



## Agricultural Economics and Social Science

Available online at <http://zjar.journals.ekb.eg>  
<http://www.journals.zu.edu.eg/journalDisplay.aspx?JournalId=1&queryType=Master>



### أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند

فايفة السيد حلمي أحمد<sup>1</sup> - علي أحمد إبراهيم<sup>2</sup> - أحمد فوزي حامد<sup>2\*</sup>

1- قسم دراسات وبحوث العلوم السياسية والاقتصادية - كلية الدراسات الآسيوية العليا - جامعة الزقازيق - مصر  
 2- قسم الاقتصاد الزراعي - كلية الزراعة - جامعة الزقازيق - مصر

Received: 28/08/2022 ; Accepted: 11/09/2022

**المخلص:** استهدف البحث قياس أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند، واعتمدت الدراسة على البيانات والإحصاءات والتقارير والنشرات الصادرة عن البنك الاحتياطي الهندي، وكذلك مؤشرات التنمية للبنك الدولي، للفترة الزمنية (1995-2021). واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي لقياس أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند. وبينت نتائج الدراسة وجود زيادة معنوية احصائياً في إجمالي الناتج المحلي في الهند سنوياً بلغت حوالي 111.96 مليار دولار، تمثل حوالي 7.95% من متوسطة، كما تبين وجود زيادة معنوية احصائياً في نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%) سنوياً بلغت حوالي 0.367%، تمثل حوالي 4.13% من متوسطة خلال فترة الدراسة. ووجود زيادة معنوية احصائياً في نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي، سنوياً بلغت حوالي 0.502%، تمثل حوالي 23% من متوسطة، كما تبين أن الناتج المحلي الإجمالي في دولة الهند يتناسب طردياً مع المتغيرات الشارحة المتمثلة في حجم التمويل العقاري، الاستثمار الأجنبي، سعر الفائدة على الإقراض (%)، الضرائب على السلع والخدمات (% القيمة المضافة للصناعة والخدمات)، صافي التدفقات المالية، تمويل بشروط السوق من بنوك التنمية الإقليمية، وسعر صرف الروبية مقابل الدولار الأمريكي خلال فترة الدراسة.

**الكلمات الإسترشادية:** التمويل العقاري، النمو، الهند.

### المقدمة والمشكلة البحثية

تمثل العقارات الجزء الأكبر من أصول العائلات والأفراد وتتولى العديد من الحكومات نشاطات العقار والتمويل العقاري حيث يعتبر نشاطاً مهماً لأي اقتصاد ومحرك رئيسي للنمو الاقتصادي حيث أنه يرتبط مع ما يقرب من 269 صناعة أخرى. ويمكن أن يكون لتنمية قطاع العقارات تأثير مباشر وغير مباشراً على التوظيف ونمو الناتج المحلي الإجمالي ونمط الاستهلاك في الاقتصاد، (Singh, 2013).

ويحقق الاقتصاد الهندي معدلات نمو مرتفعة حيث يعد أعلى الاقتصادات الرئيسية في معدلات النمو، ويُعد سوق العقارات عاملاً مهماً من عوامل هذا النمو حيث أنه يشكل 5% من إجمالي الدخل العام وحقق زيادة كبيرة في قيمته لترتفع من 50 مليار دولار في 2008 إلى 120 مليار دولار في عام 2017 (صندوق النقد الدولي، 2017).

تلعب سياسة الإسكان دوراً مهماً في تطوير الإسكان في الهند، وسياسة حكومة الهند المنصوص عليها في الخطط الخمسية المتبعة والتي تهدف إلى: زيادة رصيد

المساكن، وتوفير مواقع الإسكان للعائلات الريفية، والمساعدة في بناء المنازل أولئك الذين يمتلكون موقعاً وتطوير آلية منخفضة التكلفة لتتاسب قدرة الدفع الخاصة بالمجموعات المستهدفة. ومع ذلك، لم تتم صياغة سياسة الإسكان الوطنية الكاملة إلا خلال فترة الخطة السابعة. حيث صممت حكومة الهند أول خطة وطنية للإسكان في عام 1988، هذه السياسة ركزت أكثر على تحفيز المواطنين الذين لا مأوى لهم على اقتناء منازلهم الخاصة، لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع، وكان التوجه الرئيسي خلال هذه الفترة هو خلق بيئة مواتية للنشاط السكني من قبل إزالة القيود المختلفة وتقديم المساعدة المباشرة للفئات المحرومة (Stepanova, 2021).

### مشكلة الدراسة وتساؤلاتها

يُعتبر قطاع الرهن العقاري قطاعاً مهماً للغاية في الاقتصاد العالمي، وهناك علاقة تكافلية بين أسواق تمويل الإسكان وأسواق رأس المال، حيث تشير الأدلة التجريبية إلى أن التوسع في تمويل الإسكان يتعزز من خلال تطوير أسواق رأس المال، وأن نمو أسواق رأس المال يساعد على التوسع في تمويل الإسكان، ويساهم تطوير كلاهما

\* Corresponding author: Tel. :+201158468171

E-mail address: ahm\_fawzy79@yahoo.com

### أهداف الدراسة

يهدف هذا البحث إلى تقدير أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند خلال الفترة 1995-2021، من خلال تقدير العلاقة بين الناتج المحلي الإجمالي في الهند والعوامل المؤثرة عليه، كذلك قياس أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند، ولتحقيق هذا الهدف يلزم تحقيق عدد من الأهداف الفرعية أهمها:

- دراسة تطور مؤشرات الاقتصاد الهندي خلال فترة الدراسة.
- دراسة تطور مؤشرات القطاع العقاري خلال فترة الدراسة.
- دراسة أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند خلال الدراسة.

### فروض الدراسة

- لمعالجة مشكلة الدراسة، تم صياغة الفرض الأساسي للدراسة على النحو التالي:
- يوجد تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية للتمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند.

### مصادر البيانات والطريقة البحثية

تمثلت مصادر بيانات الدراسة في إحصاءات وتقارير ونشرات البنك الاحتياطي الهندي، بالإضافة إلى التقارير السنوية ومؤشرات التنمية للبنك الدولي، وكذلك بيانات وإحصاءات بعض الدراسات السابقة، للفترة الزمنية (1995-2021).

واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي لوصف الأوضاع الاقتصادية للتنمية الاقتصادية والتمويل العقاري في الهند، والمنهج التحليلي للتعرف على أثر التمويل العقاري على النمو الاقتصادي في الهند، وكذلك لتقدير العلاقة بين متغيرات الدراسة بين التمويل العقاري وبين النمو الاقتصادي في الهند باستخدام نموذج الانحدار المتعدد باستخدام برنامج SPSS.

### النتائج والمناقشة

#### تطور أهم المؤشرات الاقتصادية الكلية في الهند

يتناول هذا الجزء تطور بعض المؤشرات الاقتصادية الكلية في دولة الهند والتي تمثلت في الناتج المحلي الإجمالي، الانفاق العام، الادخار المحلي، إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج، إجمالي القوى العاملة، الاستثمار الأجنبي المباشر، سعر الصرف... إلخ خلال الفترة 1995-2021، وتعد هذه المتغيرات سلفة الذكر من أهم محددات النمو للاقتصاد الهندي.

في النمو الكلي للاقتصاد، ويمثل سوق العقارات نسبة من 5-10% من الناتج المحلي الإجمالي لدول العالم، (Laura et al., 2013).

ويُعتبر سوق تمويل الإسكان في الهند، معقدًا للغاية حيث يجب دراسته في سياق الطلب والعرض على الوحدات السكنية، خاصة في مواجهة ندرة الأراضي في المناطق الحضرية، زيادة الطلب على المساكن من قبل الأفراد والأسر يعبر عن تزايد مستوى الدخل والازدهار، توريد المساكن يقوم به مقاولون ومستثمرون وشركات المقاولات المنتشرة على نطاق واسع في جميع أنحاء البلاد، في القطاعين الخاص والعام.

وتجدر الإشارة إلى أن أرقام النمو الاقتصادي في الهند وقطاع البناء تتحركان دائمًا في نفس الاتجاه. هذا يعني أن ارتفاع معدل النمو الاقتصادي يكون مصحوباً بازدهار ونمو قطاع البناء. في حين أن انخفاض معدل النمو الاقتصادي يكون مصحوباً، بانكماش قطاع البناء أيضاً، كذلك يكون التحسن أو الانكماش في قطاع البناء بشكل عام أعلى من التحسن أو الانكماش في النمو الاقتصادي، مما يظهر علاقة وثيقة بين النمو الاقتصادي وقطاع البناء من ناحية، كما أن هذا يشير إلى أنه في فترات الأزمات، سيكون قطاع البناء هو القطاع الرائد للقطاعات الأخرى التي يمكن أن تحفز النمو الاقتصادي بسهولة (Jeffrey, 2018). ومما سبق نجد أن مشكلة البحث تنحصر في الإجابة على السؤال التالي:

ما هو دور التمويل العقاري في دعم النمو الاقتصادي في الهند؟

#### أهمية الدراسة

ترجع أهمية الدراسة أن الهند تصنف ضمن الدول النامية حيث استطاعت بناء نهضتها معتمدة على تطوير مواردها المتاحة لتحقيق التنمية الشاملة للبلاد، وتوضح الدور المهم الذي يحتله قطاع العقارات في الاقتصاد حيث يساهم بحوالي 10% من الناتج المحلي الإجمالي وتسعى الدولة لزيادة نسبته إلى 30% من الناتج المحلي الإجمالي، حيث أن تنمية قطاع العقارات له تأثير مباشر أو غير مباشر على التوظيف وتوليد الأجور ونمو الناتج المحلي، وتكشف الدراسات في آسيا و أوروبا وأمريكا أن متوسط أسعار العقارات يرتبط بنسبة تصل إلى 60-90% من متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي ويؤثر على عدد كبير من القطاعات الاقتصادية الأخرى حيث أن التمويل العقاري لا يقتصر فقط على بناء العقارات إنما يدخل في تحسين المباني أو ترميمها أو تشطيبها سواء الوحدات السكنية أو الإدارية أو المنشآت الخدمية أو المباني المخصصة للنشاط التجاري.

دولار، تمثل حوالي 7.97% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### سعر الصرف الرسمي للعملة المحلية

تشير بيانات جدول 3 تطور سعر الصرف الرسمي للعملة المحلية الالهندية خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت ادنى قيمة حوالي 32.43 عملة محلية مقابل الدولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 74.1 عملة محلية مقابل الدولار في عام 2020، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 51.58 عملة محلية مقابل الدولار، وتوضح معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 4، إلى معنوية زياده في عملة محلية مقابل الدولار في الهند سنوياً بلغت حوالي 1.41 روبية مقابل الدولار، تمثل حوالي 2.73% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### سعر الفائدة على الاقراض

تعرض بيانات جدول 3 أن سعر فائدة على الاقراض (%) في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة لها حوالي 8.33% في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة له حوالي 15.96% في عام 1996، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 11.34%، وتعرض معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 4، إلى وجود انخفاض معنوي احصائياً في سعر فائدة على الاقراض (%) في الهند سنوياً بلغ حوالي 0.211%، تمثل حوالي 1.86% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### صافي الائتمان المحلي

تعرض النتائج الواردة بجدول 3 صافي الائتمان المحلي، في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 162.13 مليار دولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 2259 مليار دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 994.84 مليار دولار، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 4، إلى وجود زياده معنوية احصائياً في صافي الائتمان المحلي، سنوياً بلغت حوالي 42.46 مليار دولار، تمثل حوالي 4.26% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### نسبة التمويل العقاري الى إجمالي رصيد البنك

تعرض النتائج الواردة بجدول 3 نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%) في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 3.6% في عام 1996، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 12.05% في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 8.87%، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 4، إلى وجود زيادة معنوية احصائياً في نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%،) سنوياً بلغت حوالي 0.367%، تمثل حوالي 4.13% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### إجمالي الناتج المحلي

يبين جدول 1 أن إجمالي الناتج المحلي في الهند حده الأدنى حوالي 360.28 مليار دولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة له حوالي 3173 مليار دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 1407.43 مليار دولار، وتوضح معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 2، إلى وجود زياده معنوية احصائياً في إجمالي الناتج المحلي في الهند سنوياً بلغت حوالي 111.96 مليار دولار، تمثل حوالي 7.95% من متوسطه خلال فترة الدراسة، ويبين معامل التحديد أن حوالي 95% من التغير إجمالي الناتج المحلي في الهند يعكسها عامل الزمن، كما تشير قيمة (ف) والبالغة 510 إلى معنوية النموذج المستخدم في التقدير عند مستوى معنوية 0.01.

### الانفاق العام

بلغ إجمالي الانفاق العام في الهند حده الأدنى حوالي 372.5 مليار دولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة له حوالي 3232 مليار دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 1449 مليار دولار، وتوضح معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 2، إلى وجود زياده معنوية احصائياً في الهند سنوياً بلغت حوالي 113 مليار دولار، تمثل حوالي 7.84% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### الإدخار المحلي

توضح النتائج الواردة بجدول 1 أن إجمالي الإدخار المحلي بالمليون دولار في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة حوالي 2478 مليون دولار في عام 2001، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 12589 مليون دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 7649 مليون دولار، وتوضح معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 2، إلى وجود زياده معنوية احصائياً في الإدخار المحلي بالمليون دولار في دولة الهند سنوياً بلغت حوالي 450 مليون دولار، تمثل حوالي 5.88% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

### إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج

توضح النتائج الواردة بجدول 1 أن إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج بالمليار دولار في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة حوالي 326.7 مليار دولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 2866 مليار دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 1289 مليار دولار، وتوضح معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 2، إلى وجود زياده معنوية احصائياً في إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج في دولة الهند سنوياً بلغت حوالي 102.9 مليار

جدول 1. تطور أهم المتغيرات الاقتصادية الكلية بدولة الهند خلال الفترة 1995-2021

السنوات	إجمالي الناتج المحلي	إجمالي الإنفاق الوطني	إجمالي الادخار	إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج
	مليار دولار	مليار دولار	مليون دولار	مليار دولار
1995	360.28	372.51	2862	326.73
1996	392.90	383.65	2785	358.40
1997	415.87	418.50	2870	380.77
1998	421.35	424.28	2480	387.76
1999	458.82	491.59	2538	419.12
2000	468.39	474.78	2534	428.04
2001	485.44	513.68	2478	445.78
2002	514.94	538.60	2718	473.26
2003	607.70	627.27	3603	558.50
2004	709.15	736.47	4889	646.38
2005	820.38	862.82	6000	751.44
2006	940.26	986.44	7074	862.97
2007	1216.74	1308.88	10116	1115.28
2008	1198.90	1266.49	9035	1124.69
2009	1341.89	1431.48	9032	1259.37
2010	1675.62	1768.08	12557	1554.73
2011	1823.05	1948.51	12777	1691.71
2012	1827.64	1928.02	11237	1691.39
2013	1856.72	1893.19	10158	1712.86
2014	2039.13	2096.96	10502	1881.52
2015	2103.59	2136.24	10022	1920.69
2016	2294.80	2289.67	10381	2082.12
2017	2651.47	2664.05	12421	2405.66
2018	2702.93	2769.28	11813	2456.30
2019	2831.55	2892.20	11290	2588.98
2020	2667.69	2687.74	9772	2432.85
2021	3173.40	3232.85	12589	2866.50
المتوسط	1407.43	1449.79	7649	1289.77
أدنى قيمة	360.28	372.51	2478.49	326.73
أقصى قيمة	3173.40	3232.85	12776.58	2866.50

المصدر: قاعدة بيانات وإحصاءات البنك الدولي، مؤشرات التنمية في العالم، إحصاءات التنمية الاقتصادية، أعداد مختلفة.

<https://data.albankaldawli.org>

جدول 2. الاتجاه الزمني العام لأهم المتغيرات الاقتصادية في الهند خلال الفترة 1995-2021

المتغير	الوحدة	ص = أ ± ب س	المتوسط السنوي	متوسط التغير السنوي	ر <sup>2</sup>	ف المحسوبة
إجمالي الناتج المحلي	مليار دولار	ص = -48.19 + 111.96 س ** (22.6)	1407.43	7.95	0.95	**510
الانفاق العام	مليار دولار	ص = -28.88 + 113.74 س ** (10.23)	1449	7.84	0.95	**544
إجمالي الادخار	مليون دولار	ص = 1809 + 449.25 س ** (10.23)	7649	5.88	0.81	**105
إجمالي القيمة المضافة بتكلفة عوامل الإنتاج	مليار دولار	ص = -36.19 + 102.9 س ** (23.25)	1289	7.97	0.95	**540

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات جدول 1.

جدول 3. تطور أهم المتغيرات ذات الصلة بالتمويل في الهند خلال الفترة 1995-2021

السنوات	صافي الائتمان المحلي	الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص (% من إجمالي الناتج المحلي)	نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%)	سعر الصرف الرسمي	سعر فائدة الإقراض
	مليار دولار	%	%	روبية/دولار	%
1995	162.13	22.51	3.75	32.43	15.46
1996	177.63	23.40	3.60	35.43	15.96
1997	193.99	23.56	3.85	36.31	13.83
1998	197.55	23.68	3.95	41.26	13.54
1999	223.22	25.42	4.25	43.06	12.54
2000	248.00	28.34	4.52	44.94	12.29
2001	263.95	28.62	4.71	47.19	12.08
2002	297.19	32.31	5.00	48.61	11.92
2003	339.65	31.63	6.49	46.58	11.46
2004	411.99	36.19	9.69	45.32	10.92
2005	488.78	40.07	11.00	44.10	10.75
2006	577.04	43.63	12.03	45.31	11.19
2007	733.44	45.63	11.75	41.35	13.02
2008	875.78	49.56	10.27	43.51	13.31
2009	938.78	48.12	9.99	48.41	12.19
2010	1225.75	50.56	9.15	45.73	8.33
2011	1425.39	51.29	8.48	46.67	10.17
2012	1436.22	51.89	10.92	53.44	10.60
2013	1493.71	52.39	11.41	58.60	10.29
2014	1550.76	51.88	11.48	61.03	10.25
2015	1623.19	51.87	12.04	64.15	10.01
2016	1703.31	49.10	12.05	67.20	9.67
2017	1892.08	48.79	11.95	65.12	9.51
2018	2003.01	50.34	11.97	68.39	9.45
2019	2051.32	50.82	11.80	70.42	9.47
2020	2067.69	54.65	11.62	74.10	9.15
2021	2259.06	55.27	11.79	73.92	8.70
المتوسط	994.84	41.54	8.87	51.58	11.34
أدنى قيمة	162.13	22.51	3.60	32.43	8.33
أقصى قيمة	2259.06	55.27	12.05	74.10	15.96

المصدر: قاعدة بيانات وإحصاءات البنك الدولي، مؤشرات التنمية في العالم، إحصاءات التنمية الاقتصادية، أعداد مختلفة.

<https://data.albankaldawli.org>

جدول 4. الاتجاه الزمني العام لأهم المتغيرات ذات الصلة بالتمويل في الهند خلال الفترة 1995-2021

المتغير	الوحدة	ص = $\hat{a} \pm \hat{b} \text{ س}$	المتوسط السنوي	متوسط التغير السنوي	ر <sup>2</sup>	ف المحسوبة
سعر الصرف الرسمي	روبية/ دولار	ص = $1.41 + 33.21 \text{ س}$ ** (11.1)	51.58	2.73	0.836	**123
سعر فائدة الاقراض	(%)	ص = $0.211 - 436 \text{ س}$ ** (8.2-)	11.34	1.86-	0.73	**67
صافي الائتمان المحلي	مليار دولار	ص = $42.46 + 206.55 \text{ س}$ ** (2.98)	994.84	4.26	0.26	**8.88
الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص (% من إجمالي الناتج المحلي)	%	ص = $1.40 + 23.44 \text{ س}$ ** (12.52)	41.54	3.36	0.86	**157
نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%)	%	ص = $0.367 + 4.088 \text{ س}$ ** (9.1)	8.87	3.6	0.76	**81

المصدر: جمعت وحسبت من بيانات جدول 3.

بلغت حوالي 386 مليون دولار، تمثل حوالي 8.32% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

#### فروع البنوك العقارية (لكل 100 ألف بالغ)

تعرض النتائج الواردة بجدول 5 فروع البنوك العقارية في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 1.64 فرع لكل 100 بالغ في عام، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 3.72 فرع لكل 100 بالغ في عام، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 2.56%، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 6، إلى وجود زيادة معنوية احصائياً في فروع البنوك العقارية، سنوياً بلغت حوالي 0.09، تمثل حوالي 3.51% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

#### تقدير أثر التمويل العقاري علي النمو الاقتصادي في الهند

تم تحديد المتغيرات الشارحة في ضوء الدراسات السابقة والمنطق الاقتصادي ووفقاً لمصفوفة الارتباط كما هو موضح بجدول 7، تم تحديد ثلاثة عشر متغيراً مستقلاً تمثلت في كل من حجم التمويل العقاري، سعر الفائدة الاقراض، الاستثمار الاجنبي المباشر، صافي التدفقات المالية، ضرائب على السلع والخدمات، سعر الصرف، نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي، نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك (%، إجمالي رصيد البنك، معدل البطالة (%، التضخم (%، يُفترض أن لها تأثيراً على الناتج المحلي الإجمالي بالمليار دولار في الهند، حيث تبين وجود ارتباط قوي بين بعض هذه المتغيرات مقارنة بارتباط كل منها مع الناتج المحلي الإجمالي، واختيرت المتغيرات الشارحة الأعلى ارتباطاً القيمة المضافة للصناعة، هذه المتغيرات هي: حجم التمويل العقاري، سعر الفائدة الاقراض، الاستثمار الاجنبي المباشر، صافي التدفقات المالية، الضرائب على السلع والخدمات، سعر الصرف، نسبة الاستثمار العقاري الى الناتج المحلي الإجمالي، نسبة التمويل العقاري الى إجمالي رصيد البنك.

#### الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص

تعرض النتائج الواردة بجدول 3 الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص، في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 22.51 مليار دولار في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 55.57 مليار دولار في عام 2021، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 41.54 مليار دولار، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 4، إلى وجود زيادة معنوية احصائياً في الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص، سنوياً بلغت حوالي 1.4 مليار دولار، تمثل حوالي 3.37% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

#### تطور مؤشرات التمويل العقاري في الهند

##### نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي

تعرض النتائج الواردة بجدول 5 نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 2.14% في عام 1995، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 24% في عام 2012، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 7.88%، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 6، إلى وجود زيادة معنوية احصائياً في نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي، سنوياً بلغت حوالي 0.502%، تمثل حوالي 23% من متوسطه خلال فترة الدراسة.

##### حجم التمويل العقاري

تعرض النتائج الواردة بجدول 5 حجم التمويل العقاري في الهند خلال الفترة (1995-2021)، حيث بلغت أدنى قيمة أي حوالي 537.45 مليون دولار في عام 2000، بينما كانت أقصى قيمة حوالي 8487 مليون دولار في عام 2012، بمتوسط سنوي بلغ حوالي 4639 مليون دولار، وتبين معادلات الاتجاه الزمني العام بجدول 6، إلى وجود زيادة معنوية احصائياً في حجم التمويل العقاري، سنوياً

جدول 5. تطور أهم المتغيرات ذات الصلة بالتمويل في الهند خلال الفترة 1995-2021

فروع البنوك العقارية (لكل 100 ألف بالغ)	حجم التمويل العقاري	نسبة الاستثمار العقاري الى الناتج المحلي الإجمالي	السنوات
لكل 100 ألف بالغ	مليون دولار	%	
1.64	620	2.14	1995
1.71	569	2.43	1996
1.73	594	3.58	1997
1.79	550	2.63	1998
1.81	547	2.17	1999
1.84	537	3.58	2000
1.85	539	5.13	2001
1.90	675	5.21	2002
1.96	1053	3.68	2003
2.23	1883	5.43	2004
2.22	2875	7.27	2005
2.22	4021	5.60	2006
2.24	5536	4.50	2007
2.32	5710	4.35	2008
2.39	5883	6.30	2009
2.50	6699	7.20	2010
2.62	7412	8.10	2011
2.79	8488	24.00	2012
2.95	8167	10.50	2013
3.21	8025	11.20	2014
3.38	8016	12.30	2015
3.55	7760	12.35	2016
3.63	8176	13.25	2017
3.63	7987	14.25	2018
3.65	7803	10.25	2019
3.69	7507	12.65	2020
3.72	7638	12.75	2021
2.56	4640	7.88	المتوسط
1.64	537	2.14	أدنى قيمة
3.72	8488	24	أقصى قيمة

المصدر:

- قاعدة بيانات واحصاءات البنك الدولي، مؤشرات التنمية في العالم، احصاءات التنمية الاقتصادية، أعداد مختلفة.  
<https://data.albankaldawli.org>

- احصائيات البنك الاحتياطي الهندي RBI الخاصة بالبنوك خلال الفترة 1995-2021

جدول 6. الاتجاه الزمني العام لبعض متغيرات التمويل في الهند خلال الفترة 1995-2021

المتغير	الوحدة	ص = $\hat{a} \pm \hat{b} \text{ س}$	المتوسط السنوي	متوسط التغير السنوي	$r^2$	ف المحسوبة
نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي	(%)	ص = $0.502 + 1.357 \text{ س}$ ** (6.34)	2.14	23	0.61	**40.15
حجم التمويل العقاري	مليون دولار	ص = $386 + 378.9 \text{ س}$ ** (12.67)	4639	8.32	0.86	**160.7
فروع البنوك العقارية (لكل 100 ألف بالغ)	فرع	ص = $0.09 + 1.386 \text{ س}$ ** (20.89)	2.56	3.51	0.94	**436

المصدر: بيانات جدول 5.

جدول 7. مصفوفة الارتباط للعوامل المؤثرة على الناتج المحلي الإجمالي بدولة الهند خلال الفترة 1995-2021

المتغيرات	الناتج المحلي الإجمالي	حجم التمويل العقاري	سعر الفائدة الاقراض	الاستثمار الاجنبي المباشر	صافي التدفقات المالية،	ضرائب على السلع والخدمات	سعر الصرف	نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي	نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك %	رصيد البنك إجمالي	معدل البطالة (%)	التضخم (%)
الناتج المحلي الإجمالي	1											
حجم التمويل العقاري	0.916	1										
سعر الفائدة الاقراض	-0.79	-0.738	1									
الاستثمار الاجنبي المباشر	0.948	0.855	-0.705	1								
صافي التدفقات المالية	0.709	0.693	-0.386	0.730	1							
ضرائب على السلع والخدمات	0.569	0.241	-0.350	0.552	0.352	1						
سعر الصرف	0.915	0.759	-0.805	0.882	0.492	0.659	1					
نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي	0.777	0.804	-0.685	0.634	0.451	0.319	0.73	1				
نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي رصيد البنك	0.800	0.876	-0.733	0.757	0.538	0.305	0.70	0.686	1			
إجمالي رصيد البنك	0.862	0.975	-0.698	0.807	0.714	0.122	0.65	0.748	0.792	1		
معدل البطالة (%)	0.132	-0.01	-0.088	0.236	0.274	0.388	0.23	0.032	0.009	-0.028	1	
التضخم (%)	-0.095	0.024	0.194	-0.086	0.322	-0.239	-0.38	-0.109	-0.041	0.138	0.098	1

المصدر: بيانات واحصاءات البنك الدولي على شبكة الانترنت <https://data.albankaldawli.org>



## توصيف النموذج المستخدم

- X3 سعر الفائدة على الاقراض (%)  
 X4 الضرائب على السلع والخدمات (% القيمة المضافة للصناعة والخدمات)  
 X5 صافي التدفقات المالية، تمويل بشروط السوق من بنوك التنمية الإقليمية (مليون دولار)  
 X6 نسبة الاستثمار العقاري الى الناتج المحلي الإجمالي  
 X7 نسبة التمويل العقاري الى اجمالي رصيد البنك (%)  
 X8 القوى العاملة، إجمالي مليون نسمة  
 X9 الائتمان المحلي المقدم إلى القطاع الخاص (% من إجمالي الناتج المحلي)  
 X10 معدل البطالة (%)  
 X11 التضخم، معامل تكميش إجمالي الناتج المحلي (%) (سنويا)  
 X12 إجمالي الإنفاق الوطني (مليار دولار)  
 X13 سعر صرف الروبية مقابل الدولار الأمريكي.

يُعد صياغة النموذج وتجهيز البيانات وتحديد الأسلوب المناسب للقياس من الأمور الهامة في تقدير النموذج الاقتصادي ثم يتعين بعد ذلك تقدير معالم النموذج المفترض ويتم تقويم تلك التقديرات بإخضاعها للمعايير المختلفة سواء الاقتصادية أو الإحصائية.

أما عن اختبار التقديرات طبقاً للمعايير الاقتصادية فهي تتعلق بإشارة تلك التقديرات سالبه أو موجبه فضلاً عن حدودها وفي حالة الاختلاف بين ما تفرضه النظرية الاقتصادية وبين التقديرات المتحصل عليها فيما يتعلق بالإشارة أو حدود التقدير يتم إعادة النظر في صياغة العلاقة أو البحث عن علاقات أخرى لم تؤخذ في الحسبان أو التحقق من دقة البيانات أو من توافر الشروط الخاصة بالطريقة المستخدمة في القياس أما فيما يتصل باختبار التقديرات وفقاً للمعايير الإحصائية أى اختبار قدرة النموذج المفترض على تفسير الظاهرة محل البحث وذلك بالاستناد إلى معامل التحديد ( $R^2$ ) كمقياس يبين دقة توفيق المعادلة أو نسبة التغيرات في المتغير التابع التي يمكن للمتغير (أو المتغيرات المستقلة تفسيرها) من خلال العلاقة المفترضة وكلما ارتفعت قيمة هذا المعامل كلما دل ذلك على قوة العلاقة المفترضة والعكس بالعكس، إلا ان هناك حالات أخرى تكون قيمة المعامل مرتفعة بينما تكون مقدرة النموذج ذاته منخفضة لعدم معنوية التقديرات، كما توجد حالات أخرى تكون فيها قيمة المعامل منخفضة دون أن يكون مبرراً للحكم بضعف القدرة التفسيرية للنموذج كنتيجة لإهمال بعض المتغيرات أو العلاقات، كما يتم استخدام اختبار (F) لإختبار دقة توفيق العلاقة ككل ثم اختبار (T) لإختبار معنوية كل معامل على حدة (سليمان وآخرون، 2015).

وسوف يتم قياس أثر التمويل العقاري علي النمو الاقتصادي في الهند من خلال النموذج التالي:

لقياس أثر التمويل العقاري بدولة الهند من خلال نموذج قياسي مقترح، تم تحديد المتغيرات الشارحة في ضوء الدراسات السابقة والمنطق الاقتصادي حيث تم تحديد ثلاثة عشر متغير من المتغيرات المستقلة وهي الأكثر تأثيراً، والتي تُعد لها تأثير على الناتج المحلي الإجمالي بدولة الهند.

## توصيف متغيرات النموذج

- $Y_I$  = المتغير التابع الناتج المحلي الإجمالي (مليار دولار)  
 $b_0$  = ثابت الدالة  
 $X_1$  حجم التمويل العقاري (مليون دولار)  
 $X_2$  الاستثمار الأجنبي (مليار دولار)

## الشكل الرياضي للنموذج

ويبين النموذج رقم (1) أثر التمويل العقاري بدولة الهند على الناتج المحلي الإجمالي في الصورة الخطية والتي أخذت الشكل الرياضي التالي:

$$Y_i = b_0 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_8 X_8 + b_9 X_9 + b_{11} X_{11} + e_i \dots \dots \dots (1)$$

وسوف يتم تقدير العلاقة بين المتغيرات المستقلة سالفة الذكر والناتج المحلي الإجمالي بدولة الهند خلال الفترة 1995-2021، وذلك من خلال النموذج السابق، وذلك باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS، للوقوف على أهم تلك المتغيرات المستقلة.

## تقدير النموذج

$$Y = -485.65 + 0.138X_1 + 10.96X_2 + 44.71X_3 + 168.3X_4 + 0.062X_5 + 10.46X_{13}$$

(-1.12) (6.95)\*\* (1.98)\* (1.99)\*  
 (4.27)\*\* (1.16)<sup>n.s</sup> (1.5)<sup>n.s</sup>

$R^2 = 0.985$   $F = 234.38^{**}$

أوضحت النتائج الواردة بالمعادلة رقم (2) أن الناتج المحلي الإجمالي في دولة الهند يتناسب طردياً مع

عبد القادر، عبد القادر محمد (2005). الحديث في الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية بالإسكندرية.

<https://data.albankaldawli.org>.

Jeffrey, Y., L. Forrest, H. Zhao and L. Shao (2018). Engineering Rapid Industrial Revolutions for Impoverished Agrarian Nations, Theoretical Econ. Letters, 8 (11): 24.

Laura, N., V. . Tyrone and B. Hayes (2013). Regulatory decisions on endocrine disrupting chemicals should be based on the principles of endocrinology, Jul., 38 : 1-15

Singh, R.P., I.C.S. Dubey, I.S.K. Singh, I.D.P. Shukla, I.B.K. Mishra, I.M. Tajbakhsh, I.P.S. Ningthoujam, I.M. Sharma and I.N. Singh (2013). A new slope mass rating in mountainous terrain, Jammu and Kashmir Himalayas: application of geophysical technique in slope stability studies, Published online: 10 May.

Stepanova, E.V. N.A. Dalisova and M.V. Karaseva (2021). Engineering centers for the innovative development of the regional agricultural enterprises, IOP Conf. Series: Earth and Environ. Sci., 677.

المتغيرات الشارحة المتمثلة في ( $X_1$ ): حجم التمويل العقاري (مليون دولار)، ( $X_2$ ): الاستثمار الأجنبي (مليار دولار)، ( $X_3$ ): سعر الفائدة على الإقراض (%)، ( $X_4$ ): الضرائب على السلع والخدمات (% القيمة المضافة للصناعة والخدمات)، ( $X_5$ ): صافي التدفقات المالية، تمويل بشروط السوق من بنوك التنمية الإقليمية (مليون دولار)، ( $X_{13}$ ): سعر صرف الروبية مقابل الدولار الأمريكي خلال فترة الدراسة.

وقد ثبت المعنوية الاحصائية لتأثير كل من متغيرات حجم التمويل العقاري، الاستثمار الأجنبي، سعر الفائدة على الإقراض، الضرائب على السلع والخدمات، على الناتج المحلي الإجمالي، في حين لم تثبت المعنوية الاحصائية لتأثير متغيرات صافي التدفقات النقدية وسعر صرف الروبية مقابل الدولار الأمريكي.

كما تبين ثبوت معنوية النموذج المُقدَّر إحصائياً عند مستوى معنوية 0.01، حيث بلغت قيمة (F) حوالي 234، كما بلغ معامل التحديد المُعدَّل نحو 0.985 مما يعني أن حوالي 98.5% من التغيرات التي حدثت في الناتج المحلي الإجمالي بدولة الهند ترجع الى العوامل أو المتغيرات المستقلة موضوع الدراسة خلال فترة الدراسة، ترجع إلى التغير في المتغيرات الشارحة للنموذج موضع الدراسة (عبدالقادر، 2005).

## المراجع

سليمان، إبراهيم، رجاء رزق وأحمد فوزي حامد (2015). مقدمة في الاقتصاد القياسي، الدار الاكاديمية للطباعة والنشر، القاهرة، مصر.

صندوق النقد الدولي، 2017

## THE IMPACT OF REAL ESTATE FINANCE ON ECONOMIC GROWTH IN INDIA

Fayqa E. Ahmed<sup>1</sup>, A.A. Ibrahim<sup>2</sup> and A.F. Hamed<sup>2</sup>

1- Polit and Econ. Sci. Studies and Res. Dept., Graduate School of Asian Studies, Zagazig Univ., Egypt

2- Agric. Econ. Dept., Fac. Agric., Zagazig Univ., Egypt

**ABSTRACT:** The research aimed to measure the impact of real estate finance on economic growth in India, and the study relied on data, statistics, reports and bulletins issued by the Reserve Bank of India, as well as development indicators of the World Bank, for the time period (1995-2021). The study used the descriptive approach to describe the economic conditions of economic development and real estate finance in India, and the analytical approach to identify the impact of real estate finance on economic growth in India, as well as to estimate the relationship between the study variables between real estate finance and economic growth in India using the multiple regression model using the SPSS program. The results of the study showed: there is a statistically significant increase in the GDP in India annually, amounting to about 111.96 billion dollars, representing about 7.95% of its average, and a statistically significant decrease in the interest rate on lending, which amounted to about 0.211%, representing about 1.86%. A statistically significant increase in the ratio of real estate finance to the bank's total balance (%), annually, amounting to about 0.367%, representing about 4.13% of its average during the study period. And there is a statistically significant increase in the ratio of real estate investment to the domestic product, annually, amounting to about 0.502%, which represents about 23% of its average during the study period. It was also found that the gross domestic product in the state of India is directly proportional to the explanatory variables represented in the volume of real estate financing, foreign investment, interest rate on lending (%), taxes on goods and services (% value added of industry and services), net financial flows, financing on market terms. From the regional development banks, the exchange rate of the rupee against the US dollar during the study period.

**Key words:** Real Estate Finance, Growth, India.

---

المحكمون:

أستاذ الاقتصاد الزراعي – كلية الزراعة – جامعة قناة السويس.  
أستاذ الاقتصاد الزراعي – كلية الزراعة – جامعة الزقازيق.

أ.د. محمد غريب المهدي  
أ.د. محمد رمضان محمد إسماعيل اللقطة