

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

إعداد الطلاب/

محمد بن عبدالله المعيقل 221000974

خالد بن أحمد المحمادي 221002253

سعيد بن مسفر الشمراني 221002614

إشراف/

د.وليد صديق

العام الدراسي:

2023



الاستهلال القرآني

قال تعالى: {يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ}

إهداء

نهدي تخرجنا إلى من كـلله الله بالوقار وإلى من نـحمل أسمه بكل افتخار أولياء أمورنا الأعزاء،
وإلى بسمات الحياة وسر الوجود وإلى معني الحب امهاتنا الحبيبات وإلى كل أصدقائنا وعائلاتنا الأعزاء،
الذين وقفوا بجانبنا طوال مسيرتنا الدراسية هذه الوقفة التي تمنينا أن نقفها،
والثمار التي قد حان وقت اقتطفها بعد مسيرة دراسية طويلة،
أسأل الله أن يمن علينا بالتوفيق والنجاح الدائم في كل منعطفات الحياة،
والحمد لله على ما كان وما نحن به وما سيكون.

الشكر والتقدير

قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُلُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا رَزَقْنَاكُمْ وَاشْكُرُوا لِلَّهِ إِن كُنتُمْ إِيَّاهُ تَعْبُدُونَ﴾

[سورة البقرة: 172]

والشكر أولا وأخيرا لله رب العالمين الذي وفقنا الاعداد هذا البحث واخرجه في صورته المتواضعة ونصلي ونسلم على رسولنا وسيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد..

الشكر لجامعة ميدأوشن على المساعدة وتقديم كافة الأمور لخدمتنا للمضي في دراستنا.

ونشكر الدكتور على قبوله الاشراف على مشروع تخرجي وله كافة الشكر والامتنان.

جدول المحتويات

2	الاستهلال القرآني.....
3	إهداء.....
4	الشكر والتقدير.....
7	ملخص.....

7	Abstract
9	الفصل الأول: الإطار العام للبحث
9	1-1 مقدمة
11	2-1 مشكلة الدراسة
11	3-1 فرضيات الدراسة
12	5-1 أهداف الدراسة
12	6-1 أهمية الدراسة
13	7-1 إجراءات البحث وأدواته
13	1-7-1 منهجية الدراسة
13	1-7-2 المتطلبات المادية والبرمجية
13	8-1 حدود الدراسة
14	9-1 متغيرات الدراسة
14	10-1 الدراسات السابقة
14	الدراسات العربية
17	الدراسات الأجنبية:
19	الفصل الثاني: الإطار النظري
20	المبحث الأول: الاستثمار العقاري
20	1-1 مفهوم الاستثمار العقاري
20	2-1 أنواع الاستثمار العقاري
21	3-1 العوامل المؤثرة على اختيار نوع الاستثمار العقاري
22	المبحث الثاني: نسبة الفائدة
22	1-2-2 مفهوم نسبة لفائدة
23	2-2-2 أنواع نسبة الفائدة
23	3-2-2 تأثير نسبة الفائدة على الاقتصاد
24	المبحث الثالث: العروض التمويلية
24	1-3-2 مفهوم العروض التمويلية
24	2-3-2 العناصر الأساسية التي للعروض التمويلية
25	3-3-2 أنواع العروض التمويلية
25	المبحث الرابع: مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك
25	1-4-2 تأثير انخفاض نسبة الفائدة على الاستثمارات العقارية
27	2-4-2 تأثير العروض التمويلية المحدودة على الاستثمارات العقارية
28	3-4-2 المخاطر المرتبطة بانخفاض الفائدة والعروض التمويلية
30	الفصل الثالث: الإطار التطبيقي
31	1-3 تمهيد
31	2-3 منهجية الدراسة

31.....	3-3 مجتمع الدراسة
31.....	4-3 عينة الدراسة
33.....	5-3 ادوات الدراسة
34.....	6-3 صدق أداة الدراسة
40.....	7-3 إجراءات الدراسة
41.....	8-3 أساليب الدراسة الإحصائية
42.....	الفصل الرابع: مناقشة النتائج
42.....	1.4 المتوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية
42.....	المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة
44.....	المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك
45.....	المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية
46.....	المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية
48.....	المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية
49.....	المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري
50.....	2.4 اختبار الفرضيات (Hypothesis testing)
55.....	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات
55.....	1- النتائج
56.....	2- التوصيات
57.....	قائمة المراجع والمصادر
57.....	أولاً: المراجع العربية
58.....	ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية:
59.....	الملاحق

ملخص

هدفت الدراسة للتعرف أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر العاملين، حيث اعتمد الباحثون في دراستهم على المنهج الوصفي التحليلي، وقد تم تطبيق البحث على عينة مكونة من كافة موظفي بنك الراجحي، وكان عدد أفراد العينة مكون من (90) فرداً، تم اختيارهم بطريقة عشوائية، وقد كانت الاستبانة هي أداة جمع البيانات من عينة الدراسة .

وقد توصلت الدراسة لمجموعة من النتائج كان من أهمها يوجد أثر سلبي لمخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية، كما بينت النتائج على أن توجد علاقة ذات دلالة إحصائية إيجابية بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة، كما توصلت أيضاً توجد علاقة ذات دلالة إحصائية إيجابية بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.

وقد أوصى الباحثون بناءً على النتائج بعدة توصيات، كان من أهمها يجب توفير برامج تحفيزية لتعزيز الاستثمارات العقارية، مثل تخفيض الرسوم أو توفير تسهيلات تمويلية مواتية، وقد أوصى الباحثون بأنه يجب توجيه الاستثمارات نحو مشاريع عقارية تتوقع الحصول على عائدات جيدة في ظل انخفاض نسبة الفائدة.

Abstract

The study aimed to examine the impact of the risks associated with a decrease in interest rates and financing offers from banks on real estate investments in the Kingdom of Saudi Arabia from the perspective of employees. The researchers employed a descriptive-analytical methodology and conducted the research on a sample consisting of all employees of Al Rajhi Bank, with a sample

size of 90 individuals selected randomly. The data collection tool used in the study was a questionnaire.

The study yielded several results, the most important of which indicated a negative impact of the risks associated with a decrease in interest rates and financing offers from banks on real estate investments in the Kingdom of Saudi Arabia. Furthermore, the results revealed a statistically significant positive relationship between the decrease in demand for real estate investments and the interest rate. Additionally, a statistically significant positive relationship was found between the volume of real estate investments and changes in the interest rate and financing offers from the bank.

Based on these findings, the researchers made several recommendations. Among the key recommendations were the need to provide incentive programs to promote real estate investments, such as reducing fees or offering favorable financing facilities. The researchers also recommended directing investments towards real estate projects that are expected to yield good returns in light of the decrease in interest rates.

الفصل الأول: الإطار العام للبحث

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

1-1 مقدمة

تشهد الاقتصادات العالمية تغيرات جذرية في الأسواق المالية والاستثمارية، ويتأثر الكثيرون بتلك التغيرات والتحويلات 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 (ثائر، 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.

2-1 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 الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية؟

3-1 فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية يوجد أثر سلبي لمخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على 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 ونسبة 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 حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية.

5-1 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.

6-1 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.

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.

7-1 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.

8-1 حدود الدراسة

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

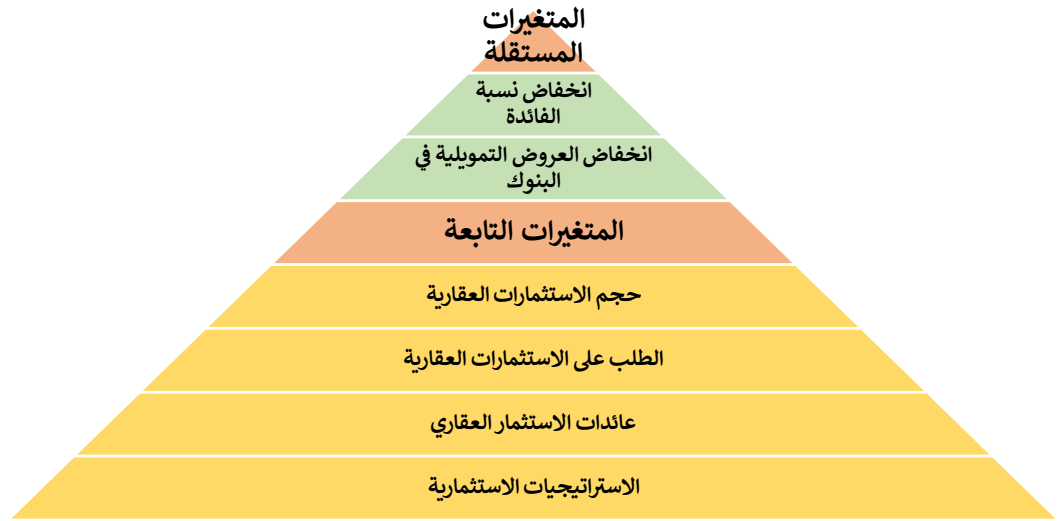
الحدود البشرية: تتكون من كافة موظفي بنك الراجحي

الحدود المكانية: بنك الراجحي في المملكة العربية السعودية

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

9-1 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 جبابلية 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 شهدتها الاقتصاد الوطني خلال هذه الفترة. يتناول الموضوع الحساس للقروض والفائدة الذي يشكل نقطة اختلاف بين الاقتصاديين، حيث يعد سعر الفائدة موضوعاً 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 مقياس شارب ترينور وجونسون. تم إخضاع السلاسل لاختبارات الاستقرار باستخدام اختبار التكامل المتزامن واختبار السببية الجبر الحر باستخدام برنامج الحزمة المكتبية (Microsoft Office) والبرنامج الإحصائي المستخدم في الدارسات 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 والشراكة 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. 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) لتأثير 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 كالأسم

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 عقاريًا استثماريًا 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.

الفصل الثاني: الإطار النظري

المبحث الأول: الاستثمار العقاري

1-1 مفهوم الاستثمار العقاري

الاستثمار العقاري هو أحد أهم أنواع الاستثمارات، حيث يوفر عائداً مادياً جيداً ويتميز بالاستقرار النسبي، ويمكن أن يكون الاستثمار العقاري استثماراً فردياً أو جماعياً، قصير الأجل أو طويل الأجل، مباشراً أو غير مباشر، وفيما يلي عدة تعريفات حديثة للاستثمار العقاري:

عرفه عبد الحميد (2019) بأنه شراء العقارات بهدف الحصول على عائد مادي من خلال تأجيرها أو بيعها أو تطويرها.

كما عرفه خليفة (2019) على أنه استثمار الأموال في العقارات بغرض تحقيق الربح، إما من خلال تأجيرها أو بيعها أو إعادة تطويرها.

وايضاً عرفه إسماعيل (2020) بأنه شراء أو تطوير أو إدارة العقارات بغرض تحقيق عائد مادي.

وبناءً على هذه التعريفات، يمكن القول أن الاستثمار العقاري هو عملية استثمار الأموال في العقارات بغرض الحصول على عائد مادي، سواء من خلال تأجيرها أو بيعها أو إعادة تطويرها. ويمكن أن يكون الاستثمار العقاري استثماراً مربحاً للغاية، ولكن من المهم إجراء دراسة جدوى جيدة قبل اتخاذ أي قرار استثماري.

1-2 أنواع الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار العقاري أحد أهم أنواع الاستثمارات، حيث يوفر عائداً مادياً جيداً ويتميز بالاستقرار النسبي. ويشمل الاستثمار العقاري شراء أو تطوير أو إدارة العقارات بغرض تحقيق عائد مادي، سواء من خلال تأجيرها أو بيعها أو إعادة تطويرها.

ويمكن تقسيم الاستثمار العقاري إلى عدة أنواع، وفقاً لعدة معايير، منها (يوسف، 2015):

- نوع العقار: يمكن تقسيم الاستثمار العقاري إلى نوعين رئيسيين، وفقاً لنوع العقار، هما:

- الاستثمار العقاري السكني: ويشمل الاستثمار في العقارات السكنية، مثل الشقق والفيلات والمنازل.
- الاستثمار العقاري التجاري: ويشمل الاستثمار في العقارات التجارية، مثل المكاتب والمحلات التجارية والمراكز التجارية.
- مدة الاستثمار: يمكن تقسيم الاستثمار العقاري إلى نوعين رئيسيين، وفقاً لمدة الاستثمار، هما:
 - الاستثمار العقاري طويل الأجل: وهو الاستثمار في العقارات لمدة تزيد عن خمس سنوات.
 - الاستثمار العقاري قصير الأجل: وهو الاستثمار في العقارات لمدة لا تزيد عن خمس سنوات.
- طريقة الاستثمار: يمكن تقسيم الاستثمار العقاري إلى نوعين رئيسيين، وفقاً لطريقة الاستثمار، هما:
 - الاستثمار العقاري المباشر: وهو الاستثمار في العقارات بشكل مباشر، عن طريق شراء العقارات أو تطويرها أو إدارتها.
 - الاستثمار العقاري غير المباشر: وهو الاستثمار في العقارات بشكل غير مباشر، عن طريق شراء أسهم أو سندات في صناديق الاستثمار العقاري أو الشركات العقارية.

1-3 العوامل المؤثرة على اختيار نوع الاستثمار العقاري

يعتمد اختيار نوع الاستثمار العقاري على عدة عوامل، منها (يوسف، 2015):

- ❖ الأهداف الاستثمارية: يجب تحديد الأهداف الاستثمارية قبل اختيار نوع الاستثمار العقاري، حيث يختلف كل نوع من أنواع الاستثمار العقاري في عائده المادي ومخاطره.
- ❖ القدرات المالية: يجب مراعاة القدرات المالية للمستثمر عند اختيار نوع الاستثمار العقاري، حيث يتطلب بعض أنواع الاستثمار العقاري قدرات مالية كبيرة.
- ❖ المؤهل والخبرة: يجب أن يمتلك المستثمر المؤهل والخبرة اللازمة للاستثمار في نوع الاستثمار العقاري الذي يختار، حيث يتطلب بعض أنواع الاستثمار العقاري مهارات إدارية أو فنية معينة.

المبحث الثاني: نسبة الفائدة

1-2-2 مفهوم نسبة لفائدة

هناك عدة تعريفات دارات حول موضوع نسبة الفائدة، وهذه بعض تلك التعريفات:

تُعرّف نسبة الفائدة بأنها النسبة التي يدفعها المقرض للمقرض مقابل اقتراض الأموال" (العربي، 2015، ص54).

"يعرف جان باتيست ساي (1832) نسبة الفائدة بأنها المبلغ الذي يدفعه الدائن للمقرض مقابل استخدام أمواله (ص123).

"يعرف جون مينارد كينز (1883-1946) نسبة الفائدة بأنها السعر الذي يدفعه المقرض للمقرض مقابل استخدام الأموال (ص234).

"يعرف ميلتون فريدمان (1912-2006) نسبة الفائدة بأنها السعر الذي يدفعه المقرض للمقرض مقابل استخدام الأموال، مع مراعاة عوامل مثل المخاطر والقيمة الزمنية للمال والطلب والعرض على الأموال (ص345).

"تحدد المادة 230 من القانون المدني المصري (1948) نسبة الفائدة بأنها "القدر الذي يدفعه المقرض للمقرض مقابل استخدام أمواله" (المادة 230).

"تحدد المادة 122 من القانون المدني السعودي (1992) نسبة الفائدة بأنها "القدر الذي يدفعه المقرض للمقرض مقابل استخدام أمواله، ويحدده الاتفاق بين الطرفين" (المادة 122).

"تحدد المادة 183 من قانون التجارة الإماراتي (2015) نسبة الفائدة بأنها "القدر الذي يدفعه المقرض للمقرض مقابل استخدام أمواله، ويحدده القانون" (المادة 183).

ويمكن تعريفها اجرائيا بأنها النسبة التي يدفعها المقرض للمقرض مقابل اقتراض الأموال، مع مراعاة عوامل مثل المخاطر والقيمة الزمنية للمال والطلب والعرض على الأموال.

2-2-2 انواع نسبة الفائدة

يمكن تقسيم نسبة الفائدة إلى عدة أنواع، منها (العربي، 2025، ص: 54):

- الفائدة الاسمية هي النسبة التي يُعلن عنها المقرض للمقترض، وتُحسب على أساس المبلغ الأصلي للقرض. على سبيل المثال، إذا اقترضت مبلغ 1000 دولار بفائدة اسمية بنسبة 5٪، فسيكون عليك دفع 50 دولارًا فائدة على مدار عام.
- الفائدة الحقيقية هي النسبة التي تأخذ في الاعتبار تأثير التضخم على قيمة المال. التضخم هو انخفاض قيمة العملة بمرور الوقت. على سبيل المثال، إذا كان معدل التضخم 2٪، فإن القيمة الحقيقية للمبلغ الأصلي للقرض ستتناقص بمقدار 20 دولارًا على مدار عام. لذلك، سيكون عليك دفع 50 دولارًا فائدة على المبلغ الأصلي، بالإضافة إلى 20 دولارًا لتغطية الخسارة بسبب التضخم.
- الفائدة المركبة هي النسبة التي تُحسب على أساس المبلغ الأصلي للقرض، بالإضافة إلى الفائدة المتراكمة على فترات زمنية محددة. على سبيل المثال، إذا اقترضت مبلغ 1000 دولار بفائدة اسمية بنسبة 5٪، ومركبة الفائدة كل عام، فسوف تدفع 55 دولارًا فائدة على مدار عام.
- الفائدة البسيطة هي النسبة التي تُحسب على أساس المبلغ الأصلي للقرض، فقط. إذا اقترضت مبلغ 1000 دولار بفائدة اسمية بنسبة 5٪، ودفعت الفائدة كل عام، فسوف تدفع 50 دولارًا فائدة على مدار عام.

2-2-3 تأثير نسبة الفائدة على الاقتصاد

للفائدة تأثير كبير على الاقتصاد. يمكن أن تؤثر على الاستثمار، والاستهلاك، والنمو الاقتصادي (العربي، 2015، ص: 76):

يمكن أن تؤدي الفائدة المرتفعة إلى انخفاض الاستثمار، لأن الشركات ستتردد في الاقتراض بأسعار فائدة مرتفعة.

يمكن أن تؤدي الفائدة المرتفعة إلى انخفاض الاستهلاك، لأن المستهلكين سيتعين عليهم دفع المزيد من الفائدة على القروض الشخصية والقروض العقارية.

يمكن أن تؤدي الفائدة المرتفعة إلى إبطاء النمو الاقتصادي، لأن الشركات ستتردد في الاستثمار، والمستهلكين سيتعين عليهم دفع المزيد من الفائدة على القروض، مما سيؤدي إلى انخفاض الإنفاق.

المبحث الثالث: العروض التمويلية

2-3-1 مفهوم العروض التمويلية

فيما يلي عدة تعريفات للعروض التمويلية من عدة علماء:

تعريف محمد البتاجي (2005) العرض التمويلي هو العملية التي يتم من خلالها تقديم عرض مالي للطرف الآخر، ويتضمن هذا العرض مبلغ التمويل والشروط المرتبطة به، مثل الفائدة والفترة الزمنية والضمانات".

تعريف محمد عبد المطلب (2010) العرض التمويلي هو اقتراح يقدمه أحد الأطراف إلى طرف آخر يتضمن تقديم أموال أو خدمات مالية، ويتضمن هذا العرض الشروط المالية والقانونية والفنية المرتبطة بالتمويل".

تعريف هاني العساف (2015) العرض التمويلي هو اتفاق يتعهد فيه أحد الأطراف بتقديم أموال أو خدمات مالية إلى طرف آخر، ويتضمن هذا الاتفاق الشروط المالية والقانونية والفنية المرتبطة بالتمويل".

وبشكل عام، فإن العروض التمويلية هي عقود قانونية تتضمن اتفاقاً بين طرفين، أحدهما يقدم أموالاً أو خدمات مالية، والآخر يتلقى هذه الأموال أو الخدمات. وتتضمن هذه العروض مجموعة من الشروط المالية والقانونية والفنية التي تحدد التزامات كل طرف.

2-3-2 العناصر الأساسية التي للعروض التمويلية

تتكون العناصر الأساسية التي للعروض التمويلية من التالي (جمعة، 2019):

مبلغ التمويل: وهو المبلغ المالي الذي يقدمه الممول إلى المقترض.

الشروط المالية: وهي الشروط التي تحدد كيفية حساب الفائدة والرسوم المرتبطة بالتمويل.

الفترة الزمنية: وهي المدة الزمنية التي يتم فيها تقديم التمويل.

الضمانات: وهي الضمانات التي يقدمها المقرض للممول لحماية حقوقه في حالة عدم الوفاء بالتزامات المقرض.

2-3-3 أنواع العروض التمويلية

- يمكن تقسيم العروض التمويلية إلى عدة أنواع حسب الغرض منها، وهي (جمعة، 2019):
- التمويل الشخصي: وهو تمويل يُقدم للأفراد بهدف تلبية احتياجاتهم الشخصية، مثل شراء سيارة أو منزل أو أثاث أو تمويل دراسة أو رحلة سفر.
- تمويل السيارات: وهو تمويل يُقدم للأفراد أو الشركات بهدف شراء سيارة، ويتم سداد التمويل على أقساط شهرية.
- تمويل العقارات: وهو تمويل يُقدم للأفراد أو الشركات بهدف شراء منزل أو عقار، ويتم سداد التمويل على أقساط شهرية.
- تمويل المشاريع الصغيرة: وهو تمويل يُقدم للشركات الصغيرة والمتوسطة بهدف تمويل مشاريعهم التجارية.
- تمويل التعليم: وهو تمويل يُقدم للطلاب بهدف تمويل دراستهم الجامعية أو المهنية.

المبحث الرابع: مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك

2-4-1 تأثير انخفاض نسبة الفائدة على الاستثمارات العقارية

تعد نسبة الفائدة أحد العوامل الرئيسية التي تؤثر على القرارات الاستثمارية في قطاع العقارات. عادةً ما يكون التمويل جزءًا هامًا في استثمارات العقارات، حيث يحتاج المستثمرون إلى الحصول على قروض بنكية أو تمويل آخر لتمويل عمليات الشراء أو التطوير العقاري. عندما تنخفض نسبة الفائدة، يكون لذلك تأثير كبير على الاستثمارات العقارية في عدة جوانب (يوسف، 2015).

أولاً، يمكن أن يؤدي انخفاض نسبة الفائدة إلى توفير تكاليف التمويل. بمعنى آخر، يمكن للمستثمرين الحصول على قروض بنكية بفائدة أقل. تكون تكاليف الاقتراض أقل، مما يعني أن تكلفة الاستثمار العقاري تنخفض (السيد وآخرون، 2022). هذا يعزز فرصة تحقيق عوائد مالية

أعلى على الاستثمارات العقارية. على سبيل المثال، إذا كانت نسبة الفائدة تنخفض بنسبة 1٪، فإنه قد يصبح من الممكن تحقيق معدل عائد إضافي على الاستثمار بنسبة تقارب 1٪.

ثانيًا، يمكن أن يؤدي انخفاض نسبة الفائدة إلى زيادة الطلب على العقارات. عندما تكون التكاليف المالية أقل، يصبح من الأسهل والأرخص للمشترين المحتملين الحصول على تمويل لشراء العقارات. يزداد الطلب على العقارات قد يؤدي إلى زيادة الأسعار، وبالتالي يمكن أن يرفع قيمة العقارات ويزيد من العائد على الاستثمار. يتمثل هذا في فرصة للمستثمرين لتحقيق مكاسب رأسمالية بفضل زيادة قيمة العقارات التي يمتلكونها (النقيب، 2021).

ثالثًا، يمكن أن يحفظ انخفاض نسبة الفائدة يشجع على زيادة الاستثمار العقاري. تنخفض تكلفة الاقتراض وتصبح التمويلات العقارية أكثر جاذبية للمستثمرين. يُعزز انخفاض الفائدة الرغبة في الاستثمار في العقارات بدلاً من الخيارات الأخرى مثل الأسهم أو السندات. يرغب المستثمرون في الاستفادة من العائد المرتفع المحتمل للاستثمارات العقارية في بيئة فائدة منخفضة (الشاوش، 2017).

مع ذلك، يجب أن نلاحظ أن تأثير انخفاض نسبة الفائدة على الاستثمارات العقارية يعتمد أيضًا على العوامل الاقتصادية والسياسية الأخرى. على سبيل المثال، في فترات الركود الاقتصادي، قد يكون هناك تراجع في الطلب على العقارات بغض النظر عن انخفاض نسبة الفائدة، نظرًا لعدم اليقين الاقتصادي وضعف القدرة الشرائية للمستهلكين. كما يمكن أن تؤثر التغيرات في السياسات الحكومية أو التشريعات الضريبية على جاذبية الاستثمار العقاري (عطاب، 2015).

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتم مراعاة التأثيرات الطويلة الأمد لانخفاض نسبة الفائدة على سوق العقارات. يمكن أن يؤدي الارتفاع السريع وغير المستدام في أسعار العقارات إلى فقاعة عقارية وتفاقم المخاطر المالية في حالة حدوث تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية. يجب أن يتم إدارة التوقعات بحذر وتقييم الاستثمارات العقارية بناءً على الأسس الأساسية للسوق والتحليل المالي (جبابلية و عماني، 2020).

خلاصة القول، يمكن أن يكون لانخفاض نسبة الفائدة تأثيرات إيجابية على الاستثمارات العقارية. يوفر تكاليف التمويل المنخفضة ويزيد من الطلب على العقارات ويحفز الاستثمار في هذا القطاع. ومع ذلك، يجب مراعاة العوامل الاقتصادية والسياسية الأخرى ومخاطر الفقاعات العقارية

المحتملة. ينبغي على المستثمرين تقييم الفرص بعناية واتخاذ قراراتهم الاستثمارية على أساس تحليل شامل للسوق والظروف الاقتصادية.

2-4-2 تأثير العروض التمويلية المحدودة على الاستثمارات العقارية

تعد العروض التمويلية المحدودة أحد الأسباب الرئيسية التي قد تؤثر على الاستثمارات العقارية. قد يتم فرض قيود على التمويل العقاري من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وذلك بناءً على السياسات الائتمانية والتنظيمية والمعايير المالية المعمول بها. تُستخدم هذه القيود للحد من المخاطر المالية وصون استقرار النظام المالي، ولكن قد تترتب عليها تأثيرات سلبية على الاستثمارات العقارية (بوكري وجحا، 2019).

أحد التأثيرات الرئيسية للعروض التمويلية المحدودة هو تقليل قدرة المستثمرين على الوصول إلى التمويل اللازم لشراء العقارات أو تطويرها. عندما يكون هناك تقييد في التمويل العقاري، قد يجد المستثمرون صعوبة في الحصول على القروض اللازمة لتمويل مشروعاتهم العقارية. هذا يمكن أن يؤثر سلباً على حجم الاستثمارات العقارية وتنوعها، حيث قد يتعذر على المستثمرين الاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة أو تنفيذ مشروعات تطوير عقاري تعتبر مربحة (لخضر، 2014).

علاوة على ذلك، يمكن أن يؤدي العرض المحدود للتمويل إلى زيادة تكلفة التمويل العقاري. عندما يكون التمويل محدوداً، يزداد الطلب على الموارد المالية المتاحة، مما يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع أسعار الفائدة وشروط الاقتراض الأكثر صرامة. يصبح التمويل أكثر تكلفة، وبالتالي يمكن أن يقلل من جاذبية الاستثمار العقاري ويقلل من العائد المتوقع على الاستثمارات العقارية (ثائر، 2017).

بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يؤدي العرض المحدود للتمويل إلى تقليل الثقة لدى المستثمرين. عندما يعلم المستثمرون أن التمويل متاح محدود، قد يكونون أقل عرضة للاستثمار في العقارات أو التوسع في مشاريع عقارية جديدة. يتردد المستثمرون في المخاطرة ويفضلون الاحتفاظ بالسيولة المالية أو البحث عن فرص استثمارية أخرى ذات مخاطر أقل. هذا التراجع في الثقة والتيقن يمكن أن يؤدي إلى تقليل الطلب على العقارات وتأثير سلباً على الديناميكيات السوقية للقطاع العقاري (منصور، 2014).

ومن المحتمل أن تنشأ تحديات أخرى نتيجة للعروض التمويلية المحدودة على الاستثمارات العقارية. قد يؤدي التمويل المحدود إلى تقليل الابتكار وتطوير المشاريع العقارية. عندما يكون

التمويل محدودًا، يصبح من الصعب على المطورين العقاريين تمويل مشاريع جديدة أو تجديد المشاريع القائمة. قد يتراجع التركيز على تحسين البنية التحتية والتكنولوجيا وتطوير مشاريع بيئية أكثر استدامة. وبالتالي، يمكن أن يتأثر التنمية العقارية والتقدم في هذا القطاع (القحطاني، 2015).

علاوة على ذلك، يمكن أن تتأثر أسعار العقارات بسبب العروض التمويلية المحدودة. قد يؤدي التمويل المحدود إلى التراجع في الطلب على العقارات والتخوف من الاستثمار في هذا القطاع. قد يتسبب ذلك في تراجع أسعار العقارات أو تباطؤ نموها. يمكن أن يتأثر السوق العقارية بشكل عام بانخفاض القدرة الشرائية للمستثمرين والمشتريين، مما يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة العقارات وفرص العائد على الاستثمارات العقارية.

لمعالجة هذه التحديات المتعلقة بالعروض التمويلية المحدودة، يمكن اتخاذ بعض الإجراءات. يجب على الحكومات والمؤسسات المالية والبنوك العمل على تعزيز الإطار التنظيمي وتوفير الدعم المالي المناسب للقطاع العقاري. يمكن تقديم حوافز مالية وضمانات وتسهيلات ائتمانية لتشجيع المستثمرين على الاستثمار في العقارات. يجب أيضًا تعزيز الشفافية وتبسيط إجراءات الحصول على التمويل العقاري.

2-4-3 المخاطر المرتبطة بانخفاض الفائدة والعروض التمويلية

انخفاض الفائدة والعروض التمويلية المتاحة يشكلان تحديات ومخاطر متعددة على الاستثمارات والاقتصاد بشكل عام. فيما يلي سناقش بعض هذه التحديات والمخاطر (محمد، 2020):

1. زيادة المخاطر المالية: انخفاض أسعار الفائدة يمكن أن يحفز المستثمرين لاتخاذ مخاطر مالية أكبر في سعيهم لتحقيق عوائد أعلى. قد يتجه المستثمرون إلى الاستثمار في أصول ذات مخاطر عالية، مثل العقارات أو الأسهم المضطربة، مما يزيد من احتمالية حدوث خسائر كبيرة في حالة تدهور السوق أو التقلبات الاقتصادية.

1. انخفاض عائد الاستثمار: انخفاض أسعار الفائدة يمكن أن يؤدي إلى تقليل العائد المتوقع على الاستثمارات المالية والعقارية. عندما يكون هناك عرض تمويلي وفير، يمكن للمستثمرين الحصول على قروض بأسعار فائدة منخفضة والاستفادة من فوائد مالية أعلى. ومع ذلك، عندما يكون العرض محدودًا، ترتفع أسعار الفائدة وتنخفض فرص الحصول على عوائد مرتفعة.

1. زيادة الديون: يمكن أن يؤدي انخفاض أسعار الفائدة إلى زيادة الديون، حيث يصبح الاقتراض أكثر جاذبية. قد يقوم المستثمرون والأفراد بزيادة مستوى الديون الخاصة بهم للاستفادة من تكاليف الاقتراض المنخفضة، وهذا قد يؤدي في نهاية المطاف إلى عبء مالي أكبر وتعرضهم لمخاطر عالية عندما ترتفع أسعار الفائدة مستقبلاً.

1. تأثير على الاستدانة والتوسع الاقتصادي: انخفاض أسعار الفائدة والعروض التمويلية المتاحة يمكن أن يحفز الاستدانة والتوسع الاقتصادي. قد يقوم الأفراد والشركات بزيادة الاستثمارات والنفقات بناءً على تكاليف الاقتراض المنخفضة. هذا يمكن أن يؤدي إلى تضخم اقتصادي وزيادة في الأسعار، وفي بعض الحالات قد يؤدي إلى فقاعات اقتصادية وتدهور في الاستقرار المالي.

1. تأثير على السوق العقارية: انخفاض أسعار الفائدة يمكن أن يزيد من الطلب على العقارات، حيث يصبح الاقتراض العقاري أكثر جاذبية. قد يؤدي ذلك إلى زيادة أسعار العقارات وتكون فقاعة عقارية، مما يعني أن قيمة العقارات قد ترتفع بشكل غير مستدام. وعندما تتغير الظروف الاقتصادية وترتفع أسعار الفائدة، قد يحدث انهيار في أسواق العقارات وتكبد المستثمرين خسائر كبيرة.

1. تأثير على صناعة التأمين والتقاعد: انخفاض أسعار الفائدة يمكن أن يؤثر على شركات التأمين وصناديق التقاعد. فعندما تكون أسعار الفائدة منخفضة، يكون من الصعب على شركات التأمين تحقيق عوائد كافية على استثماراتها القائمة لتلبية التزاماتها تجاه المؤمن لهم. وبالمثل، يعاني صندوق التقاعد من صعوبة في تحقيق عوائد كافية لتمويل المعاشات المستقبلية للمتقاعدين.

هذه بعض التحديات والمخاطر المرتبطة بانخفاض أسعار الفائدة والعروض التمويلية. يجب على المستثمرين والأفراد أن يكونوا حذرين ويقوموا بتقييم جيد لمخاطرهم المالية والتوجهات الاستثمارية قبل اتخاذ قرارات مالية مهمة. كما ينبغي على الجهات الحكومية والمصرفية والمنظمة أن تتابع سياسات وإجراءات فعالة للتعامل مع هذه التحديات والمخاطر ولتعزيز الاستقرار المالي والاقتصادي.

الفصل الثالث: الإطار التطبيقي

1-3 تمهيد

تناولت الدراسة في الاجزاء السابقة الإطار النظري، وفي هذا الجزء نتناول وصفا لمنهج الدراسة، والأفراد مجتمع الدراسة وعينتها، وكذلك أداة الدراسة المستخدمة وطرق إعدادها، وصدقها وثباتها كما يتضمن هذا الجزء وصفا للإجراءات التي قمت في تقنين أدوات الدراسة وتطبيقها، وأخيرا المعالجات الإحصائية التي اعتمدت عليها في تحليل الدراسة.

2-3 منهجية الدراسة

من أجل تحقيق أهداف الدراسة قام الباحث باستخدام المنهج الوصفي التحليلي والذي يعرف بأنه طريقة في البحث تتناول أحداث وظواهر وممارسات موجودة متاحة للدراسة والقياس كما هي دون التدخل في مجرياتها ونستطيع أن نتفاعل معها فنصفها ونحللها، وتهدف هذه الدراسة إلى معرفة أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر العاملين في بنك الراجحي.

3-3 مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من كافة موظفي بنك الراجحي في المملكة العربية السعودية.

4-3 عينة الدراسة

تتكون عينة الدراسة من موظفي بنك الراجحي في المملكة العربية السعودية ولغرض تطبيق هذه الدراسة تم اختيار العينة بطريقة عشوائية من مختلف المراتب من أجل تعميم العينة وتمثيل مجتمع الدراسة الى حد كبير، إذ بلغ عدد الموظفين الذين أجرى عليهم الاستبيان (90) موظفاً لأجل تحقيق أهداف الدراسة الحالية.

جدول 1-3 نتائج المحور الأول: عينة الدراسة تبعا لمتغيرات الدراسة

المحور الأول: متغيرات العينة			
المتغير	الفئة	التكرار	النسبة
جنس المشارك/المشاركة	ذكر	72	87.6%
	انثى	18	12.4%
	المجموع	90	100%
المستوى التعليمي	دبلوم	24	31.4%
	بكالوريوس	52	56.2%
	ماجستير فأعلى	14	12.4%
	المجموع	90	100%
سنوات الخبرة	اقل من 5 سنوات	6	21.9%
	من 5 إلى 9 سنوات	18	34.3%
	من 10 إلى 19 سنة	50	27.6%
	20 سنة فأكثر	16	16.2%
	المجموع	90	100%

يتضح من

الجدول السابق، أن أغلب أفراد عينة الدراسة كانوا من الذكور ابها بنسبة (87.6%) مقارنة بعدد الإناث التي بلغت نسبتهم (12.4%)، فيما يتعلق بالعمر ، كان أغلب أفراد العينة الذين أعمارهم اقل من 30 سنة (31.4%) مقارنة بالذين أعمارهم من 30 إلى 39 سنة الذين بلغت نسبتهم (49.1%)، ومن أعمارهم من 40 إلى 49 سنة كانت نسبهم متساوية وبلغت (20%)، من أعمارهم 50 فأكثر كانت نسبتهم (4.3%) اما المستوى التعليمي فقد كانت عدد العينة لمن يمتلك دبلوم هي (31.4%) مقارنة بالذين يمتلكون بكالوريوس فقد بلغت (56.2%) وتأتي في المرتبة الأخيرة الأشخاص الذين يحملون شهادة الماجستير بنسبة (12.4%)، أما عن سنوات الخبرة فقد كانت اعلى نسبة لمن يملك الخبرة من 5 إلى 9 سنة حيث بلغت نسبتهم (34.3%) مقارنة بمن يمتلك

الخبرة اقل من 5 سنوات فقد حصلت هذه الفقرة على (21.9%) ومن يمتلك الخبرة 20 سنة فأكثر (16.2%) وتأتي في المرتبة الأخيرة من يمتلك الخبرة من 5 إلى 9 سنوات بنسبة (27.6%).

3-5 أدوات الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل تأثير مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية، تحديد أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على حجم الاستثمارات العقارية، حيث قام الباحثون بتصميم استبانة مكونة من (33) فقرة مقسمة إلى ستة محاور. وفيما يلي الجدول التالي يوضح عدد فقرات كل محور:

جدول 3-2 توزيع فقرات أداة الدراسة على محاورها

عدد الفقرات	المحاور
3	1. بيانات عينة الدراسة
5	2. المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة
5	3. المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك
5	4. المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية
5	5. المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية
5	6. المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية
5	7. المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري
33	المجموع الكلي

تم تحويل البيانات الأولية الواردة في الاستمارة إلى رموز رقمية في دليل الترميز، وفقا لقواعد ومستويات وحدات القياس التي طورت لقياس خصائص المتغيرات الداخلة في الدراسة وفقا لمقياس ليكرت الخماسي وقد كانت الإجابات على كل فقرة وفق مقياس ليكرت الخماسي كما يلي:

جدول 3-3 تصنيف مقياس ليكرت الخماسي

التصنيف	غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
الدرجة	1	2	3	4	5
الوسط الحسابي	١,٨٠ – ١	٢,٦٠ – ١,٨٠	٣,٤٠ – ٢,٦١	٤,٢٠ – ٣,٤١	٥ – ٤,٢١

3-6 صدق أداة الدراسة

ويعني أن الأجوبة التي تم الحصول عليها من المشاركين في الاستبيان أو الاستطلاع أو الدراسة هي صادقة وموثوقة وتعكس الحقيقة بدقة، بهدف الحصول على صدق الاستبانة وضمان أن النتائج التي تم الحصول عليها تعكس الحقيقة بدقة وتساعد في اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة، وقد قام الباحثون باختبار صدق الاستبانة بثلاث طرق:

1- صدق المحتوى

قام الباحث باختيار أسئلة الاستبانة من دراسات سابقة محكمة وقام بالتعديل عليها وفقا لمتطلبات الدراسة وقد تم عرض الأسئلة على المشرف الأكاديمي للبحث وبعض أكاديميين الأقسام الأخرى وقد تمت الموافقة عليها وبذلك خرج الاستبيان بصورته النهائية – انظر الملاحق رقم (1).

2- صدق المقياس

أولاً: الاتساق الداخلي

يقصد الاتساق الداخلي للاستبانة إلى مدى تجانس الأسئلة والمعايير المستخدمة في الاستبيان، وقد قام الباحثون بقياس الاتساق الداخلي لكل سؤال في كل محور، وقياس مدى ارتباطهم، لضمان جودة البيانات وصحة التحليلات المستندة إلى الاستبيان وذلك من خلال ما يلي:

1- الاتساق الداخلي للمحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة

جدول 3-4 معاملات الارتباط لفقرات المحور الأول- انخفاض نسبة الفائدة

** الارتباط مهم عند المستوى 0.01

م	المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة	معامل الارتباط	الدلالة الإحصائية
1.	لاحظت تأثير انخفاض نسبة الفائدة على القرارات الاستثمارية العقارية في الفترة الأخيرة	.595**	0.000
2.	انخفاض نسبة الفائدة يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	.579**	0.000
3.	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض نسبة الفائدة	.661**	0.000
4.	انخفاض نسبة الفائدة يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	.727**	0.000
5.	انخفاض نسبة الفائدة سيثبج الشركات على زيادة الاستثمار وإنشاء فرص عمل جديدة	.634**	0.000

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى أن معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقية فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

المحور الثاني:

2- الاتساق الداخلي للمحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك

جدول 3-5 معاملات الارتباط لفقرات المحور الثاني- انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك

م	المحور الثالث: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك	معامل الارتباط	الدلالة الإحصائية
1.	لاحظت انخفاضاً في نسبة العروض التمويلية المقدمة من بنك الراجحي في الفترة الأخيرة	.553**	0.000
2.	انخفاض العروض التمويلية يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	.497**	0.000

0.000	.713**	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض العروض التمويلية	3.
0.000	.701**	انخفاض العروض التمويلية قد يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	4.
0.000	.669**	انخفاض نسبة العروض التمويلية سيؤدي إلى تراجع في أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية	5.

** الارتباط مهم عند المستوى 0.01

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى ان معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقيه فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

3- الاتساق الداخلي للمحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية

جدول 3-7 معاملات الارتباط لفقرات المحور الثالث- الاستراتيجيات الاستثمارية

** الارتباط مهم عند المستوى 0.01

م	المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1.	انخفاض نسبة العروض التمويلية في بنك الراجحي يؤثر على قرارات المستثمرين بشأن اختيار بنك آخر للحصول على تمويل عقاري	.631**	0.000
2.	توجد استراتيجيات استثمارية يتم اتباعها عند الاستثمار في العقارات في بنك الراجحي	.673**	0.000
3.	استراتيجيات الاستثمار المختلفة تتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	.801**	0.000
4.	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية	.629**	0.000
5.	الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية يمكن أن يكون استراتيجية استثمارية آمنة	.728**	0.000

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى ان معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقيه فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

الاتساق الداخلي للمحور الرابع: الاستراتيجيات الاستثمارية

جدول 3-7 معاملات الارتباط لفقرات المحور الرابع- الاستراتيجيات الاستثمارية

** . الارتباط مهم عند المستوى 0.01

م	المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1.	توجد عوامل تؤدي إلى تغيير استراتيجيات الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	.704**	0.000
2.	تتوقع زيادة حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب	.821**	0.000
3.	الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية لا تزال جذابة رغم مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية	.752**	0.000
4.	حجم الاستثمارات العقارية يمكن أن يتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	.700**	0.000
5.	توجد خطط لتعامل مع التغيرات الاقتصادية والسوقية عند تحديد حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	.769**	0.000

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى أن معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقيه فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

الاتساق الداخلي للمحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية

جدول 3-7 معاملات الارتباط لفقرات المحور الخامس- الطلب على الاستثمارات العقارية

م	المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1.	هناك حاجة لتوفير مزيد من المعلومات والتوعية حول مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية وتأثيرها على الاستثمارات العقارية	.462**	0.000
2.	لاحظت ارتفاع الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في الفترة الأخيرة	.694**	0.000
3.	انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك يمكن أن يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	.561**	0.000
4.	حجم الاستثمارات العقارية يمكن أن يتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	.671**	0.000

5.	توجد توقعات تفيد بزيادة الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب	.717**	0.000
----	---	--------	-------

** الارتباط مهم عند المستوى 0.01

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى ان معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقيه فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

الاتساق الداخلي للمحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري

جدول 3-7 معاملات الارتباط لفقرات المحور السادس- عائدات الاستثمار العقاري

** الارتباط مهم عند المستوى 0.01

م	المحور الرابع: عائدات الاستثمار العقاري	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1.	توجد عوامل تؤثر على الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	.642**	0.000
2.	توجد نسبة عائدات كبيرة للاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	.779**	0.000
3.	توجد أساليب يستخدمها البنك لضمان الحصول على عوائد مرتفعة عند الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية	.792**	0.000
4.	تعتبر الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية استثماراً آمناً	.737**	0.000
5.	يمكن تحقيق عوائد مرتفعة من الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية في حالة انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	.764**	0.000

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية لفقرات المحور الثاني كانت أقل من مستوى الدلالة ($\alpha < 0.01$) بمعنى ان معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وذلك دليل على مصداقيه فقرات المحور لما وضعت لأجل قياسه.

ثانياً: الصدق البنائي

يشير إلى مدى قدرة الاستبانة على قياس المفهوم أو الظاهرة التي تهدف إلى قياسها بشكل دقيق وصحيح. يتم تحقيق الصدق البنائي من خلال تصميم الأسئلة والمعايير بشكل يضمن قدرتها على قياس المفهوم بشكل دقيق ومن خلال إجراء اختبارات الصدق للتأكد من صحة النتائج. يعتبر

الصدق البنائي هاماً لضمان موثوقية الاستبانة وصحة التحليلات المستندة إليها، وذلك بقياس مدى الارتباط كل محاور الدراسة بالدرجة الكلية لفقرات الاستبانة.

جدول 3-8: محاور الدراسة ومعامل الارتباط لكل محور بالدرجة الكلية

المحاور	معامل الارتباط	عدد الفقرات
1 المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة	.740**	5
2 المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك	.718**	5
3 المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية	.840**	5
4 المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية	.868**	5
5 المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية	.892**	5
6 المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري	.664**	5

يتضح من خلال الجدول السابق أن معاملات الارتباط توضح أن القيم الاحتمالية للمحاور كانت أقل من مستوى الدلالة ($a < 0.05$) بمعنى ان معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً وهذا ما يثبت الصدق البنائي للاستبانة.

ثبات الاستبانة:

شير إلى قدرة الاستبانة على إعطاء نتائج متسقة ومتكررة عند إجرائها عدة مرات على نفس المجموعة من الأفراد أو المتغيرات. يتم تحقيق ثبات الاستبانة من خلال اختبارات الثبات من خلال معامل ألفا كرونباخ ويستخدم هذا التحليل من أجل اختبار مدى مصداقية وثبات المحاور المستخدمة في الاستبيان لدراسة أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر العاملين في بنك الراجحي، حيث استخدم الباحث معامل ألفا كرونباخ , لتتحقق من جودة وثبات المقاييس المستخدمة في الدراسة من خلال منظومة التحليل الإحصائي " SPSS " حيث تكون قيمة معامل ألفا كرونباخ بين (1,0) , وهو يبين درجة الارتباط الداخلي بين إجابات عناصر العينة، فعندما تكون قيمته صفر فان ذلك يدل على عدم وجود ارتباط بين الإجابات، أما إذا كانت قيمته واحد فان ذلك يدل على أن الإجابات مرتبطة مع بعضها البعض ارتباطاً تاماً , وتعتبر القيمة المقبولة لمعامل ألفا

كرونباخ هي 0.6 (60%) فأكثر، وفي الجدول التالي يوضح قيمة معامل الثبات لكل محور من محاور الاستبيان:

جدول 3-9: معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات محاور الدراسة

المحاور	معامل الثبات	عدد الفقرات
1 المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة	0.731	5
2 المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك	0.745	5
3 المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية	0.816	5
4 المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية	0.868	5
5 المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية	0.733	5
6 المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري	0.863	5
الثبات الكلي	0.749	30

يتضح من النتائج الموضحة في الجدول السابق أن قيمة معامل ألفا كرونباخ محاور أداة الدراسة تراوحت ما بين (0.731) و(0.868)، حيث نجد أن معامل ألفا كرونباخ لنموذج الدراسة ككل بلغ (0.749) وهو معامل ثبات مرتفع، وهذا يدل على أن جميع عبارات الاستبيان مهمة وأن حذف أي عبارة سوف يؤثر سلباً على ثبات المقياس، وبذلك يمكن الاعتماد على مجموعة العبارات بأكملها دون حذف أي عبارة منها للوصول إلى نتائج جيدة لدراسة أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر العاملين في بنك الراجحي.

3-7 إجراءات الدراسة

تم الاعتماد هنا على أسلوب قوائم الاستبيان لجمع البيانات الأولية اللازمة لإجراء وإتمام الدراسة بالإضافة إلى مراجعة البيانات الثانوية وكذلك إجراء المقابلات الشخصية كما يتضح على النحو التالي:

أ- قوائم الاستبيان:

تعتبر استمارة الاستبيان أداة ملائمة بشكل كبير في تقصي الآراء ووجهات النظر حول مسألة أو قضية ما، وقد تم استخدام استمارة الاستبيان كأداة رئيسة للحصول على البيانات الأولية من مجتمع الدراسة، وتم تصميم استمارة الاستبيان في ضوء أهداف البحث.

ب- الدراسة التحليلية:

وتم تفريغ البيانات من استمارة الاستبيان وتصنيفها وتبويبها لتسهيل عملية تحليلها، وذلك لاستخلاص النتائج والمؤشرات منها حول موضوع البحث باستخدام وسائل إحصائية مناسبة تتفق مع الفروض الأساسية الخاصة بالدراسة.

ج- البرامج الإحصائية المستخدمة

قام الباحث باستخدام برنامج SPSS الإصدار 24 وذلك لحساب الصدق والثبات والاحصاء الوصفية ودراسة أسئلة الدراسة لنموذج الدراسة.

3-8 أساليب الدراسة الإحصائية

- المتوسطات الحسابية (Mean) والانحرافات المعيارية (std deviation) لدرجات أفراد العينة عن كل فقرة من فقرات الاستبيان.
- اختبار معامل الفا كرونباخ (Alpha-Cronbach) لحساب معامل الثبات لأداة الدراسة.
- معامل الارتباط بيرسون (Pearson correlation coefficient) للتأكد من صدق الاتساق وداخلي لأداة الدراسة.

الفصل الرابع: مناقشة النتائج

1.4 المتوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية

المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة

تم إيجاد المتوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية لنموذج الدراسة كما يلي: -

جدول 3-10: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية لمحور انخفاض نسبة الفائدة

م	المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة	المتوسط	الانحراف المعياري	النسبة الوزنية	الاتجاه العام	الترتبة
1	لاحظت تأثير انخفاض نسبة الفائدة على القرارات الاستثمارية العقارية في الفترة الأخيرة	3.64	1.07	72.8%	موافق	5
2	انخفاض نسبة الفائدة يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	3.67	1.25	73.4%	موافق	4
3	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض نسبة الفائدة	4.36	0.848	87.2%	موافق بشدة	1
4	انخفاض نسبة الفائدة يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	4.33	0.739	86.6%	موافق بشدة	2
5	انخفاض نسبة الفائدة سيشجع الشركات على زيادة الاستثمار وإنشاء فرص عمل جديدة	4.31	0.857	86.2%	موافق بشدة	3
المجموع الكلي		4.02	0.600	80.4%	موافق	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الأول انخفاض نسبة الفائدة وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الأول والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "محايد" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (3.64, 4.36) وانحرافات معيارية ما بين (1.25, 0.739)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الأولى هي الفقرة رقم (5) والتي تنص على "يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض نسبة الفائدة" بمتوسط حسابي يبلغ (4.36) ووزن نسبي (87.2%) وانحراف معياري (0.848) بدرجة استجابة "موافق بشدة".

وفي المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (1) والتي تنص على "لاحظت تأثير انخفاض نسبة الفائدة على القرارات الاستثمارية العقارية في الفترة الأخيرة" بمتوسط حسابي يبلغ (3.64) ووزن نسبي (72.8%) وانحراف معياري (1.07) بدرجة استجابة "محايد".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (4.02) بوزن نسبي بلغ (80.4%) مما يدل على أن انخفاض نسبة الفائدة يلعب دورًا مهمًا في قرارات وجاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، ويتوقع المستثمرون زيادة الاستثمار والطلب في حالة انخفاض هذه

النسبة. وتظهر النتائج أيضًا أن هناك تأثير إيجابي لانخفاض نسبة الفائدة على الاقتصاد بوجه عام من خلال زيادة الاستثمار وخلق فرص عمل جديدة.

المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك

جدول 3-11: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية لمحور: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك

م	المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك	المتوسط	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	الإجابة العامة	ترتيب
1	لاحظت انخفاضًا في نسبة العروض التمويلية المقدمة من بنك الراجحي في الفترة الأخيرة	3.67	1.28	73.4%	موافق	4
2	انخفاض العروض التمويلية يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	4.18	0.747	83.6%	موافق	1
3	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض العروض التمويلية	3.53	1.23	70.6%	موافق	5
4	انخفاض العروض التمويلية قد يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	3.67	1.24	73.4%	موافق	3
5	انخفاض نسبة العروض التمويلية سيؤدي إلى تراجع في أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية	3.87	0.991	77.4%	موافق	2
المجموع الكلي		3.78	0.682	75.6%	موافق	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الثاني – انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك، وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الثاني والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "موافق" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (3.53, 4.18) وانحرافات

معيارية ما بين (1.23, 0.747)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الاولى هي الفقرة رقم (2) والتي تنص على " انخفاض العروض التمويلية يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية " بمتوسط حسابي يبلغ (4.18) ووزن نسبي (83.6%) وانحراف معياري (0.747) بدرجة استجابة "موافق". يليها في المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (3) والتي تنص على " يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض العروض التمويلية" بمتوسط حسابي يبلغ (3.53) ووزن نسبي (70.6%) وانحراف معياري (1.23) بدرجة استجابة "موافق".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (3.78) بوزن نسبي بلغ (75.6%) بالمجمل، يمكن القول أن انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك يؤثر بشكل سلبي على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية ويؤدي إلى تزايد الطلب على الاستثمار العقاري، كما يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض العروض التمويلية.

المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية

جدول 3-12: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية الاستراتيجيات الاستثمارية

م	المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية	المتوسط	المعياري	النسبي	الاتجاه العام	ترتبة
1	انخفاض نسبة العروض التمويلية في بنك الراجحي يؤثر على قرارات المستثمرين بشأن اختيار بنك آخر للحصول على تمويل عقاري	4.04	0.852	80.8%	موافق	3
2	توجد استراتيجيات استثمارية يتم اتباعها عند الاستثمار في العقارات في بنك الراجحي	3.96	0.824	79.2%	موافق	4
3	استراتيجيات الاستثمار المختلفة تتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	3.87	0.786	77.2%	موافق	5
4	يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية	4.16	0.796	83.2%	موافق	2
5	الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية يمكن أن يكون استراتيجية استثمارية آمنة	4.27	0.751	85.4%	موافق بشدة	1
المجموع الكلي		4.05	0.553	81%	موافق	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الثالث – الاستراتيجيات الاستثمارية، وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الثالث والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "موافق" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (4.27,3.87) وانحرافات معيارية ما بين (0.751, 0.852)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الأولى هي الفقرة رقم (5) والتي تنص على " الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية يمكن أن يكون استراتيجية استثمارية آمنة" بمتوسط حسابي يبلغ (4.27) ووزن نسبي (85.4%) وانحراف معياري (0.751) بدرجة استجابة "موافق بشدة".

وفي المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (3) والتي تنص على " استراتيجيات الاستثمار المختلفة تتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك " بمتوسط حسابي يبلغ (3.87) ووزن نسبي (77.2%) وانحراف معياري (0.786) بدرجة استجابة "موافق".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (4.05) بوزن نسبي بلغ (81%) مما يدل على أن انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك، بما في ذلك بنك الراجحي، يؤثر على قرارات المستثمرين واختياراتهم للحصول على تمويل عقاري. كما يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية ويرون الاستثمار في العقارات كاستراتيجية استثمارية آمنة بشدة، ومن المهم أيضاً أن نلاحظ أن استراتيجيات الاستثمار المختلفة قد تتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.

المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية

جدول 3-12: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية النسبية للمحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية

م	المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية	المتوسط	المتغير المعياري	النسبة المئوية	الاتجاه العام	الترتبة
1	توجد عوامل تؤدي إلى تغيير استراتيجيات الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	4.02	0.657	80.4%	موافق	4
2	تتوقع زيادة حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب	4.18	0.912	83.6%	موافق	1

3	الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية لا تزال جذابة رغم مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية	4.07	0.939	81.4%	موافق	3
4	حجم الاستثمارات العقارية يمكن أن يتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	4.11	0.682	82.2%	موافق	2
5	توجد خطط لتعامل مع التغيرات الاقتصادية والسوقية عند تحديد حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	3.89	0.832	77.8%	موافق	5
المجموع الكلي		4.05	0.606	81%	موافق	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الرابع – حجم الاستثمارات العقارية، وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الرابع والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "موافق" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (3.89, 4.18) وانحرافات معيارية ما بين (0.657, 0.918)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الأولى هي الفقرة رقم (2) والتي تنص على "تتوقع زيادة حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب" بمتوسط حسابي يبلغ (4.18) ووزن نسبي (83.6%) وانحراف معياري (0.918) بدرجة استجابة "موافق".

وفي المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (5) والتي تنص على "توجد خطط لتعامل مع التغيرات الاقتصادية والسوقية عند تحديد حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية" بمتوسط حسابي يبلغ (3.89) ووزن نسبي (77.8%) وانحراف معياري (0.832) بدرجة استجابة "موافق".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (4.05) بوزن نسبي بلغ (81%) مما يدل على ان هناك تفاهماً ووافقاً بين العينة المستجوبة بشأن حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية وأهميتها المستقبلية، ويتوقع المستجوبون زيادة في الاستثمارات العقارية ويعتبرونها لا تزال جذابة رغم المخاطر المحتملة، وذلك لوجود خطط لمعالجة التغيرات الاقتصادية والسوقية المستقبلية.

المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية

جدول 3-12: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية للمحور الخامس الطلب على الاستثمارات العقارية

م	المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية	المتوسط	المعياري	النسبي	الوزن	الاتجاه العام	الترتبة
1	هناك حاجة لتوفير مزيد من المعلومات والتوعية حول مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية وتأثيرها على الاستثمارات العقارية	4.18	0.806	83.6%	موافق	موافق	1
2	لاحظت ارتفاع الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في الفترة الأخيرة	3.96	1.02	79.2%	موافق	موافق	5
3	انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك يمكن أن يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية	4.16	0.796	83.2%	موافق	موافق	3
4	زيادة الطلب على الاستثمارات العقارية يمكن أن يؤثر على أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية	4.16	0.706	83.2%	موافق	موافق	2
5	توجد توقعات تفيد بزيادة الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب	4.11	0.832	82.2%	موافق	موافق	4
المجموع الكلي		4.11	0.519	82.2%	موافق	موافق	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الخامس – الطلب على الاستثمارات العقارية، وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور الخامس والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "موافق" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (3.96, 4.18) وانحرافات معيارية ما بين (1.02, 0.706)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الأولى هي الفقرة رقم (1) والتي تنص على " هناك حاجة لتوفير مزيد من المعلومات والتوعية حول مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية وتأثيرها على الاستثمارات العقارية" بمتوسط حسابي يبلغ (4.18) ووزن نسبي (83.6%) وانحراف معياري (0.806) بدرجة استجابة "موافق".

وفي المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (2) والتي تنص على " لاحظت ارتفاع الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في الفترة الأخيرة" بمتوسط حسابي يبلغ (3.96) ووزن نسبي (79.2%) وانحراف معياري (1.02) بدرجة استجابة "موافق".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (4.11) بوزن نسبي بلغ (82.2%) مما يدل على أن هناك طلب معتدل على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية، كما أن هناك اتجاهًا عامًا يدعم زيادة الطلب في المستقبل القريب، وهناك أيضًا حاجة لتوفير مزيد من المعلومات والتوعية حول مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية وتأثيرها على الاستثمارات العقارية.

المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري

جدول 3-12: الوسط الحسابي والانحراف المعياري والاهمية للمحور الخامس عائدات الاستثمار العقاري

م	المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري	المتوسط	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	الاتجاه العام	الترتبة
1	توجد عوامل تؤثر على الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	4.18	0.806	83.6%	موافق	5
2	توجد نسبة عائدات كبيرة للاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية	4.31	1.02	86.2%	موافق بشدة	3
3	توجد أساليب يستخدمها البنك لضمان الحصول على عوائد مرتفعة عند الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية	4.31	0.796	86.2%	موافق بشدة	2
4	تعتبر الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية استثمارًا آمنًا	4.40	0.706	88%	موافق بشدة	1
5	يمكن تحقيق عوائد مرتفعة من الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية في حالة انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك	4.16	0.832	83.2%	موافق	4
	المجموع الكلي	4.27	0.515	85.4%	موافق بشدة	

يوضح الجدول السابق متوسط استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور السادس – عائدات الاستثمار العقارية، وترتيبها حسب المتوسطات الحسابية من الأعلى استجابة فالأقل استجابة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة. جاءت استجابات أفراد عينة الدراسة على فقرات المحور السادس والبالغ عددها (5) فقرات بدرجة استجابة "موافق بشدة" وذلك بمتوسطات حسابية تراوحت ما بين (4.18, 4.40) وانحرافات معيارية ما بين (1.02, 0.706)، وكان أعلاها متوسطا وهي في المرتبة الأولى هي الفقرة رقم (4) والتي تنص على " تعتبر الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية استثماراً آمناً" بمتوسط حسابي يبلغ (4.40) ووزن نسبي (88%) وانحراف معياري (0.706) بدرجة استجابة "موافق بشدة".

وفي المرتبة الأخيرة الفقرة رقم (1) والتي تنص على " توجد عوامل تؤثر على الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية" بمتوسط حسابي يبلغ (4.18) ووزن نسبي (83.6%) وانحراف معياري (0.806) بدرجة استجابة "موافق".

بصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع الفقرات بلغ (4.27) بوزن نسبي بلغ (85.4%) مما يدل على أن الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية يعتبر استثماراً آمناً ويحقق عوائد مرتفعة، وهناك اتجاه عام يدعم وجود عائدات مرتفعة للاستثمارات العقارية، وتوجد أيضاً أساليب يستخدمها البنك لضمان الحصول على عوائد مرتفعة عند الاستثمار في العقارات.

2.4 اختبار الفرضيات (Hypothesis testing)

يُعد من أهم أدوات تحليل البيانات الإحصائية ويهدف إلى تأكيد أو نفي فرضية ما. وبشكل عام، يتألف اختبار الفرضيات من إعداد فرضية مفترضة حول متغير ما، وإجراء عملية تحليل بيانات واختبارها إما بقبول الفرضية المفترضة أو رفضها بناءً على النتائج المستخلصة من عملية التحليل. إن نجاح اختبار الفرضيات يعتمد على العديد من العوامل مثل تحديد فرضية مفترضة واضحة، واختيار طريقة التحليل الإحصائي المناسبة، وتحديد مستوى الاحتمالية المناسب، وتفسير النتائج بشكل صحيح. بالإضافة إلى ذلك، يجب مراعاة عوامل أخرى مثل حجم عينة الدراسة، وجود اختلافات طبيعية بين مختلف المجموعات المستخدمة في الدراسة، وأي خلل قد يتم العثور عليه في البيانات.

الفرضية الأولى: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة.

لفحص هذه الفرضية تم اجراء اختبار التباين الأحادي (ANOVA) لاكتشاف ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة.

جدول 3-13: اختبار الفرضية الأولى- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة.

الاستبانة	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة ف	مستوى الدلالة
علاقة انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة.	بين المجموعات	10.136	10	1.014	.9915	0.000
	داخل المجموعات	5.752	34	.1690		
	المجموع	15.888	44			

من الجدول السابق يمكن استنتاج أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة. يعزى انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية إلى زيادة عائدات الاستثمارات البديلة المتاحة، بينما يمكن أن تكون نسبة الفائدة أحد العوامل التي تؤثر على قرار المستثمرين في الاستثمار في العقارات. وبناءً على قيمة ف المحسوبة (17.6) ومستوى الدلالة (0.000)، يمكن التأكيد على وجود تأثير قوي لنسبة الفائدة على انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية.

الفرضية الثانية: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.

لفحص هذه الفرضية تم اجراء اختبار التباين الأحادي (ANOVA) لاكتشاف ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.

جدول 3-13: اختبار الفرضية الثانية - توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.

الاستبانة	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة ف	مستوى الدلالة
-----------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------	---------------

0.030	2.363	0.652	10	6.515	بين المجموعات	العلاقة بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة
		0.276	34	9.373	داخل المجموعات	
			44	15.888	المجموع	
0.244	1.352	0.582	10	5.823	بين المجموعات	العلاقة بين عائدات الاستثمار العقاري والعروض التمويلية في البنوك.
		0.431	34	14.643	داخل المجموعات	
			44	20.466	المجموع	

من الجدول السابق يتضح ان قيمة الف هي 2.363، وهي قيمة تشير إلى وجود فرق ذو دلالة إحصائية بين المجموعات المختلفة في العائدات العقارية وانخفاض نسبة الفائدة، ومستوى الدلالة هو 0.030، وهو أقل من المستوى المقبول (عادة 0.05)، مما يدل على وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائدات العقارية وانخفاض نسبة الفائدة.

كما يتبين ايضاً أن قيمة الف هي 1.352، وهي قيمة تشير إلى وجود فرق غير دالة إحصائياً بين المجموعات المختلفة في العائدات العقارية والعروض التمويلية في البنوك، حيث مستوى الدلالة هو 0.244، وهو أعلى من المستوى المقبول (0.05)، مما يشير إلى عدم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين العائدات العقارية والعروض التمويلية في البنوك.

بناءً على التحليل السابق يمكننا القول أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة، ولكن لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية تدعم وجود علاقة بين عائدات الاستثمار العقاري والعروض التمويلية في البنوك.

الفرضية الثالثة: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.

لفحص هذه الفرضية تم اجراء اختبار التباين الأحادي (ANOVA) لاكتشاف ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.

جدول 3-13: اختبار الفرضية الثالثة - توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.

الاستبانة	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة ف	مستوى الدلالة
العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة في البنك.	بين المجموعات	8.784	10	0.878	4.204	0.001
	داخل المجموعات	7.104	34	0.209		
	المجموع	15.888	44			
العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية والعروض التمويلية في البنك.	بين المجموعات	5.823	10	0.954	2.968	0.009
	داخل المجموعات	14.643	34	0.321		
	المجموع	20.466	44			

من الجدول السابق يتضح ان قيمة ف هي 4.204 ومستوى الدلالة هو 0.001 وهو اقل من 0.05، لذلك يوجد دليل قوي يدعم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة في البنك.

قيمة ف هي 2.968 ومستوى الدلالة هو 0.009 وهي اقل من 0.05، لذلك يوجد دليل قوي يدعم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم الاستثمارات العقارية والعروض التمويلية في البنك.

بناءً على هذه النتائج، يمكن استنتاج أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة في البنك، وأيضًا بين حجم الاستثمارات العقارية والعروض التمويلية في البنك.

الفرضية الرابعة: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية.

لفحص هذه الفرضية تم اجراء اختبار التباين الأحادي (ANOVA) لاكتشاف ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية.

جدول 3-13: اختبار الفرضية الرابعة- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($a \leq 0.05$) بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية.

الاستبانة	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة ف	مستوى الدلالة
العلاقة بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة.	بين المجموعات	7.667	10	0.767	3.171	0.006
	داخل المجموعات	8.221	34	0.242		
	المجموع	15.888	44			
العلاقة بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك والعروض التمويلية.	بين المجموعات	11.842	10	1.184	4.669	0.000
	داخل المجموعات	8.624	34	0.254		
	المجموع	20.466	44			

بناءً على القيم في الجدول، يمكن استنتاج ما يلي:

العلاقة بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة:

قيمة ف هي 3.171 ومستوى الدلالة هو 0.006. وبناءً على مستوى الدلالة المحدد ($a \leq 0.05$)، نجد أن قيمة ف أكبر من القيمة الحرجة. بالتالي، يوجد دليل قوي يدعم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة.

العلاقة بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك والعروض التمويلية:

قيمة ف هي 4.669 ومستوى الدلالة هو 0.000. وبناءً على مستوى الدلالة المحدد ($a \leq 0.05$)، نجد أن قيمة ف أكبر من القيمة الحرجة. بالتالي، يوجد دليل قوي يدعم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك والعروض التمويلية.

بناءً على هذه النتائج، يمكن استنتاج أن الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك لها تأثير ذو دلالة إحصائية على انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

1- النتائج

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية ايجابية بين انخفاض الطلب على الاستثمارات العقارية ونسبة الفائدة وأن هناك فروق إحصائية مهمة بين المجموعات.
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية ايجابية بين عائدات الاستثمار العقاري وانخفاض نسبة الفائدة، ولكن لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية تدعم وجود علاقة بين عائدات الاستثمار العقاري والعروض التمويلية في البنوك.
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية إيجابية بين حجم الاستثمارات العقارية وتغيير نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنك.

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية إيجابية بين الاستراتيجيات الاستثمارية للبنك وانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية.

2- التوصيات

بناءً على النتائج التي تم تقديمها، يمكن توجيه التوصيات التالية:

- دراسة خفض نسبة الفائدة لتحفيز الطلب على الاستثمارات العقارية.
- توفير برامج تحفيزية لتعزيز الاستثمارات العقارية، مثل تخفيض الرسوم أو توفير تسهيلات تمويلية مواتية.
- استغلال الفرص الاستثمارية في القطاع العقاري عندما تنخفض نسبة الفائدة.
- توجيه الاستثمارات نحو مشاريع عقارية تتوقع الحصول على عائدات جيدة في ظل انخفاض نسبة الفائدة.
- استكشاف وتقييم الخيارات المتاحة للحصول على تمويل خارجي بأسعار فائدة منخفضة لتمويل مشاريع الاستثمار العقاري.
- التفاوض مع البنوك للحصول على شروط تمويلية أكثر جاذبية لدعم الاستثمارات العقارية.
- تنمية وتعزيز الاستراتيجيات الاستثمارية التي تساهم في تخفيض نسبة الفائدة وتحسين العروض التمويلية.
- تقييم وتحسين سياسات البنك المتعلقة بالاستثمارات والتمويل لتحقيق أهداف الاستراتيجية الاستثمارية المحددة.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المراجع العربية

1. القحطاني، قبلان. (2015). أثر ارتفاع سعر الفائدة على الاقتصاد السعودي. دارة السياسة النقدية والاستقرار المالي، مؤسسة النقد العربي السعودي.
2. منصور، سامر. (2014). "تقدمات أسعار الفائدة وأثارها 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 نسرین. (2020). "تأثير سعر الفائدة على حجم القروض الممنوحة: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة - قالة (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.
14. العربي، محمد. (2015). الفائدة في النظرية والتطبيق. الرياض: الدار السعودية للنشر.
15. القانون المدني المصري. (1948). القاهرة: دار النهضة العربية.
16. القانون المدني السعودي. (1992). الرياض: وزارة العدل.
17. قانون التجارة الإماراتي. (2015). أبو ظبي: سلطة التشريعات والأنظمة.
18. عبد الحميد، محمد أمين. (2018). الاستثمار العقاري: نظريات وتطبيقات. القاهرة: دار النهضة العربية.
19. خليفة، حسن علي. (2019). إدارة الاستثمارات العقارية. عمان: دار المسيرة.
20. إسماعيل، محمد عبد الحميد. (2020). الاستثمار العقاري: أسس وتطبيقات. الرياض: دار النشر الدولي.

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
6. Keynes, J. (1936). The general theory of employment, interest and criticism. London: Macmillan.
7. Say, J. (1832). The new economic system. Paris: Michel Charles.

8. Keynes, J (1936). The general theory of employment, interest and criticism. London: Macmillan.
9. Friedman, M. (1962). consumption, income and money. New York: Macmillan.

الملاحق

(1) استبانة مشروع بحث

سلمهم الله

الإخوة والأخوات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد...
-نشكر لكم وقتكم ويسعدنا التواصل معكم لطلب مشاركتكم في دراسة بحثية نقوم بتنفيذها، وذلك لغرض الحصول على درجة الماجستير في تخصص إدارة المخاطر من جامعة ميدأوشن.
ويأتي تواصلنا معكم من أجل الحصول على الإجابات لكافة التساؤلات الواردة في هذه الاستبانة العلمية والتي تعد جزءاً أساسياً من دراسة بحثية بعنوان:
(أثر مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر العاملين: دراسة حالة بنك الراجحي).

مع العلم بأن:

-لن يطلب منكم ذكر أي بيانات شخصية على الاستمارة.
-الباحثون حصلوا على كافة الموافقات اللازمة لإجراء الدراسة وللتواصل معكم.
-يتعهد لكم الباحثون بالحفاظ على سرية وخصوصية البيانات المقدمة من طرفكم واستخدامها لأغراض البحث العلمي فقط.

وتقبلوا خالص التحية،

القسم الأول من الاستبانة: المعلومات الأولية

الجنس			
() ذكر	() أنثى		
المستوى التعليمي			
() دبلوم	() بكالوريوس	() ماجستير فأعلى	
سنوات الخبرة			
() أقل من 5 سنوات	() 5-9	() 10-19	() 20 فأكثر

القسم الثاني يتناول المحاور الثلاثة:

ضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب لك:

المحور الأول: انخفاض نسبة الفائدة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
لاحظت تأثير انخفاض نسبة الفائدة على القرارات الاستثمارية العقارية في الفترة الأخيرة					
انخفاض نسبة الفائدة يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية					
يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض نسبة الفائدة					
انخفاض نسبة الفائدة يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية					
انخفاض نسبة الفائدة سيشجع الشركات على زيادة الاستثمار وإنشاء فرص عمل جديدة					

المحور الثاني: انخفاض نسبة العروض التمويلية في البنوك	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
لاحظت انخفاضاً في نسبة العروض التمويلية المقدمة من بنك الراجحي في الفترة الأخيرة					
انخفاض العروض التمويلية يؤثر على جاذبية الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية					
يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات في حالة انخفاض العروض التمويلية					
انخفاض العروض التمويلية قد يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية					
انخفاض نسبة العروض التمويلية سيؤدي إلى تراجع في أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية					

المحور الثالث: الاستراتيجيات الاستثمارية
انخفاض نسبة العروض التمويلية في بنك الراجحي يؤثر على قرارات المستثمرين بشأن اختيار بنك آخر للحصول على تمويل عقاري
توجد استراتيجيات استثمارية يتم اتباعها عند الاستثمار في العقارات في بنك الراجحي
استراتيجيات الاستثمار المختلفة تتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك
يفضل المستثمرون الاستثمار في العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية
الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية يمكن أن يكون استراتيجية استثمارية آمنة

المحور الرابع: حجم الاستثمارات العقارية
توجد عوامل تؤدي إلى تغيير استراتيجيات الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية
تتوقع زيادة حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب
الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية لا تزال جذابة رغم مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية
حجم الاستثمارات العقارية يمكن أن يتأثر بانخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك
توجد خطط لتعامل مع التغيرات الاقتصادية والسوقية عند تحديد حجم الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية

المحور الخامس: الطلب على الاستثمارات العقارية
هناك حاجة لتوفير مزيد من المعلومات والتوعية حول مخاطر انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية وتأثيرها على الاستثمارات العقارية
لاحظت ارتفاع الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في الفترة الأخيرة
انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك يمكن أن يؤدي إلى زيادة الطلب على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية
زيادة الطلب على الاستثمارات العقارية يمكن أن يؤثر على أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية
توجد توقعات تفيد بزيادة الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية في المستقبل القريب

المحور السادس: عائدات الاستثمار العقاري
توجد عوامل تؤثر على الطلب على الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية
توجد نسبة عائدات كبيرة للاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية
توجد أساليب يستخدمها البنك لضمان الحصول على عوائد مرتفعة عند الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية
تعتبر الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية استثماراً آمناً
يمكن تحقيق عوائد مرتفعة من الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية في حالة انخفاض نسبة الفائدة والعروض التمويلية في البنوك