



عملية التوريق الرهني كآلية مهمة في التخفيف من مشكل الإسكان - حالة بنك التنمية المحلية والبنك الوطني لولاية
بشار خلال الفترة 2000-2018.

The mortgage securitization process as an important mechanism in alleviating the housing problem - the case of the Local Development Bank and the National Bank of Bechar State during the period 2000-2018.

مولفوعة فاطيمة الزهراء*، جامعة طاهري محمد (الجزائر)، مخبر الدراسات الاقتصادية والتنمية المحلية بالجنوب الغربي

fmoulefera@yahoo.com

فتحي منية النفس، جامعة طاهري محمد (الجزائر)، fatehimounia11@gmail.com

المؤلف المرسل: مولفوعة فاطيمة الزهراء	تاريخ النشر: 2024/01/30	تاريخ القبول: 2024/01/26	تاريخ الارسال: 2024/01/19
---------------------------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

الملخص:

هدفت الدراسة إلى تحليل وإبراز مدى تأثير عملية التوريق الرهني على أزمة السكن في الجزائر وذلك عن طريق دراسة البنك الوطني الجزائري (BNA) شبكة استغلال ولاية بشار 214، وحالة بنك التنمية المحلية (BDL)، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم استخراج البيانات الخاصة بالقرض العقاري وإعادة التمويل العقاري من سنة 2000 إلى 2018، كما تم الاعتماد على المقابلة مع الموظفين في البنكين محل الدراسة. ومنه التوصل إلى أن عملية التوريق الرهني توفر السيولة لدى البنك مما يرفع من القروض العقارية المقدمة ومنه التخفيف من أزمة السكن في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: عملية التوريق الرهني؛ عملية إعادة التمويل الرهني؛ مشكل السكن؛ نظام التمويل العقاري؛ بنك.

The abstract :

The study aimed to analyze the impact of the securitization process on the housing crisis in Algeria, by examining the case of National Bank of Algeria (BNA) of state of Bechar 412 and the Local Development Bank (BDL), in order to achieve the objectives of the study we extract data on mortgage and mortgage refinancing from the bank (from 2000 to 2018), the interview was also based on the bank's staff.

We concluded that securitization process provides liquidity to the bank; the it raising provides liquidity to the bank, than it raising mortgage loans and easing the housing crisis in Algeria.

Key words : Mortgage securitization process; Mortgage refinancing process; Housing problem; Real estate financing system; Bank.

* المؤلف المرسل: مولفوعة فاطيمة الزهراء

1. مقدمة:

لتمويل المشاريع العقارية تعتبر آلية التوريق الرهني من المصادر أو الحلول المهمة المستخدمة في الأسواق العالمية، وذلك بتحويل الديون العقارية المنجزة عن عملية الاقتراض لغرض التمويل، الترميم، الشراء أو بناء وحدات سكنية إلى سندات. بحيث أن هذه السندات تصدرها جهات متخصصة منحها القانون حق التوريق. ومما سبق تبرز لنا الاشكالية أدناه.

1.1. طرح الاشكالية: ما مدى مساهمة القروض الرهنية في حل أزمة السكن في الجزائر من خلال دراسة حالة بنك التنمية المحلية والبنك الوطني لولاية بشار خلال الفترة 2000-2018 ؟

2.1. الفرضيات: كمحاولة لتقديم إجابة على الإشكالية فقد تم الاعتماد على بعض الفرضيات المصاغة على النحو التالي:

- التوريق يزيد القدرة التمويلية للبنوك محل الدراسة بمنحها موارد سائلة إضافة لمواجهة خطر السيولة.
- أدت العمليات التي قامت بها مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH إلى زيادة حجم القروض والسيولة لدى البنوك محل الدراسة الموجهة لقطاع السكن في الجزائر.

3.1. أهمية الدراسة: إذا تحدثنا عن التمويل العقاري، أو تحدثنا عن إعادة التمويل الرهني فهي من المواضيع التي عرفت انتشارا واسعا وتأثيرا مهما على النظام المصرفي، وهذا ما أكدته الدراسات التطبيقية في هذا المجال حيث أن التمويل العقاري يحمل في طياته العديد من الآثار إيجابية لسوق السكن.

4.1. أهداف الدراسة: تهدف الدراسة إلى:

- إبراز مدى مساهمة البنوك التجارية في التقليل من أزمة السكن في الجزائر.
- مساهمة مؤسسات إعادة التمويل الرهني SRH في التقليل من مشكلة السكن.

5.1. منهجية الدراسة: لغرض معالجة الموضوع قيد الدراسة والإلمام بجوانبه النظرية والتطبيقية والإجابة عن الإشكالية وإثبات فرضيات الدراسة، اعتمد على المنهج الوصفي في الجزء النظري من الدراسة للتعريف والإطاحة بكل الجوانب النظرية المتعلقة بالموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي في الدراسة التطبيقية. من خلال جمع المعطيات الاحصائية المتعلقة بمختلف أنواع القروض العقارية وتحليلها ومناقشة نتائجها.

6.1. الدراسات السابقة: سنتطرق إلى إبراز بعض الدراسات السابقة (التطبيقية) المعتمدة للموضوع ونذكر أهمها:

1.6.1 دراسة (طوبال، 2005):

حاولت هذه الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة البنوك في تمويل سوق السكن؟. استخدمت الدراسة الأدوات التالية للحصول على المعلومات: الملاحظة، المقابلة، السجلات و الوثائق. كما هدفت الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية وتقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن. إما النتائج التي توصلت إليها الدراسة فكانت مجملها تصب في أن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية عبارة عن برامج توابك وتتأقلم مع تطور أنواع القروض السكنية وتعتمد وتتركز على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات.

2.6.1. دراسة (عرعار، 2009):

تتمحور هذه الدراسة حول الإشكالية التالية: ما هي مجهودات الدولة في مجال إرساء نظام التمويل العقاري؟، اعتمد من خلال الدراسة على المنهج الوصفي. كما أن الدراسة رمت إلى تبيين الأساليب التي من شأنها تخفيف حدة الأزمة والسماح للمواطنين بالمساهمة الفعالة والبناءة في انجاز السكنات لتخفيف العبء على الدولة التي تعتبر الممول الوحيد لهذا القطاع. كما توصلت الدراسة إلى أن نمط التمويل في السوق الجزائري يعترضه عدة اختلالات خاصة تلك المتعلقة بغياب التأهيل الفعلي للتقنيات العصرية المتطورة كذلك غياب أو نقص المستثمرين الذين لديهم مؤهلات لتسيير هذا القطاع السوقي؛ كما أن تعدد الهياكل وتداخل الصلاحيات في تسيير العقار أدى إلى نشوب نزاعات عرقلت حركية التمويل.

3.6.1. دراسة (العمودي، 2011-2012):

ركزت هذه الدراسة على إبراز الأهمية والدور الذي تلعبه السياسات الاستثمارية لتوفير المناخ المناسب حتى تنجح البرامج التنموية الموجهة للقطاعات الاقتصادية الوطنية وخصوصا تلك الموجهة للقطاع العقاري الذي شهد نموا كبيرا خلال الفترة الأخيرة. حيث أن نتائج الدراسة صبت معظمها أن السياسة السكنية في الجزائر لديها كامل المعطيات لتحقيق النجاح على مستوى البرامج السكنية، لكنها تفتقد إلى التنسيق بين جوانب الطلب والعرض في توفير الوحدات السكنية. كما أن الأساليب التمويلية للقطاع العقاري زادت من حدة الطلب على الوحدات السكنية. كما أن الأمر الذي زاد من حدة مشكل السكن سياسة الدولة التي ترمي إلى تعميم حصول كافة الشرائح في المجتمع الجزائري على تمويل عقاري سواء من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى.

6.1. خطة الدراسة: تشمل الدراسة على الجانب النظري للموضوع تم التطرق لعملية التوريق وللقروض العقارية والجزء الثاني

يضم دراسة ميدانية ومناقشة نتائج الدراسة.

2. ماهية عملية التوريق:

يعتبر نشاط التوريق من الأنشطة المالية المستحدثة التي يمكن عن طريقها لإحدى المؤسسات المالية المصرفية أو غير المصرفية أن تقوم بتحويل الحقوق المالية إلى مؤسسة متخصصة تسمى "شركة التوريق" لهدف إصدار أوراق مالية جديدة، وذلك لمقابل أن تكون هذه الحقوق المالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالي. (طالب عمر، 2015، ص:72)

التوريق أو ما يسمى بالتسنييد يستعمل في حال تحويل أصول مالية غير سائلة كالقروض والأصول الأخرى الغير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق رأس المال. (يهدنة حنان، 2014، ص:02).

لتسنييد معينان، معنى ضيق يعبر عن عملية تحويل الأصول المصرفية التقليدية، خاصة قروض الرهونات إلى أوراق مالية على شكل سندات مالية قابلة للتداول بالأسواق المالية. (بوطاكوك عمار، 2008، ص:02)

أما المعنى الواسع فيعتبر أنها العملية التي تتضمن تحويل كافة الأصول إلى سندات. (بوارى عيسى، 2014، ص

3. الأطراف الفاعلة في عملية التوريق:

تعتبر عملية التوريق من أسهل الطرق للحصول على التمويل بالمقارنة بزيادة رأس المال أو عملية الاقتراض، ولفهم عملية التوريق لابد من دراسة الأطراف الفاعلة وتوضيح العلاقة الموجودة فيما بينها. (صاحب رضا وأبو أحمد كركار، 2014، ص ص 5-7)

1.3. الأطراف الفاعلة الداخلية:

الأطراف الفاعلة الداخلية هم عبارة عن المتدخلين الذين لهم تأثير مباشر على عملية التوريق. يتم إحصاء هؤلاء المتدخلين حسب الأولوية فيما يلي:

- **المتنازل:** على العموم يأخذ شكل مؤسسة قرض (بوطاكوك عمار، 2008، ص ص: 19-22)، يقوم المتنازل بتحويل الديون الناتجة عن إقراض العملاء إلى مجموعات متجانسة (المضمونة بأصول ملموسة) لإحدى المنشآت ذات الأغراض الخاصة التي تقوم بتوريقها. (بهدة حنان، 2014، ص 18)
- **المودع:** عبارة عن مؤسسة قرض تقوم بمراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التسيير. (www.alittihad.ae)
- **المنظم (المهيئ):** عبارة عن مجموعة من أخصائيين في الهندسة المالية. وهو الوسيط بين المؤسسة المتنازلة وشركة التوريق.
- **شركة التوريق (المصدر):** يتمثل دورها في توريق القروض المحولة إليها والمضمونة بأصول. إن سيرورة عملية التوريق تتمثل في أن تقوم المؤسسة بتجميع الأصول ذات الطبيعة المتشابهة، لممول أو عدة ممولين مختلفين يجتمعون في محفظة واحدة ثم توريقها مع بعضها.
- **مؤسسات تعزيز الائتمان:** (الحناوي محمد صالح وجمال إبراهيم، 2012، ص 315) لتعزيز الجدارة الائتمانية للتوريق والحصول على تصنيف مناسب، من الممكن اللجوء إلى مجموعة من وسائل الدعم، والمتمثلة في بوليصة تأمين من مؤسسة التأمين أو خطاب ضمان مصرفي، أو الاثنين معا. (بوراي عيسى، 2014، ص 146)
- **شركة التسيير:** عبارة عن شركة تجارية، تنبثق عن مؤسسة التوريق وتسييرها. وتمثل ملاك الحصص.
- **شركة خدمة الدين:** يتمثل دورها الأساسي في أنه دور تنفيذي؛ هذه المؤسسة تتخصص في الاهتمام بالتسديدات المقررة لملاك الحصص. (عماد محمد علي، 2012، ص - ص 217-218)

2.3. الأطراف الفاعلة الخارجية:

- لهذا النوع من الأطراف دور مهم جدا، وذلك من حيث تقييمها لنوعية الحصص المصدرة أو مراقبة عملية التوريق. كما نجدها تتمثل في نوعين رئيسيين هما: وكالات التصنيف الائتماني، سلطات الرقابة. (<http://www.kantakji.com/media/3471/32.bdf>)
- **وكالات التصنيف الائتماني:** لهذا النوع من الوكالات دور مهم جدا من ناحية تصنيف نوعية الحصص المعروضة للتداول لصالح المستثمر. (عماد محمد علي، 2012، ص 316) وبدوره يصنف إلى محلي ودولي. (الحناوي محمد صالح وجمال إبراهيم، 2012، ص 20)

- سلطات الرقابة (الوصاية): يختلف دورها على حسب البلد، مهمتها هي مراقبة وترخيص هذا النوع من العمليات. (صاحب رضا و أبو أحمد كركار، 2014، ص 10)
4. ظهور مؤسسات التوريق في الجزائر:
كان ظهور هذا النوع من المؤسسات كمؤسسات مساهمة، تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض رقم - 90 10 بتاريخ 29 نوفمبر 1997. كما تحصلت بتاريخ 03 مارس 1998 على الإعتماد كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي. حيث أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 01 - 98 المؤرخ في 1998/04/06، وبذلك منحت لها صلاحية تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية. (خنفوسي عبد العزيز، 2016، ص 100)
وبذلك جاءت المادة 21 من القانون سالف الذكر أنه يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في إطار التمويل السكني مؤمنة، إذ يجب أن تكون النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%". (www.tashreaat.com)
5. القرض العقاري:
1.5. تعريف القروض العقارية:
يوجد عدة تعريفات نذكر منها:
- التعريف الأول: هي القروض التي تستعمل في تمويل (شراء مباني تكون بالفعل موجودة، إنشاء مباني جديدة). قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة. تكون هذه القروض عادة مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ولضخامة حجم هذا النوع من القروض وطول فترة استحقاقها تكون من نصيب البنوك الكبيرة. (منير إبراهيم الهندي، 1996، ص 72)
- التعريف الثاني: عبارة عن قروض مخططة لتمويل عميلة (بناء أو شراء مسكن، عقار، صيانة مسكن). مدة هذا النوع من القروض تصل في المتوسط إلى 25 سنة، يسترد على دفعات ثابتة متساوية وتكون شهرية، بحيث العميل يقدم ضمانات ويهرن المشروع. (بن يحي محمد، 2012، ص 136).
- التعريف الثالث: عبارة عن قرض لتمويل طالي القروض للحصول على سكن باختلاف الصيغ وصفاته أو انشاء مشروع عقاري على أرض تكون قابلة للاستغلال. (العمودي محمد الطاهر، 2012، ص 110).
- 2.5. أطراف التمويل العقاري:
يوجد طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما: البنك العقاري والمستفيد أو ما يسمى بالمقترض.
- المقترض: هو الشخص الذي يحصل على التمويل. (تروث عبد الحميد، 2007، ص 77).
- البنك العقاري: عبارة عن مجموعة من المؤسسات المالية اختصاصها تمويل القطاع السكني والعقاري الذي بحاجة إلى سيولة ضخمة وذلك مقارنة بمختلف القطاعات. بحيث أن توظيف الأموال في قطاع العقار يتميز بطول مدة القرض التي

قد تصل إلى ثلاثين سنة سنة (عبد القادر بلطاس، ص195). أما العائد ممكن أن يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض. (رمضاني آسيا، 2005، ص74).

3.5. مخاطر القروض العقارية:

كل أنواع القروض التي يمنحها البنك تمسها درجة معينة من المخاطر، فهي عنصرا مقترنا بالقرض بحيث لا توجد عملية إقراض دون مخاطر. من خلال هذا الجزء سنتطرق إلى هم المخاطر والضمانات الخاصة بالقروض العقارية.

- **المخاطر الخاصة:** هي عبار عن مجموعة من المخاطر يمكن تصنيفها إلى خطر قانوني وخطر مالي. حيث أن الخطر القانوني مرتبط في الأساس بالحالة القانونية للمقترض والنشاط الذي يمارسه. أما الخطر المالي فيتمثل في عدم التقييم الجيد لقدرة المقترض على التسديد.

- **مخاطر عدم السداد:** تعتبر من المخاطر الأكثر سوءا على البنك. فهو يحتس منها بكل الطرق الممكنة فهي الأكثر حدوثا إذا ما قارناها بالمخاطر الأخرى (le Brulerie, 1999, P57).

- **مخاطر السيولة:** هنا ممكن أن يقع البنك في فخ أزمة سيولة حيث يصبح عاجزا عن الوفاء بالتزاماته. (هبال عادل، 2012، ص54).

- **المخاطر الخارجية:** عبارة عن مخاطر مرتبطة بالمحيط الخارجي. يمكن تمييز فيها الخطر العام والخطر المهني، بحيث يعتبر الخطر العام أكثر المخاطر صعوبة وذلك لصعوبة تحديده أو تقديره بدقة في دراسة ملف القرض، حيث نجد له علاقة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والسياسية، الاجتماعية والطبيعية. أما الخطر المهني مرتبط بمعرفة الوضعية المهنية لزبون وكذلك التنبؤ بالتغيرات التي قد تطرأ على مجاله المهني، وكل هذا لأجل معرفة قدرته على السداد. (Ane Marie, 1999, P17).

- **المخاطر الإدارية والمحاسبية:** هذا النوع من المخاطر سببه ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك وعدم القدرة على الرفع من آدائهم من حين لآخر. (عبد المعطي رضا وآخرون، 1999، ص-ص 106-107). كما أن هنالك أسباب أخرى تؤدي إلى هذا النوع من المشاكل كمنح قروض للزبائن المشكوك فيهم وعدم نزاهة الموظفين، وغياب الإجراءات الرقابية الفعالة.

- **مخاطر سعر الفائدة:** يتشكل هذا النوع من المخاطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات. في حالة الاحتفاظ بديون بمعدلات فائدة ثابتة يصعب التحكم في هذا النوع من الخطر. بحيث أنه عند منح قرض بمعدلات فائدة ثابت وذلك لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة قد تصل بين (10-25) عام، بحيث أن أرباح البنك كذلك تتأثر بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة التي لم يتم التنبؤ بها. (Ane Marie, 1999, P17)

4.5. ضمانات القروض البنكية:

عند منح القرض يقوم البنك بطلب ضمانات كافية لتغطية المخاطر المحتملة إلى أقصى حد ممكن. حيث أن منح القروض مرتبطة ارتباطا وثيقا بالثقة في الزبون، وهذه الثقة وليدة متانة مركزه المالي والتزامه بتعهداته وكذلك على قدرته على منح ضمانات كافية تأميننا لذلك، فهذه الضمانات هي التي تضمن للبنك حقوقه واسترجاع المبالغ المقرضة. (طاهر لطرش، 2004، ص 163). يعتبر الضمان الذي يمتاز بالوضوح في قيمته وسهل التسجيل (أي تحويله إلى نقد بكل سهولة) ويحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات سوقية في الأسعار. (عبد المعطي أرشيد، 1997، ص 66)

6. دراسة حالة:

بعد استعراضنا أهم مفاهيم متعلقة بعملية التوريق والقروض العقارية من الجانب النظري، سوف نحاول في هذا الجزء إسقاط ما تم الوصول إليه نظريا على ما هو موجود في الواقع لمعرفة مدى تأثير عملية التوريق في العمليات البنكية، ومن ثم المساهمة في حل أزمة السكن في الجزائر. من خلال هذه الدراسة تم دراسة بنك التنمية المحلية (BDL) والبنك الوطني الجزائري (BNA412) بشار بحيث يعتبران بنكين لهما دور فعال في تمويل قطاع السكن، كما تم اختيارها كذلك لتطابقهما مع إشكالية الدراسة.

1.6. متغيرات وأدوات الدراسة

سنقوم بدراسة تأثير السيولة على عدد السكنات الممولة في البنكين حيث أن السيولة عبارة عن متغير مستقل وعدد السكنات الممولة هو المتغير التابع. كما تشمل الدراسة متغيرين تتمثل في القروض العقارية، عدد الوحدات السكنية

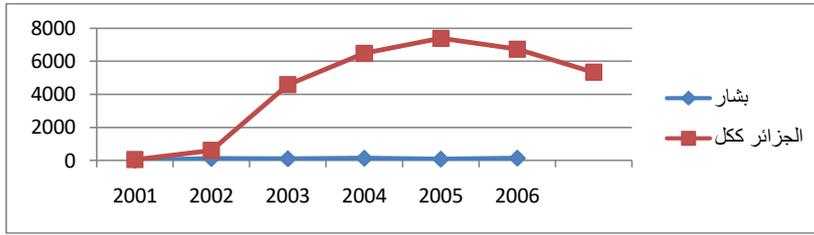
2.6. عرض ومناقشة نتائج الدراسة :

سيتم عرض نتائج الدراسة المتوصل إليها بناء على المعلومات التي تم جمعها في الدراسة الميدانية، وتلخيصها ومعالجتها عبر حقتين من 2000 حتى 2006 حيث كان بنك التنمية المحلية هو المحتكر الوحيد لهذا النوع من العمليات ثم من 2007 حتى 2018 حيث دخل البنك الوطني الجزائري BNA كمتعامل ثاني جنبا لجنب مع بنك التنمية المحلية BDL.

1.2.6. الفترة من 2000 إلى 2006:

سنقوم بدراسة تطور القروض العقارية في بنك التنمية المحلية BDL على مستوى الجزائر وفتح بشار. من خلال الشكل أدناه (01) الذي يمثل تطور القروض العقارية في بنك التنمية المحلية (BDL) على المستوى الكلي (الجزائر ككل) والجزئي (وكالة بشار) خلال الفترة الزمنية الممتدة من 2000 إلى 2006، نلاحظ أن مجموع مساهمة بنك التنمية المحلية (BDL) في هذه الفترة على مستوى دولة الجزائر هو 21462468 مليون دينار جزائري ما يقابله 31197 ملف سكني، أما بالنسبة لوكالة بشار فقد قدمت مبلغ 295408847 دينار جزائري أي بنسبة (0.0013%)، و526 ملف سكني بنسبة (1.68%).

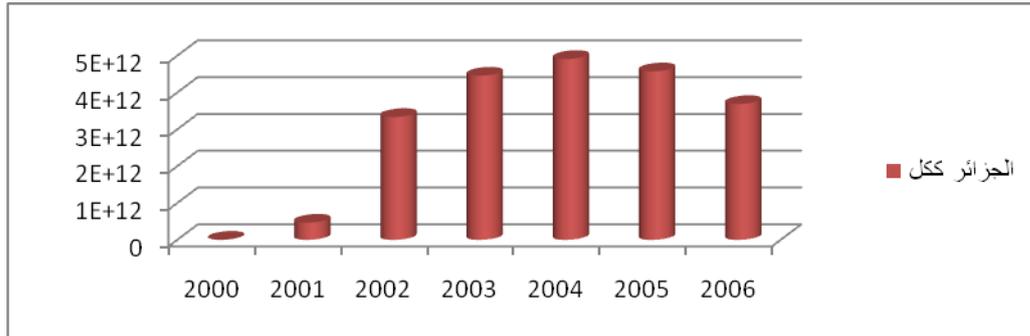
الشكل رقم (01): منحنى بياني يبين تغير عدد الملفات من عام 2000 إلى عام 2006



المصدر: بالاعتماد على وثائق بنك التنمية المحلية BDL

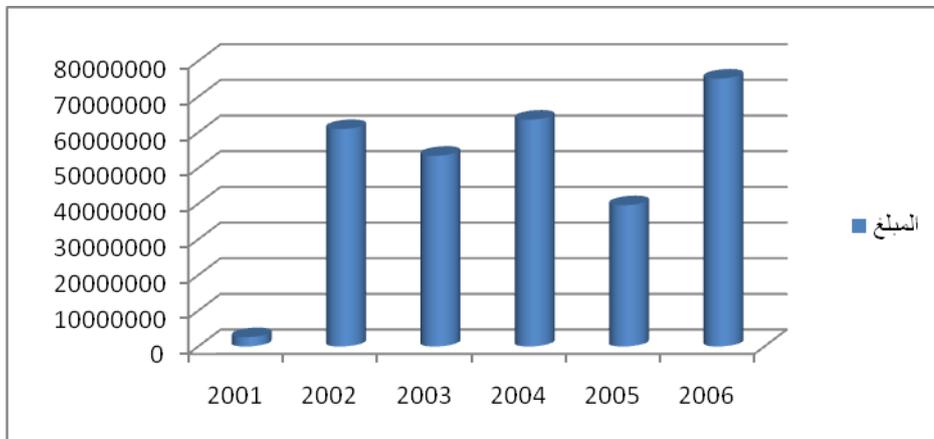
نلاحظ من خلال المنحنى أعلاه، أن حجم الملفات السكنية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية في زيادة مستمرة بين 2001 و2006، وهذا جلي من خلال خط الإتجاه العام للمنحنى، وهذا ما يدل على أن بنك التنمية المحلية له دور كبير في تمويل سوق السكن في الجزائر.

الشكل رقم (02): تطور مبالغ القروض في بنك التنمية المحلية المركزي



المصدر: بالاعتماد على وثائق بنك التنمية المحلية BDL

الشكل رقم (03): تطور مبالغ القروض في بنك التنمية المحلية BDL فرع بشار من عام 2000 إلى عام 2006



المصدر: بالاعتماد على وثائق بنك التنمية المحلية BDL

آلية التوريق الرهني في حل أزمة السكن دراسة حالة ولاية بشار خلال الفترة 2000-2018.

مولفـة فاطيمة الزهراء، فتحي منية النفس.

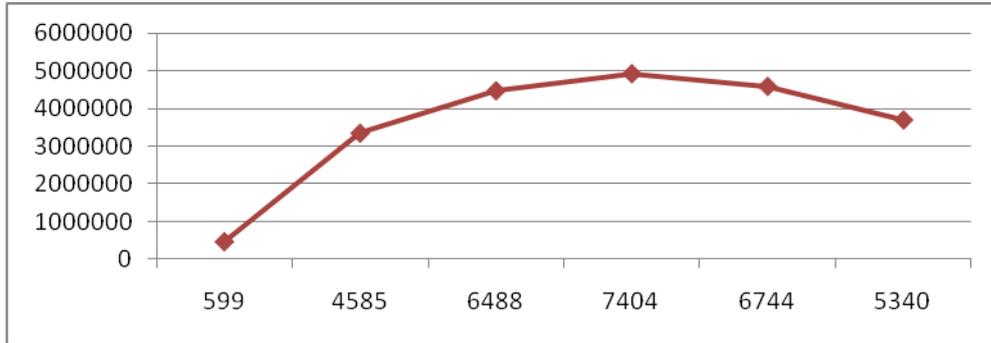
نلاحظ من خلال الأشكال أعلاه (01) و(02) و(03)، أنه قد إتجه التوريق الرهني نحو التزايد حيث انتقل من 37 ملف سكني في عام 2000، 5340 ملف سكني في عام 2000، أي بنمو يفوق 144 مرة، يقابله حجم للقروض يقدر بـ 3687684 مليون دينار في عام 2006، مقارنة بـ 32130 مليون دينار جزائري في عام 2001، أي بنمو قدره 114 مرة.

أما على المستوى المحلي فرع بشار فقد كانت أول بداياته في سنة 2001 بـ 4 ملفات سكنية وقد ارتفع في عام 2006 إلى 130 ملف سكني، بنمو قدره 32.5 مرة، يقابله 75120000 دينار جزائري في عام 2006 مقارنة بـ 2626000 دينار في عام 2001، بنمو يفوق 28 مرة .

منه نستنتج أن لبنك التنمية المحلية دور هام وفعال وهم في تمويل القطاع السكني، ولوحظ هذا من خلال تسجيل الارتفاع المستمر لحجم القروض الموجهة للقطاع العقاري. وبالرغم من المساهمة القليلة لفرع بشار إلا أنه هو الآخر في ارتفاع خلال فترة الدراسة.

الشكل رقم (04) : تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات خلال فترة الدراسة من 2000 إلى 2006

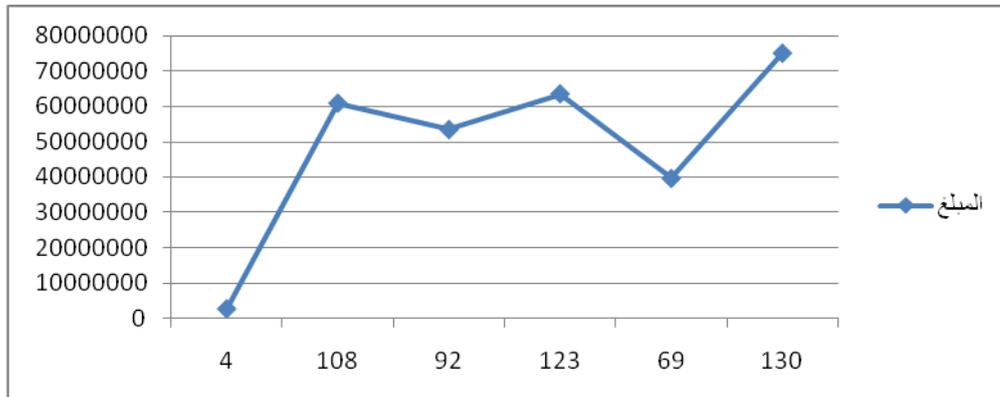
على مستوى بنك التنمية المحلية المركزي



المصدر: بالاعتماد على وثائق بنك التنمية المحلية BDL

الشكل رقم (05): تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات خلال فترة الدراسة من 2000 إلى 2006

على مستوى بنك التنمية المحلية (BDL) فرع ولاية بشار.



المصدر: بالاعتماد على وثائق البنك محل الدراسة.

آلية التوريق الرهني في حل أزمة السكن دراسة حالة ولاية بشار خلال الفترة 2000-2018.

مولفـة فاطيمة الزهراء، فتحي منية النفس.

من خلال الأشكال (04) و(05) نلاحظ أنه، كلما زاد حجم القروض استمر عدد السكنات في الارتفاع، حيث أنه على مستوى بنك التنمية المحلية (BDL) المركزية ارتفع من 37 ملف سكني إلى 7404 ملف سكن، ثم انخفض إلى 5340 ملف سكني، أما على مستوى فرع ولاية بشار فهو الآخر شهد ارتفاعا من 4 ملفات سكنية إلى 123 ملف سكني ثم انخفض إلى 69 ملف سكني، وهذا راجع إلى توزيع الحصص الأولى الممنوحة من خلال المشروع الخماسي الأول والمقدرة مليون سكن موجهة في إطار السكن الاجتماعي الذي بدوره قلل من الإلتجاه العام لطالبي السكنات عن طريق القروض العقارية من ناحية ولانخفاض حجم القروض من ناحية مخالفة.

نستنتج أن بنك التنمية المحلية (BDL) يلعب دورا مهما في تمويل القطاع السكني والحد من أزمة السكن، وهذا جلي من خلال منحى خط الإلتجاه العام للمحنيين الذي هو في زيادة مستمرة خلال فترة الدراسة، وهو ما يفسر بزيادة في عدد الوحدات السكنية الممولة من طرف البنك.

- إعادة تمويل محفظة القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (BDL) من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH):

أعاد بنك التنمية المحلية (BDL) تمويل محفظة قروضه في مؤسسة التمويل الرهني (SRH) خلال الفترة الممتدة من 2000 إلى 2006 ، وهذا موضح من خلال الجدول التالي:

الجدول(02): المبالغ وعدد الملفات لإعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية BDL من عام 2000 إلى

سنة 2006

السنوات	المبلغ(دج)	عدد الملفات
2000	321 30371	37
2001	162031044	195
2002	658473390	864
2003	3564990394	4964
2004	2323793876	3928
2005	796324626	1217
2006	1078663724	1877
المجموع	8616407425	13082

المصدر: وثائق بنك التنمية المحلية).

أعاد بنك التنمية المحلية (BDL) تمويل محفظة قروضه في مؤسسة التمويل الرهني (SRH) خلال الفترة الممتدة من 2000 إلى 2006 حيث أنها عرفت نمجا متصاعدا خاصة في سنة 2003 أما في السنوات 2004، 2005، 2006 نلاحظ أن عمليات إعادة التمويل الرهني عرفت تراجعا مقارنة مع عام 2003، وذلك يعود إلى تحقيق الفائض في السيولة

آلية التوريق الرهني في حل أزمة السكن دراسة حالة ولاية بشار خلال الفترة 2000-2018.

مولفـرة فاطيمة الزهراء، فتحي منية النفس.

على مستوى البنوك (السوق النقدية) من ناحية، ومن ناحية أخرى لتوزيع مشاريع المخطط الخماسي الأول، لترجع لزيادة في سنة 2006.

الجدول(03): إتفاقية إعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية المقدمة من طرف مؤسسة التمويل الرهني

الرقم	التاريخ	الإتفاقية	المبلغ د.ج	عدد السكنات	معدل الفائدة	معدل إعادة التمويل
الحفظة 1	26/12/2000	2000/001	32130371	37	%11	%7.5
الحفظة 2	29/10/2001	2001/001	70228639	89	%9.25	%7.0
الحفظة 3	30/12/2001	2001/002	91802405	106	%9.25	%7.0
الحفظة 4	25/04/2002	2002/001	176959625	233	%8.5	%6.0
الحفظة 5	05/08/2002	2002/002	309893182	502	%7.5	5.0%
الحفظة 5	05/08/2002	2002/003	171620583	129	%8.5	%6.0
الحفظة 6	22/05/2003	2003/001	542962053	912	%7.5	%5.0
الحفظة 6	22/05/2003	2003/002	171855016	103	%8.5	%6.0
الحفظة 7	20/06/2003	2003/003	1053300700	1701	%7.5	%5.0
الحفظة 7	20/11/2003	2003/004	400741715	237	%8.5	%6.0
الحفظة 8	20/11/2003	2003/005	149530122	116	%8.5	%5.0
الحفظة 8	16/12/2003	2003/006	528232286	897	%7.5	%6.0
الحفظة 9	16/12/2003	2003/007	396838380	357	%7.5	%5.5
الحفظة 9	16/12/2003	2003/008	321530122	641	%7	%5.0
الحفظة 10	09/02/2004	2004/001	604581562	1386	%7	%5.5
الحفظة 11	06/06/2004	2004/002	628842048	951	%7.5	%5
الحفظة 12	03/08/2004	2004/003	1090370266	1591	%7	%5.5
الحفظة 13	12/04/2005	2005/001	796324626	1217	%7.2	%5.0
الحفظة 14	07/03/2006	2005/002	1078633724	1877	%6.9	%4.0
المجموع العام			8616407425	13082	الهامش المتوسط	

المصدر: وثائق من بنك التنمية المحلية (BDL).

من خلال الجدول مؤسسة التمويل الرهني قد قامت بـ14 محفظة مالية موجهة لإعادة تمويل القروض العقارية الخاصة ببنك التنمية المحلية (BDL) ومنه نلاحظ أن حجم القروض خلال هذه الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى غاية سنة 2006 في ظل إتفاقية إعادة التمويل الرهني الموقعة من طرف المؤسساتين يزداد سنويا مع زيادة عدد السكنات في حين أن

آلية التوريق الرهني في حل أزمة السكن دراسة حالة ولاية بشار خلال الفترة 2000-2018.

مولفـة فاطيمة الزهراء، فتحي منية النفس.

عدد السكنات الممولة قد إرتفع من 37 وحدة سكنية في سنة 2000 إلى 1877 وحدة سكنية في سنة 2006 أي معدل 50 مرة في 2006، ويرجع سبب هذا لإنخفاض معدلات إعادة التمويل من 75% عام 2000 إلى 4% وهذا عامل تخفيف لزيادة حجم القروض العقارية لتمويل قطاع السكن.

2.2.6. الفترة الممتدة 2007 إلى 2018:

سنقوم بدراسة تطور عدد الملفات السكنية والمبالغ لبنكين وهما بنك التنمية المحلية BDL والبنك الوطني الجزائري BNA فرعي ولاية بشار.

الجدول رقم (04): تطور حجم القروض السكنية لبنك التنمية المحلية BDL والبنك الوطني BNA من 2007 إلى 2018

السنة	بنك التنمية المحلية BDL		البنك الوطني الجزائري BNA	
	عدد الملفات	المبلغ	عدد الملفات	المبلغ
2007	49	37469000	2	280000
2008	72	64735000	19	2487500
2009	46	44143000	0	0
2010	45	40641000	15	3285000
2011	48	467441000	8	1150000
2012	16	18685000	5	670000
2013	27	51240000	10	1350000
2014	30	67110000	4	225000
2015	21	34896000	9	725000
2016	33	61936000	0	0
2017	13	179148000	13	965000
2018	1	3600000	11	6180000
المجموع	401	1071044000	96	17317500

المصدر: وثائق من بنك التنمية المحلية BDL والبنك الوطني الجزائري BNA

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن عدد الملفات السكنية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية BDL خلال هذه الفترة هو 401 ملف سكني، بمبلغ قدره (1710440000) دينار جزائري، أما بالنسبة للبنك الوطني الجزائري BNA فعدد الملفات هو 96 ملف سكني، يقابله (173315000) دينار جزائري، أي بفارق قدره 305 ملف.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد الوحدات السكنية التي مولها بنك التنمية المحلية BDL قد انخفضت من 49 ملف سكني في سنة 2007 إلى ملف واحد في سنة 2018، يقابله حجم للقروض يقدر بـ 3600000 دينار جزائري مقارنة بـ 37469000 دينار جزائري في 2007، كما نلاحظ ان خط الإتجاه العام للمنحنى سالب، أي هو في تناقص بمر الزمن، وهذا راجع للميكانيزم المتسارع للمخطط الخماسي للسكن (من 2005 إلى 2009) حيث تم تقديم 857 ألف سكن في 2008 في حين تم تقديم 21775 في 2009، أما في الفترة من 2010 إلى 2015 فقد تم تقديم المخطط الخماسي الثاني للسكن الذي كان هدفه هو تقديم مسكن لكل زوجين أو أكثر، أما في الفترة الاخيرة من 2016 إلى 2018 فقد كان سبب التراجع هو سياسة التقشف التي إنتهجتها الدولة.

أما بالنسبة للبنك الوطني الجزائري BNA فقد إرتفع من ملفين سكنيين في 2007 إلى 11 ملف في 2018 أي بنمو قدره 5.5 مرة، يقابله حجم للقروض يقدر بـ 280000 دينار جزائري في 2007 و 6180000 دينار جزائري في 2018، بنمو قدره 22 مرة، رغم أنه لم يقدم أي قرض في سنة 2009 بسبب تسارع وتيرة المخطط الخماسي الثاني مما أدى إلى عزوف الافراد عن الإقتراض و 2016 كان السبب هو سياسة التقشف والتخوف منها ، إلا أنه تساوى في سنة 2017 مع بنك التنمية المحلية BDL في عدد الملفات السكنية بعدد قدره 13 ملف سكن، قابله تفاوت في المبالغ حيث قدر المبلغ المقدم من بنك التنمية المحلية BDL بـ 179148000 دينار جزائري، أما في البنك الوطني الجزائري BNA فقد قدر فقط بـ 965000 دينار جزائري، أي بفارق قدره 178183000 دينار جزائري، وفاقه في عام 2018 حيث قدم 11 قرض سكني مقابل قرض واحد من طرف بنك التنمية المحلية فقط، وهذا إن دل فإنه يدل على أن السياسة التي إنتهجها البنك الوطني الجزائري BNA المتمثلة في تسهيل الإجراءات، سرعت الحصول على القرض، حسن التعامل مع الزبائن والشفافية في عرض المعلومات في المواقع الإلكترونية وداخل الوكالة لدعم قطاع السكن في طريقها نحو النجاح. منه نستنتج أنا هذا الانخفاض الذي شهده بنك التنمية المحلية BDL يعود للسياسات السكنية المنتهجة من طرف الدولة من جهة، وظهور منافسين كالبنك الوطني الجزائري BNA من جهة أخرى، إلا أن هذا الأخير لم يكن بتلك القوة اللازمة للتفوق على بنك التنمية المحلية BDL بسبب قلت الطلب، هذا ما شكل له صعوبة وعدم القدرة على التعامل مع مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH.

3.6. مناقشة النتائج:

فيما يلي مناقشة نتائج البيانات، الخاصة بتأثير التوريق على سيولة البنك محل الدراسة ومن ثم على أزمة السكن في الجزائر.

- عملية إعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية (BDL) كانت في الفترة ما بين عام 2000 و 2006 مما ساعد على رفع سيولتها لذلك لاحظنا أن في عام 2001 استطاع فرع بشار بمباشرة تقديم قروض سكنية.
- توقف بنك التنمية المحلية (BDL) عن إعادة تمويل قروضه العقارية عام 2006، وذلك راجع إلى توفير السيولة لدى البنك وعدم حاجته لإعادة التمويل.

- تأثير السيولة على عدد السكنات الممولة في الفترة الأولى من عام 2000 إلى 2006 في بنك التنمية المحلية (BDL) المركزي وفرع بشار كانت بنسبة 99% وهي نسبة كبيرة، مما يدل على الأثر الكبير لعملية التوريق في دعم قطاع السكن.
- أقدم البنك الوطني (BNA) على تقديم القروض السكنية في عام 2007، أي وجود منافسين جدد لبنك التنمية المحلية.
- لم يقيم بنك التنمية المحلية (BDL) والبنك الوطني الجزائري (BNA) بإعادة تمويل قروضهم من عام 2007 إلى 2018 بسبب عدم استوائهم بعض الشروط التي تفرضها مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH). من خلال عرض نتائج الدراسة الميدانية التي أجريت على البنك الوطني الجزائري وكالة بشار رقم 412 وبنك التنمية المحلية، وباستخدام برنامج (Excel Microsof 2007) من أجل الحصول على المعلومات الخاصة بالدراسة، وقد توصلنا إلى التأثير الإيجابي للتوريق على سيولة البنك مما يساعده على تقديم قروض سكنية أكثر، وذلك راجع للمبادرة الواعدة لظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) التي مهدت الطريق لنشاط التوريق.

7. الخاتمة:

تمحور بحثنا هذا حول توريق القروض العقارية السكنية وماله من تأثير على أزمة السكن في الجزائر، حيث سعينا إلى الإجابة على الإشكالية الرئيسية توصلنا من خلالها إلى خاتمة عامة ضمنها العناصر التالية:

1.7. إختبار الفرضيات:

انطلاقا من النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة، يمكن ان نختبر الفرضيات التي تم اقتراحها في المقدمة العامة، وذلك كما يلي:

- ✓ إختبار الفرضية الأولى: التي مفادها أن التوريق يزيد من القدرة التمويلية للبنك بمنحها موارد سائلة لمواجهة خطر السيولة، فمن خلال النتائج المحصل عليها تعتبر هذه الفرضية محققة، لأنه وبعد احتساب اقتصاد رأس المال أعطى فائض قدره 117826344 دج، والذي يمنح البنك إمكانية استعماله في توظيفات أخرى.
- ✓ إختبار الفرضية الثانية: التي تتعلق بأن العمليات التي قامت بها مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) أدت إلى زيادات حجم القروض والسيولة لدى البنوك الموجهة لقطاع السكن. الدراسة المقارنة بين بنك التنمية المحلية (BDL) والبنك الوطني الجزائري (BNA) التي أوضحت أن سبب ارتفاع عدد الوحدات السكنية الممولة من طرف بنك التنمية المحلية (BDL) يعود لإعادة تمويل قروضها العقارية في فترة سابقة الذي نتج عنه زيادة في عدد القروض، وهذا ما يجعلنا نقبل الفرضية ونثبت صحتها.

2.7. نتائج الدراسة:

لقد خلصت الدراسة إلى جملة من النتائج التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- ✓ من خلال دراسة بنكي الفلاحة والتنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري نستطيع القول أن نشاط التوريق يعد المحرك الأساسي في منظومة التمويل السكني. كما يعتبر أحد أهم الركائز التي يعول عليها في تفعيل وتحريك قطاع التمويل العقاري، وذلك بمساعدة مؤسسة التمويل العقاري في تنشيط السوق من خلال زيادة التمويل المتاح اليها.
- ✓ من خلال الدراسة اتضح أنه تم الربط وللمرة الأولى بين سوقي الإسكان ورأس المال وذلك بتمويل القروض العقارية عن طريق أوراق مالية مضمونة بتلك الأصول. ولآلية إعادة التمويل الرهني دور في تطوير العملية التمويلية لسوق الأوراق المالية وذلك عن طريق ضخ أوراق مالية اضافية وتوليد علاقات تمويلية بين مختلف القطاعات.
- ✓ ضعف الخبرة وكفاءة المساهمين المشكلين لمؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) فيما يتعلق بطرق إعادة التمويل رغم التكوين الذي خضع له بعض موظفيها. ضعف مستوى نشاط مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) نتيجة لتحقيق البنوك التجارية لفوائض مالية. كما أن اعتماد القروض السكنية في الجزائر لأجل تحقيق رهانات اجتماعية في حل أزمة السكن أكثر ما كانت رهانات مالية من خلال تحقيق الفوائض.

3.7. الإقتراحات:

من خلال ما قدمناه رأينا تقديم الاقتراحات التالية:

- ✓ التنسيق بين السياسات المالية العقارية والسياسات السكنية في الجزائر وتكوين خبرات عقارية ذو كفاءة عالية، وتطوير مختلف الصيغ الممكنة الإدخار السكني لتكوين قاعدة مالية مهمة.
- ✓ مراعاة الفئات ذات الدخل الضعيف وزيادة منح السكنات لهذا النوع من الفئات من طرف الدولة. وإيلاء اهتمام أكبر لتقنية التوريق في الجزائر اعتمادا على التجارب الأجنبية وتفعيل دور الخواص في عملية الإقراض العقاري وإنشاء الثقافة المالية لدى الأفراد والمؤسسات.
- ✓ توسيع نشاط سوق السكن من خلال تخفيض التكاليف وتبسيط الإجراءات، إضافة الشفافية للعمليات، ومراقبة والمتابعة الميدانية للقروض السكنية من أجل محاربة الفساد وفتح باب للتمويل الإسلامي، وتكوين نوع من المنافسة والديناميكية السوقية بين البنوك الاسلامية والبنوك الربوية.
- نستنتج في آخر الدراسة أن الآثار المرجوة من الإصلاحات المالية في الجزائر، لا زالت غير بارزة وذلك يرجع لحداثة النموذج المتبنى وعدم إقبال الوسطاء الماليون على هذه العملية (إعادة التمويل الرهني).

8. قائمة المراجع:

1.8. قائمة المراجع باللغة العربية:

- بن يحي محمد، (2011-2012)، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويلية، مذكرة دكتوراه جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان.
- بوارى عيسى، (2014)، دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، الجزائر.
- بوطاكوك عمار، (2008)، دور التوريق في نشاط البنك، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر.
- تروث عبد الحميد، (2007)، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر.
- الحناوي محمد صالح وجمال إبراهيم، (2012)، بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعة، الإسكندرية.
- خنفوسي عبد العزيز، (2016)، تقنية توريق القروض الرهنية كآلية لمساعدة البنوك الجزائرية، مجلة منازعات الأعمال، جامعة السعيدة، الجزائر.
- رمضاني آسيا، (2005)، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا لتجارة.
- سعيد عبد الخالق، موقع المحاسبين، موقع التصفح www.tashreaat.com، يوم 2018/12/31، على الساعة 10:12
- صابر محمد، www.alittihad.ae، يوم 2018/12/31، على الساعة 14:10
- صاحب رضا وأبو أحمد كركار، (2014)، التوريق المصرفي ودوره في حل أزمة السكن، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية، بغداد.
- طالب عمر، (2015)، أثر التوريق للديون الرهنية على أداء السوق الثانوية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، الجزائر.
- طاهر لطرش، (2004)، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- طوبال ابتسام، (2005)، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة BANQUE CNEP، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة.
- عبد المعطي أرشيد، (1997)، محفوظ أحمد جودة، "إدارة الائتمان"، دار وائل للطباعة والنشر، عمان.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية.
- عبد المعطي رضا وآخرون، (1999)، "إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر، عمان، الأردن.
- عرعار الياقوت، (2009)، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر.
- عماد محمد علي، (2012)، اندماج الأسواق المالية الدولية، بيت الحكمة، بغداد، العراق.
- العمودي محمد الطاهر، (2012)، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر.
- منير إبراهيم الهندي، (1996)، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة.
- هبال عادل، (2012)، إشكالية القروض المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر.
- <http://www.kantakji.com/media/3471/32.bdf>، تاريخ التصفح 2023 / 01 / 21، على الساعة 10:14.

2.8. قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

- La brulerie, H, (1999), **analyse financière et risque de crédit**, D'undo, paris, France.
- Ane Marie, (1999), **risque et contrôle du risque**, édition économique, France.