

البنوك تلعب دوراً حيوياً في دعم المشاريع الاستثمارية من خلال منح القروض العقارية. يعتبر القرض العقاري وسيلة رئيسية لتمويل المشاريع العقارية والاستثمارية، حيث تقوم البنوك بتوفير التمويل اللازم للأفراد والشركات لشراء العقارات أو تطويرها.

المبحث الأول : مفاهيم عامة حول البنوك التجارية و القروض العقارية المطلوب الأول : تعريف البنوك التجارية : وردت عدة تعريفات للبنوك التجارية في كتب الاقتصاد ، المطلوب الثاني :وظائف البنوك التجارية و أهدافها اولاً : وظائف البنوك التجارية 1- الوظائف التقليدية: تقبل البنوك الاحتفاظ بأموال الجمهور في شكل ودائع لفترات مختلفة , وعلى هذه الودائع يتوقف الكثير من عمليات هذه البنوك مثل منح القروض وإنشاء النقود. 2- الوظائف الحديثة: حيث يقدم التاجر عادة على الحصول على ديونه عن طريق سحب كمبيالة على المدين وخصمها لدى المصرف فيحصل بذلك على نقود المستحقة له مقابل خصم معين مقابل الفائدة أو عمولة للبنك. يسعى البنك التجاري لتحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل في ما يلي : 1- الربحية يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في موارد تستحق عند الطلب، ومن ثم يجب على البنك أن يكون مستعداً للوفاء بها عند الطلب عليها في أي لحظة.

3- الأمان يتسم رأسمال بصغر نسبته مقارنة بصافي الأموال المودعة لديه، وهذا يعني حافة الأمان بالنسبة للمودعين، فالبنك لا يستطيع تحمل الخسائر تزيد عن نسبة رأس ماله فإذا زادت الخسائر فقد تلتهم جزء من أموال المودعين لديه، والنتيجة هي إعلان البنك إفلاسه. يعرف القرض العقاري على أنه : " عملية ائتمانية بموجبها يقدم البنك أو المؤسسة المالية مبلغ مالي للمقترض من أجل تمويل مشروعه العقاري على أن يقدم هذا الأخير ضمانات و يلتزم بتسديد أصل القرض و الفوائد المترتبة عليه " . 1 - البنوك التجارية : هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز و حيوي و هو قطاع السكن و العقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، 2- المقترض : وقد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني، أو مقر المزاولة عملية البناء و الترميم أو تحسين بناء قائم. فإذا كان التمويل لقرض آخر غير شراء عقار قائم، كإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، يتعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقترض و بين الممول (البنك) و بين أي طرف يكون له شأن في هذا الاتفاق كالمقاول الذي يتولى أعمال البناء أو الصيانة. تمتلك القروض العقارية أهمية خاصة نظراً لدورها الحيوي في تعزيز التنمية العقارية ومنها: أو تطوير المباني القائمة، أو تحسين البنية التحتية العامة. ● تحفيز الاستثمار العقاري: توفر القروض العقارية الفرصة للمستثمرين للمشاركة في مشاريع الترقية العقارية دون الحاجة للقدرة على تمويل كامل للمشروع. تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي : نصف جماعي، فردي؛ شراء سكن قديم لدى الخواص , بناء ذاتي , إعادة ترميم و تهيئة .