

واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد

أ/ خيرات أحمد - جامعة المدينة

الملخص:

إن نظام تمويل السكن في الجزائر الذي تعتبره الكثير من الدراسات من أهم أسباب أزمة السكن في الجزائر حيث قام البنك الدولي في بداية التسعينات بالاستعانة بمكاتب الاستشارة ذات السمعة الدولية لإجراء معاينة وتشخيص لأزمة السكن في الجزائر في سنة 1996 وقد نتج عن هذا التشخيص عدة توصيات نذكر منها إعادة النظر في نظام التمويل السكني في الجزائر.

إن سياسة السكن التي كانت ولا تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز ، التسيير ، التمويل والتوزيع بل تعدي دور الدولة في بعض الأحيان إلى الترقية العقارية لم تؤت أكلها ولم تحقق الأهداف المنشودة بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فمن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية ولكن هذا الهدف لم يصبح قابلاً للتحقيق في المدة الأخيرة في ظل محدودية موارد الدولة بسبب انهيار أسعار البترول ، وعليه يعتبر التمويل العقاري وما يرافقه من آليات من بين أهم البدائل والحلول

الكلمات المفتاحية: تمويل السكن، أزمة السكن .

Resume:

Le système de financement du logement en Algérie, considéré par de nombreuses études comme l'une des principales causes de la crise du logement en Algérie.

Au début des années 1990, la Banque mondiale a utilisé des bureaux de conseil de renommée internationale pour mener une enquête et un diagnostic de la crise du logement en Algérie., a abouti à plusieurs recommandations, dont une revue du système algérien de financement du logement, l'une des causes les plus importantes de la crise du logement en Algérie.

La politique du logement, qui dépend de l'État et dépend toujours de son rôle fondamental dans l'achèvement, la gestion, le financement et la distribution, mais parfois le rôle de l'État dans l'amélioration de l'immobilier n'a pas porté ses fruits et n'a pas atteint les objectifs souhaités malgré les montants injectés dans ce secteur Il est évident que le secteur du logement a besoin des fonds qui peuvent être utilisés pour financer la construction d'unités de logement, mais cet objectif n'est pas devenu réalisable au cours de la dernière période à la lumière des ressources limitées de l'État en raison de l'effondrement des prix du pétrole et, par conséquent, de l'hypothèque et des mécanismes d'accompagnement parmi les plus importants Alternatives et solutions

Mots clés.; financement du logement, crise du logement,

مقدمة

يعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول، وبالنسبة إلى الجزائر تعد مشكلة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها اغلب الجزائريين، والتي تحولت من مرحلة العجز إلى مرحلة الأزمة المزمنة، و أن قائمة الانتظار من الأسر الطالبين للسكن هي في تزايد على الرغم من أن بعض الولايات قد شهدت إنشاء مجتمعات سكنية بشكل منقطع النظير في الآونة الأخيرة، إلا أنها لم تساهم في حل هذه الأزمة بنسبة عالية، ومن هنا باتت أهمية إيجاد السبل الكفيلة للتصدي لهذه الأزمة و ادارتها بفاعلية، حيث أن التخفيف من أزمة السكن يشكل أحد مفاتيح الاستقرار الاجتماعي وأن العجز في السكن هو من دون شك أحد العناصر التي كان لها دور رئيسي في تفجير الأزمة الاجتماعية في الجزائر

إن أزمة السكن التي تعيشها الجزائر اليوم هي نتيجة عدم التوازن بين الطلب و العرض في الظاهر وهي أيضا عدم التوازن بين أسعار السكنات ومدا خيل الأسر على الرغم من حجم إنتاج السكنات في العشرية الأخيرة لم تعرفه الجزائر منذ الاستقلال وخاصة السكنات الاجتماعية الممولة من الأموال العمومية (الخزينة العمومية)

إن نظام تمويل السكن في الجزائر الذي تعتبره الكثير من الدراسات من أهم أسباب أزمة السكن في الجزائر فمن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية ولكن هذا الهدف لم يصبح قابل للتحقيق في المدة الأخيرة في ظل محدودية موارد الدولة بسبب انهيار أسعار البترول، وعليه يعتبر التمويل العقاري من بين أهم البدائل والحلول وخاصة و باعتبار أن التمويل هو حجر الزاوية في أية إستراتيجية إسكانية حيث ترتبط درجة نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية ومن هنا جاءت هذه الورقة البحثية كمحاولة من اجل إلقاء الضوء على أزمة السكن في الجزائر وبعض مصادر التمويل البديلة و المناسبة للتصدي لها والتخفيف من شدتها، وقد توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات ، وقد قدم مجموعة من التوصيات.

الإطار المنهجي للبحث

أولاً/ مشكلة البحث

يهدف البحث إلى رفع كفاءة مؤسسات التمويل الإسكاني ووضع آليات وحلول للمشاكل التي تعاني منها منظومة الإقراض السكني أو العقاري على ضوء التجارب الدولية الرائدة في هذا المجال

ثانياً/ أهمية البحث

تبرز أهمية البحث في تناوله لموضوع يتسم بالأهمية، وهو موضوع إدارة أزمة السكن، والتي تعد من الأزمات المزمنة التي يعاني منها المجتمع الجزائري، وعدم توفر مصادر تمويل كافية للطلب المتنامي عليها، والتي تحتاج إلى حلول مستمرة نتيجة للزيادة الطبيعية المستمرة للنمو السكاني في الجزائر وخاصة في ظل محدودية موارد الدولة بسبب انهيار أسعار البترول

ثالثاً/ أهداف البحث

يهدف البحث إلى الآتي:

1. إلقاء الضوء على موضوع مهم وحيوي يتمثل بأزمة السكن في الجزائر.
2. توضيح المقصود بالتمويل العقاري وأنواعه ومصادره.
3. إلقاء الضوء على بعض التجارب العربية لدول غير نفطية في تمويل السكن
4. المساهمة في تقديم بعض الحلول المناسبة والتي يمكن أن تساهم في تخفيف شدة الأزمة.

رابعاً/ فرضيات البحث

- 1- المسلمة التي كانت تعتمد عليها السياسة السكنية في الجزائر والتي مفادها أن الدولة تمول- الدولة تنجز- الدولة توزع وتسير انتهت إلى الطريق المسدود في الحد من أزمة السكن ولم تؤت أكلها ولم تحقق الأهداف المنشودة بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع.
- 2- قد لا يكتب النجاح للصيغ الجديدة لعرض السكن دون ترقية السوق العقارية والمالية وإصلاح المحيط المؤسسي الذي له علاقة بقطاع السكن.
- 3- إن مساهمة الجهاز المصرفي الذي يضم 1300 وكالة بنكية على المستوى الوطني في تمويل السكن المدعم وغير مدعم و المقدرة في حدود 5 بالمئة من رغبات التمويل كل سنة هي مساهمة رمزية مقارنة مع ما يملكه من موارد

4- رغم تمسك الحكومة بخيار الدعم الاجتماعي ومواصلة سياسة التحويلات الاجتماعية ، إلا أنها اضطرت مرغمة لخفض قيمة الغلاف المالي المخصص لقطاع السكن، وأصبح من الضروري العاجل في التفكير في بدائل لهذه المعضلة في الأمد القصير والمتوسط والطويل

خامسا/ منهج البحث: يعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع المعلومات المرتبطة بالمشكلة موضع الدراسة ثم تحليل وتفسير النتائج والوقوف على إمكانية تعميمها. أما المنهج الاستقرائي في هذا البحث فينصرف إلى كيفية تطبيق التمويل العقاري كبديل للتمويل العمومي للمشاريع السكنية في الجزائر من خلال الاستفادة من تجارب دول عربية غير نفطية

سادسا/ هيكلية البحث: تم تقسيم البحث إلى ثلاثة محاور أساسية، تناول المحور الأول الإطار النظري للبحث، بينما تناول المحور الثاني واقع تمويل السكن في الجزائر، أما المحور الثالث فقد تناول أهم التجارب الرائدة لدول عربية غير نفطية، وأخيرا تم التطرق إلى الحلول والبدائل في المحور الرابع والأخير

المحور الأول: الإطار النظري للبحث

أولاً/ مفهوم التمويل العقاري

يلعب التمويل دورا حيويًا فعّالاً في الحياة الاقتصادية المعاصرة فهو الشريان الحيوي والقلب النابض الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد للأمام دوماً وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيراً عن الدور التمويلي الذي تؤديه تحقيقاً للغايات المقصودة منها.

ويتطرق عدد غير قليل من الدراسات والبحوث لموضوع التمويل العقاري بمفاهيم تكاد تكون متطابقة بالمعنى، فيعرف على أنه عبارة عن عملية إقراض وتقديم السيولة النقدية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وسداد ذلك بشكل دوري بصورة أقساط دورية لمدة معينة أكثر من 15 عاماً في أغلب الأحيان حسب الاتفاق مع جهة التمويل مع تملك العقار بعد سداد الأقساط، ويتيح نظام التمويل حرية اختيار العقار المطلوب شراؤه والملائم لطالب التمويل

ثانياً / أنواع التمويل العقاري

تتعدد أشكال المؤسسات التمويلية كما تتعدد أشكال القروض وشروط الاقتراض، إلا أنها جميعاً كانت تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة والمحافظة على ما يتواجد لديها من الأصول المالية السائلة والعمل على تنميتها من جهة أخرى بكل الوسائل المتاحة لها، وقد يتطلب التمويل الإسكاني بصورته المعروفة معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي يمكن حصرها بالآتي:

(1) التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفقرة الزمنية من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها

(2) التمويل حسب المصادر التمويلية: تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المساعدة للإسكان.

(3) التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة: تعتبر ملكية الأموال التي يتم استثمارها إحدى المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية.

(4) التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري: ويعتمد طبقاً لطبيعة النشاط العقاري.

كما وأن هذه القروض يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع بخصائص مشتركة حول معدل الفائدة المختار، ومدة القرض، ونوعه الضمان المقدم كالاتي:

- (1) القروض الصغيرة ذات المدة الطويلة والفائدة القليلة
- (2) القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة

ثالثاً/مكونات سوق التمويل العقاري: يمثل سوق الاستثمار العقاري من 50 بالمئة إلى 70 بالمئة النشاط الاقتصادي لمعظم الدول النامية ولكي يكون هناك استثمار عقاري لابد من وجود منظومة كاملة للتمويل العقاري حتى توجد الطلب على سوق العقارات وتدفع المستثمرين إلى الدخول للاستثمار في هذا السوق

(1) السوق الأولى: وهي السوق التي يتم فيها تنشئة وضمان وتسويق وخدمة الرهن العقاري بواسطة مؤسسات التمويل العقاري والتي تتمثل في شركات الرهن العقاري، البنوك التجارية، بنوك الادخار مؤسسات الادخار و الإقراض وأجهزة تمويل الإسكان وتقدم

مؤسسات التمويل العقارية الخدمة بين مشتري وبائعي العقار بواسطة مجموعة عقارية معاونة تتمثل في الوسيط العقاري، خبير تقييم الرهن العقاري، الوكيل العقاري، شركات التأمين.

(2) السوق الثانوي: وهي السوق التي يتم فيها إعادة بيع حقوق الرهون العقارية من الشركات المصدرة للقروض إلى مؤسسات أخرى تقوم بتحويل هذه الحقوق إلى أوراق مالية أو صكوك يمكن تداولها في السوق المالي بضمان الرهون العقارية (التوريق) ومن ثم تتمكن شركات التمويل من استرداد جزء من قيمة القروض الأصلية لإعادة ضخها مرة ثانية في سوق العقارات الأولى

المحور الثاني: واقع تمويل قطاع السكن بالجزائر

أولا التمويل العمومي:

شهد قطاع السكن سنة 2014 قفزة حقيقية لم يعرفها منذ عقود، حول حلم الحصول على السكن إلى أمر ممكن بعدما كان حلما مستحيلا، بعد التدابير الصارمة التي اتخذتها مصالح الوزارة المعنية بالتنسيق مع باقي القطاعات بضبط الترتيبات للتخلص من كل ما من شأنه الوقوف في طريق الحيوية التي يعيشها القطاع منذ فترة والتسريع بعدد كبير من المشاريع السكنية بصيغها المختلفة

وبلغة الأرقام، تم الانطلاق في إنجاز قرابة 2.2 مليون سكن إلى غاية نهاية سبتمبر 2014 في إطار البرنامج الخماسي 2010 - 2014 بنسبة بلغت 98 في المائة، حسبما جاء في الحصيلة الأخيرة لوزارة السكن والعمران والمدينة

الجدول رقم (1) تطور استهلاك قطاع السكن حسب السنوات (2002 - 2009)

الوحدة/واحد مليار دج

السنة	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
المبلغ	56,37	84,35	86,46	98,18	131,85	137,63	136,40	167,45

المصدر: الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن اطلع عليه بتاريخ 2017/06/30

حيث في عام 2014 تم صرف 548 مليار دينار على مختلف الصيغ السكنية على المستوى الوطني، لترتفع الحصيلة في 2015 إلى 612 مليار دينار جزائري، فقد استفاد السكن الاجتماعي بـ 353.7 مليار دينار، أما البناء الريفي بـ 130.2 مليار، فيما تم صرف ما قيمته 96 مليار دينار على صيغة البيع بالإيجار "عدل"، والتساهمي والترقوي

المدعم بمبلغ 14 مليار دينار. وخصّص لبقية المشاريع مبلغ 17 مليار دينار، والتي وُجّهت لترميم السكنات على غرار (تجديد شاليهات الشلف وقسنطينة، تقديم إعانات للذين لم يستفيدوا بعد إثر زلزال 2003 بيومرداس، فيضانات غرداية 2008، زلزال المسيلة 2010)، وهذا

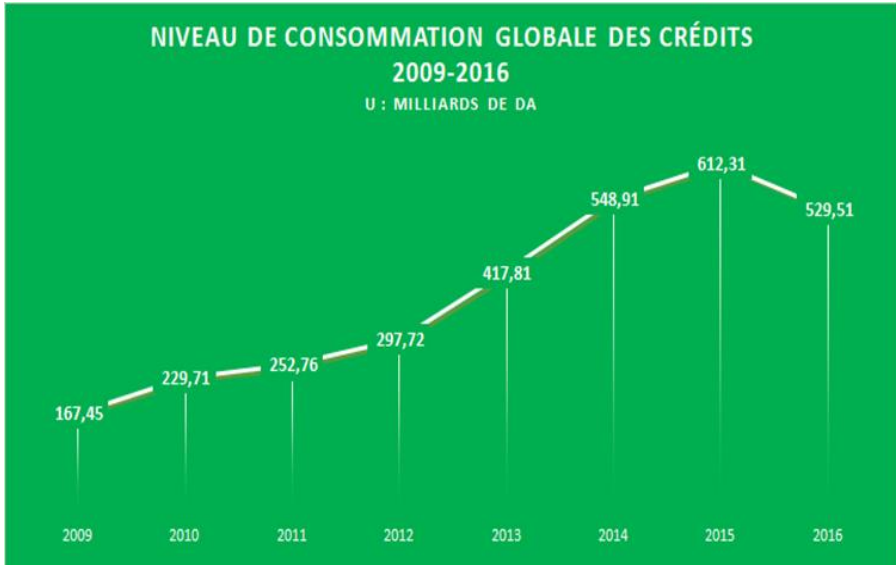
مايظهر جليا من خلال الجدول الموالي الذي يبين مانتخصه الدولة لتمويل الصيغ المختلفة لهذا

الجدول رقم (2) تطور استهلاك قطاع السكن حسب السنوات (2009-2016)

الوحدة/واحد مليار دج

السنة	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
المبلغ	167,45	229,71	252,76	297,72	417,81	548,91	612,31	529,51

المصدر: الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن اطلع عليه بتاريخ 2017/06/30
الشكل رقم (1): تطور استهلاك القروض على مستوى الصندوق الوطني للسكن للفترة (2009-2016)



المصدر: الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن اطلع عليه بتاريخ 2017/06/30
أما على مستوى الاستشراف بخصوص هذا القطاع تضمن مخطط عمل الحكومة من أجل إنجاز 1,6 مليون وحدة سكنية. يختلف الصيغ في إطار البرنامج الخماسي الجديد 2015-

2019 تداركا للعجز الهيكلي في المجال والاستجابة بذلك لطلبات كافة الأشخاص الذين يستوفون شروط الاستفادة، كما أعطيت أولوية قصوى لهذا القطاع للقضاء على أزمة السكن في الجزائر مع نهاية 2018 بتجديد الخطيرة السكنية وتنوع الصيغ، لتمكين كل الشرائح من الحصول على سكن، إلى جانب تكثيف الجهود للقضاء على الشاليهات والبيوت القصدية والعمارات الهشة. ولكن تمشي الرياح بما لا تشتهي السفن وأصبح هذا البرنامج الطموح مهددا نتيجة الصدمة البترولية نتيجة تراجع أسعار المحروقات بداية السداسي الثاني من سنة 2014، مما حدا بالسلطات العمومية إلى اعتماد سياسات تساهم في انسحابها التدريجي من عدد من المجالات وفروع النشاط، ومن بينها قطاع السكن، حيث هذا الظرف أثر على الاقتصاد الجزائري رغم التطمينات الحكومية كون الوضع سجل احتلالا في التوازنات الاقتصادية والمالية الداخلية والخارجية التي انعكست سلبا على مدخرات الدولة. فمحتويات صندوق ضبط الإيرادات تراجع بشكل كبير وانخفضت ملاءته إلى مستوى الحد الأدنى كما أن الحكومة ترفض مد يدها إلى احتياطي الصرف حتى لا ترهن سيادة القرار الاقتصادي، الأمر الذي يبدو معه خيار البحث عن موارد جديدة والتضييق على عمليات الاستيراد واللجوء إلى الاستدانة الداخلية عبر القرض السندي وحتى خفض الدعم المباشر وغير المباشر إلى حين ظهور أولى نتائج ما اصطلاح عليه بالنموذج الاقتصادي الجديد، وهذا ما تجلّى في قوانين المالية للسنوات 2016 و 2017 حيث تراجع الدعم الموجه للسكن في 2017 وقدّر بـ 305 مليار دينار وسجل تراجعا بنسبة 35.3 في المائة مقارنة بقانون مالية 2016 حيث تم تخصيص مبلغ 471 مليار دج، ونتيجة لذلك أجريت عدة تعديلات على الجانب التشريعي التي تحكم صيغة البيع بالإيجار والتي تصب في غالبها لصالح ضمان ديمومتها، باللجوء إلى التمويل البنكي الذي يعد الحل الأسلم والأضمن لهذه الصيغة في الوقت الراهن، والتي تشكل مساهمة الدولة ضمنها 49 بالمائة في حين تمثل مساهمة المستفيدين نسبة 51 بالمائة. فباللجوء إلى التمويل البنكي، يسمح بتخفيف العبء على الخزينة العمومية لأجل تمويل باقي صيغ السكن الأخرى لاسيما السكن العمومي والإيجاري والسكن الريفي والسكن الترقوي

ثانيا: التمويل المصرفي: لقد بلغت مساهمة الجهاز المصرفي في تمويل السكن المدعم وغير

مدعم في حدود 5 بالمائة من رغبات التمويل كل سنة وهي مساهمة رمزية رغم ما يملكه من

موارد وخاصة في زمن البحبوحة المالية رغم اتساع رقعة الشبكة التي تضم أكثر من 1300 وكالة بنكية على المستوى الوطني،

حيث قدر حجم القروض الموزعة من قبل المؤسسات المالية بـ 7,2 مليار د.ج مع نهاية سنة 2004 مقابل 8,7 مليار د.ج في نهاية 2003. و يقدر نصيب شركة إعادة التمويل الرهني من حجم القروض الموزعة بـ 1,8 مليار د.ج مع نهاية سنة 2004 مقابل 3,5 مليار د.ج في نهاية سنة 2003. و على الرغم من بقاء الظروف النقدية ملائمة و مواتية لتوزيع قروض سليمة، إلا أن ارتفاع وتيرة توزيع القروض الرهنية بقيت بطيئة جداً، و يرجع هذا بطبيعة الحال إلى المستوى الضعيف للجوء البنوك إلى إعادة التمويل لدى ش.إ.ت.ر و هذا لسبب الظرفية الاقتصادية التي تتسم بيسر مالي أدى إلى فائض في وفرة السيولة، حيث يبقى التمويل الذاتي نخط التمويل المهيمن للسكنات، على الرغم من الآليات المالية التي تم وضعها ابتداءً من سنة 1997 (SGCI – SRH).

في الواقع إن حجم التمويل البنكي للسكن لا يتجاوز حالياً 1,65 % من الناتج الداخلي الخام، في حين نجد أن إعانات الدولة للسكن تقارب 3 % من الناتج الداخلي الخام، مما يوحي بأن حجم التمويل البنكي للسكن يبقى ضعيفاً جداً، لا سيما و أن الادخار المالي للأسر يشهد نمواً قوياً منذ سنة 2000 ، وكان من المفروض أن تساهم البنوك في التمويل العقاري بنسبة لا تقل عن 60 % من الاحتياجات الحالية، أي ما يتناسب مع تمويل سنوي يعادل 60000 سكن صادر عن القطاع البنكي. وعند ظهور قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الذي قدم تخفيضات هامة إلي المقترضين تتمثل في دعم سعر الفائدة حيث وصل إلي 1 بالمئة و حتى في أوقات التضخم وهي نعمة حقيقية بالنسبة للمقترضين وكان لتطبيق هذه التدابير تدفق غير مسبوق في عدد طلبات الحصول على القروض ابتداء من سنة 2010 بالنسبة للبنوك العمومية ثم تلتها البنوك الخاصة فيما بعد— حيث، أبلغ بنك الجزائر بالفعل تسارع نمو القروض الموجهة للأسر في عام 2011. بزيادة قدرها نحو 19٪ عن العام الماضي. وما تجدر الإشارة إليه أن جميع المؤسسات المصرفية بصدد زيادة حجم القروض من خلال منح امتيازات هامة للزبائن المهتمين بالتمويل العقاري وهذا ما يظهر جلياً من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم (3): شروط الاقتراض العقاري حسب البنوك

البنك	CNEP	CNEP JEUNE	BDL	CPA	BNA	BEA	BADR	SGA	BNP	alBaraka EL BARAKA	Gulf Bank	Arab Banque
المدة	30	40	30	25	30	30	15	20	25		25	25
القصرى												
للقرض												
الحد الأقصى للسكن	75	35	70	65	70	60	65		70		70	
الحد الأدنى للدخل	15 000	15 000	15 000	15 000	16 000	20 000	15 000	> 35 000				
المساهمة الشخصية	10	00	10	20	10	10	50	20	حسب الفروع	20		20
نسبة المديونية	30 - 60%		30 - 40%	30%	30 - 40%	30%	30%	30 - 33%				
التحويل المصرفي %	90 %	100 %	90 %	80 %	90 %	90 %	50 %	80 %		80 %		80 %
عمولة دراسة الملف			من 6000 حتى 12000	0,5 % من مبلغ القرض	7 020	من 10000 حتى 15000						
معدل الفائدة	متغير	ثابت خلال الخمس الأولى	متغير	الساري الفعول	ثابت خلال الخمس الأولى							
مدة الاقراض من التسديد	36 شهر في حالة شراء سكن أو شهر في حالة بناء أو بيع على مخطط	12 أشهر في حالة شراء سكن أو شهر في حالة بناء أو بيع على مخطط	24 شهر في حالة شراء سكن أو شهر في حالة بناء أو بيع على مخطط	03 أشهر					3 أشهر في حالة شراء سكن أو شهر في حالة بناء أو بيع على مخطط			

Source: www.lkeria.com(consulte le 04/07/2017

المحور الثالث / بعض التجارب العربية الرائدة لدول غير نفطية في تمويل السكن

يتناول هذا المحور تجارب بعض الدول في تمويل الإسكان وما توصلت إليه هذه الدول من تمويل لهذا القطاع، ولقد تم اختيار تجربة كل من مصر والأردن لاستفادة من تجاربهما في تطوير نظام تمويل الإسكان في الجزائر.

أولاً: تجربة مصر العربية في مجال التمويل الإسكاني:

برزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع بداية الستينات مع ارتفاع معدلات النمو السكاني وتزايد الهجرة المكثفة من الريف إلى المدينة وتدخل الدولة في سوق البناء وإصدارها

عدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة أدى إلى إحجام القطاع الخاص عن الاستثمار في الإسكان الاقتصادي بحيث كان على الدولة تحمل عبء القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع، ويمكن أن نحمل أهم أسباب هذه المشكلة فيما يلي :

1- انخفاض العائد الاستثماري في مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي والمتوسط منه بصفة خاصة، مقارنة بعائد الاستثمار في الأنشطة الاقتصادية الأخرى.

2- صدور مجموعة من التشريعات انطلق معظمها من منظور سياسي مرحلي أدت إلى إعاقة حركة البناء بصفة عامة بالنسبة للطبقة المتوسطة التي تمثل عصب الاستثمار في مجال الإسكان.

3- التناقص المستمر في مساحات الأراضي الصالحة للبناء نتيجة لتوطين السكان على مساحة لا تتجاوز (4%) من المساحة الكلية للجمهورية مما أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار أراضي البناء والزحف على الرقعة الزراعية بمعدل وصل إلى (66) ألف فدان سنويا.

4- الارتفاع النسبي في تكلفة بناء الوحدات السكنية قياسا إلى القدرة الاقتصادية لغالبية أبناء الشعب المصري ذوي الدخول المتوسط والمنخفضة.

ولقد ترتب على هذه الأسباب مجتمعة، وفي ظل التزايد المستمر في عدد السكان (أكثر من مليون نسمة سنويا) أن يتحمل القطاع الحكومي العبء الأكبر في مواجهة هذه المشكلة وتعويض غياب دور القطاع الخاص، ومواجهة تزايد الطلب المستمر على الوحدات السكنية الجديدة للفئات منخفضة الدخل، والأسر الناشئة، بالإضافة إلى متطلبات الإحلال والتجديد للوحدات القديمة غير الصالحة.

سياسات تمويل الإسكان في مصر:

شهدت مصر خلال العقود الثلاثة الماضية العديد من التحولات الاقتصادية في اتجاه اقتصاد السوق الحر، مما كان له الأثر المباشر على آليات سوق الإسكان وبرامج التمويل المتاحة لمشروعات الإسكان، وفي ذات الوقت حدثت العديد من التناقضات في سوق الإسكان المصري وذلك نتيجة للتضارب الواضح في سياسات الاستثمار العقاري ودخول القطاع الخاص من دون تخطيط مسبق إلى هذا المجال، مما نتج عنه ظهور فائض في بعض الشرائح كإسكان الفاخر والفيلات، وفي ذات الوقت تزايد الفجوة والنقص من المعروض للإسكان الاقتصادي المنخفض التكلفة، مما دفع بالدولة إلى تبني إستراتيجية تمويلية جديدة تركز على إنجاز أكبر عدد

من الوحدات السكنية الاقتصادية من خلال الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل والدعم المختلفة، والتي وصلت في مجملها إلى 13.5 مليار جنيه لتمويل أكثر من ثلاثة ملايين وحدة سكنية) في المدة (1982 إلى 2001م). وسوف يتم عرض وتحليل أهم هذه البرامج بصورة مختصرة وكما يلي:

1- صندوق تمويل الإسكان:

بدأ العمل بصندوق تمويل الإسكان في سنة (1982). وقام هذا الصندوق بإنشاء عدد من الوحدات السكنية يصل إلى (34) ألف وحدة حتى سنة (2001) وذلك من خلال منح قروض ميسرة للشباب لتملك هذه الوحدات، وقد تم التعاون مع هيئة التجمعات العمرانية الجديدة لتوفير الأراضي المزودة بالمرافق الأساسية، مع تطوير نماذج الإسكان معماريا وذلك بما لا يؤثر في زيادة تكلفة الوحدة.

2- مشروع إسكان مبارك للشباب:

تم تخطيط هذا المشروع لأحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة، وذلك من خلال توفير مسكن عصري للشباب بتكلفة اقتصادية وملائمة للشرائح السكانية المستهدفة، ويصل حجم المشروع إلى (70) ألف وحدة سكنية على ثلاث مراحل، وبمساحات مرنة من 63م² إلى 100 م² للوحدة السكنية، وتصل تكلفة الوحدة من (28.5 ألف جنيه إلى 51 ألف جنيه) تتحمل الدولة من (20% إلى 45 %) من تكلفة الوحدة ويسد الملاك باقي التكلفة من خلال قروض ميسرة على (40) سنة . وتبلغ القيمة الاستثمارية لهذا المشروع (4 مليار جنيه) تتحمل الدولة نحو (1.5 مليار جنيه) دعما للشباب.

3- مشروع إسكان المستقبل:

يمثل مشروع إسكان المستقبل اتجاها آخر في تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادية في مصر حيث يعتمد بشكل أساسي على التمويل الأهلي الخاص بجانب تبرعات رجال الصناعة والأعمال في مصر، مما يرسم صورة للتعاون بين مختلف الجهات الحكومية والغير حكومية والشعبية. ويهدف المشرع كذلك إلى إقامة نحو (70 ألف) وحدة سكنية اقتصادية بمساحة (63م²) في أراضي مزودة بالمرافق الأساسية بالمدن الجديدة بتكلفة إجمالية (1.2) مليار جنيه منها (1) مليار من خلال جمعية إسكان المستقبل من التبرعات والمشاركة الأهلية بالتمويل، وتم التخطيط للمشروع على ثلاث مراحل تستوعب في مجملها

(70) ألف أسرة، وتتمتع كل الوحدات بقروض تعاونية مدعومة وأقساط في متناول مستوى مدا خيل الأسر الفقيرة.

4- مشروعات المواقع والخدمات:

أدرجت الأمم المتحدة مشروعات المواقع والخدمات Sites & Services Project وهي طريقة من طرق بناء المساكن مرحليا بالمواقع الجديدة، تحت اسم مشروعات النمو المرحلي (Progressive Développement Project) لفئة محدودي الدخل. والفكرة الأساسية من هذه المشروعات هي تقديم الحلول المنخفضة التكاليف لإسكان محدودي الدخل وتساعد على توفير التمويل الذاتي من حصيلة بيع الأراضي، حيث تقوم الدولة من خلال تلك السياسة بتوفير قطع الأراضي مقسمة ومزودة بالبنية الأساسية والخدمات العامة، ويقوم الأفراد ببناء مساكنهم ذاتيا.

وتعد برامج المواقع والخدمات أكثر حداثة في تطبيقها من برامج الإسكان العام والشعبي، وقد حظيت بقبول أوسع وسط الجهات المسؤولة عن الإسكان ووسط الفئات السكانية ذات المداخل المتوسطة والمنخفضة، لاسيما أن هذه البرامج قد أتاحت الفرصة للفئات المستهدفة أن تشيد مساكنها بمواردها الذاتية وطبقا لإمكانيتها وعاداتها وتقاليدها، أما موارد الدولة فتخصص لتوفير الأرض اللازمة للبناء وتجهيتها ومدها بالخدمات الأساسية الضرورية .

إن أهم ما امتازت به تجربة مصر في مجال التمويل الإسكاني هو تشجيع الادخار السكاني بالتمويل الحكومي، إذ يشترك الأفراد في تمويل بنك التعمير والإسكان والبنك العقاري عن طريق دفاتر التمويل الإسكاني وتمتع المدخر في بنك التعمير والإسكان بأفضلية الحصول على وحدة سكنية.

ثانيا: تجربة المملكة الأردنية في مجال تمويل الإسكان:

ان مشكلة السكن في الأردن تنقسم إلى نوعين رئيسيين هما:

- مشكلة الكمية وهي ما ينتج عن خلل في التوازن بين العرض والطلب.
- مشكلة النوعية وهي ما ينتج عن نوعية المعروض من السكن ومدى موافقته للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

والأردن كغيره من دول العالم ، أولى ويولى أهمية لهذا الموضوع الحساس، ويقدر مدى المشكلة المتعلقة بالإسكان، وخصوصا الناجمة عن الزيادة المطردة في عدد السكان ومضاعفتها ،

وهذه الزيادة في عدد السكان في الأردن نتجت بالدرجة الأولى عن المحجرات القسرية الكثيفة نتيجة للظروف السياسية التي تعرضت لها المنطقة منذ نشوء المملكة الأردنية الهاشمية سنة 1946.

سياسات تمويل الإسكان في الأردن:

يتميز قطاع الإسكان في الأردن بأنه نشاط قطاع خاص ونشاط بناء فردي إذ تقع مسؤولية تأمين السكن على الأفراد أنفسهم، كما يلعب القطاع العام دورا مهما ولكنه يبقى محدودا بفئات معينة من الأسر وموظفي الدولة والقوات المسلحة ومناطق سلطة وادي الأردن. لقد جاء تدخل الدولة لتزويد بعض شرائح المجتمع (الذين لا يمكنون أرضا أو مالا لبناء مساكنهم) بالمسكن اللائق المناسب لمستوى دخلهم وظروفهم المعيشية عبر عدة تدخلات وسياسات كانت بداياتها كما يلي:

1- إنشاء مؤسسة الإسكان:

وقد استهلكت عملها بمنح القروض الفردية لموظفي الدولة ومنذ سنة (1969) تغيرت سياستها بحيث بدأت بإنشاء المساكن وتوزيعها على المواطنين بعد استيفاء أثمانها بشكل أقساط شهرية ميسرة مع إعطاء الأولوية لموظفي الدولة. لقد قامت بدورها بالحصول على الأرض من الدولة، ووضع التصاميم وإجراء الدراسات وإنشاء المساكن الميسرة وفق البرامج الموضوعية لها وتمليكها أو تأجيرها للمواطنين من ذوي الدخل المحدود.

2- دائرة التطوير الحضري:

تأسست في سنة (1980) تدخلت من الدولة عبر سياسة أخرى وهي سياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة عندما رأت أن مشاريع مؤسسة الإسكان أصبحت لا تغطي شريحة أخرى من شرائح المجتمع وهي الشريحة ذات الدخل المحدود المتدني، وقد نفذت دائرة التطوير الحضري مشاريعها التي اشتملت على مشاريع تحسين وتطوير في مناطق سكنية مختلفة من المملكة وخاصة في مناطق المخيمات والسكن العشوائي.

3- بنك الإسكان:

لغرض منح القروض لتمويل الإسكان الفردي ومشاريع الإسكان الجماعي ولعدم توفير القروض الإسكانية في ذلك الوقت فقد أسس البنك سنة (1973) بهدف دعم الحركة العمرانية والإنشائية وتطويرها وفقا للاحتياجات السكنية العامة للمواطنين، والإسهام في تنفيذ

الخطط الإنمائية الحكومية من خلال تقديم القروض والسلف لتمويل المشاريع الإسكانية والعمرانية ومعاملة إنتاج مستلزمات البناء، كما قدم البنك التمويل الإسكاني للمواطنين كافة على اختلاف مستويات دخولهم لإنشاء المساكن وعلى اختلاف أنواعها من خلال السياسة المرنة التي اتبعها في مجال التمويل الإسكاني. وفي سنة (1996) تم إلغاء قانون بنك الإسكان بهدف تحقيق التوازن في سوق التمويل بحيث لا تحرم جهة من الامتيازات والاستثمارات بينما ينفرد بها بنك الإسكان وحده، إلا أن هذا أدى إلى ظهور خلل في سوق التمويل الإسكاني نفسه بحيث حرمت أسر عديدة من الحصول على التمويل اللازم لها الذي كان متوافرا في الوضع السابق.

4- مؤسسة الإسكان العسكري:

أسست سنة (1969) مؤسسة الإسكان العسكري التي قامت بدورها بتزويد كمية كبيرة من الوحدات السكنية الخاصة لبعض منتسبي الجيش وقامت ببناء عدة مشاريع سكنية للضباط أما الآن فقد استبدل هذا النظام بنظام التمويل بغرض البناء الشخصي (القروض) بحيث يسدد قيمة القرض على أقساط شهرية ميسرة على مدى عشرين عاما دون أن يترتب على ذلك أي فائدة مما كان له الأثر المباشر في تطوير وإنعاش القرية والريف الأردني والتقليل من الهجرة الداخلية، إضافة لمساهمتها في تحقيق خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة والمتصلة بمشاريع الإسكان.

- إن سياسة تمكين القطاع الخاص الإسكاني في قطاع التمويل الإسكاني برزت من خلال:
- تأسيس الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري سنة (1996) التي تهدف إلى تمكين البنوك المرخصة من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية وتشجيع المنافسة بينها ومن ثم تخفيض الفائدة على القروض.
- إلغاء قانون بنك الإسكان مما فتح المجال أيضا للبنوك الأخرى بالتنافس في مجال القروض السكنية ومن ثم تخفيض الفائدة أصلا.
- إنشاء برنامج التمويل الإسكاني لموظفي الدولة.

إن أهم ما امتازت به تجربة المملكة الأردنية في مجال التمويل الإسكاني:

- 1- تشجيع الأفراد على الادخار عن طريق انتشار صناديق الادخار في المؤسسات العامة والشركات المساهمة والمنشآت الخاصة بالإضافة إلى وجود صناديق الإسكان التي يتم تمويلها

عن طريق تخصيص مبالغ سنوية في موازنتها لتقديم قروض الإسكان لتشجيع الموظفين على البناء وهي مساهمة فعالة لتوفير السكن.

2- مساهمة البنوك التجارية كانت جادة بحل مشكلة ذوي الدخل المتوسط والفئات العليا من الدخل بمنحها قروض تصل مدتها إلى ست سنوات وبسعر الفائدة السائد.

3- استغلال الأموال المتراكمة في صندوق التقاعد والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي في تمويل صناديق أخرى، كما أن فرض رسوم إضافية رادعة على إجازات البناء التي تزيد مساحتها على (300 م²) يؤدي إلى الترشيد في المساحة للوحدة السكنية وما يترتب عليه عن انخفاض في الكلفة وما سيتحصل من أموال هذه الرسوم تسخر لخدمة قطاع الإسكان.

اخور الرابع/ الحلول المناسبة للتخفيف من شدة أزمة السكن في الجزائر

تسعى السلطات العمومية الجزائرية من خلال الخماسي 2015-2019 إلى إنجاز مليون وستمئة ألف وحدة سكنية. يختلف الصبغ بغية القضاء على أزمة السكن مطلع سنة 2019 بمقتضى برمجة ما يقدر ب 400 ألف سكن ريفي، و 800 ألف سكن اجتماعي، و 400 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار على غرار القضاء على البناء الهش في حدود سنة 2018 والمقدر ب 561 ألف سكن وفي دراسة استشرافية للديوان الوطني للإحصاء، فإن تعداد سكان الجزائر سيبلغ 41 مليون في سنة 2019 وبلوغ الخطيرة السكنية تسعة ملايين وتسع مئة ألف وحدة سكنية، على أساس معدل شغل المساكن يقدر ب 4,14 شخص في السكن الواحد، ان هذا البرنامج الطموح يتطلب سياسات و برامج مالية تهدف إلى تمويل تكلفة السكن للأفراد والأسر من خلال توفير القروض طويلة الأجل تمنحها البنوك وقد تمتد إلى 30 سنة، وقروض الرهن العقاري أو القروض المتوسطة والصغيرة أو المنح أو الإعانات أو الإعفاءات الضريبية لشراء المساكن أو استئجارها أو تشييدها أو ترميمها ولأجل تحقيق هذا البرنامج السكني قامت الدولة الجزائرية ببرمجة مدن جديدة وهي سيدي عبد الله، بوينان، بوغزول والمنيعية علاوة على الأقطاب الحضرية حتى تستوعب هذا البرنامج الضخم ولكن هذا الهدف لم يصبح قابل للتحقيق في المدة الأخيرة في ظل محدودية موارد الدولة بسبب انهيار أسعار البترول، وعليه يعتبر التمويل العقاري في مختلف آلياته من بين أهم البدائل للتخفيف من شدة أزمة السكن في الجزائر

1. قروض الرهن العقاري.

تعتبر غالبية سياسات تمويل الإسكان والاستراتيجيات المستخدمة حاليا موجهة نحو مشاركة القطاع الخاص وترمي إلى تعزيز الملكية، وتقوم فرضية أن سوق الإسكان، إذا أحسن تصميمه وتنظيمه ودعمه بالإطار القانوني والمؤسسي، قادر على كفالة حصول الجميع على تملك المساكن بأسعار معقولة ومناسبة مما يخفف من عبء تمويل المشاريع عن كاهل الدولة، فان تمويل السكن أمر أساسي في تطوير القطاع المالي، وأصبح ركنا أساسيا من أركان السوق المالية أن يبدأ بتشريع قانون للرهن العقاري لحل بعض المشاكل القائمة في قطاع الإسكان وهي كثيرة من بينها قلة أراضي البناء والقادرة على تحمل التكاليف، أي من خلال القانون يمكن تحويل الطلب المكبوت إلى طلب فعلي، سيجذب المزيد من شركات الإسكان إلى القطاعات في السوق التي يقل الإقبال عليها، فضلا عن ظهور أساليب مبتكرة في سوق الرهن العقاري، ويستهدف تمويل الإسكان القائم على السوق الرهن العقاري الشرائح الأكثر ثراء في المجتمع، التي لديها رأسمال للحصول على قرض الإسكان الأولي وتوليد الأرباح للمقرضين من خلال دفع الفائدة. ويميل إلى المبالغة في الكفالة المطلوبة وتعدد الضمانات، ويصنف طالب القروض وفقا للمخاطر التي يشكلونها بالنسبة للمقرضين. فان قروض الرهن العقاري تنشأ في السوق الأولية التي يتعامل فيها المصارف التي تمنح القروض العقارية منها المصرف التجاري والعقاري لغرض شراء أو بناء أو ترميم دار سكن وتقوم هذه المصارف بإعادة تمويل القروض الرهن العقاري في السوق الثانوية.

2. إنشاء سوق ثانوية للتمويل العقاري.

لتقليص الفجوة بين العرض السكني والطلب عليه يتطلب إصدار حزمة من القوانين المنظمة لنشاط المؤسسات المالية العقارية المتعلقة بالودائع والقرض في تمويل القطاع السكني أي ما يسمى بمنظومة الإقراض العقاري وهي السوق الأولية والسوق الثانوية والسلطة التنظيمية والرقابية، وذلك لمعالجة الاختلال في هيكلية سوق الإسكان حيث كانت تشدد في إجراءات منح القروض والضمانات المطلوبة.

فان نشاط السوق ثانوية هو تنظيم القرض العقاري من خلال إعادة تمويل القرض ألرهن في عملية التوريق تستند إلى قانون السوق الثانوية العقارية في سوق المال. المصرف العقاري يتخوف من منح القروض العقارية لأنها تحتاج إلى رأسمال كبير والمخاطر التي تحيط بيه كبيرة

أيضا وفي بعض الأحيان يضطر إلى استعمال ودائع قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل. وعملية التوريق هي المؤسسة التي تقوم بتحويل قيمة القرض العقاري الذي حصل عليه المشتري للوحدة السكنية إلى مجموعة من الأوراق المالية التي غالبا ما تأخذ صورة السندات، تمهيدا لطرح هذه السندات في سوق الأوراق المالية.

ومضمون عملية التوريق هي كيفية تحديد قيمة السند التي تعد الأساس الذي تبنى عليه عملية التوريق، وعلى ضوء قيمة السند تتحدد عدد السندات المصدرة لتغطية قرض التمويل العقاري.

3. تعزيز الإعانات الممنوحة للطلب على العقار.

النظر إلى القطاع الإسكاني كقطاع منتج وليس قطاع اجتماعي، عندما يتم تحويل من سياسات الإسكان من جانب العرض إلى سياسات الإسكان في جانب الطلب عن طريق تعزيز الإعانات الممنوحة للطلب كوسيلة لتوسيع سوق الوحدات السكنية التي ينتجها القطاع الخاص، أي توعية من خلال البرامج والخطط التنموية المدروسة والسياسات التي يمكن أن تطبق على الواقع والفئات المؤثرة والمتأثرة بهذه السياسة الإسكانية وذلك لبناء القدرات الفنية التي تستطيع في قيادة المبادرة. وتحويل جهد الحكومة من دور المنتج إلى دور الداعم لقطاع الإسكان، بواسطة توفير التمويل والدعم في إنتاج مواد الوسيطة وتجهيزات البناء، تهيئة مستلزمات التمويل إلى مطوري الأراضي لقطاع العام وذلك عن إعداد التخطيط الحضري والأساسي للمدن وتقليل تكاليف تحويل ملكية الأراضي إلى القطاع الخاص. أو تحديد شرائح الدخل المتدني بألية مناسبة لشمولها بالدعم المادي والمعنوي، وتقسيم هذه الشريحة الى مجموعات وخصص لكل منها استهداف يتناسب مع دخلها سوف تكون قادرة على تمويل السكن من خلال السوق الحرة. بمدخراتها الخاصة، بتطوير آليات الادخار لأغراض سكنية وذلك لسبب ضعف هذا الوعي وتدمير الطبقة الوسطى وبسبب غلاء الأراضي ومواد البناء. أو بمساعدة بواسطة أعانة الدفعة الأولى أو قرض مدعوم تقدمه الدولة. والإعانات المقدمة للأسر تكون أولا على شكل مدفوعات مباشرة مثل الدفعة الأولى من القرض أو منحة من رأس المال، و ثانياً ربط الإعانات ببرامج الادخار، وثالثاً إعانات أسعار الفائدة و رابعاً ربط الإعانات بالضرائب العقارية. أو أن يقوم صندوق الإسكان بتقديم القروض الصغيرة إلى الأسر ذي الدخل المنخفض للإجراء صيانة تدريجية على مراحل لوحدهم السكنية، فان المستفيدين من

إعانات السكن يشترطون ما هو متاح في الوقت الحاضر ولا يبحثون على الأفضل من ناحية الطلب، أما إذا قامت الدولة بتشييد مجمعات سكنية لطبقة الفقراء يتطلب تأهيلها من البنى التحتية وان لا تكون في مناطق نائية بينما مجمعات السكن العشوائية في مناطق قريبة إلى مركز المدينة. وفي بعض الأحيان تقدم الحكومة منح الأراضي الى المواطنين بمبلغ رمزي ولكن المواطن لا يستطيع تحمل تكاليف البناء بالإضافة إلى تقديم الحكومة إعانات من خلال منح القروض المدعومة حيث واجهه هذه البرامج التي صممت أصلا لاستهداف اشد الناس فقرا وحرمانا صعوبات في الوصول إلى الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى عدم قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض على تجميع دفعة الأولى أو تسديد المدفوعات الشهرية للقروض التي حصلت عليها بسعر السوق، وهناك صعوبة في آليات الاستهداف لأنها تتطلب معلومات دقيقة عن دخل الأسر الفقيرة .

4. تطبيق عقود BOT في مجال السكن

هي احد أهم صيغ العقود المستحدثة عالميا لإقامة المشاريع السكنية الحكومية بواسطة القطاع الخاص ،و المقصود بهذه العقود هو القيام بالبناء ثم التشغيل ثم التحويل ،حيث يقوم المستثمر بإنشاء وتمويل مشروع سكني على ارض مملوكة للدولة تمنح له عن طريق الامتياز مقابل منحه حق تشغيل هذا المشروع لعدد من السنوات يتحصل خلالها على إيرادات تمكنه من استرداد تكلفته الاستثمارية في هذا المشروع وكذا تحقيق الربح المناسب لهذه المخاطرة، على أن يعيد تسليم المشروع بحالة جيدة بعد هذه المدة إلى مالكة سواء كان هذا المالك

الحكومة أو غيرها ومن مزايا نظام عقود BOT

- تمكين الدولة من توفير خدمات أساسية وضرورية لا يمكن إقامتها وتوفيره بالموارد الحكومية
- إقامة مشاريع سكنية جديدة تساعد على إنعاش الطلب وإنعاش الاقتصاد الوطني وامتصاص البطالة

- تخفيف من الضغوطات على ميزانية الدولة وعدم اللجوء إلى الاقتراض الداخلي أو الخارجي
- الاستفادة من خبرات القطاع الخاص في الانجاز و التسيير لما يتمتع به من مرونة بعيدا عن البيروقراطية

- تمكين الحكومات من تغطية احتياجات مواطنيها للسكن بمعدلات تواكب الزيادة السكانية المستمرة

5. تطبيق قانون التوريق العقاري :

رغم صدور القانون 06/05 في 17 جانفي 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، الأمر الذي يجعل أثر هذا القانون ومزاياه على التمويل بشكل عام وتمويل السكن بشكل خاص وعلى بورصة الأوراق المالية لم تتحقق ميدانياً، لغياب سوق مالية نشيطة و لوجود كوا بح قانونية، تقنية و مالية من أجل بلوغ هذا الهدف، لكن المشكل الحقيقي يبقى في مستوى الوظيفة البنكية أو المعرفة في مجال التمويل العقاري و ما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي، خاصةً مع ظهور شركة إعادة التمويل الرهني و ما يمكن أن تقدمه للبنوك و المؤسسات المالية الأخرى من حوافز، كتحويل المخاطر و ضمان السيولة طويلة الأجل و كذا توفير مصادر جديدة للدخل.

خاتمة:

يكتسي مستوى تطور القطاع المالي و صحة النظام البنكي أهمية جوهرية لبروز التمويل العقاري، و لقد أثبتت التجربة الدولية أن الأنظمة المفتوحة القائمة على آليات السوق هي الأداة الأفضل لتعبئة الادخار طويل الأجل من أجل التمويل الرهني العقاري. إن تواجد سوق رهنية غالباً ما يكون مرتبط بتقنية توريق الديون الرهنية، حيث يمثل هذا التوجه الملفت خاصة على الصعيد المصرفي الدولي، لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، أهمية كبيرة كأداة مصرفية حديثة تؤمن السيولة ومنح الائتمان مع خفض حجم مخاطر التعثر أو الإفلاس، ويزداد هذا التوجه الجديد رسوخاً في الممارسات المصرفية تزايداً مناظراً لتوافر العوامل الميسرة لمنح الائتمان.

لقد انعكست كل هذه السياسات على تطور القطاع المصرفي وتحريره من قيود التمويل حتى أصبحت ظاهرة تدويل التمويل ذو اثر كبير على الإسكان والتنمية الحضرية، بفعل اعتماد مصارف الرهن العقاري على الأسواق المال الدولية وليس على المدخرات الوطنية وعليه تحول السكن من سلعة اجتماعية إلى سلعة إستراتيجية بل هي إحدى الأصول المالية العقارية وأصبح من الضروري أن يلعب نظام التمويل السكني في تمويل المصارف العقارية والصناديق الوطنية للإسكان ومؤسسات ثانوية للتمويل السكني من شأنها شراء وبيع الرهون العقارية بدلا من تقديم القروض المباشرة إلى المقترضين.

مراجع البحث:

1. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع.
2. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة لو جو نال، الجزائر، 2007.
3. عبد الله احمد المغلوث، التمويل العقاري، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2007.
4. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011.
5. حامد كريم الحدراوي، قيصرعلي عبيد الفتلي، حميدة كريم، التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، جامعة الكوفة، العراق، 2015.
6. محمدغالي راهي، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، جامعة الكوفة، العراق، 2015.
7. عمران محمد، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، السنة السادسة، العدد 11، جامعة حسينية بن بوعللي بشلف، الجزائر، 2006.
8. راتول محمد، مداني أحمد، " دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر، الملتقى الدولي الاول حول سياسات التمويل وأثرها على الإقتصاديات والمؤسسات
9. عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني،
10. Rapport du ministère de l'habitat ,de l'urbanisme et de la ville, Sept 2015
11. Rapport du ministère des finances ,flash conjoncture ,fin Décembre 2015
12. <http://www.cnl.gov.dz> (consulte le 30/06/2017)
13. <http://www.lkeria.com>(consulte le 04/07/2017)
14. <http://www.srh.gov.dz>(consulte le 20/07/2017)