

القروض العقارية في الجزائر - دراسة حالة -

Mortgage loans in Algeria-case study

أ.قوال زاوية إيمان، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر.

د. اسماعيل مراد، المركز الجامعي، عين تموشنت الجزائر.

د. بومدين أونان، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر.

تاريخ التسليم: (2017/01/15)، تاريخ التقييم: (2017/02/09) تاريخ القبول: (2017/03/06)

Abstract

The increasing demand for housing is considered as one of the most concerns facing all the countries,

To eliminate this huge problem, the Algerian state has allowed commercial banks to enter the field of mortgage finances, contributing to local development and playing an active role in financing the housing sector.

the main ways and procedures followed by banks is to contribute in financing real estate sector and the benefits applied and the criteria eligible for the loan.

We can say that the measures taken by the state can eliminate this problem in Algeria, and regarding the important mortgage loans provided by commercial banks in the field of housing finance.

Keywords: Banking, Finance, Mortgage, Housing, Insurance, Guarantees.

المخلص

أصبح الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدول في الوقت الراهن، و لمعالجة هاته المخاوف سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية بالدخول في مجال التمويل العقاري، حيث اصبحت تساهم في التنمية المحلية وتلعب دورا فعالا في تمويل قطاع السكن، فكان الهدف من الدراسة هو الكشف عن أهم الطرق والإجراءات المتبعة من طرف البنوك للمساهمة في تمويل القطاع العقاري و الفوائد المطبقة و كذا المعايير المؤهلة للحصول على القرض.

ومن خلال النتائج المتحصل عليها يمكن القول ان الاجراءات التي اتخذتها الدولة يمكنها القضاء على مشكلة السكن في الجزائر، و هذا ظاهر على حجم القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك التجارية في مجال تمويل السكن.

الكلمات المفتاحية: البنوك، التمويل، القروض العقارية، قطاع السكن، التامين، الضمانات.

مقدمة:

يعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإمام بمشاكل الدول اثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية.

و بالنسبة للجزائر فقد اصبح من الصعب ان لم نقل من المستحيل على الافراد ذوي الدخل المتوسط اقتناء مسكن نظرا لارتفاع أسعارها، فأصبحت ازمة السكن تتزايد سنة بعد سنة بسبب النمو الديموغرافي المتزايد دون مقابل له كزيادة في السكنات المنجزة بالرغم من البرامج المسطرة من قبل الدولة. و للتخفيف من حدة الازمة لجأت الدولة الى ادراج منتجات بنكية جديدة لتمويل قطاع السكن و التي تعرف بالقروض العقارية.

ان التمويل العقاري بلا شك يلعب دورا رئيسيا في النهضة العقارية و العمرانية داخل اقتصاد الدول كما انه يساعد في التطوير العمراني المستمر لعقارات و بنايات الافراد و يدفع بالمستثمرين الى زيادة الاستثمارات التي يأتي سيرها في صالح الاقتصاد الجزائري و النهوض به الى اعلى الدرجات. اشكالية الدراسة :

نظرا لأهمية قطاع السكن في المجتمع الجزائري بصفة خاصة ، و لأهمية القروض العقارية في تمويل هذا الأخير وضعنا الإشكالية التالية:

- ما مدى فعالية القرض العقاري في القضاء على ازمة الاسكان و كيف تتم عملية منح القروض العقارية من قبل البنوك الجزائرية؟

فرضيات الدراسة :

- يستعمل البنك عدة اليات لتمويل عدد من الصيغ السكنية.
- لا تعتبر أنظمة التمويل العقاري الحل الجذري لمشكل السكن، اذ هناك عدة مخاطر تحيط بعملية منح القروض العقارية بالرغم من الدراسات الدقيقة لملفات طلب القروض.
- اهداف الدراسة و اهميتها :يكمن الهدف من وراء انجاز هذه الورقة الى:
- التعريف بالقروض العقارية التي تعتبر من اهم الأدوات المستعملة لتمويل قطاع السكن.
- محاولة تسليط الضوء على اهم القطاعات التي تهدد التنمية الاقتصادية في الجزائر بسبب صعوبة القضاء على مشاكلها.

1- لمحة عن القروض العقارية

1-تعريف القروض العقارية :

هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، او لصيانة و تحسين او ترميم مسكن او عقار، حيث تفوق مدة القرض 20 سنة و يعوض على دفعات متساوية شهريا مع اخذ ضمانات (بن يحي محمد، 2012، ص.136).

2-شروط القرض العقاري:

للاستفادة من القرض العقاري لابد من توفر شروط يلتزم بها الزبون، منها العامة و الخاصة:

■ الشروط العامة:

- و توسيع بناء على دفعات متناسبة من قيمة القرض.
- على المقترض ان يرهن العقار المراد شراؤه و تنفيذ المشروع السكني ، و عليه رهنا من الدرجة 1 لصالح بناء الإسكان.
- يقوم المقترض بتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق او الزلزال بقيمة رصيد القرض.
- لا يمنح القرض للفرد الا اذا كان مالكا للأرض او سطح او هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه.
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد اية التزامات سابقة على المقترضين اتجاه بنك الإسكان او غيره.

■ الشروط الخاصة:

- ان يكون المقترض يحمل جنسية جزائرية.
- ان يكون بالغاً للسن القانونية عند تاريخ الموافقة على التمويل.
- ان يكون سنه لا يفوق 65 سنة مثلا شخص عمره 50سنة مدة التسديد هي 15 سنة.
- ان يكون مقرسكناه الجزائر و يتم اثبات ذلك قانونيا.
- يتحصل على دخل ثابت و منتظم و ان يكون على الأقل دخله يساوي 1 و $\frac{1}{2}$ الاجر الوطني الأدنى المضمون.
- ان يكون زبون لدى البنك.

4-أنواع القروض العقارية:

-تقنية البيع على التصاميم (la cnep) : تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم فعملية البيع على التصاميم تساعد المشرف على بيع الأصل المسكن قبل ان تتم عملية البيع اذا صح التعبير . و في هذا النوع من القروض العقارية نميز بين ثلاث حالات :

* الحالة الأولى: سعر البيع يبقى ثابت ، في هذه الحالة لا يوجد اشكال بالنسبة للطرفين .

* **الحالة الثانية:** زيادة سعر البيع أي ان المقاول لا يبقي سعره الأول، و في هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة و اذا لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض اخر .

* **الحالة الثالثة:** عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز او يتلاعب بأموال الغير، في هذه الحالة يتدخلban الحائزون على السكن و يرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلا للقرض العقاري للمسكن الجديد و البيع على التصاميم يحقق فائدة للمقاولين و الزبائن.

-**قرض من أجل البناء:** تحده أربعة محاور هي : السن، الراتب، الكشف التقديري و الفوائد.
السن لا يتجاوز ال 65 سنة.

الراتب : يمكن رفع القدرة المالية بضم راتب الزوج، الاولياء...، و قاعدة الحساب تحدد حسب الراتب الصافي.

- **الكشف التقديري :** يعني تقدير اولي لتكاليف البناء من قبل طالب القرض.
الفوائد: توجد نوعين ثابتة و متغيرة :

✓ **الفوائد الثابتة:** في هذه معدل الفائدة ثابت طيلة مدة القرض .

✓ **الفوائد المتغيرة:** و هي المعاد النظر فيها اما للانخفاض او الارتفاع.

- **قرض لتوسيع منزل:** يمنح للأشخاص الذين يرغبون في توسيع منازلهم اما عن طريق الزيادة في البناية او توسيع خارجي افقيا او علويا ...و بالنسبة لقيمة القرض و الفوائد و مدة التسديد تتم بنفس إجراءات النوع السابق .

- **قرض لتهيئة منزل:** يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم او تهيئة حماماتهم...او أي تغيير على المستوى الداخلي للمنزل ان يتوجهوا الى البنك لمنحهم القرض الخاص بذلك و الشروط و المدة بنفس الإجراءات السابقة و في هذه الحالة يجب تقديم رخصة البناء مسحوب من البلدية حيث يجب ان لا تتعدى الثلاث سنوات (اقصى مدة لإعادة البناء).

-**قروض للحصول على ملكية:**

أ-**قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص (عطية، 2010، ص.ص188-189):**

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من الافراد خواص سواء كانت قديمة أي سبق استعمالها او بناية فردية و لم يكتمل إنجازها بعد. قيمة القرض تساوي 90% من سعر المسكن. يجب تقديم مبلغ تساهمي 10% على الأقل من السعر الإجمالي للسكن و بقية الإجراءات نفسها.

ب-**قرض لشراء مسكن ترقوي لدى مقاول:** لشراء مسكن لدى مقاول من طرف البنك:

* يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر المسكن، سمعته، العنوان.

* لشراء مسكن ترقوي لدى مقاولين اخرين يتوجب توفر تعهد من طرف الموثق.

* تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن ،هذه الدفعة لا يمكن ان تكون ادنى من 10 % من القيمة الاجمالية للسكن، و تقديم شهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم و السعر النهائي للسكن.

5-أهمية القرض العقاري :

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التنمية و التطور بالعقار الذي من شأنه ان يعود على الدولة بالتطور و الرقي ،و باعتبار ان القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الاعمال و الاشغال و النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها و اصنافها انطلاقا من فكرة ان المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الاعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل و الشروط لذلك كمرحلة ثانية، و عليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

- **الأهمية السياسية:** من المتعارف عليه ان قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها، و الدولة القوية اقتصاديا فانها لا محالة قوية سياسيا و لتحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية.
- **الأهمية الاقتصادية:** يعد القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والادبيولوجي السائد ولسرراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.
- **الأهمية الاجتماعية:** يعتبر القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف.
- **الأهمية المالية:** تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة و الجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور ، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي

يضمن مدا خيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

II-مخاطر و ضمانات القروض العقارية

إن كل اشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر حتى لو كان القرض محاطا بالضمانات العينية و الشخصية ،هذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض و منه لا يمكن تصور عملية اقراض دون مخاطر و عليه سننترق الى اهم المخاطر و الضمانات الخاصة بالقروض العقارية

1-مخاطر القروض العقارية:

إن منح أي قرض قد يتعرض إلى مجموعة من المخاطر ويمكن تقسيمها كما يلي:

-مخاطر عدم التسديد: يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلته موارده أو بسبب إفلاسه (Mathieu, 1995, P.31) ،ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخلية وخارجية خاصة بالزبون:

°المخاطر الداخلية:

- الخطر المالي: يقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.
- الخطر الخاص بعملية القرض: ويكون متعلق بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.
- الخطر الخاص بالقدرة الشرائية: وهو مرتبط بسلوك وكفاءة الزبون.
- الخطر القانوني: وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز ثلاثة أنواع وهي:

- مخاطر متعلقة بتحرير القرض: إن فتح القرض العقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض، تحرير العقد يجب أن تدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤوليته كل طرف في العقد(الزبون والبنك).
- على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض(حالة تحقيق القرض،الرهن....).
- مخاطر متعلقة بالرهن:يجب على البنك أن يكون مطمئن من أن:
 - <هذا الملك أن يكون قابل للرهن.
 - <هذا الملك ليس مرهونا من قبل.
 - <العقد يجب أن يمضى من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.

-مخاطر متعلقة بقيمة الرهن: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير (بالنقصان أو الزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذا مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون .

°المخاطر الخارجية:

وهي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هما:

الخطر العام: وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية، السياسية و الإجتماعية إلى جوانب الكوارث الطبيعية.
الخطر المهني: يتمثل في معرفة الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من أجل معرفة إمكانية التسديد.

2-خطر المردودية:ويأتي من الاختلاف بين قيمة المداخيل وقيمة الديون، هذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول طيلة حياة القرض على المردودية يجب تشجيع الفرد أكثر مثل تسهيل وتسريع انجاز ملف القرض وتحسين العلاقة بين الزبائن.

3-خطر السيولة: يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين وحسب المادة الأولى من قانون ضمان الودائع فإن خطر التجميد يعتبر يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك وبالتالي مردوديته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة اتجاه زبائنه ولحفاظ عليهم يجب أن يضمن لهم السيولة الكافية خاصة إذا طرح مودعين الأموال مجرد تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، فهذا ما يجعلهم يترددون في ايداع أموالهم ولتقادي هذا الخطر يجب أن يحقق البنك عملية تسيير سليمة بين موارده واستعمالته من جهة.

4-خطر سعر الفائدة: سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل على أساسه يمنح البنك القروض ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الإستخدامات وعند الإحتفاظ بالديون بمعدل فائدة ثابت ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح القروض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-30 سنة) وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها. (Ane Marie, 1999, P.27)

5-خطر سعر الصرف: هذا الخطر ناجم عن الخسارة الممكن أن تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات نسبة إلى العملات الأجنبية المرجحة للبنك.

6-الخطر بالمقابل: هذا النوع من أقدم أنواع الأخطار البنكية وأكثرها أهمية ويعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءمة القرض، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث أو تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني أو ظروف اقتصادية كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات ونظرا لأهمية هذا النوع من الأخطار في مجال القروض العقارية ألزمت السلطات النقدية(ممثلة في البنك المركزي)البنوك التجارية على تطبيق معاميل توزيع الأخطار (La division des risques) من خلال القيدتين التاليين:

-تغطية الأموال الخاصة ل 25 % من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد.

-تغطية الأموال الخاصة ل 100 . %

-تغطية الأموال الخاصة لعدة عملاء،يحصل كل واحد منهم على مجموعة من القروض بنسبة 15 % من قيمة الأموال الخاصة بالبنك .

2-الضمانات:

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن،فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون،وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان ،تأمينا للوفاء بتلك التعهدات .وتتقسم الى نوعين حقيقية و شخصية:

أ- الضمانات الحقيقية:

تتمثل في الموجودات التي بحوزة المدين والمتمثلة في المنقولات والعقارات إذ يضع الزبون الأصل تحت تصرف البنك كضمان مادي ملموس للقرض الممنوح وهذا ما يسمى بالرهن،وفي الواقع يمكن للبنك أن يشرع في عملية البيع خلال 15 يوما في حالة عدم استرداد القرض.

ووفقا للقانون التجاري الجزائري يمكن أن يأخذ الضمان أحد الأشكال التالية:

1-الإمتياز: هو حق وأولوية في رهن الأشياء المنقولة وغير المنقولة بالنسبة للدائن على الدائنين الآخرين وقد يكون عام أو خاص.

-الإمتياز العام: هو رهن كل الموجودات المدين من طرف البنك كما للدائن حق التصرف فيها في حالة عدم التسديد وذلك بتحديد سعر لها على أساس سعر البيع المتداول في تحديد سعرها عشوائيا .

-الإمتياز الخاص: هو إمتياز يخص بعض أو جزء من الموجودات الخاصة بالمدين ولنوعية معينة من الأشياء سواء عقارات أو منقولات أو الأشياء التي تكون مثل الرهن في القرض:(رهن حلي الذهب ،رهن معدات، رهن عقارات رهنا رسميا).

2-الرهن الرسمي: هو عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويكفي تسجيل الرهن في السجل التجاري مع ترك العقار بيد صاحبه وفي الحقيقة لا يتم الرهن إلا على العقار مضمونه الحقيقي.

فالعقار ينبغي أن يكون معيناً بدقة من حيث طبيعته، موقعه وذلك في عقد الرهن ولما لن تتوفر هذه الشروط فإن الرهن يكون باطلاً إذا حل أجل الإستحقاق ولم يقم المدين بالتسديد فإنه يمكن للدائن وبعد تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالديون المستحقة عليه أي أن يقوم بنزع ملكية العقار منه ويطلب بيعه في الأجل وفقاً للأشكال والإجراءات القانونية.

3-الرهن الإتفاقي: (Hypothèque conventionnelle) هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

ب - الضمانات الشخصية:هو عبارة عن تعهد شخص أو عدة أشخاص بتسديد الدين كما تأخذ الضمانات الشخصية في شكل كفالات ﴿conditionnement﴾.

1-لكفالة:من خلالها يقدم الشخص الذي يسمى بالكفيل بتسديد الدين في حالة ما إذا لم يستطع المدين إرجاعها بنفسه وهي نوعين:

كفالة بسيطة:يتكفل ضامن واحد في القرض.

كفالة التضامن:حسب القانون المدني الجزائري فإنه إذا تعدد الكفلاء في دين واحد وكانوا متضامنين فكل كفيل مسؤول عن الدين كله وهو مطالب بالتسديد في حالة ما إذا طلب الدائن(البنك)ذلك لإعتباره شريكا في أصل الدين وبالتالي هذا النوع من الكفالة ضمانا أكبر للدائن في حالة عجز المدين والبنك يختار من يبدو أكثر قدرة على التسديد من الوكلاء .

2-تأمين القرض:هي عملية من خلالها يقوم الدائن بالتأمين ضد المخاطر الناجمة عن منح القروض وخطر الدفع نادرا ما يكون مؤمنا بينما مخاطرة عدم إمكانية الدفع يقوم البنك بتأمينه غالبا إذ يتصل البنك بشركة التأمين خلال مدة أقصاها شهر ويقدم وثائق خاصة بالمخاطرة .

وإذا تطرقنا بصفة خاصة إلى الضمانات المقدمة للبنك من أجل الحصول على قرض عقاري فإنها تكمن في معاهدة رهن لأملك المقترض وتكون موثقة.

-في حالة الحصول على مسكن أو بناء فردي:بعد أن يقدم المقترض عقد الرهن للبنك أو يبعث الموثق تصادق على أن عقود الملكية محفوظة من طرفه وأن عقد البنك هو في صالح البنك وأن يكون مسجلا في محافظة العقارات(حالة شراء مسكن من ماقول أو فرد يقوم البنك بمنحه قيمة القرض).

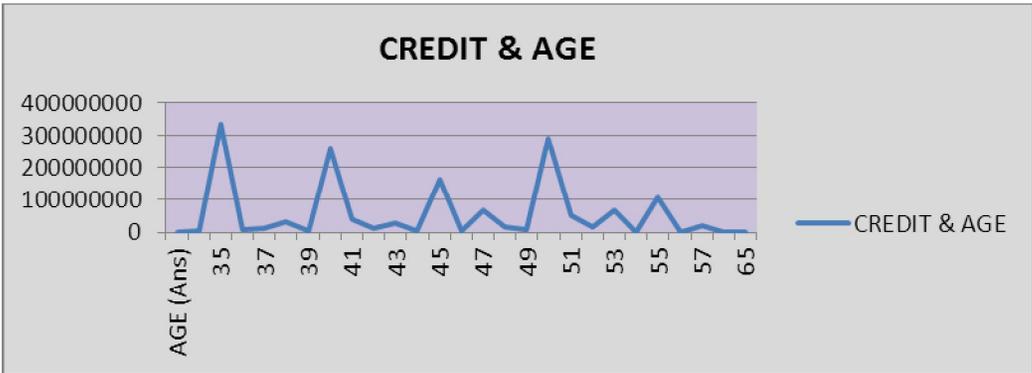
في حالة بناء توسيع أو ترميم:بعد أن يقدم المقترض عقد الرهن لأرضه أو البناء الموجود حاليا يقوم البنك بمنحه القرض.

-في حالة قرض عقاري يستخرج: (AAP/CNL) أن الرهن يجب أن يجمع قيمة القرض بالإضافة إلى دعم CNL وذلك حسب اتفاقية BEA/CNL بعد دخول القرض حيز التنفيذ، هناك تأمين للقرض العقاري موقع من طرف شركة ضمان القرض العقاري.
هذا التأمين يتحمل عبئ المقترض ويغطي مايلي:
-تأمين خطر القرض "عدم تسديد." INSOLVABILITE
-تأمين مختلف أخطار السكن "حريق،سرقة،انفجار الخ...).
-تأمين وفاة المقترض أو وفاة الزوجين.
إن البنك يوجب على الزوجة ضمان موثق في حالة ما إذا كان المقترض متزوج ويمكن للبنك أن يأخذ ضمانات إضافية يراها مهمة.

III- واقع القرض العقاري في الجزائر

1- دراسة إحصائية لعملية منح القروض العقارية من قبل البنك الخارجي الجزائري .

خصصت هذه الدراسة لمعالجة حالة منح القروض العقارية من اجل شراء مساكن ترقيوية من قبل البنك الخارجي الجزائري وكالة سيدي بلعباس من خلال الاحصائيات التالية:
الشكل رقم 01: احصائيات حجم القروض بالنسبة لأعمار الزبائن.



المصدر : من اعداد الباحثين بالاعتماد على الاحصائيات من البنك الخارجي الجزائري .

تفسير منحنى تغيرات حجم القروض بالنسبة لأعمار الزبائن

يوضح الرسم البياني المبين أعلاه تغيرات حجم القروض بالنسبة لأعمار الزبائن بحيث نلاحظ من المنحنى ان اقبال فئة الشباب بكثرة حيث قدرت حجم القروض عند 35 سنة حوالي 333.961.202,1 دج

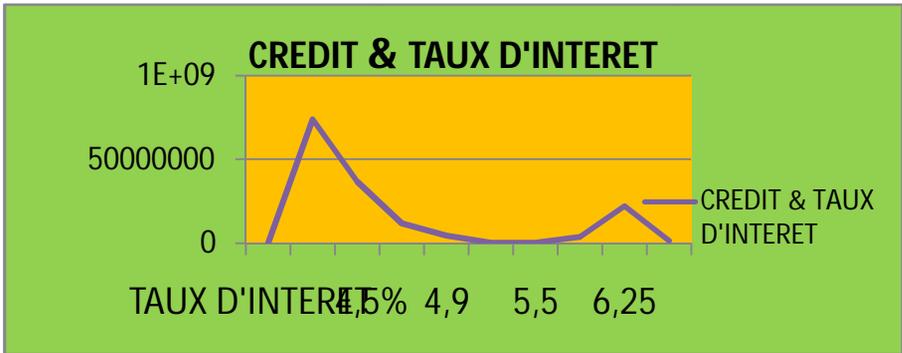
اي دراسة ما يعادل 96 ملف ويمكن تفسير هذا ان الدولة قدمت مساعدات للشباب لاقتناء مساكن جديدة من عند المقاولين من اجل الزواج فقامت بخفض معدل الفائدة قدر حوالي 1% وتليها فئة الكهول حيث قدرت حجم القروض عند 50 سنة حوالي 290.761.198,9 دج اي استقطاب حوالي 179 ملف وعند 40 سنة قدر حجم الائتمان حوالي 260.269.702,6 دج اي دراسة ما يعادل 113 ملف وعند 45 سنة قدرت حجم القروض حوالي 164.496.582,1 دج اي استقطاب حوالي 93 ملف و نفسر ان هذه الفئة تلمس وجود ارتفاع كبير في استقطاب الملفات لأنها تخص اصحاب المناصب و الوظائف العليا في الدولة اما الفئات الاخرى فكانت نسبة القروض الممنوحة من طرف البنك ضئيلة جدا حيث قدرت حوالي 523.776.603,00 دج اي دراسة ما يعادل 280 ملف $m=d/r$

جدول رقم 01: يمثل احصائيات حجم القروض واسعار الفائدة

معدل الفائدة	1	4.5	4.75	4.9	5.25	5.5	5.75	6.25	6.5
القرض	739189	368612	117493	44562	5377	3490	3717682	221902	16683
	177.5	118.1	651.1	831.74	447	365	0.37	602.8	000.00

المصدر: من اعداد الباحثين بالاعتماد على احصائيات البنك الخارجي الجزائري .
يمكن ترجمة او تحليل معطيات الجدول رقم 03 على شكل منحنى كالآتي :

الشكل رقم 02: تفسير منحنى تغيرات حجم القروض بالنسبة لأسعار الفائدة



يوضح الرسم البياني المبين اعلاه تغيرات حجم القروض بالنسبة لأسعار الفائدة بحيث نلاحظ من المنحنى انه عند سعر الفائدة 1% عرف نهجا متصاعدا وما نفسره اقبال الزبائن بكثرة لشراء مساكن جديدة

من المقاولين بكثرة ذات الدخل مائة وثمانية الاف دينار جزائري بحيث قدرت حجم القروض عند هذه الفائدة حوالي 739.189.177,50 دج اي استقطاب حوالي 477 ملف و سعر الفائدة التي تليه هي 4.5 % التي تمثل موظفي البنك الخارجي الجزائري و موظفي وزارة الدفاع الوطني بحيث قدرت حجم القروض حوالي 368.612.118,12 دج اي ما يعادل دراسة 90 ملف و معدل الفائدة الذي احتل المرتبة الثالثة هو 6.25% الذي يمثل زبائن لدى البنك فاتحين حسابهم البنكي في اقل من 2 عامين بحيث قدر حجم الائتمان حوالي 221.902.602,78 دج اي استقطاب حوالي 109 ملف اما المعدلات الفائدة الاخريات فكانت نوعا ما متقاربة بحيث قدرت حجم القروض عند معدلات الفائدة 4.75 % و 4.9 % و 5.25% و 5.5 % و 5.75 % و 6.5 % على التوالي 117.493.651,11 دج و 44.562.831,74 دج و 5.377.447,00 دج و 3.490.365,00 دج و 37.176.820,37 دج اي ما يعادل دراسة 85 ملف اذ تمثل 5.75 % زبائن لدى البنك فاتحين حسابهم البنكي منذ 2 عامين و 6.5 % , اما 5.25% تمثل موظفي شركة سوناطراك و 4.9 % تمثل موظفي شركة نفضال و 5.50% تمثل شركة كوسيدار و 4.75%

تمثل موظفي وزارة الدفاع الوطني ذات دخل منخفض و 6.5% تمثل شراء مساكن من عند الخواص .

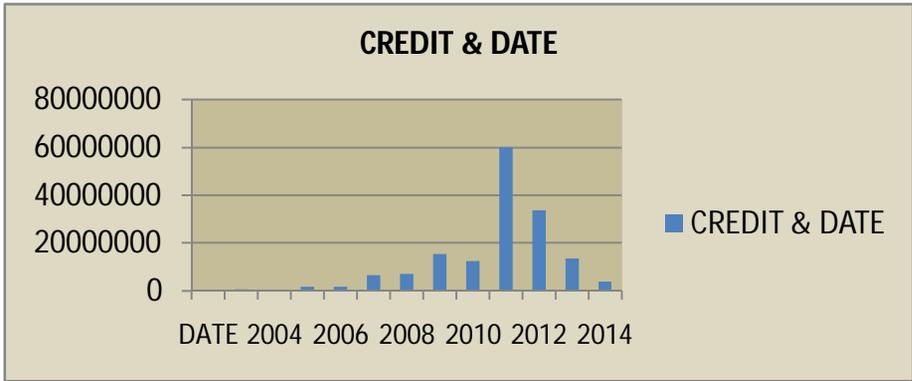
جدول رقم 02: احصائيات حجم القروض و السنوات.

التاريخ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
القرض	7100000	1955000	18452720	19131691.67	65239319.96	72221355.64	15479966.9	125563602.9	599891228.9	338230005.5	136827494.3	40275234.1

المصدر : من اعداد الباحثين بالاعتماد على احصائيات من البنك الخارجي الجزائري .

يمكن ترجمة او تحليل معطيات الجدول رقم 02 على شكل مدرج تكراري رقم كالأتي :

الشكل رقم 03: تفسير منحنى تغيرات حجم القروض بالنسبة للسنوات



المصدر : من اعداد الباحثين بالاعتماد على الاحصائيات من البنك الخارجي الجزائري

يوضح المدرج التكراري المبين اعلاه تغيرات حجم القروض بالنسبة للسنوات بحيث نلاحظ من المنحنى انه من سنة 2003 الى سنة 2006 كانت نسبة حجم القروض ضئيلة جدا و ذلك بسبب تخوف الزبائن من الخوض مع البنوك التجارية قضية منح القروض العقارية لان قطاع العقار كان محتكر فقط مع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و كذلك الاهتمام بالقروض الاستهلاكية الموجهة لشراء سيارات التي طرحها البنك الخارجي الجزائري في هذه الفترة بالاضافة الى الشروط الامتيازية التي وضعتها BDL و CPA فيما يخص سرعة تقديم القرض ومنحه دفعة واحدة حيث قدرت نسبة القروض الممنوحة في هذه الفترة حوالي 46.639.411,67 دج اي ما يعادل استقطاب حوالي 29 ملف .

اما فيما يخص السنوات 2007 - 2010 منح البنك قروضا و لكن بنسبة قليلة حيث قدرت في سنة 2007 حوالي 65.239.319,96 دج اي استقطاب 32 ملف و قدرت نسبة القروض الممنوحة في سنة 2008 حوالي 72.221.355,64 دج اي ما يعادل 34 ملف ويعود السبب الى أزمة الرهن العقاري التي مر بها العالم وهي أزمة مالية خطيرة فجرتها البنوك على منح قروض عالية المخاطر وبدون ضمانات كافية مقابل سعر فائدة اعلى و الهدف هو تحقيق اكبر قدر ممكن من الارباح للمؤسسات الاقراض.

وقد منح البنك قروضا في سنة 2009 حوالي 154.749.966,9 دج حيث تم دراسة حوالي 54 ملف و عدم اقبال الزبائن بكثرة راجع الى : غياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري و مشكلة الحصول على العقار و محدودية الدخل الفردي و ارتفاع نسبة الفوائد و عدم متابعة الاستثمارات العقارية الممولة عن طريق القروض.

ولهذا اقترحت الدولة في هذا السياق حلول جديّة وواقعية لتسهيل عملية منح القروض العقارية فنلاحظ ان في سنة 2011 عرفت نهجا متصاعدا قدر مبلغ القروض بنسبة 599.891.228,9 دج اي ما يعادل استقطاب حوالي 317 ملف.

و حسب ما افاد به المسؤولون ان في سنة 2011 اعلنوا عن جملة من التسهيلات في عملية منح القروض مما يسهل استفادة أي شخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة في مدة أقصاها عشرة أيام حيث تم التنازل عن الوثيقة المتعلقة بالوعد بالبيع أو العقد الذي يبرم بين أية مؤسسة مقاولّة والزبون حيث يكفي صاحب الطلب بملئ استمارة تمنح له على مستوى البنك وإبرام العقد على مستوى مصالح البلدية بدل مكاتب التوثيق لتخفيف الأعباء على أصحاب الطلبات. في حين أوضح بعض المسؤولين في البنوك ان عقود شراء السكنات بصيغة البيع حسب مخطط مبرم مع مرق عقاري خاص أو عمومي عضو في صندوق الضمان والكفالة التعاضدية للتزقية العقارية مؤهلة أيضا للاستفادة من القروض الميسرة و قررت في هذه السنة أيضا وسائل الإعلام أن تلعب دورها في نشر ثقافة القرض و تقريب مفهومه لكل أفراد المجتمع و رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى الحد الذي يجعله يتماشى مع مستوى معيشة المواطن.

وفي سنة 2012 نلاحظ انخفاض نسبة منح القروض حيث قدرت بنسبة 338.230.005,5 دج أي ما يعادل دراسة 160 ملف ونفس الشيء بالنسبة لسنتي 2013 و 2014 حيث بلغ معدل القروض حوالي 136.827.494,3 دج في سنة 2013 أي دراسة حوالي 52 ملف و حوالي 40.275.234,1 دج في سنة 2014 أي دراسة حوالي 9 ملفات ونفس هذا الانخفاض إلى ارتفاع أسعار العقارات إلى مستويات غير معقولة إلى اقتران عدة عوامل تتمثل أساسا في العجز الهيكلي في العرض مقارنة بالطلب على السكنات و تعدد الوسطاء و إعادة تدوير السيولة الفائضة للسوق الموازية في سوق العقار إضافة إلى ضعف نظام المراقبة الجبائية و يعد الفرق الكبير بين العرض و الطلب السبب الأول الذي يفسر المنحى التصاعدي للأسعار حيث يؤكد أن سوق العقار بالجزائر لا يزال تحت ضغط العجز في تلبية الطلبات على السكن الذي لم يتم تغطيته إلى غاية الآن. كما يعد التضخم عاملا آخر يؤثر على سعر العقار حيث عرفت أسعار العقارات ارتفاعا مذهلا تراوح بين 400 % و 600% كما تطرق إلى الأثر السلبي لبعض الجرائد و مواقع الإعلان الالكترونية المتخصصة على استقرار سوق العقار معتبرا أن الأسعار الخيالية التي يتم إعلانها في هذه المواقع تغذي الارتفاع الحالي لأسعار العقار بحيث يجب على المواقع أن لا تستقبل سوى إعلانات

الوكلاء العقاريين المعتمدين أو من صاحب الملكية مباشرة عكس ما هو معمول به حاليا حيث أصبحت هذه المواقع وسيلة بين يدي الوسطاء الغير شرعيين و مكاتب الأعمال الأخرى.

و من بين الأسباب التي تؤدي أيضا إلى ارتفاع أسعار العقار فرضية التبييض المكثف للسيولة المالية كأحد الأسباب التي تغذي التهاب الأسعار مشيرا في هذا الخصوص الى أن تبييض الأموال هنا يقصد به الأموال الناتجة عن الاقتصاد الموازي و التهرب الجبائي. ونلاحظ استقطاب الملفات في سنة 2014 تكاد تتعدم وهذا راجع الى توجه المواطنين الى سكنات البيع بالإيجار التابع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بالإضافة الى قيام الدولة بتجسيد مليوني وحدة سكنية اجتماعية SOCIAL حسب البرنامج الخماسي المسطر تطبيقا لتوجيهات الرئيس عبد العزيز بوتفليقة الذي أعطى أولوية قصوى لهذا القطاع في البرنامج الخماسي المقبل للقضاء على أزمة السكن في الجزائر مع نهاية 2018 بتجديد الحظيرة السكنية وتنويع الصيغ، لتمكين كل الشرائح من الحصول على سكن، إلى جانب تكثيف الجهود للقضاء على الشاليهات والبيوت التصديرية والعمارات الهشة.

جدول رقم 03: احصائيات حجم القروض ومدة القرض.

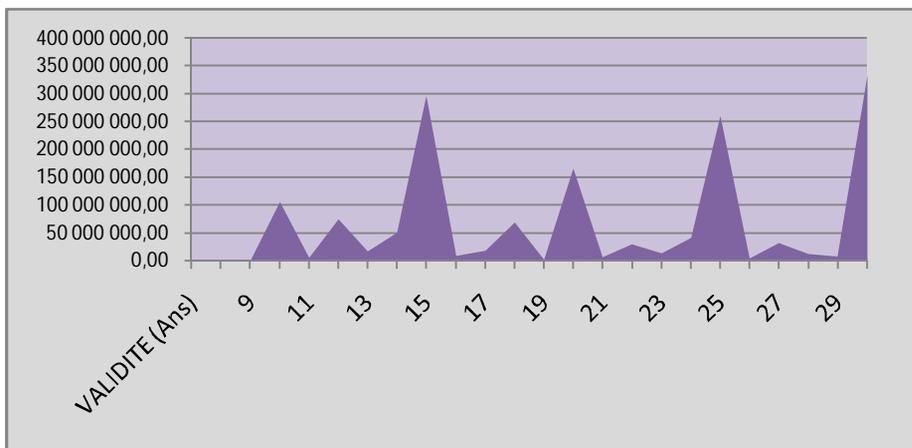
المدة	القرض
7	434000
9	1115215,28
10	106367569,9
11	5708000
12	74562595,21
13	16903681,25
14	50299251,15
15	296751198,9
16	9215303,13
17	18300545

18	69468823,96
19	2479604,19
20	166451582,1
21	6035449,65
22	29451881,19
23	13864474,06
24	40664811,76
25	260269702,6
26	4156745
27	31404802,5
28	12543104,84
29	7203101,25
30	333961202,1

المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على الاحصائيات من البنك الخارجي الجزائري

يمكن ترجمة او تحليل معطيات الجدول رقم 05 على شكل منحنى كالآتي:

الشكل رقم 03: تفسير منحنى تغيرات حجم القروض بالنسبة لمدة القرض.



المصدر : من اعداد الباحثين بالاعتماد على الاحصائيات من البنك الخارجي الجزائري

يوضح الرسم البياني المبين اعلاه تغيرات حجم القروض بالنسبة لمدة القرض بحيث ان مدة القرض من العناصر المهمة التي تتدخل في تحديد قيمة القرض ونلاحظ ان الحد الاقصى له هي 30 سنة وهي المدة للإيفاء بالدين وهو العامل الذي يقلص من حظوظ كبار السن، وفي نفس الوقت يوسع من حظوظ الشباب الراغب في الاستفادة من القرض الميسر لاقتناء سكن ترقوي

نلاحظ ان مدة القرض 30 سنة جاءت في الصدارة من حيث حجم القروض قدر حوالي 333.961.202,09 دج هذا دليل على ان الفئة الأكثر استفادة من القروض هي الفئة الأصغر سنا، لأنه كلما زاد عمر الطالب على القرض كلما نقص حظه في الحصول على حجم اكبر للقرض .

تقييم القرض العقاري في الجزائر.

و إذا أردنا تقييم القرض العقاري في الجزائر من حيث تحقيق الأهداف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية فنقول أنه بفضل القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض و القوانين المعدلة له أصبحت البنوك مستقلة و حرة فيما يتعلق بمنح القروض و تحديد قيمتها حسب حجم العملية الاستثمارية كما أن القروض العقارية توسعت أكثر من حيث المؤسسات البنكية المانحة لها و أن هذا القانون يعطي و يمنح الفرص للجمهور للاستثمار في الميدان العقاري و يوفر لهم الدعم و التمويل المالي اللازم للعملية حسب حجم العملية و قيمتها المالية و لا يهدف إلى استغلال رأسمال الخاص بشكل كبير .
و لكن الملاحظ أن هناك عوائق و أسباب تشل الاستثمار في الميدان العقاري في الجزائر و تتمثل أساسا في :

- النمو الديمغرافي المتزايد .
- غياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري.
- محدودية الدخل الفردي ، مشكلة الحصول على العقار .
- ارتفاع نسبة الفوائد .
- عدم متابعة الاستثمارات العقارية الممولة عن طريق القروض و إشكالية عدم التوازن الجهوي.

خلاصة :

تعتبر القروض العقارية باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك و أيضا تشجيعا للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض و حل مشاكلهم، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح

القروض و لابد ان تقوم بدراسة طلب القرض دراسة تحليلية كي يتجنب الوقوع في خطر عدم تسديد القرض، حيث يلجا البنك الى طلب الضمانات الكافية لتغطية المخاطر الى اقصى حد ممكن.

المراجع:

- احمد صالح عطية ، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية، ط1، مصر، 2010.
- بدوي حنا، عقارات اجتهادات و نصوص، منشورات حلى الحقوقية، بيروت، لبنان 1998.
- زكريا الدوري، يسرى السمراني، البنوك المركزية و السياسات النقدية، دار البارودي للنشر و التوزيع ، الأردن، 2000.
- موقع الرسمي للبنك الخارجي الجزائري عبر الانترنت .
- Direction du credit aux particuliers CNEP et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobiliere, seminaire sur la vente sur plan alger 2000.
- Michel Mathieu, L'exploitations bancaire et le risque de crédit , revue banque éditeur, paris, 1995.
- Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition economica, France, 1999.