الاقتصاد السعودي. دارة السياسة النقدية والاستقرار المالي، مؤسسة النقد العربي السعودي.
<https://www.sama.gov.sa/arsa/EconomicResearch/WorkingPapers/%D8%A3%D8%AB.pdf>
2. منصور، سامر. (2014). "تقدمات أسعار الفائدة وآثارها في معدلات النمو الاقتصادي: دراسة مقارنة بين سوريا وتونس". مذكرة تدريب تخصص الدكتوراه في العمل المالية والمصرفية / جامعة حماة.
3. ثائر فتحي محمد ويداف. (2017). "أثر المخاطر المالية على الأداء المالي للبنوك التجارية". مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، تخصص المحاسبة.
4. لخضر، بن فليس. (2014). "أثر سعر الفائدة على المتغيرات الاقتصادية في الجزائر خلال الفترة 1990-2011". مذكرة تدريب تخصص الماجستير في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير / جامعة المسيلة.
5. بوبكري، مبروكة، وجحا، فوزية. (2019). "أساليب إدارة مخاطر أسعار الفائدة - دراسة حالة البنك المركزي الأردني للفترة مابين 2015-2018". مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير أكاديمي في تخصص مالية المؤسسة. جامعة أحمد دراية ادرار، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التجارية.
6. جبابلية صليحة، عماني نسرين. (2020). "تأثير سعر الفائدة على حجم القروض الممنوحة: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة - قالمة (2011-2019)". مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة 8 ماي 1945، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، التخصص: مالية المؤسسات.

7. عطاب، مسعود. (2015). أثر مخطر أسعار الفائدة على أداء محفظة الأوراق المالية: دراسة حالة بورصة نيويورك للأوراق المالية في 2010-2014. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.
8. الشاوش، سهام. (٢٠١٧). النماذج المستخدمة لقياس وإدارة مخاطر سعر الفائدة وأثرها على ربحية البنوك التجارية. مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49، ٤٣٩-٤٥٢. جامعة محمد خيضر بسكرة.
9. النقيب، أنور. (2021). تأثير سعر الفائدة على سعر صرف الجنيه المصري. مجلة التنمية والسياسات الاقتصادية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الثاني، 75-115. المعهد العربي للتخطيط.
10. يوسف، محمد. (2015). تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري: دراسة تحليلية للفترة (1970 - 2010م). (رسالة دكتوراه غير منشورة). كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، مصر.
11. السيد، حلمي. إبراهيم، علي. وحامد، أحمد. (2022). أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند. مجلة الزراعة البحرية والبحوث الزراعية، 49(5)، 667-677. Doi: 10.21608/ZJAR.2022.269613.
12. جمعة، هيثم. (2019). السياسات الاستثمارية لصناديق التقاعد والضمان الاجتماعي ودورها في تحقيق استدامتها المالية: حالة دراسية لهيئة التقاعد الفلسطينية [رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية].
[<https://hdl.handle.net/20.500.11888/17754>]
13. جي، جيمي، وليو، تشينغ هوا (2017). "Interest rate sensitivity of real estate investment trusts". مجلة بحوث العقارات، المجلد 39، العدد 2، صفحات 241-274. Doi: 10.1080/10835547.2016.1250575.

ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية:

1. Hambur, J., & La Cava, G. (2018). Do Interest Rates Affect Business Investment? Evidence from Australian Company-

level Data. Research Discussion Paper, 2018-05, Economic Research Department, Reserve Bank of Australia.

2. Chami, R., Cosimano, T. F., Rochon, C., & Yung, J. (2020). Riding the Yield Curve: Risk Taking Behavior in a Low Interest Rate Environment. IMF Working Papers, 20(53). DOI: 10.5089/9781513531861.001.
3. Srinivasan, A., & Choy, H. L. (2020). Impact of interest rates on real estate investment trust performance. Journal of Real Estate Finance and Economics, 60(3), 363-391. Doi: 10.1007/s11146-019-09708-6
4. Wu, J., & Liu, C. H. (2017). Interest rate sensitivity of real estate investment trusts. Journal of Real Estate Research, 39(2), 241-274. Doi: 10.1080/10835547.2016.1250575
5. Coulson, E. N., Gallagher, L. A., & Jin, Y. (2018). The impact of interest rates and financing constraints on commercial real estate prices. Journal of Real Estate Finance and Economics, 56(3), 416-445. Doi: 10.1007/s11146-017-9637-2