

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر

يماني خالدية امينة ليلي

جامعة ابن خلدون - تيارت (الجزائر)، Yamani14@hotmail.fr

تاريخ النشر: 2021/11/13

تاريخ القبول: 2021/05/29

تاريخ الاستلام: 2021/04/25

ملخص

تقوم البنوك بدور مهم في تطوير اقتصاديات الدول وذلك من خلال ماتقدمه من خدمات بنكية متنوعة وهي تعتبر من أهم المؤسسات المالية التي ينبغي إن يكون لها الدور الفعال في تمويل سوق السكن. لقد كانت نظام تمويل السكن في الجزائر و إلى غاية سنة 1994 يتسم بالاحتكار الذي كان يمارسه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. والذي كان موجها خصوصا إلى العائلات التي تملك دفتر للاذخار لدى صندوق بعد استيفاء شروط معينة

وخلال سنتي 1998/1997 ادخلت إصلاحات جديدة على نظام تمويل السكن والتي كان يهدف من ورائها إشراك جميع البنوك التجارية العامة منها والخاصة في منح القروض إلى العائلات التي ترغب في امتلاك سكن تطوري مدعم وهذه الإصلاحات لم تأت بالنتائج الموجودة منها نتيجة لل صعوبات التي واجهتها البنوك التجارية في هذا المجال. والتي يمكن تداركها من خلال تطوير وتنظيم السوق العقاري

(سوق السكن) وتوفير متطلبات وشروط نجاح نظام إعادة التمويل الرهني و النظام المالي بشكل عام

كلمات مفتاحية: المؤسسات المالية - سوق السكن - خدمات بنكية - نظام تمويل السكن - البنوك التجارية.

تصنيف JEL: G21, G29

Abstract :

Banks have an important in developing the economy of countries through the various and different service they provide. Banks are one of the most interesting state financial institutions, which must the most efficient role in financing the market of hours. House financing. In Algeria seemed to be monopolized until 1994 by the National saving Bank (CNEP) that was oriented to those who used to have an account in their bank after fulfilling certain condition.

During the years 1998 and 1997. We have entered new reforms to the system of financing house which at integrating all the banks. Private and public. In giving loans to families, which intend to possess a supported developmental houses these reforms, did not result into the expected ends owing to the difficulties that banks are passing through in the field of house financing.

Banks may re- set their state through developing and organizing the housing market and making the requirement and the conditions available to success the system of hypothetical financing and the financing system in general

Key words:

Financial institutions – Housing market – Bank services – System of housing financing – commercial banks

JEL Classification: G21 , G29

مقدمة:

إن مفهوم السكن في المنظور الحديث للتنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرى بموصفاته التخطيطية والنوعية بل يمتد ليشمل الاهتمام براحة الإنسان وتوفير المسكن اللائق له ما جعله يحظى بأهمية بالغة من طرف مختلف الباحثين الاقتصاديين وكذا حكومات ودول العالم، فقد أصبح من الأولويات الضرورية في السياسات الاقتصادية والاجتماعية الكبرى. أما بالنسبة للجزائر فتعد مشكلة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها أغلب الجزائريين فقد شكل تفاقم الأزمة فيها جانبا هاما في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء والتي تحولت من مرحلة العجز إلى الأزمة المزمنة فتداعياتها على الجانب الاجتماعي تتجلى وتتجسد على الرفاهية الاجتماعية للأفراد والاختلال في سلوكياتهم أما من الناحية الاقتصادية فمن الجدير ذكره ان انتعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى وبالتالي المساهمة في زيادة النمو الاقتصادي والتخفيف من البطالة والارتفاع في الدخل أي خلق الثروة إجمالا.

1.1 إشكالية

فيما تكمن مساهمة البنوك التجارية والإضافة التي تقدمها فيما يتعلق بتمويلها لقطاع السكن؟

2.1 التساؤلات الفرعية

وتتفرع من هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية:

ما الوظائف المنوطة بالبنوك التجارية وفيما تتمثل أهم أهدافها؟

ما مدى اعتماد صيغ السكن على التمويل المصرفي؟

هل السياسات المتبعة من طرف البنك الوطني الجزائري تساهم فعلا في تمويل قطاع السكن؟

3.1 فرضيات البحث:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نصوغ الفرضيات التالية:

تتميز البنوك التجارية بمجموعة من الوظائف منها: التقليدية والحديثة وهي تهدف إلى تحقيق الربحية والسيولة ودرجة عالية من الأمان.

-تعتمد صيغ السكن وبشكل كبير على التمويل المصرفي حيث ان معظم البنوك التجارية تتبنى وظيفة تمويل قطاع السكن

(أو الإستثمار فيه)

نعم السياسة المتبعة من طرف البنك الوطني الجزائري تساهم فعلا في تمويل قطاع السكن وذلك من خلال منح وتقديم

قروض عقارية للأفراد على اختلاف انواعها:

-قروض مخصصة لشراء السكن

- قروض موجهة لتهيئة مسكن

- قروض متعلقة ببناء سكن جديد

2عموميات حول السكن:

لقد تعددت التعارف التي تناولت السكن باختلاف الباحثين واختلاف نظرتهم للحياة وتوجهاتهم فمنهم من يصفه بأنه

من مقومات المستوى المعيشي وهناك من يراه عاملا أساسيا للتمتع بالحقوق على اختلاف أنواعها ومنهم من يعتبره ركنا أساسيا

في حياة الفرد ومن الأساسيات والضروريات التي لا يستطيع الإستغناء عنها فبدونه يعتبر ضاعا وتائها وبدون عنوان.

1.2 تعريف وماهية (السكن)

لا يوجد تعريف محدد للسكن نظرا لتعدد خصائصه

ولقد تعددت التعاريف التي تدور حول السكن والتي سنذكر أهمها فيما يلي:

- السكن هو المنزل أو البيت.

يعتبر السكن ضرورة وحتمية في حياة الإنسان وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه فهو الجزء المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة، أمن، استقرار وكرامة. فكانت ولا زالت المجتمعات تقوم بتقديم خدمات وتسهيلات للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهة السكنية وإشباع المزيد من احتياجاته المادية والمعنوية في جميع مجالات الحياة فالسكن يحقق معادلة الاستقرار والحياة الكريمة معا.

- يعتبر المسكن ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن حي يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

- ونجد في التقرير الذي أدلى به الخبير داف هاما بمفهوم تضمين المسكن والسكن فقال "التوفر على المسكن اللائق يعد أمرا أساسيا مثل الاكل فالسكن بالطبع هو المنزل ولكنه أيضا المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه ويمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجيات المادية والروحية من الانتاج الغذائي إلى الابتكار الفني".

- يمكن النظر للسكن على أنه حق وإحدى عناصر مستوى المعيشية شأنه شأن الغذاء وجميع المتطلبات ونجد في اللغة العربية أكثر من عبارة للدلالة على السكن مثل الدار، البيت، المسكن وكلها تحمل معنى كلمة سكن في العربية مأخوذة من السكنية أي المكان الذي يوفر السلامة والسكنية والهدوء لقاطنيه.

- أما الدكتور ممدوح بحر باحث إقتصادي فقد عرف المسكن على أنه "المكان الذي يخلو فيه الأنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيدا عن أعين الرقباء نائبا عن العيون وأسماع الأخيرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته بالمقربين إليه".

- كما عرف على أنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف وهو المكان الذي تنبع فيه علاقة المحبة بين الابوين وبين كل فرد من الاسرة التي يسعد بهما الأطفال والكبار وهو المكان الذي تتم فيه إستضافة الأهل والأصدقاء وهو المكان الذي يجمي الأشخاص وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان وهو المكان الذي يسعد فيه بممارسة هوايته وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد إحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد، المنزل أيضا مصدر إعطاء والوفاء ومكان لممارسة الهوايات والخلق والابداع.

- وقد إتفقت الأراء على اعتبار المسكن من إحدى مفردات مستوى المعيشة وهو في هذا يتفق مع مفردات المعيشة من غذاء وكساء وبأنه حركة تفاعل لأصناف مختلفة في البشر عقائديا، اجتماعيا، ثقافيا وسلوكيا.

1.2 الأهمية الاجتماعية والاقتصادية لقطاع السكن

شكل تفاقم أزمة السكن في الجزائر عائقا هاما في التنمية الاجتماعية والإقتصادية على حد سواء، فمن الناحية الاجتماعية تتجلى إنعكاسات هذه الأزمة على الرفاهية الاجتماعية للأفراد والإختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية في الانتاج، أما من الناحية الإقتصادية فنكتفي بالإشارة إلى ان إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الإقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل الفردي ومنه يستنتج المثل القائل "عندما يذهب قطاع السكن فالكل يذهب معه"، لقد قام البنك الدولي في بداية التسعينات بإجراء معاينة أو تشخيص على

النظام المالي في الجزائر وعلى الخصوص نظام تمويل السكن وذلك بالإستعانة بمكاتب الإستشارة ذات السمعة الدولية مثل: (Lybran & Cooper) وقد نتج عن هذا التشخيص عدة توصيات منها إعادة هيكلة النظام المالي بما في ذلك نظام تمويل السكن الذي كان محتكرا من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) في ظل الاقتصاد المخطط.

2.2 دور تمويل قطاع السكن في النشاط الإقتصادي:

بينت الدراسات التي أجريت حديثا على تجارب بعض الدول الأجنبية أن الاثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج الى دعم من طرف الدولة وذلك بأخذ بعين الاعتبار بان التدخلات الغير مباشرة لتنشيط قطاع السكن لها أهمية أكبر من التدخلات المباشرة، فالنفقات المخصصة من طرف الدولة كل سنة للسكن تعتبر كبيرة بالنسبة للنفقات العمومية ورغم ذلك لم تلبى الحاجة نظرا لتفاقم أزمة السكن في الجزائر في السنوات الاخيرة، اما الاثار الناجمة عن النفقات المخصصة للسكن على النشاطات الاقتصادية فتعتبر ذات أهمية قصوى حيث ان كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار (المضاعف) على النشاطات الاقتصادية الاخرى، وعادة مايشغل قطاع السكن ما بين 1 و 3% من اليد العاملة في الدول النامية و بين 3 الى 6% في الدول المتقدمة ولهذا يعتبر اثر المضاعف في خلق مناصب الشغل في ميدان التعمير ذو أهمية معتبرة لانه يجلب وراءه خلق مناصب شغل في عدة نشاطات إقتصادية حيوية في البلاد وعليه فإنه يمكن القول بأن مستوى تطور القطاع المالي وعصرنة النظام المصرفي يلعبان دورا بارزا في تنمية وتطوير السوق المالية بما في ذلك سوق الرهن العقاري.

3 صيغ السكن

1.3 السكن العام للإيجار (LPL: Logement Public Locatif)

هي عبارة عن مساكن إيجار عامة محجوزة للمواطنين او (الأسر) الذين لا يملكون بدورهم مسكن او أرض ولم يستفيلوا من قبل منه، والتي بدورها لا يزيد دخلها الشهري عن (24000 دج) .
يتم إنشاء ملف طلب هذا النوع من السكن ببلدية الإقامة و(Daira) الدائرة، ومن مكان الإقامة تتم مراقبة الطلبات التي يقدمها المواطنين على مستوى ملف مركزي يتم إنشاؤه على مستوى وزارة السكن ويتم تحديثه بانتظام.
- يقوم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بتمويل برنامج LPL نيابة عن خزينة الدولة فهو يقوم بتسيير اعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان وخاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري وذلك من خلال دفع مستحقات مكاتب الدراسات وشركات البناء التي تعاقدها معها ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

البيع بالإيجار: Location-Vente (LV)

تستهدف برامج الإيجار بيع السكنات لمقدمي الطلبات (الاسر) والذين لا يملكون بدورهم مساكن أو أراضي، ويبلغ دخلهم الشهري محصور ما بين (24000 دج) وستة أضعاف الحد الأدنى المضمون للدخل (SNMG)، أي ما يعادل (108000 دج)
يتم تنظيم تمويل هذا النوع من الاسكان على النحو التالي:

- مساهمة المشتركين.
- القرض البنكي المدعوم من طرف الخزينة.
- مساعدة الدولة والمقدرة بـ (700000 دج/مشارك) اقل بـ 4 مرات الحد الأدنى للأجور 72000 دج و 400.000 دج إذا كان الدخل أكثر من 72000 دج حتى لـ 108000 دج.
- يدفع المشتركون في هذا النوع من المساكن مساهمة أولية مقدرة بـ 25% على دفعات من سعر بيع المنزل وإيجار شهري على مدى 25 سنة كأقصى حد للدفع واكمال ما تبقى 75% وعند دفع ثمن كامل للسكن يكتسب المستأجر ملكية السكن، كما يمكن أيضا للمستفيد أن يدفع مقدما ثمن منزله بالكامل.

بالنسبة لهذا البرنامج يستمر الصندوق الوطني للسكن CNL في:

- إبرام إتفاقيات مع الجهات المانحة لتعبئة الموارد اللازمة
- إدارة المساعدات الحكومية

- دفع مكاتب الدراسات وشركات التحقيق التي تعمل بها AADL

السكن الترقوي المدعم: (LPA (Logement Promotionnel Aide)

لقد جاءت صيغة (LPA) السكن الترقوي المدعم في سنة 2011 في مكان الصيغة القديمة (LSP) السكن الاجتماعي التساهمي السكن الترقوي المدعم (LPA) عنده نفس خصائص الصيغة القديمة (LSP) غير ان الفوق الجوهري بينهما هو: ان الطالب في الصيغة الاولى يوضع على مستوى بلدية مكان الإقامة على العكس تماما من نظيرتها الاخيرة والتي كانت تودع عند المرقي العقاري، ومنه ثم تذهب الى لجنة الدائرة من أجل المصادقة عليها لتعود بدورها الى الصندوق الوطني للسكن (CNL).

تتم الإعانة على حساب مستوى الدخل وقيمتها لا تتجاوز مرات مبلغ الإعانة اي: 700.000. دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنسبة فائدة 1% تتم إجراءات الدفع وفق الآتي:

- إذا كان الدخل أكبر من الحد الأدنى للأجور SMIG 18000 دج وأقل من 4 مرات الحد الأدنى للأجور 72000 دج يستفيد هذا الأخير (الزوجين مع بعض) من مبلغ إعانة يقدر ب (700.000 دج)

- إذا كان الدخل أكثر من 72000 دج حتى ل 108000 دج يستفيد هذا الأخير من مبلغ إعانة يقدر ب (400.000 دج) اذا كان الدخل أكثر من 108000 دج فالشخص حق الاستفادة من صيغة أخرى والمتماثلة في صيغة (LPP) السكن الترقوي العمومي.

والذي من جملة خصائصه

- يجب ان يفوق الدخل 6 مرات الحد الأدنى للأجور، بالإضافة الى أنه لا يوجد فيه مبالغ إعانة الدولة. كما يبلغ معدل الفائدة فيه 3%

السكن الريفي: (Habitat Rural (HR)

تتم إجراءات هذه الصيغة كما يلي:

بعد وضع المستفيد ملفه على مستوى البلدية يتم اختياره حسب القائمة على مستوى الدائرة من طرف اللجنة المختصة متمثلة من (رئيس البلدية، رئيس الدائرة، ممثل من مديرية الفلاحة) ثم يتم بعد ذلك وضع ملفات على مستوى مديرية السكن (DL) لاجراء مراقبة الملفات على مستواها، وبعد ذلك ترسل الملفات المقبولة من طرف مديرية السكن الى الصندوق الوطني للسكن وذلك لغرض الحصول على قرار الاستفادة من مبلغ الإعانة والمتمثلة في: (700.000 دج) و 1.000.000.00 بالنسبة لمناطق الجنوب.

يتم منح المستفيد هذا المبلغ على مرحلتين:

- مبلغ 420.000 دج قبل بداية الاشغال وتمثل 60 في المائة من الإعانة، اما فيما يتعلق بالمبلغ التبقي 40 في المائة 280.000 دج تدفع بعد انجاز بالسقف (la Dalle) وتتم مراقبة الاشغال من طرف المديرية السكن.

- قطعة الارض تكون مساحتها محصورة ما بين 150-200 متر مربع، كما يمكن ان يستفيد بقرض بنسبة الفائدة من 1% الى 3 % المبلغ الأقصى للقرض يصل الى 3.000.000 دج.

شروط السكن الريفي:

- تبرير دخل عائلي لا يتجاوز 6 أضعاف الحد الأدنى لاجر المضمون.

- ان لا يكون مستفيد من بيع عقار سكني عام أو مساعدة إسكان حكومية باستثناء (ما عدا) نوع وحيد من السكن والمتمثل في (F1) .

- الحصول على قطعة من الارض في المناطق الريفية.

2.3 آليات التمويل البنكي للسكن:

تتعدد طرق التمويل المصرفي وتختلف باختلاف البنوك منها من تتبع الطرق التقليدية (ربوية) واخرى اسلامية، وتختلف في تعاملاتها من مؤسسة مصرفية الى اخرى.

التمويل المصرفي

تعتبر المصاريف بأشكالها المختلفة اهم المنشآت المالية في تزويد قطاع الاعمال بالاحتياجات التمويلية المتنوعة نظرا لعدم كفاية مواردها الذاتية.

- حيث يعرف التمويل المصرفي بانه "التمويل الذي يقدم بواسطة البنوك بأنواعها المختلفة (بنوك تجارية، استثمار و اعمال و بنوك متخصصة وبنوك اخرى مثل بنوك الادخار، البنوك التعاونية و البنوك المهنية) بالإضافة الى التمويل المقدم من البنوك الدولية و المؤسسات التمويلية الدولية الاخرى).

وتمثل احتياجات قطاع الاعمال سوءا أكان عاما أو خاصا و سوءا كان يعمل في مجال الصناعة أو التجارة أو الزراعة أو الخدمات الاخرى في تمويل كل من رأس المال الثابت ورأس المال العامل، اي تتمثل في احتياجاتها الى كل من القروض الطويلة والمتوسطة والقصيرة الاجل ففي ما يتعلق بتمويل الاصول الثابتة فعادة تقوم بها البنوك المتخصصة (العقارية، الصناعية، الزراعية) وكذلك بنوك الاستثمار وفي بعض الحالات تقوم بها البنوك التجارية في ظل معايير معينة ووفقا لتشريعات وتنظيمات مصرفية وضوابط البنوك المركزية، وفيما يتعلق بتمويل راس المال العامل وذلك لمقابلة المخزون السلعي واحتياجات التشغيل النقدية ومن اهمها مرتبات واجور واحتياجات التمويل الاضافية التي تفرضها طبيعة عملية التشغيل والتي تختلف بدورها من صناعة لأخرى وتقوم بها كل من البنوك التجارية كذلك البنوك المتخصصة، فمثلا تحتاج الصناعة القطنية ومضارب الارز ومطاحن الفلال ومعاصر الزيتون الى مبالغ طائلة لتكوين مخزون من مستلزمات انتاجها الرئيسية مثل: الغزل، الارز، القمح، البذور الزيتية نظرا لطبيعتها الموسمية ويتم التمويل هنا عن طريق القروض المصرفية متوسطة الاجل وقصيرة الاجل وتتعدد طرق التمويل المصرفي وتختلف باختلاف البنوك.

وتتجسد أحد أهم أوجه التمويل المصرفي في البنوك العقارية.

البنوك العقارية:

تقدم البنوك العقارية القروض لأجل متوسطة وطويلة الاجل (قد تصل بدورها الى 30 عاما) لافراد وشركات ومؤسسات البناء ومجالس البلدية وذلك لأغراض البناء وشراء الاراضي لتجزئتها واستصلاح الاراضي واقامة مشروعات الري والصرف وغيرها وتلعب رؤوس اموال البنوك العقارية و احتياطياتها اي المواد الذاتية دورا هاما في عملية التمويل، كما أنها تحصل على قروض طويلة الاجل من السوق المالية اما بشكل مباشر او عن طريق طرح السندات للاكتتاب العام وتلعب الودائع دورا ثانويا نظرا لقلتها من ناحية و خضوعها لقواعد البنك المركزي والتي تهدف الى الحفاظ على حقوق أصحابها.

3.3 التمويل الاسلامي للسكن (التمويل على الطريقة الاسلامية)

ان اغلب المؤسسات الاسلامية التي اصبحت تنشط في ميدان التمويل القصير والبعيد المدى وذلك باستعمال اساليب ونظم المالية الحديثة دون المساس بما نصت عليه نصوص الشريعة الاسلامية وعلى الخصوص قضية الربا، فمثلا عوض عن التعامل بما يسمى بعلاقة الدائن بالمدين فان هذه الاخير تفضل استعمال مبدأ الشراكة بين الممولين والمستعملين للموارد المالية، فالعائد من استعمال

هذه الاموال ليس ثابت لا محدد مسبقا وان الاداة التي تستعملها المؤسسات المالية الاسلامية تتمثل في الشراكة في الموجودات المالية وليس في الاقتراض المبني على اساس فوئد تحدد مسبقا.

• تمويل السكن على الطيق الاسلامية:

تقوم بعض المؤسسات المالية بتمويل السكن ولكن باعتبار السكن كموجود يستعمل في انتاج الدخل عن طريق التأجير ولذلك يمكن اللجوء الى مضاربة وتقسيم الارباح والخسائر التي قد تنتج عن التأجير من الاساليب الاخرى التي تستعمل في تمويل السكنات المهيأة للتأجير وهو ان المؤسسة تقوم بامتلاك السكنات اي يعود لها حق الملكية ثم تقوم بعدها بوضع هذه السكنات للتأجير مع حق الإقصاء في حالة القصور عن الدفع ولكن المشكل الذي قد يطرح في هذه الحالة هو تثبيت مبلغ الايجار لمدة طويلة في المستقبل قد ينجز عنه مخاطرة ومن ثم عدم التأكد من ربحية المشروع، وعليه يبدو لنا أن الطريقة المثلى التي يمكن ان تتدخل بها المؤسسات المالية الاسلامية في منح القروض السكنية هي انتهاج لمبدأ التأجير مع البيع هذا الاسلوب يتشابه كثيرا مع اسلوب شراء السكنات عن طريق التمويل الرهنى بحيث ان المؤسسة المالية تصبح المالك المؤقت للسكن الى حين تسديد جميع الاقساط المستحقة في المستقبل الادوات المالية التي تستعملها المؤسسات المالية الإسلامية.

ان الايداع الاموال دون فوائد تحدد مسبقا لدى مؤسسة الاسلامية يكون الهدف منها الاستثمار في الاسهم في الاسواق المالية بعد فرض نفقات تسيير هذه الاستثمارات، في هذه الحالة فان دور المؤسسات المالية يصبح كوكيل لإدارة المحافظ المالية اضافة الى ذلك قد تقوم هذه المؤسسات بحفظ المدخرات (ايداعات) بدون فوئد.

أما الاستثمار على المدى القصير مثل المتاجرة او تدعيم دوران راس المال فان نفس مبدأ المشاركة في الارباح والخسائر يطبق في هذه الحالة ما عدى عدم وجود مشاركين اخرين ولذلك فان المستثمر يتمتع بالحرية الكاملة في هذه الحالة بما في ذلك نتائج تسيير المشروع الاستثماري وتوصف هذا الحالة عادة بالمضاربة، فالعائد من الاستثمار يحدد وفق الربح او الخسارة في المشروع غير ان المضارب يوصف عادة بالمستثمر الذي ليس لديه راس مال وانما يضارب بأموال الاخرين في هذه الحالة فان المؤسسة المالية التي توصف بالمضاربة تتحمل 100% من الخسارة التي قد تنتج عن ادارة المشروع الاستثماري بينما في حالة تحقيق الربح فان حصتها من ذلك يكون قد حدد مسبقا عن طريق ابرام اتفاقية لذلك.

ومن بين الادوات المستعملة من طرف البنوك الاسلامية هو البيع بالتقسيط أو التأجير التمويلي.

فالبيع بالتقسيط يعرف عادة بالمراوحة ويتطلب من المؤسسة المالية شراء سلع واطافة علاوة خاصة بالربح ثم يبيعه بالتقسيط فالربح يدفع في هذه الحالة بالتقسيط وعلى فترات زمنية تحدد مسبقا.

أما فيما يخص التأجير التمويلي فيشبهه عادة ما يعرف بالأسلوب الايجار بحيث تتحصل المؤسسة المالية على عقد التمليك وللطرف الاخر حرية الاختيار بين الايجار او الايجار مع التمليك في هذه الحالة فان الزبون يدفع مبلغا اضافيا من المال للحصول على التمليك بحيث تشبه هذه العملية اهتلاك القرض العقاري.

ومن جملة الادوات المستعملة ما يعرف عادة بالاستثناء، وتستعمل هذه الطريقة في تمويل التجهيزات الرأسمالية الكبرى كما تطبقها في تمويل المشاريع السكنية فالمؤسسة المالية في هذه الحالة تلعب دور الوكيل بالنسبة للمشتري وتأخذ عمولتها عن عقود الخدمات التي تقدمها.

اسلوب المشاركة واسلوب المراوحة:

قد يستعمل في بعض الاحيان اسلوب المشاركة والمراوحة الى جانب الاجارة والشراء في تمويل المشاريع السكنية فيبقى السكن مملوكا من الطرفين "البنك والزبون" كل حسب مشاركته في تكلفة الانجاز فالبنك يقوم بإيجار نصيبه في المسكن الى الزبون بحيث يقوم هذا الاخير بدفع المستحقات الشهرية حسب شروط المنصوص عليها من طرف البنك في هذه الحالة تتقلص نسبة المشاركة للبنك وترتفع

بالنسبة للزبون الى حين استيفاء كل مستحقاته فيصبح المالك الوحيد للمسكن ويطلق على هذه العملية اسم التمليك عن طريق المشاركة.

يستعمل في تمويل السكن اضافة الى اسلوب المشاركة، اسلوب المراجعة يخصص عادة لشراء مواد البناء وان الاستعمال هذا الاسلوب شائع في اغلب الدول النامية اين تقوم اغلب العائلات بشراء مواد البناء وان استعمال هذا الاسلوب شائع في اغلب الدول النامية اين تقوم اغلب العائلات بشراء قطعة ارض والاستعانة بذويها او بمقاولين صغار للبناء مساكنهم (البناء الذاتي)، او بإضافة طوابق جديدة او توسيع المبنى القديم.

إذن يمكن اللجوء الى عدة اساليب لا تتعرض مع تعاليم الشريعة الاسلامية لتمويل السكن العائلي وتعتمد غالبية البنوك الاسلامية نظرا لعدم وجود مؤسسات مالية لإعادة التمويل على الودائع في شكل مضاربة التي تقدم بعض السيولة واسعار فائدة متغيرة، غير ان اسلوب الإجارة والشراء لمدة زمنية أكثر من سنة قد تطرح مشكل للسيولة النقدية ومخاطرة اسعار الفائدة من غير السهل ان يقوم البنك بالحصول على السيولة من خلال بيع المجوهرات الثابتة.

- بعض النماذج المالية المتطورة في تمويل قطاع السكن

انه من غير المنصف ان نقول بان جميع الانظمة المالية الموجهة لتمويل القروض السكنية هي ضعيفة وغير قادرة على حل أزمة السكن.

• نظام مالي لتمويل السكن متطور.

• يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية او بتحديد في دول المجموعة الاقتصادية.

الاوربية وكذلك في دول أمريكا الشمالية (الولايات المتحدة الأمريكية، كندا) وهذا النظام إنبثق من خلال اتجاهين محافظين يرجعان الى القرن 19.

فالأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ما يعرف في الولايات المتحدة بمؤسسات الادخار والائتمان، اما الاتجاه الثاني فقد ظهرت بوادره في الدولة الأوروبية الأخرى مثل: فرنسا، إيطاليا، ألمانيا والدول الاسكندنافية وكان لا يزال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية.

لقد اثبتت التطورات الاخيرة ان الاتجاه الثاني قد وصل الى طريق مسدود بحيث اصبحت فعاليته محدودة وتحول من نظام منغلق الى نظام منفتح على الاسواق المالية والابتكارات الحديثة وعولمة الخدمات المالية، كما تطور الاتجاه الاول من كونه كان يعتمد فقط على السوق المالية الابتدائية في المعاملات المالية المتعلقة بالقروض السوق الثانوية التي تعتبر في الوقت الحاضر المحرك الأساسي لاقتصاد القومي ككل.

- النموذج الأمريكي:

لا يحتاج البنك العقاري الأمريكي الا الى مبالغ محددة من راس مالها مباشرة عمليات القروض العقارية لان جزء هام من المبلغ المقترض سيباع في السوق الثانوية بما في ذلك المخاطر الناجمة عند عدم القدرة على التسديد، في هذه حالة يتجنب البنك العقاري المراقبة المتعلقة بتطبيق القواعد الاحترازية في تقييم المخاطرة في حالة تطبيق نظام القروض المدعمة بمهونات عقارية.

ومن بين مميزات النموذج الأمريكي نذكر ما يلي:

- تهميش البنوك العقارية المختصة على سوق العقاري الأمريكية

- لا تهتم البنوك العقارية فقط بمنح القروض وإعادة تمويل هذه القروض عن طريق السوق الثانوية.

- تقوم البنوك العقارية ببيع القروض في السوق الثانوية خاصة بمؤسسات التابعة للدولة التي تتمتع على الاقل براس المال المطلوب (لا تظهر القروض العقارية في حسابات البنوك العقارية)

- الظهور المكثف للبنوك العقارية كان نتيجة الازمة التي أدت بمؤسسات الإذخار والائتمان الى الإفلاس في بداية الثمانيات بسبب عدم وجود راس مال كاف لذلك.

يعتبر البنك الوطني الجزائري من البنوك العمومية والفاعلة في الاقتصاد الوطني والذي يعمل بدوره على تمويل عجلة التنمية الاقتصادية وذلك من خلال تمويل البنية التحتية للاقتصاد وبالتالي المساهمة في تطوير البلد والدفع به الى الامام فهو يقوم بدور جوهري يكمن في كونه يقدم مزيج من الخدمات البنكية المتنوعة بداية من تلقيه للدوائع ومنحه للائتمان ووصولاً الى مختلف الخدمات وبالأخص تخصصه وولوجه للميدان العقاري وتبنيه لمنح مختلف القروض المتعلقة بالسكن على اختلاف انواعها، فهو يساهم بدوره وبشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل ازمة السكن او على الاقل التخفيف ممن حدتها وازالة الحمل من على عاتقها.

- البنك الوطني الجزائري ودوره في تمويل قطاع السكن

تقديم البنك الوطني الجزائري BNA

أسس البنك الوطني الجزائري بمرسوم 66-176 بتاريخ 13 جوان 1966 على شكل شركة وطنية ذات اسهم تسيير بواسطة القانون الاساسي لها والتشريع التجاري براس مال 1.000.000.000 دج، وفي 1970 تم وضع حد لهذه المساهمات الخاصة في راس مال البنك، اين تم شراء هذه المساهمات من طرف الدولة ليصبح البنك ملك للدولة، وحتى سنة 1982 قام البنك الوطني الجزائري بكل الوظائف كأى بنك تجاري الا انه كان له حق الامتياز في تمويل القطاع الزراعي بمد الدعم المالي والقروض وهذا تطبيقاً لسياسة الحكومة في هذا المجال

في 16 فيفيري 1989 اصبحت البنك الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية على شكل شركة الاسهم تسيير وفقاً لقوانين 88-01 و 88-03 و 88-04 ل 12 جانفي 1988 وقانون 88-119 ل 21 جوان 1988 وقانون 88-177 ل 28 سبتمبر 1988 وبالقانون التجاري

وفي شهر جوان 2009 تم رفع راس مال البنك الوطني الجزائري حيث انتقل من 14.600 مليار دج الى 41.600 مليار دج وذلك باصدار 27.000 سهم جديد يحمل كل سهم قسمة 01 مليون دج تم اكتتابها وشراؤها من قبل الخزينة العمومية. نهاية سنة 2018 تم رفع راس مال لبنك الى 150 مليار دج

- أهداف البنك الوطني الجزائري

يسعى البنك من خلال خدماته المتهددة والكثيرة للوصول الى اهداف معينة مسطرة من قبل اطاراته من قبل اطاراته لتلبية تلك الغايات ومن بين تلك الأهداف نذكر مايلي:

- احداث تنمية اقتصادية
- تنويع العمليات البنكية

- افتتاح المزيد من الوكالات عبر مختلف الولايات
- مواكبة التطور عن طريق تبني تقنيات جديدة او مستحدثة
- احتلال مكانة استراتيجية ضمن الجهاز المصرفي

- اجراءات ومراحل منح قرض عقاري

لابد من اتباع اجراءات معينة لمنح اي قرض عقاري وستتطرق لهذا الاجراءات بعد ان توضح شروط منح القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة محل الدراسة شروط منح قرض عقاري

- تقديم السيد (X) الساكن بحي المنظر الجميل ببلدية تيارت ولاية تيارت الى البنك الوطني الجزائري - وكالة تيارت - وذلك لغرض الحصول على قرض عقاري
 - بعد استقبال الزبون (X) من طرف وكالة البنك الوطني الجزائري تقوم هذه الاخيرة بمعاينة اجراءات منح القرض العقاري والمتمثلة في ثلاثة مراحل اساسية
- المرحلة الأولى:

وتتمثل اساسا في معرفة توفر الشروط من عدمها يقوم البنكي او الصيرفي بالتحقق من مجموعة من الوثائق وهي كالآتي:

- ان يكون حاملا للجنسية الجزائرية.
- ان يكون له راتب ثابت (مرسم).
- السن يجب ان لا يتجاوز 75 سنة.

بعد مرور المرحلة الاولى يقوم البنكي بالطلب من الزبون بإحضار مجموعة من الوثائق وذلك لغرض الحصول على تمويل من طرف البنك.

مكونات ملف القرض العقاري

بعد المرور بالمرحلة الاولى يقوم البنكي بالطلب من الزبون احضار مجموعة من الوثائق وذلك لغرض الحصول على تمويل من طرف البنك. الملف يتكون الملف الاداري من مجموعة من الوثائق والمتمثلة في:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية او رخصة سياقة ان وجدت.
- بطاقة الاقامة.
- شهادة الميلاد.
- شهادة عائلية ان وجدت.
- شهادة عمل.
- كشف الراتب ل (3 اشهر) الاخيرة + السنوي.
- عقد البيع على التصاميم.
- شهادة حجز السكن.

- شهادة cni الصندوق الوطني للسكن لغرض الاستفادة من اعانة الدولة.
- شهادة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- ومن ثم يتم احتساب المبلغ المتبقي مرورا بمجموعة من الخطوات.
- مبلغ السكن.
- المساهمة الشخصية.

اعانة الصندوق الوطني للسكن.

- مساعدة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

- المبلغ المتبقي (هو مبلغ القرض الذي سيتحصل عليه الزبون) .

دراسة ملف القرض ومعالجته من طرف البنك الوطني الجزائري.

بعد توفر جملة من الشروط في العميل او الزبون وعدم وجود اي نقص في الملف المذكور انفا يتعين على البنكي او الصير على مستوى مصلحة القروض ان يقوم بدراسة مفصلة تركز في طياتها كل الارتكاز على خبرة البنكي وحنكته.

هذه المرحلة الثالثة

هذه المرحلة تعتمد على البنك وخبراته كليا فهي تنطوي على مخاطرة ان لم تكن دراسة الملف دراسة دقيقة
- دراسة الملف تتم عبر مجموعة من المراحل.
- ادخال المعلومات في البرنامج والتفاوض.

يقوم البنك او الصير بادخال مجموعة من المعلومات المتعلقة بالملاءة المالية للعميل او الزبون مثلا (الراتب او الاجر السن) في برنامج اعلام الي يدعى ب (SIMULATOR) او المحاكي وهذا الاخير يقوم بإعطاء نتائج تقريبية واحتمالية مستقبلية عن مدة استحقاق القرض والمبلغ المخصوم من الاجر الثابت او الدخل.

ملاحظة يجب ان يكون المبلغ المخصوم لا يتجاوز 30 بالمائة من اجر المستفيد اتفاقية القرض وذلك من خلال التسجيل في مصلحة التسجيل والطابع املاك الدولة الرهن في هذه الحالة يكون الضمان الوحيد هو (عقد السكن) التامين يجب على المستفيد التامين اجباريا ضد المخاطر الطبيعية (CATNAT) وهذا التامين يكون لمصلحة البنك منح القرض وتحرير الشيك وتعتبر اخر مرحلة من مراحل منح القرض

4. تحليل النتائج:

- التمويل الكلي للدولة لقطاع السكن جعله حكرا عليها مما ادى الى تفاقم الازمة في الجزائر
- للبنوك التجارية بصفة عامة وللبنك الوطني الجزائري بصفة خاصة دور ضئيل في تمويل لقطاع السكن
- ان غياب سوق مالي متطور يختص بتمويل المشاريع السكنية في الجزائر من شأنه ان يزيد من حدة ازمة قطاع السكن في هذه الاخيرة

- الاعتماد على موارد الدولة بشكل كبير في مقابلة المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بانجاز السكن
- رداءة نوعية المساكن المعروضة في مقابل ارتفاع اسعارها
- عدم توفير سكنات جاهزة وبأسعار معقولة.

5. خلاصة:

ان سياسة السكن التي كانت لاتزال تعتمد في مجملها على الدور الاساسي للدولة في الانجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع بل تعدى دور الدولة في بعض الاحيان الى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية كل ذلك قد زاد ازمة السكن تعقيدا تحده السياسة برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الاهداف المنشودة وذلك بالرغم مم المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع وذلك راجع الى عدة عراقيل وصعوبات نذكر من بينها القيود البيروقراطية، الرشوة، المحسوبية، الاهمال الاداري من طرف البنوك الفاعلة، حيث تتبنى الدولة وحدها مهمة الامتصاص هذه الازمة، علما ان المبالغ المستثمرة في هذه الميدان تكون اما متوسطة او طويلة المدى ولا يمكن باي حال من الاحوال الحصول على هذه الاموال الا في اطار نظام متطور ومتكامل وجود سوق مالية ذات فعالية معترف بها من طرف العام والخاص.

يقوم البنك الوطني الجزائري لتجميع مختلف موارده عند طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات طابع ادخاري تستخدم في منح مجموعة متنوعة من القروض منها ماهو موجه للمقيمين العقاريين بغرض تمويل انجاز المشاريع السكنية واخرى تخص وموجهة للعائلات و الافراد ومتعلقة بدورها في تمويل امتلاك سكن جديد، توسيع او تهيئة مسكن، شراء مسكن من طرف الخواص، بناء مسكن وذلك من خلال الاعتماد على المجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية والتي تركز على الشروط الواجب توفرها في العميل (منصب العمل، الراتب، السن) بالاضافة الى مختلف الضمانات، التامينات والمؤونات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من العمليات

الانتمائية مع القواعد الاحترازية المفروضة عليه من طرف البنك. كما قام البنك بطرح مجموعة ثرية من صيغ الادخار والتمويل الموافقة لتعاليم الشريعة الإسلامية (المراجعة - الاجارة المنتهية بالتمليك).

- ان قبول المنح قرض او عدمه ينبغي ان يبنى على دراسة حقيقية ومفصلة ودقيقة إذا ان القرار الصائب من عدمه قد يؤثر وبشكل مباشر على البنك وبالتالي الاقتصاد ككل.

6. الهوامش والإحالات:

- دبابش رفيقة، تقديم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن، الجزائر، 2005.
- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، الحاج لخضر، باتنة 2014، 2013.
- محمد عبد العزيز عجمية وإيمان عطية ناصف، التنمية الاقتصادية (دراسات نظرية وتطبيقية)، الناشر قسم الاقتصادية كلية التجارة، جامعة الاسكندرية، مصر.
- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، برج الكيفان، الجزائر 2007.
- جميل بن عمران، أزمة السكن أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغاني بن منصور دار النور، الجزائر.
- حربي محمد عرفات، سعد جمعة غفل، ادارة المصاريف الاسلامية، دار وائل للنشر.
- حسن جميل البديري، البنوك مدخل محاسبي واداري الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الاردن.
- حسن محمد سمحان، اسس العمليات المصرفية الاسلامية، دار الكسيرة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، بغداد، العراق 2003
- خيرى الجزيري ن مقدمة في مبادئ الاستثمار (الأسواق، الأوراق، المؤسسات المالية)، مكتبة عين الشمس 2002
- دريد كامل ال كامل شبيب، ادارة البنوك المعاصرة، الطبعة الاولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2012
- رشدي صالح عبد الفتاح صالح، التمويل المصرفي لمشروعات البنية التحتية لنظام لبناء والتشغيل ونقب الملكية، بيروت، لبنان 2006
- محمد ابراهيم عبد الرحيم، اقتصاديات النقود والبنوك ن بدون طبعة، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية مصر 2015
- مامون على الناصر واخرون التمويل الدولي الطبعة الاولى دار الحامد للنشر والتوزيع عمان الاردن 2016
- عبد الغفار حنفي قباقص سمية الاسواق والمؤسسات المالية مركز الاسكندرية مصر 1999
- احمد يوسف عبد الخبير واخرون، النقود المالية واسواق المالية، الجمعية السعودية للسحاية، السعودية.
- من مجمل التوصيات التي تقدم بها المكتب الخبرة في سنة 1996 أمن إستخلاص ان CNEP تحول الى البنك الوطني للادخار والقرض
- CNEP BANK تصبح متخصصة في تمويل الخواص يمكنها في المرحلة الاولى تمويل القروض العقارية ومؤسسات البناء وفي مرحلة الثانية تمويل السلع الاستهلاكية للمواطن وفي المرحلة الاخيرة تقوم بتقديم الخدمات المصرفية بصفة تدريجية.
- الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري <http://www.bna.dz>
- www.cnl.gov.dz يوم 14/03/2019 إطلع عليه على ساعة 19:45
- www.cnl.gov.dz يوم 2019/03/16 إطلع عليه على ساعة 13:20
- www.cnl.gov.dz يوم 2019/03/19 إطلع عليه على ساعة 17:30
- www.cnl.gov.dz يوم 2019/03/27 إطلع عليه على ساعة 21:15