



كلية الحقوق  
قسم الاقتصاد والمالية العامة

## دور البنوك التجارية في دعم الاستثمار العقاري (دراسة تحليلية مقارنة)

إعداد  
ناري بيستون عبد القادر

إشراف

أ. د/ رضا عبد السلام إبراهيم  
أستاذ ورئيس قسم الاقتصاد والمالية العامة،  
ووكيل الكلية لشئون التعليم والطلاب، ومحافظ الشرقية السابق

١٤٤١هـ - ٢٠١٩م

## مقدمة

تُعد البنوك التجارية ركيزة من ركائز النظام المصرفي، وإن دورها ليس قاصراً على عمليات الادخار، وإنما يسهم بشكل واضح في عمليات الاستثمار كعامل أساسي من عوامل النهوض بالمستوى الاقتصادي للدول.

فالبنوك التجارية هي مؤسسات إيداع ووساطة مالية، تتلقى وتستقطب الأموال من المودعين؛ ومن ثم تتولى إعادة توظيفها واستثمارها وفق حدود الأمان والسيولة التي يجب توفرها، ساعة من وراء ذلك إلى تحقيق الأرباح، شأنها في ذلك شأن باقي المؤسسات التجارية.

كما يُعد الاستثمار العقاري محركاً مهماً للنمو الاقتصادي، نظراً لكونه قاطرة للعديد من الصناعات والأنشطة سواء بصورة مباشرة (كقطاع مواد البناء، والمقاولات، والكهرباء) أم بصورة غير مباشرة (كالأجهزة المعمرة، والمعدات الكهربائية)، كما أنه يُوفر فرص عمل للشباب؛ ومن ثم يحارب البطالة، ويعمل على تحقيق الرفاهية للمجتمع.

ويرتبط الاستثمار العقاري بعدة عوامل مهمة تبدأ بمناخ السوق مروراً بالبيئة التشريعية، وتنتهي عند عوامل العرض والطلب ومتغيراتها.

ويحظى الاستثمار العقاري بدرجة كبيرة من الأهمية في الدول النامية نظراً لما تُعانيه مجتمعاتها من أزمة السكن.

ولقد اتخذت البنوك التجارية خطوات فعالة لاقتحام السوق العقاري، لما يتمتع به من أمان، ولتحريك فائض السيولة لديهم، ولكن بنسبة معينة لا تتجاوزها حددها البنك المركزي، بحيث تبعد عن نسبة المخاطرة في الاستثمار في مجال واحد.

ويشمل التمويل العقاري مجالات شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحال التجارية، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

وتتمثل أهمية التمويل العقاري في مساعدة الأفراد على الحصول على السكن المناسب.

هذا في حين يؤدي التسويق دوراً إيجابياً في مشاريع إسكان الاستثمار العقاري؛ حيث يعمل على تحديد احتياجات ورغبات الأسواق المُستهدفة، والعمل على إشباعها بكفاءة تفوق قدرات المنافسين.

## أهداف البحث:

### يهدف البحث الحالي إلى:

- توضيح سياسة البنوك التجارية ومواردها، والدور الذي تقوم به في تمويل مشروعات الاستثمار العقاري.
- تحديد العوامل الجاذبة للاستثمار العقاري.
- دعم حركة الاستثمار العقاري، وتوضيح أثره في تحقيق التنمية الاقتصادية.

## مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث الحالي في إغفال معظم الدول النامية لأهمية الدور الذي تقوم به البنوك التجارية في تحقيق التنمية الاقتصادية عن طريق الاستثمار العقاري، ولذلك يحاول البحث الحالي الإجابة عن التساؤل الرئيس الآتي:

**كيف تسهم البنوك التجارية في تحقيق التنمية الاقتصادية عن طريق الاستثمار العقاري؟**

### وينبثق عنه الأسئلة الفرعية الآتية:

- ١- ما الوظائف التي تقوم بها البنوك التجارية؟
- ٢- ما موارد البنوك التجارية؟
- ٣- ما دور البنوك التجارية في التنمية الاقتصادية؟
- ٤- ما هو الاستثمار العقاري؟
- ٥- كيف يسهم الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية؟
- ٦- كيف تسهم البنوك التجارية في دعم الاستثمار العقاري؟

## أسباب اختيار الموضوع:

اختص البحث الحالي بالبنوك التجارية والاستثمار العقاري، لأنهما عاملان أساسيان من عوامل الارتقاء بمستوى الاقتصاد الوطني؛ ومن ثم يجب على الدول النامية أن تعمل على التحسين من كفاءة هذا النوع من الاستثمارات وتشجيعها.

## أهمية البحث:

يُتوقع أن يسهم البحث الحالي في إلقاء مزيد من الضوء على أهمية دور البنوك التجارية والاستثمار العقاري في دعم الاقتصاد الوطني وتوفير فرص عمل للشباب، كما يتوقع أن يزيد البحث من وعي المستثمرين بأهمية دراسة كل الظروف المحيطة بالمشاريع، سواء أكانت اقتصادية

أم اجتماعية أم سياسية، بما في ذلك درجة المخاطرة وكيف يمكن التغلب عليها، ومن ثم تشجيعهم على الاستثمار.

### **منهج البحث:**

اتبع البحث الحالي المنهج الوصفي، وذلك لمراجعة البحوث والدراسات السابقة والأدبيات ذات الصلة بمتغيرات الدراسة، كما اتبع المنهج التحليلي المقارن لأهم الأحكام التي وردت في القوانين المصرية والعراقية ذات الصلة بالبنوك التجارية والاستثمار العقاري، ومدى انسجام هذه القوانين في كل من البلدين، ومدى كفاءتها في دعم دور البنوك التجارية في الاستثمار العقاري وتحقيق التنمية الاقتصادية.

### **خطة البحث:**

تم تقسيم البحث الحالي إلى فصلين يسبقهما فصل تمهيدي، ويأتي بعدهما الخاتمة، وفي النهاية قائمة المراجع، وذلك على النحو الآتي:

**الفصل التمهيدي:** الإطار المفاهيمي للبنوك والاستثمار.

**المبحث الأول:** ماهية البنوك والتطور التاريخي لها.

**المبحث الثاني:** الاستثمار (تعريفه، وأهدافه، وأهميته).

**الفصل الأول:** البنوك التجارية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية.

**المبحث الأول:** البنوك التجارية (مفهومها، ووظائفها، ومواردها).

**المبحث الثاني:** دور البنوك التجارية في تحقيق التنمية الاقتصادية.

**الفصل الثاني:** الاستثمار العقاري.

**المبحث الأول:** الاستثمار العقاري (ماهيته، وأهدافه، وأهميته).

**المبحث الثاني:** التمويل العقاري.

**المبحث الثالث:** التسويق العقاري.

**الخاتمة:** وتتضمن النتائج والتوصيات.

قائمة المراجع.

## الفصل التمهيدي

### الإطار المفاهيمي للبنوك والاستثمار

تحتل الحياة الاقتصادية مكانة بارزة في حياتنا المعاصرة، لاسيما الدور الذي تقوم به البنوك والاستثمارات في النظام الاقتصادي، إذ تعمل البنوك على تمويل الاستثمارات المختلفة التي تُسهم في دعم الاقتصاد الوطني وتطويره، لذا تناول هذا الفصل توضيح مفهوم البنوك، وأهميتها، فضلاً عن توضيح مفهوم الاستثمار، وأهدافه، وأهميته.

وبناء على ذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، كالآتي:

**المبحث الأول:** ماهية البنوك والتطور التاريخي لها.

**المبحث الثاني:** الاستثمار (مفهومه، وأهدافه، وأهميته).

### المبحث الأول

#### ماهية البنوك والتطور التاريخي لها

البنوك جهاز أساسي في أي مجتمع، وقد ارتبطت نشأتها بتطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات، أي أنها مرت بالعديد من المراحل منذ نشأتها وحتى الآن، وتُعد البنوك إحدى أهم الدعامات التي يقوم عليها الاقتصاد، لذا أولاهها المشرع عناية خاصة ووضع القوانين التي تنظمها، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، كالآتي:

**المطلب الأول:** نشأة البنوك.

**المطلب الثاني:** تعريف البنوك.

**المطلب الثالث:** أهمية البنوك.

### المطلب الأول

#### نشأة البنوك

نشأت البنوك كمحصلة لظروف ومتطلبات التطورات الاقتصادية، ولعل الصيارفة في أوروبا وإيطاليا بالذات هم الذين طرَقوا هذا الباب، فقد كان التجار ورجال الأعمال يُودِعُونَ أموالهم لدى هؤلاء الصيارفة بهدف حفظها مقابل إيصالها لِحَرِّرِها لحفظ حقوق أصحاب الودائع، وبمرور الزمن أصبح الناس يقبلون الإيصال فيما بينهم كوسيلة للتبادل، ويبقى الذهب مكدساً في خزائن الصائغ، وأصبح هذا الأخير يقرض ما لديه من ذهب مقابل فوائد، وعليه نشأت الوظيفة الكلاسيكية الثانية وهي الإقراض بعد الإيداع، وقيام الصائغ بهذه الأعمال لم يأت طفرة،

إنما كان نتيجة لتطور استغرق زمنا طويلا، واكبه ازدياد كبير في ثقة جمهور المتعاملين مع الصائغ، مما حول مؤسسته إلى النواة الأولى للبنك<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني

### تعريف البنوك

عُرف البنك بأنه مكان تجميع الأموال على شكل ودائع أو مدخرات صغيرة أو اشتراكات، ليتم توظيف هذه الأموال واستخدامها تبعًا لدرجة استقرارها، ومقدار حجمها<sup>(٢)</sup>.

كما عُرف بأنه الوسيط بين الأموال التي تبحث عن الاستثمار، وبين الاستثمار الذي يبحث عن التمويل اللازم<sup>(٣)</sup>.

يتضح من هذا المفهوم أن البنك يقوم بدور الوسيط بين المدخرين (المقرضين) والمستثمرين (المقترضين)، من خلال تجميع المدخرات ووضعها في متناول الأفراد أو المشروعات.

في حين عرف المشرع المصري البنوك بأنها "كل شخص طبيعي أو اعتباري يكون عمله الرئيسي قبول الودائع من الجمهور كدفع تحت الطلب أو بعد أجل"<sup>(٤)</sup>.

كما عرّف المشرع العراقي (البنك) في المادة الأولى من قانون البنك المركزي العراقي رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٤، بأنه الشخص الذي يحمل ترخيصًا أو تصريحًا بمقتضى هذا القانون لمباشرة الأعمال المصرفية، والأنشطة المصرفية الأخرى<sup>(٥)</sup>.

وعرف البنك من خلال التشريعات المختلفة بأنه منشأة يصرح لها قانونًا بتلقي مدخرات الأفراد بغرض استثمارها<sup>(٦)</sup>.

(١) محي الدين إسماعيل. موسوعة أعمال البنوك، الجزء الأول، ١٩٩٣.

(٢) عبد الإله نعمة جعفر، محاسبة المنشآت المالية (البنوك وشركات التأمين)، دار حنين، ١٩٩٦.

(٣) حسين جميل البديري، البنوك، مدخل محاسبي وإداري، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٣، ص ١٦.

(٤) د. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨، ص ١٥.

(٥) صدر هذا القانون في ١٩ / ٩ / ٢٠٠٣، ونُشر في الوقائع العراقية، العدد (٣٩٨٠)، المجلد (٤٤) لسنة ٢٠٠٤.

كما أن المادة الأولى من قانون البنك المركزي العراقي الملغى رقم (٦٤) لسنة ١٩٧٦ قد عرفت المصرف بأنه المؤسسة التي تزاوّل عمل من أعمال الصيرافة بصفة أساسية إضافة إلى الأعمال والخدمات المصرفية الأخرى

(٦) أحمد محمد عبده أبو طالب؛ وعيد المنصف عبد العاطي، محاسبة المنشآت المتخصصة، البنوك التجارية، الأقسام والفروع، شركات التأمين، دار الهاني للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٠٥، ص ٢٢.

## المطلب الثالث

### أهمية البنوك

تُعد البنوك إحدى أهم الدُعامات التي يقوم عليها الاقتصاد، لأنها تقوم بتلقي الأموال من المدخرين لا لتخزينها وتكديسها في الأرصدة، بل لإعادة استثمارها في مشاريع تعود بالربح الكبير على الدولة، وهذا الدور الكبير الذي تقوم به البنوك في تجميع الأموال جعلها ملجأ الكثير من الشركات بجميع أنواعها، وحتى التجار الأفراد، وذلك كوسيلة للتمويل بالاستدانة البنكية، وفي مقابل ذلك ونتيجة لدورها في الاقتصاد الوطني؛ أولها المُشَرِّع عناية خاصة، من خلال تنظيم آليات عملها بشكل قانوني مُحكم، ووضع القواعد القانونية التي تحفظ حقوق المتعاقدين معها<sup>(١)</sup>.

وتظهر أهمية البنوك في العصر الحديث بأدائها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الوفورات المحققة من الحجم الكبير، وذلك لما يأتي<sup>(٢)</sup>:

١- بدون هذه الوساطة يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس، بالشروط والمدة الملائمة للطرفين.

٢- بدون المصارف تكون المخاطرة أكبر، لاقتصار المشاركة على موضوع واحد.

٣- نظرًا لتنوع استثمارات المصارف، فإنها توزع المخاطر؛ مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية.

٤- يمكن للمصارف نظرًا لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل.

٥- إن وساطة البنوك تزيد سيولة الاقتصاد بتقديم أصول قريبة من النقود تدر عائداً؛ مما يقلل الطلب على النقود.

٦- بتقديم أصول مالية متنوعة المخاطر مختلفة، وعائد مختلف، وشروط مختلفة للمستثمرين؛ فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.

٧- تشجيع الأسواق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي يحجم عنها الأفراد خوفاً من المخاطرة.

كما أشارت إنجي طاهر إلى أن تقييم عملية الإصلاح في أي دولة لابد وأن ينطلق من أهمية الدور الذي تقوم به البنوك في النهوض بقضايا النمو في المجتمع، من خلال عمليات تعبئة المدخرات وتمويل الاستثمار والإقراض، خاصة وأن تلك العمليات تؤثر في مجملها على مستوى النمو الاقتصادي، ومستوى التشغيل، ومعدل التضخم<sup>(٣)</sup>.

<sup>١</sup> صباح عبد الرحيم، القرض البنكي كوسيلة لدعم الاستثمار في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون- الجزائر، ع ١٥، ٢٠١٦، ص ١٢٩.

<sup>٢</sup> د. يوسف كمال محمد، فقه الاقتصاد النقدي، دار الهداية للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٩٣، ص ١٤٦-١٤٧.

<sup>٣</sup> إنجي طاهر عبد الله عرفة الشيخ، تقييم دور البنوك التجارية في عمليات الإصلاح المصرفي في مصر، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة- مصر، ع ٣، ٢٠١١، (٢٤: ٦٣)، ص ٢٥.

## المبحث الثاني

### الاستثمار (مفهومه، وأهدافه، وأهميته)

يُعد الاستثمار عاملاً مُهمًا وأساسيًا من عوامل النهوض بالحياة الاقتصادية، ودفع المجتمع نحو الإصلاح والتطور، وذلك بسبب الفوائد التي يعود بها على المجتمع من خلال الاستقرار في معدلات الدخل والتشغيل والمدخرات التي تسعى إليها دول العالم، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار.

المطلب الثاني: أهداف الاستثمار.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار.

### المطلب الأول

#### مفهوم الاستثمار

لقد عُرِفَ الاستثمار اقتصاديًا بأنه "عملية صرف أموال في الوقت الحالي من أجل الحصول من ورائها على نتائج في المستقبل، وبهذا التعريف يشمل الاستثمار كل الموارد والأشياء المحصل عليها حاليًا لهذا الغرض"<sup>(١)</sup>.

وعُرِفَ الاستثمار من الجانب الاقتصادي أيضًا بأنه عملية تدفق الموارد إلى إنتاج رأسمالي جديد، أي إنه العمل والمُدخلات الأخرى المُخصصة خلال الفترة نفسها لتشييد المصانع، والمخازن، والسكك الحديدية، والأجزاء الرأسمالية الأخرى<sup>(٢)</sup>.

وعرف في ضوء قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل بالقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٠، والقانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ بأنه توظيف رأس المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني وفقًا لأحكام هذا القانون.

كما عرف وفقًا للمادة الأولى من القانون المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ بأنه استخدام المال لإنشاء مشروع استثمار أو توسيعه أو تطويره أو تمويله أو تملكه أو إدارته بنا يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة للبلاد.

<sup>١</sup> د. ناصر دادي عدون، تقنيات مراقبة التسيير، دار المحمدية العامة، الجزائر، ١٩٩٧، ص ١٥٣.  
<sup>٢</sup> Baumal, William J & Blinder, Alan S, Economic : Principles and Policy, 2003, 9th Ed, Dryden Press



## المطلب الثاني أهداف الاستثمار

- يسعى الاستثمار إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، وهي (١) :
- توفير الحماية للمال من انخفاض قوته الشرائية الناتجة عن التضخم؛ حيث إن هدف الاستثمار يعتمد على تحقيق أرباح رأسمالية، وعوائد تُحافظ على القوة الشرائية للمال المستثمر.
  - المحافظة على استمرار التنمية في الثروة المالية، فيكون الهدف من الاستثمار هو تحقيق العوائد المالية المقبولة، بالتزامن مع زيادة في قيمة رأس المال.
  - الوصول إلى أكبر قيمة من الدخل الجاري؛ وهي تركيز المُستثمرين على الاستثمارات التي تُحقّق لهم أكبر العوائد المالية دون الاهتمام بأيّ اعتباراتٍ أخرى، مثل نسبة المخاطرة. توفير الحماية للدخل من الضرائب؛ حيث يسعى الاستثمار إلى إفادة المُستثمرين من مزايا الضرائب، والناتجة عن التشريعات المُطبقة، وفي حال تمّ توظيف الاستثمار في مجالٍ غير مناسب قد يؤدي ذلك إلى التعرّض لنسبة مرتفعة من الضرائب.
- كما نصت المادة (٢) من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على أن الاستثمار في جمهورية مصر العربية يهدف إلى رفع معدلات النمو الاقتصادي للبلاد وزيادة معدلات الإنتاج المحلي، وتوفير فرص العمل، وتشجيع التصدير، وزيادة القدرة التنافسية بما يُسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة.
- في حين نصت المادة (٢) من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على أن الاستثمار في جمهورية مصر العربية يهدف إلى رفع معدلات النمو الاقتصادي للبلاد وزيادة معدلات الإنتاج المحلي، وتوفير فرص العمل، وتشجيع التصدير، وزيادة القدرة التنافسية بما يُسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة.
- في حين نصت المادة الثانية من قانون الاستثمار العقاري على الأهداف الآتية (٢) :
- ١- تشجيع الاستثمار ونقل التقنيات الحديثة للإسهام في عملية تنمية العراق وتطويره وتوسيع قاعدة الإنتاجية والخدمية، وبناء شبكة علاقات اقتصادية تسهم في بناء وتطوير القاعدة الاقتصادية.

<sup>١</sup> د. جميل خالد، أساسيات الاقتصاد الدولي (الطبعة الأولى)، المملكة الأردنية الهاشمية: الأكاديميون للنشر والتوزيع، ٢٠١٤، ص ٣٠٨، ٣٠٩.

<sup>٢</sup> علاء شاكر الحمادي، شرح قانون الاستثمار العراقي.

[http://www.brob.org/bohoth/makalat\\_b03/makalat376.htm?fbclid=IwAR0kBpc1cRWwmJr3-lqeRbF-SfDBCDEsgbdw6PNc\\_3Ssw3RY0z484fBE0IU](http://www.brob.org/bohoth/makalat_b03/makalat376.htm?fbclid=IwAR0kBpc1cRWwmJr3-lqeRbF-SfDBCDEsgbdw6PNc_3Ssw3RY0z484fBE0IU)

- ٢- تشجيع القطاع الخاص العراقي والأجنبي للاستثمار في العراق من خلال توفير التسهيلات اللازمة.
- ٣- تنمية الموارد البشرية وتوفير فرص عمل للعراقيين.
- ٤- حماية حقوق وممتلكات المستثمرين (عراقيون أو جانب).
- ٥- توسيع الصادرات، وتعزيز ميزان المدفوعات والميزان التجاري للعراق.

### المطلب الثالث

#### أهمية الاستثمار

إن توفر البيئة الاستثمارية المناسبة يؤدي إلى زيادة النمو الاقتصادي لأي بلد، والذي قد يتمثل في<sup>(١)</sup>:

- زيادة الإنتاج والإنتاجية مما يؤدي إلى زيادة الدخل القومي وارتفاع متوسط نصيب الفرد منه، من ثم تحسين مستوى معيشة المواطنين.
- توفير الخدمات للمواطنين وللمستثمرين.
- توفير فرص عمل وتقليل نسبة البطالة.
- زيادة معدلات التكوين الرأسمالي للدولة.
- توفير التخصصات المختلفة من الفنيين والإداريين والعمالة الماهرة.
- إنتاج السلع والخدمات التي تشبع حاجات المواطنين وتصدير الفائض منها للخارج؛ مما يوفر العملات الأجنبية اللازمة لشراء الآلات والمعدات وزيادة التكوين الرأسمالي.

<sup>١</sup> استثمار - ويكيبيديا، الموسوعة الحرة، أُطِّعَ عليه بتاريخ ٢-٥-٢٠١٩.

[https://ar.m.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1?fbclid=IwAR1r7GsnYT\\_KKn-cS0Y00KJx4MfiTmw7Raz3\\_5CFctb1i1OcrUmW0YpYpM](https://ar.m.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1?fbclid=IwAR1r7GsnYT_KKn-cS0Y00KJx4MfiTmw7Raz3_5CFctb1i1OcrUmW0YpYpM)

## الفصل الأول

### البنوك التجارية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية

كلما تطور النظام المصرفي، تبعه تطوراً في النظام الاقتصادي المُتَّبَع للدول، ولقد شهدت المهنة المصرفية التي تمارسها البنوك التجارية في الوقت الحاضر تغيرات كبيرة في طبيعتها وتقنياتها، بسبب مساسها بالحياة الاقتصادية<sup>(١)</sup>، فلم تعد مجرد وسيط بين المُقرضين والمقترضين كما كان في السابق، بل اتجهت إلى التوسع في سياسة الإقراض متوسط وطويل الأجل<sup>(٢)</sup>.

وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين الآتيين:

**المبحث الأول:** البنوك التجارية (مفهومها، ووظائفها، ومواردها).

**المبحث الثاني:** دور البنوك التجارية في تحقيق التنمية الاقتصادية.

### المبحث الأول

#### البنوك التجارية (مفهومها، ووظائفها، ومواردها)

تُقدم البنوك التجارية خدماتها المصرفية للجمهور دون تمييز، وتتيح لهم فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم، حتى تتلاءم مع ظروفهم وتلبي احتياجاتهم المختلفة، فهناك ودائع تقليدية، مثل: الودائع الجارية، والتوفير، ولأجل، إلى جانب الاستثمارات قصيرة الأجل والتي تتمثل في شهادات الإيداع<sup>(٣)</sup>، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

**المطلب الأول:** مفهوم البنوك التجارية.

**المطلب الثاني:** وظائف البنوك التجارية.

**المطلب الثالث:** موارد البنوك التجارية.

<sup>1</sup>Tim S. Campbell, Financial Institutions, Markets, and Economic activity, New York, McGraw-Hill book Companys, 1982, P. 256.

<sup>2</sup>C. Ronald Sprecher, Essentials of Investments, Houghton Mifflin Company Boston, 1978, p. 374.

<sup>3</sup>Jessup, P. Modern Bank Management. Minn: West Pub., 1980, pp 158-160.

## المطلب الأول

### مفهوم البنوك التجارية

عُرِّفَت البنوك التجارية بأنها مُنشأة تقبل الودائع المصرفية من الأفراد والهيئات تحت الطلب والأجل، ثم تُستخدم هذه الودائع في منح القروض والسلفيات<sup>(١)</sup>.

وكذا عُرِّفَت البنوك التجارية بأنها مؤسسات مالية تقوم بتجميع المدخرات، وإنشاء الائتمان، وقبول كافة الودائع، وتمويل المشاريع أو إنشائها والبحث عن ودائع<sup>(٢)</sup>.

كما عُرِّفَت بأنها البنوك التي تقبل ودائع تُدفع عند الطلب، أو لأجل محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي، وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية، ودعم الاقتصاد القومي، وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج، بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات، وما يستلزمه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية، وفقاً للأوضاع التي يقرها البنك المركزي<sup>(٣)</sup>.

## المطلب الثاني

### وظائف البنوك التجارية

لم تُعد وظائف البنوك التجارية قاصرة على ممارسة المهنة التقليدية، والتي تتمثل في قيامها بدور الوسيط بين المقرضين والمقترضين، ولكن اتسعت لتشمل العديد من الخدمات المصرفية الحديثة، ومن أبرزها، ما يأتي:

- مساعدة الشركات على بيع الإصدارات الجديدة من أسهمها، من خلال قيامها بتلقي طلبات الاكتتاب في هذه الأسهم، وفي بعض الأحيان ضمان هذا الاكتتاب، حيث تعتمد إلى شراء ما قد يزيد من أوراق مالية بعد عملية الاكتتاب.

- التعامل في سوق المشتقات المالية والخيارات والمستقبليات.

- إجراء الحوالات المالية بالأساليب الإلكترونية الحديثة، وإصدار البطاقات الائتمانية.

- إصدار خطابات الضمان، وفتح الاعتمادات المستندية، وإصدار أنواع مختلفة من الصكوك لتجميع مدخرات الأفراد.

- سداد المدفوعات نيابة عن الغير، وخصم الكمبيالات.

<sup>١</sup> د. إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، ١٩٧٦، ص ٤٣.

<sup>٢</sup> د. عيد الله خيابة، الاقتصاد البنكي، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٨، ص ٨٨.

<sup>٣</sup> الجريدة الرسمية، العدد ٣٩ في ٢٥ سبتمبر المادة ١٥.

- توليد النقود: وهي من أهم الوظائف التي تميز عمل البنوك التجارية عن المؤسسات المالية الوسيطة الأخرى، وذلك نظرًا لتعامل هذه البنوك بالودائع الجارية التي تقوم بوظيفة توليد النقود في المجتمع<sup>(١)</sup>.

- المساهمة في خطط التنمية الاقتصادية ومشاريع البنية التحتية لبلدانها، وإصدار البطاقات الائتمانية، وتقديم الاستشارات الفنية والاقتصادية في مجالات الاستثمار لعملائها<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الثالث

#### موارد البنوك التجارية

يمكن تقسيم موارد البنوك التجارية إلى مصدرين أساسيين، كما يأتي:

##### أولاً: المصادر الداخلية:

تشمل المصادر الداخلية رأس المال، والاحتياط القانوني والخاص، والأرباح المتخصصة أو المحتجزة، وفيما يأتي عرض موجز لهذه المصادر:

١- رأس المال: هو مصطلح اقتصادي يقصد به الأموال والموارد والأدوات اللازمة للقيام بنشاط اقتصادي أو تجاري، ويكون الهدف منه الربح أو الأعمال الإنسانية<sup>(٣)</sup>.

٢- الاحتياطيات: وهي عبارة عن أموال يقطعها البنك من أرباحه، ويرى تجنيبها، لاستخدامها في الحالات والظروف المستقبلية لأغراض التوسع، أو مقابلة الالتزامات المحتملة<sup>(٤)</sup>، كما عرفها دكتور عبد المطلب بأنها ذلك الجزء المقتطع من الودائع التي تراكمت لدى البنك التجاري خلال سنوات عمله<sup>(٥)</sup>.

##### ثانياً: المصادر الخارجية:

تتمثل المصادر الخارجية لموارد البنوك التجارية في جميع الأموال التي يحصل عليها دون المصادر الداخلية، وتتكون المصادر الخارجية بشكل عام من الودائع والقروض، ونوضحها فيما يأتي:

##### أ- الودائع:

يقوم نظام الودائع بصفة أساسية على ثقة الجمهور في الجهاز المصرفي، بما يوفره من أنظمة رقابية تجنب المودعين مخاطر ضياع أموالهم، أو تعرضها للسرقة، أو الحريق، مع ضمان الحصول على أموالهم أو جزء منها عند الطلب أو عند الاستحقاق<sup>(٦)</sup>.

<sup>١</sup> د. السيدة عبد الفتاح إسماعيل، وعبد الغفار علي حنفي، الأسواق المالية: أسواق رأس المال والبورصات، البنوك، صناديق الاستثمار، الدار الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٩، ٨٩.

<sup>٢</sup> د. خالد وهيب الراوي، إدارة العمليات المصرفية، الطبعة الثانية، دار المناهج، عمان، ٢٠٠٣، ١٤٢.

<sup>٣</sup> ويكيديا، الموسوعة الحرة، رأس المال، متاح على الموقع الإلكتروني [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>٤</sup> محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة الأولى، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٦، ص ٣٧.

<sup>٥</sup> د. عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، بدون سنة نشر، ص ١٢٠.

<sup>٦</sup> خميس محمد سعيد العرابيد، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على الربحية في البنوك التجارية الفلسطينية بهدف تحسين الأداء (دراسة ميدانية)، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية التجارة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢، ص ٣١، ٣٩.

## ب- الاقتراض:

يُمثل الاقتراض المصدر الثاني من مصادر التمويل الخارجي في الوقت المعاصر، فالبنك التجاري قد يلجأ في وقت الحاجة إلى الاقتراض من البنك المركزي وفقاً لشروط يحددها البنك المركزي، إلا أنه يفضل أن يلجأ إلى الاقتراض من بنوك أخرى، نظراً لانخفاض سعر الفائدة على هذه القروض المؤقتة<sup>(١)</sup>.

## المبحث الثاني

### دور البنوك التجارية في تحقيق التنمية الاقتصادية

تعد البنوك من المؤسسات المالية ذات أهمية البالغة في خدمة النشاط الاقتصادي بكافة قطاعاته الإنتاجية منها والمالية، حيث يمتلك القدرة على تجميع الأموال والأصول النقدية من مصادرها المختلفة، ثم توجيهها إلى أوجه الاستخدام والاستثمار المناسبة، وهي بذلك تُعد أحد الدعامات الأساسية الكبرى في بناء الهيكل المالي والاقتصادي للدول، وتشجيع عمليتي الادخار والاستثمار لدى المواطنين.

وقد تأكد دور النظام المصرفي من خلال ما قدمه من خدمات أصبحت واحدة من أهم دعائم التنمية الاقتصادية، وبدونها لا يستطيع أي اقتصاد معاصر أن يؤدي وظيفته، ونظراً لكون الطلب على خدمات النظام المصرفي طلباً مشتقاً من حاجة التنمية الاقتصادية، فبذلك يمكن القول أنه كلما اتسعت حدود التنمية؛ زادت الحاجة إلى وجود نظام مصرفي أكثر تطوراً وأوسع خدمات، حيث يُشكّل مع المؤسسات الوسيطة والأسواق المالية شكل هيكل الائتمان الادخاري للاقتصاد الوطني<sup>(٢)</sup>.

وتُعد المصارف التجارية أحد أهم أركان هيكل النظام المصرفي لأي بلد، نظراً لما تُقدمه من خدمات متنوعة ودعم للاستثمار، ومن ثم فإنها تؤثر على النشاط الاقتصادي.

فدور البنوك التجارية وفقاً للاتجاهات المعاصرة، لم يُعد مُقتصرًا على تجميع المدخرات، بل توجيه تلك المدخرات نحو الفرص الاقتصادية المختلفة التي تؤدي نتائجها إلى تراكمات في رؤوس الأموال<sup>(٣)</sup>. وبناء على ذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، وقد تناول المطلب الأول: مفهوم التنمية الاقتصادية، وأهدافها، وأهميتها، وتناول المطلب الثاني: الائتمان المصرفي (مفهوم الائتمان المصرفي، وأهميته، وخصائصه)

١. ناظم محمد نوري الشمري، النقود والمصارف، جامعة الموصل، ١٩٨٨، ص ١٢٧.

٢. مصطفى عبد اللطيف، دور البنوك وفعاليتها في تمويل النشاط الاقتصادي - حالة الجزائر، جامعة ورقلة.

٣. هناء عبد الغفار السامرائي وآخرون، الاقتصاد العراقي ومتغيرات البيئة العربية والدولية، ط١، بيت الحكمة للنشر، بغداد، ٢٠٠٢، ص ٨٩.

## المطلب الأول

### التنمية الاقتصادية (مفهومها، وأهدافها، وأهميتها)

تعد البنوك التجارية أحد مصادر تمويل التنمية الاقتصادية، حيث إن نجاح المنظومة الاقتصادية لأي دولة في وقتنا الحاضر أصبح مرهوناً بمدى فعالية ونجاح المنظومة المصرفية في تلك الدولة، وبناء على ذلك تناول هذا المطالب ثلاثة فروع، حيث تناول الفرع الأول مفهوم التنمية الاقتصادية، كما تناول الفرع الثاني أهداف التنمية الاقتصادية، في حين تناول الفرع الثالث أهمية التنمية الاقتصادية.

## الفرع الأول

### مفهوم التنمية الاقتصادية

عُرِّفَت التنمية الاقتصادية بأنها العملية التي يتم بمقتضاها الانتقال من حالة التخلف إلى حالة التقدم، وهذا الانتقال يقضي بإحداث العديد من التغيرات الجذرية والجوهرية في البنيات والهيكل الاقتصادي، كما أنها تُعد العملية التي بمقتضاها يدخل الاقتصاد القومي مرحلة الانطلاق نحو النمو الذاتي<sup>(١)</sup>.

كما عُرِّفَت بأنها الزيادة التي تطرأ على الناتج القومي في فترة معينة، مع ضرورة توفر تغيرات تكنولوجية وفنية وتنظيمية في المؤسسات الإنتاجية القائمة أو التي يُنتظر إنشاؤها<sup>(٢)</sup>. وكذلك عرفت بأنها عملية يزداد بواسطتها الدخل القومي الحقيقي خلال فترة زمنية طويلة، أو هي الإجراءات والجهود التي تُبذل في سبيل رفع معدل الدخل القومي والفردى الحقيقي<sup>(٣)</sup>.

## الفرع الثاني

### أهداف التنمية الاقتصادية

تسعى التنمية الاقتصادية إلى تحقيق العديد من الأهداف، وهي كما يأتي<sup>(٤)</sup>:  
زيادة الدخل القومي: هذا هو الهدف الرئيس والأول من الأهداف الخاصة بالتنمية الاقتصادية، حيث تسهم في تطوير مستوى معيشة الأفراد، وتعزز التركيبة الهيكلية للتجارة والصناعة، مما يساعد على علاج المشكلات الناتجة عن ضعف الاقتصاد المحلي.

١ د. محمد عبد العزيز عجمية، التنمية الاقتصادية- دراسة نظرية تطبيقية، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٣، ص ٧٦.  
٢ د. علاء فرج الطاهر، التخطيط الاقتصادي، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٠، ص ١٠٩.  
٣ د. إبراهيم المتولي حسن المغربي، دور حوافز الاستثمار في تعجيل النمو الاقتصادي من المنظور الإسلامي والأنظمة الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص ٥٨.  
٤ العقيد إلياس أبو جودة، "التنمية المستدامة وأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية"، الدفاع الوطني اللبناني، أطلع عليه بتاريخ ٢-١-٢٠١٩.

**استثمار الموارد الطبيعية:** يسعى هذا الهدف إلى تعزيز وجود الاستثمارات المحلية والدولية للموارد الطبيعية الموجودة على أراضي الدول؛ عن طريق دعم البنية التحتية العامة، وتوفير الوسائل المناسبة التي تُقدِّمُ الدَّعمَ للإنتاج، والخدمات العامة.

**دعم رؤوس الأموال:** يهتم هذا الهدف بتوفير الدعم الكافي لرؤوس الأموال العامة، التي تعاني ضعفاً وعجزاً؛ بسبب قلة الادخار المرتبط بالاحتياطات المالية في البنك المركزي، والبنوك التجارية المشتملة على المال بصفته العادية، أو الأوراق المالية المتنوعة، مثل: السندات.

**الاهتمام بالتبادل التجاري:** هذا الهدف خاص بتنمية التجارة، ويهتم بمتابعة الصادرات، والواردات التجارية المعتمدة على تعزيز التجارة بين الدول النامية، والدول الأخرى؛ وخاصة تلك التي تشتري الصادرات بأسعار مقبولة، تساعد على توفير الدَّعمَ للحاجات الأساسية للسكان.

**معالجة الفساد الإداري:** وذلك بالاهتمام بوضع قوانين وتشريعات، تحدّ من انتشار الفساد الإداري الذي يؤثر على استقرار القطاع الاقتصادي، ويستغلّ موارده، وتسهم هذه المعالجة في تطوير الاقتصاد المحلي، وتعزيز نموّه وازدهاره في المجالات كافة.

**إدارة الديون الخارجية:** يرتبط هذا الهدف بضرورة متابعة المبالغ المالية المدينة على حكومات الدول النامية، والحرص على إيجاد الوسائل والطرق المناسبة لسداد هذه الديون، ممّا يسهم في تعزيز النمو الاقتصادي، وزيادة التّفقات الخاصة بالإنتاج.

### **الفرع الثالث**

#### **أهمية التنمية الاقتصادية**

تكمّن أهمية التنمية الاقتصادية فيما يأتي<sup>(1)</sup>:

- تحسين الظروف الاقتصادية للأفراد في المجتمعات الإنسانية، وإحداث نقلة نوعية في الدخل الفردي، مما يزيد من قدرة الفرد على ادخار الأموال، والتفكير في وسائل استثمارية جديدة تعود عليه بالنفع في المستقبل.
- تحسين نوعية الحياة من خلال تمكين الأفراد من التغلب على العديد من العقبات الاجتماعية بسبب حدوث تطورات وظيفية لدى الأفراد القطاعات التي ينشطون فيها. تطوير البنية التحتية في الدول وما ينشأ عن ذلك من تطوير في القطاع الصحي والتعليمي، الأمر الذي يزيد من قدرة الكوادر الطبية على علاج الأمراض، بالإضافة إلى

---

<sup>1</sup> "Development Economics Definition", www.investopedia.com, Retrieved 25-06-2019. Edited.



تعزيز قدرة الكوادر التعليمية، مما يرفع مستوى الرضا لدى الأفراد في المجتمع ويمنحهم شعوراً بالراحة.

- حدوث تغييرات في السياسات الاقتصادية المحلية والدولية، وامتلاك القدرة على التأثير في اقتصادات الدول المجاورة، فضلاً عن تطوير المنظومة التجارية وزيادة سرعة دوران عجلة الاقتصاد الوطني من خلال رفع قيمة الصادرات، وزيادة الإنتاجية في القطاع الصناعي.
- تمكين الدول من إجراء دراسات متخصصة تساعد على إيجاد حلول للمشكلات الاقتصادية المرتبطة بالتعداد السكاني، ووجود الأوبئة، والأمراض المزمنة، والكوارث الطبيعية التي قد تحدث في الدولة، وما يؤثر به ذلك على الاقتصادات الوطنية.

## المطلب الثاني

### الائتمان المصرفي (مفهومه، وأهميته، وخصائصه)

يُعد الائتمان المصرفي من أهم وأخطر وظائف البنوك التجارية، إذ تعتمد على سلامة الموجودات وقوة ومثانة وصحة المركز المالي لها، وكلما نجح البنك في إدارة الائتمان؛ تزداد أرباحه المستقبلية، وقد تناول هذا المطلب ثلاثة فروع، حيث تناول الفرع الأول مفهوم الائتمان المصرفي، وتناول الفرع الثاني أهمية الائتمان المصرفي، كما تناول الفرع الثالث خصائص الائتمان المصرفي.

## الفرع الأول

### مفهوم الائتمان المصرفي

لقد عرّف الائتمان بأنه الثقة التي يوليها البنك التجاري لشخص ما حين يضع تحت تصرفه مبلغاً من النقود، أو يكفله فيه لفترة محددة يتفق عليها بين الطرفين، ويقوم المقرض في نهايتها بالوفاء بالتزاماته، وذلك لقاء عائد معين يحصل عليه البنك من المقرض يتمثل في الفوائد والعمولات<sup>(١)</sup>.

وعرّف أيضاً بأنه علاقة مديونية تقوم على أساس الثقة بين الدائن (المصرف) والمدين (المقرض) يتمكن من خلالها المدين من الحصول على مبلغ معين أو ضمانات يوفرها المصرف للزبائن وفقاً لشروط معينة أو لتحقيق أغراض محددة مقابل تعهد المدين بإرجاع المبلغ الأصلي أو الأصل مع الفائدة والمتفق عليها في الموعد المحدد<sup>(٢)</sup>.

<sup>١</sup> هديل أمين إبراهيم الشبخلي، العوامل الرئيسية المحددة لقرار الائتمان المصرفي في البنوك التجارية الأردنية، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية المحاسبات والتمويل، جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٢، ص ١٦، ١٧.  
<sup>٢</sup> نائل رسول سعيد الجزائري، السياسة النقدية وأثرها في الائتمان المصرفي، رسالة ماجستير/الكلية التقنية الإدارية، بغداد ٢٠٠٨، ص ٦٩.

## الفرع الثاني

### أهمية الائتمان المصرفي

- يفتح الائتمان آفاقاً رحبة أما الطاقات وأرباب المشاريع الذين يعوزهم التمويل اللازم لتنفيذ تلك المشاريع، والتي تعود بفوائد أكبر على المستويين الكلي والجزئي<sup>(١)</sup>.
- يساعد الائتمان على تقادي احتمالات عرقلة النشاط الاقتصادي، لعدم توافق الرغبات بين أصحاب الفائض المالي وذوي العجز فيه، ومثل هذا التعارض يخلق اختلالات على مستوى الأداء الاقتصادي، والتي يُمكن تجاوزها فقط عن طريق الوساطة المالية.
- يساعد الائتمان على الاستثمار الأمثل للموارد المتاحة، بما يُسهم في خلق فرص استثمارية جديدة، إضافة إلى التوسع في الأنشطة الحالية، ويترتب على الحالتين زيادة الإنتاج والخدمات، وفتح مجالات جديدة للتوظيف وزيادة دخل الفرد، ومنه تحقيق مزيد من الرفاهية الاقتصادية<sup>(٢)</sup>.

## الفرع الثالث

### خصائص الائتمان المصرفي

يتميز الائتمان المصرفي بالعديد من الخصائص، ومنها<sup>(٣)</sup>:

- ١- يقوم الائتمان على أساس الثقة بين الدائن والمدين.
- ٢- ينشأ الائتمان من عملية تبادلية بين طرفين.
- ٣- الائتمان هو علاقة تعاقدية بين طرفين أحدهما الدائن، والآخر هو المدين، فالطرف الأول هو الذي يمنح الائتمان (المقرض) متوقعًا الحصول على ما يُعادلها في زمن مُحدد إضافة إلى الفائدة، بينما الطرف الثاني هو المُقرض أو المدين الذي يتعهد بسداد القرض في الوقت المُحدد، أي في المستقبل مع الفائدة المُحددة مقدمًا.
- ٤- يتضمن الائتمان تعهدًا من قبل المدين بالدفع في تاريخ محدد، وهو من أهم خواص الائتمان، أي تواجد بُعد زمني بين منح الائتمان وتسويته.
- ٥- يأخذ الائتمان صورة شفوية أو تحريرية أو ضمنية.
- ٦- يرتبط الائتمان ببعض المخاطر لوجود فترة زمنية بين بداية نشأة الائتمان وبين تاريخ التسديد.

١ د. عبد الله خياطة، الاقتصاد المصرفي، البنوك الإلكترونية- البنوك التجارية- السياسة النقدية، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، ٢٠٠٠، ص ٤١.

٢ د. عادل أحمد حشيش، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة، مصر، ٢٠٠٤، ص ١٤٦.

٣ سلوى عبد الجبار عبد القادر، المخاطر الائتمانية أثرها في القرار الائتماني الصائب، مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السادس، العدد الأول، ٢٠٠٨، ص ٣٤٣.

٧- يتضمن الائتمان تنازل عن مال حاضر لقاء مال مستقبل أساسه الثقة، فهو الحق الحال في مدفوعات مستقبلية.

## الفصل الثاني

### الاستثمار العقاري

يُعد الاستثمار العقاري أحد الأنشطة الاقتصادية المهمة التي تعتمد عليها الدول النامية في تنمية مواردها المالية، وهو الأمر الذي ينعكس بصورة كبيرة على تحسين ميزان المدفوعات خاصة في الدول النامية، وعلى ضوء ذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

**المبحث الأول:** الاستثمار العقاري (ماهيته، وأهدافه، وأهميته).

**المبحث الثاني:** التمويل العقاري.

**المبحث الثالث:** التسويق العقاري.

### المبحث الأول

#### الاستثمار العقاري (ماهيته، وأهدافه، وأهميته)

يُعد الاستثمار العقاري أحد الأنشطة الاقتصادية المهمة التي تعتمد عليها الدول النامية في تنمية مواردها المالية، وهو الأمر الذي ينعكس بصورة كبيرة على تحسين ميزان المدفوعات خاصة في الدول النامية، وعلى ضوء ذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

**المطلب الأول:** ماهية الاستثمار العقاري.

**المطلب الثاني:** أهداف الاستثمار العقاري.

**المطلب الثالث:** أهمية الاستثمار العقاري.

### المطلب الأول

#### ماهية الاستثمار العقاري

عُرّف الاستثمار العقاري بأنه تنمية الثروة بتحويلها إلى أصول منتجة على هيئة أراضٍ ومبانٍ مُتاحة للاستغلال لمختلف الأغراض<sup>(١)</sup>.

كما عُرّف الاستثمار العقاري بأنه تمويل المشروعات التي تختص بتشيد المباني بمختلف أنواعها، سواء أكانت مجمعات سكنية أم شعبية أم تجارية أم مساكن فاخرة وبيع هذه المباني، وكذلك شراء الأراضي السكنية أو الزراعية، وانتظار زيادة الأسعار، وبيع هذه الأراضي بربح معين<sup>(٢)</sup>. وعُرّف البعض الاستثمار العقاري من وجهة اقتصادية وخاصة في ظل الأزمة المالية العالمية (الرهون العقارية) بأنه "توظيف الأموال في تملك عين، سواء أكانت أرضاً أو مبنى، بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلاله بالحصول على قيمة مادية عند رهنه أو تأجير<sup>(٣)</sup>".

<sup>١</sup> عبد المحسن يوسف الناصر الخرافي، مرجع سابق، ١٩٨٩، ٦٢.

<sup>٢</sup> بتول الطيب علي محمد، تمويل الاستثمار العقاري بالصيغ الإسلامية، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النيلين ٢٠٠٠، ص ٨.

<sup>٣</sup> د. حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، ٢٠٠٣، ص ٣.

وَعُرِّفَ أيضًا الاستثمار العقاري بأنه توظيف الأموال لاستثمارها في المعاملات العقارية العينية والمالية، العينية مثل بناء أو شراء العقارات، والمالية مثل التوريق، حيث إن التوريق هو تعبير عن الاستثمار العقاري المالي<sup>(١)</sup>.

وتم تعريفه أيضًا بأنه الاستثمار المباشر في مجالات استصلاح الأراضي (لزراعتها) وتشبيد المباني والعقارات، ومثيلاتها، وما تحتاجها، وما يتبعها، وما يتفرع منها، لغرض إنماء الاقتصاد الوطني، وبقصد تحقيق الربح للمستثمر<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### أهداف الاستثمار العقاري

يهدف الاستثمار العقاري إلى تحقيق عائد مباشر للمستثمرين سواء أكان على مستوى مؤسسات التمويل العقاري، أم البنوك، أم البورصات، أم الشركات، أم الأفراد، أم عائد غير مباشر، ويتمثل في القطاع العام أو الحكومي، لدوافع اقتصادية، أو سياسية، أو اجتماعية. وتتمثل أهداف الاستثمار العقاري في الآتي<sup>(٣)</sup>:

#### ١- هدف اقتصادي مباشر:

الاستثمار ذو العائد المباشر هو الاستثمار العقاري في الأراضي والعقارات على المستوى الفردي، أو المؤسسي، ويتميز بدرجة مخاطرة عالية، ومدة قصيرة، وعائد مرتفع، مثال على ذلك: الاستثمار في الأراضي "الفضاء" أي غير المشيِّدة، والمُضاربة في أسعارها، أو مخططات سكنية الموعودة بإدخال الخدمات فيها، وبعد اكتمال التسويق أو إدخالها كأسهم مؤسسات عقارية قد تصل أرباحها لأكثر من ١٥٠% في نشاط السوق.

#### ٢- أهداف اقتصادية غير مباشرة:

وهو تطوير مشروعات سكنية على مستوى المؤسسات العقارية العامة أو الخاصة، وهي مُتضمنة لخدمات البنية التحتية، والطرق، والمصارف الصحية، والتعليم. إلخ، وتتميز بمواصفات التشييد والبناء، ومتوسطة الربح بين ٢٥% إلى ٣٠%.

#### ٣- هدف اجتماعي:

وهو استثمار عقاري لدوافع قومية، مثل بناء مُدن جديدة أو مُجمعات سكنية، لدوافع تحفيز الإنتاج في جميع الأنشطة في مناطق ذات مردود اقتصادي، أو صناعي، أو تجاري، ولتقليل العشوائيات.

<sup>١</sup> الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري (دراسة مقارنة في القانون المدني)، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٢٣.

<sup>٢</sup> عبد الكريم يحيى يحيى الصوملي، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي)، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠١٥، ص ٢٨.

<sup>٣</sup> محمد أحمد السنوسي، الاستثمار العقاري في السودان، بالتطبيق على البنك العقاري التجاري السوداني في ولاية الخرطوم عام ٢٠٠٥-٢٠١١، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النيلين، ٢٠١٠، ص ١١، ١٢.

وقد حددت المادة الثانية من النظام العراقي رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ أهداف الاستثمار العقاري، حيث نصت على أنه يهدف إلى ما يأتي<sup>(١)</sup>:

- تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية ولاسيما مشاريع الإسكان.
- تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار، والإسهام في حل أزمة السكن.
- تمكين المستثمرين من تنفيذ المشاريع العقارية الاستثمارية في العراق، ولاسيما بناء وحدات سكنية بأنماط مختلفة من السكن لتغطية متطلبات المواطنين كافة في ضوء إمكانياتهم المادية.
- تحديد عائدات الدولة من المشاريع الاستثمارية التي تُقام عليها.

### المطلب الثالث

#### أهمية الاستثمار العقاري

تتبع أهمية الاستثمار العقاري مما يُسببه من نشاط في مجالات أخرى في الاقتصاد القومي، حيث إن توسع الاستثمار العقاري يؤدي إلى انتعاش تجارة المواد الإنشائية، ويؤدي إلى انتعاش سوق الخدمات المساندة للنشاط العقاري، كخدمات التصميم، والاستشارات الهندسية والاقتصادية، وخدمات الإدارة، وخدمات الإصلاح والصيانة، ويؤدي التوسع في تلك القطاعات بدوره إلى توسع وانتعاش سائر قطاعات الاقتصاد الوطني، لارتباط جميع قطاعات الاقتصاد الوطني ببعضها البعض، أي أن الاستثمار العقاري يرفع من مستويات الدخل القومي، ويزيد معدلات النمو فيه؛ ومن ثم يخذ أهداف التنمية الاقتصادية .

أي إن قطاع الإسكان يُعد قطاع إنتاجي يدفع التنمية للأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية مُستخدمًا وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكًا لمواد البناء والتشييد، بالإضافة إلى الدخل المتولد من القطاع.

كما يُسهم إسهامًا فعالًا إلى جانب الدولة في حل مشكلة اجتماعية كبرى في أكثر دول العالم اليوم وهي مشكلة الإسكان التي تعمل دول العالم النامي بل والصناعي جاهدة على حلها أو التخفيف من وطأتها<sup>(٢)</sup>.

كما أن عائد الاستثمار في العقار بالمقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية يتميز بأنه أقل عرضة للتقلبات الاقتصادية ومخاطر أسعار الصرف، كما يمكن اعتباره ملاذًا جيدًا من التضخم المالي<sup>(١)</sup>.

<sup>١</sup> المادة (٢) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ والخاص ببيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار.  
<sup>٢</sup> عبد المحسن يوسف الناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة أم القرى، ١٩٨٩، ٢٦.

ونظرًا لأهمية الاستثمار العقاري ودوره الفعال في تحقيق التنمية ودعم الاقتصاد الوطني، فقد أصدر كل من المشرع المصري والعراقي قوانينًا تنظمه وتدعمه ففي مصر صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وبصدور هذا القانون تم تيسير إجراء استخراج تراخيص البناء، مع تخفيض تكلفتها، كأحد آليات تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار العقاري.

في حين يعمل قانون الاستثمار الجديد رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧م على خدمة الاستثمار العقاري، حيث تنص المادة «٥» من قانون الاستثمار رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧م على أنه "لا يجوز للجهات الإدارية إلغاء التراخيص الصادرة للمشروع الاستثماري أو وقفها أو سحب العقارات التي تم تخصيصها للمشروع، إلا بعد إنذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة إليه، وسماع وجهة نظره، وإعطائه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة".

كما أن المشرع العراقي يسعى إلى تأمين السكن للأفراد سواء أكان بيع العقار أم بناء أم ترميم، وذلك من خلال إصدار عدد من التشريعات المنظمة لهذا الموضوع، مثل نظام المصرف العقاري المرقم (٨) لسنة ١٩٧٩ الخاص بتسهيل تنفيذ أحكام القرض العقاري الممنوح من قبل المصرف العقاري (٣١)، ونظام قروض الإسكان التي تمنحها المصارف العامة (مصرفي الرشيد (٣٢) والرافدين) (٣٣)، والنظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ الخاص ببيع أراضي الدولة، والقطاع العام، وتأجيرها لأغراض الاستثمار.

<sup>١</sup> شريف محمد على العمري، الاستثمار العقاري في شركات التأمين المصرية، مجلة البحوث التجارية المعاصرة، مج ١٠، ع ١، كلية التجارة، جامعة سوهاج، ١٩٩٦، ص ٢٥٦، ٢٦٦.

## المبحث الثاني

### التمويل العقاري

يحتاج الاستثمار العقاري إلى مبالغ كبيرة يعجز التمويل الذاتي للأفراد عن توفيرها؛ مما يتطلب إدخال عنصر الائتمان في السوق، وبالطبع لا تكفي موارد الشركات العقارية لمنح هذا الائتمان للمُشتريين في صورة بيع الوحدات بالتقسيط؛ الأمر الذي يلجأ معه سوق العقارات إلى الحصول على الائتمان من المؤسسات المالية مثل البنوك، والاتجاه الغالب في البنوك بخلاف بنك الإسكان والتمويل العقاري هو تمويل المُنتجين مُمثلين في الشركات العقارية، وليس تمويل المشتريين طالبي الوحدات السكنية<sup>(١)</sup>.

وبناء على ذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

**المطلب الأول:** مفهوم التمويل العقاري.

**المطلب الثاني:** أهمية التمويل العقاري.

**المطلب الثالث:** مصادر التمويل العقاري.

**المطلب الرابع:** دور البنوك التجارية في تمويل الاستثمار العقاري.

### المطلب الأول

#### مفهوم التمويل العقاري

هناك من عرّف التمويل العقاري بأنه عملية قانونية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية مبالغ مالية تحت تصرف أحد الأشخاص، على أن تُخصص هذه المبالغ بصفة أساسية لتملك أحد العقارات في مُقابل ضمان يُقدمه الشخص المدين<sup>(٢)</sup>.

كما عرّف التمويل العقاري بأنه تصرف قانوني مركب، تلتزم بمقتضاه إحدى جهات التمويل (الممول) بتمويل شخص آخر (المستثمر) بمبلغ نقدي في حدود معينة لغرض استثماره بطريق تعاقد المستثمر مع الغير في شراء أو تشييد أو ترميم أو تحسين مسكن، أو وحدة إدارية، أو منشأة تجارية، أو مبنى مخصص للنشاط التجاري، وذلك بضمان ذات العقار، أو غير ذلك من الضمانات التي تكفل الضمان بالدين<sup>(٣)</sup>.

<sup>١</sup> حنان حمدي قطب حداد، نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٣، ص ١٤.

<sup>٢</sup> د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.

<sup>٣</sup> د. محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، المنار للطباعة، القاهرة، ٢٠٠٥.



وتم تعريف التمويل العقاري أيضًا بوصفه نشاطا اقتصاديًا بأنه حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، وهنا يلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على أن يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني

### أهمية التمويل العقاري

يُمثل التمويل العقاري أحد المداخل الفعالة لمواجهة مشاكل الإسكان في مصر، خاصة فيما يتعلق بتوفير المسكن الملائم لمختلف فئات المواطنين، ويمكن أن تزيد مساهمة هذا النشاط في دفع مسيرة الاستثمار العقاري، والقضاء نهائيًا على مشاكل الإسكان في ظل مناخ تسود فيه تشريعات مُستقرة، وإجراءات تنفيذية مُبسّطة، ورسوم توثيق مُناسبة تتواءم مع رغبات المستفيدين أو المستثمرين من ناحية، ومع قدرتهم المالية والدخلية من ناحية أخرى، بل وتزيد فعالية هذا النشاط في حالة مشاركة شركات التأمين في تخفيف أعباء المخاطر المحتملة، وأيضًا تواجد بعض الشركات المتخصصة في تيسير وتسهيل خدمات التمويل والتسجيل والتوثيق العقاري<sup>(٢)</sup>.

كما تكمن أهمية التمويل العقاري في عدة جوانب، نلخصها فيما يأتي<sup>(٣)</sup>:

- يُساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من أفراد المجتمع خاصة متوسطي وحدودي الدخل، حيث يعمل على توفير السكن المناسب لهم في ظل عدم قدرتهم على شراء وبناء مساكن خاصة بسبب ارتفاع الأسعار.
- يُساعد التمويل العقاري على تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، من خلال مُساعدة الأفراد على تملك مسكن مناسب.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري، عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم للقطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط، كما يعمل على تنشيط السوق العقاري، نتيجة زيادة الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.
- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة؛ مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن مُتاحة من قبل.

<sup>١</sup> د.حسين حسن شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، الجائز والمنهي عنها شرعاً، بحث منشور في الموقع الإلكتروني : [www.darelmashora.com](http://www.darelmashora.com).

<sup>٢</sup> أ.د.حسن حسني، مشاكل ومداخل تفعيل منظومة التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة المدير العربي- مصر، ع ١٦٩، ٢٠٠٥، ص ٨٤.

<sup>٣</sup> عرار الباقوت، التمويل القاري، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، ٢٠٠٨، ص ٢١.

## المطلب الثالث

### مصادر تمويل الاستثمار العقاري

تقع مصادر تمويل الاستثمار العقاري في قسمين رئيسيين، مصادر ذاتية، ومصادر غير ذاتية، وفيما يأتي توضيح لذلك<sup>(١)</sup>:

#### أولاً: المصادر الذاتية:

وتتمثل في المستثمر نفسه، سواء أكان فرداً أم شركة، إذ يعتمد المستثمر العقاري على أمواله الخاصة اعتماداً كلياً، ولا يلجأ لغيره لتكوين رأسمال مشروعه العقاري، وهذا يوفر على المستثمر الوقت والجهد اللذين تحتاجهما عملية البحث عن التمويل اللازم من المصادر المختلفة، ومن أهم مزايا توفير التمويل من المصدر الذاتي، ما يأتي:

- الاستحواذ على كل دخل العقار، ومكاسبه الرأسمالية.
  - التمتع بحرية كاملة في اختيار نوع العقار وشكل الاستثمار فيه، وحرية كاملة في إدارته، وحرية التصرف فيه فيما بعد لكونه المالك الوحيد له.
  - سرعة إنجاز المشروع.
- وعلى الرغم من هذه المزايا، فإن هناك بعض النقائص، من أهمها:
- محدودية رأس المال المتاح للاستثمار.
  - انخفاض درجة التنوع في استثمارات الفرد المُستثمر، وزيادة درجة المخاطرة.

#### ثانياً: المصادر الغير ذاتية:

تتنوع مصادر تمويل الاستثمار العقاري ما بين أفراد، أو مؤسسات، أو حكومة، وفيما يأتي توضيح ذلك:

#### أ. الأفراد كمصدر للتمويل العقاري:

ويتمثل هذا المصدر في كل فرد لديه من المال وأهلية التصرف والرغبة في تنميته ما يُشجع المستثمر العقاري على التوجه إليه للحصول على التمويل اللازم، ويُعد هذا المصدر أقل مصادر التمويل أهمية لمحدوديته، إلا إذا كان المستثمر العقاري شركة مساهمة، حيث يسمح القانون لخذ النوع من المُستثمرين فقط بإصدار شهادات ملكية (أسهم) وبكميات كبيرة، وبيعها للجمهور؛ ومن ثم تكوين رأسمالي ضخم.

<sup>١</sup> عبد المحسن ناصر يوسف الخرافي، مرجع سابق، ١٩٨٩، ص ٢١٥: ٢٢٨.

ومن الناحية الاقتصادية، فإن هذا النوع من مصادر التمويل غير الذاتية ليس له سوق مُنظم، بحيث يسهل العثور على المُمول والاختيار بين عدة مُمولين، ومعرفة شروط كل منهم من أجل ونسبة ربح وطريقة تقديم التمويل وطريق السداد وغيرها؛ ومن ثم اختيار أيسر الشروط، وإنما على المُستثمر أن يبحث في قاعدة مُشتتة من الأفراد المُمولين.

#### ب-المؤسسات:

إن مصادر مشروعات الاستثمار العقاري يُمكن أن تكون مؤسسات لا أفراد، فتكون مصارف عقارية، أو مصارف إسلامية، أو صناديق معاشات تقاعد، أو شركات تأمين إسلامية، أو شركات استثمار، أو بنوك تجارية.

ويلاحظ أن بعض تلك المؤسسات في الواقع عبارة عن أجهزة وساطة مالية تأخذ الأموال من أطراف وتُقدمها إلى أطراف أخرى وبأساليب مُختلفة.

### المطلب الرابع

#### دور البنوك التجارية في تمويل الاستثمار العقاري

إن عملية نقل الموارد المُتاحة (المدخرات) لدى المجتمع إلى المشروعات لأغراض الاستثمار تقوم بها المؤسسات المالية الوسيطة التي تتولى مهمة إيصال الفوائض النقدية إلى من هم بحاجة إليها عن طريق عملية الاقتراض، وإن المؤسسات المالية الوسيطة عديدة يأتي في مقدمتها المصارف التجارية<sup>(١)</sup>.

وتُعد البنوك عمومًا من أهم المؤسسات المالية المُساهمة في تطوير العمليات الاقتصادية والتجارية، حيث تُشارك في رفع مستوى العمليات الاستثمارية والتجارية في أي دولة، فهي بمثابة عصب الاقتصاد، وأي هزة لمكانتها تهز كافة مجالات الاستثمار في مصر بما فيها الاستثمار العقاري، وإذا كان الاستثمار العقاري مرتبط بالبنوك العقارية المتخصصة، فهو ليس بمعزل عن البنوك التجارية التي اتخذت خطوات فعالة لاقتحام السوق العقاري، لما تتمتع به من أمان، ولتحريك فائض السيولة لديهم.

وإن البنوك التجارية مُقيّدة بنسبة معينة في تمويل الاستثمارات العقارية لا تتجاوزها حسب تعليمات البنك المركزي المصري، حيث تتشكل محفظة القروض التجارية من نسب معينة لثُمّول مجالات الاستثمار المختلفة، بحيث تبعد عن نسبة المخاطرة في الاستثمار في مجال واحد، ولكن يشهد القرن الحادي والعشرون تطويرًا في هذه النسب لصالح الاستثمار العقاري، خاصة أنه يقع

<sup>١</sup> نادية أبو فخر، المؤسسات المالية، مكتبة كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦، ص ٦٥.

الآن في منطقة آمنة ولا توجد أي مخاطر له، خاصة إذا تم تعديل قانون الائتمان الحالي الذي يمنع البنوك التجارية من تملك أصول عقارية<sup>(١)</sup>.

ورغم اشتراك كل من البنوك العقارية والتجارية في مجال التمويل العقاري، فإن هناك اختلاف في السياسات التمويلية لكل منهما، فالبنوك التجارية لم تصل بعد لفترات الإقراض طويل الأجل التي تُوفرها البنوك العقارية، حيث تصل مدة أجل القرض فيها إلى ١٥ سنة، بينما تصل في البنوك التجارية إلى ٧ سنوات بحد أقصى.

وينبغي على البنوك التجارية إذا ما اتجهت إلى تمويل مشروعات ضخمة للاستثمار العقاري أن تتوافر الشروط الائتمانية الصحيحة لتمويل كل مشروع على حده، مع إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية الصحيحة لكل مشروع والقدرة على تسويقه، إذ يجب مراعاة أن يتناسب الاستثمار العقاري مع الاحتياجات الفعلية للمجتمع، بمعنى أن تتجه هذه الاستثمارات إلى تحقيق التوازن مع جانب الطلب على كل من الإسكان الشعبي والمتوسط والفاخر، كل وفقاً لاحتياجات المجتمع<sup>(٢)</sup>.

**ويرجع سبب دخول البنوك في مجال الاستثمار العقاري إلى ما يأتي<sup>(٣)</sup>:**

- ما يتميز به سوق العقارات بوصفه سوقاً له مردود سريع.
- ما يمتاز به هذا السوق من الحملات الترويجية الكبيرة التي تؤدي إلى تسويقه تسويقاً جيداً.
- أن يقوم البنك بتوزيع أنشطته الاستثمارية، فهو يدخل في أكثر من مجال استثمار اقتصادي، وهذا مبدأ اقتصادي معروف يقوم الكثيرون بتشجيعه كنوع من التوزيع للنشاط لتقليل المخاطر.

١ مصطفى محي الدين محمد، أثر الركود الاقتصادي على التثمين العقاري، وسياسات الاستثمار العقاري والمراكز المالية للبنوك، أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري- مصر، ج١، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٣: ٥.

٢ علي عطية نجم، القواعد التي تحكم نشاط التمويل العقاري في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها: ورقة عمل، أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري- مصر، ج١، ٢٠٠٢، ص ٥.

٣ نادية محمود الحسيني، معايير تقييم الاتجاهات التسويقية لمشروعات الاستثمار العقاري- دراسة الجدوى التسويقية لتحقيق اتزان العرض والطلب بالمجتمعات العمرانية الجديدة- دراسة حالة بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٧٠.

## المبحث الثالث

### التسويق العقاري

يؤدي التسويق دورًا إيجابيًا وفعالًا في مشاريع إسكان الاستثمار العقاري؛ حيث إن من أسباب نجاح مشاريع الإسكان قُدرتها على تحديد احتياجات ورغبات الأسواق المُستهدفة، وتوفير المشروع القادر على إشباع هذه الرغبات بكفاءة تفوق قُدرات المنافسين<sup>(١)</sup>، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب الآتية:

**المطلب الأول:** مفهوم التسويق العقاري.

**المطلب الثاني:** محاور تسويق مشاريع الاستثمار العقاري.

**المطلب الثالث:** قواعد التسويق العقاري.

### المطلب الأول

#### مفهوم التسويق العقاري

التسويق هو عبارة عن نظام يحتوي على مجموعة من أنشطة الأعمال المُصممة لتخطيط وترويج وتوزيع المنتجات التي تشبع رغبات السوق المستهدف بما يُحقق أهداف السوق والمنظمات أيًا كان نوعها أو ملكيتها أو حجمها أو ربحيتها<sup>(٢)</sup>.

ويُمكن تعريف التسويق بأنه مجموعة من الأنشطة المتكاملة التي تؤديها المنشأة لتسهيل عملية التبادل، ولكي يتحقق ذلك في مجال العقار، فإن التسويق يقوم بوظيفتين أساسيتين، هما:

- خلق الطلب: ويتم ذلك من خلال تحديد الفرص التسويقية العقارية وبحوث التسويق، وتخطيط المنتجات العقارية، والإعلان والبيع، وترويج العقارات، والتسعير والتميز.
- خدمة الطلب: وذلك من خلال التحقيق الفعلي لعملية التبادل، ويتم ذلك من خلال العديد من الوظائف، أهمها في مجال التسويق العقاري: الخدمات الفنية، والضمان، واختيار قطاعات العملاء، والتمويل.

في حين تم تعريف التسويق العقاري بأنه منظومة يتم من خلالها الجمع بين (المشتري والبائع، أو المالك والمستأجر) في صفقة عقارية، وعادة ما يكون الوسيط العقاري وكلياً عن الطرف أو الأطراف المُشاركة في عملية بيع وشراء وتأجير العقارات<sup>(٣)</sup>.

<sup>١</sup> محمود صادق باززع، إدارة التسويق، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥.

<sup>٢</sup> Stanton et al. Fundamentals of Marketing. Mc-Graw-Hill. Inc., N-Y., 1994., P.6.

<sup>٣</sup> حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ٢٠٠٩، ص ٣٩٥: ٣٩٦.

كما يُقصد بالتسويق العقاري كافة الأنشطة والأعمال والمعاملات والخدمات التي تبذل في الوساطة بين البائع والمشتري لإتمام إبرام عمليات البيع أو الإجازة نظير عمولة يحصل عليها الوسيط (السمسار) من البائع أو المشتري أو من المؤجر أو من المستأجر حسب الاتفاق والتراضي بين الأطراف، أو بتحديد نسبة معينة يُحددها القانون لأعمال السمسرة في مجال العقارات<sup>(١)</sup>.

كما عرّف بأنه مجموعة الأنشطة والفعاليات التسويقيه الهادفة إلى نقل ملكية العقارات أو تأجيرها، ومعرفة حاجات السكان الحالية والمستقبلية إليها، والعمل على إشباعها بما يحقق رفاهية المجتمع، وأهداف المنظمات العاملة فيها، وتقديم الاستشارات في مجال الأسعار والمكان وغيرها<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### محاوَر تسويق مشاريع الاستثمار العقاري

يرتبط بالتسويق الجيد لمشاريع الاستثمار العقاري عدة محاور، وهي<sup>(٣)</sup> :

١- **المحور الأول:** ويتمثل في وضع استراتيجيات التسويق، ولها عدة عناصر، منها تحديد السوق المُرتبط بالمشروع، ثم الفكر الحديث في التسويق، وهو البدء بالتسويق، ثم القيام بإقامة المشروع، حتى لا ينتهي الأمر إلى مخزون مُتراكم من العقارات بدون تسويق، ثم دراسة كيفية الوصول لهذا السوق من خلال الإعلام والدعاية، أو عن طريق المعارض، ومكاتب التسويق، والإنترنت، كما يدخل ضمن عناصر استراتيجيات التسويق، كذلك الفريق المسئول عن التسويق.

٢- **المحور الثاني:** وهو بحوث التسويق التي تهدف إلى عدم الاكتفاء بمعرفة السوق الحالي، ولكنها تبحث في أهمية وجود استمرارية للسوق بالمستقبل، ولذا فمن الضروري قيام الشركات العقارية بتخصيص نسبة من ميزانيتها لبحوث التسويق والمنتج العقاري.

٣- **المحور الثالث:** وهو التمويل، حيث لا توجد مصادر تمويلية في مصر سوى البنوك، بينما يلجأ أصحاب المشروعات في معظم دول العالم لوسائل متعددة لتمويل المشروعات.

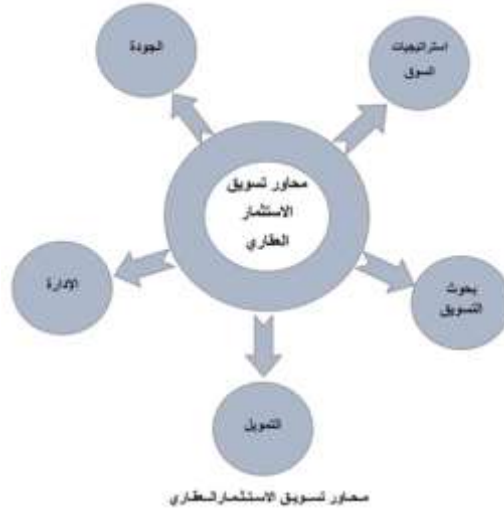
٤- **المحور الرابع:** المتعلق بالجودة التي لا غني عنها حتى يؤدي المشروع الوظائف التي أنشأ من أجلها على الوجه الأمثل.

<sup>١</sup> عبد الكريم يحيى يحيى الصوملي، مرجع سابق، ٢٠١٥، ص ٧٥.

<sup>٢</sup> ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري Estate Marketing المفهوم Concept، الخصائص Properties، المزيج Mix، المنظومة System، المعهد التقني بابل، ص ٢.

<sup>٣</sup> محمد صلاح محمد، توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢.

٥- **المحو الخامس:** وهي الإدارة، فلا بد من وجود إدارة لها تفويض بكافة الصلاحيات والسلطات اللازمة والضرورية لإدارة العمل العقاري. وفيما يأتي شكل توضيحي لهذه المحاور:



### المطلب الثالث

#### قواعد التسويق العقاري

إن تسويق السلعة العقارية سواء أكانت عين عقارية أم خدمة عقارية يخضع لقواعد التسويق العلمية المتبعة مثلها كمثل أي سلعة استهلاكية تقليدية، حيث يجب الأخذ بعين الاعتبار في تسويقها عناصر المزيج التسويقي الأربعة الأساسية (الشريحة المستهدفة، والتسعير، والترويج، والمنتج العقاري) ويكون الترتيب العلمي لتسويق السلعة العقارية كما يأتي<sup>(١)</sup>:

##### ١- المنتج العقاري:

ويتم تحديده على أساس دراسة العرض والطلب من خلال تحليل الشريحة المستهدفة، ودراسة رأس المال، ويتم اختيار المنتج وفقاً لحاجات السوق، أو رغبات الشريحة المُستهدفة، كما أن تصميم المنتج العقاري يخضع أيضاً لجميع عناصر التسويق.

##### ٢- موقع الشريحة المستهدفة:

ويتم تحديده بعد دراسة الجدوى الاقتصادية وتحديد الشريحة المُستهدفة، والسعر المُتوقع لتلك السلعة، وليس على أساس وجود سلعة عقارية في موقع ما، كما يجب أن يكون اختيار الموقع وفق دراسة الشريحة المستهدفة، وسعر ونوع المنتج، أما الشريحة المستهدفة يتم تحديدها وفق دراسة حاجة السوق مع الأخذ بالاعتبار في استهداف الشريحة ما يُسمى بالمزيج التآجيري، أو

<sup>١</sup> عائد محمد الحسن، التسويق العقاري، المال والاقتصاد، ع ٦٧، بنك فيصل الإسلامي السوداني، ٢٠١١، ص ٢١.

المزيج البيعي، حيث إن من أهم أسباب نجاح أي مشروع عقاري هو مدى ملاءمة الأنشطة والمستهدفين من المشروع، فمن الأخطاء الحادثة استهداف أنشطة لا تتلاءم مع الأنشطة الملائمة كتأجير مطعم بجوار محل تأجير سيارات، أو قطع غيار سيارات على سبيل المثال.

### ٣- التسعير:

يجب أن يتم تسعير السلعة العقارية بالبيع أو التأجير وفقاً للشريحة المُستهدفة وسعر السوق والموقع من خلال توافق وتماسك بين هذه العناصر، فمن الخطأ على سبيل المثال استهداف شريحة عليا، ويتم خفض السعر، مما سيؤدي إلى دخول شريحة مختلفة.

### ٤- الترويج:

يجب عمل خطة لترويج وتسويق المنتج العقاري بالأخذ بعين الاعتبار الوصول للشريحة المُستهدفة، وتوصيل رسالة واضحة، سواء عن طريق البيع المُباشر، أو الإعلان، أو أي وسيلة أخرى، وهناك عدة طرق مبتكرة توصل رسالة الشريحة المستهدفة قد تكون أقل تكلفة من الطرق التقليدية المُتبعة في تسويق كثير من المشاريع العقارية، وتأتي بأهداف أفضل.



## الخاتمة

تناول الباحث في هذا البحث موضوع البنوك التجارية والاستثمار العقاري بشيء من الإيجاز، مستعرضًا أهمية كل منهما في دعم الاقتصاد الوطني وضمان استقراره، فضلًا عن ذكر وظائف البنوك التجارية ومواردها، كما تطرق الباحث إلى تعريف الاستثمار العقاري ومصادر تمويله.

وعلى ضوء هذا البحث استخلص الباحث النتائج الآتية:

### النتائج:

- ١- يُعد النظام المصرفي المحرك الأساسي للبناء الاقتصادي للدول.
- ٢- يُعد الائتمان أداة قانونية ووسيلة اقتصادية مهمة لتمويل مشروعات الإنتاج برؤوس الأموال اللازمة.
- ٣- الوساطة بين الادخار والاستثمار الذي يُسهم الائتمان في تمويله، وظيفة أساسية للنظام المالي عمومًا وللمصارف خاصة.
- ٤- تُمثل وظيفة الإقراض أساس نشاط البنوك التجارية.
- ٥- العمل المصرفي عمومًا والائتماني على وجه التحديد محفوف بالمخاطر.
- ٦- تُسهم القروض البنكية في تشجيع الاستثمار، والمساهمة في القضاء على البطالة.
- ٧- الامتيازات التي تُقدمها البنوك تُشجع الأفراد على إيداع أموالهم لديها، وعدم تكديسها في المنازل.
- ٨- تُعاني المصارف في العراق من انخفاض في الودائع المصرفية وقلّة السيولة، بسبب غياب الثقافة المصرفية.
- ٩- يُعد المناخ السياسي من العوامل الرئيسية والمؤثرة في القرار الاستثماري، حيث إن الاستقرار السياسي والأمني يعمل على جذب مزيد من الاستثمارات.
- ١٠- تؤدي القوانين الاستثمارية، والسياسات الاقتصادية الكلية دورًا حيويًا في تكوين المناخ الاستثماري.
- ١١- يُحقق الاستثمار العقاري متطلبات الشرائح المختلفة من المجتمع ويُوفر احتياجاته، وذلك في حالة توزيعه الصحيح على كافة أنواع الإسكان ومستوياتها المختلفة.
- ١٢- يُسهم الاستثمار العقاري في توفير فرص عمل للشباب والقضاء على البطالة.
- ١٣- قيمة العقارات تتأثر سلبًا وإيجابًا بالمنطقة التي يقع فيها العقار،
- ١٤- توجيه الاستثمارات إلى المجال العقاري بدون دراسة يُخل بالتوازن في قطاعات الاقتصاد.
- ١٥- تُعاني المناطق الحضرية من الضغط السكاني، وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية.

وعلى ضوء ما توصل إليه الباحث من نتائج، فإنه يوصي بما يأتي:

## التوصيات:

- ١- ينبغي على المصارف التجارية دراسة أوجه الاستثمارات المختلفة والتي لا تتضارب مع أهدافها العامة والأداء المالي لها في ظل الائتمان الممنوح.
- ٢- عمل دراسة أكثر توسعا لدراسة الائتمان في المصارف العراقية ومقارنتها بمصارف دول أخرى ناجحة في منح الائتمان، وذلك للوقوف على الأسباب التي تتسبب في فشل المصارف، والاستفادة الكاملة من عملية منح الائتمان، والتمكن من إدارة الائتمان بصورة متطورة.
- ٣- ينبغي على المصارف التجارية استثمار أكبر قدر ممكن من الودائع الثابتة، مع مراعاة نسبة المخاطر الائتمانية والعمل على تبسيطها بما يؤمن الوصول إلى إجراءات تتسم باختصار الوقت والجهد والتكاليف على كل من المصرف والمُقترض.
- ٤- ينبغي على المصارف التجارية أن تستخدم أساليب حديثة ومنتطورة في أداء أعمالها وخصوصا عملية منح الائتمان للوصول إلى أداء مالي متميز، ومن ثم استثمار مالي أمثل.
- ٥- أن يستند القرار الائتماني في البنوك التجارية إلى دراسة تحليل المخاطر المتعلقة بالمشروع الممول، وتقييم أهلية المقترض وعدم الاعتماد بشكل أساسي على الضمانات في منح القروض.
- ٦- القيام بإنشاء جهاز إداري يختص بمتابعة المشاريع الممولة من البنك.
- ٧- وجود حملات إعلامية لتطوير الوعي المصرفي لدى المواطنين، خاصة في العراق.
- ٨- لا بد للمشرع العراقي من خلق انسجام تشريعي بين كل القوانين التي تمس العملية الاستثمارية من كافة الجهات، لتسهيل عمل المستثمر، وضمان حقوقه، وخلق عنصر الاطمئنان النفسي لديه.
- ٩- العمل على تنظيم القوانين المتعلقة بالملكية العقارية والضريبة، وموافقة الجهات المختصة بشأن ملكية الأراضي وإجازات البناء.
- ١٠- مراعاة توازن المعروض في سوق العقارات مع المطلوب منها.
- ١١- ينبغي على الحكومة أن تُلبي احتياجات الشرائح الفقيرة من المجتمع الذين لا يستطيعون الحصول على سكن مُناسب، تجنباً لزيادة المناطق العشوائية التي تعكس صورة سيئة عن الدولة.
- ١٢- إعادة هيكلة القطاع المصرفي بما يتلاءم مع حجم ونوع الإصلاحات المنشودة في الدولة، من أجل زيادة حجم الاستثمارات، وزيادة رأس المال المصرفي.

- ١٣- العمل على توحيد الرؤى السياسية لجميع الأطراف المُشاركة في العملية السياسية، حيث أن انعدام هذه الرؤى يعوق إنجاز العديد من المشاريع الاستثمارية.
- ١٤- يجب أن يتوفر إطار قانوني ملائم لخلق وحفز الاستثمار العقاري.

## قائمة المراجع (بعد حفظ الألقاب العلمية)

### أولاً: المراجع العربية:

- ١- إبراهيم المتولي حسن المغربي، دور حوافز الاستثمار في تعجيل النمو الاقتصادي من المنظور الإسلامي والأنظمة الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١٥.
- ٢- أحمد محمد عبده أبو طالب؛ وعبد المنصف عبد العاطي، محاسبة المنشآت المتخصصة، البنوك التجارية، الأقسام والفروع، شركات التأمين، دار الهاني للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٠٥.
- ٣- ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري Estate Marketing المفهوم Concept، الخصائص Properties، المزيج Mix، المنظومة System، المعهد التقني بابل.
- ٤- إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، ١٩٧٦.
- ٥- إنجي طاهر عبد الله عرفة الشيخ، تقييم دور البنوك التجارية في عمليات الإصلاح المصرفي في مصر، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة-مصر، ع٣، ٢٠١١، (٢٤:٦٣).
- ٦- بتول الطيب علي محمد، تمويل الاستثمار العقاري بالصيغ الإسلامية، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النيلين ٢٠٠٠.
- ٧- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
- ٨- جميل خالد، أساسيات الاقتصاد الدولي (الطبعة الأولى)، المملكة الأردنية الهاشمية: الأكاديميون للنشر والتوزيع، ٢٠١٤.
- ٩- حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، ٢٠٠٣.
- ١٠- حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ٢٠٠٩.
- ١١- حسن حسني، مشاكل ومداخل تفعيل منظومة التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة المدير العربي-مصر، ع ١٦٩، ٢٠٠٥، ص ٨٤.

- ١٢- حسين جميل البديري، البنوك، مدخل محاسبي وإداري، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٣.
- ١٣- حنان حمدي قطب حداد، نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.
- ١٤- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨.
- ١٥- خميس محمد سعيد العرابيد، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على الربحية في البنوك التجارية الفلسطينية بهدف تحسين الأداء (دراسة ميدانية)، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية التجارة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢، ص ٣١، ٣٩.
- ١٦- د. خالد وهيب الراوي، إدارة العمليات المصرفية، الطبعة الثانية، دار المناهج، عمان، ٢٠٠٣.
- ١٧- سلوى عبد الجبار عبد القادر، المخاطر الائتمانية أثرها في القرار الائتماني الصائب، مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السادس، العدد الأول، ٢٠٠٨.
- ١٨- السيدة عبد الفتاح إسماعيل، وعبد الغفار علي حنفي، الأسواق المالية: أسواق رأس المال والبورصات، البنوك، صناديق الاستثمار، الدار الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٩.
- ١٩- شريف محمد علي العمري، الاستثمار العقاري في شركات التأمين المصرية، مجلة البحوث التجارية المعاصرة، مج ١٠، ع ١، كلية التجارة، جامعة سوهاج، ١٩٩٦.
- ٢٠- صباح عبد الرحيم، القرض البنكي كوسيلة لدعم الاستثمار في الجزائر، دفاثر السياسة والقانون-الجزائر، ع ١٥، ٢٠١٦.
- ٢١- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري (دراسة مقارنة في القانون المدني)، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ٢٠١٠.
- ٢٢- عادل أحمد حشيش، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة، مصر، ٢٠٠٤.
- ٢٣- عائد محمد الحسن، التسويق العقاري، المال والاقتصاد، ع ٦٧، بنك فيصل الإسلامي السوداني، ٢٠١١.
- ٢٤- عبد الإله نعمة جعفر، محاسبة المنشآت المالية (البنوك وشركات التأمين)، دار حنين، ١٩٩٦.

- ٢٥- عبد الكريم يحيى الصوملي، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي)، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠١٥.
- ٢٦- عبد الله خبابة، الاقتصاد المصرفي، البنوك الإلكترونية-البنوك التجارية-السياسة النقدية، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، ٢٠٠٠.
- ٢٧- عبد المحسن ناصر يوسف الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة أن القري، ١٩٨٩.
- ٢٨- عبد المطالب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، بدون سنة نشر، ص ١٢٠.
- ٢٩- عرعار الباقوت، التمويل القاري، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، ٢٠٠٨.
- ٣٠- العقيد إلياس أبو جودة، "التنمية المستدامة وأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية"، الدفاع الوطني اللبناني، اطّلع عليه بتاريخ ٢-١-٢٠١٩.
- ٣١- علاء فرج الطاهر، التخطيط الاقتصادي، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٠.
- ٣٢- محمد أحمد السنوسي، الاستثمار العقاري في السودان، بالتطبيق على البنك العقاري التجاري السوداني في ولاية الخرطوم عام ٢٠٠٥-٢٠١١، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النيلين، ٢٠١٠، ص ١١، ١٢.
- ٣٣- محمد صلاح محمد، توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢.
- ٣٤- محمد عبد العزيز عجمية، التنمية الاقتصادية-دراسة نظرية تطبيقية، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٣.
- ٣٥- محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة الأولى، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٦، ص ٣٧.
- ٣٦- محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، المنار للطباعة، القاهرة، ٢٠٠٥.
- ٣٧- محمود صادق بازرع، إدارة التسويق، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥.

- ٣٨- محي الدين إسماعيل، موسوعة أعمال البنوك، الجزء الأول، ١٩٩٣.
- ٣٩- مصطفى عبد اللطيف، دور البنوك وفعاليتها في تمويل النشاط الاقتصادي - حالة الجزائر، جامعة ورقلة.
- ٤٠- مصطفى محي الدين محمد، أثر الركود الاقتصادي على التثمين العقاري، وسياسات الاستثمار العقاري والمراكز المالية للبنوك، أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري-مصر، ج١، القاهرة، ٢٠٠٢.
- ٤١- نادية أبو فخرة، المؤسسات المالية، مكتبة كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦.
- ٤٢- نادية محمود الحسيني، معايير تقييم الاتجاهات التسويقية لمشروعات الاستثمار العقاري-دراسة الجدوى التسويقية لتحقيق اتزان العرض والطلب بالمجتمعات العمرانية الجديدة-دراسة حالة بمدينتي السادس من أكتوبر والشيوخ زايد، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.
- ٤٣- ناصر دادي عدون، تقنيات مراقبة التسيير، دار المحمدية العامة، الجزائر، ١٩٩٧، ص ١٥٣.
- ٤٤- ناظم محمد نوري الشمري، النقود والمصارف، جامعة الموصل، ١٩٨٨.
- ٤٥- نائل رسول سعيد الجزائري، السياسة النقدية وأثرها في الائتمان المصرفي، رسالة ماجستير/الكلية التقنية الإدارية، بغداد، ٢٠٠٨.
- ٤٦- هديل أمين إبراهيم الشخلي، العوامل الرئيسية المحددة لقرار الائتمان المصرفي في البنوك التجارية الأردنية، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية المحاسبة والتمويل، جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٢.
- ٤٧- هناء عبد الغفار السامرائي وآخرون، الاقتصاد العراقي ومتغيرات البيئة العربية والدولية، ط١، بيت الحكمة للنشر، بغداد، ٢٠٠٢.

#### ثانيًا: القوانين والأنظمة:

- القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.
- قانون البنك المركزي العراقي الملغي رقم (٦٤) لسنة ١٩٧٦.
- قانون البنك المركزي العراقي رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٤.
- النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ والخاص ببيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار.
- قانون الاستثمار الجديد رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧م.

- نظام المصرف العقاري المرقم (٨) لسنة ١٩٧٩.

ثالثاً: المواقع الإلكترونية:

- استثمار - ويكيبيديا، الموسوعة الحرة، أُطُغَ عليه بتاريخ ٢-٥-٢٠١٩.

[https://ar.m.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1?fbclid=IwAR1r7GsnYT\\_KKncS0YO0KJx4MfITmw7Raz3\\_5CFCTb1i1OcrUmW0YpYpM](https://ar.m.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1?fbclid=IwAR1r7GsnYT_KKncS0YO0KJx4MfITmw7Raz3_5CFCTb1i1OcrUmW0YpYpM)

- حسين حسن شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، الجائز والمنهى عنها شرعاً، بحث منشور في الموقع الإلكتروني: [www.darelmashora.com](http://www.darelmashora.com)

- علاء شاكر الحمامي، شرح قانون الاستثمار العراقي.

[http://www.brob.org/bohoth/makalat\\_b03/makalat376.htm?fbclid=IwAR0kBpc1cRWwmJr3IqeRbFSfDBCDEsgbdw6PNc\\_3Ssw3RY0z484fBE0IU](http://www.brob.org/bohoth/makalat_b03/makalat376.htm?fbclid=IwAR0kBpc1cRWwmJr3IqeRbFSfDBCDEsgbdw6PNc_3Ssw3RY0z484fBE0IU)

رابعاً: المراجع الأجنبية:

1. Baumal, William J& Blinder, Alan S, Economic: Principles and Policy, 2003, 9th Ed, Dryden Press.
2. C. Ronald Sprecher, Essentials of Investments, Houghton Mifflin Company Boston, 1978.
3. "Development Economics Definition", www.investopedia.com, Retrieved 25-06-2019. Edited..
3. Jessup, P. Modern Bank Management. Minn: West Pub., 1980, pp 158-160.
4. Tim S. Campbell, Financial Institutions, Markets, and Economic activity, New York, McGraw-Hill book Companies, 1982, P. 256.
5. W-Stanton etal. Fundamentals of Marketing. Mc-Graw-Hill. Inc., N-Y., 1994.