

التوسع الائتماني في مجال القروض العقارية بين ضرورة الانفتاح الاقتصادي ومخاطر التحصيل

redit Expansion in Mortgages Between the need for Economic Openness and the risks of Debt Collection



طالبة الدكتوراه / صفاء بن موسى^{1,2,3}، الدكتور / هشام بن الشيخ¹

¹ جامعة ورقلة، (الجزائر)

² مخبر إشكالية التحول السياسي والاقتصادي والاجتماعي في التجربة الجزائرية، جامعة ورقلة

³ المؤلف المراسل: benmoussasafa348@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/09/28

تاريخ القبول للنشر: 2021/06/19

تاريخ الاستلام: 2021/04/19



مراجعة الهقال: اللغة العربية: د. / محمد بن يحيى (جامعة الوادي) اللغة الإنجليزية: أ. / سارة الناصر (العراق)

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى بيان ظاهرة التوسع الائتماني في مجال منح القروض العقارية كنتيجة حتمية في ظل الانفتاح الاقتصادي على المستويين: الوطني والدولي على حد سواء، وكذا مخاطر الائتمان التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقاري في ظل التسهيلات المتاحة للمقترضين؛ مما يجعلها عرضة لخسائر مالية عندما يفشل بعض المقترضين في سداد قروضهم على النحو المتفق عليه. الكلمات المفتاحية: الائتمان؛ القرض العقاري؛ مخاطر التحصيل؛ التسهيلات الائتمانية؛ الانفتاح الاقتصادي.

Abstract:

This study attempts to shed light on the credit expansion phenomenon in the field of mortgages as a fatal outcome of economic openness on both national and international levels. The study also highlights the credit risks faced by banks and financial institutions that give mortgages considering the facilities provided for the borrowers. Thus, such institutions are subject to financial losses in case some borrowers fail to pay back according to the agreement.

Key words: Credit; mortgage; debt collection risks; credit facilities; economic openness.

مقدمة:

تقوم البنوك التجارية بدور هام وأساسي في مجال استقطاب المدخرات، وتوفير التمويل اللازم في مجال النشاط العقاري، وتشغيل المشروعات من خلال قبول الودائع ومنح القروض وفقاً لإجراءات قانونية وضوابط من شأنها ضمان سداد تلك القروض وفوائدها. وعلى الرغم من ذلك تتعرض البنوك لمخاطر عدم قدرة بعض العملاء على سداد القروض الممنوحة لهم سواء أكان ذلك بصفة متعمدة أم غير متعمدة؛ لذا فهي تحتاط من خلال أخذ الضمانات الكافية من العملاء المقترضين.

غير أنّ السنوات الأخيرة شهدت تحرراً اقتصادياً، ومنافسة غير مسبوقة بين البنوك في منح الائتمان من خلال عدم الاهتمام بالضمانات المقدمة من قبل المقترضين من خلال السماح لهم بسحب القروض قبل التأكد من استيفاء الشروط المطلوبة للاقراض، أو تجاوز قيمة القرض للضمانات العينية المقدمة من قبلهم،، وهذا ما يعد خروجاً عن الضوابط الائتمانية والأعراف المصرفية في مجال الاقراض. ومن بين القروض المصرفية التي شهدت انفتاحاً في مجال التوسع الائتماني: القرض العقاري، وذلك من خلال المعطيات التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية من أجل ضمان تدخل فعال للنظام البنكي في تطوير القطاع العقاري كآلية للحدّ من أزمة السكن في الجزائر؛ نتيجة لتزايد الكثافة السكانية التي لم تواكبها زيادة مماثلة في المباني المشيدة، فكانت النتيجة هي استفحال العجز السكني. وتعود أسباب هذا العجز إلى عدة عوامل منها: استخدام الدولة السياسة الأحادية، أي احتكار القطاع، وكذا السياسة المنتهجة المهمة المعالم، فضلاً عن انعدام إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل لحل مشكلة السكن في الجزائر، ضف إلى ذلك محدودية النظام المالي.

وهذا ما دفع بالبنوك لاستغلال هذا الوضع ومنح تسهيلات ائتمانية من شأنها استقطاب أكبر عدد ممكن من العملاء وكذا تحصيل فوائد من شأنها تطوير نشاط القطاع المصرفي.

وبناءً على ما تقدم، ارتأينا تسليط الضوء على التوسع الائتماني في مجال القرض العقاري على وجه التحديد بين ضرورة الانفتاح الاقتصادي، ومخاطر عدم تحصيله. وهذا ما يدفعنا لطرح الإشكالية الآتية:

التوسع الائتماني تشجيع أم تثبيط للقرض العقاري؟

ولقد اقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية التي تنطوي عليها الدراسة وذات الصلة بموضوع البحث.

وانطلاقاً من الإشكالية أعلاه، كان لزاماً علينا الوقوف على النظرية العامة للقرض العقاري، ثم في عنصر آخر نتطرق لمظاهر التوسع الائتماني وخطر عدم تحصيل القرض العقاري الناتج عنه.

وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية سألنا الذكر توصلنا إلى عدة نتائج ذات الصلة بالموضوع مقرونة باقتراحات، تم إدراجها ضمن الخاتمة.

المبحث الأول:

النظرية العامة للقرض العقاري

يعدّ القرض العقاري وسيلة فعالة في تنمية الاقتصاد الوطني، وكذا آلية دعم غير مباشرة تقدمها الدولة للفئات ذات الدخل المحدود؛ من أجل ضمان الحصول على مسكن لائق، وإدراكاً منّا لأهمية هذا القرض لا بدّ من تسليط الضوء عليه، باعتباره يثير العديد من الإشكالات القانونية، وعليه سنتطرق من خلال هذا المحور إلى مفهومه وطبيعته القانونية، وكذا أنواعه وصيغ منحه.

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري

لقد عرّف المشرّع الجزائري القرض الاستهلاكي في نص المادة (450) من القانون المدني (ج. ر. ع 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم) بما نصه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة".

ومعنى هذا أن يكون القرض بفائدة أو بدونها أمراً راجعاً إلى اتفاق المتعاقدين، وما تتجه إليه إرادتهما. (يوسفي، 2020/2019، صفحة 16)

كما عرّفه المشرّع في القانون رقم (10/90) المتضمن قانون النقد والقرض في نص المادة (112) منه والتي جاء فيها: "يشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالتزام الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان". (ج. ر. ع 16 لسنة 1990، الملغى)

وهو نفس النص الوارد في الأمر رقم (11/03) المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم الذي ألغى بموجبه القانون رقم (10/90) في المادة (01/69). (ج. ر. ع 52، لسنة 2003 المعدل والمتمم بالأمر رقم 04/10، ج. ر. ع 50 لسنة 2010)

وعرّفه أيضاً من خلال القانون رقم (05/06) المتعلق بتوريق القروض الرهنية من خلال المادة (05/02) بأنه: "السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن". (ج. ر. ع 15 لسنة 2006)

ومن خلال ما سبق بيانه يتضح لنا أن القرض بصفة عامة يتمثل في عملية تجميع بين طرفين أحدهما مقرض، والآخر مقترض، تربطهما علاقة مديونية يكون محلها مبلغاً من النقود ينقل للمقترض الانتفاع به خلال مدة معينة، سواء كان بمقابل أو بدونه.

وبما أنّ القرض العقاري يعتبر عقداً من عقود القرض، وفي ظل غياب تعريفه من قبل المشرّع، ظهرت العديد من التعريفات الفقهية له على أساس استقرار ما ورد في النصوص القانونية، وعليه سنسلط الضوء على أهم التعريفات الفقهية له، ثم نتطرق إلى خصائصه.

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري

عرّف القرض العقاري من قبل بعض الفقهاء بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض ليستعمله في تمويل إنجاز عملية أو مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل ضمانات خاصة، وبدفع فوائد معينة وفقاً لاتفاق مسبق وبكيفية محددة. (درياس، 2011، صفحة 382)

وعرّفه الفقيه "هشام محمد القاضي" بأنه: نوع من أنواع القروض التي تمارسها البنوك التجارية، وهي تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني، أو إقامة مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين (30) سنة، يسند خلالها القرض على أقساط، أو يسدد دفعة واحدة عند ما يحل أجله، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته. (القاضي، 2012، صفحة 288).

من خلال ما تمّ عرضه أعلاه نستطيع القول إنّ القرض العقاري عبارة عن تمويل مالي لشراء مسكن، أو تمويل أعمال تهيئة، أو توسيع مسكن، مقابل تقديم ضمانات قانونية للجهة المقرضة كفيلة لتحصيله في الأجل المتفق عليها، سواء أكان بفائدة أم بدونها. أو هو ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعنى بتوفير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المخولة قانوناً؛ لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العاميين.

الفرع الثاني: خصائص القرض العقاري

القرض العقاري كغيره من العقود، يتميز بمجموعة من الخصائص تنقسم قسمين: منها ما هو متعلق بالعقد الذي تفرغ فيه عملية الإقراض، ومنها ما يرجع إلى العقد في حد ذاته. وسنحاول من خلال هذه الجزئية التطرق لأهم خصائصه.

أولاً: القرض العقاري من عقود الائتمان

لا يُمنَح المبلغ محل عقد القرض العقاري للانتفاع به لذاته، وإنما يهدف منح هذا المال لتحقيق غاية محددة، تتمثل في شراء عقار، أو عملية بناء أو ترميم أو توسيع...، وعلى ذلك فإنّ جوهر عقد القرض العقاري هو منح الائتمان من الجهة المانحة لطالبه في صورة أداء مالي.

وتظهر الطبيعة الائتمانية لعقد القرض في الالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد، حيث تحدد شروط آلية القرض بمبلغ معين، على أن تتم استعادته بأقساط شهرية ضمن مدة تحدد بحسب الاتفاق.

ثانياً: القرض العقاري قرض نقدي

يمكن اعتبار عقد القرض عقداً نقدياً على اعتبار النقود محلاً له؛ إذ يتم منحه في صورة نقدية من قبل البنوك والمؤسسات المالية لصالح المقرضين، وهذا ما ورد في نص المادة (450) من القانون المدني سائلة الذكر بقولها: ".....ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر...".

وما يلاحظ من هذه المادة أن المشرع جعل محل عقد القرض العقاري مبلغاً من النقود، أو شيء مثلي آخر، غير أنّ الأشياء المثلية في الواقع العملي لا تكون محلاً للقرض العقاري، وإنّما يكون محله نقدياً من أجل تمويل عملية شراء عقار، أو بناء... إلخ، سواء أكان بطريقة مباشرة أم غير مباشرة، كأن يسلم المبلغ للبائع مباشرة.

ثالثاً: القرض العقاري عقد رضائي

المبدأ العام في القانون المدني الجزائري رضائية العقود، بمعنى: يرم العقد بمجرد تطابق إرادة الأطراف، دون الحاجة للقيام بأي شكلية، غير أنّ هذا المبدأ ليس مطلقاً؛ إذ إنّ هناك بعض العقود التي تتطلب شكلية معينة، سواء باتفاق الأطراف، أو بموجب حكم القانون.

وبما أنه لا يوجد نص قانوني فيما يتعلق بشكلية عقد القرض العقاري، فإنه يتبادر إلى أذهاننا تساؤل حول مسألة الشكلية في عقد القرض العقاري.

إلا أنه من الناحية العملية نجد مؤسسات القرض تخضع بموجب عرف الممارسات المصرفية لنوع من الشكلية الخاصة التي تتضمن مسائل جوهرية تتعلق بالقرض في حد ذاته، والكيفيات المعتمدة لتحصيله. (طالي، 2001-2002، صفحة 30)

وعليه يمكن القول إن شكلية عقد القرض العقاري هي في الأصل شكلية إثبات، وليست شكلية انعقاد. وما يدعم هذا الطرح سببان، وهما:

- غياب نص قانوني يشترط وجوب إفراغه في شكل رسمي، كما هو الحال في عقد بيع العقار.
 - اشتراط المشرع تسجيل اتفاقية عقد القرض.
- ومنه نخلص إلى أن الشكلية في عقد القرض العقاري تهدف إلى توفير الحماية اللازمة لطرفي عقد القرض، وعلى الخصوص الطرف الضعيف المقترض.

المطلب الثاني: صيغ الاستفادة من القرض العقاري، وشروطها

تختلف صيغ منح القرض العقاري حسب الشخص المستفيد، وحسب الغرض منه، أي: قد يكون شراء مسكن، توسيع، تهيئة... إلخ، وكذا تختلف من بنك لآخر. ولنأخذ على سبيل المثال بعض صيغ الاستفادة من القرض العقاري التي يقدمها البنك الوطني الجزائري للأفراد.

الفرع الأول: قرض عقاري لتهيئة مسكن

أولاً: شروط القبول ونسبة الفوائد

- يجب أن يكون المقترض أقل من 75 سنة.
- وأن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- نسبة الفائدة تكون 6.25 % للعملاء غير المدخرين و 5.75 % للمدخرين الحاملين لدفتر توفير أقدميته على الأقل 3 أشهر.

ثانياً: مدة القرض ومقدار التمويل

- مدته ثلاثون (30) سنة في حدود سن 75 سنة.

- يصل مقدار التمويل إلى غاية 90% من تقييم أعمال التهيئة.

ثالثاً: طرق التسديد والملف المطلوب

- التسديد بأقساط شهرية ثابتة مع إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).

بالنسبة للملف المطلوب يجب أن يتضمن:

- طلب الحصول على القرض يعد نموذجاً البنك الوطني الجزائري.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول.

- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض.

- شهادة الإقامة.

- شهادة الميلاد رقم 12.

- نسخة عن أول صفحتين من دفتر التوفير للمدخرين.

- شهادة عمل وكشوفات الرواتب للثلاثة أشهر الأخيرة للعمال الأجراء، أو كشف الدخل السنوي.

- نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار، حرفيين، مهنيين... الخ).

- آخر ثلاثة تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول، أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.

- جداول الميزانية، وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الثلاث الأخيرة بالنسبة

لغير الأجراء (التجار) الراغبين في الاستفادة من قرض عقاري قيمته أكثر من (20) عشرين مليون

دج.

- ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والأفراد (C.R.E.M)

وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.

- نسخة من عقد ملكية القطعة الأرضية مسجل ومشهر، أو نسخة عن شهادة حيازة مسجلة

ومشهرة.

- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر حيازة، مسجلة ومشهرة.

- تقرير تقييمي لمبلغ تهيئة المسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد من طرف البنك.

- التقدير الكمي والوصفي للقطعة الأرضية الخاصة بالمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد من

طرف البنك. (الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري)

الفرع الثاني: قرض لشراء مسكن جديد جاهز

أولاً: شروط القبول ونسبة الفوائد

- أن يكون المقترض يتمتع بالجنسية الجزائرية دون سن 75 عاماً.

- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- أن يكون له تبرير الإقامة الثابتة في الجزائر.
- نسبة الفائدة 6.2% للعملاء غير المدخرين و5.75% للمدخرين الحاملين لدفتر توفير أقدميته على الأقل 3 أشهر.
- ثانياً: مدة القرض ومقدار التمويل
 - تصل مدته إلى 40 سنة إذا كان المقترض في حدود سن 75 سنة.
 - أما التمويل، فيصل إلى غاية 90% من سعر العقار المراد الحصول عليه.
- ثالثاً: التسديد والملف المطلوب
 - يسدّد بأقساط شهرية ثابتة، مع إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).
 - طلب للحصول على القرض بعد نموذج البنك الوطني الجزائري.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول.
 - بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض.
 - وثيقة تبرر الإقامة.
 - شهادة الميلاد رقم 12.
 - نسخة عن أول صفحتين من دفتر التوفير للمدخرين.
 - شهادة عمل وكشوف الرواتب للثلاثة أشهر الأخيرة للعمال الأجراء، أو كشف الدخل السنوي.
 - نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار، حرفيين، أو مهنيين....الخ).
 - آخر ثلاثة تنبيهات جبائية، ومستخرج ضريبي ساري المفعول، أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.
 - جداول الميزانية، وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الثلاث الأخيرة بالنسبة لغير الأجراء (التجار) الراغبين في الاستفادة من قرض عقاري قيمته أكثر من (20) عشرين مليون دج.
 - ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والأفراد (C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.
 - قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل، عدد الغرف والعنوان. (الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري).

المبحث الثاني:

مظاهر التوسع الائتماني وأثرها في منح القروض العقارية

يعتبر التوسع الائتماني من أهم المخاطر التي واجهت المصارف في الفترة الأخيرة، وما جرى ليس ببعيد فالأزمة المالية العالمية عرضت القطاع المصرفي وعملية الائتمان إلى حالات من الإفلاس، حيث وصل عدد البنوك الأمريكية المفلسة عام 2009 إلى حدود (140) بنكا، وفي الربع الأول من عام 2010 إلى حدود (24) بنكا، فالسياسة النقدية التي اتبعت قبل الأزمة تمثلت في مخاطر التوسع في الائتمان، دون الأخذ بعين الاعتبار سياسة التعامل مع المخاطر.

ومن المعروف أن إفراط البنوك في منح القروض العقارية طويلة الأجل كان من أهم أسباب الأزمة المصرفية، وهذا ما أقر به بنك التسويات الدولية (BIS) في تقريره السنوي الصادر في حزيران 2008. (الموقع الرسمي لبنك التسويات الدولية)

وهذا ما يثير التساؤل عن الأسباب التي تدفع المصارف للجوء إلى مثل هذه الممارسات غير الصحية، والتي لا تززع استقرار النظام المالي فحسب، بل تسبب ضررا لمصلحتها على المدى الطويل. وهناك ثلاثة عوامل تجعل من هذا ممكنا، الأول: عدم كفاية الانضباط في النظام المالي الناجم عن غياب نظام المشاركة في الربح والخسارة. الثاني: هو التوسع المذهل في حجم المشتقات، وبخاصة أدوات مقايضات العجز عن السداد. والثالث: ثقة البنوك المفرطة بالنجاح، وبأن البنك المركزي لن يتوانى عن إنقاذها من السقوط عند الضرورة، ولكن هذا الشعور الكاذب بالحصانة من الخسائر الذي وفرته كل هذه العوامل مجتمعة، كَوّن تصدعاً في النظام المالي، وبالتالي لم تضطلع البنوك بتقييم دقيق لطلبات القروض العقارية، وقد أدى هذا إلى زيادة غير طبيعية في حجم القروض، ورفع سعر الفائدة، وارتفاع غير معقول لأسعار الأصول، والعيش بأكثر من إمكانيات الفرد الحقيقية، والاستثمار عن طريق المضاربة؛ مما أدى للتراجع في وقت لاحق إلى انخفاض حاد في أسعار الأصول، والعجز المالي، وأزمات الديون، لا سيما إذا أطلق العنان للتسهيلات في المبيعات قصيرة الأجل. (موقع زمان الوصل، 2012)

ومن هذه المعطيات، وجب علينا التطرق في عنصر أول للتسهيلات الائتمانية كنتيجة حتمية للتوسع الائتماني ومخاطرها، وأخيراً أثر هذه التسهيلات على نجاح هذه القروض من عدمها.

المطلب الأول: التسهيلات الائتمانية كنتيجة حتمية للتوسع الائتماني

تقوم البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقاري، سواء على المستوى الوطني أو الدولي على اختلاف أنواعها بدور فعال في مجال التنمية الاقتصادية، وذلك من خلال التسهيلات الائتمانية المختلفة، سواء كانت بضمان شخصي أو عيني. وتبعاً لذلك سنقوم بتوضيح أهم صور التسهيلات في مجال الإقراض العقاري حصراً، ثم التطرق لمخاطر التسهيلات الائتمانية.

الفرع الأول: صور التسهيلات الائتمانية

تختلف أشكال الائتمان المصرفي الممنوحة من بنك لآخر، ومن بلد لآخر. كما تختلف وتتعدد الأسس المتبعة في تصنيف التسهيلات الائتمانية الممنوحة في مجال القرض العقاري. وسيتم فيما يأتي توضيح هذه الأنواع بالتفصيل:

أولاً: التسهيلات الائتمانية حسب الغرض (الغاية)

ويقوم هذا المعيار على أساس تصنيف الائتمان وفقاً للغرض الممنوح من أجله، فنجد التسهيلات في المجال العقاري تتعلق بالبناء أو الشراء أو التهيئة... إلخ كما سبق وأشرنا إليه أعلاه، فالبنوك ومؤسسات القرض في معظم دول العالم تساهم بشكل كبير في تقديم القروض العقارية للأفراد والمشروعات لغرض تمويل شراء العقارات أو بناء المساكن، وتكون تلك الممتلكات رهناً لدى المصارف لغرض توثيق أو ضمان ديونها.

وتفضل بعض البنوك هذا النوع من التسهيلات؛ لأن العقارات على العموم تتميز بقيمتها التصاعدية، لذا تتمتع تلك الضمانات بموثوقية عالية فضلاً عن أن هذا النوع من القروض لا يحتاج إلى دراسة شاملة ودقيقة؛ كون العقار سيرهن باسم البنك.

ثانياً: التسهيلات الائتمانية حسب نوع الضمان

تسعى البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري إلى توثيق ائتماناتها الممنوحة بما يحقق لها استعادة قيمة القرض في حالة توقف المقترض عن السداد، وفي هذا المجال غالباً ما نجد نوعين من الضمانات تطلبها البنوك لقاء تسهيلاتهما الائتمانية:

1- الضمانات الشخصية

قد يمنح المصرف تسهيلات ائتمانية معينة لزبائن بعينهم دون أن يطلب منهم ضماناً محدداً؛ معتمداً بذلك على قوة مركزهم المالي وسمعتهم الأدبية وتاريخهم في التعامل مع المصرف. (عبد القادر، 2008، صفحة 245)

إلا أن البنوك لا تفضل التوسع في منح الائتمان بدون ضمانات أو الاقتصار على الضمانات الشخصية.

2- الضمانات العينية

إن الضمانات التي يقدمها طالب الائتمان هي في الحقيقة تعزيز ودعم لقدرة المقترض على السداد وليس بديلاً عنها.

بمعنى، أن الجهة المقرضة بعد أن تستكمل دراسة حالة المقترض، وضعه المالي وانتهت إلى قرار إيجابي بمنح التسهيلات، فإنها ستطلب الضمانات العينية دعماً لقرارها ذلك.

وتأخذ الضمانات العينية صوراً متعددة، يحدد البنك ما يناسب حجم الائتمان، ونوعه، ومدته والظروف الأخرى، كما يجب أن تكون تلك الضمانات مستوفية لشروط معينة، منها:
- أن تكون قابلة للتسييل (تحويلها إلى نقد).

- خاضعة للتقدير، فضلاً عن سهولة نقل ملكيتها للمصرف.

ومن أنواع الضمانات التي تطلبها المصارف الضمانات العقارية، وهي الضمانات السائدة والأكثر اعتماداً في مجال الإقراض العقاري. (عبد القادر، 2008، صفحة 245)

الفرع الثاني: مخاطر التسهيلات الائتمانية

تنشأ مخاطر التوسع الائتماني نتيجة لعدة عوامل تؤدي إلى عدم تحصيل القرض العقاري في ميعاد استحقاقه، منها ما هو متعلق بالجهة المانحة للقرض أو المقترض، ومنها ما هو متعلق بالظروف الخارجية.

وتعرف مخاطر الائتمان باحتمال عدم مقدرة العميل المقترض على سداد القرض وأعبائه، وفقاً للشروط المتفق عليها عند منح الائتمان. (صالح ومعارفي، 2007، صفحة 03)

ويمكن إيجاز هذه المخاطر في:

أولاً: مخاطر تآكل الضمانات

عادة ما يركز البنك في منح الائتمان للعملاء والمؤسسات على طلب ضمانات قوية تكفل سداد قيمة القرض مع الفوائد بشكل كامل. ويركز البنك على المتابعة والتقييم الدائم لحجم الضمانات؛ تفادياً لمخاطر انخفاض قيمتها، ويكون عموماً تركيزه على تقديم الضمانات الآتية: العقارات، الأوراق التجارية، الأوراق المالية، التنازلات. (مناد، 2015-2016، صفحة 45)

ثانياً: مخاطر التركيز

تحرص البنوك على تخفيض المخاطر في محفظة قروضها، وتحقيق درجة جودة مثلى. ويتجه الاهتمام إلى مخاطر التركيز حول الضمانات التي يتعين على البنك عدم التركيز على نوع واحد من الضمانات، والاعتماد عليها في منح الائتمان لتفادي تراجع وانخفاض قيمتها مستقبلاً. (موقع منتدى المدينة).

ثالثاً: المخاطر السياسية والقانونية

تعد متابعة الجوانب السياسية والقانونية من الأمور ذات الأهمية التي تتطلب من المسؤولين بالإقراض متابعتها، وإنّ عدم التقيد والالتزام بها يشكل خطراً حقيقياً على صناعة خدماتها المصرفية. ومن المخاطر السياسية ما يتعلق بقدرة الدولة على الالتزام بتعهداتها والوفاء بديونها، وأيضاً ما يتعلق بكيفية الإشراف على المؤسسات المالية واللوائح والقوانين المنظمة لذلك ضمن النظام المالي بالدولة. (صالح ومعارفي، 2007، صفحة 07).

بالإضافة إلى ما تقدم نضيف بعض مخاطر التوسع الائتماني وفقاً للمعطيات السائدة في الدراسات السابقة لهذا الموضوع، وتتمثل في:

- ضعف نظام الاستعلام المصرفي.

- عدم تناسب قيمة القرض مع الضمان المقدم.

- تركيز البنك على الأرباح، دون النظر للمخاطر التي تضمنتها عملية التوسع في الإقراض.

المطلب الثاني: آثار التوسع الائتماني على منح القروض العقارية

لقد أدى منح القروض العقارية للأفراد والمؤسسات بشكل مفرط، حيث تجاوزت هذه القروض رأس مال بعض البنوك الصغيرة خلال الخمس سنوات الأخيرة قبل سنة 2006، إلى حدوث أزمة مالية في السوق الأمريكية خاصة، والسوق العالمية عامة، مما تسبب في إفلاس العديد من شركات الرهن العقاري والمؤسسات العامة في سوق الرهن العقاري (محمد، 2010).

وبناءً على ذلك، سنحاول التطرق لتداعيات هذه الأزمة نتيجة للتوسع الائتماني في منح القروض العقارية التي كانت سبباً في تعثرها.

الفرع الأول: أزمة الرهن العقاري كأحد مخلفات التوسع الائتماني

الرهن العقاري هو قرض يمكن المقرض سواء كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضمناً للقرض، وفي حالة عجزه عن سداد القرض، فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار. وبصورة أخرى، فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض، ولذلك يسمى المقرض مرتبناً والمقرض رهنياً، (موقع ويكيبيديا) ويوجد خلاف وجدل متواصل حول الأسباب المباشرة لأزمة الرهن العقاري، فيما يأتي أبرز هذه الأسباب:

أولاً: الإفراط في حجم الإقراض العقاري:

أدى انخفاض تكلفة الإقراض في الفترة التي سبقت حدوث الأزمة المالية إلى التوسع في منح القروض لمن لا يستطيعون الوفاء، وهو ما أدى في ما بعد إلى حدوث الكثير من حالات التخلف عن السداد، ولم تقتصر هذه الحالات على الدائنين بسندات الرهن العقاري من الدرجة الثانية (Sub-Prime Mortgages) التي تقدر قيمتها بين 1 و 1.5 تريليون دولار أمريكي، وإنما بدأت تظهر حالات تخلف عن الدفع من المدنيين بسندات الرهن العقاري التقليدية التي تقدر قيمتها بين 9.5 و 10 تريليون دولار أمريكي، علماً أن سندات الرهن العقاري تشكل حوالي 20% فقط من مجمل سوق ديون الولايات المتحدة الأمريكية. (قصة، 2012، صفحة 551)

ثانياً: تشجيع الحكومة الأمريكية سياسة التراخي في شروط منح القروض العقارية:

عملت الحكومة الأمريكية على حث المؤسسات المالية على منح القروض لأصحاب الدخل المحدود، وقد ارتبط ذلك بمجموعة أهداف، منها:

- زيادة حجم نشاط القطاع العقاري الذي يشغل حيزاً كبيراً من اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية.

- إتباع سياسة نقدية توسعية تعمل على تحفيز الاقتصاد، وزيادة معدل النمو من دون أن تؤدي إلى آثار تضخمية.

- تحفيز المقرضين على العمل أكثر لوفاء ديونهم، وبالتالي زيادة إنتاجيتهم.

- السعي نحو تحقيق حلم كل مواطن أمريكي في الحصول على منزل لائق.

- تحفيز المؤسسات المالية المختلفة، والسعي نحو زيادة نشاطها.
- زيادة حجم النشاط الاقتصادي العام من خلال السياسة النقدية التوسعية. (قصة، 2012، صفحة 554).

الفرع الثاني: الحلول المقترحة لتفادي تعثر القرض العقاري نتيجة للتوسع الائتماني

تصاعدت في الآونة الأخيرة ظاهرة القروض العقارية المتعثرة، (بو عبدلي، 2015، صفحة 101) وعدم قدرة المقترضين على الوفاء بقيمة القرض اتجاه المؤسسات المقرضة، ولأن الأحوال الاقتصادية السائدة تعتبر سبباً من أسباب التعثر، فإنه يتعين النظر إلى تلك القروض بصورة تحافظ على المصلحة المشتركة بين المقترض والجهة المقرضة، ولربما تعتبر ظاهرة القروض العقارية المتعثرة من الأزمات المصرفية ذات الأثر الجوهري على أداء البنوك، حيث بات من الواضح أنه ما من مصرف يتعرض لهذه الأزمة، إلا كان عرضة في النهاية لمخاطر عدم تحصيل القرض؛ مما يؤثر على سمعته التجارية، ويؤدي به إلى انخفاض حجم الودائع بالنسبة للعملاء؛ مما يترتب عليه انخفاض حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة للمقترضين.

وبناءً على ما تقدم، ولتفادي ظاهرة تعثر القرض العقاري، لا بد من اللجوء إلى حلول من شأنها التقليل من هذه الظاهرة. وتمثل تلك الحلول في:

أولاً: الحلول الوقائية

يعتبر موضوع التعامل مع القرض العقاري المتعثر وإدارته من أكثر المواضيع المصرفية تعقيداً وحساسية، ويعتمد نجاح البنك في إدارة هذه القروض على قدرة القائمين على هذا النشاط، ومدى توفر الخبرة والحدس الائتماني لديهم، وقدرتهم على التعامل مع كل حالة وفق خصوصياتها. وتحقيقاً لذلك، لا بدّ من اتباع سياسة وقائية -قبل منح القرض العقاري- من شأنها التقليل من مخاطر عدم التحصيل. ويمكن إيجازها في:

- تطوير كفاءات البنوك في مجال تحصيل أقساط القرض العقاري.
- متابعة الائتمان بصفة دورية لمختلف جوانبه؛ بغرض اكتشاف أي مخاطر قد ينتج عنها عدم تحصيل القرض.
- وضع إستراتيجيات لمراقبة نشاط المستفيد من القرض العقاري، وتحذيره عند ظهور أي طارئ من شأنه أن يحدث خطر التعثر.
- صرف قيمة القرض على دفعات تتناسب والاحتياجات الفعلية للسكن الممول.
- تقييم سنوي للضمانات، وطلب تعزيزها في حال انخفضت قيمتها إلى أقل من قيمة القرض الممنوح. (سعودي و بلمداني، 2017، صفحة 78)

ثانياً: الحلول التصحيحية

لمعالجة القروض العقارية المتعثرة لا بد أن تعتمد البنوك وضع خطة من شأنها تفادي مشكل عدم تحصيله الذي يؤدي إلى ضياع أموال المودعين واهتزاز الثقة بالجهاز المصرفي، وكذا إمكانية إفلاسه.

ويخضع قرار البنك في معالجة القروض العقارية المتعثرة إلى مجموعة من المحددات تعتمد بشكل أساسي على نية المقرض، وكون التأخير وقتياً أو دائماً، وهل هذا التعثر نتيجة لسوء نظام الاستعلام الائتماني لديه أم لأسباب خارجية؟ ثم في مرحل أخيرة يتم اتخاذ القرار إما بمنح مساعدة للمقرض، أو القيام بالتصفية القانونية للقروض.

وبناءً على ما تقدم، فإن الحلول التصحيحية تكون إما بتقديم مساعدة للمقرض من خلال:

- تأجيل سداد الفوائد وأصل القرض.

- تمديد أجل استحقاق الدين.

- تقليل ثمن الأقساط.

- تعديل بعض شروط عقد القرض. (الصالح، 2018، صفحة 214)

أو من خلال التصفية القانونية للقروض، بحيث لا بد أن يتم قرار التصفية بالمقارنة مع قرار مساعدة المقرض، فالتركيز ينصب على القيمة التي يأتي بها الضمان. وتقييم خيار التصفية يعتمد على ما يأتي:

- تكلفة التصفية: من حيث التكاليف القانونية والاستشارات القانونية، وقد يتحمل البنك مصاريف إضافية، مثل: التأمين على الضمان، والمنافع العامة، والضرائب، ونفقات الصيانة التي يجب أن يتحملها في بعض الحالات للحفاظ على الضمانة وقابليتها للبيع.

- تقييم الضمان: قد تتغير قيمة الضمان بناءً على عدة مؤثرات، مثل: القيمة السوقية، وجودة الضمان، والقابلية للبيع. وللتمكن من تقييم الضمان علينا التعرف على ما يأتي:

- جودة الضمان: وتعتمد على توافر الموصفات الآتية: السيولة، القابلية للبيع، استقرار القيمة، إمكانية رقابتها.

- أنواع الضمانات: حسب قدرتها على السداد. (Kazem, 2008)

الخاتمة:

تولي البنوك التجارية عموماً اهتماماً خاصاً لسياسة الاقراض العقاري؛ نظراً لأهميته في نشاط البنك، فمن جهة يعدّ القرض العقاري المصدر الرئيسي للأرباح، ومن جهة أخرى تنطوي عملية منح القرض العقاري على العديد من المخاطر التي قد تؤدي إلى عدم تحصيله؛ إذ إنّ أهم المخاطر التي واجهت القطاع المصرفي في مجال الاقراض بصفة عامة، والقرض العقاري بصفة خاصة مخاطر التوسع الائتماني دون الأخذ بعين الاعتبار سياسة التعامل مع المخاطر، وثقة البنوك المفرطة بالنجاح في عملية تحصيل القروض.

وبناءً على ما تقدم توصلنا إلى النتائج الآتية:

- التوسع الائتماني في مجال منح القروض العقارية كان نتيجة حتمية للانفتاح الاقتصادي من جهة، ودعمًا لسياسة تطوير قطاع الإسكان من جهة أخرى، بالإضافة إلى ذلك ثقة البنوك المفرطة بالنجاح في عملية تحصيل القروض العقارية.

- ظهور الأزمة المالية العالمية نتيجة للتوسع الائتماني الكبير في عملية الإقراض العقاري.
- مساهمة التوسع الائتماني في تعثر القروض العقارية.
- وعلى ضوء النتائج، أعلاه ارتأينا تقديم بعض الاقتراحات التي من شأنها التقليل من تعثر القروض العقارية وضمان تحصيلها:
- وضع نظام قانوني محكم يتم من خلاله توضيح كفاءات مراجعة السياسة الائتمانية بشكل دوري؛ للوقوف على فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة، ألا وهي تحصيل القرض العقاري وفوائده بالدرجة الأولى.
- الدراسة المستمرة لوضعية المقرض المالية من خلال تتبع تطور مستوى مداخله التي من خلالها تظهر مقدرته على التسديد.
- ضرورة محاولة التحكم في المتغيرات الاقتصادية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر أو غير مباشر على قيم القروض العقارية، واتخاذ مختلف التدابير التي من شأنها إنجاح القروض العقارية، وتفادي الوقوع في خطر عدم التحصيل.

الإحالات والمراجع:

1. الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007، (13 05، 2007). 31. الجريدة الرسمية.
2. يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2019/2020، ص 16.
3. القانون رقم (10/90) المؤرخ في 14/04/1990، المتضمن قانون النقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16، المؤرخة في 18/04/1990، (الملغى).
4. الأمر رقم (11/03) المؤرخ في 26/08/2003، المتضمن قانون النقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 27/08/2003 المعدل والمتمم بالأمر رقم (04/10) المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 01/09/2010.
5. القانون رقم (05/06) المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 12/03/2006.
6. زيدون درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري والسكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 48، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر 01، سبتمبر 2011، ص 382.
7. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري "دراسة فقهية قانونية وإقتصادية مقارنة"، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012، ص 288.

8. طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون خاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، السنة الجامعية 2001/2002، ص 30.
9. يراجع في ذلك الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، <https://www.bna.dz>، تاريخ الاطلاع 2020/12/30، ساعة الاطلاع 02:00.
10. يراجع في ذلك الموقع نفسه.
11. الموقع الرسمي لبنك التسويات الدولية (BIS) ، <https://www.bis.org>، تاريخ الاطلاع 2012/01/30، في الساعة 21:00.
12. سيف هاشم صباح فخري، دور التوسع الائتماني في الأزمة المصرفية العالمية، متاحة على الرابط <https://www.zamanalwsl.net/news/article/14173>، تاريخ الاطلاع 2012/01/06، في الساعة 20:30.
13. سلوى عبد الجبار عبد القادر، المخاطر الائتمانية وأثرها في القرار الائتماني الصائب، مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد 06، العدد 01، سنة 2008، ص 245.
14. المرجع نفسه والصفحة نفسها.
15. مفتاح صالح، معارفي فريدة، المخاطر الائتمانية "تحليلها - قياسها - إدارتها والحد منها"، مداخلة مقدمة إلى المؤتمر العلمي الدولي السنوي السابع، إدارة المخاطر واقتصاد المعرفة، كلية العلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الزيتونة، الأردن، يومي 16- 18 أبريل 2007، ص 03، متاحة على الرابط <https://iefpedia.com/arab/?p=5324>، تاريخ الإطلاع 2012/02/02، على الساعة 18:00.
16. 1 مناد خديجة، العوامل المؤثرة في تعثر التسهيلات الائتمانية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص علوم المالية، كلية والعلوم الاقتصادية، جامعة الجيلالي الياابس، سيدي بلعباس، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2016، ص 45.
17. المخاطر الائتمانية، مقال متاح على الرابط <https://google.123.st/t2248-topic>، تاريخ الاطلاع 2021/02/01، في الساعة 15:00.
18. مفتاح صالح، معارفي فريدة، مرجع سابق، ص 7.
19. عادل عبد الجواد محمد، القروض العقارية والأزمة المالية العالمية، مجلة الأمن والحياة ، العدد 332، الصادرة عن جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، ديسمبر 2010.
20. الرهن العقاري هو قرض يمكن المقرض سواء كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض.
21. وفي حالة عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى، فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض، ولذلك يسمى المقرض مرتهنًا والمقرض رهنًا، يراجع في ذلك موقع ويكيبيديا متاح على الرابط: https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B1%D9%87%D9%86_%D8%B9%D9%8A%D8%A7%D8%B1%D9%8A، بتاريخ 2021/02/07، ساعة الإطلاع 16:40.
22. نبال محمود قصبه، أسباب حدوث الأزمة المالية العالمية والحلول المقترحة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 28، العدد 01، 2012، ص 551.

23. القرض المتعثر هو الدين الذي يعتبره البنك بعد دراسة المركز المالي للمقترض وضمانات القرض، أنه على درجة من الخطورة لا يتسنى معه تحصيله في أجل استحقاقه، وذلك لعدة أسباب قد تتعلق بالظروف الاقتصادية أو المقترض في حد ذاته، أو بالبنك، يراجع في ذلك أحلام بو عبدلي، سياسات إدارة البنوك التجارية ومؤثراتها، دار الجنان، الأردن، 2015، ص 101.

24. سعودي بلقاسم، بلمداني صديقة، القروض المصرفية المتعثرة في البنوك الجزائرية وسبل علاجها، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، العدد الاقتصادي 30، الصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، أفريل 2017 ، ص 78.

25. نبيل ذنون الصالح، الائتمان المصرفي، دار الكتاب العلمية، لبنان، 2018، ص 214.

26. *Najjar Osama Kazem*، *Bad Loan Management - Palestine (July 1, 2008)*. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1375405> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1375405>