

نحو صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر .

رميدي عبد الوهاب*

الملخص :

إن السياسة السكنية في الجزائر لازالت تعاني من عدة نقائص ، كون أن مشكل توفير السكن للمواطن الجزائري لازال قائما ، و لعل أبرز عامل ساهم في تفاقم هذه الأزمة هو مشكل تمويل السكنات بسبب غياب المرونة والتخصص في مختلف الهيئات والمؤسسات المالية ، واقتصار التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية ، وعدم الاهتمام بإيجاد صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن.

Abstract:

The housing policy in Algeria still suffers from several shortcomings ,because the concern of providing house to the algerian citizen still exists, and perhaps the most prominent factor that has aggravated the crisis of housing in algeria is the problem of financinghousing sector, due to the absence of flexibility and specialization in the various bodies and financial institutions, and the limitation of funding which is often provided by government assistance, and the lack of attention to find alternative formate to fund housing sector

مقدمة:

أصبحت مشكلة تفاقم أزمة السكن تؤرق السلطات العمومية الجزائرية ، فهي ليست وليدة الحاضر ، بل نتجت عن تراكم جملة من العوامل المختلفة طيلة العقود الماضية كالنمو الديمغرافي السريع ، الهجرة المتواصلة من الأرياف إلى المدن ، إتباع الدولة لسياسات تمويل سكني أثبتت فشلها ، إضافة إلى اقتصار التمويل في أغلب الأحيان على المساعدات الحكومية ، ولما أثبت هذا النمط فشله اضطرت الجزائر إلى البحث عن صيغ تمويلية أخرى باستطاعتها تغطية احتياجات سوق السكن ،

والإلمام بموضوع الورقة البحثية ارتأينا طرح التساؤل التالي:

* العنوان الإلكتروني: remidi2010@yahoo.fr .

ما هي الصيغ التمويلية البديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر؟

أ- مفهوم التمويل السكني.

هناك عدة تعاريف أعطيت للتمويل السكني يمكن أن نقدم منها الآتي:

- التمويل السكني عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة ، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة ، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى(1).
- التمويل السكني هو الحقل الإداري أو مجموعة الوظائف الإدارية المتعلقة بإدارة مجرى النقد لتمكين الهيئات المختصة بإنجاز السكن من تنفيذ أهدافها وفي الوقت المحدد.
- التمويل السكني هو إمداد المؤسسات المكلفة بالبناء بالأموال اللازمة لإقامة المشروعات السكنية.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن صياغة التعريف الآتي:

يتمثل التمويل السكني في كافة الأعمال التنفيذية التي يترتب عليها الحصول على النقدية لاستثمارها في إقامة المشاريع السكنية.

II- دور تمويل السكن في النشاط الاقتصادي.

لقد بينت الدراسات التي أجريت حديثاً عن تجارب بعض الدول الأجنبية أن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة وإن التدخلات غير المباشرة لتنشيط قطاع السكن لها أهمية أكبر من التدخلات المباشرة حيث أن الآثار الناجمة عن النفقات المخصصة للسكن على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى.

السياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لها جزء من المسؤولية المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية ونوعيتها فسر التضخم وسعر الفائدة الناتجتان عن هذه السياسة يكون لهما تأثير هام على قرارات العائلات والمؤسسات الإنتاجية والمؤسسات المالية التي تتركز في غالبها على العوامل التالية :

الطلب؛ العرض؛ سعر السكن؛ نوعية الضرائب المفروضة؛ نوعية الإعانات المقدمة من طرف الدولة للعائلات المحتاجة للسكن؛

وفي كل الأحوال ، فإن تفاعل قطاع السكن مع الجهات الاقتصادية الأخرى

(1) حوشين ابتسام ، السياسة السكنية في الجزائر: الواقع والآفاق ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص: نقد ومالية ، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 14.

يجب أن يدرس ويقاس بدقة كما يجب أخذه بعين الاعتبار عند اتخاذ القرارات الهامة على مستوى الاقتصاد الكلي ، وأن أي إصلاح لهذا القطاع ، لن يكلل بالنجاح إلا في إطار شامل على مستوى الاقتصاد الكلي بما فيها القطاع المالي وتحريك القروض السكنية.

بالإضافة إلى ذلك فإن قطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة الميكانيزمات المالية والضريبية ، وأثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في الاستثمار ، الإنتاج ، الشغل والأسعار ، أما أثره على النشاط المالي فيتمثل في تمويل نشاطات البناء ، شراء السكن والتجهيزات المتعلقة بالسكن ، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة(1).

III - أنواع التمويل السكني وأدواته .

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض ، تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة ، والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى ، وحتى يتسنى لهذه المؤسسات القيام بعملية التمويل تستخدم مجموعة من الأدوات أو الوسائل التي من شأنها جعل العملية التمويلية تأخذ المجرى الصحيح.

III - 1 - أنواع التمويل السكني .

هناك عدة تصنيفات للتمويل السكني يمكن حصرها في الآتي :

III 1.1 - التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل .

- القروض قصيرة الأجل: هي تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة ، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري ، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار ، كما أن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج ، وتنفيذ بعض المشاريع السكنية ، عادة ما يستدعي تمويلاً عن طريق قروض قصيرة الأجل ، والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق

(1) خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير ، تخصص نفود ومالية ، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص ص: 29 ، 28.

التوفير والاحتياط (CNEP) في الجزائر والذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة بينك الإسكان نظراً لاحتكاره تمويل المشاريع السكنية في الجزائر⁽¹⁾.

- القروض طويلة الأجل : هي تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات ، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية عشرين سنة ، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي ، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...الخ)⁽²⁾. وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك العقارية ، حيث تدعم قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضماناً للقروض الممنوحة.

III. 1. 2. التمويل تبعاً للمصدر: لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثاً ، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية ، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيراً ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية ويمكن أن تقسيمها إلى مصادر داخلية ومصادر خارجية للتمويل.

III. 1. 3. التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة : إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني ، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية ، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام ، تمويل خاص وتمويل تعاوني.

- التمويل العام : وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من هذا القطاع (على المستوى العربي) فإن ما يتم اعتماده من الأموال اللازمة له من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6%⁽³⁾.

- التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة في أشغال البناء وإنجاز السكنات ، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي⁽⁴⁾.

(1) إكرام عبد العزيز ، لؤي المحلاويش ، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق ، مقال منشور في مجلة المخطط والتنمية ، العدد 19 ، 2008 ص 22.

(2) الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2003 ، ص 25.

(3) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان ، سلسلة عالم المعارف ، الكويت ، 1988 ، ص 168.

(4) نفس المرجع ، ص 170.

- **التمويل التعاوني** : يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها اسم « السكنات التعاونية » ، غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن (1) .

III - 2 - أدوات التمويل السكني.

تتمثل أدوات التمويل السكني في الآتي:

III . 2 . 1. القروض العقارية : تمثل القروض العقارية مبالغ ضخمة وهي مرتبطة بفترة طويلة مقارنة مع القروض العادية ، ويتحدد مبلغ القرض ومدته حسب نوعية القرض فيختلف من قرض موجه لبناء سكن جديد ، وقرض موجه لتوسيع وترميم سكن قديم ، مع الأخذ بعين الاعتبار إمكانيات التسديد لدى المقترض .

III . 2 . 2. التمويل بالاستئجار: وهي تقنية بدأ العمل بها في الخمسينيات من القرن الماضي في أمريكا ، ثم انتقلت إلى فرنسا في حدود سنة 1962 كما أدرجت هذه العملية لأول مرة في النظام الجزائري سنة 1990 ، تاريخ صدور القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض ، وجاءت هذه التقنية الجديدة نتيجة قصور وسائل التمويل التقليدية ، وهي عملية تجارية مالية تعاقدية تقوم علي عقد الإيجار وتستهدف تمويل عقارات (استثمارات) بنسبة 100% مبنية أو ستبنى بمقتضاها يلتزم بنك أو مؤسسة مالية أو شركة الاعتماد الإيجاري (المؤجر) بتمويل عملية شراء الأصول العقارية التي يبقى محتفظا بملكيتها ثم يؤجرها للعميل (المستأجر) لمدة معينة ، وفي مقابل انتفاع المستأجر بها ، يدفع إيجاراً طول المدة المتفق عليها(2).

III . 2 . 3. التوريق : يعد التوريق العقاري أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية ، كوسيلة لتوفير السيولة لمؤسسات التمويل العقاري ، عن طريق تحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق ، حيث تقوم هذه الشركات بشراء أصل القرض العقاري من الجهة الممولة على أن تقوم بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 15 - 30 عاما وتبلغ

(1) كمال رزيق ، دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - جامعة دليحي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 23 و 24 ماي /2012.

(2) خيريات أحمد ، مرجع سابق ، ص 30 ، 29.

قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات(1).

IV. نموذج التمويل السكني بالجزائر.

1. IV. تمويل السكن قبل سنة 2001: قبل الإصلاحات الاقتصادية ، اقتصر تمويل قطاع السكن على الدولة فقط ، ذلك بسبب انتهاجها نظام الاقتصاد المخطط وللإمام بمشكل ندرة السكنات ، نتيجة النمو الديموغرافي الذي شهدته الجزائر بعد الاستقلال ، تبنت عدة منظمات تنموية اختلفت فيها سياسة تمويل السكن ، وفي بداية التسعينات ، أصبحت الخزينة العمومية الممول الرئيسي لقطاع السكن وشهدت هذه المرحلة تأسيس الصندوق الوطني للسكن ، الذي يعمل إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن ، وبالتالي تخلي الدولة عن التزاماتها بتمويل وبناء السكن.

وفي سنة 1995 و 1996 أصبح تمويل كل من السكن الاجتماعي والسكنات التطورية ، يقع على عاتق الخزينة العمومية ، غير أنه ومع حلول سنة 1998 ، عرف السكن الاجتماعي تغيير آخر في نمط تمويله ، حيث أخذ هذا الأخير وجهتين (2) :

الوجهة الأولى : تتعلق بالسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز و التي سوف تنطلق عملية إنجازها و عليه:

- فبالنسبة للسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز فتمول عن طريق الخزينة العمومية؛
- أما بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها فسوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية؛

الوجهة الثانية : تتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداءً من سنة 1998 ، وبالتالي أصبح كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي :
50% من ميزانية الدولة؛ 40% من القروض البنكية؛ 10% من مساهمة المستفيد؛

IV. 2. تمويل السكن خلال برنامج الإنعاش الاقتصادي 2001 إلى 2004:

وعرفت هذه المرحلة عرض صيغة سكنية جديدة بالإضافة إلى الصيغ

(1) بوطوكوك عمار ، دور التوريق في نشاط البنك ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص بنوك وتأمينات ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2008 ، ص 03.

(2) Rifi Chems Sabah, le logement collectif :mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière _ cas de la ville de Guelma _ , mémoire pour l'obtention du diplôme se magister département :architecture et urbanisme, option :habitat et environnement urbain, université de Mentouri, Constantine, Algérie,2008, p :44.

السابقة ، وتمثلت في برنامج سكنات البيع بالإيجار ، بحيث تم تمويل هذا البرنامج كما يلي(1):

- الصندوق الوطني للسكن: بنسبة 75٪ المساهمة الذاتية للمستفيد: تقدر بـ 25 ٪ أما الصيغ الأخرى فلم يتغير نموذج تمويلها خلال هذه الفترة.

3. IV . تمويل السكن خلال المخطط الخماسي 2005 . 2009:

وكان يهدف هذا البرنامج إلى إنشاء مليون وحدة سكنية مع نهاية عام 2009 ، موزعة على النحو التالي(2) :

- السكن الاجتماعي الإيجاري: 120000 وحدة سكنية ؛ السكن الاجتماعي التساهمي : 215000 سكن؛ السكن الترقوي : 320000 سكن؛ السكن الريفي: 275000 وحدة سكنية؛ البيع بالإيجار: 80000 وحدة سكنية؛

4. IV . المخطط التنموي 2010 . 2014: ويشمل هذا البرنامج على انجاز 2

مليون وحدة سكنية مقسمة كما يلي:

800000 سكن اجتماعي؛ 500000 سكن تساهمي مدعم من طرف الدولة؛ 700000 سكن ريفي مدعم من طرف الدولة؛

ونلاحظ من خلال ما سبق أن هذا البرنامج يولي اهتماماً أكثر للسكن الريفي ، من خلال الزيادة في برمجة هذا النوع من السكنات ، ذلك أنه لوحظ في الفترة الأخيرة أن كل الإهتمام كان مركزاً على تمويل السكن الحضري وخصص لهذا البرنامج غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار.

- فما هي الصيغ البديلة لسياسات التمويل السكني التي اعتمدت عليها الجزائر؟

V . المؤسسات والهيئات المختصة بالتمويل السكني.

يتطلب تمويل قطاع السكن تهيئة بيئة مالية تتمتع بالقدرة على تحمل المخاطر التي يمكن أن تواجه هذا النوع من التمويل ، ويتم ذلك من طرف

(1) عيسى دراجي ، منية خليفة ، تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - ، جامعة ديجي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 23 و24/05/2012.

(2) Ziani lila , Ziani Zoulikha, La politique du financement du logement en Algérie, intervention au sein du Forum international sur la crise du secteur du logement dans les pays arabes - la réalité et perspectives - , University de Yahya Fares, Médéa, Algérie, 23 et 24.5.2012,p:03.

مؤسسات وهيئات مختصة في هذا الميدان ، والتي تعمل إلى جانب القطاع المصرفي.

1.V - التمويل عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP):

الصندوق مؤسسة مالية لها القدرة على تمويل المشاريع السكنية من خلال مصدر ادخار الموفرين لأموالهم في هذه المؤسسة ، وأشرفت على تمويل السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة العمومية قبل الإنفتاح على إقتصاد السوق وقد تعدت دورها هذا إلى غاية مؤجر للمساكن الترقية عن طريق شركة الترقية العقارية (SPI) والمعروفة حالياً بـ « CNEPimmo » التي تأسست سنة 1992 ، ومن أهم مهامها ما يلي(1):

- التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء والمقاولات؛

- السهر على مراحل الإنجاز من التهيئة إلى إدخال الشبكات والبناء؛

800000 سكن اجتماعي؛ 500000 سكن تساهمي مدعم من طرف الدولة؛

700000 سكن ريفي مدعم من طرف الدولة؛

وفي شهر ديسمبر من سنة 2012 ، وكلت الحكومة الجزائرية مهمة تمويل السكن في الجزائر إلى القرض الشعبي الجزائري (CPA) وذلك كخطوة أولى قبل إنشاء بنك متخصص في تمويل السكن ، وجاء اختيار هذه الهيئة المالية نتيجة التجربة الكبيرة والكافية التي تتمتع بها في تسيير الأموال والقروض ، ولهذا الغرض تم تخصيص ما قيمته 1200 مليار دج (15 مليار دولار) ، وأكد الرئيس المدير العام للقرض الشعبي الجزائري السيد محمد جلاب أنّ حصة الأسد من هذا المبلغ ستوجه لتمويل السكن بصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي(2).

والقرض الشعبي الجزائري سيقوم بالإضافة إلى مهامه الحالية بدور « بنك السكن » ، وأكد وزير السكن أنه سيتكفل وحده بهذه المهمة ، وتهدف العملية حسبها إلى « القضاء على تبعثر الجهود و الأموال بين مختلف البنوك الناشطة بالجزائر مشيراً إلى أن إنشاء بنك متخصص في هذا المجال مستقبلاً يعتمد على حجم التبادلات وحجم الأموال »(3).

2.V - التمويل عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL): هو مؤسسة

(1) لمياء فائق ، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2006 ، ص:86.

(2) http://www.mhu.gov.dz/ar/activities.asp?id_actualite=399,23/05/2013,21.

(3) <http://www.echoroukonline.com/ara/articles/149774.html>, 02/02/2013 ,22:14.

عمومية ، تشرف على نشاطها وزارة السكن والعمران ، حيث تخضع المساهمات المالية للصندوق لطرق ترشيد معينة تطبق من طرف الجماعات المحلية ، قد تكون على أساس عائدات من الميزانية تحدد كل سنة مالية ، وعلى أساس المتقدمين بطلبات مساعدة على المسكن ، ويتم تعيين المستفيدين من طرف اللجان المحلية التي تعتمد على مجموعة من المعايير ، منها مستوى عائدات المعنيين بالسكن الادخار الظروف السكنية للمعني ، الوضعية العائلية والشخصية. ومن مهام وصلاحيات الصندوق ما يلي(1):

- تسيير مساهمات ومساعدات الدولة في إطار امتصاص السكن العشوائي أو الفوضوي ، إعادة الهيكلة الحضرية وإصلاح الإطار المبني للسكن ذو الطابع الاجتماعي؛
- ترقية أشكال تمويل المسكن عن طريق البحث عن مصادر مالية وتحريكها خارج إطار الميزانية؛
- انجاز الدراسات أو المساهمة بإنجاز التحقيقات والأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية تجاه السكن عامة والسكن الاجتماعي خصوصا؛

. الطرق المتبعة لتمويل قطاع السكن من قبل الصندوق :

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات ذات الدخل المحدود و المتوسط عن طريق(2):

. إعانات مالية مباشرة :

حيث يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى (إعانة للحصول على ملكية) ، مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 94 - 308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL).

. الإعانات غير المباشرة:

فاللولة تمنح مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الطبيعة ، ويتعلق الأمر بـ:

- تخفيض 80 ٪ من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.

(1) قماش زينب ، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة - واقعها ومتطلبات تخطيطها مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2006 ، ص:87.

(2) حنان سلاوتي ، عمر غزالي ، نظام تمويل قطاع السكن في الدول العربية - دراسة حالة الجزائر - ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - ، جامعة د/بحي فارس ، المدية ، الجزائر ، 23 و 24 ماي 2012.

- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG) ، وعلى أرباح الشركات (IBS) المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن. إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري.

3. V . التمويل من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية

العقارية (FGCMPI): هو هيكل ذو طابع تعاوني يهدف إلى تحقيق الربح ، وهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران ، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتكمن مهمته في ضمان الدفوعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشترين المستقبليين للمساكن أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار البيع على المخطط.

إن شكل التنظيم الذي تم اعتماده للصندوق يخول له نوع من الاستقلالية تجاه الدولة لاسيما بفعل التضامن والمشاركة المباشرة والنشطة للفاعلين الرئيسيين ، وهم المتعاملون في الترقية العقارية المنخرطون وهذا من خلال أجهزة التسيير المنصوص عليها قانونا لهذا الغرض منها(1):

- مكتب الجمعية العامة للمتعاملين في الترقية العقارية المنخرطين (5 أعضاء منتخبة)؛

- مجلس علم الأخلاق المهنية (5 أعضاء منتخبة)؛

- مجلس تأديبي (5 أعضاء منتخبة)؛

- مجلس الإدارة (7 أعضاء منتخبة)؛

4. V . شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) : هي مؤسسة مالية ، تم اعتمادها

من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي ، وذلك بغرض إعادة تمويل القروض الرهنية المقدمة من قبل البنوك أو المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية(2).

VI . الصيغ البديلة كحل لأزمة تمويل السكن في الجزائر

VI - 1 . التوريق كبديل لإنعاش نموذج تمويل السكن:

(1) http://www.mhu.gov.dz/ar/fond_ar.asp, 16/02/2013, 20:33.

(2) بوحفص جلاب نعناعة ، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر ، مقال منشور في مجلة المفكر ، العدد 05 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، ص 356.

يعتبر التوريق أحد الآليات التي أصبحت ملاذاً للعديد من الدول وللبنوك العاملة فيها للحد من إشكالية تمويل السكن ، من خلال توريق القروض العقارية (التمويل الرهنوي) ، التي تعتبر أداة هامة لإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في مجال التمويل العقاري.

VI.1.1. مفهوم التوريق: التوريق يعني تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم وسندات) ، قابلة للتداول في أسواق رأس المال ، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ، ذات تدفقات نقدية متوقعة ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من حال التزامه العام بالوفاء بالدين⁽¹⁾.

VI.2.1. فوائد التوريق: يحقق التوريق فوائد لجميع الأطراف المتعاملة فيه من أهمها ما يلي⁽²⁾:

توفير أداة تمويلية (خارج الميزانية) ذات كلفة منخفضة بالمقارنة مع أدوات أسواق رأس المال الأخرى ، خاصة في حال الحصول على تصنيف ائتماني مرتفع من وكالات التصنيف العالمية؛

- تهدف عمليات التوريق الفصحى لتجلب بعض المزايا السندات ، ثم ال
أسهم ، وبالتالي تخفف أعباء المديونية وتصحيح الهيكل التمويلي ، بما يساهم
في زيادة الكفاءة الاقتصادية للمشروعات؛

الدمج بين أسواق الائتمان وأسواق رأس المال ، مما يسهل التنشيط السوق
المالية من خلال تداول الأوراق المالية التي تصدر عن الأصول محل التوريق؛

- بعد التوريق ، بدلاً من سائنا الحصول على التتمهنا مثل الاقتراض من
مؤسسات أخرى ، نبدأ رأس المال بإصدار أسهم جديدة ، وما ينطوي عليه
كلاهما من قيود ومشكلات؛

- ساهم التوريق في إعادة هيكلة المحافظ الائتمانية والاستثمارية ، بما
ضمنه توافر أصول ذات سيولة عالية ودخات مخاط منخفضة ، وبالتالي زيادة
قدر البنوك على الوفاء بمعايير الملاحة المالية التي قررت لها لجنة بازل؛

(1) خير الدين عبد ربه الحمري ، إمكانية استخدام توريق القروض المصرفية كأسلوب لتمويل الإسكاني في ليبيا ، مقال منشور في مجلة كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة عمر المختار البيضاء ، 2012 ، ص 5.

(2) محمد عبد الحلیم عمر ، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها ، مقال متاح على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/m183.doc>, 12/02/2013, 18:00.

- استغلال السيولة الفائضة المتوافرة لدى البنوك والمؤسسات المالية عن طريق شراء أصول مدرة للدخل تحقق هوامش ربحية عالية تفوق معدل العائد على الفرص البديلة المتاحة في أسواق رأس المال؛

VI. 3.1. ملامح نشاط توريق القروض الرهنية في السوق الجزائرية : شهدت

الساحة التشريعية إصدار قانوناً خاصاً بالتوريق⁽¹⁾ سنة 2006 والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن ، كما يسعى إلى تدعيم دور البنوك الجزائرية سواءً من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة ، أو مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقاً لمعايير لجنة بازل الدولية.

ويعرف القانون 06 - 05 التوريق على أنه⁽²⁾ عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية ، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى؛

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

وتمثلت أهم ملامح نشاط توريق القروض الرهنية في السوق الجزائري في إنشاء مؤسسات التوريق حيث يعرف القانون 06 - 05 مؤسسة التوريق بأنها «هيئة له صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية» ، يتم إنشاء هذه المؤسسات بقرار من هيئة سوق الأوراق المالية وفقاً للشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويلاحظ من تعريف التوريق وفقاً للقانون 06 - 05 أن القانون الجزائري يحصر مفهوم التوريق في القروض الممنوحة من أجل تمويل السكن ، ولهذا اختصت شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في القيام بعمليات التوريق في الجزائر.

VI. 4.1. تطبيق التوريق في مجال السكن : يعد إنشاء شركة إعادة التمويل

الرهني من بين الآليات المستخدمة كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة وتمويل قطاع السكن بصفة خاصة ، إذ أن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى معالجة قضية الإقراض السكني ، وفي الجزائر تركز عملية إعادة التمويل الرهني على

(1) قانون رقم 06 - 05 مؤرخ في 21 محرم 1427 هـ ، الموافق لـ 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية ، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 مارس 2006 ، العدد 15.

(2) المادة 02 من القانون رقم 06 - 05 ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، ص: 14.

مجموعة من المبادئ العامة ، التي تعد بمثابة شروط ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة ، نوجزها فيما يلي (1):

- إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية (الوسطاء المعتمدون) للشرائح الاجتماعية المحرومة في إطار تمويل السكن العائلي ، مقابل ضمانات؛ أن يكون مضمون القروض المقترحة من طرف الوسيط المعتمد لإعادة تمويلها هو :

- الحصول على سكن قديم أو جديد؛ بناء سكن شخصي؛ توسيع أو ترميم سكن.
- على المؤسسة أن تقدم طلب إعادة التمويل ، يتضمن اسم المؤسسة ومقرها الاجتماعي ، رأس المال المدفوع قيمة إعادة التمويل بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ المطلوب 80 ٪ من الضمانات المقدمة ، نوع السكن القابل لإعادة التمويل ، مدة إعادة التمويل المرغوب فيها ، مرفوقا بكافة المعلومات المالية والمحاسبية التي تتعلق بنشاطها؛

- إرسال وبطريقة مستمرة ، إلى شركة إعادة التمويل الرهني الوثائق القانونية الخاصة بالحسابات الختامية بعد الموافقة عليها من طرف الجمعية العامة العادية للمساهمين؛ - حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد؛
- المدة الزمنية القصوى لإعادة التمويل لا تتعدى 25 سنة ، وهي محددة بخمس سنوات قابلة للتجديد؛

- على الوسيط المالي ، أن يلتزم بالقيام بإجراءات تحويل الرهونات المطلوبة إلى شركة إعادة التمويل الرهني بحيث تكون قيمة هذه الرهونات (الضمانات) لا تقل عن 125 ٪ من مبلغ إعادة التمويل؛

هذه الضمانات يجب أن تكون على شكل عقارات مرهونة من الرتبة الأولى أو على شكل ضمانات أخرى متساوية القيمة القانونية ، يتم تظهيرها لشركة إعادة التمويل الرهني من طرف الوسيط المالي ، مقابل إتمام عملية إعادة التمويل. إضافة إلى أنه يمكن لشركة إعادة التمويل الرهني طلب ضمانات إضافية في شكل أذونات الخزينة ، أو أوراق مالية تحسبا للحالات التالية:

انخفاض قيمة الضمانات الممنوحة بفعل التذبذبات في معدلات الفائدة أو التضخم؛

- التسديد المسبق؛

- إعسار المدين؛

(1) عمار بوطكوك ، مرجع سابق ، ص:91.

VI - 1 - 5 - المزايا المتوقعة من تطبيق قانون الرهن العقاري على التمويل:

هناك العديد من المزايا التي يوفرها قانون الرهن العقاري في مجال التمويل السكني نذكر منها(1):

وفرة التمويل: يساعد التوريق على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة ، ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى بعض المؤسسات وخفض تكلفة الاقتراض بالمقارنة بطرق التمويل التقليدية ، كما يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين جدد من ثم توفير تمويل طويل الأجل يتسم بانخفاض درجة المخاطرة نظرا لكون السندات مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية؛

رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك: من خلال مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقاً لمعايير لجنة بازل العالمية ، حيث يتيح لها هذا النظام تحويل تلك الديون إلى جانب رأس المال في ميزانياتها ، وقد تجد البنوك في هذا النشاط فرصة جيدة للحصول على عمولات مجزية مقابل قيامها بتحصيل أقساط وفوائد الدين الأصلي كوكيل عن شركة التوريق ، وفي هذا الإطار حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهنى على تغطية وصلت إلى 80% للانطلاق في منح قروض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض ، كما شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في أفريل 2006 في تطبيق صيغة جديدة للقروض العقارية تتمثل في تقديم قروض رهنية على أساس قيمة الضمان ، على أن تفوق قيمة السكن المراد شراؤه 6 مليون دج ، يمنح البنك 5% من قيمة السكن مقابل تقديم عقد العقار مقابل الحصول على العقد دون غيره من الوثائق الأخرى ككشف الراتب وغيره بالإضافة إلى قيام بنك الإسكان للتجارة والتمويل بمنح قروضاً تجاوزت 03 ملايين دينار منذ ثلاث سنوات من انطلاق نشاطه ، منها 40% قدمت كقروض للأفراد والعائلات ، حيث يبقى بنك الإسكان من البنوك التي تقترح أقل نسبة فوائد فيما يخص القرض العقاري بنسبة 6.75%.

VI . 2 . الصيغ الإسلامية : الاقتصاد الإسلامي يعطي أهمية بالغة لعمليات

التمويل ، ويتجلى ذلك من خلال وضعه لصيغ عديدة لاستخدام المال واستثماره بالطرق المشروعة ، سواء بتعاون المال مع المال أو بتعاون المال مع العمل ، وهي

(1) رابع عرابة ، دليلة حضري ، التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل التمويل العقاري في الجزائر ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - ، جامعة ديجي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 23 و24 ماي/2012.

ما يمكن تسميتها بصيغ التمويل ، والتي يمكن تطبيقها في مختلف الآجال (قصيرة ، متوسطة وطويلة الأجل) وذلك بتكييفها مع متطلبات العصر الحديث وفق أطر الشريعة الإسلامية السمحاء .

VI . 2 . 1 . صيغة التمويل بالمشاركة:

- **تعريفها :** هي أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم البنك لجزء من التمويل اللازم لعملية ما ، ويقوم العميل بتغطية الجزء الباقي من التمويل ، على أن يشتركا في العائد المتوقع سواء أكان ربحاً أم خسارة ، بنسب متفق عليها بين الطرفين ، ويكون تدخل البنك فقط بالقدر الذي يضمن له الاطمئنان على حسن سير العملية والتزام الشريك بالمتفق عليه ضمن العقد(1).

- **تطبيق صيغة المشاركة في مجال تمويل السكن:** يمكن للبنوك العاملة على أرض الوطن الاستفادة من صيغة المشاركة في تمويل السكن ، حيث يبقى السكن مملوكاً للطرفين ، البنك والعميل كل حسب مشاركته في التمويل ويقوم البنك بإيجار نصيبه من السكن للشريك حيث يقوم هذا الأخير بدفع مستحقات الإيجار الشهرية ، ومع مرور الوقت تنقلص نسبة المشاركة بالنسبة للبنك وترتفع بالنسبة للشريك إلى أن يتم تسديد جميع الأقساط ، فيصبح بعد ذلك الشريك هو المالك الوحيد للمسكن ، ويطلق على هذه الصيغة المشاركة المنتهية بالتملك أو المشاركة المتناقصة ، وبذلك تكون صيغة المشاركة قد قامت بحل مشكلة السكن العويصة التي يعاني منها العديد من الناس خاصة جيل الشباب الذي يعاني الكثير في سبيل الحصول على السكن المناسب وبأقساط مناسبة لمستوى الدخل التي يتقاضونها(2).

VI . 2 . 2 . صيغة التمويل بالمراوحة:

- **تعريفها :** هي بيع سلعة بثمن الشراء مع زيادة شيء معلوم من الربح ، أي أنها تقوم على أساس معرفة الثمن الأول وزيادة ربح عليه ، حيث يجب أن يكون السعر الأول معلوماً (ثمن الشراء) والربح معلوماً أيضاً لكلا الطرفين (البائع والمشتري) ، وهذا النوع يطلق عليه المراوحة البسيطة أو العادية.

- **تطبيق المراوحة في مجال السكن:** في قطاع السكن يطبق نوع آخر من

(1) منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات ، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، مقال منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، المجلد 25 ، العدد الثاني ، 2009 ، ص:14.

(2) فيصل عارضة ، الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الإسلامية - صيغة المشاركة - مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://eco.asu.edu.jo/ecofaculty/wp-content/uploads/2011/04/55.doc>, 03/01/2013, 15:23.

المرابحة ، يتمثل في بيع المرابحة لأمر الشراء ، ويقصد به قيام العميل (الشخص الذي يريد الحصول على مسكن) بالطلب من البنك ، أن يشتري له سكناً ، ويعد بأن يشتريه منه ببيع معين ، ويسمى العميل بالأمر بالشراء أما البنك فيطلق عليه المأمور بالشراء ، وعادة ما يتم دفع الثمن بموجب أقساط شهرية ، أو سنوية متساوية أو غير متساوية ، أو دفعة واحدة بعد أجل محدد(1).

VI . 2 . 3 . صيغة التمويل بالإجارة مع الوعد بالتملك:

- **تعريفها :** هي عقد بين طرفين ، الأول هو المؤجر (البنك) ، الذي يحتفظ بحق ملكية الأصل المؤجر ، والثاني هو المستأجر (الذي يتمتع بميزات الانتفاع بالأصل أو استخدامه لإنتاج السلع والخدمات خلال مدة محددة مقابل دفع مبلغ الإيجار المتفق عليه دورياً) ، وتعد الإجارة من الصيغ التي تمّ تكييفها شرعاً لعملية التمويل في البنوك الإسلامية وهي من النشاطات التجارية وليس مجرد أسلوب تمويلي لطالبي الموجودات الرأسمالية ، فالمالك أو المشتري للأصول الرأسمالية يتحمل عادة مخاطر مالية ، ومخاطر عملية الشراء والامتلاك ، فهو تاجر في هذه الأصول من خلال قيامه بشرائها وبيعها أو تأجيرها.

- استخدام صيغة التمويل بالإجارة مع الوعد بالتملك في قطاع السكن:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل السكني حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد مع الوعد بتملكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها ، وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود ويمكن تطبيقها عملياً وفق الخطوات الآتية(2):

- يبدي العميل رغبته في الإجارة المنتهية بالتملك لمسكن ، ويكزن هذا الأخير غير موجود لدى البنك الإسلامي؛

- يشتري البنك الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب)؛
- يوكل البنك العميل بتسلم المسكن ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد؛

(1) موسى محمد محمود شحادة ، مدى نجاعة البنوك الإسلامية وتغلغها في الاقتصاد الفلسطيني ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإدارية والاقتصادية ، الجامعة الحرة ، هولندا ، 2011 ، ص 112 ، 102.

(2) خالد قاشي ، كمال العقريب ، التمويل الإسلامي المصرفي آلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - ، جامعة ديجي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 23 و 24 ماي/2012.

- يؤجّر البنك المسكن للعميل بأجرة محددة لمدة زمنية معينة ، ويعده بتمليك المسكن له إذا سدّد جميع الأقساط المتفق عليها؛
- عند انتهاء مدة الإيجار والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن عقد المسكن ، بعقد جديد؛

VI . 2 . 4 . صيغة التمويل بالاستصناع:

- **تعريفها :** هي عقد يتعهد بموجبه أحد الأطراف بإنتاج شيء معين وفقاً لمواصفات اتفق بشأنها ، ويسعر وتاريخ محددتين ويشتمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج ، من تصنيع وإنشاء...الخ ، ولا يشترط في الاستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب منه بنفسه ، إذ بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذه بإشرافه ومسؤوليته ، والاستصناع أحد أنواع البيوع الآجلة ، وليس من الضروري أن يكون الثمن معجلاً (1).

- **استخدام صيغة التمويل بالاستصناع في تمويل السكن:** تلاءم هذه الصيغة تقديم خدمة التمويل السكني للعملاء الذين يملكون قطعة أرض وشركات المقاولات على حدٍ سواء ، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية (2):

- يبرم البنك مع العميل عقد استصناع (استصناع مقسط) يشمل على مواصفات المسكن المطلوب بنائه والقيمة المقدرة ، ويدفع العميل دفعة مقدماً تحدّد نسبة مئوية من القيمة المقدرة؛

- يبني البنك المسكن عن طريق الإدارة الهندسية لديه أو عن طريق إيراد عقد استصناع موازي مع شركة المقاولات التابعة له إن وجدت ، أو عن طريق شركة مقاولات أخرى؛

- يدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق؛

- عند انتهاء البناء يتم تسليمه للعميل؛

VI . 2 . 5 . صيغة التمويل عن طريق البيع بالتقسيط:

- **تعريفها :** يعد البيع بالتقسيط أحد البيوع الآجلة ، يقصد به شراء البنك لسلع بثمن معجل ، ليعيد بيعها بثمن مقسط وبالتالي يتميز البيع بالتقسيط بالتأجيل والزيادة في الثمن وفق مدة التأجيل ، وتسمى هذه الصيغة أيضاً بالبيع

(1) منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات ، مرجع سابق ، ص 23.

(2) خالد قاشي ، كمال العقريب ، مرجع سابق ، ص 16.

الأجل (1).

- **تطبيق صيغة البيع بالتقسيط في مجال السكن:** هذه الصيغة التمويلية تناسب بشكل كبير الأسر متوسطة الدخل ، والتي تجد صعوبة في بناء أو شراء مسكن بمدخراتها الذاتية دفعة واحدة ، حيث يقوم البنك بالاتفاق مع العميل على حيازة هذا الأخير لمسكن بواسطة عقد بيع آجل ، ليقوم البنك بعدها بشراء المسكن للزبون وفق المواصفات المطلوبة على أن يسلمه إياه فور شرائه ويتعهد العميل بدفع ثمن الشراء في وقت لاحق ، ويكون تأجيل الدفع لثمن السكن كله أو جزء منه فقط عادة ما يتم تسديد الجزء المتبقي من ثمن السكن في شكل أقساط دورية ، وبعد سداد كامل مبلغ الدين تحول ملكية السكن للعميل.

الخاتمة:

تنفيذ برامج السكن يحتاج إلى مصادر تمويل مختلفة ، يمكن أن تكون من داخل الدولة أو من خارجها (التمويل الخارجي) ، ونظراً لأن لكل دولة كيان اقتصادي خاص بها فإن نماذج التمويل السكني تختلف من كيان لآخر ، فالنظام الاقتصادي الذي سارت عليه الجزائر منذ الاستقلال إلى أواخر الثمانينات ، والمتمثل في نظام الاقتصاد الموجه ، قد أدى بها إلى الوقوع في أزمات يصعب عليها التحرر منها ، كفشل المخططات التتموية (1967 - 1989) في حل مشكل تمويل السكن. وبعد تخلي الدولة الجزائرية عن النظام الموجه (فترة ما بعد الإصلاحات) ، عرف قطاع السكن انتعاشاً ومساراً آخرأً اختلف عن سابقه ، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار للسكن الريفي ، إضافة إلى ظهور أنماط سكنية جديدة ، غير أن مشكل التمويل السكني ما زال وارداً ، لذا يجدر التفكير في صيغ تمويلية جديدة بما يتماشى والوضع الاقتصادي ، الاجتماعي والسياسي للدولة الجزائرية.

- وجود صيغ محدودة جداً في التمويل والاستفادة من السكن؛

- شروط التمويل الإسكاني من حيث الفائدة والأجل وسقف القرض لا تتناسب مع احتياجات الأسر من ذوي الدخل المنخفض.

- تتميز سياسات التمويل السكني في الجزائر بالتعقيد وعدم المرونة مما حال دون حل أزمة السكن؛

- أهم مصدر تمويلي لقطاع السكن في الجزائر هو الأموال العمومية ،

(1) موسى محمد محمود شحادة ، مرجع سابق ، ص:123.

- إن استحداث شركة إعادة التمويل الرهني والتي تكون جنباً إلى جنب مع البنوك التجارية ، تستطيع أن تضخ الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان ، من خلال الربط لأول مرة بين سوق الإسكان وسوق رأس المال ، عن طريق تمويل القروض العقارية بأوراق مالية مضمونة بتلك الأصول ، الأمر الذي يؤدي إلى معالجة عجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد . حيث يمكن للبنك بيع الرهن لشركة التوريق والحصول على الأموال ، ثم إعادة ضخها من جديد؛

- نظام التمويل العقاري الإسلامي يمكن أن يكون مكمل أو بديل هام لباقي صيغ التمويل التي تعتمد عليها الدولة في حل مشكلة السكن وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة؛

- حتى يتم تفعيل نظام تمويل السكن بشكل صحيح ، لابد على السلطات من البحث في أهم الأسباب التي تحول دون تحقيق نظام تمويلي كفاء ، بدءاً بقيمة الدعم المالي ومحاولة معالجة العوائق الإدارية؛

- تفعيل وتعزيز نشاط شركة إعادة التمويل الرهني؛

- تنويع أساليب تمويل السكن من خلال إنشاء بنوك متخصصة في منح القروض السكنية وفق ما تنص عليه الشريعة الإسلامية .

