جامعة يحي فارس بالمدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: علوم اقتصادية

الموضوع:

التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر

– دراسة مقارنة مع تجارب بعض الدول خلال الفترة (2000–2018) –

أطروحة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث في العلوم الاقتصادية تخصص نقود وبنوك.

من إعداد الطالبة:

بلطرش زهور

تحت إشراف الأستاذ:

غريبي أحمد

أعضاء لجنة المناقشة

أ.د خليل عبد القادر	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	رئيساً
أ.د غريبي أحمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	مشرفاً ومقرراً
أ.د يدو مُحَمَّد	أستاذ التعليم العالي	جامعة البليدة 02	عضواً ممتحناً
د.سعودي مُحَمَّد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة المدية	عضواً ممتحناً
د.بن عيشوش مُحَمَّد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة المدية	عضواً ممتحناً
د.رسول حميد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة البويرة	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية 2020–2021

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: علوم اقتصادية

الموضوع:

التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر

– دراسة مقارنة مع تجارب بعض الدول خلال الفترة (2000–2018) –

أطروحة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث في العلوم الاقتصادية تخصص نقود وبنوك.

من إعداد الطالبة:

بلطرش زهور

تحت إشراف الأستاذ:

غريبي أحمد

أعضاء لجنة المناقشة

أ.د خليل عبد القادر	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	رئيساً
أ.د غريبي أحمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	مشرفاً ومقرراً
أ.د يدو مُحَمَّد	أستاذ التعليم العالي	جامعة البليدة 02	عضواً ممتحناً
د.سعودي مُحَمَّد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة المدية	عضواً ممتحناً
د.بن عيشوش مُحَمَّد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة المدية	عضواً ممتحناً
د.رسول حميد	أستاذ محاضر – أ–	جامعة البويرة	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية 2020–2021

كلمة شكر وعرفان

الحمد والشكر لله عز وجل الذي منى علي بالنجاح في مسابقة الدكتوراه سنة 2017، وعلى توفقيه لي بإنجاز هذا البحث، وعلى جميع النعم ما ظهر منها وما بطن.

أتقـــدم بشكـــري الخالـــص إلى:

- ***الله عزوجل وأحمده وأشكره على كل النعم ما ظهر منها وما بطن.***
- ***رفيق دربي زوجي العزيز.***
- ***أستاذي المشرف غريبي أحمد.***
- ***الأستاذ الكريم خليل عبد القادر.***
- ***الأستاذ الكريم سلام عبد الرزاق.***
- ***أعضاء لجنة المناقشة.***

الإهـــــــداء

أهدي عملي هذا...

إلى من أحسن إلي منذ يوم ولادتي حتى يوم وفاته أبي الغالي،اللهم بحق هذا الإحسان إرحمه وإغفرله وأدخله الجنة برحمتك يا أرحم الراحمين.

إلى المرأة التي تفانت في تربيتي وكانت وراء كل نجاحاتي،رمز المحبة والعطاء،إلى التي وضعت الجنة تحت أقدامها أمي،أمي،أمي الحنون أطال الله في عمرها.

إلى رفيق دربي وسندي وداعمي في الحياة زوجي العزيز حفظه الله من كل شر،إلى إخوتي(أحمد،حمزة وفتحي)، إلى أختي خديجة وولديها قطعتى قلبي نجود ومنصف، إلى أختي الثانية زوجة أخي زينب، إلى عائلتي الثانية أهل زوجي حفظهم الله.

إلى كل معلم وأستاذ علمني حرف منذ مرحلة التعليم الإبتدائي إلى يومنا هذا.

المستخلص:

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على موضوع التمويل العقاري في الجزائر ودوره في الحد من أزمة السكن، من خلال إبراز مختلف الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري الملائمة لتمويل السكن والمتمثلة في صيغ التمويل الإسلامي وصيغ التمويل التكافلية، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وعلى المنهج التحليلي المقارن لتحليل ومقارنة مختلف آليات وأساليب التمويل العقاري المعتمدة من طرف الدول المختارة في الدارسة. توصلت الدراسة إلى أن الجزائر بذلت جهودا معتبرة لحل أزمة السكن، بتخصيص اعتمادات مالية جد كبيرة لتمويل قطاع السكن خاصة خلال المخطط الخماسي الثاني(2010-2014)، وخلال برنامج توطيد النمو الاقتصادي في الفترة (2015-2018)، وللاستفادة من تجارب الدول المختارة التي تعمل على وضع متطلبات تمويل تلاءم كافة فئات المجتمع، وخاصة منها التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، لابد من تفعيل آليات جديدة تدعم تمويل هذا القطاع في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، القروض العقارية، أزمة السكن، الجزائر.

Abstract:

The study aims to shed light on the issue of real estate finance in Algeria and its role in reducing the housing crisis, by highlighting the various modern trends of real estate finance appropriate to housing finance, represented by Islamic financing formulas and forms of solidarity financing. Various mechanisms and methods of real estate financing approved by the countries selected in the study, The study found that Algeria has made tremendous efforts to solve the housing crisis by allocating significant financial funds to finance the housing sector, especially during the second five-year plan (2010-2014), and during the program for the consolidation of economic growth in the period (2015-2018), and to benefit from the experiences of the selected countries that are working on setting financing requirements Suitable for all segments of society, especially those that comply with the provisions of Islamic law. New mechanisms must be activated to support the financing of this sector in Algeria.

Key words: Real estate finance, real estate loans, housing crisis, Algeria.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
كلمة شكر وعرفان	
الإهداء	
المستخلص	
فهرس المحتويات	I
قائمة الأشكال	**IV**
قائمة الجداول	**V**
قائمة الملاحق	**IX**
قائمة الرموز والمختصرات	X
مقدمة	أ
الفصل الأول: التمويل العقاري واتجاهاته الحديثة في تمويل السكن	01
تمهيد	01
المبحث الأول: التأصيل المعرفي لمفهوم التمويل العقاري	02
المطلب الأول:الإطار ألمفاهيمي للتمويل و العقار	02
المطلب الثاني: الإطار ألمفاهيمي للتمويل العقاري	08
المطلب الثالث: نظرة عامة حول التسويق العقاري وعلاقته بالتمويل العقاري	19
المبحث الثاني:مخاطر وضوابط التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية	26
المطلب الأول:مخاطر التمويل العقاري المشتركة في البنوك الإسلامية والتقليدية	26
المطلب الثاني: ضوابط التمويل العقاري	33
المطلب الثالث: مقارنة بين ضوابط التمويل العقاري فالبنوك الإسلامية والتقليدية	45
المبحث الثالث: الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في تمويل السكن	48
المطلب الأول: الصيغ التقليدية للتمويل العقاري	48
المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري الإسلامي ودورها في تمويل السكن	56

المطلب الثالث:صيغ التمويل العقاري التعاونية (التكافلية) ودورها في تمويل السكن	71
خلاصة الفصل.....	78
الفصل الثاني: سياسات التمويل العقاري في الجزائر والهيئات الممولة والداعمة له في سوق السكن الجزائري	79
تمهيد:.....	80
المبحث الأول: التأصيل المعرفي لمفهوم سوق السكن، تقسيماته ومحدداته في الجزائر	81
المطلب الأول:مفاهيم أساسية حول السوق العقاري	81
المطلب الثاني: الإطار العام لسوق السكن	86
المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري المتداولة في سوق السكن الجزائري	95
المبحث الثاني: الأطر التشريعية والمؤسسة المنظمة لتمويل قطاع السكن في الجزائر	105
المطلب الأول: الأطر التشريعية المنظمة للسكن في الجزائر	105
المطلب الثاني: الهيئات الممارسة لنشاط التمويل العقاري في سوق السكن الجزائري	113
المطلب الثالث: الهيئات الداعمة لعمليات التمويل العقاري في سوق السكن الجزائري	118
المبحث الثالث: سياسة التمويل العقاري المنتهجة في الجزائر للحد من أزمة السكن خلال الفترة (1962-1999)	131
المطلب الأول: التمويل العقاري في الجزائر بعد الاستقلال	131
المطلب الثاني: التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة(1962-1989)	134
المطلب الثالث: التمويل العقاري خلال الفترة(1990-1999)	150
خلاصة الفصل.....	154
الفصل الثالث: التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة(2000-2018) مع دراسة مقارنة لتجارب بعض الدول	155
تمهيد:.....	156
المبحث الأول: تجربة المملكة العربية السعودية في التمويل العقاري للحد من أزمة السكن	157
المطلب الأول: نظرة عامة حول صيغ التمويل العقاري وسياسات الحد من أزمة السكن	157

المطلب الثاني: الهيئات والمؤسسات المنظمة لسياسة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية	169
المطلب الثالث: دراسة تحليلية لحجم التمويل العقاري المقدم من مؤسسات الإقراض العقاري المتخصصة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة(2000-2018)	187
المبحث الثاني: سياسات التمويل العقاري في تونس ودورها في الحد من أزمة السكن	193
المطلب الأول: أهم توجهات وسياسات الإدارة العامة للإسكان في تونس	193
المطلب الثاني: سياسة التمويل العقاري في تونس لدعم السكن	197
المطلب الثالث: حجم التمويل الخارجي ونصيب وحدة السكن الاجتماعي	215
المبحث الثالث: دراسة مقارنة لتجربة التمويل العقاري في الجزائر مع تجربتي دولة المملكة العربية السعودية ودولة تونس	217
المطلب الأول: منتجات التمويل العقاري المتاحة في البنوك الجزائرية والصندوق الوطني للسكن	217
المطلب الثاني: حجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة(2000-2018)	233
المطلب الثالث: دراسة مقارنة لتجارب الدول المختارة في آليات التمويل العقاري للحد من أزمة السكن	244
خلاصة الفصل.....	252
خاتمة.....	253
قائمة المراجع.....	259
ملاحق.....	284

قائمة الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مصادر التمويل العقاري	14
02	خطوات التمويل العقاري في السوق الأولي والثانوي	18
03	أسلوب مطابقة عناصر المزيج التسويقي العقاري مع حاجات العملاء	23
04	علاقة المخاطر المالية في البنوك الإسلامية	32
05	خطوات عملية التوريق والتسويق لقروض الرهن العقاري	55
06	مراحل الاستصناع	58
07	التمويل العقاري عن طريق المشاركة	66
08	تنظيم عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين	70
09	منحنى الطلب على السكن	88
10	منحنى يبين تفضيلات واحتياجات طالبي السكن	88
11	منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسية	92
12	منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية	92
13	منحنى توضيحي لعدم توازن سوق السكن	93
14	الطلب والعرض في سوق السكن وآليات العمل فيه	94
15	نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر نقدا	122
16	حجم الاستهلاكات المالية وعدد الوحدات السكنية الموزعة خلال الفترة(1980-1989).	146
17	أهداف الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري خلال الخمس سنوات القادمة	178
18	تطور عدد السكان في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2007-2018)	187
19	حجم القروض العقارية والطلب القائم عليها في صندوق التنمية العقارية خلال الفترة (2000-2018)	192
20	حجم السكنات المنجزة حسب كل صيغة خلال الفترة(2000-2018)	241

قائمة الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	العوامل الرئيسية المؤثرة على العرض والطلب على السكن	91
02	الدعم المقدم من طرف الدولة لصيغة السكن الترقوي المدعم	95
03	الهيئات الناشطة تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة	113
04	البنوك العمومية والتجارية الخاصة الناشطة في القطاع العقاري في الجزائر	116
05	تاريخ نشأة البنوك العمومية الجزائرية	116
06	توزيع أسهم شركة إعادة التمويل ألرهني على ملاكها	118
07	البنوك وشركات التأمين المساهمون في شركة ضمان القرض العقاري	123
08	عدد القروض المؤمنة بشركة ضمان القرض العقاري في الفترة(2010-2016)	126
09	حجم الانجازات المالية والفيزيائية المنجزة خلال الفترة(1967-1969)	136
10	البرامج المقدرة والمنجزة الخاصة بالسكن الحضري والريفي خلال المخطط الرباعي الثاني للفترة(1974-1977)	139
11	الوضعية المالية لبرنامج السكن الريفي الموقوفة بتاريخ 1979/12/31	141
12	حجم التوقعات والانجازات لحجم السكنات الحضرية من الناحية المالية للفترة (1967-1977)	142
13	نسبة إنجاز السكنات الحضرية وحجم القروض المستهلكة للفترة(1967-1977)	143
14	حجم الاستهلاكات المالية وعدد الوحدات السكنية الموزعة خلال الفترة(1980-1989)	145
15	مصادر التمويل العقاري الموجه للسكن خلال الفترتين(1980-1984) والفترة(1980-1990).	147
16	القيمة الإجمالية للاستثمارات المخصصة لقطاع السكن ضمن مخططات التنمية	148
17	التعديلات التي طرأت على شروط تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكن الاجتماعي خلال الفترة(1990-1995).	151

18	عدد الوحدات السكنية المنجزة من طرف مؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية.	164
19	مؤشرات الأداء المستهدفة في برنامج رؤية 2030 في مجال التمويل العقاري	166
20	تطور شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2013-2018)	169
21	مقارنة بين مختلف المنتجات في إطار التمويل العقاري المقدم للأفراد في شركة أملاك	171
22	منتجات التمويل العقاري الموجه لموظفي القطاع الخاص	172
23	منتجات التمويل العقاري الموجه لموظفي القطاع الحكومي	173
24	البنوك المرخص لها ممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية	181
25	مثال توضيحي لآلية العمل المطبقة وفق القسط المرن في بنك الرياض	183
26	أهم الخصائص السكنية والأسرية لسنتي (2017-2018)	188
27	عدد السكنات (المشغولة بأسر سعودية) ونوع السكن	188
28	أعداد المستفيدين من عقود الدعم السكني حسب نوع العقد لسنة 2018	189
29	القروض العقارية المقدمة من البنوك للأفراد والشركات خلال الفترة(2011-2018)	190
30	القروض العقارية المقدمة من شركات التمويل العقاري	191
31	التمويل العقاري للسكن الجديد المقدم من البنوك للأفراد	191
32	التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من الشركات للأفراد	192
33	قيمة التمويل العقاري الممنوح من طرف الدولة للصنف 2 و3 في إطار برنامج انجاز السكن الاجتماعي في تونس	195
34	شروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي للانتفاع بسكن في تونس	197
35	المشاريع المبرمجة (في طور الدراسة) ممولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية	199
36	مشاريع في طور الانجاز مولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية	200
37	شروط منح القروض لفائدة الإجراء لبناء السكن	202
38	شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتوسيع السكن	203
39	شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء قطعة أرض قابلة لترخيص ببناء	204

	سكن	
40	شروط منح القروض لفائدة الإجراء لاقتناء مسكن جديد أصلي لدى مرقي عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان	205
41	تطور عدد المساكن الاجتماعية المصادق على تمويلها ن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء خلال الفترة(2010-2017)	206
42	مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة من طرف بنك البركة تونس	209
43	حجم القروض العقارية طويلة المدى المقدمة لتمويل السكن	211
44	حجم التمويل الخارجي حسب الجهة الممولة	215
45	توزيع التمويل الخارجي حسب كل إدارة منتفعة	216
46	مقارنة بين البنوك العمومية الجزائرية المانحة للتمويل العقاري في إطار صيغة اقتناء شراء سكن جديد	221
47	صيغ التمويل العقاري المتاحة في بنك السلام الجزائر الموجه للسكن	223
48	صيغ التمويل العقاري المتاحة لدى بنك البركة الجزائر	225
49	مقارنة لمحاكاة طلب التمويل العقاري لاقتناء سكن جديد لدى مجموعة من البنوك الجزائرية	226
50	حجم الإعانة المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن في إطار البرنامج الخاص	228
51	نمط وسعر السكن المنجز في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم الصيغة الجديدة	229
52	المساعدات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن الموجهة لكل صيغة سكنية	231
53	حجم المدفوعات من الصندوق الوطني للسكن حسب كل صيغة	232
54	حجم البرامج السكنية المنجزة خلال الفترة(2000-2004)	233
55	حجم البرامج السكنية المنطلق في إنجازها خلال الفترة(2004-2011)	235
56	حجم السكنات المسلمة خلال الفترة(2000-2011)	236
57	عدد السكنات المسجلة حسب كل صيغة خلال الفترة(2010-2014)	237
58	عدد السكنات المنجزة خلال الفترة(2010-2014)	238

59	عدد السكنات المسجلة خلال الفترة(2015-2018)	239
60	عدد السكنات المنجزة خلال الفترة(2015-2018)	240
61	الحظيرة السكنية للجزائر سنة 2018	242
62	تطور عدد السكان مقارنة بمجموع الحظيرة السكنية خلال الفترة(1962-2018)	243
63	حجم الزيادة السنوية في مبالغ القروض الرهنية العقارية السكنية الممنوحة عند نهاية كل سنة خلال الفترة(2005-2014) بملايين الدولارات الأمريكية	245
64	دراسة مقارنة لتجربة دولة الجزائر مع دولة المملكة العربية السعودية وتونس	247

قائمة الملاحق

الملحق رقم	العنوان
01	خاص بطلب تمويل فتح حساب لدى بنك CNEP
02	استمارة طلب تمويل عقاري من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
03	استمارة طلب تمويل عقاري من بنك السلام –الجزائر
04	تعهد لتهيئة منزل
05	تعهد كتابي لتوطين الأجر لدى بنك السلام- الجزائر
06	الملحق رقم 06: استمارة طلب تمويل عقاري من اجل بناء سكن ريفي من الصندوق الوطني للسكن

قائمة الرموز والاختصارات

الرمز أو المصطلح	المعنى
CNEP	Caisse Nationale d'épargne et de Prévoyance
CPA	Crédit Populaire Algérien
BADR	Banque Algérienne de Développement Rural
BDL	Banque de Développement Local
BEA	Banque Extérieure D'Algérie
BNA	Banque Nationale d'Algérie
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire
AADL	Agence National de l'Amélioration et du Développement du Logement
FGCMPI	Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
HLM	Habitation à loyer modère
CDC	La Caisse des dépôts et consignant
FAS	Le Fonds d'action Sociale
PTT	Poste, Télégraphes et Téléphons
FDH	Les Fonds de Dotation de l'habitat
OPHLM	Offices Publics de l'habitat
FNPOS	Fonds Nationale de Péréquation des Œuvres Sociales
LSP	Logement Social Participatif
LPA	Logement Promotionnel Aide
HR	Habitat Rural
LV	Location Vent
LPL	Logement Public Locatif
AAOIFI	The Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions
CAAR	Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance
SAA	Societe National d'assurance
CAAT	Compagnie Algérienne des Assurances
CCR	Compagnie Centrale de Réassurance
AXA	AXA Assurances Algérie
CNAT	Centre nationale d'études et d'animation de l'entreprise de

l'hydraulique	
Centre Nationale de l'Ingénierie de Construction	CNIC
Organisme Nationale de Contrôle Technique de la Construction	CTC
Laboratoire Nationale Habitat Construction	LNHC
Organisation et Fonctionnement de L'Observatoire de la Ville	ONV

مقدمـــــــــة

تعد أزمة السكن من المشاكل التي توليها الدول المتقدمة والنامية على حد سواء اهتماما كبيرا وذلك من خلال استعمال كافة الوسائل والآليات لتسطير سياسة تمويلية ناجعة تقوم على تلبية متطلبات السوق العقاري بشكل عام وسوق السكن بشكل خاص.

عند تسليط الضوء على أزمة السكن في الجزائر، سنلاحظ أن الهوة بين حجم العرض وحجم الطلب على السكن عرفت تناميا وبوتيرة متسارعة منذ الاستقلال إلى يومنا، ويرجع السبب الرئيسي في ذلك إلى النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، ضعف سياسات السكن في الجزائر، وندرة الموارد المالية وعدم الاستغلال الأمثل لها، ناهيك عن قلة خبرة اليد العاملة في مجال البناء، وغلاء أسعار مواد البناء والأراضي،...الخ. رغم كل الجهود التي بذلتها الحكومات المتعاقبة على سدة الحكم في إدراج قطاع السكن ضمن أولويات كل البرامج التنموية المسطرة، وتحمل الدولة مسؤولية تغطية الجانب التمويلي إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وفي محاولة منها للحد من أزمة السكن قامت الدولة بإنشاء مؤسسات وهيئات وكذا إشراك شركات تأمين تساهم في التقليل من مخاطر القروض العقارية الموجهة لقطاع السكن، كخطوة منها لفتح المجال أمام البنوك لمزاولة نشاط التمويل العقاري، وتغطية العجز في الجانب التمويلي الذي يعاني منه طالبي السكن، كونهم غير قادرين على شراء سكن أو اقتناء قطعة أرض وبناءها نتيجة تدهور القدرة الشرائية للمواطن بسبب غلاء أسعار مواد البناء واليد العاملة، ناهيك عن تحرير الدولة لأسعار المواد الغذائية والمواد الأساسية مع بقاء الدخل ثابتا.

نال قطاع السكن أهمية أكبر خلال العشرين سنة الأخيرة، ويتجلى ذلك من خلال السياسات المالية المسطرة من طرف الجزائر كخطوة منها لدعم تمويل السكن، حيث تم إنشاء قانون التوريق سنة 2006 كآلية جديدة لحل أزمة تمويل السكن، الذي أثقل كاهل الخزينة العمومية، وقد تم اعتماد هذه الآلية من طرف عدة دول كونها تعمل على تنشيط وتفعيل حركة الاقتصاد بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة، حيث يتم من خلال هذه الآلية تسيير القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك لطالبي التمويل. مع تنويع صيغ التمويل العقاري وشروط الاستفادة منها.

الإشكالية:

وعلى ضوء ما سبق ذكره تبرز معالم المشكلة التي نحن بصدد طرحها من خلال الإشكالية التالية:

ما الدور الذي يلعبه التمويل العقاري في الحد من أزمة السكن في الجزائر خلال الفترة (2000–2018)؟، وما هي سياسات التمويل العقاري في كل من المملكة العربية السعودية وتونس؟.

وللإلمام أكثر بجوانب المشكلة، نطرح بعض الأسئلة الفرعية:

1- ما هي الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري؟

2- فيم تتمثل أهم الهيئات والمؤسسات الممولة والداعمة لقطاع السكن في الجزائر؟

3- فيم تتمثل مختلف آليات التمويل العقاري المعتمدة في المملكة العربية السعودية وفي تونس؟ وهل يمكن تطبيقها في الجزائر؟

الفرضيات:

للإجابة على التساؤلات السابقة تم صياغة الفرضيات التالية:

1- تتمثل الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في عمليات التوريق والرهن العقاري، ومختلف صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن؛

2- كانت ولا تزال الجزائر تعتمد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات التمويل العقاري دون غيره، ويبرز ذلك من خلال حجم التمويل الموجه للسكن؛

3- تنوعت آليات التمويل العقاري في الدول محل الدراسة كونها تبنت سياسات ناجحة مكنتها من الحد من أزمة السكن، وتلبي مختلف احتياجات طالبي التمويل العقاري.

أهمية الموضوع

يكتسب الموضوع أهميته من كونه يعالج آليات التمويل العقاري في الجزائر ودورها في الحد من أزمة السكن وتمكن هذه الأهمية في الاعتبارات التالية:

1- الدور الذي يلعبه قطاع السكن في رفاهية المجتمع ورقيه، ومعالجة أزمة السكن من خلال محاولة إيجاد آليات جديدة ومتنوعة للتمويل العقاري؛

2- من خلال السياسات والبرامج المسطرة من طرف أي دولة لتوفير السكن، وإيجاد مصادر تمويلية متنوعة للاستجابة للطلب المتنامي على السكن.

أهداف الموضوع

يحمل هذا البحث في طياته أهدافا تتمحور في النقاط التالية:

1- إبراز مختلف الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في إطار عمليات تمويل السكن؛

2- محاولة تبيان مدى ملائمة صيغ التمويل الإسلامي في مجال عمليات التمويل العقاري الموجه لقطاع السكن؛

3- محاولة الاستفادة من التجارب الناجحة التي حققت أهدافها المسطرة في الحد من أزمة السكن.

حدود الدراسة:

حددت الدراسة في الإطارين:

- **الحدود المكانية:** دراستنا تتمحور حول موضوع التمويل العقاري في الجزائر، إضافة إلى دراسة مقارنة لتجربة المملكة العربية السعودية وتجربة دولة تونس في مجال التمويل العقاري لحل مشكل السكن حيث قمنا باختيار هذه الدول للأسباب التالية:

- كون أن المملكة العربية السعودية رائدة في مجال التمويل العقاري وخاصة التمويل الإسلامي، وتتنوع صيغ التمويل العقاري المتاحة في سوق السكن لطالبي التمويل؛
- لأن تونس من الدول التي تمنح إعانات مالية لطالبي السكن (محدودي الدخل) مثل الجزائر، وهي من دول المغرب العربي الكبير ودولة مجاورة للجزائر.

- **الحدود الزمانية:** تم اختيار الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى غاية 2018، كونها تميزت بإنشاء هيئات جديدة في مجال التمويل العقاري، وتم اعتماد صيغ تمويلية جديدة فيها في إطار مواصلة دعم الدولة للسكن.

المنهج والأدوات المستعملة:

للإجابة على إشكالية الموضوع تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي من أجل عرض مختلف المفاهيم المعالجة في الجانب النظري، والذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد في الواقع ، ويهتم بوصفها وصفًا دقيقًا، ويعبر عنها تعبيرًا كيفيًّا أو كميًّا، وعلى المنهج المقارن من خلال مقارنة مختلف صيغ التمويل العقاري المقدمة من مختلف الهيئات الممولة والداعمة لقطاع السكن، أما في الجانب التطبيقي فقد تم اعتماد المنهج التحليلي والمقارن من أجل تحليل ومقارنة مختلف آليات وأساليب التمويل العقاري المعتمدة من طرف كل دولة ومختلف الإنجازات وحجم التمويلات.

الدراسات السابقة:

سنحاول تقديم أهم الدراسات السابقة التي تناولت موضوع تمويل قطاع السكن فالجزائر وهي:

- دراسة **إيمان عمر مُحَمَّد عسكر** تحت عنوان: " **تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودي الدخل**"، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية (تخطيط المدن)، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، أوت 2005، وقد عالجت الدراسة إشكالية عدم قدرة طبقات محدودي الدخل على توفير وحدة سكنية ملائمة ولا يوجد من البنوك التجارية أو البنوك المتخصصة من يقبل تقديم قروض لتمويل شراء وحدات لطبقات محدودي الدخل، اختصارا يمكن القول أن شراء الوحدات السكنية الشعبية أو الاقتصادية التي تلاءم طبقات محدودي الدخل يمكن أن يوصف بكونه طلبا غير فعال. وقد توصلت الدراسة إلى أن مشكلات الإسكان تتعلق بمدخلين الأول بالمشكلة الاقتصادية للدولة وانعكاساتها على مشكلة الإسكان والسكن، ومشاكل الأفراد الاقتصادية وانعكاساتها على مشكلة الإسكان والسكن، يقصد بالمشكلة الاقتصادية دور الدولة في توفير مشروعات البنية الأساسية المرتبطة بمشكلة الإسكان، أما المشكلة الاقتصادية للأفراد تتلخص في قدرة هؤلاء الأفراد على حيازة واستغلال الوحدات السكنية (مدى قدرة الفرد على توفير قيمة الوحدة السكنية)، كثير من المشكلات السكانية تظهر نتيجة غياب التشريعات الملزمة لتنظيم عمليات الإسكان أو نتيجة ضعف وقصور في التشريعات القائمة، أحد العوامل المسببة للمشكلة السكانية تمثل في الهجرة المستمرة من الريف إلى الحضر، تصنف سوق التمويل الإسكاني إلى نوعين من الأسواق، أسواق التمويل غير المنظم أو غير الرسمي، أسواق التمويل المنظم أو الرسمي، تتعدد نماذج أو أنظمة التمويل العقاري بحل مشكلة الإسكان، نظام التمويل المباشر، نظام التمويل المرتكز على المدخرات، نظام بنك الإسكان، نظام سوق الرهن العقاري الثانوي، نظام تسهيلات الرهن العقاري الثانوي.
- دراسة **توري شراز** تحت عنوان: "**مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة تحليلية للفترة (1999-2013)**"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 2. هدفت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: هل ساهمت القروض العقارية المعتمدة لدى البنوك الجزائرية في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟، ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة هو الزيادة الملحوظة في تطور حجم القروض العقارية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقرض الشعبي الجزائري خلال العشرية الأخيرة وخاصة خلال الفترة (2010-2013)، كما أن هناك علاقة طردية بين حجم القروض العقارية المقدمة والسكنات

المنجزة، خاصة بعد إطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة هذا ما يثبت الدور الفعال لهذه القروض في التقليل من أزمة السكن.

- دراسة **خيرات أحمد**، تحت عنوان: "**واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد**"، مقال منشور في المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07 أفريل 2017، المجلد الثاني، الذي تضمن إشكالية تهدف 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، وتوصلت الدراسة للنتائج التالية: أن التجربة الدولية أثبتت أن الأنظمة المفتوحة القائمة على آليات السوق هي الأداة الأفضل لتعبئة الادخار طويل الأجل من أجل التمويل ألرهني العقاري، وأن تواجد سوق رهنية غالبا ما يكون مرتبط بتقنية توريق الديون الرهنية، حيث يمثل 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، حيث انعكست هذه السياسات على تطور القطاع المصرفي وتحريره من قيود التمويل حتى أصبحت تدويل التمويل ذو أثر كبير على الإسكان والتنمية الحضرية.
- دراسة **مكدال سعدية**، تحت عنوان: " **التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر**"، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 20 جانفي 2019، التي عالجت الإشكالية التالية: إلى أي مدى يُعمل بالتمويل البنكي كأسلوب مالي لتشجيع وتطوير قطاع السكن في الجزائر؟، ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة هي: أن مساهمة البنوك التجارية بما فيها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة ضعيفة لا تغطي سوى 30% من مجموع الاحتياجات الإجمالية المقدرة بـ 2.5 مليون وحدة سكنية سنة 2009، ويرجع هذا للصعوبات التي تواجهها البنوك التجارية في هدا المجال والمتمثلة أساسا في مشكل الأراضي نتيجة الفوضى المتعلقة بعملية العرض، كما يعتبر مشكل أسعار المساكن من المشاكل التي تواجه البنوك في تمويلها لقطاع السكن حيث يتميز المستوى العام لأسعار المساكن بالارتفاع الكبير، إذا ما قارناه بمستوى مداخيل الفئات الممثلة للطلب، تعاني البنوك أيضا نقص في الموارد طويلة الأجل، مما لا يسمح لها بالأخذ على عاتقها التزامات ذات مبالغ وآجال طويلة.
- دراسة **منصور عبد النور** تحت عنوان: "**نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب**" أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2018-2019، وقد عالج الإشكالية التالية: ما

مدى مساهمة نظام تمويل السكن في حل أزمة السكن في الجزائر، ومن أهم النتائج المتوصل إليها: أن أزمة السكن في الجزائر كانت نتيجة لتراكم العديد من المشاكل في قطاع السكن مر السنين منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، أهمها ارتفاع معدلات النمو السكاني وظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى، إضافة إلى نقص الموارد والإمكانيات المالية، كما أن الدولة الجزائرية لم تعتبر قطاع السكن من قطاعاتها الأولوية حتى فترة الثمانيات بعد تفاقم مشكل السكن، قطاع السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار نظام مالي متطور لتمويل السكن، يعتمد على مساهمة فعالة لمجموعة البنوك التجارية الجزائرية والخاصة وذلك لتمويل جانب عرض السكن، أن التعديلات التي مست نظام تمويل السكن جاءت متأخرة جدا حتى سنة 1995، ضعف نظام تمويل السكن في الجزائر الذي يعتمد على تمويل الخزينة العمومية والإعانات المقدمة من الصندوق الوطني للسكن، وضعف مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن والتي اقتصرت على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تقارب 59% من مجموع القروض السكنية وبنك التنمية المحلية ثانيا بنسبة تقارب 28%.

- دراسة **طوبال ابتسام، عبلة لمسلف،** تحت عنوان: "**طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري: دراسة حالة بنك البركة نموذجا"**، تهدف الدراسة إلى إبراز مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، مجلة RESS المجلد 7، العدد6، جوان 2020، اسطنبول تركيا، وقد عالجت الإشكالية التالية : ما هي أهم صيغ التمويل الإسلامي المعتمدة لتمويل السوق العقاري في الجزائر اعتمادا على بنك البركة؟وما مدى مطابقتها لقواعد الشريعة الإسلامية الشرعية؟، وأهم النتائج المتوصل إليها أن صيغ التمويل العقاري في الفقه الاقتصادي لا تقتصر على طريقة واحدة وإنما على العديد من الطرق، توجه لفئات متنوعة من المتعاملين، أفراد مؤسسات عقارية، وزارة السكن ومختلف الجهات التابعة لها، تبتعد هذه الصيغ كل البعد عن الفوائد الربوية والعمل على تقليل درجة المخاطر، وترتبط هذه الصيغ ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد أو بالإنتاج الحقيقي الذي يسمح بحل مشكل عويص تعاني منه أغلب المجتمعات ألا وهو مشكل السكن.
- دراسة Ben Yahia Mohamed، تحت عنون:" Réalité de la production et du financement du logement en Algérie et performance des instituions"، مجلة الاقتصاد وإدارة الأعمال، المجلد 10، عدد 01، 2011، حاولت الدراسة تقييم فعالية المنتجات المختلفة المطبقة والمتعلقة بالسكن في الجزائر، وعلى آليات تمويل السكن، مع تحليل أداء المؤسسات المشرفة على عمليات التمويل والمتمثلة في البنوك العمومية والصندوق الوطني للسكن، وشركة إعادة التمويل الرهني...الخ.

أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن نظام تمويل السكن في الجزائر يعتمد على المساعدات المالية المقدمة من طرف الحكومة التي تثقل كاهل الخزينة العمومية، ويكاد تمويل البنوك للعقارات منعدما حيث يبقى دورها في هذا المجال جد ضعيف، كما لا تزال الترقية العقارية يسيطر عليها المرقيين العقاريين العموميين (دواوين الترقية العقارية مثلا)، ومشاركة جد ضعيفة للقطاع الخاص رغم كل الحوافز الضريبية التي تقدمها الحكومة للمرقيين الخواص، رغم الإصلاحات التي اعتمدتها الجزائر في التسعينات من أجل تطوير نظام تمويل الترقية العقارية عن طريق البنوك، فضلا عن تعزيز هذه الإصلاحات بإنشاء مؤسسات تمويلية جديدة تدعم الجانب التمويلي للسكن، كل هذا لم يعطي النتائج المرجوة والمراد تحقيقها.

- دراسة Zerrouki Med Amine , et Tabet Aoul Wssila، تحت عنوان:" La Nouvelle Politique Du Logement en Algérie :Quelles Perspectives pour Réduire la Crise de Logement?"، مجلة Gouvernance & Economie Sociale، N 01/Septembre 2015، عالجت الدراسة الإشكالية التالية: فيما تتمثل الإعانات التي تقدمها الدولة من أجل الحصول على سكن؟، وما هي مميزات شروط التمويل المقدمة من طرف مؤسسات التمويل؟ وهل هناك عدالة اجتماعية في سياسة السكن الجديدة؟. تضمنت هذه الدراسة السياسات الجديدة للسكن والمعتمدة من طرف الجزائر، في إطار مساعدة الأسر في الحصول على سكن بهدف تحسين الحياة الاجتماعية، ومن بين أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أنه ورغم حجم الإنجاز الكبير الذي حققته الدولة في العشر سنوات الأخيرة، إلا انه لا تزال البلاد تعرف أزمة سكن خانقة، كما ساهم النمو الديمغرافي في زيادة حجم الطلب على السكن، تدهور الاقتصاد الذي انعكس على قدرت جهاز الإنتاج الذي عجز في مواكبة التطورات الكبيرة الحاصلة في حجم الطلب على السكن، ولمواجهة هذا الوضع تم الإعلان عن سياسة إسكانية جديدة، كان الهدف منها تنويع برامج المساعدات الإسكانية من أجل تلبية احتياجات الفئات الاجتماعية المهنية المختلفة (الموظفين).
- بعد تقديم التحليل السالف الذكر، يتضح لنا أن هذه الدراسات ركزت على أهم مشكل يعاني منه قطاع السكن والمتمثل في الطلب المتنامي على السكن ومحدودية الموارد المالية لمواجهة هذا الطلب، ومختلف السياسات المنتهجة من طرف الحكومات لتفعيل وتطوير سوق الرهن العقاري من خلال إنشاء هيئات ومؤسسات داعمة لعمليات التمويل العقاري، في حين ركزت دراستي على أهم صيغ التمويل العقاري المتاحة في سوق السكن، أما دراستنا فقد أضفنا من خلالها تجربة دولة المملكة العربية السعودية ودولة تونس وتسليط

الضوء على سياسات التمويل العقاري في كل دولة، مع مقارنة بين مختلف أوجه التشابه والاختلاف بين هذه التجارب في سياسة التمويل العقاري المنتهجة للحد من أزمة السكن.

صعوبات الدراسة

لإجراء هذا البحث واجهتنا مجموعة من الصعوبات نذكر أهمها فيما يلي:

1- صعوبة الحصول على الإحصائيات خاصة المتعلقة منها بدولة تونس (إحصائيات تونس موقوفة إلى غاية سنة 2014)؛

2- قلة الإحصائيات الخاصة بالحظيرة السكنية ، والمؤسسات الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

هيكل البحث

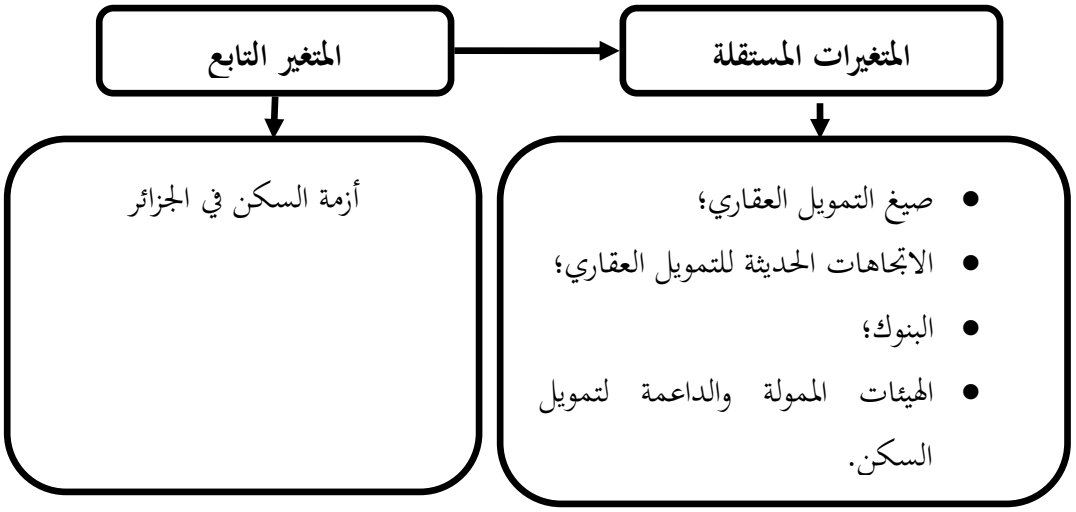
للإلمام بجميع جوانب الموضوع تم تقسيم البحث إلى ثلاث فصول كما يلي:

الفصل الأول: التمويل العقاري واتجاهاته الحديثة في تمويل السكن تطرقنا فيه إلى التأصيل المعرفي للتمويل العقاري، والتسويق العقاري وعلاقته بالتمويل العقاري، وتبيان ضوابط التمويل العقاري، مع التركيز على الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري والتي من خلالها تم تناول مختلف صيغ التمويل الإسلامي وصيغ التمويل التقليدية والتكافلية الملائمة لتمويل السكن.

الفصل الثاني: سياسات التمويل العقاري في الجزائر والهيئات الممولة والداعمة له في سوق السكن الجزائري تم تسليط الضوء في هذا الفصل على مفهوم السوق العقاري، سوق السكن ومختلف صيغ التمويل العقاري المتداولة فيه، كما تم تسليط الضوء على الأطر التشريعية والمؤسسية المنظمة لتمويل السكن في الجزائر كما تم معالجة وتحليل سياسة التمويل العقاري للجزائر منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1999.

الفصل الثالث: التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة 2000-2018 مع دراسة مقارنة لتجارب بعض الدول، تم التطرق من خلاله لمختلف سياسات المملكة العربية السعودية المنتهجة للحد من أزمة السكن وكذا مختلف الصيغ التمويلية المعتمدة، كما تم تناول مختلف الهيئات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري ومختلف الآليات والمنتجات المقدمة من طرفها للاستجابة لطالبي التمويل العقاري بمختلف أنواعها، وكذا بالنسبة للدولة التونسية والجزائرية، كما تناولنا في المبحث الثالث من هذا الفصل حجم التمويل العقاري من خلال مختلف صيغ السكن خلال الفترة 2000-2018، ليتم بعدها إدراج مقارنة بين تجربة الدولتين مع دولة الجزائر.

نموذج الدراسة



الفصل الأول

تمهيـــــــــد

شهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة نموا وانتعاشا ملحوظا، حيث بلغت نسبة قروض التمويل العقاري نحو (47.5%) من الناتج المحلي الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي، ونحو (70%) في الولايات المتحدة وبريطانيا واستراليا، كذلك شهد ذلك النشاط نموا متزايدا في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة، ولكن بنسب منخفضة عن الدول المتقدمة حيث مثّل نحو (10%) من الناتج المحلي الإجمالي في دول مثل الصين والمكسيك وتايلاند، في حين بلغ نحو (20%) في دول مثل شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا. وقد ساهمت عدة عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري في العديد من دول العالم كان أهمها:[1]

- ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي؛
- عمليات التحرر المالي والخوصصة وزيادة المنافسة باستثثار القطاع الخاص بهذا النشاط وتراجع الدور الحكومي؛
- تباطؤ معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة مما ساعد على انخفاض تكلفة الشراء أو البناء؛
- تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية.

وللتفصيل أكثر في جوانب مفهوم التمويل العقاري كان لا بد من تخصيص فصل كامل نقدم من خلاله الإطار ألمفاهيمي للتمويل العقاري، واتجاهاته الحديثة في تمويل السكن، وهذا التقسيم شمل ثلاث مباحث وهي كما يلي:

المبحث الأول: التأصيل المعرفي لمفهوم التمويل العقاري؛

المبحث الثاني:مخاطر وضوابط التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية؛

المبحث الثالث: التمويل العقاري واتجاهاته الحديثة في تمويل السكن.

[1] صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية دراسة جدوى للمشروعات العقارية، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة –مصر، الطبعة الأولى، 2010، ص ص 10-11.

المبحث الأول: التأصيل المعرفي لمفهوم التمويل العقاري

حتى يتم التفصيل في مفهوم التمويل العقاري لا بد من تعريف كل من التمويل والعقار، وعليه تم التطرق في المطلب الأول لماهية التمويل والعقار، ليتم بعدها التفصيل في مفهوم التمويل العقاري وعلاقته بالتسويق العقاري.

المطلب الأول: الإطار ألمفاهيمي للتمويل والعقار

سنحاول من خلال هذا المطلب التفصيل في الإطار ألمفاهيمي للتمويل والعقار لنتطرق بعدها للإطار ألمفاهيمي للتمويل العقاري.

الفرع الأول: الإطار ألمفاهيمي للتمويل

سنتناول في هذا الفرع تعريف التمويل لغة وفي الفقه الإسلامي، والقانون، وعند علماء الاقتصاد.

أولا: تعريف التمويل

1- تعريف التمويل في اللغة: التمويل يعني الإمداد بالمال ومَولهُ: قدم ما يحتاج إليه من مال يقال: مول فلانا ومول العمل.[1]

التمويل مشتق من المال، وقد جاء في القاموس المحيط "المال هو ما ملكته من كل شيء وملت بعدما تمال، وملت وتمولت، كثر مالك...وملته (بالضم): أعطيته المال".[2]

2- تعريف التمويل في الفقه الإسلامي

تم تعريفه اصطلاحا لدى أصحاب المذاهب الفقهية كما يلي:[3]

- **عند الحنفية:** المال هو ما يميل إليه الطبع ويمكن ادخاره لوقت الحاجة، والمالية تثبت بتَمول الناس كافة أو بعضهم.

[1] الصغير محمّد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 16.

[2] مرداسي أحمد رشاد، بوطبة صبرينة، الهندسة المالية الإسلامية كآلية لتوفير التمويل المصرفي الإسلامي، مجلة اقتصاديات المال والأعمال JFBE، 2017، ص 44.

[3] هشام محمّد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص ص:23-24.

- **عند المالكية:** المال ما يقع عليه الملك واستبد به المالك عن غيره إذا أخذه من وجهه، ويستوي في ذلك الطعام والشراب واللباس على اختلافها، وما يؤدي إليها من جميع المتمولات.
- **عند الشافعية:** حقيقة المال ما يقتني ويتمولُ، وضابط المتمول ما يسد مسدا، أو يقع موقعا يحصل به جلب نفع، أو دفع ضرر.
- **عند الحنابلة:** المال ما تتموله الناس عادة لطلب الربح، مأخوذ من الميل من يد إلى يد وجانب، وهو ما فيه منفعة مباحة لغير ضرورة.

من خلال التعاريف السابقة نستخلص بأن تعريف المالكية والشافعية والحنابلة تشتمل على فكرة أساسية مفادها أن المال يشمل المنفعة وأنه ما يتم التمول به من طرف الإنسان من أجل تحقيق منفعة معينة ومباحة.

كما عرف بعض الباحثين في الفقه الإسلامي التمويل على أنه: " قيام الجهة المالكة للمال بنكا كان أو مؤسسة مالية عامة أو خاصة بتقديم المال اللازم للمتعامل معها، من أجل الحصول على حاجة ما أساسية أو غيرها، كالمسكن ونحوه".[1]

3- تعريف التمويل في القانون: يقصد به من الناحية القانونية، وضع إطار قانوني وعملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في إنجاز مشاريع معينة، بما ييسر الإجراءات المتصلة بها ويقيم ثمة توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.[2]

عبر بعض القانونيين عن التمويل بأنه يشمل " الإقراض بمنح مبلغ إجمالي دفعة واحدة، أو على دفعات، وما يرد منه لا يسترد، كما يشمل فتح اعتماد، أو تقرير حد للسحب يتم السحب من الحساب فيه والإيداع والحركة اليومية بين خصم وإضافة حتى تنتهي المدة المتفق عليها".[3]

---

[1] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 26.

[2] مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص 10.

[3] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 32.

4- تعريف التمويل عند علماء الاقتصاد: جاء في القاموس الاقتصادي: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها، فإنها تضع برنامجا يعتمد عل الناحيتين الآتيتين:[1]

- **ناحية مادية:** أي حصر كل الوسائل المالية الضرورية لإنجاح المشروع، (عدد وطبيعة الأبنية، الآلات الأشغال، اليد العاملة...)؛
- **ناحية مالية:** تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

عرف الاقتصاديون التمويل بتعريفات متعددة منها:

أن التمويل هو " الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها". ويستخلص من هذا التعريف ما يلي:[2]

- أن التمويل خاص بالمبالغ النقدية وليس السلع والخدمات؛
- أن التمويل يكون بالمبالغ المطلوبة لا أكثر ولا أقل؛
- أن التمويل يقدم في الوقت المناسب، أي في أوقات الحاجة إليه.

ومن خلال ما سبق يمكن استنتاج أن التمويل يقصد به حجم المال اللازم لتغطية مشروع ما، وتختلف تكلفته باختلاف الجهة الممولة وكيفية استخداماته.

ثانيا: أوجه التشابه والاختلاف بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي

يعد التمويل شكلا من أشكال التعامل التي يقرها الاقتصاد الإسلامي، وتأخذ به حتى البنوك التقليدية على حد سواء، لذلك كان لزاما علينا الوقوف عند أوجه التشابه والاختلاف بينهما.[3]

1- أوجه التشابه: وتتمثل في النقاط الآتية:

[1] ميس مجدي الأحمد، التمويل الإسلامي المتناهي في الصغر وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 04، سيتمبر 2020، ص 104.

[2] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 28.

[3] علي بلموشي، دور القرض الحسن في تحقيق الأمن الغذائي دراسة حالة البنك الإسلامي الأردني، مجلة رؤى اقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، العدد 10، جوان 2016، ص 145.

- الصورة التي يتم بها التمويل، حيث يكون المال من جانب والطرف العامل من جانب آخر، وهذا ما يحدث في التمويل الربوي والتمويل الإسلامي على حد سواء؛
- الغاية المنشودة من هذا التمويل وهي الحصول على أرباح أو فوائد عن طريق طرف آخر؛
- الطريقة التي يتم بها إدارة هذه الأموال واستثمارها، حيث غالبا ما ينحصر القرار الإداري في الطرف العامل ويكون المال من طرف الممول، ويمكن في هذه الحالة أن يقيد العامل بنوع أو طبيعة الاستثمار المطلوب وينص على ذلك في العقد صراحة.

2- أوجه الاختلاف: وتتمثل في النقاط التالية: [1]

- أن التمويل الإسلامي غالبا ما يساعد على توسيع قاعدة المشاركة في ملكية المشاريع، بحيث تتاح الفرصة لعدد غير قليل من صغار الممولين الاشتراك في أسهم الشركات والقطاعات الإنتاجية المختلفة، على عكس مما هو معروف في التمويل الربوي الذي يؤدي إلى تضييق قاعدة المشاركة وحصر ملكية المشاريع بفئة قليلة من أصحاب رؤوس الأموال؛
- يساهم التمويل الإسلامي إلى حد كبير في تحقيق التوزيع العادل وإيجاد التوازن الذي يحول دون تكدس الثروات بأيدي المرابين أو كبار التجار من أصحاب رؤوس الأموال كما هو الشأن في النظام التقليدي؛
- يستمر ملك رأس المال في التمويل الإسلامي للمالك بينما تنتقل الملكية له في التمويل الربوي؛
- يتحمل رب مال التمويل الإسلامي الخسارة (حالة عدم وجود تقصير أو إهمال من العامل) بينما لا يتحمل رب المال في التمويل الربوي أي خسارة؛

[1] علي بلموشي، مرجع سابق الذكر، ص 145.

- ترتبط الزيادة التي يحصل عليها كل من رب المال والعامل في التمويل الإسلامي بمقدار الربح المتحقق من الاستثمار المشترك بين الطرفين ووفق النسبة المتفق عليها، بينما التمويل التقليدي لا علاقة للممول بالربح والخسارة؛
- يتم التمويل الإسلامي عن طريق النقود وعن طريق الأصول الثابتة كما في المساقاة والمزارعة والآلات والدواب وغير ذلك، بينما لا يقع التمويل التقليدي إلا عن طريق النقود فقط، وهذا يظهر شمولية الإسلام وضرورة تأثير العمل في الناتج بخلاف التمويل الربوي الذي لا يعير العمل أي أثر لكونه يعتمد على الفائدة دون ما يتحقق من أرباح أو خسائر، وبذلك تكون المخاطرة في التمويل الإسلامي جزءا من العقد لا يمكن أن يعترف به التمويل الربوي؛
- كلا النوعين من البنوك الإسلامية والتقليدية توفر التمويل اللازم للمشاريع الإنتاجية بهدف الحصول على عائد، لكن يكمن الفرق في صيغة التمويل، فالبنوك التقليدية يتم التمويل عن طريق القروض مقابل الفوائد بينما في البنوك الإسلامية يتم التمويل عن طريق القرض الحسن.[1]

الفرع الثاني: الإطار ألمفاهيمي للعقار

من خلال هذا الفرع سنحاول التطرق لتعريف العقار وأنواعه.

أولا: تعريف العقار

سنتطرق فيما يلي لتعريف العقار في اللغة، الفقه، والقانون وهو معرف كما يلي:

1- تعريف العقار في اللغة: العقار بالفتح مأخوذ من مادة عقر، ويطلق على الأرض، والضياع أي الأبنية، والنخل، كما يطلق أيضا على المتاع الموجود في البيت، ويطلق العقار بالكسر على لزوم الشيء.[2]

[1] رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2018 ص 129.

[2] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 41.

العقارُ كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار والجمع: عقارات، والعقار الحُرّ: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى رَيعاً.[1]

2- تعريف العقار في الفقه الإسلامي

تعددت آراء فقهاء المذاهب في بيان ماهية العقار، وفيما يلي بيان أقوالهم:[2]

- **العقار عند الحنفية:** هو الأرض مبنية كانت أم غير مبنية، أو هو كل ما له أصل كالدار والضيعة؛
- **العقار عند المالكية:** هو الأرض وما اتصل لها من بناء وشجر، كما عرفه بعض المالكية عند بيانه لشروط المبيع بالصفة على اللزوم بقوله: "العقار من دار، أو أرض، أو شجر". فالعقار هو الأرض، أو الدار، أو الشجر.
- **العقار عند الشافعية:** يطلق على كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل وقال بعضهم: وربما أطلق على المتاع، والجمع عقارات؛
- **العقار عند الحنابلة:** ظاهر كلام أئمة المذهب بل صريحه أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار لكن صرح أبو السعادات بأن العقار هو الضيعة والنخل والأرض، وبهذا يتفق هذا الرأي مع رأي الشافعية والمالكية.

وقد عرفت الموسوعة الفقهية الكويتية العقار بأنه الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مثل الأرض والدار.

3- تعريف العقار في القانون

عرف المشرع الجزائري العقار في مادته 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وكل ما ليس عقارا بطبيعته أو بالتخصيص، فهو منقول، وقد يكون المنقول بطبيعته أو بحسب المآل وقد يكون منقولا معنويا والمنقولات لا يمكن حصرها والمشرع لم يحدد المنقول وقال بأنه كل شيء يمكن نقله دون تلف.[3]

---

[1] المعجم الوسيط، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/16، على الموقع الإلكتروني: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/عقار

[2] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 42.

[3] نجاة حملاوي، شهيرة بولحية، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع مارس 2018، ص 183.

ثانيا: أنواع العقار

للتقرب من مفهوم العقار لا بد من التطرق لأنواعه، والتي تفسر وتفصل أنواعها حسب المفهوم وتخصيصه لموضوع معين (تقني، قانوني، اجتماعي،...الخ)، وبالاطلاع على بعض المراجع والنصوص القانونية تبين لنا وجود ثلاثة أنواع من العقارات كما يلي:[1]

1- **العقارات حسب طبيعتها:** هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينضم إليها (عنصر الاستقرار والثبات متوفر)؛

2- **العقارات حسب موضوعها:** وهي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن...الخ، وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها، وتعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقار منقول؛

3- **العقارات بالتخصيص:** حدد هذا النوع من أجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار وتربطه بالمنقول، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي.

المطلب الثاني: الإطار ألمفاهيمي للتمويل العقاري

سنحاول من خلال هذا المطلب تقديم تعريف التمويل العقاري، مع محاولة إبراز أهميته ومختلف مصادره الداخلية والخارجية، ومحاولة تسليط الضوء على أنظمة التمويل العقاري في العالم، ومختلف خطوات التمويل العقاري في السوق الأولي والسوق الثانوي.

الفرع الأول:مفهوم التمويل العقاري

ستضمن هذا الفرع تعريف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي، والقانون المصري والفرنسي.

أولا: تعريف التمويل العقاري

1- تعريف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي: لا يوجد في الفقه الإسلامي عقد من العقود المسماة يعرف باسم التمويل العقاري، والمتأمل في كتب الفقه الإسلامي يجد أن الفقهاء لم يتركوا شاردة ولا واردة إلا بحثوا لها عن حكم، واجتهدوا أن يبينوا شرع الله تعالى للناس، وذلك استرشادا بالقواعد العامة في الشريعة الإسلامية من جلب المصالح ودرء المفاسد.

[1] قريب عيسى، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء حالة البناء اللاشرعي حالة مدينة بئر عاتر، مذكر ماجستير في الهندسة المعمارية والتعمير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، دامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2010-2011، ص ص: 5-6.

وقد ذكر الإمام ابن تيمية وتلميذه ابن القيم أن الفقهاء اختلفوا في العقود والشروط فيها، ما يحل منها ويحرم، وما يصح منها ويفسد إلى رأيين:[1]

- **الرأي الأول**: أن الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة، ولا يحرم ويبطل منها إلا ما قام دليل على تحريمه وإبطاله؛
- **الرأي الثاني**: الأصل في العقود والشروط فيها نحو ذلك الحظر إلا ما ورد الشرع بإجازته.

2- تعريف التمويل العقاري في القانون المصري: أشار قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 في مادته الأولى إلى ما يمكن اعتباره تعريفا للتمويل العقاري بقوله: " تسري أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية، والمنشآت الخدمية، ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار، أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها...".

3- تعريف التمويل العقاري في القانون الفرنسي: عرف القانون الفرنسي التمويل العقاري بوصفه نشاطا بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخصة لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة.[2]

وقد تم تعريف التمويل العقاري على أنه:

التمويل العقاري هو عملية مالية وائتمانية، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد، وهو ما يقتضي إعطاءه تعريفا منضبطا بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به، ويميزه عما يختلط به من أفكار قانونية أو اقتصادية، كما يبرز طبيعته القانونية.[3]

التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، وفي سبيل التيسير على الأفراد في الحصول على العقارات ومنحهم تمويل انسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات.[4]

---

[1] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 47-49.

[2] الصغير محمد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص 29.

[3] ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري- دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر، 2007،ص 09.

[4] علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، كانون الأول 2009، ص 86.

التمويل العقاري ائتمان طويل الأجل (10-25 سنة)، وتقوم المؤسسات المالية بمنحه للأشخاص بهدف شراء أو بناء أو تجديد عقار، هذا التمويل باعتباره ائتمانا فإنه يفترض وجود ثلاثة عناصر النقود والعقد والزمن، ولذلك لابد من ارتباطه بفكرة الضمان الخاص أيا كان، ولا يشترط أن يكون الضمان دائما رهنا وإنما تتعدد الضمانات لضمان هذا الائتمان، فالغالب يكون الضمان رهنا ولكن قد يتعاصر معه أو يحل محله ضمانات أخرى كثيرة[1].

كما عرفه البعض بأنه:" اتفاق بين أطراف ثلاثة هم الممول، والمستثمر (المقترض)، والمستفيد، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغا من المال، للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر (المقترض) بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها، والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول"[2].

يعد التمويل العقاري بصفة عامة وسيلة لتمويل شراء المساكن وغيرها من الاستثمارات العقارية الأخرى، يرى معظم الناس أن التمويل العقاري هو توفير المال من أجل استخدام التمويل العقاري لعمل التجديدات أو الترميمات، و لا يقتصر الأمر على المنازل فقط بل يمكن يسري على الوحدات الإدارية أو المؤسسات الخدمية أو المباني التجارية[3].

من خلال ما سبق يمكن تعريف التمويل العقاري على أنه العملية التمويلية التي تختص بها جهات معينة كالبنوك أو هيئات ومؤسسات مالية في تقديم التمويل لطالبيه، من أجل ترميم، صيانة، بناء، تجهيز، أو شراء سكن، أو قطعة أرض لبناء سكن عليها، وذلك وفق شروط يتم من خلالها تحديد قيمة التمويل، ومدته، وصيغته، وبناءا على ضوابط تحكم هذه العملية التمويلية.

ثانيا: اتفاق التمويل العقاري

اتفاق التمويل العقاري هو " عقد يلتزم بموجبه شخص يسمى الممول بأن يمنح شخصا آخر يسمى المستثمر ائتمانا في شكل أداء نقدي وفاء لصالح شخص ثالث، على أن يلتزم الأخير تجاه المستثمر بوصفه

[1] نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 15.

[2] هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية و قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص 57.

[3] Adel Elhamaily ;Reaching mortgage finance:comparative study on financing and housing in nine countries ;The Egptian Center For Public Policy Studies ;2017 ;p06

بائعا لعقار أو مقاولا لعملية مقاولة عقارية، ويلتزم تجاه الممول باعتباره ممول أو موفى له، وذلك كله على أن يلتزم المستثمر بالوفاء بدين التمويل للممول، وذلك وفق نموذج وبيانات معينة يجب أن يتضمنها هذا العقد"[1].

القاعدة أن التمويل العقاري في مجال شراء وبيع العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يلي:[2]

1- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمنه؛

2- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع؛

3- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل؛

4- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها؛

5- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير؛

6- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضمانا للوفاء بها؛

7- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا.

إن انجاز عملية التمويل العقاري ومدى تحقيق الأهداف المرجوة من هذه العملية، مرتبط بدور الأطراف والأشخاص المتدخلين في إتمام اتفاق التمويل العقاري، حيث تدور عملية التمويل بين ثلاثة أطراف هم :[3]

- **الممول:** وهو من يتولى ممارسة نشاط التمويل العقاري؛
- **المستثمر:** هو الشخص الذي يُمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري والراغب بالحصول على العقار الممول؛
- **البائع أو (المقاول):** وهو الشخص الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر بشرائه (إن كان التمويل لشراء عقار) وقد يكون العقار غير موجود فيدخل المقاول طرف ثالث باعتباره الطرف الذي سيبنيه ويسمى الصانع في الاستصناع الموازي الشرعي (ويكون التمويل لبناء عقار)، أو ربما يكون العقار موجود لدى المستثمر لكن بحاجة إلى تحسين فيدخل المقاول طرف ثالث للقيام بأعمال التحسين (ويكون التمويل لتحسين وترميم عقار).

التمويل العقاري منظومة واسعة من الأدوات والأشخاص وهو لا يمكن أن يتم دون تدخل الأشخاص إلى جانب أطرافه الرئيسية وهؤلاء الأشخاص (الوسيط العقاري، المقيم أو الخبير العقاري، وشركات التامين).[1]

[1] الصغير مُحَمَّد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص 131.

[2] الصغير مُحَمَّد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص ص:225-226.

[3] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص 101.

ثالثا: أهمية التمويل العقاري

التمويل العقاري يعمل على توفير المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، ويتيح للفرد شراء أو بناء مسكن خاص به، حيث توجد حاجة ماسة بالناس لامتلاك مساكن خاصة بهم، تسعهم وتسع أولادهم وضيوفهم، ويشبع هذه الغريزة (غريزة التملك)، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته بخلاف المسكن المستأجر، وتظهر هذه الأهمية من النواحي الآتية[2]:

1- يؤدي التمويل العقاري إلى توسيع قاعدة الملكية في المجتمع بدلا من الإيجار، حيث إنه يساعد على امتلاك المسكن خاصة لمحدودي و متوسطي الدخل، لأن المسكن المملوك للفرد له فوائد عديدة منها:

- أنه يساعد على تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد؛
- أن المسكن المملوك للمسلم بصفة خاصة يمنحه الفرصة لتلبية حاجاته الدينية والاجتماعية، بخلاف المسكن المستأجر؛
- أن امتلاك الإنسان للمسكن يشجعه على التحسين المستمر فيه، الأمر الذي يزيد من قيمته، بخلاف المسكن المستأجر فإنه لا يستطيع أن يزيد فيه شيئا، وإذا حدث وزاد وفقا للضوابط الشراعية، فإن المالك هو الذي ينتفع بهذه الزيادة، لأنها ستزيد من قيمة مسكنه الذي يملكه، ولا يعود على المستأجر شيء منها؛
- المسكن المملوك يوفر المال لصاحبه بخلاف المسكن المؤجر فإنه يكلف المستأجر الكثير من ماله، لأنه يظل يدفع أجرته مدة الإيجار ولا يملك منه حجرا واحدا؛
- وأخيرا فإن السكن في مسكن مملوك للإنسان فيه عزة وكرامة للساكن "غالبا" أكثر بكثير من السكن في المسكن المستأجر، وهذا ما يؤكد الواقع وتدل عليه التجارب.

2- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من أفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم؛

3- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق؛

4- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:[3]

---

[1] علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية دراسة فقهية، مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، عدد 04، ديسمبر 2017، ص 15.

[2] هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص ص:67-72.

[3] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص: 95.

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها؛
- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛

5- المساعدة في تنفيذ خطة الدولة في الإسكان، والقضاء على أزمة السكن التي طال مداها، وزادت خاصة في الآونة الأخيرة؛

6- يساعد على تنمية الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم هذا النوع من التمويل في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار، والبعد الإنفاق الاستهلاكي، وتوجيه هذه الأموال نحو الاستثمار في القطاع العقاري، حيث إنه استثمار في أصول حقيقية وملموسة ومفيدة، أي إنه استثمار مضمون وآمن؛

7- المساعدة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة وذلك عن طريق:

- توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة؛
- يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات؛

8- يسهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسع في إتاحة التمويل العقاري وفقا لأسس موضوعية واقتصادية، وخفض تكلفته؛

9- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع، حيث يقضي على الحقد بين الطبقات، والانحلال الأخلاقي الناشئ عن السكن العشوائي، ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية، وإذا حدث الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري.

رابعا:مصادر التمويل العقاري: تتنوع مصادر التمويل العقاري بحسب نوع الاستثمار وحجمه ويمكن تقسيم مصادر التمويل إلى ما يلي:[1]

1- التمويل المحلي ويتمثل في:

- المصارف المتخصصة بالأنشطة العقارية، مثل البنك العقاري، بنك الإسكان...الخ وتقوم الدولة بدعم هذه البنوك بتوفير التخصصات المالية للازمة لها.

[1] أديب قاسم شندي، أسراء كاطع فياض، ضرورات الاستثمار والتمويل العقاري والقروض المصرفية في حل أزمة السكن في العراق، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة واسط، العدد 26 حزيران،2017، ص: 04.

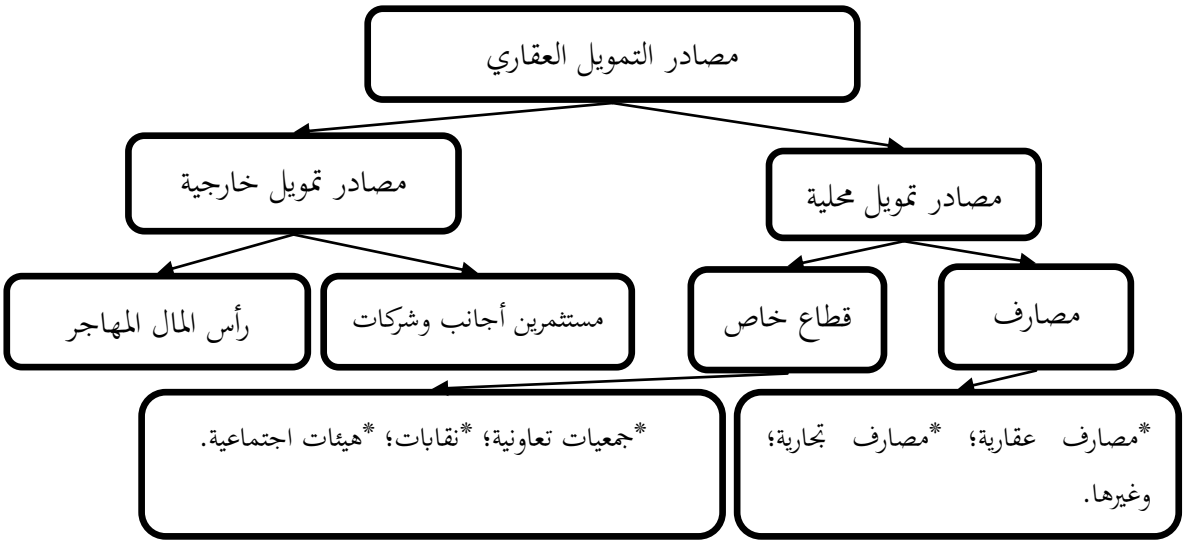
- القطاع الخاص وتمثل بـ:

- المستثمرين من الأفراد والشركات؛
- الجمعيات التعاونية والنقابات المهنية والهيئات الاجتماعية.

2- **التمويل الخارجي** ويتمثل بـ:

- المستثمرين الأجانب: مثل الشركات الأجنبية التي تسهم في التمويل أو الإنشاء والإدارة والتشغيل؛
- رأس المال المهاجر: وهو جزء من التمويل المحلي الذي هاجر بسبب ظروف معينة إلى دولة أخرى ويمكن توفير المناخ الاستثماري لجذبه.

الشكل رقم (01): مصادر التمويل العقاري.



المصدر: أديب قاسم شندي، أسراء كاطع فياض، ضرورات الاستثمار والتمويل العقاري والقروض المصرفية في حل أزمة السكن في العراق، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة واسط العدد 26 حزيران،2017، ص 04.

كما يمكن تقسيم مصادر التمويل العقاري كما يلي: [1]

1- مصادر التمويل التقليدية: عندما يستخدم المقرض العقار الذي يتم شراءه كضمان للقرض المعروض، يتم تقديم الأموال من المصادر التالية:

- شركات التأمين؛
- البنوك التجارية؛

[1] Senyondo Vicent, Real Estate Financing Techniques and Sources, Department of Construction Economics and Management, March 2015, pp1-3.

- صناديق التقاعد؛
- صناديق الاستثمار العقاري؛
- المستثمرون (الأفراد).

2- **مصادر التمويل غير التقليدية:** وتتمثل في

- صناديق التحوط؛
- المقرضون من نظير إلى نظير (بين العائلة والأصدقاء) باتفاق رسمي أو غير رسمي؛
- أدوات الدين القابلة للتحويل؛
- قروض الشركات المدعومة برأس المال الاستثماري؛
- مصادر التمويل من الأسهم.

الفرع الثاني:أنظمة التمويل العقاري في العالم:

يوجد العديد من الأنظمة في العالم للتمويل العقاري نعرض أهمها :[1]

أولا: نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل Adjustable Rate Mortgage (ARM)

وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل القرض ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة ويمثل 20% من الإقراض العقاري هناك.

ثانيا: نظام التمويل العقاري المرن Flexible Mortgage

وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة وهو نظام معمول به في استراليا وبريطانيا.

ثالثا: نظام التمويل العقاري العكسي Reverse Mortgage

وهو يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طول الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاء للجهة الممولة دون الحاجة إلى بيع العقار، وهو نظام منتشر في الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمار.

رابعا: تمويل قيمة العقار بالكامل Loan to Value

وهو يتيح تمويل 100% من قيمة العقار، ويطبق هذا النظام في بولندا .

[1] صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق الذكر، ص 11.

الفرع الثالث: أسواق التمويل العقاري

إن التمويل العقاري كنشاط اقتصادي لم يقتصر على مجال الاستثمار، بل أيضا يدخل في مجال الاستهلاك حيث إن الحصول على التمويل العقاري قد يكون بغرض استثماره في نشاط إنتاجي كمن يقترض لممارسة نشاطه في بناء العقارات وبيعها للحصول على ربح، هذا الاستثمار يكون في الغالب استثمارا عينيا وليس هناك ما يمنع أن يكون ماليا كما هو الحال في التوريق حيث المضاربة على السندات المضمونة بالرهون العقارية، وقد يكون نشاطا استهلاكيا كمن يحصل على التمويل بهدف توفير مسكن له، وعلى ذلك فإن المعاملات وتمويلها يتم من خلال سوقين هما: السوق الأولى للتمويل العقاري والسوق الثانوي للتمويل العقاري،[1] ويمكن تناولهما كما يلي:

أولا: السوق الأولي للتمويل العقاري

وهي السوق التي يتم فيها تنشئة وضمان وتسوية خدمة قروض الرهن العقاري بواسطة مؤسسات التمويل العقاري والتي تقدم التمويل العقاري اللازم لتسوية العلاقة بين مشتري وبائعي العقار بواسطة مجموعات عقارية معاونة والمتمثلة فيما يلي:[2]

1- الوسيط العقاري: وهو يوفق بين رغبات كل من مشتري وبائع العقار مقابل الحصول على عمولة (سمسرة) منهما لمساعدتهما في الحصول على التمويل اللازم من الممول في عملية تنشئة وضمان الرهن العقاري.

2- خبير التقييم العقاري: تتلخص مهمته في التقييم الدقيق لقيمة العقار حتى يكون ضمان كافي للقرض المقدم للمشتري. وتعد عملية التقييم من متطلبات الممول لتقديم القرض العقاري، وتتم على أساس تقديم تقرير معياري موحد متفق عليه من قبل مؤسسة التقييم العقاري.

3- الوكيل القانوني العقاري: ويتولى فحص ومراجعة كافة المستندات والإجراءات من الناحية القانونية ليضمن سلامة تنشئة القرض العقاري وضمان التمويل برهن العقار واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإتمام وتسوية التمويل العقاري. وتضم هذه المهنة ذوي المؤهلات القانونية مع فترة تدريب كافية في هذا المجال.

4- أجهزت الاستعلام الائتماني: ويقوم بالمهام التالية: تجميع المعلومات الائتمانية الإيجابية والسلبية عن المستهلكين، تجميع المعلومات الائتمانية بين هذه الأجهزة الائتمانية بحيث يخرج التقرير الائتماني عن الشخص شاملا ودقيق، يتضمن التقرير الائتماني استعلام قانوني عن مدى الانتظام في سداد الالتزامات المالية وحالات

[1] الصغير محمد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 78-79.

[2] صلاح الدين حسن السيسى، مرجع سابق الذكر، ص ص: 53-54.

التعثر والتوقف عن السداد والتعرض لعمليات الحجز والتنفيذ والإفلاس وكافة الأحكام التي تعرض لها المستهلك.

5- شركات التأمين: تلعب هذه الشركات دورا مهما كمزود لرأس المال للعقارات عن طريق عائدات الأسهم، وعادة ما تقوم بعمليات التمويل من خلال تقديم قروض طويل الأجل.[1]

ثانيا: السوق الثانوي للتمويل العقاري

على مدى العقدين الماضيين، أثار ارتفاع التسعير على أساس المخاطر والاهتمام المتزائد بسوق الرهن العقاري الثانوي وبروز وسطاء الرهن العقاري في التسويق ونشأة القروض الرهنية العقارية السكنية ثورة افتراضية في الأسواق المالية الأمريكية، حيث أن الارتفاع المثير في الإقراض ألرهني العقاري جلب معه مجموعة متنوعة من منتجات الرهن العقاري الجديدة، هذا النمو وسع فرص الحصول على الائتمان بالنسبة للمستهلكين الذين تقليديا لم يخدمهم جيدا سوق الرهن العقاري ومكن الملايين من أصحاب المنازل من استغلال حقوق الملكية العقارية المتراكمة للمساعدة على تلبية احتياجاتهم الاستهلاكية والاستثمارية.[2]

السوق الثانوي للتمويل العقاري هي تلك التي يتم فيها التعامل على الأوراق المالية المضمونة بالرهون العقارية، عندما يقوم المستثمر في سوق رأس المال (أي سوق التمويل الثانوي) باكتساب حق على تلك السندات من مؤسسات التوريق أو التمويل العقاري بعد توريقها.[3]

السوق الثانوي هي السوق التي يتم فيها تداول (بيعا وشراء) الرهون العقارية والأوراق المالية المضمونة بالرهون العقارية، عندما يقوم المستثمر في سوق المال الثانوي بشراء تلك الأصول من مؤسسات التمويل العقاري المختلفة. وتنقسم أهم مؤسسات الرهن العقاري في السوق الثانوي إلى:[4]

1- وسطاء الاستثمار العقاري؛

2- مستثمرين عقاريين.

ثالثا: خطوات التمويل العقاري

الشكل الموالي يوضح خطوات التمويل العقاري بالتفصيل وهي كما يلي:

---

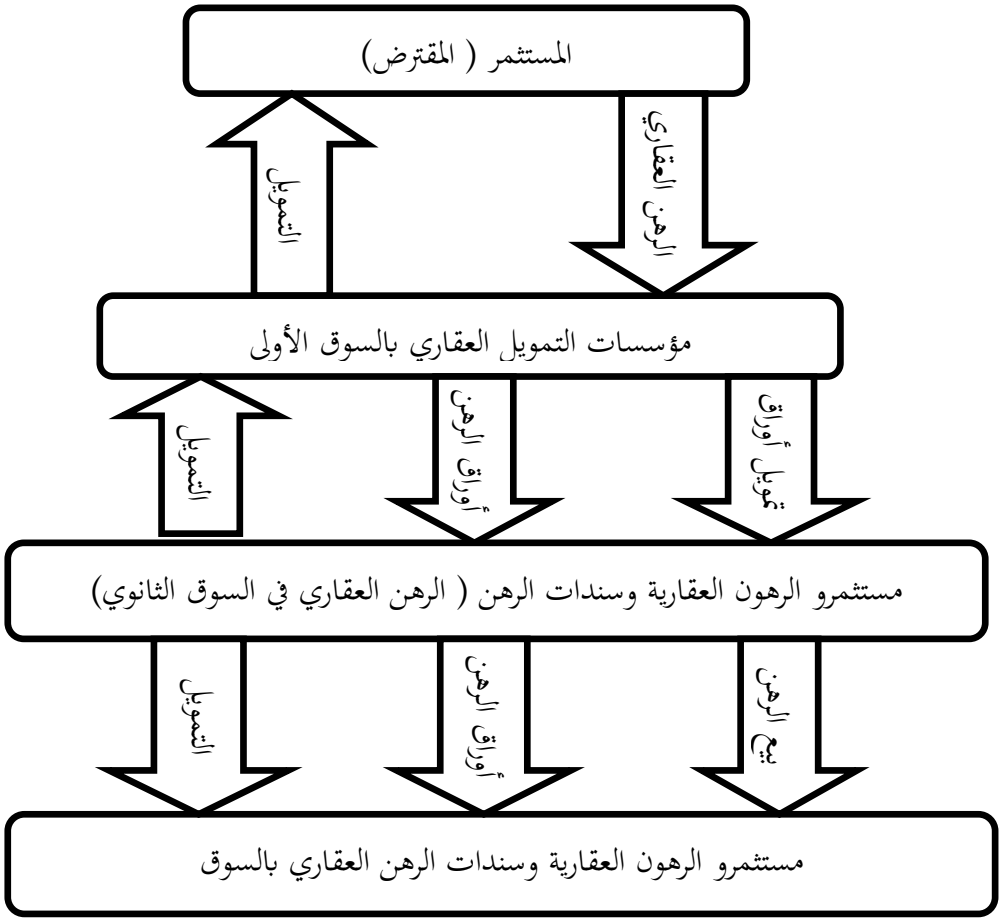
[1] Senyondo Vicent, op cit, p01.

[2] عمر طالب، أثر توريق الديون الرهنية على اداء السوق الثانوية العقارية –دراسة مقارنة لبلدان شمال إفريقيا–، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادة والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص:153-154.

[3] الصغير محمد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص 80.

[4] صلاح الدين حسن السيسى، مرجع سابق الذكر، ص 59.

الشكل رقم (02): خطوات التمويل العقاري في السوق الأولي والسوق الثانوي.



المصدر: فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، (الاقتصاديات-المخاطر-إعادة الهيكلة)، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص183.

وتمر عملية التمويل العقاري المشار إليها في الشكل رقم(2) بالمراحل التالية:[1]

1- حصول المشتري على التمويل المطلوب لشراء منزل من الممول العقاري في السوق الأولي مقابل رهن حق ملكية العقار للممول؛

[1] حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل العقاري في مصر ودورها في تمويل المشروعات التعاونية، ص06. على الموقع الالكتروني: تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2019/02/06. www.icch-eg.com/attachments/article/199/hatam%20ahmed.pdf

2- قيام الممول ببيع قروض الرهن العقاري إلى مؤسسات متخصصة مقابل الحصول على التمويل اللازم، أو أن يطلب الممول من شركات التوريق القيام بتحويلها إلى أوراق مالية مضمونة برهن العقارات مقابل عمولة، والاحتفاظ بها وبيعها وقت الحاجة؛

3- في حالة شراء المؤسسات المتخصصة للرهون العقارية من السوق الثانوية وتحويلها إلى أوراق مالية مضمونة برهن عقاري، فإن تقوم بإعادة بيعها لمستثمرين يرغبون في شرائها للاحتفاظ بها مقابل دفع قيمتها للوسطاء المستثمرين في هذه الأوراق.

المطلب الثالث: نظرة عامة حول التسويق العقاري وعلاقته بالتمويل العقاري

تناولنا في هذا المطلب تعريف التسويق العقاري ومختلف مراحل تطوره، وكذا عناصر المزيج التسويق العقاري وعلاقته بالتمويل العقاري.

الفرع الأول:تعريف التسويق العقاري

يمكن تعريف التسويق بأنه :"مجموعة من الأنشطة المتكاملة التي تؤديها المؤسسة لتسهيل عمليات التبادل ولكي يتحقق ذلك في مجال العقار فإن التسويق يقوم بوظيفتين أساسيتين":[1]

1- **خلق الطلب**: ويتم ذلك من خلال تحديد الفرص التسويقية العقارية، وبحوث التسويق، وتخطيط المنتجات العقارية، والإعلان والبيع لشخص وترويج المبيعات، والتسعير والتمييز.

2- **خدمة الطلب**: وذلك من خلال التحقيق الفعلي لعملية التبادل ويتم ذلك من خلال العديد من الوظائف أهمها في مجال التسويق العقاري، الخدمات الفنية، الضمان، منافذ التوزيع، اختيار قطاعات العملاء والتمويل.

التسويق العقاري هو عملية اجتماعية وإدارية يستطيع من خلاله الأفراد والجماعات على تبادل ما يحتاجونه ويريدونه، من خلال تقديم الأراضي وتبادلها، وإنشاء المباني وعرضها وتبادلها بشكل مباشر وغير مباشر مع الآخرين.[2]

مما سبق يمكن القول أن التسويق العقاري هو أحد الوظائف المهمة في أي مؤسسة عقارية تهدف إلى توصيل منتجاتها لأكبر شريحة من الزبائن، من خلال إجراء بحوث وعمليات التسويق باختيار مزيج تسويقي يلبي متطلبات السوق العقارية.

---

[1] حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2019/03/27، على الموقع الإلكتروني: http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/arado/unpan026429.pdf

[2] Henryk Rostowicz ;Marketing of Real Estate ; Economic Scientifiec Faculty at the University of ORADEA IN Partial Fulfillment of Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy; Romania; october 2001; p21

الفرع الثاني:تطور التسويق العقاري

تطور التسويق العقاري من حيث المفهوم والممارسة عبر ست مراحل متتالية، حيث تمثل هذه المراحل تصورا عاما لتطور التسويق العقاري، وهي كما يلي:[1]

1- **التوجه الإنتاجي للتسويق العقاري:** في هذه المرحلة، ركزت منظمات الإعمار والتطوير العقاري اهتمامها على جودة العقارات وكمياتها.

2- **التوجه البيعي للتسويق العقاري:**خلال هذه المرحلة قام السماسرة العقاريين بكسب رضا العملاء الحاليين والمرتقبين، من خلال التركيز على مزايا العقارات المتوافرة لديهم ومنافع هذه العقارات.

3- **التوجه التسويقي العقاري الحديث:** لاحظ روزنيور Rosenauer أن التوجه التسويقي في قطاع الإعمار والتطوير العقاري قد اتخذ ثلاثة مستويات تعبر عن الأداء التسويقي، وهي:

- التسويق الاستجابي؛
- التسويق ألاستباقي؛
- التسويق الذي يحتاج إلى تشكيل الحاجة.

4- **التوجه الاجتماعي للتسويق العقاري:** التوجه الاجتماعي الحديث يقوم على ثلاث ركائز أساسية هي:

- احترام البيئة باعتبارها مصدر العطاء؛
- احترام المجتمع باعتباره أساس البقاء؛
- احترام الفرد باعتباره مصدر رفاهية الأعمال.

5- **التوجه الأخلاقي للتسويق العقاري:** عرف Brighton التوجه الأخلاقي بأنه:"أسلوب في التبادل قائم على معطيات ومعايير ومفاهيم وممارسات فضلى تنطوي على مستوى عال من المسؤولية الأخلاقية التي تضع المصالح العامة للمجتمعات في قمة الأولويات".

6- **التوجه الشمولي (الكلي) للتسويق العقاري:** يقوم على تطوير، وتصميم وتنفيذ البرامج والعمليات والأنشطة التسويقية بأسلوب يقر باتساعها وتداخلاتها واعتماد بعضها على بعض.

يتألف التسويق الكلي (Holistic Markoting) من أربعة عناصر أساسية هي[2]: التسويق بالعلاقات (Relationship Marketing)، والتسويق المتكامل(Integrated Marketing)، والتسويق

[1] بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، بحوث ودراسات، الطبعة الثانية 2016، ص 40.

[2] Kotler,P and Keller,k.Marketing Management,12 edition Pearson Education,Inc.Upper Saddle River,New Jersey,U.S.A,2006.p17.

الداخلي(Internal Marketing)، وتسويق المسؤولية الاجتماعية (Social Responsibility Marketing).

الفرع الثالث: عناصر المزيج التسويقي العقاري وعلاقتها بالتمويل العقاري

يعد المزيج التسويقي العقاري بمثابة إطار يساعد على بناء وتشكيل طريق ومنهج السوق العقارية أو القطاعات السوقية العقارية، ويتألف المزيج التسويقي العقاري من مجموعة من المتغيرات أو العناصر التي يمكن التحكم فيها، والتي تعرض على العميل بهدف التأثير على قراراته الشرائية، وغالبا ما تقوم منظمات الإعمار والشركات العقارية بدراسات وأبحاث متنوعة بهدف فهم العملاء المستهدفين من حيث حاجاتهم، ورغباتهم، وتفضيلاتهم، وتطلعاتهم وبالتالي تطوير مزيج تسويقي عقاري ملائم.[1]

ينقسم المزيج التسويقي الذي يستخدمه المرقي العقاري إلى أربع (04) فئات: المنتجات العقارية السعر، المكان والترويج وذلك نظرا لخصائص العقارات، ويشير المكان في المقام الأول إلى قناة البيع.[2]

يتكون المزيج التسويقي العقاري السباعي المؤلف من العناصر الأربعة المشار إليها أعلاه، مضافا إليه عناصر البيئة المادية، الناس، العمليات، وعليه فإن العديد من منظمات الإعمار وشركات الوساطة العقارية تعتمد على توليفات متعددة من عناصر المزيج التسويقي العقاري، سنتعرض توليفات متعددة العناصر للمزيج التسويقي العقاري لبعض المنظمات وهي كما يلي:[3]

أولا: يرى القائمون على إدارة شركة الإعمار والوساطة العقارية العملاقة (McGraw-Hill Construction/Texas Real Estate) أن عناصر المزيج التسويقي أربعة (المنتجات العقارية، أسعارها، أساليب توزيعها عبر وكلائها المعتمدين، والترويج لها عالميا)؛

ثانيا: أثبتت الدراسات الميدانية والخبرات المتراكمة التي تمتلكها شركة (Turner) القابضة لمشاريع الإسكان والتطوير الحضري في بريطانيا، أنه لا يوجد في واقع التطبيق مزيج تسويقي عقاري مثالي، فالمزيج يتغير عبر الوقت، والسبب في ذلك يعود إلى تغير الأسواق العقارية، ودخول قطاعات جديدة، وتطور الاتجاهات واختلاف الأساليب، وتقدم الأدوات التكنولوجية وظهور منتجات عقارية جديدة وقنوات توزيع مختلفة؛

[1] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص 69.

[2] Kongkoon Tochaiwat,Marketing Strategies For Subdivision Housing Projects In Phnom Penh published in Journal of Management,Economics, and Industrial Organization, Thammasat University, Pathum Thani Province, Thailand, Septemer 2019, p07.

[3] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص 70.

ثالثا: في محاولة منها لتعزيز قاعدة عملائها المستهدفين والمرتقبين، تلجأ العديد من المنظمات العقارية ومنظمات البناء والتشييد إلى إتباع أسلوب التوجه بالعملاء من خلال مطابقة أو مواءمة حاجات العملاء مع عناصر المزيج التسويقي العقاري، والتي تتراوح ما بين العناصر الأربعة التقليدية أو العناصر السبعة، وكمثال توضيحي سنحاول تقديم الأسلوب الذي تتبعه أحد الشركات العقارية كمثال توضيحي في الشكل الموالي

وتتمثل علاقة المزيج التسويقي العقاري بالتمويل العقاري في الحاجات المالية الملائمة لحاجات العملاء من خلال شروط الائتمان العقاري المطلوبة من طالبي التمويل، وفترات السداد المسموح بها لاسترداد قيمة القرض مع مختلف التسهيلات المقدمة في هذا الإطار.

من خلال الشكل رقم (03) أدناه نلاحظ أن استراتيجيات المزيج التسويقي مقيدة وبشكل كبير بالموارد المالية والبشرية التي تمتلكها الشركات العقارية، فالمزيج التسويقي العقاري يحتاج إلى ميزانيات كبيرة بالنسبة للشركات العقارية، وحتى تصيغ الشركات العقارية وهيئات البناء والتشييد مزيجا تسويقيا لابد لها من أن تمتلك المهارات التسويقية الكافية والتمويل العقاري المناصب لذلك.

الشكل رقم (03): أسلوب مطابقة عناصر المزيج التسويقي العقاري مع حاجات العملاء

الحاجات الاقتصادية: *مدى توافر المنتجات العقارية في المكان والزمان المطلوبين؛ *جودة وملاءمة مواد البناء؛*مساحة العقارات ومواقعها؛*تصميم المنتجات العقارية؛*الضمانات الممنوحة؛*خدمات ما بعد أو ما قبل البيع؛*التسهيلات المادية؛*السياسات المادية؛ *السياسات والإجراءات العقارية.	حاجات العملاء
الحاجات النفسية:*الصورة الذهنية عن الشركة وماركتها؛*الراحة والهدوء؛*السعادة والحبور؛*الملاءمة؛*التفاخر بالمنتجات العقارية؛*الطبيعة وجمال الموقع وطبيعة الساكنين؛*السلامة والأمان؛*الضوضاء؛*توافر الخدمات والتسهيلات؛*مواصفاتها من حيث الالتزام باحترام البيئة والمحافظة عليها.	
الحاجات المالية:*توافر الرهن العقاري؛ *شروط الائتمان العقاري؛ *فترات السداد؛ *توافر السيولة النقدية؛ *سمعة ومكانة النظام المالي والمصرفي؛ *تسهيلات مقدمة من قبل الشركة؛ *سمعة الشركة.	
الحاجات الخاصة:*مواد البناء ومعدات؛ *أجهزة مراقبة وإنذار؛ *استشارات عقارية خاصة؛ *تصميمات مبتكرة؛ *تكييف العقار وفق المستجدات؛ *نظم بناء إعمار خاصة جدا (فردية).	

متطلبات العميل الرئيسية

الميزة التنافسية

المزيج التسويقي:*المنتجات العقارية؛ *أسعار المنتجات العقارية؛ *توزيع المنتجات العقارية؛ *ترويج المنتجات العقارية؛ *القائمون على تقديم الخدمات العقارية والمستفدون؛*الدليل المادي(البيئة المادية)؛ *عمليات تقديم الخدمات العقارية

المصدر: بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، بحوث ودراسات، الطبعة الثانية 2016، ص 71.

الفرع الرابع: الأطراف الفاعلة في عملية التسويق العقاري بالجزائر

يمارس هذا النشاط جملة من الأطراف، ويعتبرون من الأطراف الفاعلة في عملية التسويق التي تقوم عليها الصناعة العقارية في الجزائر، وهي كما يلي:

أولا: المرقي العقاري

سنعرض فيما يلي تعريفه، وشروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري.

1- التعريف بالمرقي العقاري: استعمل مصطلح مرقي عقاري(promoteur immobilier) أو بائع المساحات المبنية لأول مرة من طرف(Fernand Puillon)سنة 1954، وتم تداول هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات.[1]

يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، وتهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها،[2] فهو الذي يتولى عملية الإشهار والترويج لمشروعه للبحث عن الزبائن، دون الحاجة لخدمات الوكيل العقاري.[3]

2- شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري: يظهر من نص المادة 4 من القانون رقم 11-04 إن المشرع قد اهتم بمهنة المرقي العقاري من خلال ضبط شروط الالتحاق بهذه المهنة وهي تتمثل في الحصول على:[4]

- الاعتماد وقد نظمه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20فيفري2012؛
- القيد في السجل التجاري اعتبر المشرع نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا؛
- التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين إمعانا في تنظيم مهنة المرقي العقاري ألزم هذا الأخير بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

ثانيا: الجماعات المحلية

حاولت الجزائر منذ سنوات مضت إرساء مبدأ اللامركزية، الذي يعتبر أهم وسيلة لتحقيق التنمية المحلية سواء على المستوى المحلي أو الوطني، ويتضح هذا جليا من خلال الصلاحيات الواسعة التي أوكلت للجماعات المحلية (البلدية والولاية) عبر الإصلاحات المستمرة في كافة المجالات وغيرها من الإصلاحات الجارية في إطار

[1] إلهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، ص 288.

[2] القانون رقم 11-04 المؤرخ في 11 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، ص 06.

[3] بوحوية أمال، خضراوي الهادي، المركز القانوني للمستهلك أمام خدمات الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث عشر، جوان 2018، ص 120.

4 شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الطبعة 2019، الجزائر، ص ص:53-58.

التحول إلى اقتصاد السوق، وقد مست هذه الإصلاحات الجماعات المحلية كهيئة لا مركزية أسندت لها مهمة إدارة المرافق المحلية للنهوض بمشاريع التنمية المحلية.[1]

لقد أنشأ قانون التوجيه العقاري 90-25 هيئات عمومية بغية تسيير ممتلكات الجماعات المحلية العقارية، سواء تلك الموجودة أو التي تعتزم امتلاكها طبقا لدفتر شروط، وبالتالي فإن الجماعات المحلية ملزمة بأن تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير العقاري وقد أنشئت هذه الهيئات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 ليحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري، فهذه الوكالات تنشئها المجالس الشعبية الولائية سواء انفرادية أو بالتعاون فيما بينها.[2]

لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في مجال الترقية العقارية، ويتجلى ذلك من خلال تولي البلدية عملية الإشراف على تنفيذ مخططات سكنية، غير أن هذه الأخيرة ظلت تعاني من نقص الخبرة الكافية ومشكل نقص الموارد المالية، ولوضع حد لهذا المشكل تم إنشاء وكالات عقارية طبقا لأحكام القانون[3]90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

ثالثا: الوكالات العقارية

تم تعريفها طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 على أنها[4]: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكيين."من خلال مضمون المادة أعلاه نستنتج أن مهنة الوكيل العقاري تتضمن نشاط الوساطة العقارية من بيع وشراء الأملاك العقارية، أو المحلات، وكذا إدارة وتسيير العقارات.

[1] شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية –دراسة حالة البلدية–، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011، ص 14.

[2] دنيا زاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 52، عدد 04، ص ص: 105-106.

[3] القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، ص 1560.

[4] الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 25 جانفي 2009.

المبحث الثاني: مخاطر وضوابط التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية

تضمن هذا المبحث مخاطر التمويل العقاري المشتركة بين البنوك الإسلامية والتقليدية، وضوابط التمويل العقاري، مع إدراج مقارنة بين مختلف ضوابط التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية.

المطلب الأول:مخاطر التمويل العقاري المشتركة في البنوك الإسلامية والتقليدية

تم التفصيل في هذا المطلب في مختلف أشكال مخاطر التمويل العقاري والمتمثلة في المخاطر المالية والتشغيلية وغيرها، ومختلف المخاطر الخاصة بصيغ التمويل الإسلامية.

الفرع الأول:أشكال مخاطر التمويل العقاري

هناك جملة من المخاطر التي تواجه البنوك الإسلامية والتقليدية على حد سواء في عمليات التمويل العقاري يمكن ذكرها كما يلي:

أولا: المخاطر المالية

تتضمن جميع المخاطر المرتبطة بإدارة الأصول المتعلقة بالبنك، وتتمثل المخاطر المشتركة في النوعين:[1]

1- المخاطر الائتمانية: وهناك عدة عوامل تساهم في تحقيق المخاطر الائتمانية:

- عدم وفاء الجهة المقابلة وعجز مصدر السند على تسديد تعهدات والتزامات اتجاه أصحاب السندات؛
- ضعف نظم العمل الداخلية والإجراءات الرقابية؛
- تغيرات الأوضاع الاقتصادية كالركود أو الكساد وتغيرات حركة السوق؛
- عدم التزام المقترض بأخلاقيات عقد الاتفاق المبرم مع المقرض؛
- عدم تطابق المعلومات المتاحة بين المقرض والمقترض؛
- عدم وجود سياسة ائتمانية رشيدة؛
- خطر القرض (خطر التغير في قيمة محفظة البنك بسبب التغيرات غير المتوقعة لنوعية القروض للطرف المصدر، واحتمال عدم قدرة المقترض، المقابل أو مصدر السند من مواجهة التزاماته لتسديد مستحقاته المالية ولأصل الدين) من العمليات التجارية...الخ.

[1] رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، 2018، ص 41.

2- مخاطر السوق: عرف **مجلس الخدمات المالية الإسلامية*** خطر السوق بأنها مخاطر الخسائر في المراكز الاستثمارية داخل وخارج بنود الميزانية للبنك الناتجة عن تغيرات أسعار السوق مثل: تقلبات قيمة الموجودات القابلة للتداول، والتأجير، ومحفظة أصول خارج الميزانية كحسابات الاستثمار المطلقة، وترتبط المخاطر بالتقلبات الحالية والمستقبلية في القيم السوقية لموجودات محددة، كما ترتبط مخاطر التقلبات بأسعار صرف العملات.[1]

وهناك عدة أنواع من مخاطر السوق هي:[2]

- خطر سعر الأسهم؛
- خطر أسعار الأوراق المالية ذات العائد الثابت؛
- خطر أسعار الصرف؛
- خطر أسعار السلع؛
- أخطار السوق المتنوعة كتلك الناتجة في التغيرات الطبيعية مخاطر الملكية، مخاطر التأمينات.

وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر سعر الفائدة، مخاطر الصرف، ومخاطر التسعير(مخاطر سعر الأسهم، مخاطر أسعار السلع).

3- مخاطر السيولة: تعني سيولة الأصل إمكانية تحويله إلى نقود حاضرة لقيمة الأصل، ويعرف خطر السيولة: على أنه عدم القدرة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزامات البنك في تواريخ استحقاقها والحصول على النقود من المقترضين أو بيع الأصول.[3]

وتتعرض البنوك لهذا النوع من المخاطر للأسباب التالية:

- القروض العقارية لا تتمتع بأي قدر من السيولة ويصعب الحصول عليها إذا احتاج البنك للسيولة؛
- تتميز القروض العقارية بأنها طويلة الأجل مما يعرض البنك للمخاطر في حالة حدوث أزمة.

---

* مجلس الخدمات المالية الإسلامية يقع مقره في كوالالمبور، افتتح رسميا في 2002/11/03، وبدأ عمله في 2003/03/10، هو هيئة دولية واضعة للمعايير للهيئات التنظيمية والرقابية، التي لها مصلحة مباشرة في ضمان سلامة واستقرار الخدمات المالية الإسلامية التي تضم بصفة عامة قطاعات مصرفية، وأسواق رأس المال، والتأمين، وفي إطار تأدية مهمته، يعمل مجلس الخدمات المالية الإسلامية على تطوير صناعة خدمات مالية إسلامية تتسم بالشفافية، من خلال إصدار معايير جديدة، أو تكييف المعايير الدولية القائمة المتوافقة مع أحكام الشريعة ومبادئها، والتوصية باعتمادها.

[1] IFSB, Guiding Principles of Risk Management for Institutions (other than Insurance Institutions) Offering only, Islamic Financial Services, Credit Risk, Kuala Lumpur: Islamic Financial Board. 2005.p16.

[2] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص ص: 43-45.

[3] Salman Syed Ali, Islamic Modes of Finance and Associated Liquidity Risks, Conference of Monetary Sector in Iran Structure, perfoemance and challenging Issues. Tehran, February, 2004, p2.

ثانيا: المخاطر التشغيلية

وهي مخاطر عرفتها لجنة بازل للرقابة المصرفية* على أنها: مخاطر التعرض للخسائر التي تنجم عن عدم كفاية أو انخفاض العمليات الداخلية أو الأشخاص أو الأنظمة أو التي تنجم عن أحداث خارجية.[1]

يشمل هذا النوع المخاطر التالية:[2]

- الاحتيال المالي والاختلاس؛
- الجرائم الالكترونية؛
- المخاطر المهنية كالإهمال والمخاطر المرتبطة بالمسؤولية القانونية؛
- المخاطر القانونية الناتجة عن عدم توافر رأي قانوني سليم أو كفاية المستندات القانونية أي أنها ترتبط بالنظام الأساسي والتشريعات والأوامر الرقابية التي تحكم الالتزام بالعقود والصفقات.

ثالثا: مخاطر أخرى

إضافة لما سبق فإن هناك مخاطر أخرى تتعرض لها البنوك الإسلامية والتقليدية على حد سواء وهي:[3]

1- **المخاطر الإستراتيجية:** الناتجة عن غياب إستراتيجية مناسبة للبنك؛

2- **مخاطر السمعة:** عند توفر رأي عام سلبي اتجاه البنك نتيجة عدم قدرته على تقديم خدماته البنكية وفق معايير الأمان والسرية والدقة مع الاستمرارية والاستجابة الفورية لاحتياجات ومتطلبات الزبائن؛

3- **مخاطر البلد:** يعرف بأنه خطر عدم الدفع (تأجيل دفع الديون المستحقة نتيجة أزمة اقتصادية، عدم الإقرار ببعض الديون الخارجية...) الناتج عن سلوك الدول المدينة التي قد تحجم عن دفع مستحقات ديونها. أو عدم قدرة المقترض المقيم في بلد آخر دفع مستحقاته نتيجة أزمة اقتصادية.

* لجنة بازل للرقابة المصرفية (The Basel Committee on Banking Supervision BCBS) وهي الواضع الأول للقواعد الاحترازية الخاصة بالرقابة المصرفية، وتتكون من 45 عضوا من البنوك المركزية المراقبيين المصرفيين من مختلف الدول، وقد اجتمعت مجموعة الدول الصناعية العشر مع نهاية سنة 1974 تحت إشراف بنك التسويات الدولية بمدينة بازل بسويسرا وبرئاسة كوك محافظ بنك انجلترا بعد أن تفاقمت أزمة الديون الخارجية للدول النامية وتزايدت نسبة الديون المشكوك في تحصيلها، بالإضافة إلى المنافسة القوية من جانب البنوك اليابانية للبنوك الأمريكية والأوروبية بسبب نقص رؤوس أموال هذه البنوك، وانبثق عن هذا الاجتماع تشكيل لجنة التنظيمات والإشراف والرقابة المصرفية على الممارسات العملية.

[1] ضيف سعيدة، إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامية، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، 2019، ص 29.

[2] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 46.

[3] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 47.

الفرع الثاني: مخاطر خاصة بصيغ التمويل الإسلامي (خاصة بالبنوك الإسلامية)

إن ظاهرة التعامل بصيغ التمويل الإسلامي تعرف تناميا كبيرا، وزيادة عدد البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بشكل ملحوظ في شتى دول، وذلك لجذب المستثمرين الذين يفضلون استخدام أدوات الائتمان الإسلامية مثل المرابحة، المضاربة، المشاركة والإجارة.[1]

تتعرض البنوك الإسلامية إلى مخاطر خاصة بها بالإضافة إلى المخاطر التي تتعرض لها البنوك التقليدية ويرجع ذلك لعدة عوامل.

أولا: عوامل زيادة الخطر في البنوك الإسلامية

تتعرض البنوك الإسلامية لمخاطر خاصة نتيجة الهيكلة الخاصة للأصول والخصوم فيها بسبب متطلبات الموافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية. وقد تكون البنوك الإسلامية أكثر عرضة للمخاطر من البنوك التقليدية نظرا للطبيعة الخاصة للخطر والعدد اللامحدود للصيغ التمويلية سواء التي تعتمد على مبدأ المشاركة في الربح أو الخسارة أولا، بالإضافة إلى عوامل أخرى:[2]

1- نقص التنميط في كل نوع من الصيغ التمويلية يجعل البنوك الإسلامية أكثر عرضة للمخاطر من البنوك الأخرى؛

2- نقص وسائل الحيطة وعدم تطور السوق النقدي ما بين البنوك، وسوق الأوراق المالية الموافقة للشريعة الإسلامية، تجعل البنوك الإسلامية أكثر حساسية وضعف للعوامل غير الملائمة من البنوك الأخرى؛

3- كما أن التعامل بمبدأ المشاركة في الربح والخسارة يجعل البنوك الإسلامية معرضة لمخاطر من المفروض تنشأ من المستثمرين وليس أصحاب الديون، ويرجع السبب إلى:

4- إدارة الصيغ التمويلية التي تخضع لمبدأ المشاركة في الربح و الخسارة أكثر تعقيدا من صيغ التمويل في البنوك التقليدية (تضمن تحديد معدلات اقتسام الربح/الخسارة في المشاريع الاستثمارية لقطاعات مختلفة بالإضافة إلى المراجعة الداخلية للمشاريع الممولة لضمان الشفافية؛

5- نقص وسائل الحيطة من المخاطر، تحريم الربا والغرر يعني أن عدد كبير من وسائل التحوط من المخاطر التي تعتمد على الوسائل التقليدية مثل: الخيارات، المستقبليات، الوعود... غير متوفرة في البنوك الإسلامية؛

[1] Hadeel Abu Loghod, Do Islamic Banks Perform Better than Conventional Banks ? Evidence from Gulf Cooreration Council countries, API/WPS 2011, p2.

[2] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 48.

6- محدودية اللجوء إلى الاقتراض من الملجأ الأخير (البنك المركزي)، بسبب عدم توافق الوسائل المستخدمة ومبادئ الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا ومعدل الخصم؛

7- البنوك الإسلامية ملزمة بالاحتفاظ بجزء كبير من أصولها كاحتياطات في البنوك المركزية وهذا ما يؤثر على ربحيتها وتنافسيتها ويجعلها أكثر عرضة للمخاطر.

ثانيا: مخاطر خاصة بصيغ التمويل العقاري الإسلامي

1- مخاطر التمويل بالمرابحة: هناك عموما نوعان من المخاطر التي ترتبط بهذه الصيغة التمويلية.[1]

- **مخاطر القرض:** على اعتبار أن العميل غير ملزم بوعد الشراء في كثير من الأحيان وبالتالي فقد يتراجع العميل عن الشراء بعد أن يقوم البنك بشراء العقار حتى بعد أن يصدر عنه الوعد، ويقوم بدفع العربون، بالإضافة إلى خطر عدم قدرة العميل على تسديد التزاماته، أو تأجيل السداد عمدا لعدم وجود عقوبات على التأجيل. بالإضافة إلى مخاطر الضمانات نتيجة لبيع الأصول المرتجعة بأدنى من سعر الشراء، حيث أن البنوك الإسلامية لا تأخذ ما يزيد عن السعر المتفق عليه للسلعة أو العقار المباع ويعني التباطؤ في سداد الالتزامات نحو البنك الإسلامي أنه يواجه خطر الخسارة؛
- **مخاطر السوق:** ويكون خاصة في عقد المرابحة غير الملزم، فعند إلغاء العقد من قبل العميل، سيقوم البنك ببيع السلعة في السوق المفتوحة؛
- **خطر السيولة:** ويظهر عند عدم قدرة البنك بيع العقار إلا بالقيمة الاسمية في السوق الثانوية.
- إن طبيعة عقد المرابحة تقتضي من البنك تملك العقار أو المسكن وحيازته وبيعه لمن أمر بشرائه بالربح المذكور، وهو ما يوقع على عاتق البنك الإسلامي مسؤولية ومخاطر الهلاك قبل التسليم.[2]

2- مخاطر التمويل بالمشاركة: تزيد المخاطر المتوقعة في صيغة المشاركة بسبب حقيقة عدم وجود مطلب الضمان مع وجود احتمالات الخطر الأخلاقي والانتقاء الخاطئ للزبائن، بسبب ضعف كفاءة هذه البنوك في مجال تقييم المشاريع وتقنيتها.

[1] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص ص 50-51.

[2] بطاهر بخته، بوطلاعة محمد، إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية –دراسة ميدانية في عدة فروع لبنك البركة–، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، المجلد 11، العدد02، 2018، ص 146.

ويظهر خطر القرض عند عدم قيام الشريك بسداد حصة البنك عند حلول آجلة، وتنشأ هذه المشكلة نتيجة تباين المعلومات عندما لا يكون لدى البنك المعلومات الكافية عن الأرباح الحقيقية لمنشآت الأعمال العقارية التي جاء تمويلها أساس المشاركة.

عندما يقوم البنك الإسلامي بتمويل مشروع إنشاء سكن عن طريق عقد المضاربة فإن عملية اتخاذ القرار في تنفيذ المشروع لا يشارك فيها البنك كما لا يمكنه مراقبة المقترض على تجسيد الأشغال، وبالتالي فإن البنك قد يتعرض لمستوى عال من مخاطر الائتمان في هذه الحالة.[1]

3- **مخاطر التمويل الاستصناع**: من أهم مخاطر التمويل بصيغة الاستصناع نذكر ما يلي:[2]

- تقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الاستصناع؛
- تأخر المقاول في تسليم العقار إذا كان البنك صانعا؛
- عدم القدرة على إجراء عقد استصناع مواز.

عند دخول البنك الإسلامي في عقد الاستصناع فإن المخاطر المالية التي يمكن أن يتعرض لها هي:

- **مخاطر العجز**: ويتضمن عدم تسليم العقار المباع، أو حدوث اختلاف فيما يخص مواصفات العقار وآجال التسليم، كما أن تغيير الأسعار يمثل خطر حقيقي بالنسبة للبنك عندما يرتفع سعر العقار قبل تسليمها فإن البنك يتحمل الخسارة كم قد يتعرض البنك لإعادة توظيف الأصول.

العقار في عقد الاستصناع يكون تحت سيطرة الزبون وبالتالي فإن الخطر يكون العجز عن السداد من جانب المشتري، أي فشله في السداد الكامل في الموعد المتفق عليه مع البنك.

قد تنشا عدة مخاطر خاصة إذا تمتع الزبون بحق التراجع عن العقد ورفض استلام العقار، فهناك مخاطر إضافية يواجهها البنك الإسلامي عند التعامل بعقد الاستصناع، كونه يأخذ دور الصانع والمنشئ والبناء والمورد، وبما أنه لم يتخصص في هذه المهن فإنه يعتمد على المقاولين من الباطن.[3]

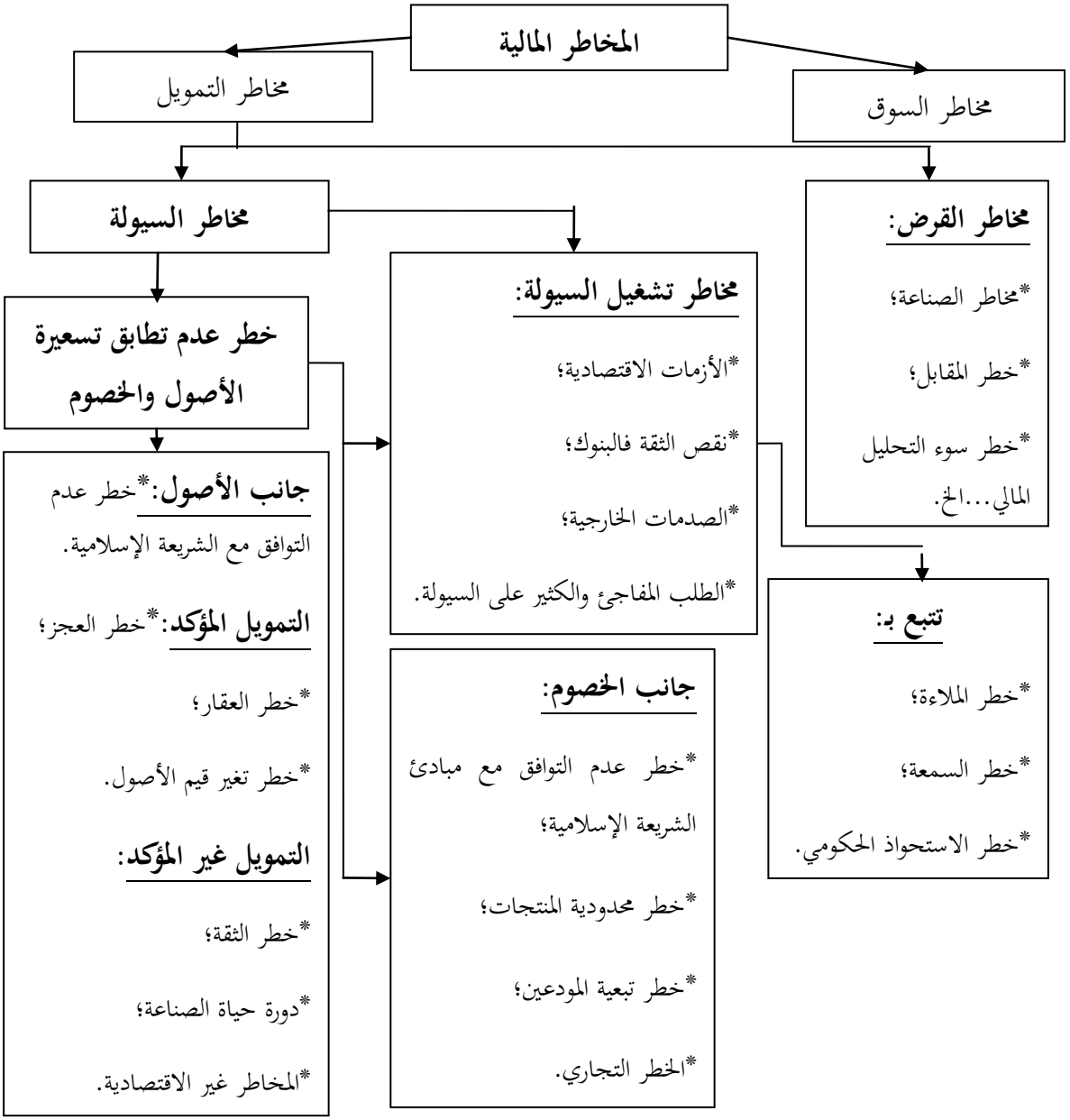
---

[1] Nurul Kabir, and others, Comparative Credit risk in Islamic and conventional banks, Department of Accountiong Finance and Economics, Griffith University, Australia,p 04.

[2] معطي لبنى، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وتأثيرها على الاستقرار المالي للبنوك الإسلامية، مجلة دفاتر بوادكس، العدد 08، سبتمبر 2017 ص205.

[3] طارق الله خان، حبيب أحمد، ، إدارة المخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، ورقة مناسبات رقم (5)، ترجمة عثمان بابكر أحمد، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة المملكة العربية السعودية، ص 70.

الشكل رقم (04): علاقة المخاطر المالية في البنوك الإسلامية



المصدر: رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، 2018، ص 53.

المطلب الثاني: ضوابط التمويل العقاري

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية، وقبل التفصيل في هذه الضوابط سنعرج على مفهوم الضوابط لغة واصطلاحا.

الفرع الأول: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

تحكم عملية التمويل العقاري الإسلامي مجموعة من القواعد والمبادئ التي توجهه نحو تحقيق مراد الله في العملية التمويلية، حتى تكون هذه الأخيرة عملية هادفة ومحققة مقاصد الشرع، الضروريات، الحاجيات والتحسينات، والتي تتمثل في استدامة المال وديمومة تداوله ومنع الاحتكار وتحقيق الرفاهية الشاملة للفرد والمجتمع والحفاظ على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.[1]

أولا: ماهية الضوابط في اللغة والاصطلاح

1- ماهية الضوابط في اللغة: الضوابط جمع ضابطة، والضابط اسم فاعل من الفعل ضبط، والمصدر منه ضبط، والضبط هو لزوم الشيء وحبسه، وضبط الشيء حفظه بالحزم، والرجل ضابط أي حازم.[2]ضوابط الائتمان هي وسائل التحكم بالائتمان أو تنظيم تدفقه.[3]

2- ماهية الضوابط في الاصطلاح: من العلماء من عرف القاعدة بأنها الضابط، إلا أن هناك من عرف الضابط الفقهي بتعريف خاص ومن هذه التعاريف:[4]

- " الضابط ما اختص بباب، وقصد به نظم صور متشابه"؛
- "الضابط هو حكم كلي فقهي ينطبق على فروع متعددة من باب واحد".

ثانيا: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

هناك جملة من القواعد والضوابط في الفقه الإسلامي التي تحكم أساليب التمويل العقاري، وهي الضوابط العقائدية، الفقهية، الأخلاقية، سنحاول من خلال ما يلي تناول كل ضابط بالتفصيل.

---

[1] عبد الرحمان عبد القادر، حساني بن عودة، التمويل الإسلامي بين الالتزام بالضوابط وتحقيق الإيرادات، مجلة الإحياء، المجلد 20، العدد 25 جوان 2020، ص 481.

[2] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص329.

[3] معجم المعاني الجامع – معجم عربي عربي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/14، على الموقع الالكتروني: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/ضوابط

[4] إسماعيل خالدي، الضوابط والقواعد للمعاملات المالية الإسلامية، الهيئة الشرعية للبنك الكويتي التركي، بدون سنة نشر، ص 2.

1- الضوابط العقائدية: الضوابط العقائدية هي تلك الضوابط التي أوجبت الشريعة الإسلامية الإيمان بها إيمانا راسخا، وأوجبت على المسلم العمل بمقتضاها في تصرفاته المالية، وهذه الضوابط تتسم بالثبات والدوام، ولا تتغير بتغير الأزمنة والأمكنة وتتمثل هذه الضوابط في ما يلي:[1]

- **الإيمان بالملكية المطلقة لله تعالي للمال:** مضمون هذا الضابط أن الإنسان يجب أن يعتقد أن المال الذي في يده هو ملك لله تعالى، وهبة منه سبحانه وتعالى إليه، لأنه عز وجل هو المالك الحقيقي لكل الموارد الاقتصادية وغير الاقتصادية في هذه الحياة.

ومفاد هذا الضابط بالنسبة للتمويل العقاري أن يعتقد الممول أن المال الذي في يده هو ملك لله تعالى، وأنه مستخلف فيه، بحيث ينعكس هذا الاعتقاد على تصرفاته فيه عند منحه لمن يريده للتمويل العقاري ولا يمنعه عنه.

- **أن يقصد بالتمويل وجه الله عز وجل ورضاه:** هذا الضابط يشمل الممول وطالب التمويل، فالممول يراعي في تقديمه للتمويل نفع غيره، ويقترب إلى الله عز وجل بذلك، لأنه عن طريق هذا التمويل يكشف عن مسلم كربة، ويقضي له حاجة من حوائج الدنيا، ويعين مسلما على نوائب الدهر، وفي كل ذلك يبتغي الأجر والمثوبة من الله تعالى.

وطالب التمويل يقصد بحصوله على التمويل أن يستخدمه في قضاء مصلحة مشروعة له ممثلة في حصوله على العقار الذي يؤويه، ليستعين به على طاعة الله ورضوانه.

فالضوابط العقائدية هي أن تلتزم كافة العمليات التمويلية بحدود القواعد والأحكام الشرعية لاستثمار وتشغيل الأموال، وأن تراعي حتما نظرة الشرع الحنيف في المعاملات المختلفة ومراتبها بين الحلال والحرام والتحريم والكراهية وبالأحكام الخاصة بالعقود محل التعاقد.[2]

2- الضوابط الفقهية: تتمثل هذه الضوابط في ما يلي:[3]

- **ضابط المصلحة:** يعني أن يكون طالب التمويل العقاري له مصلحة في هذا التمويل، بأن يكون هذا النوع من التمويل يعمل على جلب منفعة له، أو دفع ضرر عنه، وذلك متوفر في الحاجة لشراء مسكن له أو لبنائه. والمصلحة أيضا متحققة بالنسبة للممول، حيث يبغي الحصول على الربح والنفع من خلال إتباع إحدى وسائل التمويل المشروعة من بيع آجل أو استصناع، أو مشاركة أو غيرها.

[1] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص334.

[2] يوسفات علي، عبد الرحمان عبد القادر، التمويل في البنوك الإسلامية عوائده وضوابطه، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 20، ص 18.

[3] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص340.

- **ضابط المشروعية (مراعاة الحلال والحرام):** يتضمن ضابط المشروعية وجوب تحقق التمويل بأسلوب عادل ونافع، فلا يتم بشروط مجحفة، وضارة بمن يقدم له التمويل مثل زيادة الثمن زيادة مبالغة في التمويل بالمرابحة، أو التمويل بالربا كاشتراط فائدة على التمويل بالقرض، وكل ما من شأنه إلحاق الضرر بالغير كبيع الدين، والغرر، والمتاجرة بالديون (التوريق)، والتأمين التجاري، وغير ذلك من الأساليب الضارة، وفيما يلي تبيان لبعض الأساليب الضارة في التمويل:

✓ التمويل الربوي؛

✓ الغرر في التعاقد؛

✓ الغش والتدليس؛

✓ المتاجرة في الديون (التوريق).

- **ضابط مراعاة الأولويات:** يجب أن يكون التمويل العقاري متوافقا مع المصلحة العامة للمجتمع فمتى كان اتجاه المجتمع بناء مساكن اقتصادية لحماية ذوي الدخل المنخفض وجب مراعاة أن يكون التمويل العقاري محققا لهذا الهدف ومعينا عليه، فلا يمنح التمويل العقاري للإسكان الفاخر، لكن المقصود هو مراعاة المصلحة العامة للمجتمع، والتوافق معها، إذا كانت المصلحة هي توجيه التمويل العقاري لذوي الدخول المنخفضة.
- **ضوابط خاصة بضمان حقوق المتعاملين:** المراد بهذا الضابط تلك الآليات والوسائل التي تكفل حماية حقوق كل طرف من أطراف العقد، وقد أجاز الفقه الإسلامي للدائن الحصول على بعض الضمانات التي تكفل له الحفاظ على أمواله واستردادها كالرهن والكفالة وغيرها من الضمانات الشرعية التي يتفق عليها الطرفان، وأهمها التأمين التكافلي والرهن الرسمي.

- **التأمين التكافلي:** إن أصل كلمة التكافل يأتي من الكلمة "كفالة"، وهي الضمان للديون، أو الالتزام بالحفظ والرعاية، ومقتضى صيغة التكافل التي هي صيغة للمشاركة بين طرفين أو أكثر وأن كل منهم ضامن للأخر.[1]

التأمين التكافلي هو التأمين الإسلامي المقابل للتأمين التجاري التقليدي، وقد عرف كما يلي:[2]

هو اتفاق بين شركة التأمين التعاوني وشخص على قبوله عضوا في هيئة المشتركين والتزامه بدفع معلوم (القسط) على سبيل التبرع لهيئة المشتركين على أن تدفع الشركة نيابة عن الهيئة من هذا المال التعويض عن

[1] خفري خيضر، تطور صناعة التأمين التكافلي وآفاقها، دراسات اقتصادية، العدد 22، ص 10

[2] داودي الطيب، كردودي صبرينة، التأمين التكافلي وتطبيقاته، مجلة الإحياء، العدد الخامس عشر، ص ص 149-150.

الضرر الفعلي الناتج عن وقوع خطر معين (مخطر عدم القدرة على الوفاء بالقرض السكني)، تحدد وثيقة التأمين الخطر المؤمن منه والتعويض الواجب وأسس تقدير هذا التعويض.

توجد صورتين للتأمين التكافلي هما:[1]

- ✓ **التأمين التكافلي البسيط**: وتتمثل مميزات التأمين التكافلي البسيط في ما يلي:
  - ➢ لا يهدف إلى تحقيق ربح وفائدة؛
  - ➢ يتم الاتفاق على اقتسام الربح والخسارة المالية التي تلحق بأي فرد من المجموعة؛
  - ➢ لا بد أن يكون المشتركون فيه متشابهون من حيث الخطر المعرضين له؛
  - ➢ المشترك فيه يجمع بين صفة المؤمن والمؤمن له.
- ✓ **التأمين التكافلي المركب**: وتتمثل مميزات التأمين التكافلي المركب في العناصر التالية:
  - ➢ دفع الاشتراك مقدما، وإلا سقط حق المشترك في التعويض؛
  - ➢ اجتماع جميع الأخطار المختلفة في حساب واحد ماعدا التأمين على الحياة؛
  - ➢ يهدف إلى تعويض المشترك المتضرر، وحصوله على الفائض التأمين.

يسميه البعض التأمين التكافلي المتطور لأنه ذاته التأمين البسيط مع تطور أدواته ووسائله تماشيا مع الواقع المعاصر، وصورته أن تقوم شركة متخصصة بإنشاء وإدارة أعمال التأمين التكافلي وتمتلك حسابين منفصلين وهما حساب المساهمين وحساب المشتركين.[2]

وعلى ضوء عقد التأمين التكافلي وفق نموذج الوكالة تكون الشركة وكيلة عن المشتركين المستأمنين (حساب التأمين) في جميع إجراءات التأمين من ترتيب العقود والوثائق واستلام الأقساط ودفع مبالغ التأمين والتعويضات، والاقتراض وجميع الأمور الإدارية الخاصة بإعادة التأمين.[3]

- **الرهن الرسمي (العقاري)**: الرهن في اللغة يعني الثبوت والدوام والحبس، تقول: رهن الشيء رهنا أي دام وثبت، وكل ما احتبس به شيء فرهينه ومرتهنه، ويطلق الرهن على المرهون تسمية للمفعول باسم المصدر.[4]

---

[1] مكدال سعدية، مرجع سابق الذكر، ص 267.

[2] عامر أسامة، أثر آليات توزيع الفائض التأميني على تنافسية شركات التأمين التكافلي، دراسة مقارنة بين شركة تكافل ماليزيا بماليزيا وشركة الأولى للتأمين بالأردن خلال الفترة 2013/2008، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاديات التأمين، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص 13.

[3] بوزورين فيروز، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 03، العدد 02، ديسمبر 2020، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، ص 274.

[4] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سبق الذكر، ص 358.

وردت اصطلاحا عدة تعاريف للرهن تبعا لاختلاف المذاهب في بعض شروط الرهن وأحكامه مما هو محل خلاف بينهم ونذكر منها:[1]

- ✓ **تعريف المالكية:** هو ما يقبض توثقا به في الدين؛
- ✓ **تعريف الشافعية:** هو جعل عين مال وثيقة بدين يستوفي منها ما تعذر وفائه؛
- ✓ **تعريف الحنفية:** جعل الشيء محبوسا بحق يمكن استيفاؤه من الرهن.

من التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف للرهن العقاري بأنه عقد توثيق الدين بقيمة الأصل يمكن من خلاله تحصيل قيمته في حال تعذر تحصيله من صاحبه.

يقوم الرهن على جملة من الأركان وهي:[2]

- ➢ أركان الرهن عند الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة أربعة، وتتمثل في المتعاقدين (الراهن والمرتهن)، والمرهون، والمرهون به، الصيغة، أما عند الحنفية فركن الرهن هو الإيجاب والقبول كشأنهم في سائر أركان العقود؛
- ➢ ويشترط في الصيغة توافر الإيجاب والقبول من المتعاقدين، أو ما يقوم مقامهما على الشرط المعتبر في البيع لأنه عقد مالي فافتقر إليهما كالبيع؛
- ➢ ويشترط في المتعاقدين أن يكون كل منهما مطلق التصرف، بأن يكون من أهل التبرع مختارا كما في عقد البيع، فكل من جاز بيعه جاز رهنه، على تفصيل موضح في كتب الفقه؛
- ➢ ويشترط في المرهون أن يكون مما يجوز بيعه، فكل ما جاز بيعه جاز رهنه، لأن الرهن شرع للاستيفاء من المرهن عند تعذر الوفاء.

وقد جرى العمل بالرهن العقاري الرسمي في الاستصناع الموازي الشرعي وذلك لمشروعيته رغم اختلافه عن الرهن الحيازي المنصوص عليه في القرآن الكريم حيث يعد هذا الرهن العقاري من ضمانات التمويل العقاري الإسلامي ولم يقل أحد بحرمته وفق ضوابطه.[3]

3- **الضوابط الأخلاقية:** يقصد بالضوابط الأخلاقية مجموعة القيم والمبادئ الأخلاقية الثابتة التي يجب أن يلتزم بها الفرد عند ممارسته لأنشطته المالية وغيرها، ومنها التمويل العقاري، أهم هذه الضوابط هي:[4]

[1] مكدال سعدية، مرجع سابق الذكر، ص 275.

[2] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 361.

[3] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص 21.

[4] القاضي مُحَّد هشام، مرجع سابق الذكر، ص 364.

- **الصدق:** ضد الكذب، وهو مطابقة الحكم للواقع، بحسب اعتقاد المتكلم، وهو واجب في المعاملات، ومنها وسائل التمويل العقاري المتعددة؛
- **الأمانة:** وهي ضد الخيانة؛ وهي من أهم ضوابط المعاملات يسمون بعض البيوع بيوع الأمانات وتشمل بيه المرابحة، والاشتراك؛
- **الوفاء:** ويشمل كل من الممول وطالب التمويل، حيث يلتزم كلاهما بالالتزام الواقع على عاتقه فيلتزم طالب التمويل بالوفاء بأقساط التمويل في موعدها، وعلى الممول الالتزام بأداء المبلغ للممول كاملا غير منقوص، وفي الوقت المتفق عليه؛
- **الرشد (الاعتدال في الإنفاق والاستهلاك):** ومعنى هذا الضابط أن يقترض الشخص بقدر حاجته دون إسراف أو تبذير، لا يعطى التمويل لمن يطلبه لبني مسكنه على وجه الإسراف مثلا.

وبخصوص الإيجار التمويلي في العقارات فإن مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشر بالرياض في المملكة العربية السعودية في سبتمبر 2000 قرر ما يلي:[1]

- **ضابط المنع:** أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد؛
- **ضابط الجواز:** –وجود عقدين مفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زمانا، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام؛
- أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع؛
- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من الضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشئ إدا فاتت المنفعة؛
- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر؛
- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين؛
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

[1] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص 5.

الفرع الثاني: ضوابط التمويل العقاري في النظم الوضعية

تتمثل ضوابط التمويل العقاري في النظم الوضعية في الضوابط القانونية، والضوابط المصرفية للتمويل العقاري وسنحاول التطرق إليها بالتفصيل فيم يلي:

أولا: الضوابط القانونية: هناك جملة من الضوابط تؤطر جهات التمويل العقاري ويمكن تقسيمها كما يلي:[1]

1- ضوابط خاصة بالإجراءات: وهي ضوابط تحرص على المحافظة على حقوق أطراف التمويل العقاري، حيث حرصت هذه الضوابط على ضرورة الوضوح والشفافية في إجراءات العملية التمويلية العقارية، وذلك من خلال إدراج الشروط الأساسية والمهمة للتمويل العقاري التي يطلع عليها طالب التمويل وتتمثل هذه الشروط في:

- أنواع كل المنتجات المقدمة من طرف الهيئات المخول لها النشاط في مجال التمويل العقاري؛
- الضمانات المقدمة خلال العملية التمويلية؛
- الهيئات والمؤسسات المكلف بعمليات التمويل العقاري دون غيرها مثلا الهيئات الممولة طبقا للقانوني الجزائري هي: الصندوق الوطني للسكن، البنوك التجارية، الخزينة العمومية.
- كما يتم تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم؛
- ارتباط قيمة التمويل بدخل طالب التمويل حيث يتم تحديده بناءا على بيان راتب مقدم من المصلحة المستخدمة للمعني بناءا على طلبه، أو وثائق تثبت تملك السكن في حالة الترميم، أو قطعة الأرض في حالة البناء الريفي.
- يلزم القانون المقرض أو الممول الإفصاح عن البيانات التالية:[2]

- قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد؛
- قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الأخطار؛
- قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية؛
- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه لو كانت تنفيذا لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي؛
- أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه؛
- أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين؛

[1] هشام محمد القاضي، مرجع سبق الذكر، ص376.

[2] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص104.

- أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانة العقار.

2- ضوابط خاصة بمقدار التمويل وقسطه: وتتمثل هذه الضوابط في ما يلي:

- ألا يتجاوز حجم التمويل أكثر من 90% من قيمة العقار، وعلى المقترض أن يدفع ما نسبته 10% من قيمة العقار مثلا وهذا المعمول به في البنوك العمومية الجزائرية؛
- تحديد قيمة الدعم، ونسبته من قسط التمويل، والتي تكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع ذوي الدخول المنخفضة؛
- تحدد قيمة الدعم المقدم بناء على حجم الدخل المكتسب، وأصحاب الدخول المنخفضة هم أصحاب أكبر نصيب من الدعم؛
- تحدد قيمة القسط بناءا على الدخل المكتسب في كل شهر، ومدة التمويل المحددة بالهيئة الممولة؛
- أسعار الفائدة المطبقة متغيرة، من بنك لآخر حسب النظام الساري داخل كل بنك.

3- ضوابط خاصة بضمان حقوق الممول: بالغ المشرع المصري في تنظيمه للضمانات التي يلتزم المقترض بتقديمها للممول، بينما ترك المشرع الفرنسي تنظيم هذه الضمانات للقواعد العامة، وترك لأطراف التمويل العقاري الحرية في الاتفاق عليها وتتمثل هذه الضمانات في الآتي:[1]

- إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان:

- حق الامتياز على العقار، أو رهن العقار رهنا رسميا.

- إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل الضمانات التالية:

- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر؛
- رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر؛
- كفالة شخصية من غير المستثمر؛
- قبول أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة، كالأسهم والسندات المملوكة للمقترض؛
- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله؛
- قبول التنازل للممول من المستثمر عن التخصيص ضمانا للتمويل، إذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة، أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

[1] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص 381-382.

- **الضمانات:** تصنف الضمانات إلى صنفين أو نوعين، وقد تناول الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض هذه الضمانات في المواد من 120 إلى 124.[1]

- **الضمانات الشخصية:** يتمثل هذا الضمان في تعهد شخص أو أكثر من قبل الممول بسداد قيمة اتفاق التمويل إذا لم يوف طالب التمويل أو المقترض بالتزاماته في موعدها.[2]

أو هي تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني: الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.[3]

وتتمثل أهم صور الضمانات الشخصية الخاصة بالتمويل العقاري في: الكفالة، والتأمين.

✓ **الكفالة الشخصية:** الكفالة عي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه.[4]

وهي تعهد شخص آخر ليس طرفا في العلاقة القانونية بين الدائن والمدين بتنفيذ التزام المدين الأصلي في حالة عجز هذا الأخير عن أداء التزامه للدائن. هذا الكفيل بدوره يكون أهلا لإبرام هذا التصرف حيث يجب أن يكون:[5]شخصا ميسرا ومقيما في الجزائر.

لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين، ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق.[6]

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 23 أوت 2003، ص 19.

[2] عارعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2009/2008. ، ص 145.

[3] عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014-2013، ص 126.

[4] المادة 644 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 107.

[5] بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2012-2011، ص 195.

[6] المادة 660 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 108.

✓ **التأمين:** وهو عقد به يلتزم المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث المؤمن ضده ودلك في مقابل أقساط أو دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.[1]

طبقا لأحكام المادة 02 من الأمر 95-07 فالتأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو دفوع مالية أخرى.[2]

في مجال التمويل العقاري نجد صنفان من التأمين:[3]

➢ **تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض العقاري:** وجد الدائنون في التأمين في الوقت الحاضر طريقا مباشرا للائتمان، إذ أصبح الدائن يطالب بتأمين الدين سواء بتأمين كفالة الوفاء أو تأمين القرض، وهذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء.

❖ **تأمين الكفالة:** هو عقد يضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هذه الأخيرة في حالة إفلاس المدين؛

❖ **تأمين القرض:** ظهر مصطلح تأمين القرض في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر في سنة 1995، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى، إذ هناك بعض القرارات التي تمنح اعتمادات لشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة مثل تنظيم تأمين القرض عند التصدير.

برزت في ميدان منح التمويلات وضمانها بالجزائر مؤسسات مالية منها شركات ضمان القروض العقارية التي تمثلت أهم وظائفها في ضمان القروض الممنوحة للخواص أو للمرقيين العقاريين من طرف البنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر إعسار المقترضين.

➢ **تأمين خاص بالمقترض:**ويتمثل في:

❖ التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه.

[1] علاء حسن علي، مرجع سابق الذكر، ص 110.

[2] المادة 02 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في : 08 مارس 1995، ص04.

[3] عرعار الياقوت، مرجع سابق الذكر، ص 152.

- **الضمانات العينية (الحقيقية):** هي عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض.[1]

هي تأمينات على كل شيء عيني عقار أو منقول ملموس يمكن أن يكون محل ضمان لقرض بشرط أن تنطبق عليه المواصفات أو الشروط التالية:[2]

- ✓ أن يصلح التعامل فيه قانونا ليشكل ضمان؛
- ✓ لم يستعمل بعد كضمان، أو ليس محل لالتزام آخر؛
- ✓ غير متابع بديون جبائية؛
- ✓ أن تكون قيمته مضمونة وثابتة؛
- ✓ أن تكون طريقة المحافظة عليه سهلة، لا تكلف أكثر من قيمته.

- **الرهن الرسمي:** عرفه المشرع الجزائري كما يلي: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".[3]

وعرفته المادة 179 من قانون النقد والقرض رقم 90-10 بأنه[4]: " ينشأ رهن قانوني على الأموال غير المنقولة العائد للمدين، ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون والمترتبة لها وللالتزامات المتخذة اتجاهها يتم تسجيل هذا الرهن وفقا للأحكام القانونية التي تطبق على السجل التجاري يعفى هذا التسجيل من وجوب التجديد خلال ثلاثين عاما".

لا يكون الرهن الرسمي المكتتب ضمانا للتمويل العقاري، إلا إذا توافرت الشروط التالية:[5]

- أن يكون محل الرهن عقار أو حق انتفاع وارد على عقار كالأراضي والمنازل؛

---

[1] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر،ص 125.

[2] بن يحي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 192.

[3] المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 145.

[4] القانون رقم 90-10، المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 14 أفريل 1990، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 18 أفريل 1990، ص 541.

[5] عرعار الياقوت، مرجع سابق الذكر، ص 157.

- أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني ولا يجوز التعامل فالعقارات الموقوفة أو المملوكة للدولة؛
- تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا سكن، أرض زراعية، أرض بناء، عنوانه، ورقمه ان كانت أرض؛
- ملكية الراهن للعقار المرهون وإلا اعتبر رهنا لملك الغير؛
- أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية.

- **الرهن الحيازي:** طبقا لأحكام المادة 948 من القانون المدني الجزائري عرف على أنه: "هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

الرهن الحيازي هو: "عقد يلتزم بمقتضاه المدين تسليم الدائن (البنك) منقول أو عقار يحق للدائن حبسه أو استغلاله لحين استفاء دينه، والرهن الحيازي تستخدمه البنوك عادة على السلع المشتراة بموجب فتح اعتماد مستندي أو يقبل ما يسحب على المستورد من كمبيالة بقيمة البضاعة، و يجب التأكيد هنا أن تسليم محل الرهن (الأصل المرهون) شرط أساسي لصحة عقد الرهن الحيازي".[1]

الرهن الحيازي العقاري هو: "ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل".[2]

- **حق الامتياز:** عرف المشرع في مادته 982 من القانون المدني حق الامتياز على أنه: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".[3]

وتطبيقا لحق الامتياز في التمويل العقاري فإنه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري لغرض شراء وحدة سكنية أو إدارية، أو محل مخصص لنشاط تجاري يتقرر لبائع العقار حق امتياز على هذا العقار محل البيع، وذلك لضمان الوفاء له بالثمن.[4]

---

[1] فضيلة بارش، الرهن العقاري وسيلة ضمان وأمان في استثمارات وتمويلات البنك الإسلامي، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال جامعة بسكرة، العدد 06، مارس 2018، ص 88.

[2] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر، ص 126.

[3] الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المتضمن ص 1053.

[4] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 383.

- **المنع من التصرف:** أجاز قانون التمويل العقاري للممول أن يشترط على المقترض عدم التصرف في العقار الذي تم الحصول عليه عن طريق التمويل العقاري إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الممول.[1]

ثانيا: الضوابط المصرفية للتمويل العقاري

تواجه البنوك عند منح القروض مشكلة تقدير المخاطر المختلفة التي تحيط بها، ولا شك أن آثار تلك المخاطر لا يمتد إلى عدم تحقيق البنك للعائد المتوقع من القروض فقط، بل تمتد إلى خسارة القروض ذاتها حيث تبذل البنوك جهدها للحد من هذه المخاطر، وذلك عن طريق دعم أنظمة العمل لديها وذلك من خلال الحصول على الضمانات الكافية والتأمين عليها، ولذلك فإن البنوك تقوم بوضع الضوابط اللازمة لحمايتها من هذه المخاطر وتراعي البنوك بوجه عام عند الإقراض بضمان عقاري ما يلي:[2]

1- التحقق من ملكية المقترض أو ضمانه للعقارات المزمع رهنها لصالح البنك ضمانا للقرض المطلوب (المطالبة بالمستندات المؤيدة لملكية العقار)؛

2- تقدير قيمة الضمانات العقارية، ويجب أن يستعين البنك بالخبراء العقاريين الذين تتوافر لهم المعرفة الواسعة بالنواحي الهندسية والقدرة على الحكم والخبرة العملية المناسبة في مجال التقدير؛

3- إجراء الرهن العقاري لصالح البنك قبل الصرف من القرض؛

4- مطالبة المقترض بالتأمين على العقار المقدم كرهن إذا كان العقار مبنيا على أن يكون التأمين لصالح البنك المقرض ضد الأخطار المحتملة، وبما يتناسب مع قيمة العقار.

المطلب الثالث: مقارنة بين ضوابط التمويل العقاري فالبنوك الإسلامية والتقليدية

في أعقاب الأزمة المالية الأخيرة أصبحت مسألة مراقبة سلامة النظام المالي مسألة حاسمة لكل من البنوك التقليدية والإسلامية، ومع تميز البنوك الإسلامية بخصائص تميزها عن البنوك التقليدية وخاصة تلك المتعلقة باستقرار النظام المصرفي، حيث يجب الاهتمام بالمعاملات التمويلية للبنوك الإسلامية كونها تنطوي على مخاطر أقل من نظيرتها التقليدية، هذا ما يجعلها تتحمل مخاطر أكبر من أجل تحقيق عائد أكبر وزيادة نسبة الأصول الخطرة في محفظة البنوك.[3] سنحاول مما يلي تقديم مقارنة نظرية بين البنوك الإسلامية والتقليدية.

[1] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 388.

[2] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 391-392.

[3] Rim Ben Selma Mokni and Mohamed Tahar Rajhi, Bank risk-taking in the MENA region A comparison between Islamic banks and conventional banks, International Journal of Social, EconomicsVol. 43 No. 12, 2016, pp 1369-1370.

الفرع الأول: مقارنة بين ضوابط التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية

أولا: أوجه التشابه

تظهر أوجه الاتفاق في الآتي:

1- اشتمال كلا النظامين على مجموعة متنوعة من الضمانات التي تكفل حماية وحقوق أطراف التمويل العقاري، كالرهن والكفالة؛

2- اتفاق كلا النظامين على ضرورة الوضوح والصدق في الإدلاء بالبيانات التي تبين حقوق كل طرف، وماله وما عليه، حيث إن الفقه الإسلامي يشترط توافر ضابط الصدق، بما بترتب عليه من معرفة كل واحد من المتعاقدين حقوقه.

ثانيا: أوجه الاختلاف

تظهر أوجه الاختلاف فيما يلي:[1]

1- أن التمويل العقاري الإسلامي يشتمل على مجموعة من الضوابط العقائدية التي تربط العبد بخالقه عند تقديمه للتمويل وأخذه، في حين لا نظير لهذه الضوابط في النظم الوضعية؛

1- أن التمويل العقاري الإسلامي يشتمل على مجموعة من الضوابط الأخلاقية التي تحكم جميع تصرفات المرء، سواء المالية وغير المالية، وليس لها نظير في الضوابط الوضعية؛

2- أن التمويل العقاري الإسلامي يتسم بضابط موافقة الأحكام الفقهية من نحو ضابط مراعاة الحلال والحرام (المشروعية)، ومصلحة الفرد والمجتمع، فلا يجوز في الفقه الإسلامي منح التمويل لشراء أو بناء مسكن لا توجد مصلحة للإنسان في الحصول عليه سوى اكتنازه وحبسه عن التداول، ومنع الغير من الانتفاع به، مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار نتيجة نقص المعروض، في حين نجد أن مصلحة الممول هي المقدمة على مصالح المجتمع (مصلحة مالية بحته) في النظم الوضعية؛

3- التمويل العقاري الإسلامي يتسم بضابط موافقة الأحكام الفقهية من نحو المشروعية، ومنع الضرر فكل ما هو ضار فهو غير مشروع، كالربا والغش والتدليس والغرر، والمتاجرة بالنقود (التوريق)؛

4- أن الرهن المطلوب في الفقه الإسلامي كضمان جوازي للتمويل هو الرهن الحيازي، أما الرهن المطلوب في القانون فهو الرهن الرسمي؛

[1] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص 398-400.

5- أن التمويل العقاري الإسلامي لا يشتمل على وجوب التأمين التجاري، وإنما قد يطلب الممول من طالب التمويل إجراء التمويل التعاوني لدى شركة تأمين تعاوني تطبق أحكام الشريعة الإسلامية؛

6- أن نظام التمويل العقاري الوضعي مكلف جدا بالنسبة إلى المقترض، لتحمله بالتأمين، واشتراك الصندوق، وأتعاب خبراء التقييم، والوكلاء، والوسطاء، فضلا عن الأقساط، والفوائد، وأية مصروفات أخرى، في حين أن هذه التكاليف غير موجودة في التمويل العقاري الإسلامي؛

7- هناك فارق أساسي سيظل بين الضوابط في الاقتصاد الوضعي والضوابط في الاقتصاد الإسلامي، يتمثل في أن واضع تلك الضوابط في الاقتصاد الوضعي هو الفرد والدولة، وواضع تلك الضوابط في الاقتصاد الإسلامي هو الله عز وجل، فهو المشرع والمحلل والمحرم، ويترتب على ذلك اطمئنان الممول.[1]

[1] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 401.

المبحث الثالث: الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في تمويل السكن

تبرز أهمية التمويل العقاري من خلال الأهداف المحققة من خلاله، وقد عرف التمويل العقاري صيغ متعددة ومتنوعة حتى تتلاءم والمتطلبات المتزايدة والمتغيرة حسب كل ظرف ومكان، سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى الاتجاهات الحديثة لصيغ التمويل العقاري المناسبة لتمويل السكن وذلك كما يلي:

المطلب الأول: الصيغ التقليدية للتمويل العقاري.

حاولنا من خلال هذا المطلب التطرق للقروض العقارية، والتوريق ودروه في التمويل العقاري.

الفرع الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية

سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى تعريف القروض والقروض العقارية.

أولا: تعريف القروض العقارية

1- تعريف القروض: هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، لتهيئة مسكن، ومدة القرض تصل إلى 25 سنة، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا مع تقدم ضمانات ويرهن المشروع.[1]

بالرجوع لأحكام الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم عَرف قرض الاستهلاك "هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة "[2].

تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتوريق القروض الرهنية لاسيما المادة 02 و05 منه[3]، تعرف القرض على أنه:"السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن".

تضمن القانون رقم: 12/86 الصادر في 1986/08/19 والمتعلق بنظام البنوك والقرض لاسيما المادة 32 منه[4] تعرف القرض على أنه:"يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير".

---

[1] بن يحي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 110.

[2] الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990.

[3] القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 2006/03/12، ص 13.

[4] الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986، ص ص: 1428-1429.

كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 03-11[1] المؤرخ في 2008/08/26 المتعلق بالنقد والقرض على أنه:" يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة".

2- تعريف القروض العقارية: هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أوفي تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة يسدد خلالها القرض على أقساط أو هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقترض المعسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم[2].

هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.[3]

وعرف القرض العقاري على أنه:"مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاط التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة على ذلك في الآجال المحددة قانونا".[4]

ثانيا: خصائص القروض العقارية: تتميز القروض العقارية الموجهة لقطاع السكن بجملة من الخصائص تميزها عن باقي القروض يمكن إجمالها في النقاط التالية:

1- يعتبر القرض العقاري الموجه لتمويل السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية من القروض طويلة الأجل حيث أن مدتها في أغلب الأحيان تفوق السبعة سنوات، ويمكن أن تمتد لثلاثين سنة؛[5]

[1] الجريدة الرسمية عدد52 المؤرخة في 2008/08/27

[2] عرعار الياقوت، مرجع سابق الذكر، ص ص: 42-43.

[3] العمودي مُحَمَّد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر03، 2012/2011 ص110.

[4] بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسة قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة مُحَمَّد خيضر-بسكرة، 2016-2017، ص242.

[5] بوسته إيمان، مرجع سابق، ص249.

2- خصوصية القرض العقاري من حيث دعم الدولة، حيث عمدت الدولة استحداث نظام خاص لدعم الأفراد بمبلغ مالي يتم دمجه في القرض العقاري، يعرف بالمساعدة المالية للحصول على مسكن؛[1]

3- انخفاض نسبة سعر الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، حيث تضمن أحكام المادة 109 من الأمر 09-01 ما يلي:" يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل المستفيدين ".[2]

ثالثا: شروط التمويل بالقروض العقارية:

من أهم شروط التمويل بالقروض العقارية الواجب توفرها نذكر ما يلي:[3]

1- أن يكون القرض موجه لشراء مسكن جاهز أو بناء مسكن أو ترميمه أو توسيعه؛

2- توفر أوراق الثبوتية والملكية للسكن المراد شراءه أو لقطعة الأرض المراد بناء المسكن عليها أو للمسكن المراد ترميمه وتوسيعه؛

3- الإقامة الدائمة لطالب القرض بالمنطقة الموجود فيها المسكن؛

4- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى سن معين بالنسبة لشروط السن؛

5- يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا، أي توفر مدخول شهري لطالب القرض؛

6- الدراية التامة لطالب القرض لمعدلات الفائدة المطبقة، ومدة القرض، وطرق التسديد، والآثار الناجمة عن عدم التسديد.

ثالثا:أنواع القروض العقارية في مجال السكن

تقسم القروض العقارية في مجال السكن كما يلي:

1- القروض العقارية الموجهة للأفراد: ونعني بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية، أي كل شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الخاص أو شراء مسكن، ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الإجمالية للانجاز أو

[1] سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2012-2013، ص 22.

[2] أمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، ص 22.

[3] بن شيخ عبد الرحمن، بركان محمد البشير، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية، المعيار، المجلد 06، العدد 02، 2015، ص272.

الشراء، لذا يلجا إلى طلب قرض عقاري من إحدى البنوك. وما تجدر الإشارة إليه أن هذا القرض قد يأخذ أحد الصور التالية:[1]

- القرض العقاري الموجه للبناء؛
- القرض العقاري الموجه إلى الشراء.

2- القروض العقارية الموجهة للمرقيين العقاريين: تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن، إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية:[2]

- قروض قصيرة المدى؛
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين50 و100 مسكن، يحددها المرقي العقاري مسبقا؛
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.

هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقي العقاري، حتى يمكنه، الاستفادة من القرض، وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:[3]

- يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في السجل التجاري، وذلك نظرا على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية حسب موضوع.
- يجب أن يثبت ملكية قطعة الأرض التي سوف يتم إنجاز المشروع العقاري الترقوي فيها، سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه الاستفادة من القرض العقاري لشراء هذه القطعة، مع تقديم التزام بمباشرة عمليات الترقية العقارية على هذه القطعة؛
- يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتقدم في الأشغال على الأقل 40% من القيمة الإجمالية للمشروع الترقوي؛
- وكضمان للقرض يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البنايات التي تم إنجازها التي تساوي 40% حسب ما أورد فيها أعلاه؛
- يجب على المرقي العقاري أن يتقدم إلى البنك بملف طلب القرض.

[1] سفيان زغيدي، مرجع سابق الذكر، ص ص 25- 26.
[2] بوسته إيمان، مرجع سابق الذكر، ص256.
[3] سفيان زغيدي، مرجع سابق الذكر، ص 31.

الفرع الثاني: التوريق كأداة مالية للتمويل العقاري

سنتطرق للتوريق وسندات التوريق، مع شرح لخطوات عملية التوريق والتسويق لقروض الرهن العقاري.

أولا: تعريف التوريق

سنتطرق في هده النقطة إلى تعريف التوريق لغة، اصطلاحا وقانونا.

1- **تعريف التوريق في اللغة:** التوريق في اللغة مشتق من لفظ ورق (بفتح الراء وكسرها) فإن استخدم بكسر الراء فيعني الفضة سواء كانت مضروبة عملة أم لا، وإن استعمل بفتح الراء فهو الورق الذي يكتب أو يطبع عليه ومنه أوراق الشجر، والورق الذي يحترف نسخ الكتب أو تجارتها، ويدخل في حرفة الوراقة، ومن المعلوم أن الدائن يصير بالتوريق ذا نقود سائلة.[1]

التوريق كلمة مترجمة لمصطلح فرنسي titrisation وبدورها ترجمة لمصطلح انجليزي هو sécuritization، والذي تعني التسنيد أو التصكيك أصل معين، وفي المجال البنكي، تقوم البنوك أو المقرضين ببيع أصل مثل قرض معين، في أسواق رأس المال على شكل قيم منقولة.[2]

2- **تعريف التوريق في الاصطلاح الاقتصادي:** تعددت التعريفات التي أدلى بها الاقتصاديون للتوريق، ومن بين هذه التعريفات نجد من يعرفه بأنه:" أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه من خلال منشأة متخصصة في شكل أوراق مالية بهدف تقليل المخاطر، من ضمان التدفق المستثمر للسيولة النقدية للبنك".[3]

يعرف البنك الدولي للإنشاء والتعمير[4] عملية التوريق بأنها:" حشد للأصول التي غالبا ما تكون مديونيات مجمعة لبطاقات ائتمانية أو رُهون عقارية أو إيجارات ومقيدة بالميزانية لشركة أو لمؤسسة تمويل وعرضها للبيع للمستثمرين كأوراق مالية قابلة للتداول".

---

[1] الصغير مُحَّد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص 45.

[2] كسال سامية، دور نظام"توريق القروض الرهينة" في تمويل الترقية العقارية، كلية الحقوق، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُحَّد خيضر، بسكرة ص 212.

[3] الصغير مُحَّد مهدي، مرجع سابق الذكر، ص 47.

[4] البنك الدولي للإنشاء والتعمير هو مؤسسة عالمية تعاونية للتنمية تملكها البلدان الأعضاء البالغ عددها 189 بلدا. أُنشئ في سنة 1944 لإعادة بناء أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية، وانضم مع المؤسسة الدولية للتنمية، وهي الصندوق المعني بمساعدة أشد البلدان فقرا، ليشكلا معا البنك الدولي

التوريق هو أسلوب مالي يتم بموجبه تحويل الذمم المدينة غير السائلة، التي يحتفظ بها حاملوها إلى أن يتم تحويل أجل الاستحقاق إلى أوراق مالية قابلة للتسويق وسائلة.[1] يتم تنفيذ عملية التوريق من خلال تجميع مجموعة من الأنواع المتشابهة من الأصول (القروض العقارية ، والقروض الاستهلاكية ، والذمم المدينة ، وما إلى ذلك) التي يتم تحويلها بعد ذلك إلى هيكل مخصص (الصندوق المشترك للتداول).[2]

التوريق هو جزء من العمليات المالية المهيكلة، إنها تقنية تمويل يتم بموجبها تجميع الأصول المتجانسة المدرة للدخل (والتي يصعب تداولها وحدها) وبيعها إلى كيان تم إنشاؤه لهذه المناسبة ، والتي تستخدمها كضمان لإصدار الأوراق المالية، عمليات البيع في الأسواق المالية تشمل العمليات المختلفة التي تنطوي عليها هذه الأخيرة عدة أطراف ويمكن أن تكون بسيطة وشفافة.[3]

إن نجاح عملية التوريق يتوقف بصفة أساسية على القدرة على إصدار سندات ونجاح تغطيتها وتعاظم الإقبال على شراءها في السوق الثانوية، أي قدرة السوق على امتصاص ما يتم إصداره من سندات. أي أن السندات هي المادة الخام الأساسية في آلية التوريق.[4]

3- التعريف القانوني للتوريق: وعرف القانون الجزائري في المادة 02 من الأمر رقم 06-05 التّوريق على أنّه "عملية تحويل القروض الرّهنية إلى أوراق مالية"، وتتم هذه العملية على مرحلتين:[5]

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى؛
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

ويعد التوريق العقاري أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري، بتحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق.[6]

ثانيا: سندات التوريق العقاري

تتعدد أنواع السندات ومن بين أهمها سندات التوريق، وهي سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق مقابل حقوق مالية وتكون مدتها بين (5-30)سنة، وتستخدم الحصيلة السنوية في سداد القيمة الحالية

[1] François Leroux, La Titrisation, Note pédagogique MIC n° 16, p 01.
[2] Julien Sortais, La titeisation de créances commercials, La titrisation une source de financement majeure, Deal Advisory - Newsletter n°3 - Novembre 2017,p01.
[3] Angelos Delivorias ;Comprendre la titrisation Historique – avantages- risques, Service de recherche du Parlement européen, october 2015, PE569.017, p 04.
[4] صلاح الدين حسن السيسي، المرجع سابق الذكر، ص 174.
5 الأمر رقم 06 /05 المتضمن توريق القروض الرهنية الصادر في 20فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية، العدد15، المادة 2.
[6] عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 03.

لجهات التمويل العقاري التي قامت بتمويل المستثمرين حيث تعيد تدوير هذه الأوراق في نشاطها مرة أخرى، ومن أهم سمات هذه السندات أنها:

1- لا تصدر من الشركة عن أصولها والتزاماتها وإنما تصدر مقابل محفظة من الحقوق المالية بضمان رهون عقارية قابلة للتنفيذ السريع؛

2- مغطاة بالحقوق المحالة لشركة التوريق والأصول المرهونة لصالح الممول ومن بعده حملة السندات وتلك يطلق عليها" أوراق مالية مضمونة بالأصول". ومن أهم مزايا هذه السندات أنها: أداة استثمارية طويلة الأجل تتماشى مع طبيعة نشاط صناديق التأمين الخاصة، وصناديق الاستثمار، التي تتسم بطول الفترة. أداة استثمارية آمنة نظرا لكونها تصدر مغطاة بالحقوق المالية المحالة والضمانات الملحقة بها.[1]

ثالثا: التوريق ودوره في التمويل العقاري

إن الغرض الأساسي من عملية التوريق هو ضمان التدفق المستمر للسيولة للمؤسسات المالية التي تقوم بالتمويل العقاري، فالتمويل العقاري يعد من قبيل الائتمان طويل الأجل الذي قد يمتد إلى ثلاثين سنة، وهذا الائتمان يستغرق مدة طويلة جدا حتى تستطيع مؤسسات التمويل العقاري استرداد هذه الأموال مما يجعلها تعجز عن توفير التمويل المستمر لهذا النوع من الائتمان وبالتالي ينحصر نطاق نشاطها في مجال ضيق.

هذه الحاجة الماسة للسيولة أدت إلى اختراع القائمين على عمليات التمويل العقاري وسيلة تمويلية حديثة تضمن التدفق المستمر لهذه السيولة، وذلك عن طريق حوالة حقوق مؤسسات التمويل العقاري لدى الغير خاصة إذا كان مضمونه بضمانات قوية، إلى شركات تخصصت في تحويل هذه الديون المؤجلة والمضمونة إلى أوراق مالية، سندات أو أسهم، يتم تداولها في أسواق المال، وهذه الأوراق مضمون قيمتها بالضمانات الضامنة لحقوق مؤسسات التمويل العقاري (غالبا رهون عقارية) علاوة على ضمان هذه المؤسسات أو الغير الذي تتفق معه على ضمان قيمة هذه الأوراق ويمكن أيضا التأمين على قيمة هذه الأوراق لدى شركات التأمين. [2]

في مرحلة لاحقة تقوم مؤسسات التمويل العقاري بإقراض ما تحصل عليه من مقابل لحقوقها لدى المتعاملين معها في هذا المجال من شركات التوريق ثم تعيد الكره بأن تقوم بحوالة هذه الحقوق الجديدة لدى

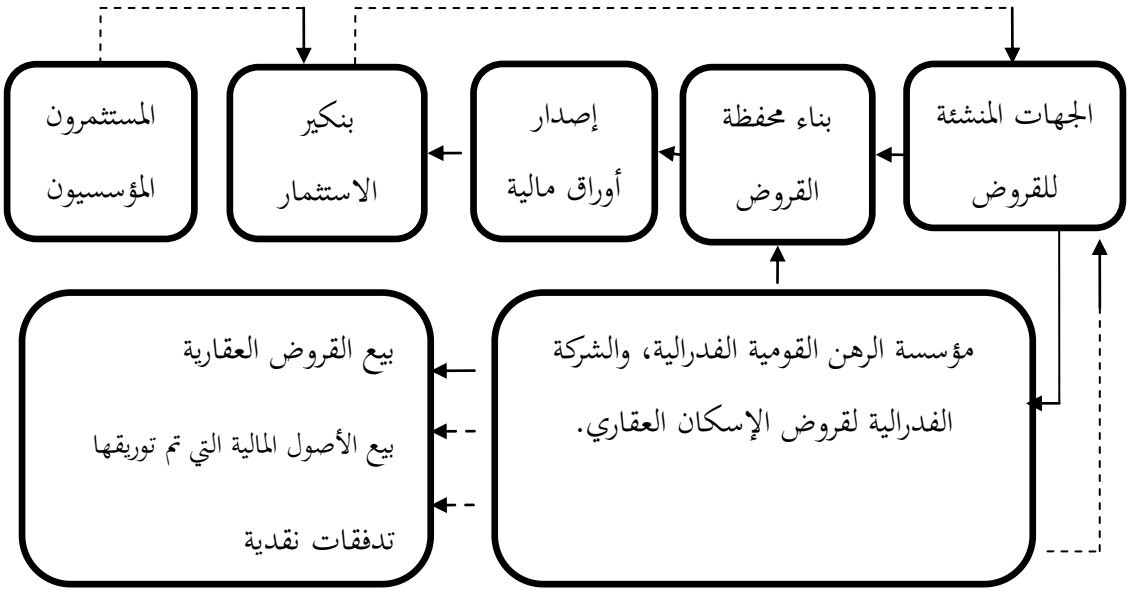
[1] صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق الذكر، ص ص 174-175.

[2] نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق الذكر، ص ص:56-57.

المتعاملين معها إلى شركات التوريق لتحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول وهكذا دواليك في سلسلة لا متناهيه وهكذا انشأ ما يسمى" الفقاعة العقارية*".

سنحاول من خلال الشكل الموالي توضيح لخطوات عملية التوريق والتسويق لقروض الرهن العقاري.

الشكل رقم(05): خطوات عملية التوريق والتسويق لقروض الرهن العقاري



المصدر: منير إبراهيم هندي، إدارة المخاطر باستخدام: التوريق والمشتقات الجزء الأول: التوريق، منشاة توزيع المعارف بالإسكندرية، طبعة أولى منقحة، 2006، ص 436.

وتتمثل الجهات المنشئة للقروض التي يشير إليها الشكل أعلاه في شركات الإقراض العقاري والبنوك التجارية، وما يماثلها، التي عادة ما تقوم ببناء محفظة من تلك القروض، أما بالنسبة للجهات المنشئة التي تمتلك محفظة قروض صغيرة، لا تسمح لها ببناء محفظة يتم توريق محتوياتها، فأنه يتم بيع تلك القروض لمؤسسات الرهن العقاري، التي تقوم بدورها ببناء تلك المحافظ، وبمساعد بنك الاستثمار يتم إصدار أوراق مالية تباع للمستثمرين مثل صناديق الاستثمار وشركات التأمين، كما قد يتم شرائها من طرف الجهات المنشئة للقروض العقارية ذاتها لأنها تتميز بسيولة جد عالية.[1]

* طفرة في أسعار العقارات تحدث بسبب الطلب والمضاربة والزيادة الغير عقلانية فيء الأسعار، تبدأ الفقاعات العقارية عادة بزيادة في الطلب، في مواجهة العرض المحدود من العقارات، والمعروض من العقارات يستغرق فترة طويلة نسبيا لتحدث زيادة فيه، وفى نفس الوقت يدخل المضاربون السوق، مما يزيد الطلب وترتفع الأسعار بطريقة غير عقلانية، وفي مرحلة ما، ينخفض الطلب أو يحدث ركود في نفس الوقت مع زيادة العرض، مما يؤدي إلى انخفاض حاد في الأسعار وانفجار الفقاعات.

[1] منير إبراهيم هندي، مرجع سابق الذكر، ص ص 435-436.

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري الإسلامي ودورها في تمويل السكن

تناولنا في هذا المطلب بعض صيغ التمويل الإسلامي الملائمة في مجال التمويل العقاري، والمتمثلة في: الاستصناع، المرابحة، الإجارة، المشاركة، والصكوك ودورها في تمويل العقاري.

الفرع الأول: التمويل عن طريق الإستصناع

من خلال هذا الفرع قدمنا تعريف الاستصناع، وشروط عقده، ومراحله، ودوره في التمويل العقاري.

أولا:تعريف الاستصناع

1- **يعرف الاستصناع في اللغة:** الاستصناع مصدر للفعل ستصنع أي طلب الصنعة[1]، طلب الصنع يقال: أصطنع خاتما، أمر أن يصنع له.[2]

2- **يعرف الاستصناع اصطلاحا:**بأن هو عقد على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل[3].

الاستصناع هو شكل من أشكال تمويل إنتاج السلع في مرحلة ما قبل الشحن أو مرحلة الإنتاج بمعنى تمويل عملية إنتاج السلعة ذاتها (رأس المال العامل)، وإذا كانت آراء الفقهاء قد تباينت حول تعريف الاستصناع وطبيعته القانونية، إلا أنهم قد اتفقوا جميعا على العنصر الضروري فيه، والذي يتمثل في صنع السلع بناء على أمر المشتري طبقا للمواصفات التي يحددها، ويتم تسليمها له خلال فترة معينة وبالثمن المتفق عليه.[4]

والاستصناع هو الأسلوب الثاني للبيع حيث يمكن بيع السلع قبل أن تكون جاهزة، يتم تطبيق هذه الصيغة على السلع المصنوعة حسب الطلب وهو اتفاق يهدف إلى تصنيع السلع ضمن عقود آجلة، وبموجب هذه العقود يسمح بالدفع فورا مع تأجيل التسليم أو تأجيل الدفع مع تأجيل التسليم، ويمكن دفع أقساط.[5]

الاستصناع هو الطلب على التصنيع، يمكن تعريفه بأنه" عقد لشراء منتج يتم تصنيعه أو بنائه لاحقا بسعر محدد وفقا لجدول زمني متفق عليه بين طرفين".[6]

---

[1] هشام مُحَّد القاضي: مرجع سابق الذكر، ص 128.

[2] أحمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الإسلامية البيوع- القروض- الخدمات المصرفية، دار الفكر ناشرون وموزعون، المملكة الأردنية والهامشية-عمان، الطبعة الأولى، 2010،ص 49.

[3] أحمد صبحي العيادي، مرجع سابق الذكر، ص 06.

[4] مصطفى كمال السيد طايل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، الطبعة الأولى، 2012، ص 293.

[5] عبير فوزان العبادي، إدارة المخاطر المالية في أعمال الصيرفة والتمويل الإسلامي، عمان، الأردن، دار الفكر ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى ،2015، ص51.

[6] Halima Khelifa, La Finance Islamique: est-elle une alternative face à la crise financière actuelle?, Revue des Economies Financière, Bancaires et de management, Numéro 07, déc. 2018, p 13.

ثانيا:شروط عقد الاستصناع

في هذا الصدد اتخذ مجمع الفقه الإسلامي القرار رقم (7/3/67) الذي يقضي بأن: "الاستصناع عقد محله السلع المحدد وضعها، والخدمات المطلوب تقديمها، وهو ملزم للطرفين في حالة تلبية الشروط التالية":[1]

1- تحديد طبيعة السلع المطلوب صنعها ونوعيتها وكميتها وأوصافها، أي بيان جنس المستصنع وقدره وأوصافه المطلوبة أي بيان جنس المصنوع ونوعه وقدره وصفته منعا للجهالة؛

2- تحديد وقت صنع السلع، أي يحدد فيه الأجل ومكانه أي تحديد أجل تسليم المستصنع أو المصنوع؛

3- النص على تأجيل الدفع أو التقسيط خلال فترة محددة، وبمعنى آخر يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله أو تقسيطه على أقساط معلومة لآجال محددة؛

4- جواز تحديد شرط جزائي إذا ما اتفق الطرفان على ذلك باستثناء حالات القوة القاهرة، وبمعنى آخر يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما اتفق عليه ما لم يكن هناك ظروف قاهرة؛

5- أن يكون الاستصناع في السلعة التي تم الاتفاق عليها في العقد؛

6- أن يكون محل العقد هو الشئ المستصنع وليس عمل الصانع؛

7- أن تكون المواد المكونة للسلعة من قبل الصانع؛

8- تحديد الثمن جنسا وقدرا وصفة والثمن يكون مُعجلا ومُؤجلا.

من خلال شروط عقد الاستصناع، يمكن تعريف الاستصناع على أنه:" عقد بيع يتضمن تحديد دقيق لكل مواصفات المستصنع وكذا ثمنه، على أن يكون الدفع لقيمة السلعة مقدما وتسليمها في وقت لاحق".

ثالثا:مراحل الاستصناع

بأن يطلب المشتري من الصانع بناء عقار معين على أرض يملكها المشتري فيقوم الصانع بذلك سواء بنفسه أو بالتعاقد مع مقاولين لهذا الغرض مع دفع تكاليف البناء، على أن يرد المشتري ذلك للصانع الممول لاحقا بأقساط دورية متفق عليها يضاف إليها زيادة في التكلفة تمثل أتعاب الممول.[2]

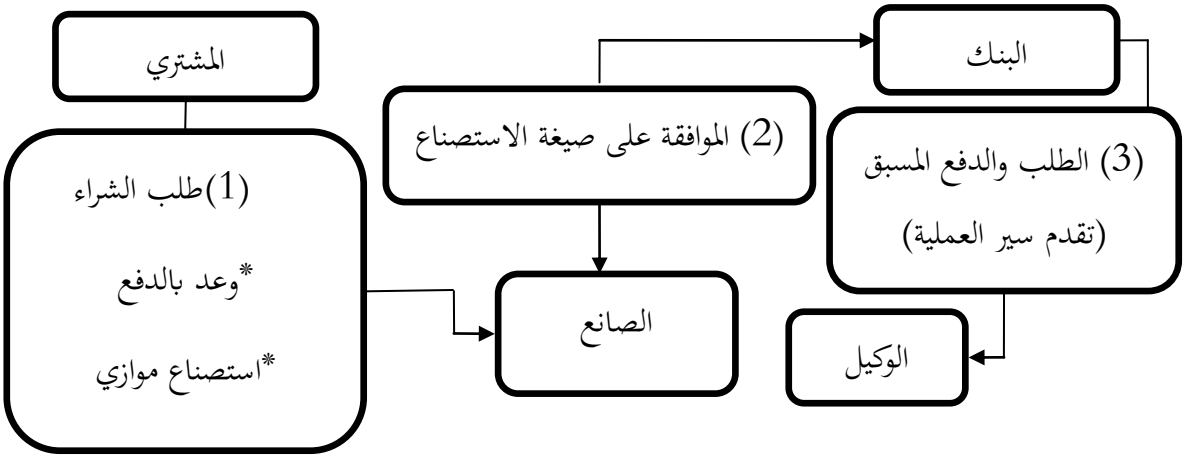
يمكن توضيح المراحل التي تمر بها عملية الاستصناع كما هو مبين في الشكل الموالي:

[1] مصطفى كمال السيد طايل، مرجع سابق الذكر، ص ص 294-295.

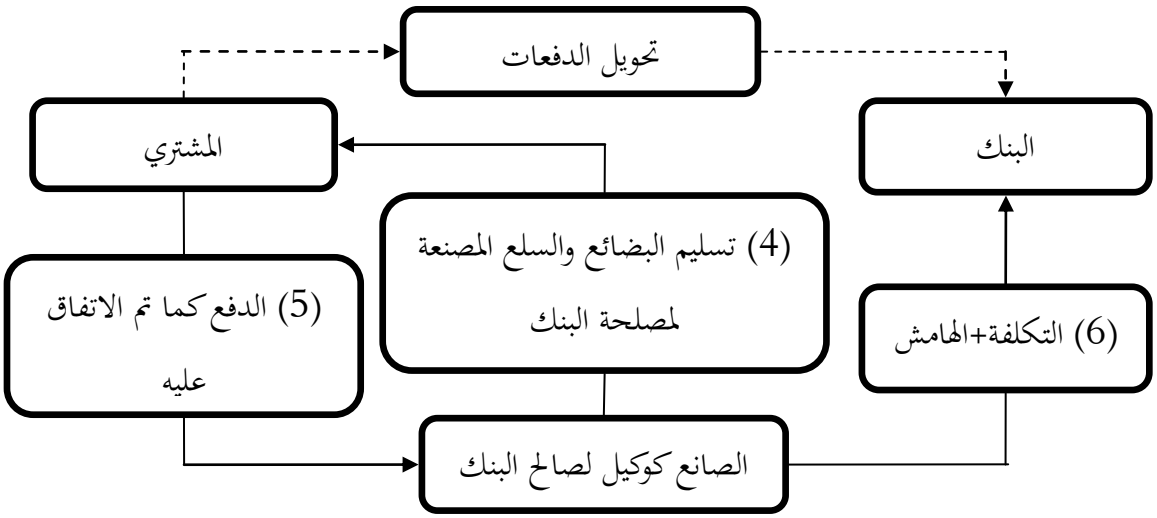
[2] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص:88.

الشكل رقم(06): مراحل الاستصناع.

المرحلة الأولى:



المرحلة الثاني:



المصدر: رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 116.

رابعا:دور عقد الاستصناع في التمويل العقاري

يتميز التمويل العقاري عن طريق الاستصناع بأنه:[1]

1- لا يشتمل على فوائد ربوية؛

2- يمكن أن يتم استخدام عقد الاستصناع لمن يريد إقامة مسكن خاص أو مشروع تجاري وأيضا يمكن استخدامه لإنشاء عقارات للبيع؛

[1] هشام محمد القاضي: مرجع سابق الذكر، ص ص 183-184.

3- يمكن للمؤسسات المالية إصدار وثائق لتجميع مدخرات من المواطنين لهذا الغرض على أن يشاركوا في ربح نشاط الإستصناع؛

4- يوفر للمقاولين التمويل اللازم بدون الحاجة إلى الاقتراض؛

5- يمكن للمؤسسة المالية تسييل ديونها على مشتري العقارات قبل موعدها ببيعها للغير بمبلغ أقل من القيمة الاسمية؛

6- ويمكن استخدام عقد الاستصناع على النحو الذي ذكره القائلون به كوسيلة من وسائل التمويل العقاري في الحالات الآتية[1]:

7- حالة بناء المساكن، فإن كان الشخص يملك قطعة أرض ويريد أن يبني عليها مسكنا له، أو أي مبنى آخر فإنه يمكن أن يلجأ إلى عقد الاستصناع، حيث يتفق من خلال أحد الصناع على أن يبني له بناءً بمواصفات معينة، في مدة وأجر معينين، ويتفقا على طريقة سداد الثمن، مع مراعاة باقي شروط الاستصناع التي ذكرها الفقهاء.

خامسا: الأسلوب المطبق للاستصناع العقاري بأحد البنوك الإسلامية

1- يتقدم المتعامل إلى البنك بطلب ليصنع له مبنى، ويرفق مع طلبه بيانا كاملا مدعما بالرسوم والخرائط من الاستشاري عن مواصفات المبنى الذي يريد إنشاؤه، وصور الملكية، ومخطط الأرض، ومخططا مبدئيا للبناء وتقريرا مختصرا من المهندس الذي صمم البناء بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء وإيراداته المتوقعة؛

2- يعرض المتعامل أيضا مع طلبه تقديره للمبنى والعربون الذي سيدفعه ومساحة الأرض وموقعها، والضمانات التي يعرضها، وطريقة السداد؛

3- يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع بمعرفة المهندسين بالبنك، مصحوبة بدراسة مالية، ويقدر فيها الإيراد المتوقع، ومدى قدرته على الوفاء بها على المشروع من ديون؛

4- في حالة موافقة البنك على عرض المستصنع يطلب منه تقديم الضمانات اللازمة؛

5- بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف، وأهم ما يتضمنه العقد ما يلي: ثمن المبنى، ميعاد التسليم طبقا للمواصفات مدة السداد، قيمة السداد وقيمة العربون المدفوع؛

[1] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص : 184-185.

6- بعد توقيع عقد الاستصناع بين البنك والمستصنع (التعامل) يقوم البنك بتوقيع عقد استصناع آخر مع المقاول الذي رسا عليه العطاء عن طريق المناقصة يسمى بـ: الاستصناع الموازاي، وتكون علاقة المتعامل بالبنك مباشرة ولا علاقة له بالمقاول؛

7- يقدم المقاول خطابا بنكيا بنسبة معينة من قيمة المشروع (ضمان حسن تنفيذ) ويحجز البنك من قيمة كل دفعة للمقاول نسبة معينة كضمان لحسن التنفيذ تدفع له بعد الانتهاء من الصنع مطابقا للمواصفات 5% من قيمة المشروع كضمان لصيانة المبنى من قبل المقاول لمدة سنة؛

8- إذا لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة ولم يف الإيراد بقيمة الأقساط، يعطيه البنك مهلة ويساعده على إيجاد الحل، ثم يكون من حق البنك اتخاذ إجراءاته بتنفيذ الرهن وعرض العقار للبيع.[1]

الفرع الثاني: التمويل عن طريق المرابحة

من خلال هذا الفرع تناولنا تعريف المرابحة وأنواعها، ودورها في التمويل العقاري.

أولا: تعريف المرابحة

وتعني بيع السلعة بمثل الثمن الذي اشتريت به مع زيادة ربح معلوم، ففيها يتم الاتفاق على التبايع بالثمن المعتبر أنه رأس المال، أي بسعر التكلفة زائد الربح بنسبة معينة من رأس المال، أو مبلغا محدداً[2].

تعتبر المرابحة شكل من أشكال الاستثمار قصير الأجل ومنخفض المخاطر في البنوك الإسلامية لتمويل عمليات التجارة.[3] يشار إليها عادة (باسم تمويل زائد التكلفة) أو(Mark up) رفع السعر عن سعر التكلفة ووفقا للفقه الإسلامي تعد المرابحة نوع من أنواع البيوع حيث يكشف البائع التكلفة الحقيقية للمنتجات ويضيف مبلغ ربح ويباع حسب السعر بعد الإضافة المتفق عليها.[4]

تستخدم البنوك الإسلامية بيع المرابحة كأداة لتمويل الديون لأنها تتضمن مخاطر أقل، وتعرف المرابحة ببيع السلعة بسعر الشراء مضاف إليها هامش ربح معين متفق عليه، يمكن أن يكون هذا هامش الربح نسبة

[1] [1] عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2014، ص 267.

[2] محمد محمود المكاوي، أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطر والسيطرة، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2008، ص52.

[3] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 108

[4] عبير فوزان العبادي، مرجع سابق الذكر، ص48.

مئوية من سعر الشراء أو مبلغ، المرابحة نوعان إما المرابحة العادية للبيع دون وعد بالشراء و المرابحة ببيع مع وعد بالشراء ويمكن أن تنفذ قانونا بعد التملك و امتلاك السلعة،البنوك عادة تستخدم النوع الثاني.[1]

ثانيا:أنواع المرابحة

تعتبر المرابحة أحد عقود البيع المهمة في الفقه الإسلامي، وتنقسم بيوع المرابحة إلى نوعين:[2]

1- **بيع المرابحة:** وهذا النوع من البيوع هو الذي يشترط فيه أن يكون المبيع مملوكا للبائع، وتمارس البنوك الإسلامية هذا النوع من البيوع عن طريق شركائها التجارية التابعة لها، أو عن طريق الشركات التي يدخل فيها البنك شريكا مع عملائها وتتمثل شروط هذا النوع من المرابحة في الآتي:

- عِلم المشتري بالثمن الأول؛
- عِلم المشتري(العميل) والبائع (البنك) بالربح (العائد الخاص بعملية المرابحة)؛
- أن يكون رأس المال من المثليات كالمكيلات والموزونات والعد ديات، ويلحق برأس المال كل نفقة معتادة في عرف التجار بأنها تدخل في رأس المال؛
- ألا تكون المرابحة في بيع الأموال الربوية بجنسيها فإذا اشترى المكيل أو الموزون بجنسه مثلا بمثل فلا يجوز له أن يبيعه مرابحة لأن المرابحة بيع بالثمن الأول مع زيادة، والزيادة في بيع الأموال الربوية بجنسها يكون ربا، بالثمن اختلف الجنس فلا مانع من المرابحة يدا بيد (خذ وهات) الأخذ مقابل العطاء.

2- **بيع المرابحة للآمر بالشراء:** يأخذ التطبيق العملي للتمويل عن طريق المرابحة في البنوك الإسلامية صيغة بيع المرابحة للآمر بالشراء، يتكون من وعد بالشراء وبيع مرابحة، ويتضمن ثلاث أطراف:[3]

- **الآمر بالشراء:** وهو المشتري الثاني (العميل) الذي يرغب في شراء السلعة؛
- **المأمور بالشراء:** وهو المشترى الأول، وهو البائع الثاني (البنك)؛
- **البائع الأول:** وهو الذي يملك السلعة ويريد بيعها.

ثالثا:دور عقد المرابحة في التمويل العقاري

يمكن استخدام عقد المرابحة في التمويل العقاري وفقا للإجراءات الآتية[4]:

---

[1] Nuradli Ridzwan Shah Bin Mohd Dali, Islamic investments and contemporary Issues in islamic Banking Products, ResearchGate, p 08 .

[2] مصطفى كمال السيد طايل، مرجع سابق الذكر، ص 275.

[3] محمد محمود المكاوي، مرجع سابق الذكر، ص 54.

[4] هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص204.

1- تقوم المؤسسة التمويلية بشراء العقار أو الوحدة السكنية نقدا أو بالأجل من صاحبها (شركة عقارية مثلا) إما بناء على طلب من محتاج الوحدة أو بدون طلب مسبق؛

2- في حالة الموافقة بعد الدراسة تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة؛[1]

3- يتم إبرام عقد بيع للوحدة مع طالب السكن بثمن شراء المؤسسة التمويلية لها زائدا هامش الربح معلوم وما يقابل الأجل على أن يسدد جزء من ثمن البيع مقدما والباقي يسدد على أقساط طويلة الأجل؛

4- للمؤسسة التمويلية حق طلب ضمانات لسداد الأقساط ويجوز شرعا طبقا للمذهب المالكي رهن الوحدة السكنية المباعة.

الفرع الثالث: التمويل عن طريق الإجارة

من خلال هذا الفرع تناولنا تعريف الإجارة وأنواعها، ودورها في التمويل العقاري.

أولا:تعريف الإجارة

1-تعريف الإجارة في اللغة: الإجارة فعالة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر الجزاء على العمل، والجمع أجور.[2]

إن عملية التمويل ألتأجيري يتطلب من البنك أن يقوم بعملية حيازة الأصل محل التأجير، (يتعين على البنك أن يشارك في شراء الأصل)، وبأن يحتفظ به لفترة محددة مع تحمل كل التكاليف المرتبطة به، وأن يملك الخبرة الكافية في تحديد نوع الأصل، والتخلص من الأصل في حالة عدم الحاجة إليه، كما يجب أن تكون عملية الإجارة والأصل المؤجر يتوافقان مع مبادئ الشريعة الإسلامية.[3]

الإجارة هي ما يعرف بالتأجير وهناك نوعان من الدلالات في الفقه الإسلامي فيما يخص الإجارة، الأولى تقديم الخدمات والثانية تأجير الأصول والممتلكات، في الحالة الأولى يمكن تقديم الخدمة والحصول على أجر العمل، وفي الحالة الثانية يمكن بيع حق الانتفاع في الممتلكات والأصول مقابل مكافأة محددة. ولم يتم استخدام النوع الأول في الصيرفة الإسلامية، يمكن للبنوك استخدام الإجارة لتأجير المعدات والآلات والسيارات، وغيرها

[1] دكتور حسين حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، ص 08، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2019/04/10، على الموقع الإلكتروني:www.darelmashora.com/download.ashx?docid=587

[2] هشام مُحَمَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص204.

[3] Seif I.Tag El-Din ;N.Iewani Abdullah. Issues of Implementing Islamic Hire Purchase in Dual Banking Systems:Malaysia's Experience ; Thunderbird International Business Review, Vol. 49(2) 225–249 • March–April 2007 ;p235.

من الأصول، وتسمى المؤجر، والطرف الآخر يسمى المستأجر، تخضع الإجارة لقواعد معينة على النحو المنصوص عليه من قبل الفقه الإسلامي:[1]

1- يجب أن يكون الشيء موضوع عقد الإجارة له قيمة ومفيد؛

2- يجب أن تبقى ملكية الأصول مع المؤجر وينبغي نقل الحق في استخدام الأصول إلى المستأجر؛

3- تبقى الالتزامات المتعلقة بالملكية مع المؤجر، أما المتعلقة بالاستخدام مع المستأجر؛

4- وجوب تحديد فترة التأجير على نحو مسبق؛

5- إذا كانت الملكية للأصول مشتركة يمكن تأجيرها ويجب أن يقتسم قيمة الإجارة حسب حصة كل شريك؛

6- وينبغي تحديد قيمة الإجارة من البداية؛

7- تبدأ فترة الإجارة عند تسليم الأصل المؤجر للمستأجر وليس من تاريخ بدء استخدامه.

ثانيا:أنواع الإجارة

تصنف الإجارة إلى ثلاثة أنواع:

1- **التأجير المُنتهي بالتمليك:** وهو صورة من صور العقود المركبة (والمراد بالعقود المركبة هو أنها اتفاق الطرفان على إبرام معاملة تشتمل على عقدين فأكثر كالبيع والإجارة والهبة والوكالة والقرض والمزارعة و...الخ، بحيث تعتبر موجبات تلك العقود المجتمعة وجميع الحقوق والالتزامات المترتبة عليها جملة واحدة، لا تقبل التفريق والتجزئة والانفصال بمثابة آثار العقد الواحد).[2]

إن الهدف من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، هو إظهار عقد البيع في صورة عقد إجارة، يتفادى البنك من خلاله عدم اعتبار الشخص مالكا للمبيع، ومن ثمة تكبيل يده في التصرف في العين المؤجر بالبيع أو الهبة حيث تؤدي هذه العملية إلى ضمان بقاء ملكية العين للبنك المالك الأصلي.[3]

2- **التأجير التشغيلي:** وفقا لهذه الصيغة يقوم البنك الإسلامي بتأجير عدد من الأصول المختلفة لزبائنه، وتتمتع عادة هذه الأصول بدرجة عالية من التسويق، وبناءا على هذا العقد يسمح البنك باستخدام الأصل خلال فترة الإيجار، بعد انتهاء فترة التأجير تعود الأصول إلى البنك، حيث يقوم البنك بإعادة تأجيرها من جديد،

[1] عبير فوزان العبادي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 52-53.

[2] الطيب لحيلح، فضيلة بارش، الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري، حوليات جامعة الجزائر، العدد 32 الجزء الرابع ديسمبر 2018،ص ص:201-202.

[3] سعد خنوش، الإجارة المنتهية بالتمليك وإشكالاتها الفقهية دراسة شرعية تحليلية، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30 الجزء الأول، ص 14.

الصفة المميزة لهذه الصيغة هو بقاء الأصل ملك للبنك ليعود ويطرحها للتأجير في كل مرة تنتهي فيها فترة الإيجار، ينقسم عقد الإيجار التشغيلي إلى:[1]

- **عقد إيجار محدد:** هو إيجار الممتلكات العقارية أو الأصول الأخرى؛
- **عقد الإيجار الموصوف في الذمة:** هو إيجار المنفعة التي تحددها المواصفات المتفق عليها فالعقد.

3- **التأجير التمويلي:** يعرف بأنه " بإجارة الاسترداد الكامل للأصل الرأسمالي" حيث تكون هنا فترة التأجير طويلة (عموما طول مدة حياة الأصل الرأسمالي المؤجر) لتمكين المؤجر من إهتلاك تكلفة الأصل مع عائد السوق.[2]

يقوم في عقد الإيجار التمويلي العقاري الممول(شركة أو مصرف) يمارس هذا النشاط بشراء العقار أو الاتفاق مع المقاولين على بناءه ثم تأجيره للعميل مقابل أقساط يراعي في تحديدها إلى جانب تغطية مقابل الانتفاع استرداد الممول لثمن العقار وعند تسديد القسط الأخير يقوم الممول بتمليك العقار للمستأجر.[3]

يعد عقد الإيجار التمويلي خاصة الإيجار التمويلي العقاري معاملة من المعاملات العقارية الائتمانية يتوفر بها التمويل من خلال الاعتماد على فكرة عقد التأجير التمويلي، حيث المشروع الذي يفكر في اكتساب حق الانتفاع بالأدوات أو بعقارات فإنه يدعو منشأة ذات طابع مالي تعرف باسم شركة التأجير التمويلي في أن تمتلكها بدلا منه على أن تترك له " أي للمشروع" حق الانتفاع به لمدة محددة وخلال هذه المدة فإن المشروع المستأجر يقوم بدفع أقساط تغطي ليس فقط الفوائد والنفقات وهامش الربح، ولكن أيضا تغطي ثمن شراء المال المؤجر، وبذلك تتحقق عملية التمويل من خلال عملية الإيجار ويكون تمويلا عقاريا متى كان موضوع التأجير التمويلي عقاراً من العقارات الإنتاجية ومظهر الائتمان هنا يتمثل في أن شركة التأجير التمويلي تحتفظ بملكية المال محل التأجير التمويلي، وتمنح للمستثمر حق انتفاع بها من خلال استئجاره لها، وفي نهاية المدة تمنحه الخيار في أن يمتلكها أو يعيد استئجارها مرة أخرى أو ينهي العقد ويقوم بردها للممول.[4]

ثالثا: دور عقد الإجارة في التمويل العقاري

يمكن أن يكون للإجارة دور هام في التمويل العقاري سواء بالنسبة للإجارة التشغيلية أو الإجارة المالية، ويمكن أن يتم ذلك في الإجارة التشغيلية بأسلوبين:[5]

---

[1] Ezzedine mohd Khoja, Instruments of Islamic Investments, Dallah AL-Baraka Group, Research and Devlopment Department, p15.

[2] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 113.

[3] علاء حسين علي، مرجع سابق الذكر، ص 89.

[4] الصغير مُحَّد المهدي، مرجع سابق الذكر، ص ص:40-41.

[5] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص:224-225.

1- **الأسلوب الأول:** أن تنشأ شركة عقارية غرضها إنشاء المباني ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل أجرة شهرية؛

2- **الأسلوب الثاني:** تصدر شركة استثمار سندات إجارة تجمع بموجبها مبالغ من المدخرين ثم تنشئ بهذا المبلغ عدة مباني تقوم بتأجيرها على أن يشارك حملة السندات في الحصول على قيمة الإيجار الدوري بحسب ما يحمله كل شخص من سندات بعد خصم مقابل إدارة العقار. يتم تداول هذه السندات في السوق الثانوية.

وبالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك يمكن أن يتم ذلك عن طريق قيام مؤسسة مالية بشراء أو بناء مبنى ثم تقوم بتأجيره للغير مقابل قسط إيجار دوري محدد، بحيث تسترد المؤسسة تكاليف الحصول على المبنى وهامش ربح وجزء من ثمن المبنى مع كل قسط إلى أن تنتهي مدة الإيجار فتنتقل ملكية المبنى إلى المستأجر.

الفرع الرابع: التمويل عن طريق المشاركة.

من خلال هذا الفرع تناولنا تعريف المشاركة وأنواعها، ودورها في التمويل العقاري.

أولا:تعريف المشاركة

يعتبر هذا النمط من التمويل الأكثر توافقًا مع أحكام الشريعة الإسلامية، يمكن تعريفه على أنه جهة اتصال يجمع فيها طرفان أو أكثر رأس مالهما المالي والبشري و/أو المادي من أجل تنفيذ مشروع محدد (نوع مشروع مشترك)، أو الحصول على حصص في شركة موجودة بالفعل[1].

يمثل عقد المشاركة العلاقة التمويلية التي تقوم بين مؤسسة تمويلية إسلامية وعميل من أجل تمويل مشروع ما، حيث تقوم المؤسسة بتوفير نسبة من رأس المال الذي يحتاجه العميل في المشروع، مع الاتفاق على تقاسم الربح والخسارة وفقا لمبدأ مسبق في الصيغة، حيث يساهم العميل في كل من رأس المال وإدارة الأعمال والعائد يكون غير ثابت ويعتمد على الربح الفعلي المحقق في المشروع، ويجب تحديد نسبة الربح لكل شريك مسبقا وبما يتناسب مع الربح المستحق للمؤسسة وليس بما يتناسب مع رأس المال الذي استثمر.[2]

وهي كما هو معروف "بتمويل الشراكة أو تمويل المشروع المشترك ولم يشر مجمع الفقه الإسلامي إلى كلمة المشاركة وهي مشتقة من كلمة شراكة وتعني تقاسم، وتعالج التوزيع غير عادل للثروة".[3]

[1] Halima Khelifa, op.cit, p 11.

[2] Kelly Holden, Islamic Finance: « LEGAL HYPOCRISY » Moot Point, Problematic Future Bigger Concern, Boston University International Law and Journal, Vol.25, 2007, p 351.

[3] عبير فوزان العبادي، مرجع سابق الذكر، ص 44

ثانيا: المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك)

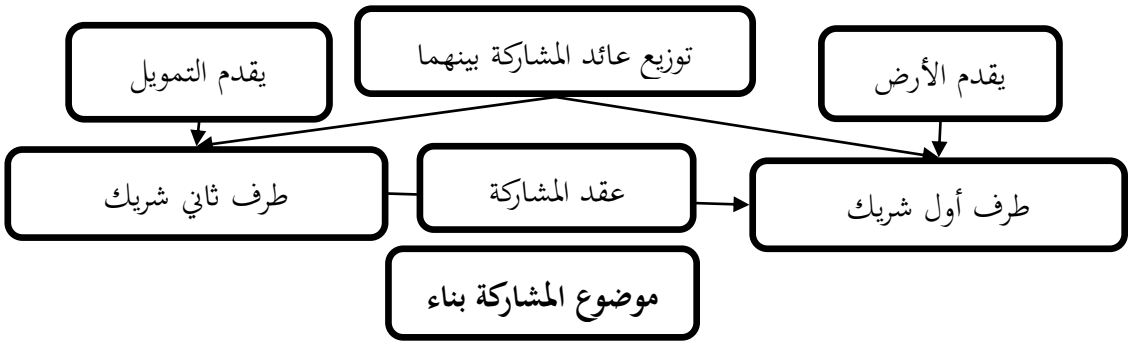
1- تعريف المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك): عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المشاركة المتناقصة بأنها:" عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يتملك المشروع بكامله، وإن هذه العملية تتكون من شركة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين، ويقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر".[1]

حقيقة المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك) هي:" شركة يعطي البنك فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة، أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها".[2]

2- دور المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري

يلخص بعض الباحثين أسلوب المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري كما يلي:

الشكل رقم(07): التمويل العقاري عن طريق المشاركة.



المصدر: حسن حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، ص 08، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2019/04/10، على الموقع الإلكتروني:
www.darelmashora.com/download.ashx?docid=587 ، ص05.

فكرة هذه الصيغة تكمن في أن يتم إصدار ترخيص بين مؤسسة التمويل العقاري (الطرف الأول) والمقترض مقدم التمويل (الطرف الثاني)، وينجم عن إنشاء هذه الشركة عقدا بالمشاركة المنتهية بالتمليك حيث يعطي الحق للطرف الثاني أن يحل محل الطرف الأول في الملكية دفعة واحدة أو على دفعات، وبمقتضى شرط متفق عليه، ويمكن في هذه الصيغة تخصيص أحد الشريكين بالإدارة والعمل، ويقوم الطرف الآخر بالرقابة وتخصص نسبة من الربح مقابل ذلك، أو ينفرد أحد الشركاء بالعمل ويشتركان في الربح بنسبة متساوية، ويمكن

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية، التي تم اعتمادها حتى صفر 1439هـ-نوفمبر 2017م، ص 345.

2 أحمد ذياب شويدح، المعاملات المالية المعاصرة في الشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، المركز الدولي للنشر، غزة، 2003، ص 02.

أن يختلفان في نسبة الربح برغم تساويهما في المال، ويرجع ذلك لاتفاقهم الأولي، ولا تستمر شراكة الطرف الأول حتى نهاية الشراكة (بالتصفية أو نهاية المشروع)، بل يتناقص استمراره بزيادة حصة الطرف الثاني التي تزداد بسداد نسبة من ملكية البنك، وتكون حصة الطرف الثاني من المشروع نقدية أو عينية وبسعر السوق.[1]

ثالثا: دور عقد المشاركة في التمويل العقاري

التمويل بالمشاركة له أهمية كبيرة، ففي الاقتصاد المتقدم يكون التمويل بالمشاركة هو القاعدة وليس الملجأ الأخير نظرا لأن فكرة اقتسام الربح تحقق مرونة أكثر لمقابلة التطورات غير المتوقعة، وعليه لعقد المشاركة دور هام في التمويل العقاري، ويكون العقار ملكا عن طريق شركة الملك، والمشاركة المتناقصة، فالمشاركة تصلح بنوعيها الاختياري والإجباري كوسيلة للتمويل العقاري، ويكون العقار ملكا لشريكين أو الشركاء حسب نصيبه من الشركة، ويمكن تطبيق شركة الملك في ما يلي:[2]

1- يمكن للأفراد تطبيق شركة الملك للحصول على السكن اللازم، كالاشتراك في شراء مبنى مكون من عدة طوابق، ويكون شركة بينهم كل حسب نصيبه؛

2- الاشتراك في شراء قطعة أرض وبناءها، وتقسم بينهم بعد ذلك أو تظل الشركة قائمة؛

3- تقدم البنوك العقارية لأصحاب المشروعات استصلاح الأراضي أو تشييد السكنات الأموال اللازمة ولكن على سبيل المشاركة بالنصف أو الثلث.

الفرع الخامس: التمويل عن طريق الصكوك

سنحاول تقديم تعريف الصكوك وأنواعها، ودورها في التمويل العقاري.

أولا: تعريف صكوك

سنحاول فيما يلي تعريف كلمة صكوك لغة واصطلاحا.

1- **تعريف الصكوك لغة:** جمع صك وصكوك وأصك وصكاك، وبراد به: وثيقة بمال أو نحوه ويقال صكه صكا: أي دفعه بقوة أو ضربه، وصكت الباب: أي أغلقته، وفي القرآن الكريم: ﴿**فصكت وجهها**﴾[3]أي لطمته تعجبا.[4]

---

[1] خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان، دور الابتكارات المالية في تمويل السكن بالإشارة لحالة الجزائر، مداخلة بالملتقى الدولي أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، يومي 09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ص 265.

[2] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 238.

[3] الآية 29 سورة الذاريات، القرآن الكريم.

[4] أحمد جابر بدران، الصكوك كأداة بين النظرية والتطبيق، مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، الطبعة الأولى، القاهرة، 2014، ص 09.

2- **تعريف الصكوك اصطلاحا:** عبارة تطلق في التمويل الإسلامي على أوراق مالية قابلة للتداول، تشبه الأسهم والسندات، الأصل أنها يجب أن تكون شبيهة بالأسهم، ولكنها قد تصبح في الواقع العملي مثل السندات مضمونة الأصل والفائدة وتتمثل أنواعها في:[1]

صكوك مضاربة (قِراض)، صكوك مرابحة، صكوك إجارة، صكوك سلم، صكوك استصناع...الخ.

الصكوك هي سند إسلامي يقوم على مفهوم التسنيد، وهي بديل إسلامي لتسييل الأصول وتمويل المشاريع المشتركة والتمويل من خلال التوريق المدعوم بالأصول.[2]

ثانيا: صكوك الإجارة

سنحاول استعراض تعريف صكوك الإجارة ودورها في تمويل السكن.

1- تعريف صكوك الإجارة: عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية صكوك الإجارة بأنها: "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله".[3]

2- صكوك الإجارة ودورها في تمويل السكن: يمكن استخدام صكوك الإجارة في التمويل السكني وأهم ما يميز هذه الصكوك هو قلة مخاطرها بفضل الأجرة المضمونة، وفيما يلي إحدى الصيغ المستخدمة لتمويل القطاع السكني باستخدام صكوك الإجارة:[4]

- أن تحتاج إحدى شركات البناء والتعمير لبناء فندق ضخم ذي سمعة عالمية مرموقة يحتوي على مائتي وحدة سكنية فتتقدم إلى البنك الإسلامي بطلب تمويل بمقدار معين؛
- يقوم البنك الإسلامي بالتعاقد معها على تقديمه المبلغ المتفق عليه باعتبار أنها أجرة وذلك في مقابل ملكيته لمنافع مائة وحدة سكنية موصوفة وصفا منضبطا من وحدات هذا الفندق المزمع إقامته لمدة ثلاثين عاما على أن يستحق البنك الإسلامي المنفعة بعد خمس سنوات؛

[1] رفيق يونس المصري، التمويل الإسلامي، دار القلم، الطبعة الأولى، دمشق، 2012، ص 147.

[2] Salman Ahmed Shaikh & Shan Saeed, SUKUK BOND: The Global Islamic Financial Instrument, Economic Potential and Promise of Islamic Finance, October 2010, p 04.

[3] المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (1/3)، ص 310.

[4] محمد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية دراسة نظرية تطبيقية، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامي، قسنطينة، 2013-2014، ص 72.

- ثم يقوم البنك بتقسيم ملكية سكن كل واحدة من هذه الوحدات السكنية المائة التي امتلكها بعقد الإجارة إلى خمسين جزءا، يمثل كل جزء منها منفعة وحدة سكنية موصوفة وصفا دقيقا منضبطا لمدة أسبوع من كل عام لمدة ثلاثين عاما على أن تكون قيمة كل صك من هذه الصكوك بسعر معين ينص على أن منافع الصكوك يبتدئ استحقاقها بعد خمس سنوات؛
- بعد عرض الصكوك لاكتتابها العام على الجمهور يقوم البنك بدفع الأجرة لشركة البناء والتعمير.

ثالثا: صكوك المشاركة

سنحاول استعراض تعريف صكوك المشاركة ودورها في تمويل السكن.

1- تعريف صكوك المشاركة: عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية صكوك المشاركة على أنها: " هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع، أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو المضاربة أو على أساس الوكالة بالاستثمار".[1]

2- **صكوك المشاركة ودورها في تمويل السكن:** تعد صكوك المشاركة مناسبة جدا لتمويل قطاع العقار وذلك للأسباب التالية:[2]

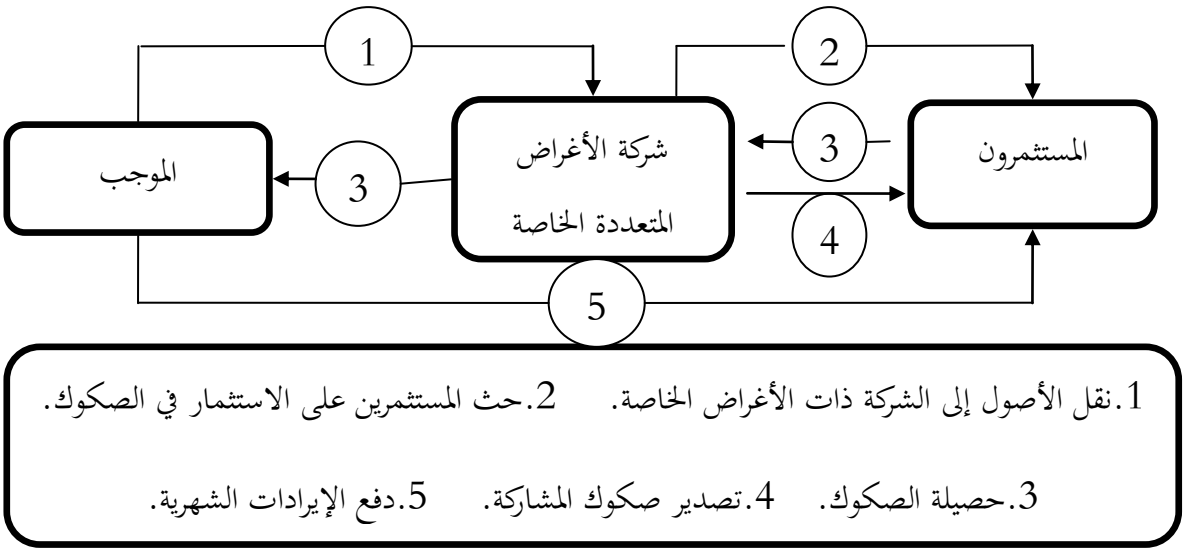
- يحتاج الاستثمار في قطاع العقار إلى أموال ضخمة وفي هذه الحالة يعد المصرف أنسب شريك؛
- يعتبر قطاع العقارات من القطاعات المربحة جدا والتي تولد عوائد ضخمة؛
- تهدف المصارف الإسلامية إضافة إلى تحقيق الربح إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، والاستثمار في قطاع العقار يعد من ذلك النحو.

وترتكز عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين على النحو المبين في الشكل الآتي:

[1] المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (6/3)، ص 239.

[2] محمد زواري فرحات، مرجع سابق الذكر، ص 82.

الشكل رقم(08): تنظيم عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين.



المصدر: مُحَمَّد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية دراسة نظرية تطبيقية، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامي، قسنطينة، 2013-2014، ص 82.

مما سبق نلاحظ أن قطاع السكن من القطاعات السيادية التي يجب على الدولة إخضاعها لسلطتها تجنبا لأي تضخم يمس القطاع السكني، ولتجنب مشكلة توفير الغطاء المالي فإن اقتراح العمل بصكوك المشاركة المتناقصة هو الحل الأمثل للحكومات الإسلامية للحفاظ على السيادية من جهة، وعلى السلامة الشرعية من جهة أخرى وتوفير التكنولوجيا والخبرة اللازمة إضافة إلى الغطاء المالي من زاوية ثالثة، ويمكن للحكومة في هذه الصيغة استخدام أراضيها كونها المالك الأكبر للأراضي، وهو ما يسمى بالتمويل على أساس المشاركة في الإنتاج، وهذا النوع من التمويل تكون المشاركة على أساس تقديم الأصول الثابتة مثل الأرض البيضاء، على أن يقوم الممول بإنشاء المشروع وتقاسم الناتج حسب نسب الاتفاق، ويصلح هذا النوع من التمويل للمشاريع التي تكون بحاجة إلى استثمارات ضخمة في الأصول الثابتة كمشاريع البنى التحتية، وهذه الصيغة يجري فيها استخدام هبات الأراضي العامة كحافز لحث شركات القطاع الخاص على القيام بالاستثمار في البنية التحتية خدمة للمصلحة العامة.[1]

[1] مُحَمَّد زواري فرحات، مرجع سابق الذكر، ص ص 82-83.

المطلب الثالث: صيغ التمويل التمويل التعاونية(التكافلية) ودورها في تمويل السكن

يتضمن هذا المطلب صيغ التمويل التعاونية أو التكافلية، وهي أسلوب التمويل بالقروض الحسنة، ويقوم القرض الحسن على التبرع والإحسان،[1] والوقف، والزكاة ودورها في التمويل العقاري.

الفرع الأول: التمويل عن طرق القرض الحسن

تناولنا من خلال هذا الفرع تعريف القرض الحسن، ودوره في التمويل العقاري.

أولا:تعريف القرض الحسن

يعرف القرض الحسن لغة واصطلاحا كما يلي:

1- تعريف القرض الحسن لغة: القرض هو: القطع، قرضَتُ الشيء أَقرِضُهُ –بالكسر –قَرضاً: قطعتهُ، والقرضُ: ما تعطيه من المال لتُقضاهُ، واستقرضت من فلان، أي طلبت منه القرضَ فأقرَضني، واقتَرضتُ منه القَرضَ: أي أخذت منه القَرضَ، والقرضُ أيضاً: ما سلفتُ من إحسان ومن إساءة وهو على التشبيه.[2]

2- تعريف القرض الحسن اصطلاحا: هو القرض الذي يكون بلا فائدة **لقوله تعالى:﴿وأقرضوا الله قرضا حسنا﴾**.[3]

عرف القانوني المدني الجزائري في مادته 450 القرض الحسن على أنه: "قرض استهلاك وهو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود و أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".[4]

هو قرض يقدم للأفراد المحتاجين لفترة معينة، ثم يقوم المقترض بإرجاع أصل القرض فقط دون فوائد حيث تقوم البنوك الإسلامية بفتح حسابات خاصة بالقروض الحسنة من خلالها يتم تلقي الودائع التي يتم تحويلها إلى الأفراد المحتاجين، وفي أحيان لا يتم تحديد فترة لاسترجاع القرض.[5]

يمثل القرض الحسن خدمة اجتماعية إنسانية، يحقق التكافل بين أفراد المجتمع ويقلل من نسب الفقر، ومن وظائفه الاقتصادية إحداث التنمية في المجتمع، حيث تقوم المصارف الإسلامية بمساعدة أصحاب المشروعات

---

[1] محمد محمود المكاوي، مرجع سابق الذكر، ص 73.

[2] عبد الحق حميش، إحياء مؤسسة القرض الحسن في المجتمعات الإسلامية، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، العدد الثامن، 2015، ص 19.

[3] أنظر الآية 20، سورة المزمل، القرآن الكريم.

[4] الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص1017.

[5] رقية عبد الحميد شرون، مرجع سابق الذكر، ص 117.

وتحديدا الصغيرة منها في إقامة مشروعاتهم مما يضفي قوة اقتصادية للمشروعات، ويعتبر القرض الحسن من أدوات التمويل الربحي الذي تمارسه بعض المصارف الإسلامية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.[1]

ثانيا: عقد القرض الحسن

يتكون عقد القرض الحسن من ثلاث موضوعات هي:[2]

1- المقرض: الشخص الذي يقوم بإقراض ماله إلى الآخرين وله سلطة على هذا المال وحر التصرف فيه؛

2- المقترض: هو الشخص صاحب الحاجة الذي يأخذ المال لينتفع به في قضاء حاجته ثم يرده؛

3- محل القرض: وهو المال الذي يقدمه المقرض للمقترض ولا بد أن يكون المال مملوكا للمقرض.

ومن شروط محل العقد أن يكون محل القرض مالا أو ما يقوم بثمن كالعقار والثياب والحيوانات أن ما يقوم بوزن كالقمح والشعير أو المعدود بالنقود كالأسهم للانتفاع بقيمتها وبهذا فمحل القرض يجوز على كل ما هو منقول، أي ما هو قابل للانتفاع بعينه، وفي كل الأحوال يجب أن يكون المال قابل للتداول، وأن يكون محل القرض مقدرا أو موصوفا.

ثالثا: دور القرض الحسن في التمويل العقاري

يمكن أن يكون للقرض الحسن دور كبير في التمويل العقاري، ويمكن أن يكون كما يلي:[3]

1- يمكن أن يقوم الأفراد الطبيعيون، أو أن تنشأ مؤسسة لهذا الغرض تكون مهمتها تقديم القرض الحسن من أجل توفير السكن لمن هو في حاجة إليه من أبناء المجتمع، وتمول هذه المؤسسات عن طريق تبرعات المحسنين، ثم تقدمها على شكل قروض موثقة برهن أو كفيل أو غير ذلك، على أن تسترد عن طريق اقتطاع جزء من راتب المستقرض كقسط شهري، وهذه المؤسسات تستطيع أن تقدم قروضا عقارية لقطاع كبير من المحتاجين نظرا لكبر حجم ميزانيتها؛

2- كما يمكن تقديم هذا النوع من القروض الحسنة في مجال التمويل العقاري عن طريق البنوك الإسلامية، وذلك بأن يخصص البنك جزءا كبير من أرباحه، ومن تبرعات المودعين لتقديم التمويل للمحتاجين؛

---

[1] فضيلة بوطورة، مريم زعلامي، تمويل المشروعات الصغيرة في الجزائر من خلال القرض الحسن مع الإشارة للهيئات الممولة في ولاية تبسة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص 84.

[2] غزازي عمر، استثمار أموال صندوق الزكاة من خلال القرض الحسن، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 37.

[3] هشام مُحَمَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 291-294.

3- كما يمكن أن يأخذ القرض الحسن شكل الجمعيات التعاونية المالية التي يقوم بها بعض الناس عن طريق قيام عدد محدد من الناس بدفع مبلغ معين من المال شهريا، لمدة محدودة، ويسلم هذا المبلغ شهريا لواحد منهم، وهي عمل تكافلي مبرر، وإن كانت مقدرتها على التمويل العقاري ضعيفة؛

4- كما يمكن إنشاء صندوق للقرض الحسن يأخذ شكل جمعية تعاونية ليس له أية صفة استثمارية، ويتم تمويله من التبرعات والصدقات، والودائع المحددة الأجل.

الفرع الثاني:التمويل عن طريق الوقف.

سنتطرق من خلال هذا الفرع لتعريف الوقف، ولدوره في التمويل العقاري.

أولا: تعريف الوقف

يعرف الوقف لغة واصطلاحا كما يلي:

1-تعرف الوقف في اللغة: من وقف يقف وقفاً ووقوفاً خلاف الجلوس، يقال: وقفت الدار وقفاً للمساكين بمعنى حبسها في سبيل الله، والحبيس: كل ما يحبس بوجه من وجوه الخير، ويصدق على كل شيء وقفه صاحبه، والحبس بضم الحاء والباء: كل ما وقف، فيحبس أصله وقفاً مؤبداً، وتسبل ثمرته ونتاجه وريعه ومنفعته تقرباً إلى الله عز وجل.[1]

2-تعريف الوقف اصطلاحا: هناك عدة تعاريف نذكر منها:[2]

- **الوقف عند الحنفية:** اختلف فقهاء الحنفية في تعريف الوقف والسبب في هذا يرجع إلى اختلافهم في لزوم الوقف أو عدمه.

فالوقف عند أبي حنيفة هو: " حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها، أو صرف منفعتها إلى من أحب بالمنفعة".

- **الوقف عند المالكية:** عرف ابن عرفه من المالكية الوقف بالمعنى المصدري بأنه: "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده، لازما بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا".
- **الوقف عند الشافعية:** عرفه فقهاء الشافعية بأنه: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود.

[1] سهيل الأحمد، المشكلات التي تواجه الوقف في دعم القرآن الكريم، مجلة أنثروبولوجية الأديان، المجلد 15، العدد 02، 15 ماي 209، ص 117.

[2] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص:296-297.

الوقف ابتكار إسلامي، غير معروف من قبل بصورته الفقهية المنظمة، وهو أن يشرع الفرد تشريعا يلزم به نفسه لمصلحة الغير، والوقف درس في بناء الذات، وممارسة الحرية، ومقاومة شح النفس، والأنانية الشخصية لأنه تنازل عن ملك على سبيل التأبيد، وانتقاله إلى شخصية معنوية مستقلة، وفيه يصبح الفرد صانع قرار ويسهم في الشأن العام، لذلك تكبله الحكومات الاستبدادية بترسانة من القوانين الجائرة، لذلك تحتكر الشأن العام وحدها بلا منافس[1].تتمثل آليات تمويل الوقف في الصناديق الوقفية، الصكوك الوقفية، عقود الأملاك الوقفية والبنوك الإسلامية.[2]

ثانيا: قواعد الوقف

القواعد الثلاث الكبرى لنظام الوقف الإسلامي:

1- **القاعدة الأولى:** احترام إرادة الواقف، فتواتر قول الفقهاء أن شرط الواقف كنص الشارع في لزوم العمل به؛

2- **القاعدة الثانية:** هي إقرار الشخصية الاعتبارية لنظام الوقف، فيصبح للوقف بمجرد إنشائه ذمة مستقلة عن ذمة الواقف، وهذه الشخصية المعنوية للوقف تقرر له الحقوق وتحمله بالالتزامات، وهو ما يحفظ مال الوقف ويعزز استقلاليته؛

3- **القاعدة الثالثة:** أن القضاء له ولاية عامة على الأوقاف والقضاء لأكثر السلطات استقلالية في الدولة.

ثالثا: دور الوقف في التمويل العقاري

يعد الوقف موردا من الموارد التمويلية الهامة في الاقتصاد الإسلامي، حيث يسهم في إيجاد حل مناسب وطويل المدى لتمويل مختلف أوجه التنمية الاجتماعية والاقتصادية، فهو يعتمد على حشد شامل ومقصود للمدخرات المحلية التي تعتبر المصدر الأساسي للتمويل التنموي؛

ودور الوقف في المجال العقاري معروف منذ بدء ظهور الإسلام وقد تسابق الصحابة رضوان الله عليهم في وقف الدور والمساكن على المحتاجين وغيرهم وفي هذا النوع من التمويل، وتزخر كتب السنة بالعديد من هذه الآثار، ومن هذه الآثار:[3]

ما أورده البخاري معلقاً من أنه: أوقف أنس داراً فكان إذا قدمها نزلها، وتصدق الزبير بدوره، وقال للمردودة من بناته أن تسكن غير مضرة ولا مضر بها، فإن استغنت بزوج فليس لها حق، وجعل ابن عمر نصيبه من دار سكنى لذوي الحاجة من آل عبد الله.

[1] عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي اقتصاد وإدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 16.

[2] ذهب صالح، دور الوقف في التنمية المحلية في ولاية الوادي دراسة تطبيقية، مجلة رؤى اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، 2020، ص 119.

[3] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص: 302-303.

وكل هذا يدل على ما للوقف من دور كبير في توفير السكن لمن يحتاج إليه، وبهذا يمكن أن يؤدي الوقف وظيفة تمويلية هامة في المجال العقاري.

الفرع الثالث: التمويل عن طريق الزكاة.

تناولنا في هذا الفرع تعريف الزكاة ودورها في التمويل العقاري.

أولا: تعريف الزكاة

تعرف الزكاة لغة واصطلاحا كما يلي:

1- تعريف الزكاة في اللغة: من زكا يزكو زكاء زكواً، وتعني الطهارة والنماء والبركة والمدح والصلاح، ودلالتها على الطهارة والمدح يتبين[1] في قوله تعالى: ﴿**خذ من أموالهم صدقة تطهرهم وتزكيهم بها**﴾[2] وقوله تعالى: ﴿**قد أفلح من تزكى**﴾[3]

2- تعريف الزكاة اصطلاحا: الزكاة مبلغ معين من أموال المسلمين توزع على مستحقيها، وتعني الحق في المال أو الجزء المحدد من المال الذي حدده الله عز وجل للمنتفعين، وتعني النمو والنماء للثروة، أو نمو المجتمع ككل.[4]

تؤثر أموال الزكاة على التنمية المستدامة اجتماعيا من خلال العديد من الأدوار يتمثل أهمها فيما يلي:[5]

- التقليص من حدة التفاوت والصراع الطبقي؛
- تشجيع البحث العلمي ورفع المستوى المعيشي؛
- رفع المستوى الصحي للفرد في المجتمع.

الزكاة قدر مالي مستمر حدده الشرع في أموال معينة يعطى إلى فئات معينة مرة كل عام إذا وصل المال إلى نصاب معين ولا تسقط بحال.[6]

---

[1] بزيو عيشوش، وسيلة السبتي، تجربة السودان في استثمار أموال الزكاة، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية والإدارية، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019، ص 71.

[2] سورة التوبة، جزء من الآية 103.

[3] سورة الأعلى، الآية 14.

[4] Moid U.Ahmed, Athar Mahmood, Zakat fund-concept and perspective, International Journal of Monetary Economics and Finance,Vol 2,Nos.3/4, January 2009,p 198.

[5] بن الزاوي إشراق، صناديق الزكاة نموذج للتنمية المستدامة دراسة حالة صندوق الزكاة لولاية بسكرة الفترة 2003-2013، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017، ص 439.

[6] عثمان بن حليمة، نظام الزكاة في الإسلام من منظور استشراقي عرض ونقد، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 21، العدد الثاني، ديسمبر 2020، ص 97.

ثانيا: مصارف الزكاة: فيما يلي شرح موجز للأصناف الثمانية المستحقون للزكاة وهم:[1]

1- **الفقراء:** هم ذوي الحاجة والفاقة اللذين لا يجدون كفايتهم مما لا غنى عنه من غذاء و شراب وملبس ومسكن حرفة ونحو ذلك؛

2- **المساكين:** هم الفقراء الذين يتعففون عن السؤال، فالمسكين هو الذي لا يجد غنى يُغنيه ولا يُفطن له فيتصدق عليه، ولا يقوم فيسأل الناس؛

3- **العاملين عليها:** وهم الذين يوليهم الإمام أو نائبه العمل على جمعها من الأغنياء، وهم الجباة والحفظة والكتبة لديوانها؛

4- **المؤلفة قلوبهم:** هم الجماعة اللذين يراد تأليف قلوبهم وجمعها على الإسلام أو تثبيتها عليه، لضعف إسلامهم، أو كف شرهم عن المسلمين أو جلب نفعهم في الدفاع عنهم؛

5- **في الرقاب:** وهم العبيد الأرقاء يشترون بمال الصدقة لفك رقابهم ويعتقون؛

6- **الغارمين:** وهم اللذين تحملوا الديون وتعذر عليهم أداؤها؛

7- **في سبيل الله:** أي الطريق الموصل إلى مرضاته من العلم والعمل.

ثالثا: دور الزكاة في التمويل العقاري[2]

الهدف من الزكاة هو توفير حد الكفاية لكل فرد في الجماعة، وحد الكفاية هذا يعني سداد حاجة الفقير بما يكفيه مطعما وملبسا ومسكنا وغيرها، مما لابد له منه على ما يليق بحاله، وحال من في نفقته من غير إسراف و تقتير.

فإذا كان الشخص الذي يملك مسكنا يستحق الأخذ من الزكاة، فكيف الذي لا يملك مسكنا، ويحتاج إلى المال اللازم لسد حاجته من المسكن؟ إنه بلا شك يستحق أن يأخذ من الزكاة ما يتمول به للحصول على مسكن.

فالزكاة لها دور تمويلي هام ويظهر هذا الدور الهام فيما يلي:

1- حجم الحصيلة وضخامة وعائها التحصيلي؛

2- استثمار الأموال وعدم تركها معطلة وتوجيهها نحو عمليات استثمارية حتى تدر عوائد؛

[1] بزيو عيشوش، وسيلة السبتي، تجربة السودان في استثمار أموال الزكاة، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية والإدارية، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019، ص 76.

[2] هشام مُحَّد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص ص 315-316.

3- كما يظهر دور الزكاة التمويلي من حيث ما تقدمه من ضمانات في عمليات القروض، حيث إن مصارفها الشرعية مصرف الغارمين، وتشجيع هذا المصرف يؤدي إلى تشجيع كل من المقرض والمقترض على الإقدام على القرض الحسن، ففيها فائدة للطرفين والعملية الإنتاجية والمجتمع ككل؛

4- يمكن أن تساهم الزكاة في التمويل العقاري عن طريق إعطائها في صورة سكن لمن يستحق الزكاة، ولا يجد سكنا، وكذلك عن طريق استثمار أموال الزكاة في تمويل وإقامة مشروعات عقارية وتمليكها لمن يستحق الزكاة، أو تأجير هذه العقارات، واستخدام حصيلة الإيجار في تمويل مشروعات أخرى.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري ومن خلال المباحث التي تخللت الفصل الأول يمكن استخلاص النتائج التالية:

- أن صيغ التمويل العقاري تعددت وتنوعت، من الصيغة التقليدية إلى الصيغ المستحدثة في هذا المجال وتمثلت اتجاهاته الحديثة في استخدام وإدراج صيغ التمويل الإسلامية والتكافلية في عمليات تمويل قطاع السكن؛
- مع تنوع صيغ التمويل العقاري حتم على الجهات الممولة على إقرار ضوابط وضمانات ملائمة للحد من المخاطر المترتبة عن هذه الصيغ التمويلية؛
- توافر الضوابط القانونية في التمويل العقاري تعمل على استقرار المعاملات المالية وحماية حقوق أطراف التمويل العقاري؛
- أن وسائل التمويل التكافلية أو التعاونية تعمل وبشكل فعال لو وجهت بالشكل الصحيح لتوفير الاحتياجات السكنية في كل مجتمع؛
- تختلف صيغ التمويل التقليدية عن صيغ التمويل الإسلامية الموجهة لتمويل قطاع السكن من حيث الضمانات المقدمة، ومن حيث المخاطر التي يتعرض لها طالب التمويل والممول.

من أجل تسليط الضوء على مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة في سوق السكن الجزائري، وسياسات التمويل العقاري في الجزائر، وكذا مختلف الهيئات الممولة والداعمة للسكن تم تخصيص فصل كامل لها، وهي مفصلة كما يلي فالفصل الموالي.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: سياسات التمويل العقاري في الجزائر والهيئات الممولة والداعمة له في سوق السكن

تمهيـــد:

تحاول الحكومة الجزائرية جاهدة ومنذ الاستقلال تنظيم سوق السكن، وتنويع منتجات التمويل العقاري وذلك بإيجاد نظام تمويل عقاري فعال يستجيب لمتطلبات الإستراتيجيات السكنية المسطرة خلال البرامج التنموية الهادفة إلى إنجاز الوحدات السكنية بأكبر عدد ممكن وفي وقت قياسي لزيادة حجم العرض لتغطية حجم الطلب المتنامي على السكن.

ولتنظيم قطاع السكن والهيئات الناشطة فيه تم إصدار ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية جاءت لتؤطر عمليات التمويل العقاري وكيفيات تسيير، كما تم إنشاء هيئات ومؤسسات تشرف على عمليات التمويل إما بشكل مباشر عن طريق إعانات مالية تقدم نقدا، أو عن طريق تخفيض في نسب الفائدة على القروض العقارية الموجهة للسكن.

سيتم التركيز في هذا الفصل على مفهوم سوق السكن وتقسيماته والمحددات المتحكمة فيه، كما تم عرض لأهم الأطر التشريعية والمؤسسية المنظمة لقطاع السكن، مع التركيز على سياسة التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة 1962-1999.

وانطلاقا مما سبق تم تقسيم الفصل إلى ثلاث مباحث وهي كالتالي:

- **المبحث الأول:** مفاهيم عامة حول سوق السكن تقسيماته ومحدداته في الجزائر؛
- **المبحث الثاني:** الأطر التشريعية والمؤسسية المؤطرة لتمويل قطاع السكن في الجزائر؛
- **المبحث الثالث:** سياسة التمويل العقاري المنتهجة في الجزائر للحد من أزمة السكن خلال الفترة (1962-1999).

المبحث الأول: التأصيل المعرفي لمفهوم سوق السكن، تقسيماته ومحدداته في الجزائر

يعتبر تنظيم وتقنين السوق العقاري من أهم الشروط المسبقة للتنمية في قطاع السكن، ولذلك يجب وضع إستراتيجية دائمة من أجل تشغيل السوق العقاري والتنمية العمرانية.[1] حيث يعتبر سوق السكن كغيره من الأسواق الأخرى يؤثر ويتأثر بها وعلى سبيل المثال السوق المالي وسوق التجهيز والسوق العقاري...الخ وعليه سنحاول من خلال ما يلي التطرق إلى مفاهيم عامة حول السوق العقاري وكذا سوق السكن.

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول السوق العقاري

يتناول هذا المطلب السوق العقاري والخصائص التي يتميز بها، ومختلف الأسوق العقاري المستهدفة، كما تم التطرق فيه أيضا لسوق السكن والعوامل المحددة لحجم العرض وحجم الطلب على السكن.

الفرع الأول: السوق العقاري.

يتضمن هذا الفرع تعريف السوق العقاري، خصائصه، ومختلف أساليب تحديد السوق العقاري المستهدفة، والتمييز بين الأسواق العقارية على ضوء المتعاملين بها.

أولا: تعريف السوق العقاري.

يعرف السوق العقاري أيضا على أنه: " مؤسسة تتمثل أهم سماتها في التمييز بين المنتجين المتخصصين والمستهلكين وجمعهم معا عبر آليات تفاوض وتبادل مختلفة في قطاع العقارات، ويتمثل أهم أطراف هذا السوق في المطورين العقاريين والوسطاء المحترفين".[2]

السوق العقاري هو:" الفضاء الذي تتداول فيه مجموعة من المنتجات العقارية حسب آلية العرض والطلب وعلى وجه الخصوص السكنات سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وبتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين".[3]

فهو المكان الذي يلتقي فيه الطلب ممثلا في الحاجات العقارية والسكنية من طرف المستهلكين معتمدين في ذلك على قدراتهم المادية من جهة وعلى ما هو معروض من وحدات سكنية أو أراضي من جهة أخرى.

---

[1] عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار النشر légende، 2007، ص 83.

[2] Thierry Theurillat, and others, The Real Estate Markets:Players, Institutions and Territories, UNINE Universite de NEUCHATEL, Article In Urban Studies May 2015, p09.

[3] شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، دراسة تطبيقية لولاية المدية، مذكرة ماجستير، تخصص الاقتصاد التطبيقي في إدارة الأعمال والمالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012-2013، ص 59.

ثانيا: خصائص السوق العقاري

تتلخص خصائص السوق العقاري على النحو التالي: [1]

- يتسم بالتشتت وضعف إثبات المعاملات والصفقات، والسرية والغموض، وانعدام التنظيم بوجه عام؛
- انعدام الجهات الرسمية التي يمكن التواصل معها بشأن تحليلات السوق العقاري وما يتعلق به؛
- تتسم معلومات السوق بالقصور لانعدام السوق المركزية التي تحدد الأسعار قوائمها وتحتفظ بالسجلات والكشوفات والصفقات والمعاملات العقارية مما يجعل استخدامها أمرا صعبا؛
- يتسم السوق في الطبيعة بالتنوع والتعقيد؛
- عدم مرونة العرض بالنسبة للأراضي مما يسبب الاحتكار في السوق؛
- هناك أبعاد وطنية وإقليمية ومحلية، تؤثر في تباين السوق العقاري بحسب الموقع الجغرافي، ونوعية العقارات، وجودتها، وقيمة وحجم الاستثمارات.

الفرع الثاني: الأسواق العقارية المستهدفة

يتناول هذا الفرع أساليب تحديد السوق العقاري المستهدف، والأسواق العقارية المستهدفة، مع التمييز بين هذه الأسواق من خلال المتعاملين في جانب العرض والمتعاملين في جانب الطلب في السوق العقارية.

أولا: أساليب تحديد السوق العقاري المستهدفة.

يوجد أسلوبان رئيسيان لتحديد السوق العقاري المستهدفة هما:[2]

1- **أسلوب الأسواق الموحدة (غير المجزئة إلى قطاعات)**: هذا الأسلوب يفترض المسوق أن حاجات الأفراد ورغباتهم تكون متشابهة أو متجانسة، وعلى هذا الأساس يقوم المسوق من خلال مزيج تسويقي واحد (أي سلعة واحدة، سعر واحد، ونظام توزيع واحد، ووسائل ترويج واحدة لجميع المستهلكين دون تمييز).

2- **أسلوب تقسيم السوق (تجزئة السوق)**: يقوم هذا الأسلوب على حقيقة مفادها أن للمستهلكين رغبات وحاجات وتفضيلات وميولا غير متجانسة، حيث تختلف هذه الحاجات والرغبات اختلافا كبيرا من مستهلك آخر، أو من فئة مستهلكين إلى أخرى.

ثانيا: الأسواق العقارية المستهدفة

[1] الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المبادئ الأساسية للتقييم العقاري 102، أكاديمية تقييم، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر 1437هـ، ص 43.

[2] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص ص: 143-144.

بمعنى اختيار قطاعات سوقية عقارية محددة لخدمتها، ويعد هذا عنصرا أساسيا في إستراتيجية التسويق العقاري، وعليه يجب على الجهات المتخصصة بتقييم القطاعات السوقية العقارية وتقرير القطاعات التي ينبغي خدمتها، سنحاول تفحص كيفية تقييم القطاعات السوقية العقارية، وكيفية إحداث نوع من الاختيار المتوازن حول القطاعات التي ينبغي خدمتها.[1]

1- تقييم القطاعات السوقية العقارية: عند تقييم القطاعات السوقية العقارية ينبغي على الهيئة المعنية تفحص مسألتين مهمتين هما: جاذبية السوق العقارية، وقدرة الهيئة على التنافس في القطاع السوقي العقاري، يمكن تقييم جاذبية السوق العقاري من خلال دراسة عوامل السوق العقارية، والعوامل التنافسية، والسياسية، والاجتماعية والبيئية.

- **عوامل السوق العقاري:** وتتضمن ما يلي:

- **حجم القطاع السوقي العقاري:** فالقطاعات السوقية العقارية الكبيرة تكون أكثر جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية الصغيرة، لأن إمكانيات البيع الكامنة تكون أكبر، وتتحسن فيها فرص اقتصاديات الحجم، وتكون غاية في التنافس.
- **معدل نمو القطاع السوقي العقاري:** تعد القطاعات السوقية العقارية التي تشهد نموا متزايدا أكثر جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية العقارية الراكدة أو المنحدرة، لأن فرص الأعمال العقارية تكون أكبر، وهي مرتبطة غالبا بالمنافسة الحادة.
- **الحساسية للسعر:** في الحالة التي يكون فيها العملاء حساسين للسعر يكون هناك خطر تناقص أو تآكل الهوامش الربحية بفعل المنافسة السعرية، فالقطاعات السوقية العقارية ذات الحساسية المنخفضة للسعر تكون أكثر جاذبية، حيث تتم المحافظة على الهوامش الربحية، وقد تبنى المنافسة بشكل أكبر على الجودة والعوامل غير السعرية.
- **قوة العملاء التساومية:** باستطاعة كل من العميل النهائي والوسيط تقليص جاذبية القطاع السوقي العقاري إذا ما استطاعا فرض ضغط تساومي كبير على الموردين أو المنتجين، وهنا يحدث تقليص للهوامش الربحية (العملاء يتفاوضون على أسعار أقل مقابل تقديم طلبيات كبيرة).

[1] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص 172.

- **عوائد الدخول إلى قطاع السوقي العقاري:** هي عوائق قد تأخذ مصروفات تسويقية كبيرة تنفق على التنافس أو براءات الاختراع، أو تكاليف تحول عالية بالنسبة للعملاء، وعليه ينبغي على أي هيئة عقارية تفكر في دخول سوق عقاري جديد أن تأخذ هذه العوائق بعين الاعتبار.
- **عوائق الخروج من قطاع السوق العقاري:** وهي عوائق قد تأخذ شكل تسهيلات الإنتاج المتخصصة التي لا يمكن تصفيتها بسهولة، فالدخول إلى هذا القطاع سيكون محفوفا بالمخاطر أيضا.

– **العوامل التنافسية:** تتمثل هذه العوامل في:[1]

- **طبيعة المنافسة:** تكون القطاعات السوقية العقارية التي تتميز بمنافسة شديدة جدا أقل جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية العقارية لتي تواجه منافسة ضعيفة.
- **الداخلون الجدد:**ينبغي اللجوء إلى الحكمة والمنطق حول احتمال دخول منافسين جدد بتقنيات وأساليب مبتكرة قد تغير قواعد اللعبة التنافسية.
- **التمييز التنافسي:**يعتمد على قدرة الهيئات العقارية في تشخيص وتحديد متطلبات العملاء غير المخدومة، والاستعداد التام لتلبية هذه المتطلبات وإشباعها بما يحقق رضا العملاء.

– **العوامل السياسية، الاجتماعية والبيئية:** وتتمثل في ما يلي:

- **القضايا السياسية:** هناك جملة من القوى السياسية التي تفتح آفاقا جديدة للدخول إلى قطاعات سوقية عقارية جديدة، مثل:

✓ قرارات وقوانين تشجيع الاستثمار العقاري؛

✓ حق الأجانب في تملك العقارات؛

✓ إعفاء العقارات الصديقة للبيئة من رسوم التسجيل والضرائب؛

✓ السماح لمؤسسات أجنبية بالدخول في مناقصات حكومية لإنشاء مشروعات خاصة للدولة؛

✓ الأوضاع السياسية والقانونية المتأزمة قد تحد من الدخول إلى قطاعات سوقية جغرافية عقارية.

- **الاتجاهات الاجتماعية:** تحتاج التغيرات التي تحدث في المتجمع إلى تقييم لقياس مدى تأثيرها على قطاع السوق العقاري (تؤدي إلى ظهور قطاعات سوقية عقارية مستترة غير مخدومة من قبل).

[1] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص 175.

- **القضايا البيئية:** إن الاتجاه نحو المنتجات العقارية الصديقة للبيئة وللمستخدم قد أثر على جاذبية السوق العقارية سلبا وإيجابا معا (تنامي مدخلات الإنتاج العقاري الصديقة للبيئة وللمستخدم تقلص أعمال المؤسسات العقارية والموردين التقليديين).

2- القدرة على خدمة قطاع السوق العقاري: قد تعجز المؤسسات العقارية على خدمة قطاع السوق العقاري نظرا لشح الموارد اللازمة لخدمته، ويمكن تقييم هذه القدرة من خلال:[1]

- **الموجودات (الأصول) القابلة للاستثمار أو الاستغلال:** ينبغي على المؤسسة العقارية أن تدرس ما إذا كان قطاع السوق العقاري المعني يتيح إمكانية قيامها باستغلال مكامن قواها التسويقية (يعزز سمعة المؤسسة ومنتجاتها، يعزز أسواقها ويضيف لرصيدها) يستحق الدخول لها والعكس صحيح.
- **مزايا التكلفة:** إن المؤسسات العقارية القادرة على استغلال المواد والموارد البشرية الرخيصة، أو التي تمتلك مزايا تكنولوجية تمكنها من خفض التكلفة مقارنة بالمنافسة، تكون في وضع أقوى خصوصا إذا كان القطاع السوقي العقاري المعني حساسا للسعر.
- **الأفضلية التكنولوجية:** يمكن استخلاص مكامن القوة من التكنولوجيا المتطورة والتي تعد مصدرا للميزة التفضيلية في قطاع السوق العقاري (تمتع العديد من المؤسسات العقارية ببراءات الاختراع فهي تحمي اختراعاتها المتمثلة في التصميمات والخرائط المعمارية، وخدمات الملكية الفكرية وغيرها).
- **القدرات الإدارية والتزام الإدارة:** إن تقييم القدرات والمهارات الإدارية قد يؤدي إلى رفض الدخول إليه، كما ينبغي تقييم قطاع السوق العقاري من وجهة نظر الأهداف الإدارية، وبدون التزام الإدارة فقد تفشل عملية الدخول إلى القطاع أو يتم تجاهله.

ثالثا: التمييز بين الأسواق العقارية على ضوء المتعاملين بها

التمييز بين الأسواق العقارية على ضوء المتعاملين بها، يعد أمرا جوهريا للتعرف على الأبعاد الحقيقية لمشكل السكن المرتبطة بطبقة محدودي الدخل، حيث أن إيضاح العوامل الحاكمة أو المحددة لتوجهات السوق العقاري يستلزم تحيد خصائص المتعاملين بالسوق العقاري، وعلى الأخص فيما يتعلق بجانب العرض المرتبط بالسوق العقاري، ويمكن التمييز بين القطاعات التالية من المتعاملين وبالتالي من الأسواق المتعلقة بها:[2]

[1] بشير عباس محمود العلاق، مرجع سابق الذكر، ص 177.

[2] إيمان عمر محمد عسكر، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودي الدخل، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية (تخطيط المدن)، كلية الهندسة جامعة القاهرة، مصر، أغسطس 2005، ص 83.

- **المتعاملين في جانب الطلب في سوق العقارات:** قطاع الأعمال والقطاع العائلي؛
- **المتعاملين في جانب العرض في سوق العقارات:** القطاع العائلي، قطاع الأعمال، القطاع الحكومي والهيئات، المنشآت المعاونة:(تشيدية- تمويلية).

الفرع الثالث: سوق التمويل العقاري

يمثل سوق الاستثمار العقاري بين 50% و70 % من النشاط الاقتصادي لمعظم الدول النامية ولكي يكون هناك استثمار عقاري لا بد من وجود منظومة كاملة للتمويل العقاري حتى توجد الطلب على سوق العقارات وتدفع المستثمرين إلى الدخول للاستثمار في هذا السوق.[1]

أولا: مكونات سوق التمويل العقاري

1- **السوق الأولي:** 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 ومؤسسات الادخار والإقراض وأجهزة تمويل السكن، 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.

المطلب الثاني: الإطار العام لسوق السكن

إننا أمام سوق تحكمه مجموعة من المحددات تنعكس على مستويات العرض والطلب، وأن السكن سواء كان جديد أو قديم فهو من أكبر منتجات السوق العقاري، وهناك علاقة بين سوق السكن ومجموعة معينة من الأسواق ومنها سوق الأراضي ومدى تأثير ارتفاع أو انخفاض قيمتها في سوق السكن وعلاقته مع سوق تكاليف البناء وعلاقته مع السوق المالي وطريقة تمويل الأموال سواء في الفترة القصيرة التي تمول المنتجين للعملية الإنتاجية أو تمويل طويل المدى إلى المالكون والمستفيدون من السكن، ويحظى باهتمام من قبل الدولة.[2]

[1] خيرات أحمد، واقع ومستقبل منظومة الإسكان في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07 أفريل 2017، المجلد الثاني، ص 355.

2 محمد غالي راهي، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان 2015، ص ص 185-186.

الفرع الأول: الطلب على السكن

يتضمن هذا الفرع تعريف الطلب على السكن، والمحددات المؤثرة في جانب الطلب على السكن.

أولا: تعريف الطلب على السكن

هو تعبير عما تفضله الأسر من المساكن المختلفة وهو لا يتضمن تحقيق معيار أدنى معين، والطلب الفعال هو مدى استعداد الأسر للدفع للحصول على المسكن، يمكن قياس الطلب الفعال عبر عدد عمليات البيع التي تمت في مدة زمنية محددة.[1]

ويقصد بالطلب على السكن عدد الوحدات السكنية المطلوبة من قبل الأفراد عند كل سعر من أسعار البدائل المختلفة في فترة زمنية معينة.[2] فالعلاقة بين سعر المسكن الذي يحصل عليه الفرد والكمية المطلوبة تتلخص فيما يسمى بـ:"منحنى الطلب"، فهو ملتقى النقاط التي تمثل عدد الوحدات السكنية المطلوبة عند أسعار معينة والتي يختارها الفرد وفقا لإمكانياته المادية مع مراعاة تحليل السوق لاحتياجاته الفعلية من حيث الكم، النوع والمكان.

ثانيا: محددات الطلب على السكن

من بين مجموعة المتغيرات أن المحددات المؤثرة في جانب الطلب تتمثل فيما يلي:

1- أسعار الوحدات السكنية وأراضي البناء فكلما انخفضت أسعار الوحدات السكنية وانخفضت أسعار الأراضي زاد المطلوب من هذه الوحدات السكنية والأراضي؛

2- مدى توافر مقومات البينة الأساسية للوحدات المعروضة للبيع، سواء كانت سكن أو أرض.

يمكن التمييز بين نوعين من الطلب على السكن كما يلي:[3]

- **الطلب الفعال**: ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في امتلاك السكن والقادرة على الحصول عليه بمعنى (رغبة+قدرة مالية)؛
- **الطلب غير الفعال**: ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في امتلاك السكن ولكنها غير قادرة ماليا على الحصول عليه من دون مساعدات أو تسهيلات.

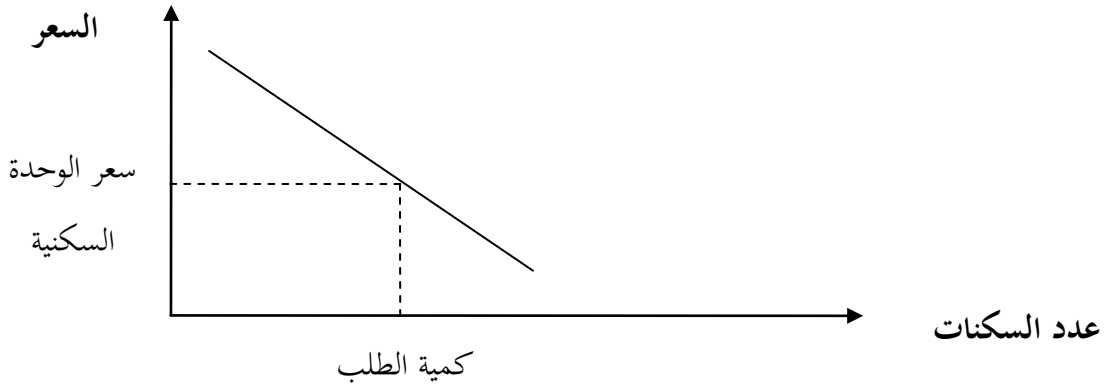
---

1 جمال باقر مطلك، هيثم مزعل علك، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 34، 2016، ص 291.

2 حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، السنة الجامعية 2012/2011، ص 31.

3 مؤيد حميد مجدي، دور سياسات الإسكان في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد 24، الفصل الثالث لسنة 2013، ص 406.

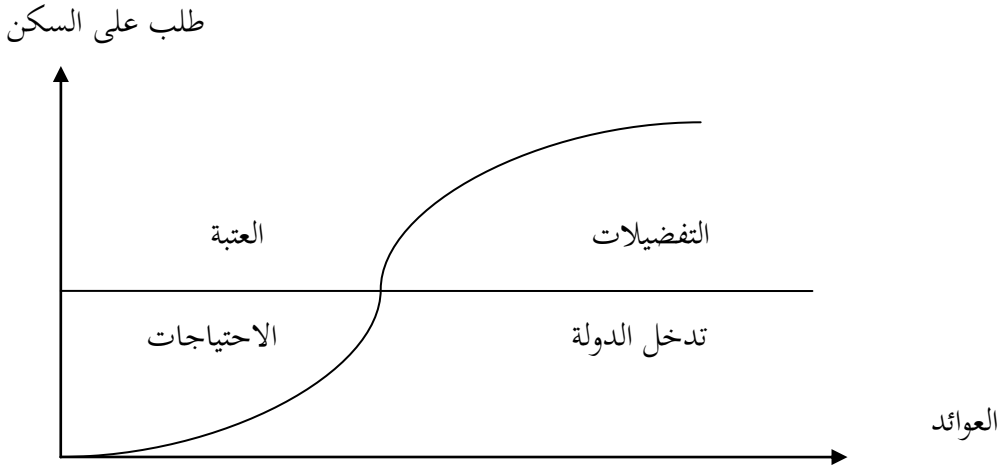
الشكل رقم (09): منحنى الطلب على السكن.



المصدر: حواشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، السنة الجامعية 2012/2011، ص 32.

من الشكل أعلاه نلاحظ أن منحى الطلب على السكن يمثل خط مستقيم ينحدر من الأعلى للأسفل مفسرا للعلاقة العكسية بين سعر الوحدة السكنية والكمية المطلوب عليها، كما لا يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار عوامل أخرى محددة للطلب على السكن ولعل أهمها التسهيلات والإعانات المقدمة من طرف مؤسسات تمويل السكن لدورها الفعال في تحديد الكميات المطلوبة من طرف محدودي ومتوسطي الدخل.

الشكل رقم (10): منحنى تفضيلات واحتياجات طالبي السكن.



Source: Dominique Frei, Statistique Genève, demande de logements: définitions et mesures statistiques, Rapport final, Etudes et documents N39, Office cantonal statistique(OCSTAT), département de l'économie de l'emploi et des affaires extérieures, République et Canton de Genève, 2005, p30.

التوازن في سوق السكن يتحقَّق عندما تتساوى كمية وحدات السكن المعروضة مع الكميَّة المطلوبة التغيير الكمِّي في محدِّدات معادلتي (العرض والطلب)، يؤثِّر في الكميَّات المعروضة أو المطلوبة، وعلى توازن السوق والسعر والكميَّة.

كمية الطلب على السكن، تحدِّده عدَّة متغيِّرات؛ السعر ومعدل الدخل الفردي وقيمة الضرائب وسهولة التمويل وسعر الفائدة، والتوقُّعات المستقبليَّة ومعدَّل الإيجار وعدد السكَّان. "العامل الديمغرافي" المتمثِّل بعدد السكَّان والنموِّ العائلي هو الأكثر أهميَّة في تحديد حجم الطلب الفعَّال الآني والمستقبلي على سلعة السكن. الكثير من سياسات إدارة الطلب على السكن وبرامجها أخفقت في تحقيق أهدافها بسبب إهمالها تأثير العامل الديموغرافي، لذا فإعداد قواعد بيانية تفصيلية دقيقة عن النموِّ العائلي عامل مهمٌّ في تصور آفاق مستقرَّة لسوق السكن.

الفرع الثاني: عرض السكن

تناول هذا الفرع تعريف عرض السكن، ومختلف العوامل المؤثرة في حجم العرض بسوق السكن.

أولا: تعريف عرض السكن

مع أن التعريف الاقتصادي للعرض السكني هو عدد الوحدات المعروضة للبيع بسعر معين إلا أن خاصية الوحدة السكنية كونها استثمارية تجعل عملية فصل المعروض للبيع عن باقي الرصيد السكني عملية صعبة، كما أن عدد الوحدات الموجودة فعلا ضمن الرصيد تؤثر في عدد وأسعار الوحدات السكنية المعروضة للبيع بشكل رئيسي، فضلا عن أن أغلبية الوحدات السكنية التي تباع كل مدة هي سكنات موجودة فعلا.[1]

إذا عرض السكن هو كل الخيارات التي يجريها طالبو السكن من خلال الكميات المعروضة في السوق من الوحدات السكنية البديلة، وهذا كله يعتمد على ما يملكه طالبو السكن من موارد مالية محدودة وهذا خلال فترة زمنية معينة وبناءا على سعر معين.

ثانيا: العوامل المؤثرة في العرض في سوق السكن

1- ندرة الأرضي: إذا زاد الطلب على العقار بصورة مفاجئة تزيد الأسعار بشكل حاد على المدى القصير، وتتسع الفجوة بين العرض والطلب على المدى الطويل، زيادة عرض العقار على المدى القصير إذا كان المعروض من الأرض ثابتا، فزيادة الطلب أو تراجعه لا يؤثر في عرض العقار كثيرا، لأنه أصل رأسمالي معمر، وتزيد الأسعار إذا زاد الطلب وكان العرض ثابتا، مما يصعب زيادة عرض العقار على المدى القصير؛[2]

[1] جمال باقر مطلك، هيثم مزعل علك، مرجع سابق الذكر، ص 291.

[2] الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مرجع سابق الذكر، ص 45.

2- توفير القوى العاملة: إن ارتفاع وانخفاض القوى العاملة في أحد الأنشطة يعتبر من المؤشرات الأساسية للحكم على مدى أهمية هذا النشاط؛

3- تكلفة البناء: يؤدي بناء السكنات والعقارات إلى جعل سوق العقارات السكنية يتكيف مع زيادة الطلب، وعلى المدى الطويل يستجيب العرض على نحو يجعل أسعار المنازل تتجه نحو تكاليف أعمال البناء والتشييد وتكاليف التمويل والتراخيص المطلوبة، ويؤثر هذا جوهريا على الطلب.[1] التحليل المنطقي لجانب العرض في سوق العقارات يشير إلى أن جانب العرض في سوق العقارات يتأثر بمجموعة من المتغيرات أهمها:[2]

- **كمية المعروض من مخزون العقارات:** أي الوحدات السكنية المقامة فعلا أو التي مازالت تحت الإنشاء والأراضي المتاحة للبيع، فكلما زاد هذا المخزون انخفضت الاستثمارات الجديدة الموجهة إلى سوق العقارات مما يؤثر على كمية المعروض من هذه الوحدات في الأجل المتوسط والأجل الطويل؛
- **أسعار الوحدات السكنية والأراضي المتاحة للبيع:** حيث تؤثر الأسعار المعروضة لهذه الوحدات بشكل جوهري على المعروض من الوحدات السكنية والأراضي، ففي حالة ارتفاع الأسعار واتجاهها إلى الارتفاع، غالبا ما تحدث هذه الحالة بالنسبة للوحدات السكنية الفاخرة والوحدات السكنية من الدرجة فوق المتوسط، الأمر الذي معه تزيد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في سوق العقارات من هذه المستويات؛
- **أسعار مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية:** وتتمثل في الأراضي وأسعار مواد البناء اللازمة لإقامة الوحدة السكنية وتنشيطها، فكلما ارتفعت أسعار الأراضي وارتفعت معها أسعار مستلزمات البناء أدى ذلك إلى انخفاض المعروض من الوحدة السكنية على اعتبار زيادة درجة المخاطر المصاحبة للتصرف من الوحدات السكنية بالبيع؛
- **الاشتراطات البنائية والارتفاعات المسموحة:** كلها متغيرات أو محددات للكمية المعروضة من الوحدات السكنية، فكلما كان هناك سهولة ويسر في سرعة وإجراءات الحصول على تراخيص البناء زاد المعروض من الوحدات السكنية والعكس صحيح؛
- **مدى توافر مقومات البنية الأساسية:** خاصة في المناطق العمرانية الجديدة، فكلما أقيمت تجمعات عمرانية جديدة وتوافر مقومات البنية الأساسية من مياه وكهرباء وغاز ومواصلات وخدمات تعليمية وصحية، زاد

[1] الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المبادئ الأساسية للتقييم العقاري 102، نفس المرجع السابق، ص 45.

2 إيمان عمر مُحَّد عسكر، مرجع سابق الذكر، ص 60.

الإقبال على الاستثمار العقاري في هذه المناطق العمرانية، وزاد كمية المعروضة من أراضي البناء والوحدات السكنية.

من خلال الجدول الموالي سنحاول استعراض العوامل الرئيسية المؤثرة في العرض والطلب على السكن.

الجدول رقم (01): العوامل الرئيسية المؤثرة في العرض والطلب على السكن

الطلب على السكن	عرض السكن
*التطور السريع لدخل الفرد وتوافر قروض السكن	*السياسات الوطنية المطبقة في معدل فائدة منخفض على القروض للمطورين والرهون العقارية.
*زيادة التحضر والهجرة الريفية نحو المدن	*إتاحة الأراضي للمرقين بتسهيلات، والضرائب المطبقة بامتيازات...الخ
*الجودة والسعر مناسب للأثرياء والفقراء	*دور مطوري الطاقة المتجددة وقدرتهم على حشد الأموال

Source:Meine Pieter Van Dijk,The ups and downs of real estate market and its relations with the rest of economy China, Maliene (2015) Real estate, construction and economic devlopment in emerging market economies, london: Routledge, p02.

الفرع الثالث: العرض والطلب على الوحدات السكنية في سوق السكن

يعرف عرض الوحدات السكنية والطلب عليها تغيرات عدة، ترجع إلى التغيرات التي تطرأ على مستوى سوق السكن، فالتغيرات التي تطرأ في عدد الوحدات السكنية المتداولة في سوق تنافسية، تختلف عنها في السوق الاحتكارية، والتي يمكن شرحها كما يلي:

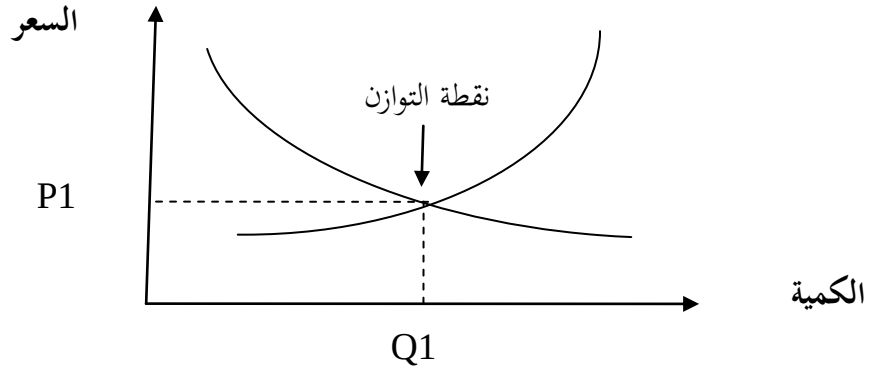
أولا: العرض والطلب على الوحدات السكنية في سوق التنافسية:

يتحقق التوازن في السوق التنافسية الحرة عند تقاطع دالة الطلب ودالة العرض عن السكن، عندئذ نحصل على كمية التوازن، وسعر التوازن.[1]

من خلال المنحنى أدناه نلاحظ بأنه عند تقاطع منحى الطلب على السكن ومنحى عرض السكن في السوق التنافسية تحدد نقطة التوازن والتي هي نقطة التقاء كمية التوازن وسعر التوازن.

[1] خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص ص 16-17.

الشكل رقم (11): منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسية.

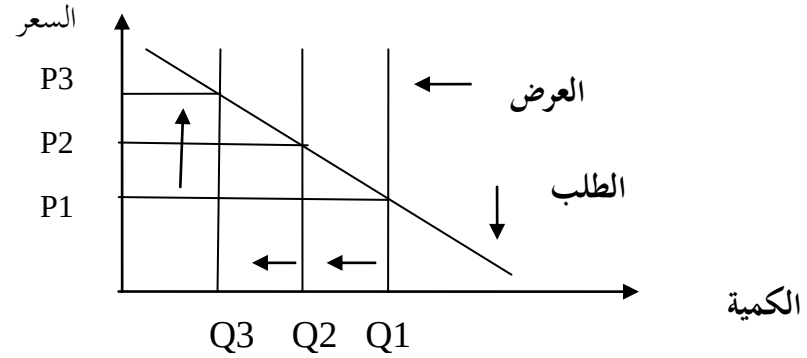


المصدر: خيرات أحمد، واقع ومستقبل منظومة الإسكان في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07 أفريل 2017، المجلد الثاني، ص 17.

ثانيا: العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية.

عندما يطغى الاحتكار على سوق السكن من طرف عدد قليل من المتعاملين الاقتصاديين، فإن سلوك هؤلاء المتعاملين سوف يقتصر فقط على التحكم في العرض، وبالتالي تحقيق أكبر ربح ممكن، ولذلك نلاحظ من خلال الشكل رقم (12) أن العرض شبه ثابت أو في تقهقر مستمر ولكن الطلب يزداد يوما بعد يوم وأن عرض الوحدات السكنية غير مرن وفي تناقص مستمر بالمقارنة مع الطلب، مما أدى إلى الزيادة المستمرة في ثمن السكنات المتوفرة وأن الزيادة في الدخل سوف لن يكون لها أي تأثير على حل أزمة السكن.[1]

الشكل رقم(12): منحى العرض والطلب على الوحدات السكنية في سوق احتكارية.



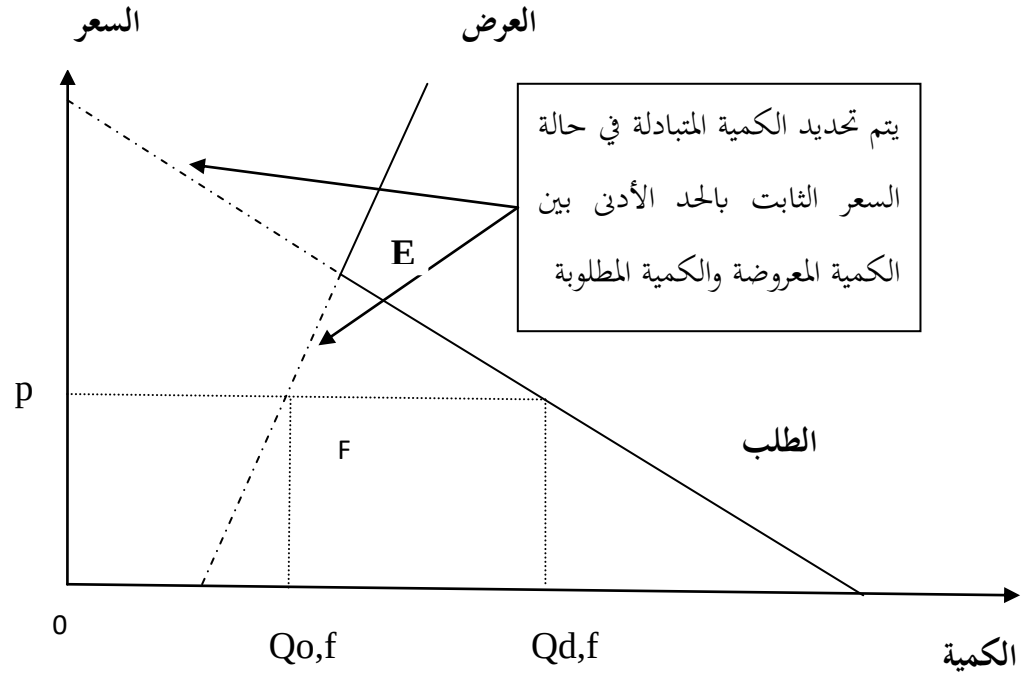
المصدر: خيرات أحمد، مرجع سابق الذكر، ص 17.

[1] خيرات أحمد، مرجع سابق الذكر، ص 17.

ثالثا: العرض والطلب على الوحدات السكنية في حالة عدم التوازن في سوق السكن.

يعرف سوق السكن وخلال فترات طويلة نقص في حجم العرض من الوحدات السكنية ولاسيما التجمعات الحضرية منها، ويرجع النقص والتقنين من هذا المعروض للوحدات السكنية إلى حد كبير لأسعارها المرتفعة التي تؤثر وبشكل كبير على التوازن في هذا السوق (نتيجة ارتفاع تكاليف إنتاجها)، تبين نقطة إلقاء حجم الكمية المتبادلة في سوق السكن من التقاء العرض (تكاليف الإنتاج) والطلب الذين يحددان سعر التوازن (النقطة E) في الشكل رقم (13)، وعند حالة عدم التوازن بين العرض والطلب تكون الكمية المعروضة بسعر معين (p) على المنحنى في أدنى مستوياتها وتتوافق والكمية المتبادلة المبينة في النقطة (Qo,f) مع نقطة يحددها منحنى العرض (النقطة F) عندها يكون الطلب مقيدا بحجم العرض (حالة عدم التوازن –نقص المعروض).[1]

الشكل رقم (13): منحنى توضيحي لعدم توازن سوق السكن.

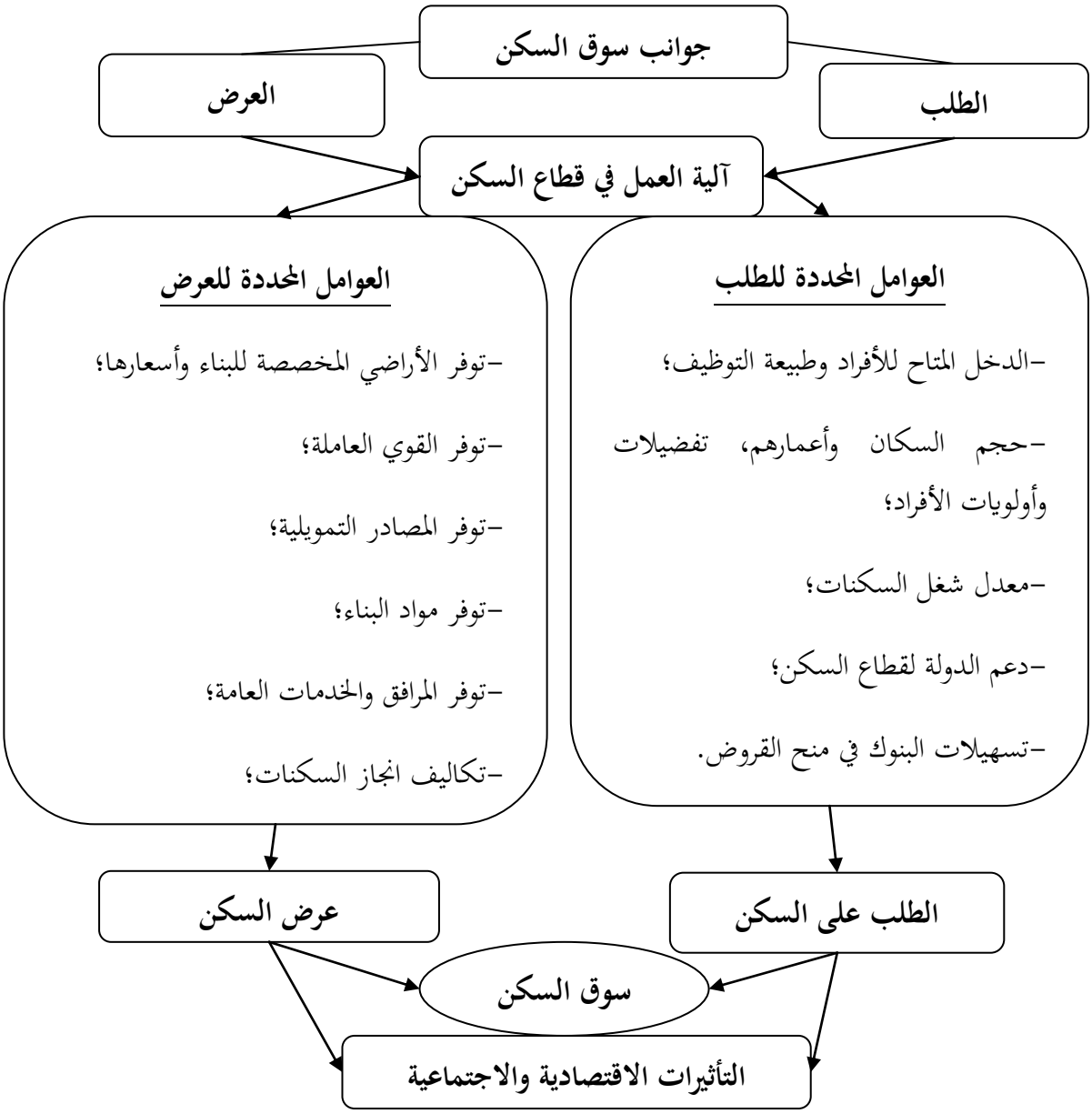


Source: Dominique Frei, op.cit, p08.

[1] Dominique Frei, Statistique Genève, demande de logements: définitions et mesures statistiques, Rapport final, Etudes et documents N39, Office cantonal statistique (OCSTAT) Genève, département de l'économie de l'emploi et des affaires extérieures, République et Canton de Genève, 2005, p 08.

الشكل الموالي يوضح جانب العرض والطلب في سوق السكن وآليات العمل فيه، كما يبين العوامل المؤثرة في كل جانب منه:

الشكل رقم (14): الطلب والعرض في سوق السكن وآلية العمل فيه



المصدر: حواشين ابتسام، مرجع سابق الذكر، ص 49.

المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري المتداولة في سوق السكن الجزائري

عالجنا من خلال هذا المطلب مختلف صيغ التمويل العقاري المتداولة في سوق السكن الجزائري والمتمثلة فيما يلي:

الفرع الأول: السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم)

سنحاول من خلال هذا الفرع تعريف الصيغة، وتقديم طرق تمويلها، وهي كما يلي:

أولا: التعريف بالصيغة

تخصص هذه الصيغة من السكنات للفئة التي يسمح لها مستوى مدخولها بالمساهمة في تمويل انجاز المساكن التي سيمتلكونها.

ثانيا: طرق تمويل السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم)

1- دعم الدولة الموجهة للمرقيين العقاريين والأفراد

- **من خلال إعانة مالية مباشرة:** حدد التنظيم المعمول به مبلغ الإعانة المالية المباشرة كالتالي:[1]

الجدول رقم (02): يحدد الدعم المقدم من طرف الدولة لصيغة السكن الترقوي المدعم.

الدعم المالي المقدم	المستفيد	
	دخل الأسرة ≥ 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون	دخل الأسرة ≤ 4 مرات و≥6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون
الإعانة المالية المباشرة	700000دج	400000دج
تخفيض نسبة الفائدة على القروض	**المستفيد**	
	دخل الأسرة ≥ 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون	دخل الأسرة ≤ 6 مرات و≥12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون
النسبة التي يتحملها المستفيد	%1	%3
النسبة التي تتحملها الخزينة	حاصل الفارق بين النسبة التي يتحملها المستفيد والنسبة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية.	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على ما تضمنته المرسوم التنفيذي رقم 10-87.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010، ص 04.

تقتطع الخزينة كلفة تمويل التخفيض الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية من حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه:"صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".[1]

2- عن طريق القروض العقارية الموجهة للمرقيين العقاريين والأفراد.

- **القروض الموجهة للمتعاملين العقاريين:** هناك شروط مفروضة عل المتعاملين في الترقية العقارية على مستوى كل المؤسسات البنكية، وشروط أخرى تفرضها بعض المؤسسات فقط أهمها:[2]

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع أو إمكانية تملكها بعقد توثيقي مسجل ومشهر؛
- أن يثبت عدم خضوع القطعة للرهن؛
- أن يكون المتعامل حائزا على رخصة البناء والتعمير سارية المفعول؛
- أن يقدم المتعامل في الترقية العقارية الضمانات والتأمينات المطلوبة؛
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته؛
- أن يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.

- **القروض الموجهة للأفراد:** تتمثل الشروط الخاصة التي يتطلبها القرض الموجه للأفراد من أجل اقتناء سكن ترقوي مدعم بما يلي:[3]

- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم؛
- إثبات المشاركة الشخصية للمقترض والتي تحدد نسبتها الجهات المختصة؛
- إثبات دخل ثابت ومنتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض وثمن المسكن؛
- تقديم ضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن إضافة إلى التأمينات.

1 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010، مرجع سابق الذكر، ص 05.

2 بلطاس عبد القادر، مرجع سابق الذكر، ص ص 230-231.

3 محمد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية –دراسة نظرية تطبيقية-، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، قسم الاقتصاد والإدارة، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، 2013-214، ص 28.

الفرع الثاني: السكن الترقوي

نميز هنا بين صيغة السكن الترقوي العمومي LPP، وصيغة السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة) LPA، سنحاول في هذا الفرع استعراض أهم جوانب كل صيغة وطرق تمويلها، وشروط الحصول عليها.

أولا:سكن الترقوي العمومي LPP

يعتبر السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة.[1]

1- التعريف بصيغة السكن الترقوي العمومي LPP: السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة، تتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.[2] تحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي لاسيما فيما يخص النمط والمساحة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.[3]

هو سكن ترقوي جماعي أو فردي ينجز وفق خصوصيات تقنية محددة في دفتر الشروط، يعد من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض يبقي مدعم بنسبة فائدة 3%.

2- **طرق تمويل السكن الترقوي العمومي** LPP: إن سقف القروض الميسرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي، يمتلكه المرقي صاحب المشروع، ألا يتعدى سقف القروض الممنوح 12 مليون دينار أي مليار و 200 مليون سنتيم، وشقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم في حالة توفر عاملي السن المبكر والدخل المنتظم.[4]

1 المرسوم التنفيذي رقم: 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 في 10 أكتوبر 2010.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المؤرخة في 15 جويلية 2014 الجريدة عدد 44، ص 07.

3 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم:14-203، مرجع سابق الذكر، ص 07.

4 سالمي وردة، دعم السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر ص345.

تمنح إعانة الدولة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في شكل:[1]

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض؛
- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات؛
- تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

3- **شروط الحصول على السكن الترقوي العمومي LPP:** تضمن نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الشروط الواجب توفرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي وهي كما يلي:

- أن لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال أو قطعة أرض؛
- لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه؛
- يفوق دخله (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ثانيا: السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة)LPA

1- **التعريف بصيغة السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة)LPA :** تم استحداث هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010، بعد أن مرت بالعديد من المراحل حيث عرفت بالسكن التطوري كأول مرة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، ثم عرف بعد ذلك باسم السكن التساهمي ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أن المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه وإنما أصبحت العملية تتم من طرف مرقي عقاري.[2] وفقا لمعايير تقنية وشروط مالية محددة، موجه لفائدة مستفيدين مؤهلين للحصول على إعانة من الدولة ذوي دخل متوسط، والاستفادة منه يرتكز على مساهمة فردية، وقرض ميسر وإعانة مباشرة.[3]

2-طرق تمويل السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة) LPA: تصب أقساط المستفيدين والإعانات الممنوحة لهم واختياريا القروض العقارية وأي موارد مالية أخرى أقرها القانون، كإعانة الصندوق الوطني للكفالة

1 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المؤرخة في 15 جويلية 2014 الجريدة عدد 44، ص 07.

[2] حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخامس عشر، ص 137.

[3] شرعي الحسين، مرجع سابق الذكر، ص 42.

المتبادلة والخدمات الاجتماعية، في حساب بنكي يتم فتحه من طرف الصندوق الوطني للسكن.[1] يستفيد المرقي العقاري من:

- إعانة مباشرة مقدرة بـ400.000دج أو 700.000دج اعتمادا على دخل المستفيد؛
- إعانة غير مباشرة في شكل تخفيض (تكلفة ثابتة بين 80% و95%) حسب المناطق المقسمة؛
- تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك للمستفيدين.

3- **أنواع صيغ السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة) LPA:** يضم انجاز السكن الترقوي المدعم شقق من غرفتين (2)، ثلاثة (3)، أربعة (4) وخمسة غرف (5) بصيغة السكن الجماعي، شبه جماعي والفردي حسب الموقع المخصص للمشروع:

- سكنات جماعية بالنسبة للبلديات التابعة لولايات التالية: الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة؛
- سكنات جماعية وشبه جماعية بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والمدن الرئيسية بالجنوب؛
- سكنات(بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة) بباقي البلديات التابعة لولايات الجنوب؛

4- كيفية تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم LPA:[2] يقدر السعر المتوسط لسكن الترقوي المدعم بمبلغ 2.800.000 دج ويتم تسديده بالطريقة التالية:

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقي؛
- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقي والتي تتراوح ما بين 600.000دج و900.000دج، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون الثمن غير مكتمل؛
- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة 1%.

يمنع منعا باتا على المرقي العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط.

الفرع الثالث:السكن الريفي

يستعرض هذا الفرع صيغة السكن الريفي تعريفه وطرق تمويله من خلال جملة من الإعانات المالية.

[1] العربي بومعراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07 العدد01، سنة 2020، ص 368.

[2] الشرعي الحسين، مرجع سابق الذكر، ص 45.

أولا: التعريف بالصيغة

يعتبر السكن الريفي أحد أهم الصيغ التي اعتمدتها الدولة في إطار سياسة التنمية الريفية، بغرض المناطق الريفية، وتشجيع مواطن الريف على انجاز سكن ريفي في إطار المحيط الريفي.[1] هو برنامج إعانات تقدمها الدولة للأشخاص الطبيعيين الذين يعملون أو يقيمون في المناطق الريفية، والذين يرغبون في بناء سكنات جديدة.

عرف المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235-10 أكتوبر 2010 على أنه: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي."[2]

ثانيا: طرق تمويل السكن الريفي

يمكن لكل شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، أن يستفيد من دعم الدولة لبناء سكن ريفي.[3] يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح بها، عن طريق محضر أشغال تعده مديرية السكن.[4]

1- **إعانة مالية مباشرة:** يبلغ مبلغ الإعانة المقدمة للمستفيد من أجل بناء السكن الريفي كالآتي:

- تقدر بـ 1.000.000دج لولايات الجنوب الآتية: أدرار، تمنراست، إليزي، الأغواط، بسكرة بشار، ورقلة الوادي، غرداية وتندوف؛
- تقدر بـ 700.000دج لباقي الولايات.

تدفع الإعانة على شطرين:

- الشطر الأول 60%: يقدم على شكل تعويض على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء؛

---

[1] نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر ص634.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 235-10، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010 ص39.

[3] بن طيبة صونية، السكن الريفي العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد الثاني، العدد الثاني، مارس 2017، ص 77.

[4] بن طيبة صونية، مرجع سابق الذكر، ص 79.

- الشطر الثاني 40%: يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الأشغال يقر بانتهاء انجاز الأعمدة.

2- **منح قروض بنكية بأسعار فائدة مدعمة:** يحصل المستفيد من المساعدة المقدمة لبناء السكن الريفي على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية بـ 1% على عاتقه.

إن نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد.[1]

تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك لبناء سكن ريفي، طبقا لما تضمنه نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 كما يلي:[2]

- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة؛
- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويتحمل نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

الفرع الرابع: صيغة البيع بالإيجار AADL

عالجنا في هذا الفرع تعريف صيغة البيع بالإيجار، وشروط طلب الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار، وطرق تمويل هذه الصيغة. وهي مفصلة كما يلي:

أولا: تعريف صيغة البيع بالإيجار AADL

أطلقت هذه الصيغة سنة2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن، الذي يمكنهم من الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط.

توجه صيغة البيع بالإيجار للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين (24.000 دج) وستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-87المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 14 مارس 2010، ص 04.

[2] المادة 02، المرسوم 10-87، مرجع سابق الذكر، ص 04.

البيع الإيجاري يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار، ليخفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعند انتهاء المشتري من سداد الأقساط يتملك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى إبرام العقد.[1]

هو عقد يتفق فيه الطرفان على أن يواظب على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفى بها جميعا في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن.[2]

ثانيا: شروط طلب الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار AADL

حتى يستفيد أي شخص من سكن في إطار البيع بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي[3] رقم 01-105 يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه، والتي نذكرها كما يلي:

1- ألا يكون الشخص يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة؛

2- لم يستفيد الشخص من أي مساعدة مالية مقدمة من قبل الدولة لبناء مسكن أو شراءه؛

3- ألا يتجاوز مستوى مداخيله خمسة (5) مرات الأجر الوطني المضمون؛

4- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بآخر قسط؛

5- يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقي العقاري بتسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى؛

6- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيحه للحصول على سكن.

ثالثا: طرق تمويل صيغة البيع بالإيجارAADL

تمويل هذه الصيغة من السكن يكون كالآتي:[4]

1- مساهمة المستفيدين؛

2- تسبيق من طرف الخزينة العمومية أو قرض بنكي بمعدل فائدة مخفض؛

3- إعانة من الدولة تقدر بـ 700000دج لكل مستفيد؛

4- موارد من ميزانية الدولة للتمويل المباشر لأشغال الطرق، الشبكات والتكاليف الإضافية؛

---

[1] كاوجة محمد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، العدد السابع عشر، نوفمبر 2009، ص 165.

[2] صباح عماري، فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ما يسمى بسكنات عدل، مجلة الإحياء المجلد 19، العدد 22، سبتمبر 2019، ص 476.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18.

[4] البيع بالإيجار، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2020/12/06، على الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/6

5- يسدد المكتتبين في هذه الصيغة مساهمة أولية تقدر بـ 25% من سعر السكن، إضافة إلى إيجار شهري لمدة أقصاها 25 سنة لدفع نسبة 75 % المتبقية؛

6- عند تسديد المبلغ الإجمالي للسكن يصبح المكتتب مالكا له؛

7- يمكن على المكتتب تسديد المبلغ الإجمالي للسكن على دفعة واحدة.

الفرع الخامس: السكن العمومي الايجاري LPL

تضمن الفرع الخامس تعريفا بصيغة السكن العمومي الايجاري، وشروط الحصول عليه.

أولا: تعريف صيغة السكن العمومي الايجاري LPL

هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والمنجزة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخليهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.[1]

ثانيا: شروط طلب الحصول على سكن عمومي إيجاري

لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكنا عمومي إيجاري إذا كان:[2]

1- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة؛

2- يملك قطعة أرض صالحة للبناء؛

3- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار؛

4- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

هذه الشروط أيضا تعني زوج طالب السكن.

يوجه السكن العمومي الإيجاري نحو الأشخاص الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين لا يتعدى دخلهم الشهري 24.000دج.

يتم إيداع ملف هذه الصيغة على مستوى مصالح الدائرة المعنية، وتتم مراقبة الطلبات المقدمة عن طريق البطاقية المركزية على مستوى وزارة السكن العمران والمدينة والذي يتم تحديثه بانتظام.

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي ألإيجاري، الجريدة عدد 24، ص 18.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، مرجع سابق الذكر، ص 18.

الفرع السادس:التجزئات الاجتماعية

وهي صيغة خاصة بتقديم مساعدة مالية من أجل بناء سكن فالجنوب، وقد تناولنا في هذا الفرع تعريفا لها، وطرق تمويلها.

1- **تعريف التجزئات الاجتماعية:** تمنح الدولة مساعدة مالية مباشرة لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية المنشأة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

2- **طرق تمويل صيغة التجزئات الاجتماعية:** :يبلغ مبلغ الإعانة المخصصة لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية كالآتي:

- تقدر بـ 1.000.000 دينار جزائري، للولايات الجنوبية الآتية أدرار، تمنراست، اليزي، الأغواط بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية، تندوف؛
- تقدر بـ 700.000 دينار جزائري لولايات الهضاب العليا.

وتدفع الإعانة على شطرين :

- ✓ الشطر الأول 60% من مبلغ المساعدة: يقدم على شكل تعويض، على أساس تقدُم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء؛
- ✓ الشطر الثاني 40% من مبلغ المساعدة: يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الأشغال يقر على الانتهاء من انجاز الأعمدة.

المبحث الثاني:الأطر التشريعية والمؤسسية المنظمة لتمويل قطاع السكن في الجزائر.

يعالج هذا المبحث الأطر التشريعية والمؤسسية المنظمة والمؤطرة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مع تقديم أهم ما تميزت به كل فترة من خلال ما تضمنته مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية.

المطلب الأول: الأطر التشريعية المنظمة للسكن في الجزائر.

سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على أهم القوانين والتشريعات التي جاءت في إطار تنظيم تمويل السكن في الجزائر، من خلال تقسيمها على عدة مراحل وهي كما يلي:

الفرع الأول:مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية نهاية الثمانيات

بعد الاستقلال مباشرة تم تقدير عدد السكان بحوالي 10.2 مليون نسمة، وعدد المساكن الشاغرة بآلاف المساكن ما حتم على دولة الجزائر أن تقوم بحصر كل هذا في مرسوم سنة 1962، الذي يخول للولاة وضع جل هذه الأملاك تحت سلطتهم مباشرة.

بعدها تم إصدار نصوص عديدة كلها متعلقة بالترقية والتسيير العقاري، وهي مرتبة كما يلي:

أولا: القوانين المنظمة لقطاع السكن والصادرة خلال سنوات السبعينات

تخللت سنوات السبعينات مجموعة من المراسيم والقوانين المنظمة لقطاع السكن، سنحاول مما يلي التطرق لأهمها وهي:

1- **الأمر رقم 76-93**المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تحديد شروط إنشاء وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،[1] الذي نص على إحداث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري.[2]

2- **المرسوم رقم 76-144** المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء،[3] وينقل مجموع الأموال وحقوق والتزامات المكاتب المعتدلة الكراء، على التوالي إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية المحدثة،[4] بموجب المرسوم رقم 76-143 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص229.

[2] المادة 01 من الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص 229.

[3] الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص233.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-144 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977. ص 234.

3- **المرسوم رقم 76-145**المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،[1] حيث سمح هذا المرسوم بإحداث على مستوى كل بلدية لجنة لمنح المساكن التابعة للقطاع العمومي وتحدث بموجب قرار صادر عن الوالي.[2]

4- **المرسوم التنفيذي 76-92** المؤرخ في 23 أكتوبر1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري،[3] التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.[4]

5- **الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976** المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري،[5] حيث حدد إيجار المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية أو المحلات التابعة لها أو لأملاك الدولة أو تلك التي حصلت على إعانة الدولة في بنائها من طرف مصلحة التسيير التابعة لهذه الأملاك،[6] بأنه يساوي حاصل المساحة المصححة المحسوبة وفق تقرير وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية، ومضروبا بالسعر الأساسي للمتر المربع المطابق لصنف كل محل.[7]

أهم ما ميز هذه المرحلة أن الحكومة حاولت التركيز على:

- وضع إطار قانوني للتملك الخاص من خلال إصدار قانون مدني؛
- إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في بعض ولايات الوطن؛
- إنشاء وتشكيل لجان على مستوى البلديات بناءا على قرار من الوالي لمنح المساكن العمومية؛
- تشكيل تعاونيات عقارية تحاول المساعدة في منح السكن العائلي والاستفادة منه؛
- محاولة تنظيم الإيجار الخاص بالسكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية العقارية.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص234.

[2] المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-145 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص235.

[3] الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص220.

[4] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977، ص 220.

[5] الجريدة الرسمية عدد 12المؤرخة في09 فيفري 1977، ص 232.

[6] المادة 01 من الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ص 232.

[7] المادة 03 و04 من الأمر رقم 76-94 في 23 أكتوبر 1976، ص 232.

ثانيا: القوانين المنظمة لقطاع السكن والصادرة خلال سنوات الثمانينات

في بداية الثمانيات تم إصدار نصوص قانونية في إطار عملية ضبط الوضع القانوني المؤطر للعقار السكني، كإجراء تكميلي للخطوة التي تم الانطلاق فيها بعد الاستقلال، وتمثلت هذه القوانين في:

1- **قانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981** المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية[1]، يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول جانفي سنة 1981، وكذا تحديد الشروط المتعلقة بالتنازل،[2] الذي عدل بالأمر رقم 83-02 الممضى في 10 أبريل 1983.[3]

2- **قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982** المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي كان يهدف إلى تحديد مجال تطبيق رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكيفيات الحصول عليها، وكذا الأحكام المتعلقة بمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الأراضي ومطابقتها، وكذا العقوبات المترتبة عليها.[4]والذي ألغي بعدها بالقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.[5]

3- **القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986** والمتعلق بالترقية العقارية،[6] وتستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا،[7] الذي ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 الممضى في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري[8]، شجعت أحكام هذا المرسوم على إنشاء مقاولات البناء والمنشآت العمومية الخاصة لبناء المساكن وتحفيز مشاركة المواطنين في تمويل سكناتهم.[9]

---

[1] الجريدة عدد 06 الموافق لـ 10 فيفري 1981، ص 121.

[2] المادة 01 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الجريدة عدد 06 الموافق لـ 10 فيفري 1981، ص 122.

3 الجريدة عدد 17 المؤرخة في 26 أفريل 1983، ص 1141.

4 المادة 01 من المرسوم التنفيذي 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 09 فيفري 1982، ص 255.

5 الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 1652.

[6] الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986، ص350.

[7] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-07، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986، ص 351.

[8] الجريدة عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، ص4

[9] بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009 ص30.

4- **القانون رقم 86-12 المؤرخ في 1986/08/19** الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض.[1]

أهم ما ميز هذه المرحلة هو:

- تركيز الحكومة الجزائرية على فكرة إنشاء مقاولات البناء والمنشآت العمومية الخاصة ببناء المساكن كخطوة لدفع وإشراك المواطنين في عملية التمويل العقاري؛
- إشراك وإتاحة الفرصة أمام البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل العقاري.
- محاولة ضبط وحصر الثروة العقارية ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام.

الفرع الثاني: القوانين المنظمة لقطاع السكن والصادرة خلال سنوات التسعينات والألفيات

تميزت هذه المرحلة بجملة من القوانين والمراسيم، جاءت كلها تصب في إطار سياسة الحكومة الهادفة نحو تنظيم قطاع السكن، وطرق تمويله وطرق التهيئة والتعمير والبناء وأهم هذه القوانين:

أولا: القوانين المنظمة لقطاع السكن والصادرة خلال سنوات التسعينات

أهم القوانين الصادرة خلال سنوات التسعينات والمتعلقة بتنظيم قطاع السكن تمثلت فيما يلي:

1- **القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990** المتعلق بالنقد والقرض[2] الذي بموجب أحكامه نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها وتدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا.[3]

2- **القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990** المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة،[4] الذي عدل مرتين وتمم سنة 1994 بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،[5] وسنة 2004 عدل وتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.[1]

---

[1] بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 128.

[2] الجريدة الرسمية عدد 16 المؤرخة في 18 أفريل 1990، ص 520.

[3] بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق الذكر، ص 128.

[4] المادة 01 من القانون رقم 90-29 الممضي في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص1653.

[5] الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 ماي 1994، ص 04.

3- **المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12 ماي 1991** المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره،[2] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 298-14 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014،[3] وقد تم صدور عدة نصوص تطبيقية بعدها تحدد التنظيم الهيكلي، وتشكيل مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

4- **المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991** المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،[4] يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء.[5]

5- **المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991** الذي يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[6]، المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

6- **المرسوم التشريعي رقم 93-03** المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،[7] الذي حدد مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، الذي عدل بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.[8]

7- **المرسوم التنفيذي رقم 97-406** المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،[9]المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180-14 المؤرخ في 05 يونيو 2014.[10]

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004، ص04، واستدرك في الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، ص12.

[2] الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991، ص 888.

[3] الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 22 أكتوبر 2014، ص 05.

[4] الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جانفي 1991، ص 953.

[5] المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ص 954.

[6] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

[7] الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993، ص 04.

[8] الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007، ص 03.

[9] الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 05 نوفمبر 1997، ص 34.

[10] الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 19 جانفي 2014، ص 05.

أهم ما ميز مرحلة التسعينات هو:

- تركيز الحكومة على القوانين المنظمة للتهيئة العمرانية، ومحاولة ضبط الأراضي المشغولة وإحصاءها، مع تنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد جل الأعمال المساهمة في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني؛
- محاولة تنويع نشاط مؤسسات القرض من خلال توجيه نشاطها نحو تمويل القطاع العقاري؛
- إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية؛
- ضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وتحديد شروط تجزئة الأراضي من أجل البناء.

ثانيا: القوانين المنظمة لقطاع السكن والصادرة خلال سنوات الألفيات

سنحاول من خلال ما يلي تسليط الضوء على أهم القوانين والمراسيم التنفيذية التي جاءت مؤطرة ومنظمة لقطاع السكن، من خلال تقسيمها إلى ثلاث نقاط أساسية:

1- **القوانين الهادفة لتهيئة الإقليم وكيفيات اقتناء السكنات:** وتمثلت فيما يلي:

- **المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001** المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك،[1] عدل وتمم عدة مرات كان آخرها: المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016.[2]
- **القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002** المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[3] يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم وفق التشريع المعمول به،[4] وتم إصدار عدة نصوص تطبيقية تطبيقية معدلة ومتممه لهذا القانون منها المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده.[5]
- **القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007** والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 حدد المشرع كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء سكن جماعي أو توسيع سكن

[1] الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18.
[2] الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، ص 17.
[3] الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 14 ماي 2002، ص 04.
[4] المادة 03 من القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002، ص 04.
[5] الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 20 فيفري 2011، ص 10.

فردي ويستفيد من قروض الخزينة وليس البنوك، موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمين المرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيهون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض.[1]

- **المرسوم التنفيذي رقم 276-09 المؤرخ في 30 أوت 2009** المتعلق بالبطاقية الوطنية[2] لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها.[3]

2- القوانين الصادرة في مجال المساعدة في البناء

أما في مجال تقديم المساعدات لأجل اقتناء سكن تم إصدار القوانين التالية:

- **المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر2010** المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة،[4] المعدل والمتمم بعدة مراسيم كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014.
- **المرسوم 13-386 المؤرخ في 2013/11/19** الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، وعدل وتمم سنة 2019 بالمرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28 سبتمبر 2019.[5]
- **المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013** المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا[6].

3- القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية: جاءت لتنظم نشاط الترقية والتسيير العقاري.

---

[1] بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق الذكر، ص 137.

[2] تعتبر البطاقية الوطنية آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير.

3 الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 02 سبتمبر 2009، ص 23.

[4] الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر2010، ص 39.

[5] الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 29 سبتمبر 2019، ص 09.

[6] الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013، ص 08.

- **المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009** المتعلق بتحديد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري،[1] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-322 [2]المؤرخ في 8 أكتوبر 2009، كان آخر تعديل بالمرسوم التنفيذي رقم 13-154 المؤرخ في 15 أفريل 2013.
- **القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،[3] وتم إصدار نصوص تطبيقية منها المحددة لكيفيات اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012،[4] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في فيفري 2013[5] والمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2013.[6]
- **المرسوم التنفيذي رقم 27-14** المؤرخ في 01 فبراير 2014 والمتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب،[7] ثم أصدر قرار في 31 مارس 2014 يحدد ولايات الجنوب الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات.[8]
- **المرسوم التنفيذي رقم 203-14** المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،[9] ليعدل ويتمم سنة 2018 بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311.[10] كما تم إصدار عدة نصوص تطبيقية تم تحديد فيها نموذج طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي وشروط معالجة هذه الطلبات، وكيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي.

أهم ما ميز هذه المرحلة:

- ركزت الحكومة الجزائرية في استراتيجياتها من أجل الحد من أزمة السكن على تخفيف الضغط على المدن من خلال إنشاء المدن الجديدة، وتوسيع التوسع العمراني خارج المدن الجديدة؛

1 الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 25 جانفي 2009، ص 04

[2] الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 14 أكتوبر 2009 ص 07

[3] الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 04.

[4] الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 06.

5 الجريد ة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 06 مارس 2013، ص16.

6 الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019، ص 24.

7 الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 12 فيفري 2014، ص 03.

[8] الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 13.

[9] الجريد الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014، ص6.

[10] الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 09.

- إنشاء البطاقية الوطنية كآلية جديدة للمراقبة لإحصاء المستفيدين من دعم الدولة في مجال السكن؛
- محاولة ضبط نشاط الترقية العقارية، وتحديد مهام الوكيل العقاري وتوسيعها؛
- تحديد شروط وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا؛
- وضع إطار قانوني للمساعدات المالية الموجهة لبناء السكن.

المطلب الثاني: الهيئات الممارسة لنشاط التمويل العقاري في سوق السكن الجزائري.

وزارة السكن والعمران والمدينة هي أحد وزارات الحكومة الجزائرية والمكلفة بالسكن، كانت تسمى وزارة السكن والعمران سابقا، ثم تم تغيير اسمها لتصبح تحت اسم وزارة السكن والعمران والمدينة.[1] تعمل تحت وصايتها جملة من الهيئات والجدول الموالي يوضح مختلف هذه الهيئات.

الجدول رقم (03): الهيئات الناشطة تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة.

اسم الهيئة	
*المركز الوطني وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري	*دووابن الترقية والتسير العقاري
*الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	*المركز الوطني لهندسة البناء
*الصندوق الوطني للسكن	*هيئة المراقبة التقنية للبناء
*صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية	*المخبر الوطني للسكن والبناء
*المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء	*المرصد الوطني للمدينة
*المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل	

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة.

يمكن تقسيم مختلف الهيئات الناشطة في سوق السكن الجزائري في إطار عمليات التمويل العقاري إلى:

[1] المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 11 سبتمبر 2013، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013، ص 4.

- الهيئات المشرفة على عمليات التمويل العقاري في الجزائر؛
- الهيئات الداعمة لعمليات التمويل العقاري في الجزائر.

سنحاول التطرق لأهم الهيئات الفاعلة في سوق السكن الجزائري، ومحاولة تسليط الضوء على مهامها وأهدافها لاستخلاص دور كل هيئة في عملية التمويل العقاري أو الدعم المالي، أما بخصوص المنتجات والآليات المقدمة من طرف بعض الهيئات سنتطرق لها بالتفصيل في الفصل التطبيقي، وهي مقسمة كما يلي:

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أحد أهم الهيئات الممولة للسكن في الجزائر، سنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على تاريخ نشأته، ومهامه.

أولا: نشأته

أنشأ بموجب أحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-144[1] المؤرخ في 12 ماي 1991، يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[2]. تدور مجمل مهامه حول فكرة سياسة تمويل السكن، ومحاولة النهوض بقطاع السكن، وضع الصندوق تحت وصاية وزير المالية إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 أصبح تحت وصاية وزير السكن والعمران.

حدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018[3] المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته مستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن.[4]

[1] الجريدة الرسمية عدد25 المؤرخة في 29 ماي 1991، ص 878.

[2] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 ماي 199، ص878.

[3] الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 07.

[4] الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 6

ثانيا: مهام الصندوق الوطني للسكن

الصندوق الوطني للسكن هو الأداة المميزة لتنفيذ سياسة التمويل العقاري الموجه للسكن، المحددة من طرف السلطات العمومية،[1] تضمن نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 مهام وصلاحيات الصندوق وهي كما يلي:

1- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي؛

2- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها. وكلف الصندوق الوطني لسكن أيضا بما يلي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي؛
- تسليم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع المعمول والتنظيم المعمول بهما ويسيرها؛
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه؛
- يقترح كل الدراسات الرامية لتحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن ذي الطابع الاجتماعي؛
- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

الفرع الثاني: البنوك التجارية

يتكون النظام المصرفي الجزائري من بنك الجزائر و19 بنكا تجاريا بما في ذلك 12 بنكا أجنبيا،[2] تمثل مجموع البنوك التجارية العاملة في مجال التمويل العقاري حوالي عشرة بنوك، بمساهمة في مجمل الإقراض السكني بنحو 10% من الاحتياجات الإجمالية السنوية الحقيقية والبالغة 250 ألف وحدة سكنية، وتتمثل أهم البنوك العمومية المانحة للتمويل العقاري بالجزائر في:[3]

[1] حول الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بالموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن، بتاريخ:2020/05/12
https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/apropos

[2] Ben Yahia Mohamed, Réalité de la production et du Financement logement en Algérie et performance des institutions, revue d'Economie et de management, vol 10, numéro 1, p95.

[3] معزوز مختار، بن بوزيد سليمان، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية، مخبر التنمية المحلية المستدامة، العدد 01 جانفي 2013، جامعة المدية، ص 147.

الجدول رقم (04): البنوك العمومية والتجارية الخاصة الناشطة في القطاع العقاري في الجزائر.

البنوك العمومية	البنوك التجارية الخاصة
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك	بنك البركة الجزائر
القرض الشعبي الجزائري	بنك السلام الجزائر
بنك التنمية المحلية	بنك سوسيتي جنرال
بنك الجزائر الخارجي	بنك بي أن بي باريبا
البنك الوطني الجزائري	بنك الخليج

المصدر: معزوز مختار، بن بوزيد سليمان، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية، مخبر التنمية المحلية المستدامة، العدد 01 جانفي 2013، جامعة المدية ، ص 147.

تمتلك البنوك التجارية أداة لا تضاهى لتعبئة الموارد بالإضافة إلى النقد الفائض ومع ذلك تظل مساهمتها في تمويل السكن غير كافية بسبب ارتفاع أسعار الفائدة وقصر مدة القروض الممنوحة، ناهيك عن مستوى دخل العملاء المتواضع، ضف إلى ذلك قلة قروض الرهن العقاري الممنوحة رغم إنشاء شركة إعادة التمويل ألرهني.[1]

الجدول رقم (05): تاريخ نشأة البنوك العمومية الجزائرية.

البنك	تاريخ النشأة	رأسمال البنك
*الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك	1964/08/10	46.000.0000.000دج
*القرض الشعبي الجزائري	1966	تم رفعه سنة 2010 إلى 48 مليار دج
*بنك التنمية المحلية	1985/04/30	3600.800.000.00مليون دج
*بنك الجزائر الخارجي	1967	230 مليار دج سنة 2019
*البنك الوطني الجزائري	1966/06/13	رفع في 2018 إلى 150.000 مليار دج

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من المواقع الرسمية للبنوك.

استعادت البنوك التجارية في الجزائر دورها في نظام التمويل بما فيه التمويل العقاري من خلال تعبئة الادخار وتوزيع القروض، حيث تخضع البنوك التجارية طبقا لقانون النقد والقرض لمبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي، كما أن نشاطها يخضع للقواعد التجارية، ومبدأ الربحية المردودية، فأصبحت لها مرونة في تعبئة

[1] Ben Yahia Mhamed, op.cit, p 103.

الموارد المالية ومنح القروض وفق قواعد تجارية، تكفلت البنوك بجمع الأموال وتوزيعها في شكل قروض، فاندفعت البنوك التجارية في الجزائر إلى إعادة تكييف، مناهجها واستعمال الموارد المتاحة لها بعقلانية.[1]

الفرع الثالث: الخزينة العمومية

تواصل الجزائر دعمها للسكن من خلال الخزينة العمومية، ومن خلال هذا الفرع سنحاول تقديم تعريف قانوني للخزينة العمومية، وشروط منح القروض عن طريقها للموظفين من أجل اقتناء سكن.

أولا: التعريف القانوني للخزينة العمومية

هي هيئة مالية وطنية ليس لها شخصية معنوية، مكلفة بتحقيق الفعل المالي والحركة المالية للدولة والهيئات العمومية الأخرى وذلك عن طريق تحصيل الإيرادات ودفع النفقات بالإضافة إلى عمليات الخزينة، وهي العون الذي يقوم بتنفيذ الميزانية العامة للدولة وميزانية الهيئات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.[2]

ثانيا: شروط منح القروض من الخزينة العمومية

حدد المشرع كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء سكن جماعي أو توسيع سكن فردي، ويستفيد من قروض الخزينة وليس البنوك موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون المرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيهون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني، والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض.[3]

يضبط الحد الأقصى لمبلغ القروض لاقتناء أو بناء سكن كما يلي:[4]

- 7.000.000 دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفية العمومية؛
- 4.000.000 دج للفئات الأخرى من الموظفين.

يضبط الحد الأقصى لمبالغ القروض لتوسيع السكن كما يلي:[5]

[1] بوحفص جلاب، مرجع سابق الذكر، ص 131.

[2] قاشي يوسف، بن سنة ناصر، دور الخزينة العمومية في تنفيذ نفقات التجهيز العمومي (دراسة حالة خزينة ولاية البويرة)، مجلة أوراق اقتصادية المجلد 03 العدد 02، ديسمبر 2019، ص 26.

[3] بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق الذكر، ص 137.

[4] المادة 6 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة 4 جويلية 2010، ص 10.

[5] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166، مرجع سابق الذكر، ص 10.

- 4.000.000 دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية؛
- 2.000.000 دج للفئات الأخرى من الموظفين.

تطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا، يجب على المستفيد من القروض تقديم الضمانات الآتية:[1]

- رهن قانوني على السكن الممول لصالح الدولة؛
- كفالة تضامنية للزوج، في حالة ما إذا كان هذا الأخير كافلا؛
- وثيقة التأمين لتسديد القرض لفائدة الدولة في حالة الوفاة؛
- وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية.

المطلب الثالث: الهيئات الداعمة لعمليات التمويل العقاري في سوق السكن الجزائري

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى الهيئات والمؤسسات الداعمة لعمليات التمويل العقاري في الجزائر، وهي ممثلة فيما يلي:

الفرع الأول: شركة إعادة التمويل ألرهني SRH

يعتبر إنشاء شركة إعادة التمويل ألرهني سنة 1997 أحد التوجهات الجديدة للجزائر نحو اعتماد آليات التوريق، كوسيلة تمويلية جديدة تعمل على تخفيف العبء عن الخزينة العمومية، سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى نشأتها ومبادئ وإجراءات عملية إعادة التمويل ألرهني.

أولا: نشأتها

تأسست شركة إعادة التمويل في 27 نوفمبر 1997، كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي، تم اعتمادها كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 6 أفريل 1998،[2] لقد تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال إجمالي ابتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج، رفع إلى 4.165000.000دج في سنة 2003 رأس مالها الحالي محرر كليا ومكتتب ومكون من 833 سهم بقيمة 5000.000دج.[3]

[1] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-166، ص 13.

[2] مقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، عدد 27، الصادرة في 03 ماي 1998.

[3] تعريف بالشركة، على الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل ألرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الإلكتروني:
http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar

أسهم شركة أعادة التمويل ألرهني موزعة على ملاكها التسعة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (06): توزيع أسهم شركة إعادة التمويل ألرهني على ملاكها.

الهيئة	عدد الأسهم	قيمتها
الخزينة العمومية	254 سهم	1270 مليون دج
البنك الوطني الجزائري	109 سهم	546 مليون دج
البنك الخارجي الجزائري	109 سهم	546 مليون دج
القرض الشعبي الجزائري	109 سهم	546 مليون دج
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	76 سهم	380 مليون دج
البنك الجزائري للتنمية الريفية	50 سهم	250 مليون دج
الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين	50 سهم	250 مليون دج
الشركة الجزائرية للتأمين	50 سهم	250 مليون دج

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل ألرهني، تم الإطلاع عليها بتاريخ: 2021/02/24 على الموقع الإلكتروني:

http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar

طبقا للمادة 2 من قانون توريق القروض الرهنية الجزائري فإن مؤسسة التوريق هي هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، أي أن مؤسسة التوريق يمكن أن تتخذ شكل الشركة أو الصندوق.[1]

تهدف الشركة إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إضافة إلى:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدين المتوسط والطويل؛
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

ثانيا: مبادئ عملية إعادة التمويل ألرهني: ترتكز عملية إعادة التمويل ألرهني على المبادئ التالية:[2]

[1] موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص 191.

[2] شركة إعادة التمويل الرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الالكتروني:
http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7

1- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل ألرهني؛

2- تشكل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل ألرهني أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية؛

3- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت؛

4- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل ألرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت؛

5- إن التحويل لشركة إعادة التمويل ألرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنحكم بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل ألرهني؛

6- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد؛

7- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى استنادا لعرض التنوع الجغرافي واتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار؛

8- إن فترة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

وحتى يستفيد الوسيط المعتمد من إعادة تمويل القروض السكنية يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:[1]

- أن يكون بنكا أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم والقوانين السارية المفعول؛
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل لمراقبة الشركة من خلال الوثائق؛
- تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من المساهمين في اجتماع بدورة عادية؛
- يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد على معلومات تخص اسم وعنوان الشركة وقيمة قرض إعادة التمويل؛
- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80% من قيمة الضمانات المقدمة؛

لا يمكن الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين إلا للأغراض التالية:

- شراء مسكن أو إقامة جديدة؛
- بناء سكن عائلي فردي؛

[1] شركة إعادة التمويل الرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الالكتروني:
http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7

- توسيع السكن الموجود؛
- إعادة ترميم السكن أو الإقامة.

- يجب أن لا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية من 140% من قيمة القرض الممنوح من الشركة والوسيط المعتمد؛
- على المدى المتوسط لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة عن 15 سنة؛
- يلتزم الوسيط المعتمد بملء الوثائق الخاصة بالمعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للمالكين الجدد.

ثالثا: إجراءات إعادة التمويل ألرهني

من الناحية العملية فإن تدخل شركة إعادة التمويل ألرهني يكون وفقا للإجراءات التالية:[1]

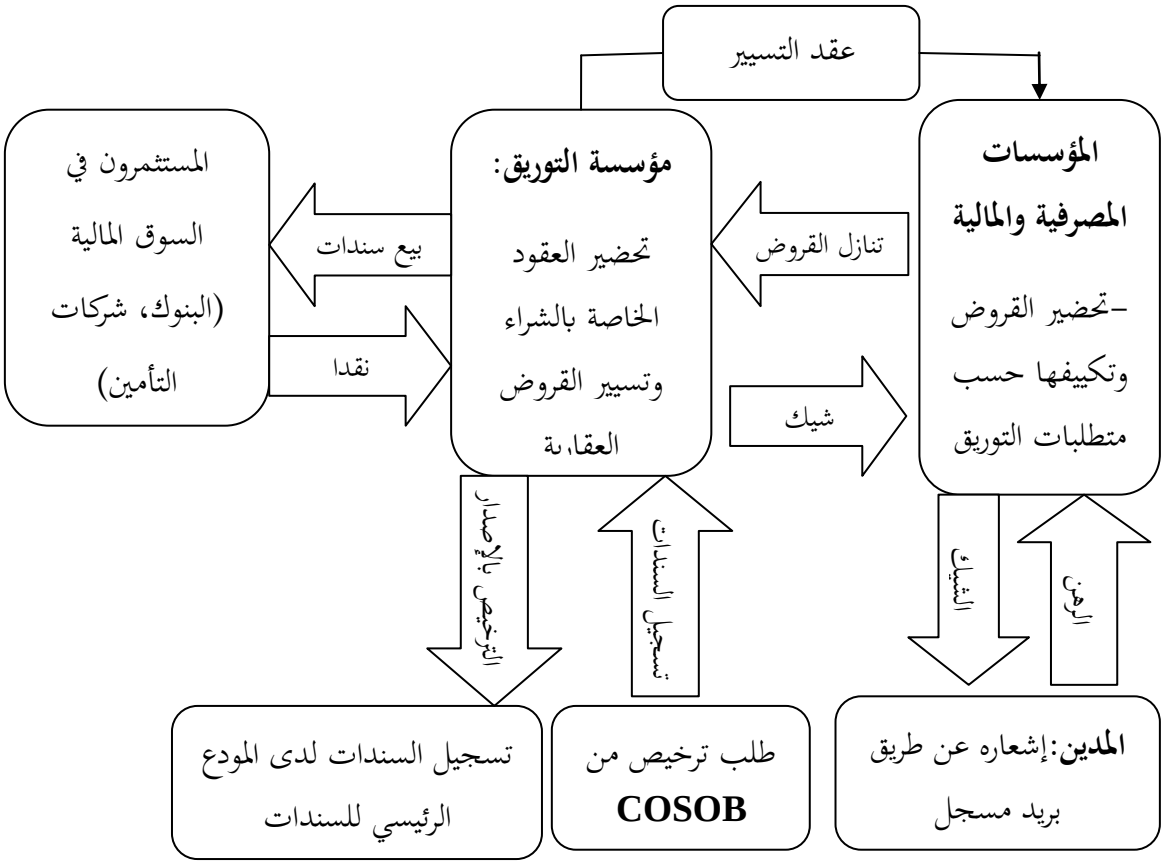
1- يقوم البنك بعد منحه القرض المضمون برهنه رسمي بإرسال ملفات المقترضين إلى شركات إعادة التمويل ألرهني والتي بدورها تقوم بإعادة دراستها خاصة فيما تعلق بمعايير الضمانات، إذا لاحظت الشركة أن البنك يحترم كل المعايير المعتمدة (الضمانات) فإنها تقوم بتأمينه وتحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض (المدين الراهن)، وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك، أما في حالة عدم احترام المعايير فإن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح للقرض وحده؛

2- يضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح؛

3- تقوم شركة إعادة التمويل ألرهني بعد أن تأخذ الرهون العقارية كضمان لها بطرحها في شكل سندات في السوق المالية ومن ثم تصبح هذه الرهون محلا للبيع والشراء مما ينشط السوق المالية.

[1] عبدلي أمينة، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 2- 2020، ص 97.

الشكل رقم(15): نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر نقدا



المصدر: عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار النشرlégende، 2007، ص 134.

تتم عملية التوريق في شركة إعادة التمويل ألرهني على مرحلتين هما:[1]

1- المرحلة الأولى: التخلي من طرف البنك على القروض العقارية الرهنية لصالح مؤسسة التوريق"شركة إعادة التمويل ألرهني"؛

2- المرحلة الثانية: تقوم مؤسسة التوريق بتحويل هذه القروض إلى سندات في السوق المالية وفق شروط معينة، بعد الإصدار تقوم المؤسسة بتسجيل هذه السندات عند المودع الرئيسي للسندات.

الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

في إطار السياسة السكنية المنتهجة من طرف الدولة الجزائرية والرامية إلى دعم وتمويل السكن لجأت الحكومة لإنشاء هيئات تدعم البنوك وتشجعهم أكثر في تمويل هذا القطاع، ومن أهم هذه الهيئات شركة ضمان القرض العقاري، والهدف منها هو حل مشكل السيولة لدى البنوك مع التقليل من مخاطر القروض العقارية من خلال عمليات التأمين عليها.

[1] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص 133.

أولا: نشأتها

هي شركة عمومية اقتصادية أنشأت في 5 أكتوبر 1997 في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي، أنشأت كشركة أسهم برأسمال يقدر بمليار دينار، بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998.[1]

المساهمون في شركة ضمان القرض العقاري هم:[2]

الجدول رقم (07): البنوك وشركات التأمين المساهمون في شركة ضمان القرض العقاري.

المساهمون	مبلغ المشاركة دج	النسبة	عدد الأسهم
الخزينة العمومية TB	807.000.000	%40.35	16.140
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	161.050.000	%8.025	3.221
القرض الشعبي الجزائريCPA	161.050.000	%8.025	3.221
البنك الوطني الجزائريBNA	161.050.000	%8.025	3.221
بنك التنمية المحليةBDL	161.050.000	%8.025	3.221
البنك الخارجي الجزائريBEA	161.050.000	%8.025	3.221
بنك الفلاحة والتنمية الريفيةBADR	101.400.000	%5.07	2.028
الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمينCAAR	101.400.000	%5.07	2.028
الشركة الجزائرية للتأمينات SAA	101.400.000	%5.07	2.028
الشركة الجزائرية لتأمينات النقلCAAT	41.800.000	%2.09	836
الشركة المركزية لإعادة التأمينCCR	41.750.000	%2.0875	835

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي للشركة تم الاطلاع عليه بتاريخ 2021/02/27 على الموقع الالكتروني: http://www.sgci.dz/?p=5

ثانيا: مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري

تتمثل مصادر تمويل الشركة في:[1]

[1] بوراوي عيسى، مرجع سابق الذكر،ص101.

2 مكدال سعدية، مرجع سابق الذكر، ص 31.

1- رأس مال المكتتب من طرف المؤسسات المالية المساهمة (البنوك وشركات التأمين)؛

2- أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين محدودة عن طريق التنظيم؛

3- عوائد أمواله.

ثالثا: مهام شركة ضمان القرض العقاري

الغرض من إنشاء شركة ضمان القرض العقاري هو منح الضمانات للقروض من قبل المؤسسات المالية، وذلك بغرض تغطية مخاطر عدم سداد القروض الممنوحة من أجل اقتناء عقارات في طور الانجاز، ولا شك أن ذلك يؤدي إلى تحقيق الائتمان لدى المتعاملين العقاريين واحترام آجال إنجاز العقارات محل البيع.[2]

تغطي الشركة خطر عدم سداد مبلغ القرض العقاري من قبل الزبون المقترض، وكذلك التغطية التأمينية ضد خطر وفاته أو احتراق السكنات موضوع القرض المرهون، وتقوم على الخصوص بما يلي:[3]

1- تسيير بشكل مستقل أموال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية المساهمة؛

2- مراقبة تسيير المؤسسات المالية فيما يخص المنازعات القانونية ومتابعة عمليات استرجاع الديون؛

3- تنفيذ جميع عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء؛

4- إعطاء الضمانات للقروض المقدمة من البنوك للحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.

رابعا: مظاهر تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض العقاري

يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية وهما كما يلي:[4]

1- **التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:** يعد تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد الذي يهدفون إلى تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات الشركة وهنا يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين وهما:

- **التأمين أو الضمان البسيط:** ويكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض وهنا نميز بين صنفين من التغطية:

---

[1] بن يحي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 207.

[2] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015 ص32.

[3] مسعود يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، ص 65

[4] يوسفي محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون، العدد 18 جانفي 2018، ص ص: 49-50.

- **التغطية المحدودة:** وتكون في حالة تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني، فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركة ضمان القرض العقاري حيث تكمن نسبة التعويض في بـ90% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل؛
- **التغطية الشاملة:** إن بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون مسؤولية الشركة، وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود 60% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين، وهذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، ويتم دفع 30% من قيمة التعويض لصالح شركة ضمان القرض بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل.

– **التأمين أو الضمان الكلي:** ويكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة، وتكون صلاحيات شركة ضمان القرض في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في ضمان أربع (04) استحقاقات شهرية مجتمعة، و ضمان ستة (06) استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة.

ويكون ضمان التأخير في تسديد بعد سنة واحدة من بدأ تنفيذ القرض، ويكون إعلان عن حالة التأخير إلا بعد مدة 02 شهر مع تبرير التأخير.

2- **التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين (المرقي العقاري) في الترقية العقارية**[1]: يتم تدخل شركة ضمان القرض العقاري في هذا صنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف المقرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي، ويكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه؛ إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني لا تعود المسؤولية على شركة ضمان القرض العقاري، وهنا يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه، ويتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل.

الجدول رقم (08): عدد القروض المؤمنة بشركة ضمان القرض العقاري في الفترة(2010–2016).

السنة	عدد القروض المؤمنة	قيمة القروض المؤمنة (دج)

[1] يوسفي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 50.

2010	2.624	6.262.925.800
2011	3.522	8.728.281.486
2012	9.128	20.080.065.565
2013	23.059	55.995.492.724
2014	26.559	67.074.542.593
2015	25.721	68.022.664.582
2016	25.546	70.888.285.930
المجموع	116.159	297.052.258.680

المصدر: تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/12، على الموقع الرسمي للشركة:

http://www.sgci.dz/?p=5

نلاحظ من الجدول أعلاه أن عدد القروض المؤمنة من طرف شركة ضمان القرض العقاري عرفت ارتفاعا منذ سنة 2011، ووصلت سنة 2012 إلى ثلاثة أضعاف (9128 قرض) ما تم تأمينه سنة 2011، وواصلت الشركة عمليات تأمينها للقروض العقارية لتصل سنة 2016 إلى 25546 قرض مؤمن.

الفرع الثالث: شركات التأمين العامة والخاصة

يعتبر التأمين من الوسائل الحديثة نسبيا لحماية الائتمان عن طريق القيام بعملية تأمين، حيث تتولى مؤسسات التأمين ضمان خطر عجز زبائن المؤسسة المقرضة، وبموجب عقد التأمين تتحصل هذه الأخيرة على تعويض في حالة ضياع ديونها.[1] إضافة إلى شركة ضمان القرض العقاري المعنية بتأمين الأشخاص في القرض العقاري، والتي كانت سابقا زيادة على تأمين العجز الدائم والمؤقت للمقترض في التأمين على القرض، تتكفل أيضا بالتأمين على حالة الوفاة إلى أن تم استحداث الشركة الوطنية للتأمين، التي أوكلت لها مهمة التأمين على وفاة المقترض.[2]

أولا: شركات التأمين المساهمة في تأمين القروض العقارية

[1] مسعود يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، ص 54.

[2] قورش ليلى، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03 شهر جوان 2020، ص 50.

إضافة إلى شركة ضمان القرض العقاري توجد عدة شركات تعمل في مجال التأمين تسوق لمنتجات تأمين القروض وأهم هذه الشركات:

1- الشركة الوطنية للتأمين SAA؛

2- الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR؛

3- الجزائرية للتأمين الشامل CAAT؛

4- الشركة المركزية لإعادة التأمين CCR.

ثانيا: اتفاقيات تأمين القروض العقارية بين شركات التأمين والبنوك التجارية[1]

سنحاول التركيز على أهم شركتين رائدتين في مجال تأمين القروض العقارية (الشركة الوطنية للتأمين والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين)، من خلال تسليط الضوء على أهم الاتفاقيات المبرمة مع هذه الشركات والبنوك التجارية الجزائرية.

1- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 2003/10/22: نصت على تحويل تأمين خطر الوفاة إلى شركة التأمين لتغطيته، وهذا من اجل دعم الضمانات المقدمة لتفادي تعرض البنك لخطر عدم السداد؛

2- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين(SAA) وبنك الفلاحة والتنمية الريفية(BADR) 2008/04/20: والتي نصت على تسويق منتجات شركة التأمين من خلال شبابيك البنك والمتمثلة في:(المخاطر الزراعية من كوارث الطبيعة وهلاك المحاصيل نتيجة الحرائق، التأمين ضد المخاطر المتعدد للسكن، منتجات التأمين على الأشخاص، والتأمين على القروض)؛

3- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين (SAA) وبنك التنمية المحلية(BDL) 2008/04/19: كان الهدف منها تسويق منتجات الشركة عبر شبابيك البنك، وتمثلت هذه المنتجات في(التأمين على الأشخاص، والتأمين على السكن)، مع تطوير هذه العملية بإشراك أطراف جدد: بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وشركة (**AXA**) الفرنسية لإطلاق شركة جديدة مشتركة.

4- اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (SAA) وبنك القرض الشعبي الجزائري(CPA)2008/05/28: ونصت على تسويق منتجات الشركة في شبابيك البنك ابتداء من تاريخ

[1] يوسفي مُحَّد، مرجع سابق الذكر، ص ص:51-52.

2009/07/01، وتمثلت هذه المنتجات في: (التأمين ضد الكوارث الطبيعية، التأمين ضد خطر الوفاة، التأمين ضد الأخطار المتعددة للسكن، والتأمين على القرض)؛

5- اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين(CAAR) والبنك الوطني الجزائري (BNA): تم إضافة أطراف جدد: الشركة الوطنية للتأمين (**SAA**) ، والشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT، والتي تقضي بتوزيع منتجات هذه الشركات في شبابيك هذه البنوك، غير أن العملية شهدت تأخر في التجسيد لغاية 2010/10/04 كانت أول تجربة عملية فالميدان.

الفرع الرابع: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMPI

من أجل ضمان وكفالة القروض المصرفية الممنوحة من طرف البنوك العمومية، ومن أجل إشراك أطراف جدد في نشاط التمويل العقاري تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة والمتبادلة، سنحاول التطرق إليه من خلال هذا الفرع كما يلي:

أولا: نشأته

عملا بأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 [1] المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 [2] المؤرخ في 19 جانفي 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 [3] المؤرخ في 01 مارس 1993، يحدث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يدعى في صلب النص الصندوق.

ووضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له غاية تحقيق الربح، الهدف من إنشاءها هو ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل البنوك وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم.[4]

وتتشكل موارد الشركة من:[5]

1- حقوق الانضمام والاشتراكات المدفوعة من طرف المتعهدين؛

[1] الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 05 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ص 34.

[2] الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ص 70.

[3] الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، ص 06.

[4] المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في: 03 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية عدد 73، ص35.

[5] بوراوي عيسى، مرجع سابق الذكر، ص 104.

2- الاستيردادات المالية الناتجة عن تحقيق أمانات حقيقية للمنظمين غير الصالح؛

3- أرباح الصرف على المدفوعات المؤجلة.

ثانيا: مهام الصندوق

1- تتمثل مهامه في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه، عقد حفظ الحق وعقد البيع بناءا على التصاميم؛

2- قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشترين من المرقي العقاري ونجد ذلك في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 حيث يحل محل المشترين وبالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقي ويستوفيها وفقا للإجراءات القانونية، ولكن بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشترين وهذا ما نصت عليه المادتين 57 و58 من القانون رقم 11-04 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406؛

3- كما نشير إلى أن التأمين أمر إلزامي وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام عقود البيع بناءا على التصاميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين التزاما بنص المادة 54 من القانون رقم 11-4 وبالتالي لا يمكن للموثق تحرير عقد بيع بناءا على التصاميم بدون وجودها، في المقابل على المشتري أن يعلم أن غياب شهادة الضمان يعني المخاطرة الحقيقية فقد يخسر أمواله ولا يحصل على ملكية السكن؛

4- يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية في إطار المهام المنصوص عليها في القانون. [1]

ثالثا: المخاطر التي يغطيها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تختلف المخاطر التي يهدف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى تغطيتها، باختلاف صفة المتعامل في الترقية العقارية بين ما إذا كانا شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.[2]

1- **حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا طبيعيا:** في هذه الحالة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن ما يلي:

- وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع؛

[1] قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص ص: 117-118.

[2] طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 471.

- فقدان مؤكد للمتعامل بشرط أن يكون هذا الفقدان مؤكد من طرف سلطة قضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال؛
- احتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

2- **حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا معنويا:** يضمن الصندوق في حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا معنويا ما يلي:

- إفلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية؛
- تصفية المؤسسة مهما كانت الأسباب، سواء قضائية أو بصورة مسبقة؛
- اكتساب احتيال ونصب المتعامل في الترقية العقارية من طرف السلطة القضائية.

الفرع الخامس: الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية FNPOS

يتضمن هذا الفرع تاريخ نشأة الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية، ومختلف المساعدات المالية المقدمة من طرفه في مجال تمويل السكن، وسنحاول استعراضها فيما يلي:

أولا: نشأته

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ومنذ نشأته بموجب القانون 83-16 المؤرخ في 1983/07/02 مؤسسة عامة ذات طابع صناعي وتجاري،[1] أسست بهدف دعم العمال عن طريق مساهمتهم (الاقتطاع من الدخل الشهري) في الحصول على إعانات مالية، قصد استكمال مشاريعهم السكنية عن طريق خلق فكرة التضامن الشامل بين العمال وكذا المساهمة في توزيع الأعباء، وقصد تحقيق العدالة في مجال التوزيع العادل للمساعدات في مجال الخدمات الاجتماعية.

ثانيا: أشكال المساعدات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية لتمويل السكن

يقوم بعملية التمويل العقاري لصالح عماله، كما يقوم بتمويل مشاريع أخرى دون أن يقوم بدوره كمرقي وإنما كممول فقط، ويظهر ذلك في منحه لمساعدات وقروض لفئة العمال، وهي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ممنوحة من طرف الصندوق لإجراء وضعية نشاط أو في حالة عدم تقاعد والذين قد تمت المصادقة على ملفاتهم، ويعد هذا الصندوق رافدا جديدا في مجال الدعم المالي عن طريق تخصيص إعانات مالية، وهذه السياسة تندرج ضمن مخططات الحكومة الرامية إلى البحث عن مصادر تمويل جديدة خارج ميزانية الدولة وكذا

[1] الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 1983/06/05، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ص 1830.

مرافقة طالبي السكنات من ذوي الدخل المتوسط في تجسيد مشاريعهم العقارية، وهي المساعدات الممنوحة للعمال الأجراء غير المستفيدين من سكنات، وأهم أشكال هذه المساعدات تتمثل فيما يلي:[1]

1- **مساعدات موجهة لاكتساب سكن اجتماعي:** وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن في إطار البرامج السكنية المسماة الاجتماعية؛

2- **مساعدات موجهة لاكتساب سكن ترقوي:** وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن (برامج السكن الترقوي) والتي لا تتعدى ثمن التنازل عنها السقف المقبول؛

3- **مساعدات موجهة لبناء سكن:** وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في بناء مسكن ذاتي، البناء الذاتي والذي لا يتعدى ثمنه السقف المقبول مبلغ مساعدة الصندوق.

المبحث الثالث: سياسة التمويل العقاري المنتهجة في الجزائر للحد من أزمة السكن خلال الفترة (1962-1999).

سنحاول من خلال هذا المبحث تقديم مختلف سياسات الجزائر في عمليات التمويل العقاري خلال الفترة (1962-1999)، كمدخل لما تضمنه الفصل التطبيقي، مع إبراز أهم ما ميز كل فترة من آليات تمويلية ومختلف الصيغ التمويلية التي كانت متاحة خلال كل مرحلة، وقد تم تقسيمها كما يلي:

المطلب الأول:التمويل العقاري في الجزائر قبل الاستقلال.

اعتمد المستعمر الفرنسي في سياسة التمويل العقاري التي كانت موجهة لعمليات انجاز المشاريع السكنية في دولة الجزائر على مصدرين أساسيين قبل أن تمنح لدولة الجزائر استقلالها وهما كما يلي:

الفرع الأول: الموارد العمومية:[2]

تعتبر الموارد العمومية المصدر الرئيسي والمهم الذي اعتمدت عليه السلطات الاستعمارية في عملية انجاز المساكن وتتمثل هذه المصادر في مؤسسات التعاونيات للسكنات ذات الإيجار المتوسطHLM مؤسسات القروض العقارية، ومؤسسات التعاونيات للسكن الجزائري.

فيما يتعلق بتعبئة أموال مؤسسات تعاونيات الإيجار المعتدل HLM من أجل إنشاء هذا النوع من المساكن كان من صندوق الإيداع والضمانCDC، الذي تم إنشاءه سنة 1949، وهو حساب خاص

[1] نجية بوراس، دبار محمد أمين، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، الحوار المتوسطي، المجلد العاشر، العدد3، ديسمبر 2019، ص 373.

[2] Rachid Hamidou ; Le logement un défi ; co-edition ; 1989 ;p83.

للخزينة الجزائرية تم توفيره من قبل صندوق الإيداع والضمان، بدءا من سنة 1959 تلقى الصندوق مساعدات من الدولة من خلال صندوق التجهيز والتطوير للجزائر.

الفرع الثاني: موارد القطاع الخاص

في هذا الإطار المصدرين الرئيسيين المعتمد عليهما في عملية التمويل العقاري هما:

أولا: القروض البنكية

هذا النوع من التمويل الموجه للإنشاء والتعمير يكون في شكل تسبيقات خاصة، من طرف القرض العقاري(Le Crédit Foncier)، وتتميز بأنها:[1]

1- قروض بنكية قابلة لإعادة الخصم لدي بنك الجزائر؛

2- كما أنها قروض طويلة الأجل تمنح بواسطة القرض العقاري، ومصادر هذا التمويل تكون من:

- عائدات إصدار السندات العامة؛
- الدولة؛
- التزامات الرهن العقاري.

ثانيا: المدخرات الخاصة[2]

كانت بصفة عامة الآليات المستخدمة تتمثل في دعم أسعار الفائدة، مدخرات القروض، أو مساهمة المستفيدين أو صاحب العمل.

1- **دعم أسعار الفائدة الثابتة:** بمساعدة هذه الإعانة الثابتة الممتدة على عدة سنوات، المستفيد يقوم بعملية انجاز البناء بأمواله الخاصة، أو باستخدام الأموال التي تقرضها البنوك؛

2- **المدخرات – الائتمان:** كان أحد طرق تشجيع الاقتراض، والذي حدد بشروط خاصة حيث تم تحديد الحد الأقصى للائتمان إما بما قيمته 19000دج بفائدة تقدر بـ 1100دج في السنة، أو برأس مال قيمته 55000دج مجمد لمدة سنة، وإما برأس مال قيمته 10000دج مجمد لأكثر من 5 سنوات؛

3- **مساهمة المستفيدين:** من أجل انجاز برامج سكنية تم اعتماد طريقة أخرى لتعبئة رأس المال الخاص حيث لم تعد مساهمة المستفيدين مساهمة إرادية وإنما مساهمة إلزامية تعرف باسم مساهمة صاحب العمل، تفرض على الشركات الصناعية والتجارية التي توظف على الأقل 10 موظفين.

[1] Rachid Hamidou, op cit;p84
[2] Rachid Hamidou, op cit;p86

ثالثا: موارد إضافية (مساعدة)

لاستكمال النظرة العامة حول أساليب التمويل العقاري إلى غاية سنة 1962، كان لا بد من تسليط الضوء على بعض مصادر التمويل الأخرى المستخدمة، وهي القروض الممنوحة بالإضافة إلى مساهمة صناديق الضمان الاجتماعي والإعانات العائلية، صندوق العمل الاجتماعي والتسبيقات الإدارية.

1- قروض الممنوحة من الجماعات المحلية: مكنت هذه الصيغة بعض البلديات الصغيرة والمتوسطة من منح قروض تكون موجهة لعملية تمويل بناء السكن.

2- مساهمة صندوق الضمان الاجتماعي والمنح العائلية: قدم القطاع الاجتماعي المساعدة في تمويل السكن، حيث قامت صناديق الضمان الاجتماعي والإعانات العائلية في بعض الأحيان باستثمارات مباشرة وأحيانا أخرى منحت قروضا إضافية للشركات التابعة لها المرشحين للبناء.

3- صندوق العمل الاجتماعي le fonds d'action sociale (FAS): تم إنشاءه سنة 1958 للعمال المسلمين في العاصمة الفرنسية ولأسرهم، ثم تم تكريسه بشكل أساسي للعمال الجزائريين الذين كانوا في فرنسا،[1] يعبئ هذا الصندوق من الجزء الغير محصل من المنح العائلية والمتعلق بأجور العمال الجزائريين في فرنسا، بسبب انخفاض معدلها في الجزائر أتاح ذلك بناء مساكن لأسر هؤلاء العمال وإن كان بشكل ضعيف جدا.[2]

4- التسبيقات الإدارية: تم تقديم التسبيقات الإدارية متوسطة الأجل من قبل الدولة، المؤسسات والهيئات العمومية المحلية منها والوطنية لبعض العمال الأجراء مثال عمال البريد PTT.

تميزت عملية التمويل العقاري في مرحلة ما قبل الاستقلال بما يلي:

- سعت الإدارة الاستعمارية إلى التأثير على الراغبين في الحصول على سكن، بتوفير بعض أنماط التمويل العقاري الموجهة للحصول على سكن، غير أنها كانت جد معقده وحكر على البعض من الفئات؛
- بعض صيغ التمويل التي كانت متاحة هي في إطار الاقتصاد الرأسمالي؛
- ارتفاع تكلفة البناء بسبب ارتفاع الفوائد المترتبة عن القروض الموجهة لتمويل السكن؛
- الإجراءات المنتهجة من قبل المستعمر أفادت ميسوري الحال ومعظمهم من المعمرين الأوروبيين؛
- لم يتمكن المستثمرين الناشئين الجزائريين من الاستفادة من مساعدات البناء إلا في إطار الجمعيات التعاونية السكنية الجزائرية الممولة من صندوق الوقف الإسكاني وبناء مساكن اقتصادية.

[1] Moncef Ben Othman, Le rôle du fonds d'action sociale, Hommes et migrations N1114- Juillet – Aout - Septembre 1988, p 130.
[2] Rachid Hamidou, op cit;p88.

المطلب الثاني: التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (1962-1989)

حاولنا من خلال هذا المطلب تبيان مختلف سياسات الجزائر في مجال التمويل العقاري خلال الفترة (1962-1989)، وقد تم تقسيمها كما يلي:

الفرع الأول: خلال الفترة (1962-1969)

تضمن هذا الفرع نظرة عامة عن الموارد الخاصة بالتمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (1962-1969)، وهي مقسمة كما يلي:

أولا: خلال الفترة(1962-1966)

توقفت كل ورشات إنجاز المساكن مباشرة بعد الاستقلال الوطني في 1962 بسبب توقف نظام تمويل المساكن بشكل كامل، فمن جهة توقف القرض العقاري الفرنسي (Le crédit foncier français) عن ممارسة نشاطه منذ 1962 ولم يعد يمنح القروض الخاصة بإنجاز المساكن كما لوحظ أن جميع الإعانات التي سطر لها لسنوات 1963-1964 توقفت هي الأخرى من جهة ثانية.[1]

بعد سنة 1962 تم تعليق الموارد الرئيسية للتمويل العقاري ثم تم استبدالها بقروض مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.[2] الذي اقتصر دوره على منح القروض الفردية وذلك ابتدءا من سنة 1966، وبالموازاة مع هذه العملية قام الصندوق بمنح الجماعات المحلية وذلك في إطار عملية تمويل المساكن أموال في شكل قروض.[3]

تضمن الاتفاق الفرنسي الجزائري الأول تحمل أعباء صندوق الضمان والإيداع من طرق الخزينة الفرنسية، كما يجب على الدولة الجزائرية أن تقوم بتسديد قيمة هذه الأعباء للخزينة الفرنسية في مدة 40 سنة بفائدة تقدر بـ1% سنويا، وبعدها تم إبرام اتفاق جديد بين الدولتين الجزائرية والفرنسية تضمن أنه ابتدءا من سنة 1965 ستتولى الخزينة الجزائرية تمويل المشاريع التي هي قيد الانجاز، بالإضافة إلى البرامج الجديدة المسجلة في المخطط الثلاثي الأول 1967-1969.[4]

---

[1] عمران محمد، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه، علوم سياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص 123

[2] Rachid Hamidou op cit; p89

[3] عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص ص: 123-124.

[4] Nadir Abdullah Benmatti, L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982, p206.

بعد أخذ الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، اتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، لعل أهم هذه البرامج تمثلت في:[1]

1- **برامج السكنات من نوع" هياكل les carcasses"**: بعد الاستقلال من بين أوائل تدخل الدولة في قطاع السكن، تمثل في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ، هذه البرامج مثلت 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

2- **برامج سكنات " نظام الرهن العقاري "le fonds de dotation de l'habitat (FDH)**": تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري "FDH"، وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.

3- **برنامج سكنات ذات الإيجار المتوسط" Habitat à Loyer Modéré (HLM)**": بعد الاستقلال تدخل الدولة في مجال السكن مس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط HLM، التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

خلال هذه الفترة أوكلت مهمة التمويل العقاري من أجل تمويل السكنات للخزينة العمومية، أما بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياطCNEP، فقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية وذلك ابتداء من سنة 1966، حيث توجه هذا الأخير لإنجاز السكنات الجديدة أو إتمام السكنات التي لم يتم بعد إتمامها وذلك وفق شروط يتعين توفرها في المستفيد وبالموازاة مع القروض الفردية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح الجماعات المحلية وذلك في إطار عملية تمويل السكنات بأموال في شكل إعانات أو قروض.[2]

ثانيا: خلال الفترة 1967-1969 (المخطط الثلاثي الأول)

تضمن المخطط الثلاثي الأول 1967-1969 ما نسبته 2.72% لقطاع السكن من إجمالي الاستثمارات العمومية، بينما خصصت ما يفوق 60% للقطاع الصناعي، وخلال المخطط الرباعي الأول

1 حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003، ص ص:44-45.

2 حاوشين ابتسام، مرجع سابق الذكر، ص 46.

ظل قطاع السكن مستفيد بنسبة 5% من إجمالي الاستثمارات المبرمجة.[1] والجدول الموالي يبين حجم القروض المستهلكة خلال الفترة (1967-1969)، وحجم السكنات المنجزة.

الجدول رقم (09): المتضمن حجم الانجازات المالية والفيزيائية المنجزة خلال الفترة(1967-1969)

(الوحدة: مليون دج).

السكنات المنجزة						السكنات طور الانجاز حتى 1969/12/31	
1967	1968	1969	مجموع السكنات المنجزة	مجموع القروض المستهلكة	السكن قيد الانجاز	السكن الذي لم ينطلق انجازه
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	-	دج	العدد	العدد
2.292	2.201	5.055	9.548	160	10.608	13.943

المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص 32.

من خلال الجدول أعلاه نستنتج ما يلي:

1- تم استهلاك ما قيمته 160 مليون دج خلال المخطط الثلاثي للفترة(1967-1968)، لإنجاز 9548 وحدة سكنية؛

2- بلغ عدد الوحدات السكنية التي هي قيد الإنجاز 10608 وحدة؛

3- بلغ عدد الوحدات السكنية الغير منطلق في إنجازها 13943 وحدة إلى غاية 1969/12/31.

الفرع الثاني: خلال الفترة (1970-1977) المخططين الرباعيين الأول والثاني.

ركزنا في هذا الفرع على الفترة (1970-1977) وهي خاصة بالمخططين الرباعيين الأول والثاني، والشروط اللازمة في عملية التمويل العقاري وأهم التعديلات التي تم إدخالها على هذه التعديلات.

أولا: خلال الفترة (1970- 1973) المخطط الرباعي الأول

خلال الفترة (1970- 1973)كانت وتيرة انجاز مشاريع السكنات العمومية جد بطيئة، ولم تكن شروط التكفل الفعلي والنوعي للطلب الوطني في هذا المجال متوفرة بعد، فقد كانت الميزانية التي خصصت

[1] Sid Boubekeur ; L'habitat en Algérie stratégies d'acteurs et logiques industrielles, office des publications universitaires, 1986, pp 46-47.

للقطاع في المخطط الرباعي الأول تقدر بنسبة 5% من الغلاف الإجمالي وهي نسبة جد ضعيفة مقارنة بما تم تخصيصه لقطاعات أخرى.[1]

1- الشروط المحددة لعملية التمويل العقاري خلال المخطط الرباعي الأول:

أعيد النظر في تمويل السكنات انطلاقا من المخطط الرباعي الأول بسبب عجز السلطات العمومية على تحمل عبئ التمويل وعليه اتخذت جملة من الإجراءات أهمها:[2]

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات تكول وفق نمط جديد يسمى:"ادخار-سكنات"؛
- ابتدءا من سنة 1970 أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، التمويل كان وفق جملة من الشروط:[3]

- 50% من قيمة تكلفة الانجاز المقدرة عن طريق الخزينة العمومية خلال مدة 30 سنة بمعدل فائدة 1%سنويا؛
- 50% من نفس تكلفة الانجاز المقدرة عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال مدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75% سنويا.

تم إجراء تعديلين على شروط التمويل خلال المخططين الرباعيين وهما كما يلي:

- 75% من قيمة تكلفة الانجاز المقدرة عن طريق الخزينة العمومية خلال مدة 40 سنة بمعدل فائدة 1%سنويا؛
- 25% من نفس تكلفة الانجاز المقدرة عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال مدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75% سنويا. وأوكلت عملية انجاز المساكن للمكاتب العمومية لمساكن الإيجار المتوسط(O.P.H.L.M).[4]

بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر بـ 45.000 سكن حضري، غير أنه وفي حقيقة الأمر لم يتم إنجاز سوى 18.000 سكن بغلاف مالي قدر بـ 15.000 مليون دج نتيجة تغير الأسعار.[5]

---

[1] حسين يرقي، بوحمبل أحمد، تحليل السياسة السكنية في الجزائر، مداخلة بالملتقى الدولي أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، المنعقد يومي 09 و10 ماي 2012، بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، ص161.

[2] حواشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، قسم علم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر3، ص 75.

[3] Nadir Abdullah Benmatti, L'habitat du tiers-monde (cas de lAlgérie),SNED, Alger, 1982, pp 206-207.

[4] عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص 124.

[5] خيرات أحمد، مرجع سابق الذكر، ص32.

ثانيا: الفترة(1974-1977) المخطط الرباعي الثاني

في سنة 1974 بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية وذلك مع بداية المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.

حصل التعديل الثاني خلال سنة 1979(قانون المالية1979) الذي قدم المزيد من التيسير في عملية التمويل، حيث نص على أن الخزينة العمومية تمول ما نسبته 100% من قيمة البرامج السكنية بمدة سداد قدرت بـ40 سنة وبمعدل فائدة 1% سنويا.[1]

حدد ما قيمته 17.5 مليار دج لإنجاز 156.681 وحدة سكنية، أي بمتوسط 11.170 دج للوحدة السكنية الواحدة خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977).[2]

تضمن المخطط الرباعي الثاني برنامجين تمويليين الأول خاص بالسكن الحضري والثاني بالسكن الريفي حيث تم برمجت انجاز جملة من الوحدات السكنية وهي موزعة كما يلي:[3]

1- **برنامج السكن الحضري:** تضمن المخطط الرباعي الثاني البرامج السكنية الحضرية التالية:

- الانطلاق في انجاز 100.000 وحدة سكنية بما فيها السكنات قيد الانجاز؛
- توزيع 90.000 وحدة سكنية.

2- **برنامج السكن الريفي:** تضمن المخطط الرباعي الثاني برامج السكن الريفي وهي كما يلي:

- انجاز 20.000 وحدة سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة؛
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.

[1] Nadir Abdullah Benmatti, op cit, p207.
[2] Nadir Abdullah Benmatti, op cit, p189.
3 Rachid Hamidou op cit; pp 40-41.

الجدول رقم (10): يتضمن البرامج المقدرة والمنجزة الخاصة بالسكن الحضري والريفي خلال المخطط الرباعي الثاني للفترة 1974-1977.

الوحدة مليون دج

تكلفة البرامج الجديدة	عدد السكنات		الاعتمادات المالية المخصصة 1974-1977	الاعتمادات المالية المستهلكة 1974-1977
	المقدرة	المنجزة		
السكن الحضري 6980	100.000	45.000	5.670	5.200
السكن الريفي 3830	100.000	75.000	2.630	4.300

Source: Rachid Hamidou, Le logement un défi, coédition, 1989 ; p42.

ثالثا: حجم الاعتمادات المالية المخصصة والانجازات خلال الفترة 1967-1978

باختصار بلغت الوضعية الإجمالية في نهاية الفترة 1967-1978 كما يلي:[1]

- خصص غلاف مالي قدر بـ14 مليار دج؛
- باقي الانجاز بلغ ما قيمته 30 مليار دج؛
- عدد السكنات المبرمجة 200.000 وحدة سكنية؛
- عدد السكنات المبرمجة والتي لم تنطلق الأشغال فيها بعد قدرت بـ140.000 وحدة.

1- **السكن الحضري:** ظفرت صيغة السكن الحضري بغلاف مالي معتبر خلال الفترة 1967-1978 قدر بما قيمته 9.148 مليار دج، وبلغت قيمة استهلاك هذا الغلاف المالي خلال كل سنة كما يلي:[2]

- 82 مليون دج خلال الفترة 1969-1973؛
- 400 مليون دج في سنة 1974؛
- 671 مليون دج في سنة 1975؛
- 1.801 مليون دج في سنة 1976؛
- 2.483 مليون دج في سنة 1977؛
- 2.972 مليون دج في سنة 1978.

[1] Rachid Hamidou op cit;pp :42-43.
[2] Rachid Hamidou op cit ,pp: 42-43.

فرغم الزيادات المعتبرة في الأغلفة المالية المخصصة لقطاع السكن لم يتم تحقيق زيادات معتبرة في انجاز المساكان بشكل مقابل، وذلك بسبب ارتفاع تكلفة البناء، والتوسع في انجاز عدد أكبر من المشاريع.

2- **السكن الريفي**: كانت الدولة تمول السكن الريفي كلية بصفة معونة، وتمثلت في ستة حالات:[1]

- **تمويل المساكن في القرى الزراعية الاشتراكية:** تمويل يعتمد وبشكل كلي ونهائي على الدولة مساكن القرى الزراعية الاشتراكية هي مساكن فردية، المستفيدين من هذه المساكن غير معنيين بدفع الإيجار وهم غير ملزمين بدفع مقابل مالي، فهم ليسو مستأجرين ولا مالكين، بل مستغلين وبشكل مجاني لهذه المساكن، هذه الميزة تشجع المواطنين على الاستقرار في المناطق الريفية.
- **تمويل برامج البناء الذاتي:** في هذه الحالة تخصص الدولة وبشكل نهائي مبلغا يتراوح بين 15000 دج و17000 دج، إضافة إلى نسبة 15% لعمليات البناء الذاتي المنجزة في جنوب البلاد، وتم مضاعفة هذه المبالغ ابتدءا من سنة 1980.
- **تمويل للقضاء على السكن غير المستقر:** هذا النوع من التمويل يخص انجاز السكنات في الوسط الريفي بمساهمة نهائية للدولة، غير أن أثره يبقى هامشيا لضعف الغلاف المالي الإجمالي المخصص له.
- **تمويل إعادة الإعمار وتوسيع القرى القائمة:** يهدف هدا النوع من التمويل أيضا إلى الحد من الهجرة الجماعية من الريف، بمساهمة الدولة وبشكل نهائي، ولا تخص فقط السكنات بل أيضا التجهيزات الجماعية، غير أنه لم يتم تحقيق إلا جزء قليل من الانجازات في هذا الإطار.
- **تمويل برنامج تطهير المساكن في القطاع المسير ذاتيا:** هذا التمويل ممنوح من طرف الدولة وبشكل نهائي، من أجل ترميم وتجديد السكن المتواجد في المجال المسير ذاتيا.
- **تمويل المساكن الريفية لصالح الأفراد الذين يعملون فرديا أو جماعيا:** يمكن لأي مواطن أن يتولي عملية انجاز سكن في الوسط الريفي بصفة فردية أو جماعية.

الجدول الموالي يبين الوضعية المالية لبرامج السكن الريفي من خلال رصد رخص البرامج والاعتمادات الموقوفة إلى غاية 1979/12/31.

[1] Nadir Abdullah Benmatti, L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982, pp: 208-209.

الجدول رقم(11):الوضعية المالية لبرامج السكن الريفي الموقوفة في 1979/12/31

(الوحدة مليار دج)

البرامج	الوضعية المالية		
	رخص البرامج	الاعتمادات	باقي الانجاز إلى غاية 1979/06/30
المساكن في القرى الزراعية الاشتراكية	7.585.818	2.535.430	6.464.054
توسيع القرى القائمة	413.58	107.280	335.450
المساكن في القطاع المسير ذاتيا	921.759	162.348	884.795
البناء الذاتي	1.720.963	1.200.118	520.844
المجموع	10.642.048	4.005.176	8.205.143

Source: Rachid Hamidou, op cit ;p 44.

من خلال الاطلاع على الجدول أعلاه يمكن استنتاج ما يلي:

- فيما يخص المساكن في القرى الزراعية الاشتراكية تم تخصيص غلاف مالي قدر بـ 2.535.430 مليار دج، حيث تم انجاز 105 قرية تضمنت 18.521 سكن، في حين لم يتم الانطلاق في 79 قرية أي 16.221 سكن؛
- بلغت نسبة امتصاص الاعتمادات المالية من أجل إنجاز مساكن القطاع المسير ذاتيا وتوسيع القرى القائمة على التوالي 4% و13.2% من قيمة الاعتمادات المخصصة لكل برنامج؛
- بتاريخ 1978/12/30 تم الانطلاق في جميع برامج السكن الريفي المبرمجة.[1]

من خلال الجدول الموالي سنحاول تبيان حجم التوقعات والانجازات الخاصة بصيغة السكن الحضري، خلال فترة المخطط الثلاثي (1967-1969)، والمخططين الرباعيين الأول والثاني.

[1] Rachid Hamidou, op cit, p45.

الجدول رقم (12): يبين حجم التوقعات والانجازات لحجم السكنات الحضرية من الناحية المالية للفترة (1967-1977). (الوحدة مليار دج)

المخططات	الاعتمادات	الانجازات				باقي الإنجاز
		69-67	73-70	74-73	المجموع	
المخطط الثلاثي (69-67)	930138	148318	604155	121752	874225	55913
المخطط الرباعي الأول(70-73)	2704215	-	381770	1824094	2205864	498351
المخطط الرباعي الثاني(74-77)	17503937	-	-	3094000	3094000	14409937
المجموع	21138290	148318	985925	5039846	6174089	14964201

Source: Nadir Abdullah Benmatti, L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982,p163.

من خلال الجدول أعلاه نستنتج:

- أن الدولة كانت تقوم برفع وزيادة الاعتمادات المرصودة في كل مخطط جديد من أجل إنجاز البرامج السكنية المخطط لها لتصل إلى ما قيمته 17.503.937 مليار دج خلال المخطط الرباعي الثاني؛ حيث بلغ عدد السكنات المبرمجة خلال المخططين الرباعيين 197.796 وحدة مقارنة بـ 20.548 وحدة خلال المخطط الثلاثي(1967-1969)؛
- انخفاض مهول في قيمة الأشغال المنجزة خاصة خلال المخطط الرباعي الأول والثاني التي بلغت 2.127 وحدة سكنية خلال الفترة (1970-1973) مقارنة بالمخطط الثلاثي التي بلغت 7.140 وحدة سكنية، حيث بلغت قيمة المبالغ المالية المستهلكة 0دج، لترتفع مرة أخرى خلال الفترة (1974-1977)، وتصل إلى ما قيمته 3.094.000 دج.

الجدول الموالي يوضح حجم نسبة انجاز السكنات الحضرية وحجم القروض المستهلكة للفترة (1967-1977)، وهي تتمثل فيما يلي:

الجدول رقم (13): نسبة انجاز السكنات الحضرية وحجم القروض المستهلكة للفترة (1967-1977).

البيان		خلال المخطط	بعد 4سنوات	بعد 8 سنوات	الباقي
المخطط الثلاثي (67-69)	انجاز السكنات	%47.5	%82.3	%100	%0
	حجم استهلاك القروض	%15.9	%80.8	%93.9	%6.1
المخطط الرباعي الأول(70-73)	انجاز السكنات	%5.2	%49.8	-	%50.2
	حجم استهلاك القروض	%14.1	%81.6	-	%18.4
المخطط الرباعي الثاني(74-77)	انجاز السكنات	%2.7	-	-	%97.3
	حجم استهلاك القروض	%17.7	-	-	%82.3

Source:Nadir Abdullah Benmatti, op cit 2, p163.

من الجدول أنه نستنتج ما يلي:

- أن حجم السكنات المنجزة خلال المخطط الثلاثي(67-69) فاقت نسته 47%، في حين عرف المخططين الرباعيين الأول والثاني تراجع في نسبة الأشغال المنحزة بنسب جد ضعيفة؛
- حجم القروض العقارية المستهلكة خلال الفترة (67-77)كانت متقاربة جدا وبلغت نسبتها في المخطط الرباعي الثاني (74-77) حوالي 17.7%.

وبناءا عليه ففي الفترة الممتدة بين سنة 1962 وبداية الثمانيات اعتمدت الحكومة سياسة اشتراكية تتمثل في تأميم الرصيد السكني والعقاري الذي أخلته السلطة الاستعمارية السابقة، وأممت قطاع البناء بحيث أصبحت هي الجهة الوحيدة تقريبا التي تتولى المسؤولية في مجال بناء المساكن وتوزيعها وإدارتها، وخلال هذه الفترة لم تتبع الدولة سياسة السكن الاجتماعي بالمعنى الضيق لأنها شيدت نموذجا سكنيا واحدا للجميع ووزعت المساكن على السكان بناءا على حصص محددة وفقا لمعايير إدارية.[1]

الفرع الثالث: خلال الفترة (1980-1989)المخططات الخماسية.

تطرقنا خلال هذا الفرع للمخططات الخماسية وما ميزها وذلك من خلال البرامج المسطرة، مع إبراز أن الدولة ظلت تتحمل على عاتقها حجم التمويل العقاري وخاصة المتعلق منه بالسكن الاجتماعي.

[1] مجلس حقوق الإنسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في خذا السياق، راكيل رولنك، الدورة التاسعة عشر، البند 3 من جدول الأعمال تعزيز وحماية حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية، 2011، ص 07.

أولا: خلال الفترة(1980-1984) المخطط الخماسي الأول.

أهم ما ميز هذه المرحلة أنه تم تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن أي ما يعادل 15% من الاستثمارات المتوقع انجازها. تم فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لممارسة نشاطها في إنجاز السكنات وما يمكن ملاحظته في هذه المرحلة أيضا ظهور صيغة سكنية جديدة تعرف بالسكن الترقوي،[1] فبعد ما كان سائدا في المراحل السابقة أن هناك نوعا واحد من السكنات الحضرية ثم أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي.[2]مع بداية الثمانينات انتهجت الدولة سياسة تمويلية جديدة تمثلت في:[3]

- أخذت الدولة على عاتقها تمويل السكن الاجتماعي الايجاري بنسبة 100%، في شكل قروض طويلة الأجل وبمعدل فائدة منخفض بنسبة 1% سنويا مع فترة سداد تصل إلى 40 سنة؛
- منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار تعاونيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين مع الأخذ في عين الاعتبار فرق معدل الفائدة؛
- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط لتحفيز على الادخار في الصندوق.

1-السكن الاجتماعي: حظي السكن الاجتماعي بغطاء مالي قدره بـ 96.6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980إلى غاية 1989 وهي موزعة على السنوات حسب الجدول التالي:[4]

الجدول رقم (14): المتضمن حجم الاستهلاكات المالية وعدد الوحدات السكنية الموزعة خلال الفترة (1980-1989).

السنوات	الاستهلاكات المالية(مليون دج)	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	8.954	77.258

[1] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر، ص 52.

2 بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2011-2012، ص 69.

[3] عمران محمد، مرجع سابق الذكر ، ص 51.

[4] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر، ص53.

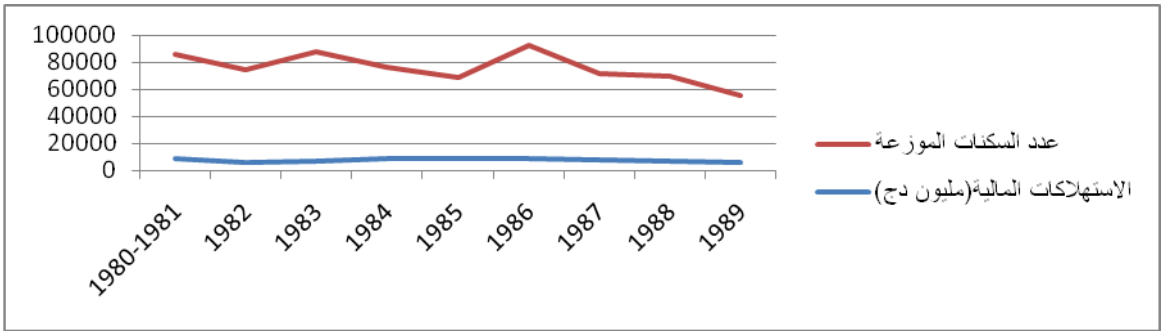
1982	6.455	67.906
1983	6.932	81.069
1984	8.662	68.069
1985	8.900	59.555
1986	9.058	83.627
1987	7.800	63.360
1988	6.786	62.847
1989	5.956	49.150
المجموع	69.601	61.388

المصدر: عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 53.

من الجدول أعلاه نلاحظ ما يلي:

- استهلاك الاعتمادات المالية المخصصة لانجاز برامج السكن الاجتماعي كان يتراوح بين 5956 و9058 مليون دج خلال الفترة 1980-1989؛
- تراجع حجم الاعتمادات المالية المخصصة بدءا من سنة 1986 والتي كانت بسب أزمة البترول التي عانت منها الجزائر ومن تداعياتها؛
- تراجع حجم السكنات الموزعة بعد سنة 1986 لتصل سنة 1989 إلى 49150 وحدة سكنية وهي الأدنى خلال هذه الفترة؛
- لم تعرف حجم الاعتمادات المالية المستهلكة تغيرا كبيرا، وعدم تماشيها مع ما تم التخطيط له طيلة الفترة (1980-1989)، وهو ما يوضحه الشكل رقم أدناه.

الشكل رقم (16):حجم الاستهلاكات المالية وعدد الوحدات السكنية الموزعة خلال الفترة 80-89.



المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على بيانات الجدول رقم(16) أعلاه.

2- **السكن الريفي**: عمدت الدولة في هذه المرحلة مرحلة المخططين الخماسيين إلى إعطاء أولوية للريف في برامجها، للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.[1]

3- **مصادر التمويل العقاري الموجه لقطاع السكن خلال الفترة (1980-1990).**

خلال المخططيين الخماسيين الأول والثاني اعتمدت سياسية وإستراتيجية جديدة تمحور جلها في التركيز على قطاع السكن، ومن أجل تحقيق الأهداف المسطرة كان لابد من تسخير الموارد المالية لذلك وظل نظام التمويل العقاري في الجزائر آن ذاك يتسم بالاحتكار الممارس من الخزينة العمومية والصندوق الوطني للسكن، في حين بقت المصادر الخاصة جد ضعيفة مقارنة بسابقاتها.

من خلال الجدول الموالي سنحاول تبيان مصادر التمويل خلال المخططين الخماسيين الأول والثاني.

ونستنتج منه ما يلي:

- الخزينة العمومية هي أكبر هيئة ممولة لقطاع السكن في الجزائر خلال الفترة (1980-1990). حيث بلغت قيمة تمويلها للبرامج المنجزة ما قيمته 241.2 مليار دج؛
- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الهيئات الممولة لقطاع السكن بعد الخزينة العمومية حيث بلغت قيمة تمويلاته خلال الفترة (1980- 1990) حوالي 24.8 مليار دج أي بمعدل سنوي قدر بـ2.3%.

الجدول رقم(15): مصادر التمويل العقاري الموجه للسكن خلال الفترتين(1980-1984) والفترة (1980-1990)

(الوحدة: مليار دج)

مصدر التمويل	الفترة1980-1984	الفترة 1980-1990

[1] خيرات أحمد، مرجع سابق الذكر، ص 43.

		المجموع	المعدل السنوي	المجموع	المعدل السنوي
الخزينة		76.6	12.8	241.2	21.9
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط		12.4	2.1	24.8	2.3
خاصة	المنجز	6.0	1.0	12.0	1.1
المجموع		**95.0**	**15.9**	**278.0**	**25.3**
الخزينة		78.6	13.1	252.8	22.9
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	المتوقع	18.4	3.0	56.2	5.1
خاصة		8.0	1.4	27.0	2.5
المجموع		**105.0**	**17.5**	**336.0**	**30.5**

Sourc:Nadir Abdullah Benmatti, op cit,p214.

تم توجيه التمويل العقاري في قطاع السكن خلال الفترة (1979-1987)وبشكل رئيسي إلى:[1]

- البرامج السكنية المخطط لها التي استهلكت 51.89 مليار دج خلال الفترة (1979-1986)؛
- السكن الترقوي الذي استفاد من تمويل قدره 2.7 مليار دج خلال الفترة(1980-1987)؛
- قروض البناء العادية الممنوحة لغير الأجراء بمبلغ إجمالي قدر بـ 2.2 مليار دج خلال الفترة(1982-1986)؛
- القروض الفردية الممنوحة للمدخرين والتي بلغت 1.6 مليار دج خلال الفترة (1979-1986)؛
- القروض الممنوحة للتعاونيات والمقدرة بـ284.4 مليون دج للفترة(1979-1986)؛

رغم كل الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في الحد من أزمة السكن التي تفاقمت مع نهاية الثمانيات فإنها لم تستطع الوقف أمام جملة الأسباب التي كانت الدافع لهذه الأزمة وأبرزها:[2]

- انخفاض في قيمة الدينار الجزائري؛
- تدهور القدرة الشرائية للمواطن؛
- ارتفاع في معدلات الفائدة وندرة القروض البنكية؛
- تحرير أسعار مواد البناء.

سنحاول من خلال الجدول الموالي تبيان القيمة الإجمالية للاستثمارات المخصصة لقطاع السكن من الحجم الإجمالي للميزانية ضمن مخططات التنمية، وهي كما يلي:

الجدول رقم(16): القيمة الإجمالية للاستثمارات المخصصة لقطاع السكن ضمن مخططات التنمية.

[1] Rachid Hamidou, op cit, pp 45-46.

[2] بن يحي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 74.

المخططات	الميزانية	النسبة المخصصة لقطاع السكن	قيمة الاستثمارات المخصصة لقطاع السكن
المخطط الثلاثي الأول	9.117 مليار دج	%4.52	413 مليون دج
المخطط الرباعي الأول	27.63 مليار دج	%5.5	1.52مليار دج
المخطط الرباعي الثاني	120 مليار دج	%7.5	9 مليار دج
المخطط الخماسي الأول	400.6 مليار دج	%25	100.5مليار دج

المصدر: لمياء فالق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال والإنتاج السكني، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، 2006، ص 25.

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن قطاع السكن مع كل مخطط تنموي جديد كان يحظى باهتمام أكبر ويتجلى ذلك من خلال الاعتمادات المالية المرصودة والتي بلغت 25% من إجمالي الاستثمارات وهي نسبة معتبرة. وتدل على اهتمام الدولة بحل مشكل السكن والقضاء عليه.

ثانيا: خلال المرحلة (1985-1989)

خلال هذه المرحلة تم إصدار القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986،[1] الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن حركة عقارية ملموسة،[2] خصص له ما يلي:

1- **المرحلة الأولى قبل 1987**: إن المخطط الخماسي الأول الذي احتفظ وتضمن برنامجا سكنيا طموحا بغية إنجاز 700 ألف مسكن خلال خمس سنوات، قد خصص له ما يعادل 65% من النفقات لقطاع السكن.[3]

2- **المرحلة الثانية: بعد 1987 لغاية 1989**: حضي السكن الاجتماعي بغطاء مالي قدر ب38.509 مليون دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية خلال الفترة 1985-1989، في حين عرفت نسبة استهلاك القروض خلال هذه الفترة تغيرا طفيفا كان محصور بين 6.455 مليون دج و9.058 مليون دج؛

ومع صدور التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 23 ديسمبر 1979، أوكلت مهمة تمويل السكن الاجتماعي للخزينة العمومية وحدها دون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بمعدل فائدة 1% ولمدة

[1] قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، 04 مارس 1986، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس، ص 350.

[2] بن يحي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 70.

[3] عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص 87.

40 سنة، وذلك تمهيدا لظهور نمط جديد للسكن الترقوي الذي يقع عبء تمويله على عاتق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. [1]

أهم ما ميز هذه المرحلة من إنجازات في مجال تمويل السكن:

- أصبح تمويل السكن الريفي مختلط ومضمون في حدود 11.000 دينار مساعدة نهائية و56.000 دينار مساعدة مؤقتة؛[2]
- تم توقيع المرسوم رقم 98-89 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة؛[3]
- ثم إنشاء نظام لدعم الإيجار لمساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادر على تحمل مستوى الإيجار المطلوب؛[4]
- منذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن، فمثلا في سنة 1989 لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم رقم 98-89 المؤرخ في 20 جوان 1989 يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوزان في ميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادر على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان وبقي مرسوم 1983 هو المعمول به.[5]

المطلب الثالث:التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (1990– 1999)

سنعالج من خلال هذا المطلب سياسات التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (1990-1999)، وأهم الهيئات الفاعلة فيه، ومختلف معايير تمويل السكن الاجتماعي والريفي خلال هذه الفترة.

الفرع الأول: خلال الفترة (1990–1995).

[1] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر، ص ص 54-56.

[2] عمران محمد، مرجع سابق، ص3-10.

[3] الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 28 جانفي 1989، ص 691

4 عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص 102

[5] حواشين ابتسام، مرجع سابق الذكر، ص 67.

هذه المرحلة اقتضت تواجد نظامين متجانسين للتمويل:[1]

- نظام اقتحام المواطن في تحمل مشكل سكنه، باعتبار أن السكن قضية تعني جميع المواطنين؛
- نظام المساعدة للشخص الذي أقرها الميثاق الوطني لسنة 1986: "إن الدولة تواصل مساعدتها لكل مواطن يرغب في بناء مسكن عائلي، سواء كان ذلك في إطار فردي أو جماعي".

سنة 1990 تخلت الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، وأسندت مهمة تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP) كحل مؤقت دام أكثر من ست (06) سنوات.[2]

وفي سنة 1991 قررت الدولة التخلي عن تمويل السكن، لكن استمرت في مساعدة الطبقة الاجتماعية المتوسطة وضعيفة الدخل، ولهذا الغرض أنجز ما يسمى: "الصندوق الوطني للسكن"، كما تقرر في نفس السنة تجميد بيع السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.[3]

تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي وأصبحت على النحو التالي:[4]

- مدة التسديد 25 سنة؛
- معدل الفائدة 6% حيث 2% منها على عاتق الخزينة العامة في شكل تخفيض لنسبة الفائدة؛
- ضمان القرض تتحمله الخزينة العمومية.

غير أن هذه الشروط عرفت عدة تغيرات، يمكن توضيحها فالجدول الموالي:

من خلال الجدول الموالي سنحاول استعراض أهم شروط تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لصيغة السكن الاجتماعي خلال الفترة (1990-1995).

الجدول رقم(17): المتضمن التعديلات التي طرأت على شروط تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكن الاجتماعي خلال الفترة (1990-1995).

السنوات	نسبة الفائدة	التخفيضات المأخوذة على عاتق الخزينة العامة	نسبة الفائدة المتبقية	مدة القرض

1 عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص 198.

2 عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص 51.

3 بلطاس عبد القادر، مرجع سابق الذكر، ص 103.

4 حواشين ابتسام، مرجع سابق الذكر، ص 84.

1990	%6	%2	%4	25 سنة
1991	%9	%8	%1	30 سنة
1992	%9	%8	%1	30 سنة
1993	%13.5	%12.5	%1	30 سنة
1994	%15	%13	%2	30 سنة
1995	%15	%13	%2	30 سنة

المصدر:عمران مُحَمَّد، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص 79.

من الجدول أعلاه نلاحظ نستنتج بأنه:

- أصبحت الدولة تدعم وتساعد طالبي السكن من خلال تحمل الخزينة العمومية لجزء من أسعار الفائدة المطبقة على صيغة السكن الاجتماعي، حيث بلغت نسبة تخفيض قيمة سعر الفائدة 8% خلال سنة 1991 و1992 من أصل 9% وهي تفوق 80% من القيمة الإجمالية؛
- تبقى نسبة تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قليلة أمام ما تتحمله الخزينة العمومية؛
- ارتفاع نسبة الفائدة خلال الفترة المدروسة حيث بلغت سنة 1995 ما نسبته 15%.

شهدت سنة 1992 ميلاد الصندوق الوطني للسكن (CNL)، المكلف بوضع النظام الجديد المعتمد على المساعدة للشخص وعلى تخفيض سعر الفائدة بالتناسب مع مختلف فئات دخل المستفيدين،[1] الذي قدرت مدخراته في أواخر سنة 1992 بحوالي 113 مليار دينار، نصف هذا المبلغ كان في شكل سندات الخزينة.

في نهاية 1993 وصل مبلغ تمويل السكن الاجتماعي إلى ما يقارب 110 مليار دينار، كان من ضمن هذه المبالغ حوالي 30 مليار دينار كودائع ادخار لدى (CNEP) أي حوالي23% من مجموع حجم الأعمال الذي وصل آنذاك إلى 132 مليار دينار، لقد كان متوقع في تلك الفترة أن يصل حجم تمويل السكنات الاجتماعية إلى 180 مليار دينار مع نهاية 1996، بحيث تكون مصادرها موزعة كالتالي[2]:

- 80 مليار دينار تدفع من طرف الخزينة العمومية؛
- 100 مليار دينار تدفع من مدخرات المواطنين في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

[1] عمران مُحَمَّد، مرجع سابق الذكر، ص 80.

[2] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص ص105-106.

الفرع الثاني: خلال الفترة (1996-1999).

عرفت مرحلة 1995-1999 جملة من الإصلاحات في جانب التمويل العقاري تمثلت فيما يلي:[1]

- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP) إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكنCNEP/Banque، وهذا بعد الأزمة الخانقة التي مر بها الصندوق سنة 1993 والتي جعلته يبيع جميع سندات الخزينة التي يمتلكها سنة 1995؛
- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل السوق السكني، ابتداء من سنة 1997؛
- إنشاء العديد من المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية(صندوق ضمان القرض العقاري، شركة إعادة التمويل ألرهني، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة).
- قدر حجم تمويل السكن الاجتماعي من طرف الدولة في نهاية سنة 1995 بـ169.33 مليار دج، جزء من هذا المبلغ سدد من طرف الخزينة العمومية 91.85 مليار دج والجزء الأخر سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أي من مدخرات المواطنين 77.48 مليار دج.[2]

وفي سنة 1996 تم إلغاء القرارات المتخذة في سنة 1991 وبالتالي تعزز دور الدولة في تمويل وتوزيع السكن وذلك بإعطاء دورا هاما للصندوق الوطني للسكن، كما سمح ببيع السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

منذ سنة 1997 خضع نظام تمويل السكن لقفزة نوعية تميزت بإشراك البنوك في عملية تمويل السكن وتحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وعلى المستوى المؤسسي تم إنشاء مؤسسات جديدة مسئولة عن إعادة التمويل العقاري، وكان الهدف من هذه الإجراءات هو جعل الأسر ذوي الدخل المتوسط أكثر قدرة على تحمل أعباء القروض من خلال منح مساعدات مالية وفقا لدخلهم ودعم أسعار الفائدة.[3]

بحلول سنة 1998، عرف السكن الاجتماعي تغييرا آخر في نمط تمويله، أخذ هذا الأخير وجهتين:[4]

1- **الوجهة الأولى:** تتعلق بالسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز أو التي سينطلق في انجازها:

- بالنسبة للسكنات التي في طور الانجاز تمول عن طريق الخزينة العمومية؛

---

[1] ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد رقم 03، 2016، ص ص: 313-314.

[2] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص 116.

[3] Lasla Yamina, Oukaci Kamal, Le marche du Logement en Algérie: Quel Etat des lieux ?, Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, volume 11/N:01,2018, p402.

[4] عمران محمد، مرجع سابق الذكر، ص 51.

- بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها فسوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية.

2- **الوجهة الثانية:** يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتدءا من سنة 1998، فلقد تقرر أنه كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي:

- 50% من ميزانية الدولة، 40% من القروض البنكية و10% من مساهمة المستفيد.

وفي ديسمبر سنة 2000 اتخذ قرار يقضي بإلغاء قرارات سنة 1996 وإعادة قرار 1991 للوجود.

أهم ما يمكن استنتاجه من هذه المرحلة:

- ويظهر جليا من خلال هذه القرارات بأن الحكومة الجزائرية لم تتبع إستراتيجية مدروسة لتمويل السكن ما تسبب في تفاقم الأزمة واتساع الهوة بين العرض والطلب على السكن؛
- حاولت الدولة الجزائرية من خلال سياستها التمويلية الجديدة أن تقحم أطراف جديدة في عملية تمويل السكن من أجل تخفيف العبء على عاتق الخزينة العمومية؛ من خلال نظامين: بتمثل الأول في المساعدة الشخصية المقدمة للمستفيد وبأسعار فائدة منخفضة، أما الثاني فيتمثل في تحميل طالب السكن مشكل مسكنه بأن يتحمل جزء من تمويله؛
- نلاحظ أن التمويل الموجه لقطاع السكن كان يركز على صيغة واحدة ألا وهي السكن الاجتماعي، أي مصدر تمويلي واحد لصيغة واحدة حالت دون تنويع الصيغ والمصادر، السياسة التمويلية المنتهجة خلال هذه الفترة لم تتماشى ومتطلبات السوق العقارية التي كانت تتضاعف بعد كل سنة.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم تناول سياسات التمويل العقاري في الجزائر ومختلف الهيئات المشرفة على هذه العملية والهيئات الداعمة لها في هذا الإطار، ومن خلال ما تم التطرق إليه نستخلص النتائج التالية:

- أن أزمة السكن كانت قائمة منذ الاستقلال، واعتبرت تحديا كبيرا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر؛

- للحد من أزمة السكن التي برزت معالم حدتها مع بداية السبعينات، وضعت الجزائر جملة من السياسات السكنية، والتي هدفت من خلالها إلى إنجاز أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية في محاولة منها لزيادة المعروض من الوحدات السكنية؛
- ركزت الحكومة الجزائرية في إستراتيجيتها لمواجهة أزمة السكن على زيادة حجم العرض من الوحدات السكنية عن طريق صيغة السكن الحضري والريفي؛
- من أجل تلبية الطلب المتنامي على السكن حاولت الحكومة الجزائرية تنويع صيغ السكن، كوسيلة لتنويع المنتجات المطروحة في سوق السكن الجزائري بإصدار صيغة السكن الترقوي؛
- إصدار جملة من القوانين المنظمة لقطاع السكن وخاصة المتعلقة منها بالترقية العقارية وآليات تمويلها، وكذا مختلف المراسيم المسيرة لمهنة المرقين العقاريين؛
- إنشاء مؤسسات جديدة تنشط في إطار عمليات التمويل العقاري، وتأمين القروض العقارية، لمنح نوع من الضمان للمتدخلين في هذا الإطار؛
- انتهاج آليات التوريق من خلال القانون الصادر سنة 2006، بإنشاء مؤسسة إعادة التمويل ألرهني التي لم تنشط بالشكل المخطط له، وبقيت مساهمتها في تفعيل آليات التوريق والإصدار شحيحة.

انطلاقا مما تضمنه هذا الفصل سنحاول من خلال الفصل الموالي أو الثالث تسليط الضوء على سياسات التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (2000-2018)، مع إدراج مقارنة لدولتين آلا وهما المملكة العربية السعودية وتونس، وذلك بالتركيز على أهم السياسات المسطرة من كلا الدولتين في مجال التمويل العقاري للحد من أزمة السكن، وعلى أهم المؤسسات النشطة في مجال التمويل العقاري في هاتين الدولتين، ومختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة لطالبي التمويل الراغبين في اقتناء سكن أو شراء قطعة أرض من أجل بناءها.

الفصـــــل الثالـــث

تمهيـــد:

يعتبر السكن الصورة العاكسة لقدرات الدول ومجتمعاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتشريعية فلهذا تسعى جلها لتخصيص رأس مال كاف للاستثمار في المجال العقاري بصفة عامة والسكني بصفة خاصة تلبية لمطالب طالبي التمويل لاقتناء سكن، توسيعه أو تهيئته، ومن أجل شراء قطعة أرض؛ وتنعكس القدرات والقوات الاقتصادية والسياسية في المستوى المنتج من الوحدات السكنية وفي المناطق الواجب تجسيدها فيه، مع احترام القوانين المنظمة والمسيرة لهذه العمليات وخاصة ما تعلق منها باحترام الآجال وإجراءات التنفيذ.

نتيجة تزايد تفاقم أزمة السكن في الدول محل الدراسة الراجع لعدة أسباب أهمها التزايد المستمر في عدد السكان، لجأت حكومات هذه الدول إلى انتهاج سياسات كلها تعتمد على تحمل القطاع الحكومي لأعباء قطاع السكن، نتيجة غياب نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل العقاري وكخطوة منها لمواجهة الطلب المتنامي على السكن خاصة من طرف أصحاب الدخل المحدود والمتوسط.

وانطلاقا مما سبق سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى ثلاث مباحث وهي كالتالي:

- **المبحث الأول**: سياسات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية للحد من أزمة السكن؛
- **المبحث الثاني**: سياسات التمويل العقاري في تونس للحد من أزمة السكن؛
- **المبحث الثالث**: دراسة مقارنة لتجربة التمويل العقاري في الجزائر مع تجربة المملكة العربية السعودية وتونس.

المبحث الأول: تجربة المملكة العربية السعودية في التمويل العقاري للحد من أزمة السكن

في هذا المبحث سنعرج نحو المملكة العربية السعودية من خلال أهم سياسات التمويل العقاري المسطرة من حكوماتها في الحد من أزمة السكن، وأهم الهيئات الحكومية وغير الحكومية المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، مع تدعيم هذا بدراسة تحليلية لحجم التمويل العقاري المقدم من مؤسسات الإقراض العقاري المتخصصة وذلك خلال الفترة (2000-2018)، وعلى أهم ما تضمنه برنامج رؤية 2030 في مجال التمويل العقاري وما تم تحقيقه.

المطلب الأول: نظرة عامة حول صيغ التمويل العقاري وسياسات الحد من أزمة السكن

حاولنا من خلال هذا المطلب وقبل الخوض في أهم سياسات، برامج، وصيغ التمويل العقاري المسطرة في المملكة العربية السعودية، تسليط الضوء على أهم أسباب تفاقم أزمة السكن في المملكة العربية السعودية.

الفرع الأول: أزمة السكن في المملكة العربية السعودية.

سنحاول من خلال ما يلي استعراض لأهم أسباب تفاقم أزمة السكن والسياسات المتبعة للحد من هذه الأزمة في المملكة العربية السعودية.

أولا: أسباب تفاقم أزمة السكن في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي مواكبة لأهم المشكلات التي يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية: [1]

1- **ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها:** أشارت اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية إلى مشكلة أخرى يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة وهي ارتفاع أسعار الأرضي السكنية ومحدودية المعروض منها بالمقارنة بالطلب عليها ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها:

- التأخر في تطوير مخططات المنح مما أدى إلى حصر الأراضي القابلة للسكن؛
- تأخر بعض الجهات الحكومية في تمديد أعمال البنية التحتية للمخططات السكنية في ضواحي المدن الرئيسية مما أدى إلى تركز الطلب على المناطق المخدومة وتزايد أسعارها بنسب غير معقولة؛
- تجاهل مطالبات القطاع الخاص وملاك الأراضي بالسماح بالتمدد الرأسي للأراضي داخل المدن مما أدى إلى عدم جدواها الاقتصادية وتشكل ما يسمى ظاهرة التصحر داخل المدن؛

[1] فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية، مجلد 36، عدد 6، جامعة أسيوط، مصر، نوفمبر 2008، ص ص: 1575-1579.

- طول الفترة الزمنية لاعتماد المخططات السكنية الجديدة التي يتقدم بها القطاع الخاص.

2- **ارتفاع تكلفة البناء:** يعتبر ارتفاع تكاليف تطوير المخططات من أهم الصعوبات التي تواجه عملية التنمية الإسكانية بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء من جهة، وإلزام المطورين بتحمل كافة تكاليف أعمال البنية التحتية دون تقديم أي مزايا أو استثناءات تشجيعية؛

3- **عدم وجود إستراتيجية رسمية معتمدة للتنمية الإسكانية:** توجد سياسات وبرامج وهيئات ومؤسسات تعنى بالإسكان وتنميته بالمملكة العربية السعودية خلال خطط التنمية السابقة إلى الوقت الحالي، إلا أنها بحاجة إلى وجود إطار استراتيجي رسمي معتمد يساهم في مواجهة المستجدات وإيجاد الحلول الشاملة المستدامة بخطط وبرامج وسياسات يتم تنفيذها في المكان والوقت المناسب، لذلك فإن غياب هذا الإطار الاستراتيجي الذي يقدم صورة شاملة متكاملة لقطاع الإسكان ومكوناته المختلفة مشكلة رئيسية يعاني منها هذا القطاع؛

4- **القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الإسكانية:** إن عدم وجود إستراتيجية وطنية شاملة معتمدة تختص بالإسكان والمساكن يساهم في استمرار مشاكل الإسكان، إلا أن القصور في متابعة وتنفيذ خطط وسياسات التنمية العمرانية عامة والإسكانية خاصة وعلاج ما يطرأ من مشاكل وإيجاد البدائل المرجوة وفق قاعدة معلومات شاملة تترجم الجهود من جميع الجهات والأفراد وتنسق طرق التنفيذ لتحقيق الأهداف المرسومة، يعتبر مشكلة كبيرة أمام تحقيق أهداف عملية التنمية الإسكانية؛

5- **محدودية التمويل العقاري:** اتسمت السنوات القليلة الماضية بمحدودية التمويل العقاري، بالرغم من أن السوق المحلي يشهد وفرة في السيولة المالية، وذلك راجع لغياب أنظمة التمويل والرهن العقاري طوال المدة الماضية، وخاصة خلال الفترة 2000-2013.

ثانيا: السياسات التي اتبعتها المملكة العربية السعودية للحد من أزمة السكن.

سنحاول من خلال ما يلي التطرق لسياسات الحكومة السعودية المباشرة وغير المباشرة التي اتبعتها لتوفير السكن والتقليل من حدة الطلب عليه وهي كما يلي:

1- سياسة مباشرة

- **بناء الوحدات السكنية:** إن سياسات الإسكان للمملكة العربية السعودية تهدف إلى: [1]

[1] حمد بن صالح الطاسان، الإسكان في الاقتصاد الإسلامي مع دراسة تطبيقية لتجربة المملكة العربية السعودية، مذكرة ماجستير في الاقتصاد الإسلامي، قسم الدراسات العليا، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1409 هـ، ص....

- تأمين سكن ملائم لكل عائلة في المملكة يتناسب واحتياجاتها ومستوى دخلها؛
- توفير عدد كاف من المساكن لليد العاملة التي تقيم في البلاد لتنفيذ خطط التنمية.

ولتحقيق هدا الهدف شرعت الحكومة السعودية بالإسراع في تنفيذ برامجها الإسكانية، ولقد كانت إحدى الأدوات لذلك التنفيذ استحداث وزارة الأشغال العامة والإسكان في سنة 1975، ولقد قامت الوزارة وما تزال في تنفيذ مشاريعها والتي قسمت إلى ثلاثة أقسام هي:

- ✓ مشاريع الإسكان العاجل وهو بناء عمائر سكنية متعددة الطوابق والشقق تبنى خلال فترة عامين؛
- ✓ مشاريع الإسكان العام وهي بناء مجمعات سكنية متكاملة فلل وشقق على مدى أطول؛
- ✓ مشاريع الإسكان المبسط وهي بناء الهياكل الأساسية للمبنى لذا فإن تكلفة بناء الوحدة تكون أقل تكلفة مقارنة بسابقاتها.

- **منح الأراضي لذوي الدخل المحدود:** تحقيقا لأحد الشروط الرئيسية للحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية هو امتلاك الموقع المناسب لبناء المسكن، فقد قامت الحكومة بتبني سياسة توزيع قطع أراضي على ذوي الدخل المحدود، بعد أن يتم تجهيزها وإمدادها بكافة المرافق والخدمات.
- **قروض صندوق التنمية العقارية:** هو برنامج تمويل سكني مدعوم الأرباح يقدمه الصندوق العقاري بمبلغ يصل حتى 500.000 ريال سعودي، ويخدم البرنامج المستفيدين بعد حصولهم على تمويل عقاري من البنوك والشركات التمويلية المشاركة، ويقدم الصندوق مبلغ دعم شهري يغطي أرباح التمويل بنسبة تتراوح بين 35% كحد أدنى و100% كحد أعلى، ويُحول المبلغ لحساب المستفيد مباشرةً بعد سداده للقسط الشهري المستحق عليه من جهة التمويل.

يتيح البرنامج للمستفيدين صرف القرض في أحد الأمور التالية :

- شراء وحدة سكنية جاهزة أو وحدة سكنية قيد الإنشاء؛
- تمويل البناء الذاتي؛
- تمويل برهن العقار؛
- دعم التمويل القائم.

- **قروض التسليف السعودية لصيانة المباني السكنية:** أنشئ بنك التسليف السعودي بموجب المرسوم الملكي رقم م 44 بتاريخ 1971/11/09، ويهدف إلى منح المواطنين من ذوي الدخل المحدود قروضا بدون فوائد ربوية لأغراض اجتماعية متعددة منها: ترميم المسكن أو إجراء بعض الإضافات أو التعديلات اللازمة.[1]

2- سياسة غير مباشرة

- **حرية سوق العقار:** يرتكز النظام الاقتصادي للمملكة على مبادئ الحرية الاقتصادية، الحرية في عرض وطلب العقار في الاقتصاد السعودي فلا قيود على البناء ولا البيع ولا الشراء ولا على قيم المبيعات كما لا توجد قيود على تأجير العقارات، فالحرية هي المعمول بها في تحديد أجرة العقار.

يتمثل الهدف الرئيسي للحكومة في زيادة ملكية المنازل من قبل السعوديين إلى 52% بحلول سنة 2020 وإلى 70 % بحلول سنة 2030 ويجري حاليا تنفيذ مبادرات لتمكين السعوديين من تملك العقارات السكنية وكذلك الجهود التنظيمية المختلفة التي ترمي إلى توسيع سوق التمويل العقاري.[2]

- **زيادة عرض اليد العاملة:** قامت المملكة العربية السعودية بإجراءات لزيادة عرض اليد العاملة بغية الإسراع في تنفيذ المشاريع الإسكانية، وكانت الطرق المستخدمة لتلك الزيادة هي:

- **تدريب القوى الوطنية للعمال (الخاصة بالبناء):** من خلال إنشاء مراكز التدريب المهني من أجل زيادة كفاءة العمال لتخدم جميع القطاعات؛
- **استقدام اليد العاملة المتخصصة في البناء:** نظرا لعدم كفاية المتاح من قوة العمل الوطنية المدربة في مراحل التنمية الأولى، فقد دعا ذلك إلى استقدام العمالة المتخصصة من مختلف الدول خاصة العربية منها للمساهمة في تحقيق هذه النهضة، ولقد استحدثت أجهزة متخصصة للقيام بتلك المهمة، ولتنظيم عمليات الاستقدام ومن ضمن نشاطاتها أيضا منح المقاولين مجموعة من التأشيرات لاستقدام اليد العاملة للعمل في قطاع البناء.

- **زيادة عرض مواد البناء:** أدت الزيادة المطردة في حركة البناء والتعمير في البلاد إلى زيادة ملحوظة في الطلب على مواد البناء، ولمواجهة هذا الطلب المتزايد عملت الحكومة على تشجيع صناعة مواد البناء، وتسهيل استيراد تلك المواد.

---

[1] حمد بن صالح الطاسان، مرجع سابق الذكر، ص 275.

[2] نايت فرانك، تقرير حول سوق العقارات السكنية المملكة العربية السعودية 2019، قسم الأبحاث، تم الإطلاع علي بتاريخ 2021/02/23 على الموقع الإلكتروني: https://content.knightfrank.com/research/1063/documents/ar/tqryr-hwl-swq-lqrt-lskny-lmmlk-lrby-lswdy-2019-6534.pdf

الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري الموجهة للتوفير السكن في المملكة العربية السعودية

اعتمدت المملكة العربية السعودية جملة من صيغ التمويل العقاري التي من خلالها حاولت معالجة مشكل نقص المعروض من الوحدات السكنية، حيث خصصت منها لمن هو قادر على توفير السكن لنفسه، وكذا صيغ أخرى للأفراد الغير قادرين على ذلك، وسنحاول مما يلي استعراض أهم صيغ التمويل العقاري الموجهة لتوفير السكن لغير الفقراء وللفقراء.

أولا: صيغ التمويل العقاري الموجهة لتوفير السكن لغير الفقراء

تقوم الصناديق الحكومية بتمويل المشاريع السكنية للأفراد أو المشاريع العقارية الاستثمارية عن طريق قروض ميسرة، بدفع جزء محدد من قيمة هذه المشاريع ولمدة محددة بدون أي فوائد على القرض، أما بالنسبة للبنوك وشركات التمويل والمقاولين فيتبعون مجموعة من الصيغ الشرعية والتقليدية نذكر منها:[1]

1- **صيغ البيع:** للبيع أربع صيغ تسهم في توفير السكن، وهي مقسمة كما يلي:

- **البيع الحال:** جاء تسميته للتفريق بينه وبين بيع التقسيط الذي يدخل ضمن بيع الآجل، فمن خلال هذه الصيغة يمكن توفير السكن للمحتاجين من أفراد المجتمع القادرين على الدفع حالا؛
- **البيع بالتقسيط:** هو أحد صور البيع المؤجل، السداد فيه يكون على شكل أقساط متفق عليها؛
- **بيع المرابحة للآمر بالشراء:** هو عبارة عن عملية مركبة من وعد بالشراء وبيع مرابحة؛
- **الإجارة المنتهية بالبيع:** عبارة عن تضمين عقد البيع بالتقسيط شرط الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء جميع الأقساط.

2- صيغة الإجارة؛

3- صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك؛

4- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن؛

5- القرض.

ثانيا: صيغ التمويل العقاري الموجهة لتوفير السكن للفقراء

تتمثل صيغ التمويل العقاري الموجهة لتوفير السكن للفقراء فيما يلي:

[1] ياسر مبارك اليامي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع وآفاق الحلول، ماجستير فرع التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010/2009، ص 100.

1- الصدقات؛

2- الأموال العامة الأخرى.

الفرع الثالث: حصر لأهم برامج التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية للحد من أزمة السكن.

سنحاول من خلال ما يلي استعراض لأهم سياسات وبرامج التمويل العقاري المسطرة من أجل الحد من أزمة السكن في المملكة.

أولا: برنامج الإسكان الشعبي

خلال العقود الماضية بذلت الدولة السعودية والقطاع الخاص جهودا كبيرة في توفير السكن من خلال منح الأراضي للمواطنين، وتقديم قروض ميسرة لهم لبناء السكن، ليصبح عدد الوحدات السكنية المنجزة بمساعدة الدولة منذ سنة 1974 م وحتى سنة 2003 حوالي 851 ألف وحدة سكنية، حيث تمكن القطاع بمساعدة مالية من صندوق التنمية العقارية الذي سخرته الدولة للتمويل العقاري من بناء 593 ألف وحدة.

أهم إنجازات الإسكان الشعبي تمثلت في الأمر السامي رقم 4626/ م ب سنة 2007م تم تخصيص مبلغ 2 مليار ريال لمشاريع الإسكان الشعبي من فائض الميزانية لسنة 2005م، كما تم تخصيص مبلغ 8 مليار ريال لإنشاء 66 ألف وحدة سكنية موزعة على أربع سنوات، ومن جهود الحكومة السعودية أيضا تفعيل برنامج الفرش والتأثيث لمساكن الفقراء المستفيدين من الضمان الاجتماعي سنة 2007/2006. [1]

قامت وزارة الشؤون الاجتماعية بتبني مشروع الإسكان الشعبي لإنشاء 66000 وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة بتكلفة إجمالية تبلغ 10 مليار خلال أربع مراحل وهي كما يلي:[2]

1- **المرحلة الأولى سنة 2006م** لإنشاء 16000 وحدة سكنية بتكلفة 2.4 مليار ريال؛

2- **المرحلة الثانية سنة 2007م** إنشاء 16800 وحدة سكنية بتكلفة 2.52 مليار ريال؛

3- **المرحلة الثالثة سنة 2008م** إنشاء 16800 وحدة سكنية بتكلفة 2.52 مليار ريال؛

4- **المرحلة الرابعة سنة 2009م** لإنشاء 16400 وحدة سكنية بتكلفة 2.46 مليار ريال.

[1] الجوهرة بنت فهد الزامل، هدى محمود حجازي، الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر محدودة الدخل دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، المجلد 7، العدد 3، 2014، ص 515.

[2] ياسر مبارك اليامي، مرجع سابق الذكر، ص 113

لتظهر بعدها مجموعة من مشاريع الإسكان التنموي أو الخيري، من خلال إنشاء مؤسسات متخصصة في هذا المجال، كما تبنت الدولة إقامة مشاريع الإسكان الشعبي من خلال رصيد ميزانية ضخم لهذا الأمر، ومن مشاريع الإسكان التنموي في المملكة نذكر ما يلي:

- مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري؛
- مشروع المساكن الخيرية بمنطقة حائل؛
- مشروع الأمير سلطان الخيري بالحائط؛
- مشروع الإسكان الخيري بقرية المندسة بمنطقة المدينة المنورة؛
- مشروع قرية الملك فيصل النموذجية؛ مشروع إسكان الحريضة.

ثانيا: برامج الإسكان المسطرة خلال الفترة 2000-2018 في المملكة العربية السعودية

يمكن حصر لأهم برامج الإسكان المسطرة خلال الفترة 2000-2018 في المملكة العربية السعودية فيما يلي، وسنحاول تسليط الدراسة على البعض منها وهي كما يلي:

- برنامج قروض صندوق التنمية العقارية؛
- برنامج مشروعات الإسكان العام؛
- برنامج الإسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية؛
- برامج مؤسسة الملك عبد الله عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي؛
- مشاريع مؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية؛

1- مشاريع مؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية: تأسست المؤسسة بموجب الأمر السامي رقم أ/77 بتاريخ 20 شعبان 1415هـ الموافق لـ 21 جانفي 1995م، وهي مؤسسة خيرية ذات شخصية اعتبارية أسسها صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز آل سعود.

بدأ البرنامج سنة 1421 هـ الموافق لسنة 2000م، تضمن البرنامج عشرة مشروعات بمجموع 1.246 وحدة سكنية موزعة على سبع مناطق في المملكة، تم تنفيذها وتسليمها كلها لمستحقيها، [1] وقد بلغت تكلفة إنجاز المشاريع 488.1 مليون ريال، والجدول الموالي يبين حجم الانجازات في المناطق المعنية.

[1] برنامج مؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية للإسكان، تم الإطلاع عليه على الموقع الرسمي للمؤسسة، بتاريخ 2021/03/02، على الموقع الإلكتروني: //https://sbaf.org.sa

الجدول رقم (18): عدد الوحدات السكنية المنجزة من مؤسسة سلطان بن عبد العزيز الخيرية

المنطقة	عدد الوحدات السكنية	المنطقة	عدد الوحدات السكنية
عسير	100	مكة المكرمة	380
تبوك	350	الرياض	71
نجران	120	جازان	75
حائل	150	المجموع الكلي	1246

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي للمؤسسة، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/02، على الموقع الإلكتروني للمؤسسة: **//https://sbaf.org.sa**

2- برامج مؤسسة الملك عبد الله عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي: تأسست مؤسسة الملك عبد الله للإسكان التنموي بموجب الموافقة السامية رقم (أ/159) بتاريخ 2003/10/17، كمؤسسة خيرية تهدف إلى تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي، والقيام بمشاريع خيرية لها علاقة بالإسكان يستفيد منها مواطنون سعوديون.[1]

- **المشاريع التي تم تنفيذها**: قامت المؤسسة بتنفيذ ثمانية عشر مشروع خلال مرحلتين من مشاريعها للإسكان التنموي بتكلفة إجمالية بلغت حوالي 674.1 مليون ريال وهي كما يلي:[2]

- **المرحلة الأولى**: تم تنفيذ اثني عشر مشروعا حيث بلغت عدد الوحدات السكنية المنجزة 1882 وحدة سكنية، مقسمة كما يلي، مشروع النباه: 184 وحدة، مشروع الشعبان: 48 وحدة، مشروع الحسي: 40 وحدة، مشروع الغالة: 186 وحدة، مشروع ثول في جدة: 100 وحدة، مشروع الطرف: 384 وحدة، مشروع الجرن: 149 وحدة، مشروع الغزالة: 254...الخ؛
- **المرحلة الثانية**: تم خلالها إنشاء 600 وحدة سكنية مقسمة بالتساوي على المدن التالية:(الأفلاج، القريات، رفحاء، عنيزة، حبونا، وبلقرن).

[1] مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/02، على الموقع الإلكتروني: https://www.eyeofriyadh.com/ar/directory/details/2549_king-abdullah-bin-abdul-aziz-foundation-for-development-housing

[2] ياسر مبارك اليامي، مرجع سابق الذكر، ص 113.

سنة 2014 قامت المؤسسة بتسليم وزارة الإسكان الفائض من الوحدات السكنية في مشروع إسكان الملك عبد الله بن عبد العزيز التنموي بمنطقة جازان لتوزيعها على المواطنين المستحقين من أبناء المنطقة، والتي نفذتها في خمس مجمعات سكنية.

- **المرحلة الرابعة:** تضمنت عشرة مشاريع لتنفيذ ألف وحدة سكنية في عشرة مناطق فالسعودية ولتنفيذ هذا المشروع وقعت المؤسسة مع مكتب مُحَمَّد الهرساني للاستشارة الهندسية عقد تصميم وتخطيط لتنفيذ المشاريع بتكلفة بلغت 8.6 مليون ريال، وبلغت تكلفة الإنجاز الكلية 400 مليون ريال.[1]

- تحفيز الاستثمار الأجنبي والقطاع الخاص في التمويل العقاري؛
- إقرار الرهن العقاري.

ثالثا: برنامج رؤية 2030 للمملكة العربية السعودية في مجال التمويل العقاري

تم وضع مؤشرات تقوم بقياس وتوجيه الأثر الذي سيحدثه البرنامج، حيث تعكس هذه المؤشرات أولويات البرنامج التي جرى استقاؤها من رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

1- **مؤشرات الأداء المستهدفة في برنامج رؤية 2030 في مجال التمويل العقاري:** هي مؤشرات تقيس الأهداف المحققة في مجال التمويل العقاري، والجدول الموالي يبين مؤشرات الأداء المستهدفة.

[1] مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه تبرم عقد تصميم عشرة مشروعات سكنية، جريدة الشرق الأوسط الدولية، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/02ن على الموقع الإلكتروني: https://aawsat.com/home/article/65306

الجدول رقم (19): مؤشرات الأداء المستهدفة في برنامج رؤية 2030 في مجال التمويل العقاري

مؤشر الأداء	المستهدف في 2020
نسبة تملك المساكن بين المواطنين السعوديين يتم حساب النسبة بقسمة عدد منازل السعوديين المملوكة إلى إجمالي عدد الأسر السعودية	المستهدف 60% يبلغ خط الأساس في سنة 2016 م 50%
إجمالي التمويل العقاري القائم –القروض العقارية– إضافة القروض القائمة لبرنامج إسكان إلى حجم القروض القائمة من البنوك وشركات التمويل وصندوق التنمية العقارية	المستهدف: 502 مليار ريال يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 290 مليار ريال
مؤشر رضا المستفيدين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم قياس مدى الرضا من خلال: جودة الوحدات المقدمة لهم، سهولة الوحدات، مستوى الشفافية مع المستفيدين، الاهتمام بخدمات المستفيدين.	المستهدف: 70 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 43%
قوة أساسات القطاع العقاري ويشمل توافر معلومات ومؤشرات القطاع، نسبة التشريعات الهامة المفعلة، مؤشرات تسجيل الملكية والحصول على الائتمان، انفاذ العقود.	المستهدف: 85 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 43.8%
نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري قياس معدل النمو السنوي للقطاع العقاري– ملكية المساكن– بالمقارنة مع العام السابق	المستهدف: 7 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 3.63%

المصدر: خطة تنفيذ للمملكة العربية برنامج الإسكان، رؤية 2030 السعودية، 2019/06/20، ص14.

من الجدول أعلاه نلاحظ أن برنامج رؤية 2030 يستهدف زيادة التمويل العقاري، من خلال إضافة 502 مليار ريال وزيادة في معدل النمو السنوي للقطاع العقاري بـ7%، مع تحقيق رضا المستفيدين من البرامج السكنية المقدمة لهم من خلال جودة الوحدات والخدمات المقدمة والشفافية في الاستفادة.

2- إستراتيجية المملكة العربية السعودية في تمكين الحصول على التمويل العقاري: حدد حكومة المملكة العربية السعودية إستراتيجية مهمة لتمكين الحصول على التمويل العقاري بالمبادرات المتمثلة فيما يلي:[1]

- **مبادرات صندوق التنمية العقارية:** وتتمثل فيما يلي:

- **الدعم السكني للعسكريين (قرض عقاري):** وذلك من خلال تغطية جزء من قيمة العقار بنسبة لا تتجاوز 20 % من قيمة العقار وبقيمة لا تتجاوز 140 ألف ريال؛
- **ضمانات التمويل العقاري:** لتمكين شريحة المستفيد من تمويل سكني مناسب، المساهمة في رفع نسبة التملك إلى 60 %، وهم كما يلي:
  - شبه المقبول بنكيا الذين يعملون في القطاع أو رواد الأعمال؛
  - الراغبين في الحصول على تمويل في مناطق جغرافية نائية؛
  - السماح للمتقاعدين ولكبار السن من الاستفادة من الراتب التقاعدي (التمويل المصرفي يتوقف عند عمر التقاعد والذي يكون في عمر مبكر خاصة العسكريين).
- **ضمان البيع على الخارطة والبناء الذاتي:** وهي تقديم ضمان للمشاريع شبه المقبولة بنكيا (البنوك لا تمول هذا النوع من العمليات لارتفاع مخاطر الإنشاء ومخاطر عدم استخدام مبالغ التمويل في الغرض الأساسي)، والذي يهدف من خلاله الصندوق إلى المساهمة في رفع نسبة التملك للمستفيدين خلال فترة الإنشاء للشراء على الخارطة؛
- **تطوير منتجات التمويل العقاري:** لرفع مستوى الحلول التمويلية وزيادة نسبة التملك تم:
  - استحداث منتجات تمويل سكني جديدة؛
  - تقليص الوقت اللازم للحصول على تمويل سكني؛
  - زيادة جودة المعلومات المطلوبة من جهات التمويل؛
  - رفع وتمكين كفاءة الحلول التمويلية بين كافة الأطراف.
- **إصدار صكوك صندوق التنمية العقارية متساوية القيمة (وفق عقد شرعي):** تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات الصندوق قائمة فعلا أو سيتم إنشاءها من حصيلة الاكتتاب، لتوفير السيولة لدعم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية؛

[1] خطة تنفيذ للمملكة العربية برنامج الإسكان، رؤية 2030 السعودية، 2019/06/20، ص ص: 42-67.

- **تنظيم الإيجار المنتهي التمليك:** من خلال وضع تشريع أو تنظيم برنامج للإيجار المنتهي التمليك لتوفير مسار واضح لتملك المستفيدين الغير قادرين على الحصول على قرض عقاري أو الإسكان المسير، ومن خلال دعم دفعات الإيجار ومساندتهم؛
- **الدعم المالي لمستحقي الدعم السكني:** تقديم دعم مالي للمستفيدين من مختلف برامج الدعم السكني للحصول على التمويل العقاري من خلال الشراكة بين البنوك وشركات التمويل (لضمان جودة وسرعة الخدمة المقدمة)، بمبلغ تمويلي لا يتجاوز 500 ألف ريال؛
- **برنامج دعم الدفعة المقدمة (قرض عقاري):** وهو مخصص لفئة محددة من المستفيدين من ذوي الأعمار من 45 سنة وأعلى لتسهيل لامتلاكهم لمسكن من خلال مساعدتهم بالحصول على تمويل عقاري، من خلال توفير دعم مالي للدفعة الأولى للتمويل (يبدأ من 10% إلى 20% بحسب دخل وحجم العائلة) بحد أقصى 140 ألف ريال؛
- **قرض حسن لتحسين المساكن الغير مسلحة:** من خلال توفير قروض أو دعم مالي للمواطنين بغرض تحسن أوضاعهم السكنية، لرفع نسبة التملك للوحدات المسلحة.

– **مبادرات هيئة السوق المالية:** وتتمثل مبادراتها فيما يلي:

- **تفعيل عملية إصدار الأوراق المالية في السوق الثانوية للتمويل العقاري من طرف الممولين العقاريين:** من خلال مراجعة الأنظمة والقوانين والتشريعات المختلفة التي تمثل عائق أمام علمية الإصدار لتمكين زيادة التمويل والاستثمار المتوفر للقطاع السكني والعقاري.

– **مبادرة وزارة المالية:** وتتمثل مبادراتها فيما يلي:

- **تعاون وزارة الإسكان ووزارة المالية لتسهيل قروض الإسكان للموظفين الحكوميين:** من خلال توفير ضمانات سارية تسمح للبنوك بتوفير حلول تمويلية للفئات شبه المقبولة بنكيا.

– **مبادرة وزارة الإسكان:** وتتمثل فيما يلي:

- **برنامج دعم المواطنين غير القادرين على دفع أجرة المسكن (دعم الإيجار):** للتقليل من التعثر في سداد أجرة السكن تتلخص المبادرة في جانبين:

➢ دعم المواطنين غير القادرين على سداد أجرة المسكن من خلال سداد الأجرة عمن صدر بحقهم أمر تنفيذ، وإدراجهم في برامج تنموية تساعد في عدم تكرار تعثرهم؛

- دعم إيجار للمواطنين غير القادرين على سداد أقساط التمويل العقاري السكني، والتي صدر بحقها أمر تنفيذ على المسكن وبيعه لسداد مديونية الممول، وذلك من خلال تطبيق نفس المعايير والآلية التي ستطبق على المتعثرين في دفع أجرة المسكن.

المطلب الثاني: الهيئات المنظمة لسياسة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية.

تتولى عمليات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية مجموعة من الهيئات والمؤسسة وهي: شركات التمويل العقاري، الجهات الحكومية والبنوك، سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على هذه المؤسسات وأهم المنتجات المقدمة من طرف هذه الهيئات في إطار عمليات التمويل العقاري الموجه للسكن.

الفرع الأول: شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية.

لم يشهد قطاع شركات التمويل العقاري تغيرات كبيرة في عام 2018م مقارنة بعام 2017 م، حيث ظل عدد الشركات المرخص لها ووضع رأسمالها مستقرين، ومع ذلك كان هناك تطور ملحوظ يتمثل في بدء أنشطة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري التي يبلغ رأسمالها المدفوع 1.5 مليار ريال، وتهدف هذه الشركة إلى توفير سيولة لمقدمي التمويل العقاري من خلال الاستحواذ على المحافظ أو التمويل المباشر قصير الأجل أو عمليات التوريق، والجدول الموالي يبين حجم تطور قطاع شركات التمويل العقاري.

الجدول رقم (20): تطور شركات التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية في الفترة(2000-2018).

البيان	2013	2014	2015	2016	2017	2018
إجمالي عدد الشركات	3	18	30	34	37	37
شركات التمويل العقاري	2	5	6	6	6	6
شركات التمويل غير العقاري	1	13	24	28	29	29
شركات إعادة التمويل	0	0	0	0	1	1
إجمالي رأس المال(مليون ريال)	1650	7401	11250	12470	14158	14427

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، تقرير الاستقرار المالي 2019م، المملكة العربية السعودية، ص 52.

نلاحظ من الجدول رقم (20) أن عدد شركات التمويل العقاري لم يتغير خلال السنوات الأخير حيث ينشط في السوق العقاري 6 شركات منذ سنة 2015 وهي تمثل نسبة 16% من إجمالي عدد الشركات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل في المملكة العربية السعودية.

ينشط في قطاع التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية الشركات التالية الذكر:

- شركة أملاك العالمية؛
- شركة دار التمليك؛
- مجموعة سامبا المالية؛
- الشركة السعودية لتمويل المساكن؛
- شركة دويتشه الخليج للتمويل؛
- شركة عبد اللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار؛
- شركة بداية لتمويل المنازل؛
- شركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

سنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على أهم شركات التمويل العقاري من خلال تقديم مختلف المنتجات وشروط التمويل المطبقة من خلالها.

أولا: شركة أملاك العالمية

1- التعريف بالشركة: تأسست وبدأت نشاطها كشركة سعودية تتخذ من مدينة الرياض مقراً رئيساً لها، برأس مال مدفوع وقدره 906 مليون ريال سعودي، في شهر أكتوبر من عام 2007م[1].

2- المنتجات المقدمة من طرف الشركة أملاك: تقدم الشركة خيارات لزبائنها تتمثل في: منتج شراء وحدة سكنية جاهزة؛ منتج شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء؛ منتج رهن العقار، سنحاول من خلال الجدول الموالي تسليط الدراسة على مختلف المنتجات المقدمة من شركة أملاك العالمية في إطار عمليات التمويل العقاري وهي:

[1] شركة أملاك العالمية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.amlakint.com

الجدول رقم (21): مقارنة بين منتجات التمويل العقاري المقدمة للأفراد في شركة أملاك.

المنتجات	طبيعة التمويل	مدته	قيمته	التأمين	هامش الربح
تملك عقار تحت الإنشاء من مطور عقاري	الإجارة الموصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة	30 سنة	5مليون ر.س	تكافلي	%7.85
تملك منزل جاهز	الإجارة الموصوفة مع الوعد بالهبة	30 سنة	5مليون ر.س	تكافلي	%7.85
تملك أرض	الإجارة الموصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة	20 سنة	5مليون ر.س	--	%9.08
القرض العقاري	الإجارة مع الوعد بالهبة أو الإجارة الموصوفة بالذمة	25 سنة	5مليون ر.س	تكافلي	%4.77
التمويل العقاري التجاري	الإجارة مع الوعد بالهبة	15 سنة	5مليون ر.س	تكافلي	%9.59

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي لشركة أملاك، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/02/22 على الموقع الإلكتروني: https://www.amlakint.com.

من الجدول أعلاه يمكن تحديد شروط إضافية حددتها الشركة لكل منتج كما يلي:

- تملك عقار تحت الإنشاء من مطور عقاري و منزل جاهز يكون موجه للمواطنين والمقيمين الذين يبدأ دخلهم من 6000 ريال و15000 ريال على التوالي؛
- إمكانية السداد المبكر أو الجزئي بدون تحويل الراتب؛
- إعفاء في حال العجز الكلي أو الوفاة الطبيعية؛
- يتمثل نوع العقار الممول لصالح المواطنين في فيلا، دبلكس، شقة، عمارة سكنية أو تجارية، وللمقيمين فيلا، دبلكس، شقة.
- يمكن للعميل تأجير العقار لطرف آخر بعد أخذ الموافقة من شركة أملاك العالمية.

- **فيما يخص برنامج القرض العقاري** هو برنامج تمويل سكني مدعوم الأرباح من قبل صندوق التنمية العقارية متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومقدم لمستفيدي صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان، وتتمثل آلية عمل برنامج القرض العقاري فيما يلي:

- يُعطى دعم البرنامج للشخص المستفيد بعد حصوله على تمويل عقاري من أملاك العالمية؛
- يقدم الصندوق مبلغ دعم شهري يغطي أرباح التمويل بنسبة تتراوح بين 35% كحد أدنى و100% كحد أعلى ويُحول المبلغ لحساب المستفيد مباشرةً بعد سداده للقسط الشهري المستحق عليه من أملاك العالمية.

ثانيا: شركة دار التمليك

1- نشأتها: هي أكبر شركة متخصصة ورائدة في تقديم حلول التمويل العقاري في المملكة، تأسست سنة 2008م لمساعدة الناس على امتلاك سكن وقد ساعدت منذ إنشائها أكثر من 70.000 أسرة، وحلول التمويل العقاري مصممة لتناسب شرائح مختلفة من المجتمع بحسب احتياجاتهم.[1]

2- منتجات الشركة: وتتمثل في البرامج التالية:

- **البرامج المقدمة لموظفي القطاع الخاص:** تقدم الشركة برنامجا لموظفي القطاع الخاص وتتمثل في:

الجدول رقم (22): مختلف منتجات التمويل العقاري المقدمة لموظفي القطاع الخاص .

البيان	قيمة التمويل	الدخل الشهري	الدفعة المقدمة	العمر
فيلا، شقة	5 مليون ريال	7000 ريال	10% للسكن الأول	75-20
أرضي	2 مليون ريال	-	%30	75-20
برنامج تمويل العمائر	10 مليون ريال	7000 ريال	%30	75-20
إعادة تمويل	5 مليون	7000 ريال	%30	75-20
برنامج العمائر الاستثمارية	10 مليون ريال	-	%50	20-75
برنامج تمويل المقيمين	2.5 مليون ريال	10000 ريال	%20	20-75

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الموقع الرسمي للشركة تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 https://www.daraltamleek.com/ar/financing-solutions/private-sector-employees/program-benefits .

[1] الأخصائيون في حلول التمويل السكني، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/02/21 على الموقع الإلكتروني الرسمي للشركة: https://www.daraltamleek.com/ar/about/who-we-are

وتتمثل مزايا برنامج إجارة ثابت فيما يلي:

- تمويل بصيغة الإجارة الثابتة، لا يتغير مبلغ القسط طوال مدة التمويل؛
- بدون اشتراط تحويل الراتب، وإمكانية التعامل مع أي بنك محلي، بتمويل يصل إلى 25 سنة؛
- يشمل القطاع الحكومي، الخاص، المتقاعدين، مستفيدي صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان؛
- إمكانية تضامن أحد الأقارب؛
- إمكانية استفادة العميل من الدخل الإضافي؛
- الإعفاء في حالة الوفاة والعجز الكلي لا قدر الله؛
- تأمين تكافلي على العقار ضد الأخطار لا قدر الله؛
- متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية؛
- العقارات المسموحة: شقق – فلل.

- **البرامج المقدمة لموظفي القطاع الحكومي**: هو برنامج تمويل مقدم للمستفيدين المؤهلين الموظفين في القطاع الحكومي، حيث تم تخصيص المنتجات التالية لهم وهي موضحة فالجدول التالي:

الجدول رقم (23): مختلف منتجات التمويل العقاري المقدمة لموظفي القطاع الحكومي.

البيان	قيمة التمويل	الدخل الشهري	الدفعة المقدمة	العمر
فيلا، شقة	5 مليون ريال	4000 ريال	10% للمسكن الأول	75-20
أرضي	2 مليون ريال	4000 ريال	%30	75-20
إعادة تمويل	5 مليون	4000 ريال	%80	75-20

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على الموقع الرسمي للشركة تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/02/22

https://www.daraltamleek.com/ar/financing-solutions/government-employees/program-particulars

ويتميز هذا البرنامج بالمميزات التالية:

- هامش ربح ثابت بنظام المرابحة وأقساط ثابتة لا تتغير؛
- فترة سماح تصل إلى 6 أشهر، يبدأ أول قسط بعد 6 أشهر من استلام العقار. لفترات تمويل 10 سنوات أكثر؛ بدون اشتراط تحويل الراتب، وإمكانية التعامل مع أي بنك محلي؛

- الصك باسم العميل، وتمويل يصل إلى 30 سنة؛
- التمويل حتى سن الـ 75 سنة. بحيث يكون أقصى عمر وقت تقديم الطلب لا يتجاوز الـ 68 سنة؛
- يشمل القطاع الحكومي، الخاص، المتقاعدين، مستفيدي صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان؛
- الإعفاء في حالة الوفاة والعجز الكلي لا قدر الله؛
- متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

– **برنامج القرض العقاري:** يقدمه صندوق التنمية العقارية كمبلغ دعم شهري لتغطية تكاليف التمويل للمستفيدين من التمويل من الشركة، وتتمثل مزايا البرنامج فيما يلي:

- قرض مدعوم الأرباح لمبلغ تمويل يصل حتى 500.000 ريال سعودي؛
- الدخل الشهري 4.000 ريال سعودي وأكثر، العمر 20 – 75؛
- الدفعة المقدمة 10% للمسكن الأول؛
- فيلا، شقة، عمائر؛
- مستفيدي وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية؛
- تخفيض الدفعة المقدمة إلى 5% لقيمة عقار لا تتجاوز 800.000 ريال سعودي.

ثالثا: مجموعة سامبا المالية

تعتبر من أهم المؤسسات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة، كونها تقدم منتجات متنوعة سنحاول تبيانها من خلال ما يلي:

1– نشأتها: تأسست مجموعة سامبا المالية (البنك السعودي الأمريكي سابقا) بموجب المرسوم الملكي رقم م/3 الصادر في 12 فيفري 1980، جاء تأسيس سامبا كجزء من برنامج تبنته الحكومة السعودية وفرضت على جميع البنوك الأجنبية بيع غالبية حصصها لمواطنين سعوديين.[1] ويقدم المنتجات التالية:

– **تمويل بيت الخير العقاري:** هو منتج متوافق مع الشريعة الإسلامية لشراء فيلا جاهزة أو شقة جاهزة أو عمارة سكنية أو منزل قيد الإنشاء أو قطعة أرض أو بناء منزل، مما يعني أن قسطك الشهري لن يتغير خلال فترة التمويل ولن تحتاج إلى تقديم مبلغ كبير كدفعة مقدمة لعقارك.

[1] مجموعة سامبا المالية التقرير السنوي 2017م، ص 06.

- **برنامج التمويل الإضافي**:برنامج التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقاري ووزارة الإسكان تلبية للتطلعات الوطنية لأهداف رؤية المملكة 2030، تقدم شركة سامبا مع صندوق التنمية العقارية باقة من الخيارات والمزايا التمويلية التي يتيحها تمويل سامبا العقاري لمستفيدي برنامج سكني وصندوق التنمية العقارية، بما يؤهل الحصول بكل يسر وسهولة على تمويل عقاري يناسب تطلعاتهم في وقت قياسي.

فيما يلي ما تضمنه برنامج التمويل العقاري الإضافي لشركة سامبا:[1]

- **تملك منزلك من خلال شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء**: يقدم سامبا برنامج التمويل العقاري تحت الإنشاء (البيع على الخارطة)بالتعاون مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، والذي يمكن من امتلاك منزل، وبإشراف مباشر من لجنة البيع على الخارطة(وافي).وتتمثل مزايا البرنامج في:

- دعم من قبل صندوق التنمية العقارية، لهامش الربح المحتسب على مبلغ 500 ألف ريال، بنسبة دعم تتراوح بين 100% إلى 35%كحد أدنى؛
- يشمل مبادرة "تخفيض الدفعة المقدمة إلى 5% "؛
- فرصة الحصول على وحدات عقارية بتكلفة أقل؛
- مبلغ تمويل يصل لـ 5 مليون ريال مدة التمويل تصل إلى 25 سنة، مع سن يصل إلى 65 سنة؛
- قسط ثابت لا يتغير طوال مدة التمويل.

- **برنامج القرض العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان**: هو برنامج تمويل سكني مدعوم التكاليف ينفذ بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية
- **خدمة تخفيض الدفعة المقدمة**: خدمة تخفيض الدفعة المقدمة حتى 5%؛
- **تمويل البناء الذاتي**: هو تمويل لعملاء البنك والمستفيدين من صندوق التنمية العقاري لبناء منازلهم حسب رغبتهم من خلال دفعات نقدية تكون حسب مراحل البناء أو بدفعة واحدة؛
- **برنامج القرض العقاري المضمون**: ضمن صندوق التنمية للممول 90% من المتبقي من أصل التمويل للجهات الغير معتمدة لدى سامبا؛

[1] برامج التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.samba.com/ar/personal-banking/home-finance/additional-finance-program.aspx

- **تمويل المتقاعدين**: هو برنامج يهدف لتمويل موظفي الدولة المتقاعدين من المدنيين والعسكريين بمعايير مرنة تناسب احتياجاتهم؛
- **التمويل القائم**: برنامج للعملاء الحاصلين على تمويل عقاري من سامبا قبل حصولهم على موافقة صندوق التنمية العقارية حيث سيقوم الصندوق بدعم هذه الفئة مباشرة عن طريق الصندوق؛
- **الدعم السكني بالراتب**: هي خدمة يتم على أساسها احتساب مبلغ الدعم الشهري المقدم للمستفيد من قبل الصندوق كدخل يضاف للدخل الشهري للعميل؛
- **الرهن العقاري**: إمكانية رهن العقار الشخصي لصالح سامبا لتوفير السيولة بناء على تقييم العقار ويتم تمويل العميل بناء على سعر العقار بحد أقصى 90% من قيمة العقار.

ربعا: شركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

تعتبر شركة إعادة التمويل العقاري السعودية الشركة الوحيدة من إجمالي عدد الشركات والبالغة 37 شركة التي توفر السيولة لمقدمي التمويل العقاري من خلال الاستحواذ على المحافظ أو عمليات التوريق، سنحاول من خلال ما يلي إبراز أهم أهدافها ومختلف المنتجات المقدمة عن طريقها.

1- نشأتها: تأسست الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري سنة 2017 حيث تقوم بتمكين المقرضين من تقديم حلول التمويل العقاري مما يساهم في رفع نسبة تملّك المواطنين كما أن الشركة لها دور رئيسي في تمكين المواطنين من الاستفادة من فرص التمويل العقاري المتوفرة عبر البنوك والشركات التمويلية في السوق الذي يتوقع أن ينمو من 2970 مليار ريال إلى 500 مليار ريال بحلول 2020م ليصل إلى 800 مليار ريال خلال العشر سنوات القادمة[1].

توجه الشركة تمويلها نحو شركات التمويل العقاري والبنوك المهتمة بالمجال من خلال تقدم تسهيلات وحلول تساعد هذه الجهات على زيادة حجم محافظ القروض العقارية ومن خلال الاستحواذ على القروض على شكل عقود إجارة، وتحصل الشركة على حقوق العقار السكني وجميع حقوق المقرض منشئ الرهن.

توجب الشركة بعض معايير الأهلية التي يجب توافرها قبل إبرام العقود، و هي كالآتي:[2]

- العقار: (النوع: فلل وشقق، العمر، الغرض- المالك-)؛

[1] الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.srco.com.sa/ar/about-src-2

[2] تقرير الاستقرار المالي 2019، مؤسسة النقد العربي السعودي، ص 56.

- الشروط التجارية للعقود مثل فترة العقد ومبلغه الأساسي وشروط السداد وحالات التعثر، وتستند العقود التي أبرمت منذ أوت 2018 م على العقد الموحد لمؤسسة النقد؛
- القروض المتعثرة يجب أن تكون العقود سارية في تاريخ الاستحواذ وأن السداد لم يتأخر لفترة أكثر من 60 يوما في أخر 24 شهرا؛
- بيانات العميل الحاصل على التمويل العقاري(الجنسية: سعودي، العمر 20 عاما كحد أدنى عند إبرام عقد التمويل، و70 عاما كحد أقصى عند نهاية العقد، الوظيفة القطاع العام أو الخاص، مع التحقق من الجدارة الائتمانية والدخل ونسبة المديونية).

تعمل على خلق سوق عقار ثانوي يتم من خلاله شراء محافظ القروض السكنية من المقرضين (شركات ومؤسسات التمويل العقاري والبنوك)، وبيعها للمستثمرين المحليين والمستثمرين في الأسواق العالمية عليه فإنها ستعمل على توفير السيولة اللازمة للمقرضين من شركات ومؤسسات التمويل العقاري والبنوك مما سيوفر قروض سكنية بتكلفة أفضل للمواطنين. الجدول الموالي يوضح أهداف الشركة في الخمس سنوات القادمة.

الشكل رقم (17): أهداف الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري خلال الخمس سنوات القادمة.



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، تقرير الاستقرار المالي 2019م، المملكة العربية السعودية، ص 57.

2- منتجات الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

تقدم الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري التمويل للمقرضين، الذين هم البنوك وشركات التمويل، لتمكينهم من تقديم قروض المنازل التي يمكن الوصول إليها لمشتري المساكن. وتسعى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري إلى إنشاء سوق ثانوية فعالة، حيث يتم شراء قروض المنازل وحقوق الخدمة من المقرضين (منشئي الرهن) وبيعها للمستثمرين، وتتمثل أهم منتجاتها فيما يلي:

- **التمويل العقاري قصير الأجل:** يستهدف هذا المنتج شركات ومؤسسات التمويل العقاري التي تسعى للحصول قروض تمويلية قصيرة الأجل (أقل من خمس سنوات) وبتكلفة منخفضة، مما سيساعد على رفع الميزانية العمومية وتمكينهم من إصدار قروض جديدة؛
- **لاستحواذ على محافظ القروض العقارية:** يستهدف هذا الاستحواذ على محافظ القروض العقارية بأقل المخاطر الممكنة مما سيمكن شركات التمويل العقاري والبنوك من تحرير الموازنة العمومية لديهم وتخفيض كلفة رأس المال.

الفرع الثاني الجهات الحكومية

يعتبر الصندوق الوطني للتنمية العقارية الجهة الحكومية الأولى الناشطة في مجال التمويل العقاري، والداعم لطالبي السكن في المملكة العربية السعودية.

أولا: الصندوق الوطني للتنمية العقارية

سنتطرق خلال هذه النقطة لتاريخ نشأته، وأهم ما يقدمه البرنامج في إطار عمليات التمويل العقاري.

1- نشأته: يعد من أهم مؤسسات الإقراض المتخصصة، ومن أكبر مؤسسات التمويل العقاري الحكومية، أنشئ بموجب المرسوم الملكي رقم م/23 بتاريخ 1394/06/11 الموافق لـ 1974 للمساعدة في تغطية تكاليف البناء لجميع المواطنين في المملكة في مختلف المناطق.[1]

ومع النمو السكاني المتزايد تدهورت خدماته وتباطأ في دعمه للمواطنين، وتراكم المطالبون بالقروض للدعم السكني، بعد أن تأخر توفير القرض لسنوات، وذلك بعد أن تعثرت الوزارة في الاستمرار في الإيفاء بالآلية المسبقة لعمل الصندوق وتجاوباً مع احتياجات المواطنين ومطالباتهم بالدعم الحكومي لامتلاك سكن، فقد صدر قرار مجلس الوزراء (82) والخاص بالموافقة على تنظيم الدعم السكني، بأن يتم استقبال طلبات الدعم السكني (وحدة سكنية، أرض سكنية، قرض سكني، أرض وقرض سكنيان معا) من خلال البوابة الإلكترونية لوزارة الإسكان؛ وبأن تسري أحكام هذا التنظيم على جميع طلبات القروض السكنية المقدمة لصندوق التنمية العقارية، أن صندوق التنمية العقاري أطلق في فبراير 2017، برنامج «التمويل المدعوم» بالتعاون مع البنوك والجهات التمويلية، تماشيا مع برنامج التحول الوطني 2020، ورؤية المملكة 2030، ويستهدف مضاعفة

[1] عبلة مرشد، تحديات وزارة الإسكان، العربية، 2019/02/07، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/01 على الموقع الإلكتروني العربية: https://www.alarabiya.net/saudi-today/views/2019/02/07

أعداد المستفيدين لستة أضعاف عن آلية الإصدار القديمة، وبما يخدم جميع قائمة الانتظار خلال خمسة أعوام، وفي إطار متابعة بيانات الهيئة العامة للإحصاء بخصوص الإسكان لمنتصف العام 2018، نجد أنه وبعد أكثر من أربعة عقود زمنية من تنفيذ مشروع صندوق التنمية العقاري، فإن نسبة تملك المواطنين لسكنهم الخاص لا تتعدى نسبة 51.7%، وذلك بعد استبعاد المساكن المبنية من غير المسلح (الشعبية) لأنها ترتفع إلى نسبة 60% مع المنازل الشعبية (الطين والحجر والطوب والبلوك)، وإن نسبة 60% من التملك للمسلح من المساكن هو التطلع المستهدف لعام 2020.

إلا أن بعض الدراسات تشير إلى ضعف رضا المواطنين وبشكل خاص الموظفين العموميين منهم عن أداء صندوق التنمية العقاري، نظرا لمحدودية نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير السكن في المملكة العربية السعودية، لأسباب عدة نوجزها فيما يلي:[1]

- الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي الخدومة، ما أعاق الموظفين الحكوميين من امتلاك سكن خاص؛
- فترة الانتظار الطويلة قبل الحصول على قرض من صندوق التنمية العقاري؛
- عدم قيام الجهات الحكومية بتوفير الدعم الكافي لموظفيها بما يضمن توفير سكن لهم؛
- محدودية تأثير مشاريع الإسكان العام التي نفذت في معالجة نقص الوحدات السكنية؛
- عدم وجود سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة قي تسيير القروض الخاصة بالسكن؛
- عدم كفاية برامج صندوق التنمية العقاري في توفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين؛
- عدم استفادة الجهات الحكومية من تجارب برامج تمليك السكن الوظيفي في العالم؛
- فشل سياسة منح الأراضي للمواطنين في توفير السكن للمواطنين؛
- حالت سياسات تقسيم الأراضي وطبيعة التخطيط العمراني في المدن دون قدرة الموظفين على تملك سكن خاص بهم.

الفرع الثالث: البنوك المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري

حدد البنك المركزي السعودي مجموعة البنوك المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري وهي موضحة في الجدول كما يلي:

[1] سمير عبد الله، محمود دودين، نحو إعداد سياسات وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني(ماس)، 2015، فلسطين، ص ص: 32-33.

الجدول رقم (24): البنوك المرخص لها ممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية.

البنك	البنك
بنك الرياض	مصرف الراجحي
البنك السعودي البريطاني	البنك السعودي للاستثمار
البنك العربي الوطني	مصرف الإنماء
البنك الأهلي التجاري	البنك الأول
البنك السعودي الفرنسي	بنك الجزيرة
بنك البلاد	فرع بنك الإمارات دبي الوطني
بنك أبو ظبي الأول	–

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي للبنك المركزي السعودي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع:

https://www.sama.gov.sa/arsa/Finance/Pages/FinancingLicencedEntities.aspx

سنحاول مما يلي التطرق لأهم البنوك الناشطة في مجال التمويل العقاري والداعمة لتمويل السكن في المملكة العربية السعودية.

أولا: بنك الرياض

سنتطرق من خلال ما يلي لنشأة بنك الرياض، ومختلف المنتجات المقدمة من طرفه في مجال التمويل العقاري، ومختلف المعايير الواجب توافرها في طالبي التمويل.

1- **نشأته:** بنك الرياض هو أحد أكبر المؤسسات المالية العريقة في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط، بدأ نشاطه في العام 1957م، ويبلغ رأس ماله 30 مليار ريال سعودي.

يقدم بنك الرياض لعملائه منتجات وخدمات مصرفية وتمويلية متميزة ومبتكرة، من خلال شبكة فروع تضم (308) فرعاً وأكثر من 2.542 جهاز صراف آلي، وأكثر من 53.580 أجهزة نقاط البيع، بالإضافة إلى قاعدة عملاء كبيرة بين المصارف السعودية[1].

[1] بنك الرياض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الإلكتروني لبنك الرياض:
https://www.riyadbank.com/ar/about-us/who-we-are

2- منتجات بنك الرياض في مجال التمويل العقاري: يطرح البنك لعملائه جملة من المنتجات وهي:

- شراء عقار مكتمل البناء؛
- شراء عقار غير مكتمل البناء؛
- برنامج ملاك العقار؛
- ملاك العقار غير مكتمل البناء؛
- تمويل الأراضي.

1- **حلول التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية:** هناك جملة من المنتجات في إطار عملية التمويل العقاري يقدمها بنك الرياض بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية وهي كما يلي:[1]

- **برنامج التمويل السكني المدعوم لملاك العقار (التمويل مقابل رهن العقار):** صمم هذا البرنامج للعملاء المدرجين ضمن قوائم الدعم في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، والراغبين في استكمال أعمال البناء، والاستفادة من هذا الدعم لسداد تكاليف الإنشاءات بواسطة أقساط ميسرة، تصل مدة السداد لـ 20 سنة، التمويل موجه مستحقي الدعم السكني؛
- **برنامج التمويل السكني المدعوم والرهن الميسر(التمويل المدعوم):** ويتجسد فيما يلي:

- **التمويل المدعوم:** يقوم البنك بتمويل المواطن، بينما يقدم صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان دعماً مالياً لتغطية كلفة هامش الربح (دعم كلي أو جزئي) 500.000 ريال من مبلغ التمويل تتفاوت نسبة تحمل كلفة هامش الربح حسب شروط وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية؛
- **الرهن الميسر:** يقوم البنك بتمويل المواطن، بينما يقدم صندوق التنمية العقارية ضمان للدفعة المقدمة عند شراء منزل بنسبة تصل حتى 5% من قيمة العقار. وبالتالي تنخفض الدفعة المقدمة من 10% إلى 5% لمستحقي الدعم السكني.

- **التمويل العقاري للمتقاعدين:** يقدم بنك الرياض برامج التمويل بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية بمعايير مرنة تتناسب مع العملاء المتقاعدين أو المؤهلين للتقاعد خلال وقت قريب.
- مدة التمويل تصل إلى 30 سنة، مع الحد الأقصى للعمر عند التقديم 64 سنة؛

[1] حلول التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع: https://www.riyadbank.com/ar/personal-banking/home-loan/redf

- الحد الأقصى لعمر العميل المتقاعد 70 سنة عن سداد آخر قسط؛
- الحد الأدنى للراتب 3000 ريال؛
- ينطبق على جميع منتجات صندوق التنمية العقارية؛
- الإعفاء في حال الوفاة أو العجز الكلي لا سمح الله والتنازل عن العقار لصالح الورثة مباشرة حسب معايير التغطية التأمينية.

✓ **القسط المرن:** يقدم بنك الرياض آلية القسط المرن للعملاء ممن هم على رأس العمل، ويرغبون بمدة تمويل تتجاوز سن التقاعد، مع تخفيض القسط عند حلول التقاعد، ليتماشى مع الراتب التقاعدي الجديد، والحصول على المبلغ الذي يتناسب مع احتياجاتهم. من خلال الجدول الموالي نقديم مثال توضيحي عن القسط المرن.

الجدول رقم (25): مثال توضيحي لآلية العمل المطبقة وفق القسط المرن في بنك الرياض.

القطاع	بدون قسط مرن	بتفعيل القسط المرن
القطاع الحكومي	يمنح إلى عمر 60 سنة	يمنح إلى عمر 70 سنة
القطاع الخاص	يمنح إلى عمر 63 سنة	يمنح إلى عمر 70 سنة
القطاع العسكري	العمر التقاعدي الفعلي	يمنح إلى عمر 63 سنة من جندي إلى رقيب أول يمنح إلى عمر 65 سنة من رئيس رقباء إلى لواء

المصدر:تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع الإلكتروني للشركة:

https://www.riyadbank.com/ar/personal-banking/home-loan/redf/easy-installment

تعمل هذه الخاصية على جميع المنتجات ماعدا منتج البيع على الخارطة، خاصية القسط المرن بالقطاع الخاص تعتمد على شريحة الرواتب الأعلى من 15 ألف ريال التي ستساهم بزيادة مدة التمويل لسن 70 سنة.

✓ **احتساب مبلغ الدعم السكني كجزء من راتب العميل:** يقوم بنك الرياض باحتساب مبلغ الدعم الشهري المقدم من الصندوق للعملاء المستفيدين كدخل يضاف لراتب العميل الشهري، ليتمكن عملاء البنك من الحصول على تمويل عقاري بمبلغ أعلى، مما يلبي متطلبات العملاء السكنية، مع إمكانية حصول العميل على مبلغ تمويل عقاري أعلى.

- **تمويل الوحدات السكنية الجاهزة المملوكة لوزارة الإسكان:** يمكنك الحصول على وحدة سكنية (فيلا أو شقة) تم إنشائها على أراضي مملوكة لوزارة الإسكان في مختلف مناطق المملكة، بأسعار خاصة للعملاء المستفيدين من قبل صندوق التنمية العقارية، وبمستويات متفاوتة في مبلغ الدعم حسب الشروط التالية:
  - مدة السداد تصل لغاية 20 سنة
  - تمويل مستحقي الدعم السكني، وهو دعم متاح للمواطنين السعوديين فقط؛
  - تأمين تعاوني ضد كافة الأخطار؛
  - الدعم 100% لذوي الدخل المعادل 14000ريال وما دون، يتراوح الدعم بين 35% إلى 100% لذوي الدخل الأعلى من 14000 ريال حسب شروط صندوق التنمية العقارية؛
  - الإعفاء في حال الوفاة أو العجز الكلي لا سمح الله والتنازل عن العقار لصالح الورثة مباشرة حسب معايير التغطية التأمينية؛
  - يجب أن يكون العميل ضمن قائمة المستفيدين من الدعم الحد الأدنى لصافي الراتب 3000 ريال؛
  - متاح للعاملين في القطاعات الحكومية وشبه الحكومية والقطاع الخاص المعتمد ضمن برامج التمويل؛
  - موافقة الشروط والسياسيات الائتمانية لدى البنك.
- **البيع على الخارطة بالتعاون مع وزارة الإسكان:** برنامج البيع على الخارطة بالتعاون مع وزارة الإسكان من بنك الرياض مُصمم خصيصاً للمساعدة على امتلاك منزل من خلال مشاريع التطوير العقارية المعتمدة لدى البنك ولجنة البيع على الخارطة (وافي).

ثانيا: البنك الأهلي التجاري

سنتطرق من خلال ما يلي لنشأة البنك الأهلي، ومختلف المنتجات المقدمة من طرفه في مجال التمويل العقاري، ومختلف المعايير الواجب توافرها في طالبي التمويل.

1- نشأته: يعتبر امتداد لبنكين (البنك الأهلي التجاري ومجموعة سامبا المالية)، وهو أعرق البنوك السعودية، بدأ نشاطه بموجب الأمر الملكي السامي في 26 ديسمبر 1953، كشراكة عامة نتاجا لدمج أكبر مصارف العملات بالمملكة، وفي سنة 2014 تم طرح 25 سهم للاكتتاب.

تتمثل متطلبات التمويل العقاري لتقديم طلب الحصول على تمويل عقاري للسكن في ما يلي:[1]

- تكون بين سن 20-60 عاماً وتحمل الجنسية السعودية؛
- تحصل على دخل شهري لا يقل عن 3000 ريال سعودي؛

[1] متطلبات التمويل العقاري، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/02/22، على الموقع الرسمي للبنك https://www.alahli.com/ar-sa/personal-banking/islamic-Finance/Pages/%E2%80%8B%E2%80%8BResidential-Finance-Requirements.aspx

- تكون موظفاً دون انقطاع لمدة شهر واحد على الأقل ؛
- تقدم دفعة أولى من 10% إلى 30% حسب قطاع العميل ووضعه الائتماني ونوع العقار؛
- تحوّل راتبك إلى البنك الأهلي التجاري.

2– منتجات البنك الأهلي التجاري في مجال التمويل العقاري: وتتمثل في:

- **برنامج التمويل المدعوم:** هو برنامج تمويلي متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يستهدف العملاء الذين تمت الموافقة على طلباتهم من قبل صندوق التنمية العقارية، حيث يتم تمويل العملاء المستفيدين (من الصندوق) من قبل البنك الأهلي؛ ويقوم صندوق التنمية العقارية بسداد أرباح التمويل عن المستفيد بشكل كلي أو جزئي ويتم تحديد الدعم حسب عدد أفراد الأسرة ومستوى الدخل والعمر، ويكون الدعم بنسبة 100% لمنخفضي ومتوسطي الدخل وذلك حسب أنظمة ولوائح الصندوق.
- **منتج النقد مقابل العقار:** هو منتج تمويلي متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يتم عبر عقد بين البنك والعميل يقوم البنك بمساعدة العميل الحصول على سيوله نقدية تصل إلى 80% من قيمة العقار، ويتم تمويله عن طريق التوريق، أقصى مبلغ تمويل 2 مليون ريال لمدة 15 سنة.
- **الوحدات الجاهزة من السوق:** هو منتج يهدف للحصول على قرض عقاري مدعوم الأرباح لشراء وحدة سكنية جاهزة من السوق بدعم من وزارة الإسكان لتمكين المواطن المستحق من تملك السكن وله الحرية في شراء الوحدة السكنية في أي موقع يختاره، وفق صيغة المرابحة.
- **منتج وحدة تحت الإنشاء:** منتج يساهم في دعم المواطنين على شراء وحدات سكنية تحت الإنشاء "على الخارطة "في مشاريع المطورين العقاريين المعتمدين لدى وزارة الإسكان والبنك، وفق عقد تورق – عرض سعر الوحدة السكنية – عقد الاستصناع.
- **منتج تمويل البناء الذاتي:** منتج يساهم في بناء منزل وتحت إشراف طالب التمويل وذلك بالحصول على دفعات نقدية يتم صرفها حسب نسبة مراحل البناء.
- **الوحدات الجاهزة من وزارة الإسكان:** تقوم وزارة الإسكان ببناء وحدات سكنية وعند جاهزيتها تقوم بعرضها على عملاء الوزارة المؤهلين للدعم وذلك ببيع الوحدات السكنية الجاهزة للمستفيد بسعر بيع مخفض، ويقوم البنك أو الجهة الممولة بإصدار شيك بشراء الوحدة السكنية الجاهزة بسعر البيع المخفض عند إفراغ الصك الخاص بالوحدة إما مرهون لصالح البنك في حال المرابحة أو باسم البنك في حال الإجارة، على اعتبار أن التخفيض يكون موازي لكامل أو جزء من قيمة الدفعة المقدمة التي نصت عليها مؤسسة النقد.

بالإضافة إلى ما سبق يوفر البنك أيضا باقة من صيغ التمويل العقاري وتتمثل في:خاصية الرهن الميسر، تحسين برنامج المتقاعدين، خاصية التمويل الممتد، خاصية قسط مخفض خلال فترة البناء، خاصية احتساب الدعم كجزء من الدخل، منتج أرض وقرض.

ثالثا: مصرف الراجحي

سنتطرق من خلال ما يلي لنشأة المصرف، ومختلف المنتجات المقدمة من طرفه في مجال التمويل العقاري، ومختلف المعايير الواجب توافرها في طالبي التمويل.

1- نشأته: تأسس مصرف الراجحي سنة 1957، وهو واحد من أكبر المصارف في العالم بأصول بلغ مجموعها 80 مليار دولار أمريكي ، ورأس مال مدفوع قدره 6.77 مليار دولار أمريكي وقاعدة موظفين كبرى.

مع أكثر من 58 عامًا من الخبرة في الأنشطة المصرفية والتجارية، تم دمج المؤسسات الفردية المختلفة تحت اسم الراجحي في مظلة "شركة الراجحي للتجارة والتبادل" في عام 1978 وتم تأسيس المصرف كشركة مساهمة سعودية في عام 1988.[1]

2- منتجات المصرف في إطار التمويل العقاري: وتتمثل في:

- **شراء منزل:** تمويل عقاري قائم على مبدأ المرابحة يشتري المصرف العقار، بعدها يبيع العقار مقابل أقساط آجلة، مع احتفاظ المصرف بحق التصرف في العقار ضمانا لحقوقه وحماية من المخاطر المترتبة على هذا التمويل، يتيح التمويل العقاري بالمرابحة مرونة شراء عقار أو أرض من كلتا السوقين العقاريين (السوق الأساسية، السوق الثانوي: إعادة البيع)؛
- **شراء أراضي:** يمكن الحصول على تمويل مشترك لشراء قطعة أرض مع أحد الأقارب المباشرين الزوجة أو الزوج أو الأم أو الأخت أو الأخ، لا تقل مساحة القطعة عن 200 م^2 وأن يكون لها سند ملكية مستقل، وهذا التمويل متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- **تمويل عقاري+ شخصي:** يقدم هذا المنتج تمويل عقاري لشراء منزل أو شقة إضافة إلى تمويل شخصي للوفاء بالتزامات أخرى، يتيح التمويل العقاري بالمرابحة مرونة شراء عقار أو أرض من كلتا السوقين العقاريتين السوق الأولي والثانوي، التمويل الشخصي بمعدل ربح سنوي ثابت 3.68% مع آجال استحقاق حتى 60 شهرا؛

[1] مصرف الراجحي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/28، على الموقع الرسمي للبنك: https://www.alrajhibank.com.sa/alrajhi-#?group/about

- **آلية تمويل صندوق التنمية العقارية القائم على مبدأ المرابحة:** شراء العقار يشتري صندوق التنمية العقارية في مصرف الراجحي العقار حيث يدفع صندوق التنمية 500 ألف ريال سعودي من ثمن الشراء إلى المصرف مقدما نيابة عن الزبون، يحول الصندوق مبلغ التمويل كاملا إلى حساب العميل في مصرف الراجحي على 4 دفعات كحد أقصى.

المطلب الثالث: دراسة تحليلية لحجم التمويل العقاري المقدم من مؤسسات الإقراض العقاري المتخصصة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2000-2018).

سنتطرق من خلال هذا المطلب للحظيرة السكنية في المملكة العربية السعودية وتطور عدد السكان وتوزيعاتهم، كما تم رصد لحجم التمويل العقاري في المملكة السعودية والجهات المانحة له خلال الفترة (2000-2018)، وحجم القروض العقارية والطلب القائم عليها في صندوق التنمية العقارية خلال الفترة(2000-2018).

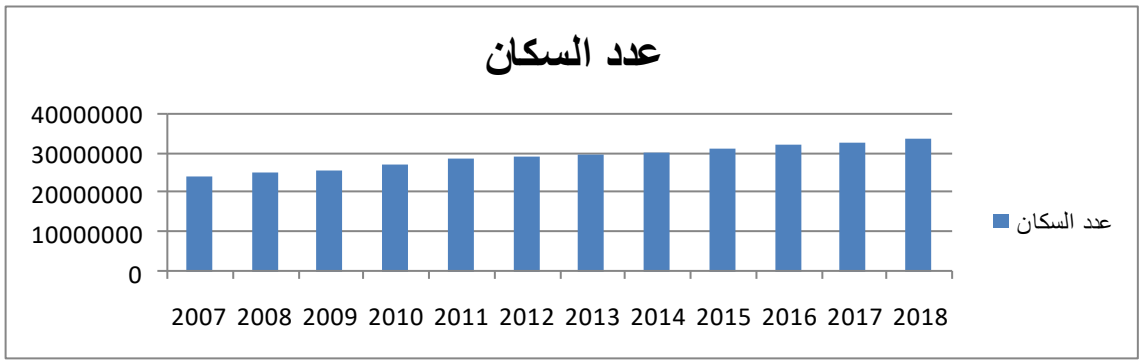
الفرع الأول: تطور عدد السكان في المملكة العربية السعودية

يبين هذا الفرع حجم الحظيرة السكنية وعدد السكان في المملكة العربية السعودية ونوعها وعدد شاغليها من الأسر السعودية وغير السعودية.

أولا: تطور عدد السكان في المملكة العربية السعودية خلال الفترة(2007-2018).

من بين أسباب تطور أزمة السكن في المملكة العربية السعودية هو النمو الديمغرافي السريع، سنحاول من خلال الشكل التالي تسليط الضوء على الفترة (2007-2018).

الشكل رقم (18): تطور عدد السكان في المملكة العربية السعودية خلال الفترة(2007-2018).



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على تقرير الإحصاء السنوي لسنة 2019.

بلغ عدد السكان سنة 2018 في المملكة العربية السعودية 33.413.660 نسمة مقارنة بـ 24.242.578 في سنة 2007، عرف النمو الديمغرافي زيادة بلغت 9171082 نسمة. الجدول الموالي يبين أهم الخصائص السكانية والأسرية لسنتي 2017 و2018.

الجدول رقم (26): أهم الخصائص السكنية والأسرية لسنتي 2017م و2018م

المتغير	2017	2018
إجمالي عدد الأسر السعودية	3.504.790	3.591.098
متوسط حجم الأسرة السعودية	5.97	5.96
المساكن(المشغولة بأسر سعودية) المملوكة (%)	49.91	51.7

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على تقارير مسح المساكن الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء لسنة 2018، ص 13.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إجمالي عدد المساكن المشغولة بأسر سعودية بالمملكة سنة 2018م بلغ 3591098 مسكنا مقارنة بسنة 2017م حيث بلغ عدد المساكن 3504690 مسكنا، ويبلغ عدد الأفراد الذين يقطنون في هذه المساكن بلغ 21420372 نسمة، بمتوسط حجم للأسر بلغ 5.96 مقارنة بـ5.97 سنة 2017م، ويقصد بمتوسط حجم الأسر ناتج قسمة عدد الأفراد على عدد الأسر.[1]

ثانيا: الحظيرة السكنية في المملكة السعودية وتوزيعها حسب كل نوع السكن.

سنحاول من خلال الجدول إظهار حجم السكنات المشغولة بأسر سعودية حسب كل نوع.

الجدول رقم (27): عدد السكنات (المشغولة بأسر سعودية) ونوع السكن

السنة	نوع السكن				
	منزل شعبي	فيلا	دور في فيلا	دور في منزل شعبي	شقة
2017	645.121	1.031.647	270.865	26.402	1.530.655
2018	657.897	1.056.463	277.276	26.808	1.572.654

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على تقارير مسح المساكن الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء لسنة 2017 و2018، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/02/25 على الموقع الإلكتروني:

https://www.stats.gov.sa/ar/911-0

[1] نشرة المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، لسنة 2018، ص 11.

من الجدول أعلاه نلاحظ ما يلي:

- يقدر إجمالي عدد الشقق المشغولة بأسر سعودية سنة 2018م بـ1.572.654 شقة، وذلك بنسبة 43.79% من إجمالي السكنات المشغولة بأسر سعودية؛
- يقدر إجمالي عدد الفلل المشغولة 29.42% بأسر سعودية من إجمالي السكنات في سنة 2018 في حين بلغت نسبتهم في سنة 2017م بـ29.44%؛
- تليها نسبة شغل السكنات الشعبية بنسبة 18.36% من إجمال السكنات المشغولة بأسر سعودية.

الفرع الثاني: حجم التمويل العقاري في المملكة والجهات المانحة له خلال الفترة (2000–2018).

يبين هذا الفرع حجم التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية والمؤسسات المانحة له خلال الفترة (2000-2018).

أولا: المستفيدون من الدعم السكني.

وهم المواطنون الذين تم توقيعهم لعقود تملك الوحدات السكنية من خلال الحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني أو صندوق التنمية العقاري خلال الفترة 2018 كما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم (28): أعداد المستفيدين من عقود الدعم السكني حسب نوع العقد لسنة 2018

البيان	نوع العقد		المجموع
	فيلا	شقة	
عدد المستفيدين	61.619	5.451	67.070

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على نشرة المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، 2018، ص 76.

أظهرت بيانات وزارة الإسكان أن عدد المستفيدين من عقود الدعم السكني خلال سنة 2018 بلغ 67.070 مستفيدا على مستوى المناطق الإدارية بنسبة بلغت 91.87% لعقود الفلل و8.13% لعقود الشقق، وذلك وفقا للحلول السكنية المقدمة كوحدات سكنية للمستفيدين من خلال برنامج سكني وصندوق التنمية العقاري.

ثانيا: تمويل البنوك وشركات التمويل العقاري للأفراد والشركات خلال الفترة(2011–2018).

وتمثل التمويل العقاري المقدم من البنوك السعودية الموجه للأفراد والشركات في مجال السكن من خلال القروض العقارية المقدمة خلال الفترة(2011–2018) والجدول الموالي يوضح ذلك.

الجدول رقم(29): القروض العقارية المقدمة من البنوك للأفراد والشركات في الفترة (2011–2018) (الوحدة مليار ريال)

السنة	الأفراد	الشركات	الإجمالي
2011	42.314	27.897	70.211
2012	53.576	34.448	88.024
2013	70.334	49.419	119.753
2014	94.241	64.743	158.984
2015	102.207	84.257	186.464
2016	110.582	96.289	206.871
2017	121.442	90.057	211.499
2018	141.364	98.861	240.225

المصدر: مؤسسة النقد العربي، التقرير السنوي الثالث والخمسون، لسنة 2017، ص 60.

واصلت القروض العقارية المقدمة من البنوك للأفراد والشركات نموها في 2016 لتبلغ حوالي 206.9 مليار ريال، أي ارتفاع بنسبته 10.9% (20.4 مليار ريال) مقارنة بنمو نسبته 17.3% (27.5 مليار ريال) في سنة 2017، أما سنة 2018 فقد بلغت حوالي 240.2 مليار ريال، أي بارتفاع نسبته 13.6% (28.7 مليار ريال) مقارنة بـ بنمو نسبته 5.5% (11.1 مليار ريال) في السنة السابقة.

وبلغت القروض الممنوحة للأفراد سنة 2018م ما قيمته 141.364 مليار ريال سعودي، أما الممنوحة للشركات فقد بلغت 98.861 مليار ريال. الجدول الموالي يبين حجم القروض العقارية الموجهة للأفراد وللشركات من طرف شركات التمويل العقاري خلال سنة 2018.

الجدول رقم (30): القروض العقارية من شركات التمويل العقاري الوحدة مليون ريال.

	الأفراد	الشركات	الإجمالي
2018	13.339	2.795	16.135

المصدر: مؤسسة النقد العربي التقرير، السنوي الرابع والخمسون، لسنة 2018، ص 87.

ثانيا: حجم التمويل العقاري المقدم من البنوك وشركات التمويل العقاري للسكن الجديد.

مما يلي سنستعرض حجم التمويل العقاري المقدم من البنوك وشركات التمويل العقاري لطالبي التمويل من أجل اقتناء سكن جديد.

1- حجم التمويل العقاري المقدم من البنوك للسكن الجديد: بلغ حجم التمويل العقاري خلال الفترة 2016-2018 من طرف البنوك والموجه لتمويل السكنات الجديدة ما قيمته 74.350 مليون ريال سعودي، وهي لا تغطي إجمالي عدد الطلبات التي بلغت 46.885 طلب سنة 2018 والجدول الموالي يوضح ذلك.

الجدول رقم (31): التمويل العقاري للسكن الجديد المقدم من البنوك للأفراد الوحدة مليون ريال.

السنة	إجمالي عدد العقود	الفلل	الشقق	الأراضي	حجم التمويل
2016	20.132	-	-	-	14.930
2017	28.469	-	-	-	18.923
2018	46.885	58.872	10.081	5.397	74.350

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية، مركز المعلومات والإحصاءات، 2021،ص 31.

من الجدول أعلاه نلاحظ أن حجم التمويل لا يغطي كل الطلبات المتقدمة للحصول على سكن جديد خلال الفترة (2016-2018)، ولكن خلال سنة 2018 عرفت تلبية طلبات كثير وصل عددها إلى 74.350 مليون ريال في حين بلغ عدد إجمالي العقود 46.885 عقد.

2- **حجم التمويل العقاري المقدم من شركات التمويل العقاري للسكن الجديد:** تساهم أيضا شركات التمويل العقاري في عمليات التمويل العقاري للحصول على سكن جديد من طرف طالبيه. والجدول الموالي يبين حجم التمويل العقاري حلال الفترة (2016-2018) كما يلي:

الجدول رقم (32): التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد من شركات التمويل الوحدة مليون ريال.

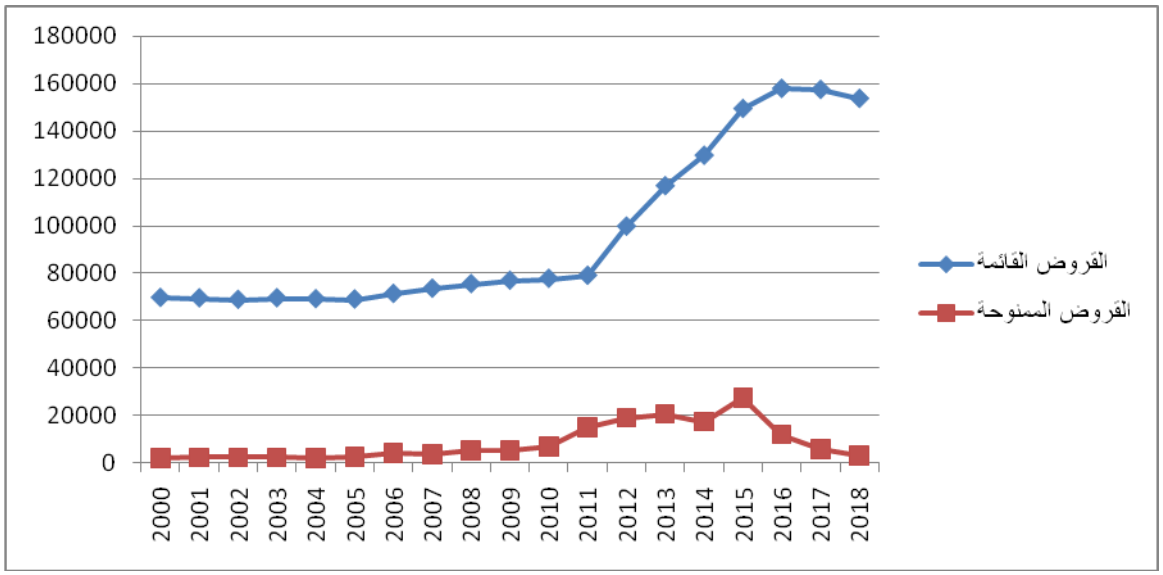
السنة	الفلل	الشقق	الأراضي	حجم التمويل	إجمالي عدد العقود
2016	-	-	-	2166	2127
2017	-	-	-	2102	2364
2018	1883	472	133	2488	3611

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية، مركز المعلومات والإحصاءات، ص 90.

الفرع الثالث: حجم التمويل العقاري المقدم من صندوق التنمية العقارية خلال الفترة 2000-2018

يعتبر صندوق التنمية العقارية أهم مؤسسة مرخصة لها بممارسة نشاط التمويل العقاري، ويظهر جليا ذلك في حجم الطلب المقدم على التمويل وحجم القروض الممنوحة، وسنحاول مما يلي توضيح ذلك.

الشكل رقم (19): يبين حجم القروض العقارية والطلب القائم عليها في صندوق التنمية العقارية خلال الفترة 2000-2018. الوحدة مليون ريال.



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات التقرير السنوي لسنة 2019.

عرف حجم الطلب على القروض العقارية ارتفاعا ملحوظا طيلة الفترة 2000-2018، حيث بلغ حجم الطلب على القروض العقارية في صندوق التنمية العقارية سنة 2018 ما قيمته 153.517 مليون ريال، وبلغ حجم القروض الممنوحة خلال السنة ما قيمته 2.992 مليون ريال وهي قيمة ضئيلة جدا مقارنة بحجم الطلب، ويعود حجم تراجع القروض العقارية إلى تراجع عائدات الدولة من النفط نتيجة انهيار أسعاره ابتداء سنة 2015.

المبحث الثاني: سياسات التمويل العقاري في تونس ودورها للحد من أزمة السكن

سنتطرق من خلال هذا المبحث لأهم توجهات وسياسات الإدارة العامة للإسكان في تونس، ومختلف سياسات التمويل العقاري الموجهة لدعم السكن، وكذا حجم التمويل الخارجي ونصيب وحدة السكن الاجتماعي منه.

المطلب الأول: أهم توجهات وسياسات الإدارة العامة للإسكان في تونس

ولتسليط الضوء على توجهات سياسة الإدارة العامة للإسكان في تونس كان ولابد من حصر لأهم صيغ التمويل العقاري المتاحة، ومختلف الشروط الواجب توافرها في طالبي التمويل.

الفرع الأول: سياسة السكن في تونس وتوجهاتها

تتمثل إستراتيجية السكن في إيجاد آليات لمساعدة الفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل على توفير مساكن لائقة ومقاسم بأسعار مدروسة من جهة وبتوفير وسائل النهوض بالسكن القائم وبتهيئة الأحياء السكنية وإدماجها في حدود الإمكانيات المتاحة في من جهة أخرى، وتهدف الإستراتيجية إلى تحقيق ما يلي:[1]

1- توفير السكن الاجتماعي والميسر الموجه للفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل؛

2- توفير المقاسم الاجتماعية المعدة لبناء مساكن اجتماعية؛

3- تحسين ظروف العيش داخل الأحياء السكنية والحد من انتشار البناء الفوضوي؛

4- تأهيل المراكز العمرانية القديمة؛

5- تحسين المحيط السكني عبر تعصير الطرقات داخل المناطق البلدية.

الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري الموجهة للسكن في تونس

انتهجت السلطات التونسية جملة من الإجراءات كآلية للحد من أزمة السكن، حيث تم إنشاء برامج وصيغ تمويلية تلاءم متطلبات سوق السكن التونسي، وتراعي القدرة المالية لطالبي التمويل، وفيما يلي استعراض لأهم البرامج الطبقة من طرف وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية لتونس.

أولا: البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي

[1] السياسة السكنية والتوجهات، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني:
http://www.mehat.gov.tn /المحاور-الرئسية/السكن/السياسة-السكنية-والتوجهات

تم إحداث هذا البرنامج في سنة 2012، يعمل على ضمان توزيع متوازن لتدخلاته على كافة أنحاء الجمهورية، ويتم بمقتضاه إنجاز مشاريع سكنات ومقاسم اجتماعية لفائدة العائلات من ذوي الدخل المحدود وخاصة الغير أجراء الذين لا تشملهم أي منظومة تمويل، ويشمل البرنامج:[1]

- إزالة السكنات البدائية وتعويضها بسكنات جديدة أو ترميمها أو توسعتها؛
- إنجاز وتوفير سكنات اجتماعية أو تهيئة وتوفير مقاسم اجتماعية.

تم تخصيص غلاف مالي قدر بـ200 مليون دينار تونسي من أجل إزالة حوالي 9000 مسكن بدائي وتعويضه بمساكن جديدة أو ترميها أو توسعتها، تم إنجاز 3000 سكن إلى غاية سنة 2017، ومبرمج انجاز بمعدل 2000 سكن لسنوات 2018، 2019، 2020.

أما بخصوص بناء السكنات الاجتماعية وتهيئة المقاسم الاجتماعية، فقد بلغت عدد الطلبات 234.000 طلب خلال الفترة الممتدة بين 2012 و2016، حيث تم برمجة انجاز 13000 سكن بتكلفة 850 مليون دينار تونسي وهي موزعة كما يلي:

- 1200 سكن ومقسم اجتماعي جاهزا؛
- 7200 سكن ومقسم اجتماعي قيد الإنجاز؛
- تم الانطلاق في انجاز 4600 سكن اجتماعي خلال سنة 2018.

1- **كيفية مساهمة الدولة في برنامج السكن الاجتماعي:**[2] وتتم مساهمة الدولة كما يلي:

- **في إطار إزالة السكنات البدائية وتعويضها بسكنات جديدة أو ترميمها أو توسعتها** : تتحمل الدولة ما نسبته 50% من تكلفة التدخل فيما يتعلق بإزالة السكنات البدائية وتعويضها بسكنات جديدة أو ترميمها أو توسيعها، ويتحمل المنتفع بقية التكلفة بإبرام عقد قرض لدى مؤسسة القرض المكلفة بالتصرف في الاعتمادات المخصصة للبرنامج وفق الشروط التالية:

- مدة السداد 25 سنة بدون فائض مع سنة إهمال؛
- إبرام عقد رهن عقاري لفائدة مؤسسة القرض المكلفة بالتصرف في الاعتمادات.

[1] الأمر عدد 1224 لسنة 2012، المؤرخ في 10 أوت 2012.

[2] وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني: http://www.mehat.gov.tn

- **أما بخصوص إنجاز وتوفير سكنات اجتماعية أو تهيئة وتوفير مقاسم اجتماعية:** تصنف العائلات المرشحة للحصول على مسكن أو مقاسم اجتماعية حسب دخلها الشهري الخام إلى:

- **صنف 1**: دخل شهري للعائلة أقل من الأجر الأدنى المهني المضمون؛
- **صنف 2**: دخل شهري يتراوح بين الأجر الأدنى المهني المضمون وأقل من مرتين من هذا الأجر؛
- **صنف 3**: دخل شهري خام يتراوح بين مرتين وثلاث مرات الأجر الأدنى المهني المضمون.

بالنسبة للعائلات من صنف 1: تتحمل الدولة نسبة 50% من تكلفة إنجاز السكن الفردي أو المقسم الاجتماعي، وتضبط هذه التكلفة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالإسكان ووزير المالية؛

أما بالنسبة للعائلات من صنف 2: تتحمل الدولة نسبة 30% من تكلفة المقسم الاجتماعي وتكلفة 20 % من تكلفة المقسم بالنسبة للعائلات من صنف 3.

الجدول رقم (33): يبين قيمة التمويل العقاري الممنوح من طرف الدولة للصنف 2 و3 في إطار برنامج إنجاز السكن الاجتماعي في تونس.

تكلفة السكن	مبلغ التمويل بالدينار التونسي	
	صنف 2	صنف 3
من 30.001 د إلى 35.000 د	من 0 د إلى 5.000 د	لا شيء
من 35.001 د إلى 40.000 د	من 5.000 د إلى 7.500 د	من 0 د إلى 5.000 د
من 40.001 د إلى 45.000 د	من 7.500 د إلى 10.000 د	من 5.000 د إلى 7.500 د
من 45.001 د إلى 50.000 د	10.000 د	من 7.500 د إلى 10.000 د
من 50.001 د إلى 65.000 د	10.000 د	10.000 د
من 65.000 د إلى سقف يتم تحديده بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالإسكان ووزير المالية	10.000 د	10.000 د

المصدر: العنصر الثاني: إنجاز اجتماعية وتهيئة وتوفير مقاسم اجتماعية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني للوزارة:

http://www.mehat.gov.tn-/مشاريع-وبرامج/البرنامج-الخصوصي-للسكن-الاجتماعي/العنصر-الثاني-إنجاز-مساكن-اجتماعية-وتهيئة-وتوفير-مقاسم-اجتماعية

نلاحظ من الجدول أعلاه بأن الحكومة التونسية تحدد مبلغ التمويل لكل صنف حسب تكلفة كل سكن، حيث يزداد حجم التمويل كلما زادت تكلفة السكن.

تتمثل التدخلات في إطار إنجاز مشاريع المساكن الاجتماعية فيما يلي:[1]

- بناء مساكن اجتماعية إما على أراضي دولية إن توفرت أو على أراضي ملك المجلس الجهوي أو على ملك الباعث العقاري العمومي أو الخاص أو الخواص؛
- تخصيص وحدات سكنية تتوفر فيها معايير المسكن الاجتماعي وذلك في إطار اتفاقية تبرم بين الدولة والباعث العقاري بالشروط والأثمان المعمول بها في إطار البرنامج؛
- اقتناء أراضي وتخصيصها للسكن الاجتماعي.

ثانيا: القروض السكنية المسندة من قبل صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء (فوبرولوس)

قروض ميسرة لمتوسطي الدخل المدعمة من قبل صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، سيتم التطرق إليها وبالتفصيل في فرع آخر.

ثالثا: برنامج المسكن الأول

تمر عملية الحصول على مسكن الأول بعدة مراحل:

1- تقوم العائلة باختيار السكن للحصول على وثيقة حجز من المرقي العقاري أو التزام بالبيع في حالة اقتناء مسكن على ملك الخواص؛

2- تسلم وثيقة الحجز أو الالتزام بالبيع للبنك، للحصول على الموافقة المبدئية لتمويل السكن من البنك وتسليمها للمرقي العقاري أو البائع الخاص؛

3- إمضاء عقد البيع وتسليمه للبنك، حتى يتم تحويل ثمن السكن للبائع وتسليم السكن.

تنتفع بتدخلات هذا البرنامج العائلات التي لا تمتلك سكنا، والتي يتراوح دخلها الشهري الخام بين 4.5 و10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون (1534 د و3932 د)، يكون المنتفع أو قرينه أجيرا، تبلغ قيمة التمويل الذاتي ما نسبته 20% من ثمن السكن على أن لا يتجاوز 40 ألف دينار، وقرض عقاري بنسبة

[1] العنصر الثاني: إنجاز اجتماعية وتهيئة وتوفير مقاسم اجتماعية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني للوزارة:

http://www.mehat.gov.tn-وتهيئة-اجتماعية-مساكن-إنجاز-الثاني-العنصر-الاجتماعي/للسكن-الخصوصي-البرنامج/وبرامج/مشاريع/ وتوفير-مقاسم-اجتماعية

80% من قيمة السكن. الجدول الموالي يبين شروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي للإنتفاع بسكن في تونس وهي كما يلي:

الجدول رقم (34): شروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي للانتفاع بسكن في تونس.

القيمة القصوى لقرض التمويل الذاتي	مدة الإهمال	مدة السداد	نسبة الفائدة	الضمان
20% من الثمن الإجمالي	5 سنوات دون فائدة قبل بداية تسديد القرض	مدة سداد القرض بعد طرح مدة الإهمال	2%	رهن لفائدة المؤسسة الممولة لاقتناء السكن

المصدر: الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرخ في 31 جانفي 2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده.

وللتمتع ببرنامج السكن الأول يمكن لأي مواطن تونسي تتوفر فيه الشروط التعامل مع أحد البنوك التالية المرخص لها ممارسة عمليات التمويل العقاري لهذا البرنامج:

بنك تونس العربي؛ بنك قطر، البنك التونسي الإماراتي، البنك التونسي الكويتي، ستوسيد بنك، بنك تونس العربي الدولي، بنك الإسكان، البنك الوطني الفلاحي، التجاري بنك، بنك الأمان، الاتحاد الدولي للبنوك، البنك التونسي.

المطلب الثاني: سياسات التمويل العقاري التونسية في دعم السكن

يعالج هذا المطلب سياسات التمويل العقاري بتونس في دعمها للسكن، ويتجلى ذلك من خلال المؤسسات الحكومية، والبنوك التونسية.

الفرع الأول: التمويل العقاري عن طريق المؤسسات الحكومية

تعتبر تونس من بين الدول التي بادرت نحو وضع سياسة داعمة للسكن منذ استقلالها، حيث ركزت السياسة على دعم التدخل المباشر للدولة في إنشاء السكن، ولتجسيد هذه السياسة تم إحداث مجموعة من الهيئات والمؤسسات التي أوكلت لها جملة من المهام أهمها التمويل العقاري الذي وجه لتهيئة وتشييد المشاريع السكنية وغيرها من المهام، وهي كما يلي:

1- الصندوق الوطني لتحسين السكن؛

2- الوكالة العقارية للسكن؛

3- صندوق الوطني لادخار السكني؛

4- شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية؛

5- صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء؛

6- صندوق ضمان القروض السكنية لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار.

سنحاول مما يلي تسليط الضوء على بعض هذه المؤسسات المشرفة على التمويل العقاري وهي كما يلي:

أولا: شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية

تعتبر شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية أحد المؤسسات المشرفة على التمويل العقاري، سنحاول من خلال هذه النقطة تسليط الضوء على تاريخ نشأتها، وأنواع السكنات الممولة من طرفها، وشروط التمويل عن طريقها.

1- نشأتها: هي مؤسسة عمومية تم إنشاءها طبقا لأحكام القانون عدد 53 سنة 1977 في 03 أوت 1977 والمنقح بالقانون عدد 79 سنة 1993 المؤرخ في 19 جويلية 1993، تهدف إلى المساهمة في تجسيم سياسة الدولة في مجال السكن الاجتماعي.[1] كما تهدف الشركة إلى العمل على النهوض ببناء المساكن لفائدة المؤمنين اجتماعيا، لذلك فهي مؤهلة للقيام بالعمليات العقارية والمالية التي تندرج في مهمتها.[2]

تمر إجراءات شراء سكن عن طريق شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية بالمراحل التالية:[3]

- معاينة السكن من طرف الحريف؛
- إمضاء وعد البيع بالنسبة للشراء عن طريق القروض؛
- تسلم الشركة للموافقة المبدئية للبنك على إسناد قرض للحريف؛
- إمضاء وتسجيل عقد البيع؛
- تسلم الشركة لشهادة تسلم المفاتيح أو لصك ثمن السكن لفائدة الشركة.

2- **برنامج المسكن الأول:** الفئة المعنية هي العائلات التي:

- لا تملك سكنا؛

[1] شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية باعث عقاري عمومي، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/04، على الموقع الرسمي للشركة: http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=pressprols_ar

[2] القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977، المتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية.

[3] إجراءات شراء مسكن، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/04، على موقع شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية على الموقع الإلكتروني: http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=typlog_ar

- يتراوح دخلها الشهري الخام بين 4.5 و12 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون (1863د و4986د)؛
- يكون المنتفع أو قرينه أجيرا؛
- الأفراد الذين لا يمتلكون سكنا، ويتراوح الدخل الخام بين 4.5 و10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون (1863د و 4140د).

3- أنواع السكنات الممولة من طرف الشركة: وتتمثل فيما يلي:

- السكنات المتكونة من غرفتين وقاعة استقبال على الأقل؛
- التي لا يتجاوز ثمن البيع 220 ألف دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة؛
- المنجزة من قبل الباعثين العقاريين أو خواص من غير الباعثين العقاريين.

4- كيفية التمويل: وتتمثل عملية التمويل في القروض الميسرة الممنوحة من البنك الممول وهي كما يلي:

- تمويل ذاتي في حدود 20% من ثمن السكن لا يتجاوز 40 ألف دينار يسند للمنتفع في شكل قرض ميسر من البنك الذي سيمول اقتناء السكن، يسدد بعد 5 سنوات إهمال على مدة سداد القرض بنسبة فائض في حدود 2%؛
- قرض بنكي في حدود 80% من ثمن السكن خاضع للشروط والإجراءات المعمول بها في القطاع البنكي؛
- يمكن للمنتفع المساهمة في تمويل السكن بمبالغ إضافية على ألا تتجاوز 20% من الثمن للسكن.

من خلال الجدول الموالي سنحاول استعراض لأهم المشاريع المبرمجة والتي هي في طور الدراسة وممولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية وهي كما يلي:

الجدول رقم (35): مشاريع المبرمجة (في طور الدراسة)ممولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية

الولاية	المشروع	وحدة سكنية	الصنف
تونس	سكرة	90	رفيع
	حدائق قرطاج	33	رفيع
بن عروس	المروج 3 قسط 4	123	رفيع
سوسة	سوسة سهلول	23	رفيع

المصدر: تم الإطلاع عليه على الموقع الرسمي للصندوق بتاريخ 2021/03/04 على الموقع الإلكتروني: http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=tabfut

من الجدول أعلاه نلاحظ بأنه بلغ عدد الوحدات السكنية الإجمالية 269 وحدة، وكانت حصة الأسد من نصيب ولاية بن عروس وتونس التي خصص لي كليهما 123 وحدة.

من خلال الجدول الموالي سنحاول استعراض لأهم المشاريع التي في طور الإنجاز وممولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية وهي كما يلي:

الجدول رقم (36): مشاريع في طور الإنجاز ممولة من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية

الولاية	عدد المساكن	الصنف	نوع السكن	المساحة ($م^2$)
نابل	115	اقتصادي، متطور، جماعي	2غرف+قاعة استقبال 3غرف+ قاعة استقبال	من 31 إلى101
أريانة	149	اقتصادي، جماعي	2غرف+قاعة استقبال 3غرف+ قاعة استقبال	من99 إلى126
بن عروس	199	اقتصادي، نصف جماعي	2غرف+قاعة استقبال 3غرف+ قاعة استقبال 4غرف+ قاعة استقبال	من 80إلى 105
قابس	60	اقتصادي جماعي، وفردي	2غرف+قاعة استقبال 3غرف+ قاعة استقبال	من 85إلى 115
منوبة	35	اجتماعي، نصف جماعي	2غرف+قاعة استقبال 3غرف+ قاعة استقبال	من 80 إلى 108

المصدر: تم الإطلاع عليه على الموقع الرسمي للصندوق بتاريخ 2021/03/04 على الموقع الإلكتروني: http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=tabcour

نلاحظ من الجدول أعلاه بأنه:

- بلغ عدد المساكن التي هي في طور الإنجاز والممولة من شركة النهوض بالمساكن 558 وحدة؛
- السكنات المنجزة تتراوح مساحتها بين 31 $م^2$ و126$م^2$؛
- استحوذت ولاية بن عروس على الحصة الأكبر والتي بلغت 199 وحدة.

ثانيا: صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء

يعتبر صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء أحد المؤسسات المشرفة على التمويل العقاري، سنحاول من خلال هذه النقطة تسليط الضوء على تاريخ نشأته، وأنواع السكنات الممولة من طرفه، وشروط التمويل عن طريقه.

1- نشأته: تم إحداثه طبقا لأحكام القانون عدد 54 سنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق بإحداث صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، تكتسي التمويلات التي يمنحها صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء شكل قروض ومنح يتم إسنادها في حدود موارد الصندوق لتمويل:[1]

- بناء أو توسعة مسكن فردي أصلي؛
- اقتناء قطعة أرض قابلة للترخيص في بناء مسكن أصلي فوقها؛
- اقتناء مسكن جديد أصلي لدى مرقي عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان.

2- **القروض المخصصة لبناء مسكن:** سنحاول من خلال الجدول الموالي توضيح كل الشروط الواجب توفرها في طالبي التمويل العقاري من أجل بناء مسكن وهي كما يلي:

[1] الفصل الأول من الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

الجدول رقم (37): شروط منح القروض لفائدة الأجراء لبناء مسكن

فئة الأجراء	فئة 1	فئة 2	فئة 3
الدخل الشهري الخام	بين(1 و2.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(2.5 و3.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(3.5 و4.5) الأجر الأدنى المهني المضمون
نوع المسكن	مسكن فردي أصلي لا تفوق مساحته 80 م^2	مسكن فردي أصلي لا تفوق مساحته 100 م^2	مسكن فردي أصلي لا تفوق مساحته 120 م^2
التمويل الذاتي للأجير	5% من تكلفة البناء	7.5% من تكلفة البناء	10% من تكلفة البناء
المبلغ الأقصى للقرض	170 مرة من الأجر الأدنى المضمون	200 مرة من الأجر الأدنى المضمون	240 مرة من الأجر الأدنى المضمون
نسبة الفائدة	1%	3%	5%
مدة سداد القرض	25 سنة		
الضمان	رهن عقاري لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق		

المصدر: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 71، أمر حكومي عدد 1126، المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، ص 3088.

ملاحظة: الأجر الأدنى المضمون يبلغ 375 د.

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن شروط الحصول على سكن تختلف من فئة إلى فئة أخرى وبهذا تكون الحكومة التونسية قد راعت القدرة التمويل لكل فئة.

يمكن للأجراء الذين تتوفر فيهم الشروط، الحصول على قروض من صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، لتمويل بناء أو توسعة مسكن فردي أصلي.

3- **القروض المخصصة لتوسعة مسكن**: حتى يستفيد طالب التمويل من القروض المخصصة لتوسيع السكن لا بد من توفر جملة من الشروط وهي كما يلي:

الجدول رقم (38): شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتوسيع مسكن

فئة الأجراء	فئة 1	فئة 2
الدخل الشهري الخام	بين(1 و2.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(2.5 و3.5) الأجر الأدنى المهني المضمون
نوع المسكن	مسكن فردي أصلي لا تفوق مساحته المغطاة 80 م^2، على أن لا تقل مساحة التوسعة على ثلث (1/3) المساحة الأصلية للمسكن	مسكن فردي أصلي لا تفوق مساحته المغطاة 100 م^2، على أن لا تقل مساحة التوسعة على ثلث (1/3) المساحة الأصلية للمسكن
التمويل الذاتي للأجير	5% من تكلفة التوسعة	7.5% من تكلفة التوسعة
نسبة الفائدة	1%	3%
مدة سداد القرض القصوى	20 سنة	15 سنة
المبلغ الأقصى للقرض	1.7 الأجر الأدنى المضمون المساحة المغطاة للتوسعة	
الضمان	رهن عقاري لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق	

المصدر: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 71، أمر حكومي عدد 1126، المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، ص 3088.

القروض المخصصة لتوسيع مسكن هي موجهة للفئة 1 و2، على أن لا تزيد المساحة المغطاة 80 م^2 بالنسبة للفئة 1، و100 م^2 بالنسبة للفئة2، ومدة التمويل تصل إلى 15 سنة بالنسبة للفئة 2 و20 سنة للفئة1. ويتم احتساب قيمة التمويل من خلال العلاقة التالية: 1.7 الأجر الأدنى المضمون المساحة المغطاة للتوسعة، وكضمان للقرض الممنوح يتم رهن العقار لدى المؤسسة المتصرفة.

4- **القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء قطعة أرض قابلة لترخيص في بناء سكن:** وتتمثل مزايا القروض العقارية الموجهة لتمويل اقتناء أرض قابلة لترخيص بناء سكن في ما يلي:

الجدول رقم (39): شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء قطعة أرض قابلة لترخيص في بناء سكن

فئة الأجراء	فئة 1	فئة 2	فئة 3
الدخل الشهري الخام	بين(1 و2.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(2.5 و3.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(3.5 و4.5) الأجر الأدنى المهني المضمون
مساحة قطعة الأرض	لا تفوق 150 م^2	لا تفوق 200 م^2	لا تفوق 250 م^2
التمويل الذاتي	5% من ثمن الاقتناء	7.5% من ثمن الاقتناء	10% من ثمن الاقتناء
المبلغ الأقصى للقرض	80 مرة من الأجر الأدنى المضمون	100 مرة من الأجر الأدنى المضمون	120 مرة من الأجر الأدنى المضمون
نسبة الفائدة	1%	3%	5%
الثمن الأقصى لـ م^2	0.7 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون		
مدة سداد القرض القصوى	25 سنة		
الضمان	رهن عقاري لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق		

المصدر: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 71، أمر حكومي عدد 1126، المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، ص 3089.

تتمثل شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء قطعة أرض قابلة لترخيص في بناء سكن في:

- الفئة1: لا تفوق مساحة القطعة الأرضية 150 م^2، ثمن التمويل لـ م^2 هو 0.7×مرة الأجر الأدنى المهني المضمون وبنسبة فائدة 1%، تصل مدة التمويل لـ25 سنة مع رهن العقار كضمان للمؤسسة؛
- الفئة2: لا تفوق مساحة القطعة الأرضية 200 م^2، ثمن التمويل لـ م^2 هو 0.7×مرة الأجر الأدنى المهني المضمون وبنسبة فائدة 3%، تصل مدة التمويل لـ25 سنة مع رهن العقار كضمان للمؤسسة؛
- الفئة3: لا تفوق مساحة القطعة الأرضية 250 م^2، ثمن التمويل لـ م^2 هو 0.7×مرة الأجر الأدنى المهني المضمون وبنسبة فائدة 5%، تصل مدة التمويل لـ25 سنة مع رهن العقار كضمان للمؤسسة.

5- **القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء مسكن جديد أصلي لدى مرقي عقاري**: تتمثل شروط اقتناء مسكن جديد أصلي لدى مرقي عقاري وقد حددها القانون التونسي فيما يلي:

الجدول رقم (40): شروط منح القروض لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء مسكن جديد أصلي لدى مرقي عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان.

فئة الأجراء	فئة 1		فئة 2	فئة 3
الدخل الشهري الخام	بين(1 و2.5) الأجر الأدنى المهني المضمون		بين(2.5 و3.5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين(3.5 و4.5) الأجر الأدنى المهني المضمون
نوع المسكن	فردي	جماعي	جماعي	جماعي
المساحة المسكن	50 م^2	لا تفوق مساحتها المغطاة باعتبار الأجراء المشتركة 120 م^2		
ثمن البيع لـ م^2	لا تتعدى 3 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون			
التمويل الذاتي	10% من ثمن المسكن يتحمل منها الصندوق مبلغا لا يتجاوز 15 مرة الأجر الأدنى		لا تقل عن 10% من ثمن المسكن	
المبلغ الأقصى للقرض	لا تفوق 90% من ثمن المسكن ولا تتعدى 250 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون			
نسبة الفائدة	1%		3%	5%
مدة الإهمال	3 سنوات			سنة واحدة
مدة سداد القرض	25 سنة			
الضمان	رهن عقاري لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق			

المصدر: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 71، أمر حكومي عدد 1126، المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، ص 3089.

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن المشرع التونسي حدد قيمة التمويل الذاتي من أجل اقتناء مسكن جديد من مرقي عقاري بنسبة 10% في حين تبلغ قيمة التمويل عن طريق القرض الممنوح ما قيمته 90% من ثمن المسكن لمدة سداد تصل لـ 25 سنة مع تطبيق نسبة فائدة تختلف من فئة لأخرى وتتراوح بين 1% و3% .

يتعين على الأجراء المستفيدين من القروض إبرام عقد تأمين على الحياة والحريق بالنسبة لمبالغ القروض لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق.

سنحاول من خلال الجدول الموالي تبيان عدد تطور عدد المساكن الاجتماعية المصادق على تمويلها عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء وذلك خلال الفترة (201-2017) وهي كما يلي:

الجدول رقم (41): تطور عدد المساكن الاجتماعية المصادق على تمويلها عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء خلال الفترة(2010-2017).

الفئة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	النوع	2016	2017
الفئة 1	724	267	8	152	281	246	**فردي**	236	292
الفئة 2	456	481	242	208	124	199	**جماعي**	562	757
الفئة 3	58	215	33	295	56	45			
المجموع	**1238**	**963**	**283**	**655**	**461**	**490**	**المجموع**	**798**	**1049**

المصدر: وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/04، على الموقع:

http://www.mehat.gov.tn/ المحاور-الرئيسية/السكن/إحصائيات-ومؤشرات-السكن/

من الجدول أعلاه نلاحظ أنه بلغ عدد المساكن الإجمالية المصادق على تمويلها من طرف صندوق النهوض بالمسكن 1049 وحدة سكنية وهي الأكثر منذ سنة 2010 التي بلغت 1238 وحدة، حيث عرفت تراجعا سنة 2012 لتصل إلى 283 وحدة وهي موزعة بين الأجراء المصنفين بين الفئة 1، 2 و3.

ثالثا: صندوق ضمان القروض السكنية لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار.

يعتبر هذا الصندوق أحد المؤسسات المشرفة على التمويل العقاري، سنحاول من خلال هذه النقطة تسليط الضوء على تاريخ نشأتها، وأنواع السكنات الممولة عن طريقه، وشروط التمويل عن طريقه.

1- نشأته: أحدث صندوق يسمى:"صندوق ضمان القروض السكنية لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار" يخصص لفائدته اعتماد على موارد ميزانية الدولة قدره 50 مليون دينار تونسي لضمان القروض السكنية المسندة من قبل البنوك للفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار، شريطة أن تكون الوضعية العقارية للعمليات الممولة في إطار منظومة الضمان خاضعة للترتيب الجاري العمل به في مجال البناء والتعمير، ويتم ضبط طرق التصرف في الصندوق وصيغ وشروط الانتفاع بتدخلاته بمقتضى أمر حكومي، ويعهد بالتصرف في الصندوق إلى الشركة التونسية للضمان بمقتضى اتفاقية تبرم مع وزارة المالية.[1]

1 الفصل 59، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 101، القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 2017/12/18، المتعلق بقانون المالية 2018، ص 4289.

يشترط للانتفاع بتدخلات الصندوق بعنوان القروض المسندة من قبل البنوك لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار توفر الشروط التالية:[1]

- ألا يتجاوز معدل الدخل الشهري الخام للمنتفع 10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون؛
- عدم امتلاك المنتفع وقرينه إن وجد لسكن؛
- أن يكون المنتفع وقرينه إن وجد من غير الأجراء؛ أن يكون المنتفع منخرطا في نظام الضمان الاجتماعي لمدة لا تقل عن 6 أشهر عند تقديم طلب القرض؛
- تقديم المنتفع لنسخة من وصل إيداع آخر تصريح مستوجب بعنوان الضريبة على الدخل؛
- أن تكون الوضعية العقارية للسكن المراد اقتناؤه من قبل المنتفع أو لقطعة الأرض المراد بناء سكن فوقها من طرفه مسواة وقابلة للرهن؛
- توفير المنتفع للتراخيص المستوجبة طبقا للتراتيب العمرانية الجاري بها.

تشمل تدخلات الصندوق عمليات ضمان القروض العقارية المسندة من قبل البنوك، والمتمثلة في:[2]

- اقتناء مسكن لا يتجاوز ثمنه 150 ألف دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة؛
- بناء مسكن لا تتجاوز تكلفة بناءه 100 ألف دينار.

كما يتكفل الصندوق بتغطية مخاطر عدم استخلاص القروض العقارية المسندة من قبل البنوك بنسبة 70% من المبالغ غير القابلة للاسترجاع بعنوان الأصل والفوائض التعاقدية التي حل أجلها.

الفرع الثاني: التمويل العقاري عن طريق البنوك التونسية

سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على جملة من البنوك التونسية المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري و الموجه لمساعدة الأفراد على امتلاك سكن خاص، أو تجديد وصيانة منزله الشخصي، أو بناء منزل، أو حتى شراء أرض سكنية لأغراض البناء، وتتمثل هذه البنوك في:

- بنك البركة؛
- البنك التونسي؛
- بنك تونس والإمارات؛

[1] الفصل 2، أمر حكومي عدد 749 لسنة 2018 المؤرخ في 7 سبتمبر 2018 المتعلق بضبط طرق التصرف في صندوق ضمان القروض السكنية لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار وصيغ وشروط الانتفاع بتدخلاته، ص 3945.

[2] الفصل 3، أمر حكومي عدد 749 لسنة 2018، مرجع سابق الذكر، ص 3945.

- البنك العربي لتونس.

أفضل قروض التمويل العقاري توفرها البنوك التالية الذكر:

أولا: بنك البركة.

يعتبر بنك البركة من بين أفضل البنوك التي تقدم قروض عقارية، سنحاول توضيح ذلك فيما يلي:

1- نشأته: تم تأسيسه في 15 جوان 1983 تحت اسم بيت التمويل التونسي السعودي، وفي سنة 2009 تم تغيير تسمية البنك لتصبح: بنك البركة تونس، وسنة 2013 تحصل البنك على ترخيص لتحويل نشاطه من بنك غير مقيم إلى بنك شمولي مقيم، تحصل البنك على لقب أفضل بنك إسلامي في تونس لسنة 2018.

2- صيغ التمويل العقاري المتاحة من طرف بنك البركة تونس: يقدم بنك البركة تونس برنامج تمويلي خاص بعدة منتجات تمثلت فيما يلي:

- اقتناء منزل جديد أو قديم لغرض السكني؛
- اقتناء أرض قصد بناء منزل لغرض السكنى؛
- بناء سكن؛
- توسيع سكن لغرض

سنحاول من خلال الجدول الموالي استعراض لأهم مزايا البرامج المقدمة من بنك البركة تونس.

الجدول رقم (42): يبين مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة من طرف بنك البركة تونس.

	دار البركة	تمويل المسكن الأول	تحسين مسكن البركة	
تفاصيل المنتج	*اقتناء سكن؛ *بناء سكن؛ *اقتناء أرض؛ *توسيع السكن.	تمويل لشراء منزل بدون تمويل ذاتي	تحسين سكن+يمكن شراء مواد بناء لتوسيع أو تجديد أو ترميم السكن	تمويل قصد الشروع في أشغال تحسين وتجديد السكن
قيمة التمويل	%80	*تتكفل الدولة بتوفير 20% من ثمن السكن؛ *يمول بنك البركة نسبة 80% من ثمن السكن	100 ألف دينار	حسب قدرة طالب التمويل على السداد
مدة السداد	25 سنة	*12 سنة؛ *25 سنة.	20 سنة	5 سنوات
هامش ربح	ثابت طوال فترة السداد	-	-	ثابت طوال مدة السداد

المصدر: تمويلات، مجموعة البركة المصرفية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني: https://www.albarakabank.com.tn/ar/particuliers/cartes

يقدم بنك البركة جملة من صيغ التمويل العقاري الموجه من أجل اقتناء سكن جديد، أو توسيع وترميم سكن جديد، ومن ميزات هذه الصيغ أنها مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، حيث توفر قروض موجه لتمويل المسكن الأول وبدون تمويل ذاتي.

ثانيا: بنك تونس والإمارات

يمنح بنك تونس والإمارات في إطار عمليات التمويل العقاري نوعين من القروض وهما كما يلي:[1]

1-قرض المسكن الأول: مخصص لمن يرغب بامتلاك مسكن للأول مرة، وللاستفادة من هذا القرض يجب أن:

[1] بنك تونس والإمارات، في حاجة إلى قرض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الرسمي لبنك تونس والإمارات: http://www.bte.com.tn/ar/particuliers/besoin-d-un-credit/le-credit-logement

- يتراوح الدخل الشهري الإجمالي بين 4.5 و10 مرات من الأجر الأدنى المضمون للأعزب، وبين 4.5 و12 مرات للعائلة؛
- تصل قيمة القرض إلى 80% من سعر الشراء بحد أقصى 176 ألف دينار؛
- ائتمان مخصص للتمويل الذاتي بقيمة 20% من سعر شراء المسكن بحد أقصى 220000 دينار على أن لا يتجاوز مبلغ التمويل الذاتي 44000 دينار؛
- مدة السداد تصل إلى 20 سنة؛
- مقابل سعر فائدة رمزي، مع مدة سماح 5 سنوات في الأصل والفائدة.

2- **قرض سكن**: وهو مخصص لمن يرغب في امتلاك عقار إما لـ:

- شراء قطعة أرض؛
- بشراء مسكن جديد أو قديم؛
- بناء، توسيع، تحسين مسكن.

نسبة التمويل تصل إلى:

- 80% من تكلفة الشراء في حالة شراء مسكن جديد؛
- 70% في حالة شراء مسكن قديم؛
- مدة تسديد القرض يمكن أن تصل إلى 20 سنة.

ثالثا: البنك التونسي

يعتبر البنك التونسي من بين أفضل البنوك التي تقدم قروض عقارية، سنحاول توضيح ذلك فيما يلي:

1- نشأته: تأسس البنك التونسي في 23 سبتمبر 1884، برأس مال يقدر بـ 225.000.000 دينار تونسي، فهو بنك تجاري يقدم باقة من الخدمات المصرفية لزبائنه، أما فيما يخص جانب التمويل فقد تنوعت منتجاته بين قروض الاستهلاك والتهيئة...الخ.

2- منتجات التمويل العقاري المتاحة من طرف البنك التونسي: أما بخصوص التمويل العقاري يوفر جملة من القروض وهي:[1]

- قرض ملكيتي لشراء مسكن؛

[1] البنك التونسي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الالكتروني للبنك: http://www.bt.com.tn

- الاستثمار في مسكن ثان؛
- بناء أو تهيئة المسكن الحالي.

يصل حجم القرض 80% من إجمالي التكاليف، مع مدة سداد أقصاها 25 سنة، مع نسبة فائدة تفضيلية بحسب مدة السداد التي تم اختيارها. والجدول الموالي يبين حجم القروض العقارية طويلة المدى المقدمة لتمويل السكن في تونس وهي كما يلي:

الجدول رقم (43): حجم القروض العقارية طويلة المدى المقدمة لتمويل السكن. الوحدة مليار د.ت

السنة	حجم القروض طويلة المدى للسكن	حجم القروض طويلة المدى عادية
2010	74.358	300.538
2011	88.078	367.017
2012	96.331	414.061
2013	101.847	398.435
2014	109.634	428.353
2015	157.648	451.961
معدل التطور	2015/2014	على 5 سنوات
	%43.8	**%15.7**

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على التقرير السنوي للبنك التونسي لسنتي 2014 و2015، ص14.

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن حجم القروض يعرف تطورا سنة بعد سنة حيث بلغ 157.648 مليار د.ت سنة 2015 وهي تمثل نسبة 34.88% من مجموع القروض طويلة المدى ككل.

رابعا:البنك العربي لتونس

يعتبر البنك العربي لتونس من بين أفضل البنوك التي تقدم قروض عقارية، سنحاول توضيح ذلك فيما يلي:

1- **نشأته:** البنك العربي لتونس هو بنك تجاري يعمل وفقا للقانون التونسي، تأسس في 30 جوان 1982، تتمثل مهمته في الإسهام في دفع التنمية المالية والاقتصادية للبلاد من خلال تقديم خدمات بنكية متميزة ومتنوعة.[1]

[1] تاريخ البنك العربي التونسي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/04/03، على الموقع الرسمي الإلكتروني: https://atb.tn/ar/histoire

2- **منتجات التمويل العقاري المتاحة من البنك العربي التونسي:** يوفر البنك باقة من القروض العقارية في إطار التمويل العقاري وهي موجه للأفراد الراغبين في اقتناء منزل لأول مرة أو ترميم وإعادة تهيئة المنزل، ويمكن تلخيص مزايا وخصائص كل قرض كما يلي:[1]

- **قرض سكن أول:** يمكن شراء مسكن للمرة الأولى من المرقيين العقاريين أو الأفراد، بتمويل ذاتي 0%، موجه للعائلات ذات الدخل المتراوح بين 4.5 و10 مرات الدخل الأدنى، على أن لا تتجاوز قيمة السكن 200 ألف دينار، مميزات هذا القرض العقاري هي:

- منحة حكومية محددة بنسبة 20% من تكلفة السكن، بسقف لا يتجاوز 40 ألف دينار، مدة استرجاع القرض 7 سنوات مع مدة إهمال بـ 5 سنوات بدون فوائد؛
- يمنح هذا القرض بنسبة فائدة تقدر بـ 2% و0% على رسوم دراسة الملف؛
- قرض سكن يصل إلى 80% من التكلفة بحد أقصاه 160 ألف دينار، مدة السداد تقدر بـ 20 سنة.

- **قرض تحول:** لأجل إدخال تحسينات على السكن أو توسيعه ببناء طابق أضافي، أو إنهاء أشغال بناء طال عهدها، فالبنك يمنح تمويل في حدود 80% من المصاريف الموثقة للمقيمين بالداخل وفي حدود 70% للمقيمين في الخارج (المصاريف تكون مبررة عن طريق فواتير أو فواتير تقديرية)، مدة السداد تصل إلى 5 سنوات كحد أقصى، وبنسبة فائدة متغيرة حسب تغيرات السوق المالية.

- **قرض سكن:** يعرض البنك العربي التونسي نوعا آخر في إطار عمليات التمويل العقاري، الذي يمكن من خلاله اقتناء أو تشييد مسكن رئيسي أو ثانوي، اقتناء أرض صالحة للبناء، تصل قيمة التمويل 80% من سعر شراء السكن مع مدة سداد تصل إلى 20 سنة، وإعفاء يصل لمدة 3 أشهر.

- **قروض سكنية في تونس بنك ABC:** يوفر البنك العديد من البرامج في إطار عمليات التمويل العقاري الموجه للأفراد من أجل اقتناء سكن، وتتمثل هذه البرامج في:[2]

- **قرض IMMO:** هو قرض رهن عقاري تمويلا لشراء عقار يتم استرجاعه في مدة 15 سنة؛

- **قرض** PROPRI-IMMO: هو قرض رهن عقاري يمكن الحصول على تمويل لشراء شقة من مرقي عقاري، بمدة سداد أقصاها 15 سنة؛

[1] تمويل البنك العربي لتونس، القروض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الإلكتروني للبنك: https://atb.tn/ar/credits

[2] القروض، بنك ABC، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الإلكتروني للبنك: https://www.bank-abc.com/world/Tunis/Ar/Products/RetailBanking/Pages/Loans.aspx

- **قرض IMMO-TRE**: لتوفير التمويل للتونسيين المقيمين بالخارج من أجل: شراء فيلا أو شقة أو قطعة أرض ذات صبغة سكنية؛ إعادة شراء قروض السكن من البنوك الأخرى شريطة أن يكون العقار موضوع الرهن ذو صبغة سكنية، بمدة سداد أقصاها 15 سنة، وقيمة قرض أقصاها 750 ألف دينار؛
- **قرض ARDH**: هو قرض رهن عقاري لتمويل من أجل شراء قطعة أرض في منطقة سكنية، يتم رهنا لصالح البنك؛
- **قرض تجديد PLUS**: هو قرض رهن عقاري يمكن من خلاله تمويل عملية تجديد أو توسعة السكن.

سجل قيمة القروض الموجهة من طرف القطاع البنكي للأسر التونسية زيادة بـ 120% خلال الفترة ديسمبر 2010 وسبتمبر 2018، حيث بلغت قيمة القروض المسلمة من طرف البنوك التونسية للأسر إلى حدود جوان 2018، ما قدره 23.5 مليار دينار، حيث تتوزع القروض المسلمة من طرف البنوك كما يلي:[1]

- 10.8 مليار دينار لشراء مسكن؛
- 9.2 مليار لتحسين مسكن؛
- والباقي موزع كقروض استهلاكية، قروض لشراء سيارة، وقروض جامعية.

[1] قراءة تحليلية للأرقام المتعلقة بالقروض الموجهة للأفراد من طرف القطاع البنكي وحجم التداين الأسري، المعهد الوطني للاستهلاك، ديسمبر 2018، ص 4.

المطلب الثالث: حجم التمويل الخارجي ونصيب وحدة السكن الاجتماعي

يعالج هذا المطلب نصيب وحدة السكن الاجتماعي من حجم التمويل الخارجي، وهي كما يلي:

الفرع الأول: حجم التمويل الخارجي حسب الجهة الممول

تستفيد دولة تونس من التمويل والذي تتنوع مصادره الخارجية والجدول الموالي يوضح ذلك:

الجدول قم (44): حجم التمويل الخارجي حسب الجهة الممولة الوحدة مليون دينار تونسي

الجهة الممولة/طبيعة التمويل	مجموع القروض	مجموع الهبات	المجموع	النسبة
البنك الإفريقي للتنمية	1982	4	1986	%28
البنك الأوروبي للاستثمار	1840	-	1840	%26
الوكالة اليابانية للتعاون الدولي	315	-	315	%5
دولة قطر	92	25	117	%2
الصندوق السعودي للتنمية	537	-	537	%8
الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي	1430	2	1432	%21
الوكالة الفرنسية للتنمية	60	-	60	%1
الاتحاد الأوروبي	-	125	125	%2
البنك الدولي للإنشاء والتعمير	497	2	499	%7
الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية	65	-	65	%1
المجموع	6.818	158	6.976	%100

المصدر: الإحصاءات والإصدارات والتكوين، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/05 على موقع وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية تونس:

http://www.mehat.gov.tn/الوزارة/الإحصائيات-والدراسات-والتكوين

من الجدول أعلاه نلاحظ أن حجم القروض من العالم الخارجي بلغت قيمتها 6.818 مليون دينار تونسي، وأكبر قيمة كانت من البنك الإفريقي للتنمية حيث بلغت 1982 مليون دينار تونسي، ليحتل البنك الأوروبي للاستثمار المرتبة الثانية بقيمة 1840 مليون دينار تونسي، أما بخصوص الهبات فهي قليلة مقارنة بالقروض فيبلغ مجموعها 158 مليون دينار تونسي وتبلغ قيمة الهبات الصادرة عن الاتحاد الأوروبي 125

مليون دينار تونسي، وبهذا يبلغ المجموع الكلي لحجم التمويل من العالم الخارجي ما قيمته 6976 مليون دينار تونسي.

الجدول الموالي يبين توزيع التمويل الخارجي حسب كل إدارة وهي كما يلي:

الجدول رقم (45): توزيع التمويل الخارجي حسب كل إدارة منتفعة الوحدة مليون وحدة

الإدارة المنتفعة بالتمويل	مجموع القروض	مجموع الهبات	المجموع الكلي	النسبة
الإدارة العامة للجسور والطرقات	4.805	8	4.813	%69
إدارة المياه العمرانية	75	-	75	%1
وحدة السكن الاجتماعي	**628**	**25**	**653**	**%9**
وكالة التهذيب والتجديد العمراني	200	125	325	%5
شركة تونس للطرقات السيارة	1.109	-	1109	%16
المجموع	6.818	158	6.976	%100

المصدر: الإحصاءات والإصدارات والتكوين، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/05 على موقع وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية تونس:

http://www.mehat.gov.tn/الوزارة/الإحصائيات-والدراسات-والتكوين

من الجدول نلاحظ بأن حجم التمويل الموزع على وحدة السكن الاجتماعي من قيمة القروض الإجمالية(6.818 مليون دينار تونسي) بلغ 628 مليون دينار تونسي، أما نصيبها من قيمة الهبات (158 مليون وحدة نقدية) فقد بلغ 25 مليون وحدة نقدية وهي قيمة تمثل مجموع 653 مليون دينار تونسي من مجموع 6976 مليون دينار تونسي أي تمثل نسبة 9% من المجموع الكلي وبذلك تكون قد خصصت حجم قليل جدا من التمويل الخارجي لصالح قطاع السكن.

المبحث الثالث: دراسة مقارنة لتجربة التمويل العقاري في الجزائر مع تجربة المملكة العربية السعودية ودولة تونس.

تطرقنا من خلال هذا المبحث لمقارنة لتجربة التمويل العقاري في الجزائر مع تجربة المملكة العربية السعودية وتونس، وقبل هذا تم تقديم لأهم منتجات التمويل العقاري المتاحة على مستوى البنوك العمومية الجزائرية والصندوق الوطني للسكن، وكذا حجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (2000-2018).

المطلب الأول: منتجات التمويل العقاري المتاحة في البنوك الجزائرية والصندوق الوطني للسكن

تقدم البنوك الجزائرية والصندوق الوطني للسكن جملة من المنتجات التمويلية، الموجهة لدعم اقتناء سكن أو شراء قطعة أرض من أجل بناءها، أو من أجل ترميم وإعادة تهيئة منزل.

الفرع الأول: منتجات التمويل العقاري المتاحة في البنوك العمومية الجزائرية

تقدم البنوك العمومية الجزائرية جملة من منتجات التمويل العقاري وهي كما يلي:

أولا: البنك الوطني الجزائري BNA

يقدم البنك الوطني الجزائري جملة من القروض العقارية وهي خدمة موجهة للأفراد في إطار عمليات التمويل العقاري من أجل توسيع، بناء، شراء، أو تهيئة مسكن الذي تصل مدته لـ40 سنة في حدود 75 سنة، وبنسبة تمويل تصل إلى غاية 90% من تكلفة المسكن وبنسبة فائدة تفضيلية للزبائن المدخرين، وتتمثل مختلف صيغ التمويل العقاري المتاح فيما يلي:[1]

1- قرض لتهيئة مسكن؛

2- قرض عقاري بنسبة فائدة مدعمة- شراء مسكن ترقوي مدعم؛

3- قرض لشراء مسكن جديد جاهز؛

4- قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط؛

5- قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز؛

[1] القروض العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/07، على الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري: https://www.bna.dz/ar/القروض-العقارية

6- قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن فردي منجز ضمن مشروع سكني جماعي في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا؛

7- قرض لتوسيع مسكن؛

8- قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن ترقوي جماعي بصيغة البيع على مخطط؛

9- قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد؛

10- قرض لبناء مسكن فردي؛

11- قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن ريفي.

أما في إطار الصيرفة الإسلامية فقد أطلق البنك صيغة المرابحة العقارية من أجل امتلاك منزل وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، يتم الإجراء كما يلي:

- يتم اختيار ما يرغب طالب التمويل العقاري الحصول عليه؛
- يشتري البنك العقار من المرقي أو من عند أحد الأفراد؛
- يقوم البنك ببيعه بهامش ربح متفق عليه مسبقا؛
- سعر البيع موزع على فترة تصل إلى 40 سنة، مع أقساط شهرية ثابتة، تصل قيمة التمويل إلى 90% من قيمة العقار.

هذا التمويل موجه لكل الأشخاص (الأفراد) من الجنسية الجزائرية، التي تقلّ أعمارهم عن 70 عاما ولهم دخل ثابت ومنتظم أي أكبر من أو يساوي 40 ألف دينار جزائري.

ثانيا: بنك القرض الشعبي الجزائريCPA: يقدم البنك مجموعة من المنتجات في إطار عمليات التمويل العقاري وهي كما يلي:[1]

1- قرض لشراء منزل جديد؛

2- قرض من أجل إنجاز وتوسيع منزل؛

3- قرض لبناء أو توسيع منزل؛

4- قرض لشراء منزل من الأفراد؛

5- قرض لشراء منزل بسعر مدعم.

[1] القروض العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/07 على الموقع الرسمي للبنك:
https://www.cpa-bank.dz/index.php/fr/nos-produits/credit/immobilier

ثالثا: البنك الخارجي الجزائريBEA : يقدم باقة من المنتجات وهي كما يلي:

1- شراء المساكن على الخارطة من المطورين العقاريين؛

2- اقتناء مسكن وفق صيغة LPP؛

3- بناء مسكن؛

4- تهيئة مسكن أو توسيع مسكن؛

5- بناء مسكن في منطقة ريفية؛

6- شراء مسكن من الأفراد.

رابعا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك

يوفر الصندوق مجموعة من الحلول التمويلية في إطار عمليات التمويل العقاري المخصصة للسكن (حيث تم تمويل أكثر من 300 برنامج تطوير عقاري كما تم منح ما يقارب 280 ألف قرض عقاري للأفراد)[1]، وهي موجهة للأفراد المدخرين وغير المدخرين الذين تقل أعمارهم عن 40سنة، التي تتكيف مع أهداف وإمكانيات كل طالب تمويل، من أجل شراء منزل فردي أو من مرقي عقاري، أو اقتناء منزل على الخريطة للبيع كما يوفر البنك أيضا صيغة تمويلية أخرى من أجل شراء قطعة أرض صالحة لبناء منزل، كما يوفر قروض عقارية مدعمة لاقتناء مسكن LPP، كل هذا وفق شروط محددة يفرضها البنك.

سنحاول تسليط الضوء على صيغة قرض مدعم من أجل اقتناء سكن وفق صيغةLPP مزاياها:[2]

1- تصل نسبة التمويل إلى 90% من قيمة العقار؛

2- تصل فتر السداد إلى 40 سنة بالنسبة للأفراد الذين أعمارهم أقل من 40 سنة، و30 سنة للذين أعمارهم أكبر من 40 سنة في حدود سن 75 سنة؛

3- تصل مدة السماح قبل البدء في تسديد الأقساط إلى 6 أشهر للذين يزيد أعمارهم عن 40 سنة، و12 شهر للذين يقل عمرهم عن 40 سنة؛

4- دخل شهري ثابت ودائم يفوق 6 مرات وأقل من 30 مرة الدخل الأدنى المضمون؛

5- سعر الفائدة 3%.

1 La CNEP-Banque en quelques chiffres, Consulté le: 09/03/2021, Sur le site Internet https://www.cnepbanque.dz/index.php/a-propos/la-cnep-baque-en-quelques-chiffres

2 Crédit immobilier, , Consulté le : 09/03/2021, Sur le site Internet https://www.cnepbanque.dz/index.php/particuliers/credits/credit-immobilier/extension-d-une-habitation

للحصول على التمويل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا بد من إرفاق ملف طلب التمويل التالي:

1- لابد أن يفتح طالب التمويل حساب لدى الصندوق (أنظر الملحق رقم 01)؛

2- ملأ استمارة طلب التمويل (أنظر الملحق رقم02)؛

3- نسخة عن بطاقة التعريف الوطني؛

4- شهادة عائلية أو شهادة ميلاد؛

5- شهادة إقامة؛

6- شهادة عمل وشهادة الراتب خاصة بآخر 3 أشهر؛

7- نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للتجار، الحرفيين، والمهنيين؛

8- مستخرج من مديرية الضرائب يبين وضعية آخر 3 أشهر لغير الموظفين؛

9- عقد رهن لدى موثق.

الفرع الثاني: مقارنة لمزايا القروض العقارية المقدمة من البنوك العمومية الجزائرية.

سنحاول من خلال هذا الفرع تقديم مقارنة للبنوك العمومية الجزائرية في إطار عمليات التمويل العقاري المتاحة على مستوى كل هيئة، وسنركز من خلال هذه المقارنة على منتج واحد القرض الممول لصيغة اقتناء سكن جديد، وترتكز المقارنة على مدة القرض، وحجمه، السن القانوني لطالب التمويل، سعر الفائدة المحدد على مستوى كل بنك، والجدول الموالي يوضح ذلك.

من الجدول أدناه نلاحظ بأن البنوك العمومية الجزائرية تقدم عروض تمويلية في إطار عملية التمويل العقاري الموجه لاقتناء سكن جديد وفق شروط محددة، وأهم ما يمز هذه العروض:

- تماثل طبيعة التمويل العقاري في كافة هذه البنوك؛
- لا تحاول البنوك العمومية تقديم مزايا تنافسية وتشجيعية من أجل جذب عدد أكبر من طلبات التمويل العقاري؛
- ارتفاع نسبة الفائدة المطبقة؛
- العروض التمويلية العقارية المقدمة من البنوك العمومية لا تتلاءم مع الوضعية المالية لمحدودي ومتوسطي الدخل.

من خلال الجدول الموالي سنحاول تقديم مقارنة بين البنوك العمومية الجزائرية المانحة للتمويل العقاري من أجل شراء سكن جديد وهي كما يلي:

الجدول رقم (46): مقارنة بين البنوك العمومية الجزائرية المانحة للتمويل العقاري من أجل شراء سكن جديد.

	بنك التنمية المحليةBDL	القرض الشعبي الجزائري CPA	البنك الخارجي الجزائري BEA البنك الوطني الجزائري BNA	بنك التنمية الفلاحية BADR	صندوق التوفير والاحتياط- بنك CNEP-B
مدة القرض	30	30 سنة	40 سنة	20 سنة	40 سنة
أقل من السن	70	75 سنة	75 سنة	65 سنة	75سنة
المساهمة الشخصية	%10	%10	%10	%10	%10
تمويل البنك	%90	%90	%90	%90	%90
نسبة الفائدة	يتباين وفقا لطبيعة القرض مع نسبة 06% كأعلى حد	بين(1-3)%	-6.25% لغير المدخرين؛ -5.75 للمدخرين.	بين(1-3)%	%3
مدة السماح	-	-	6 أشهر	-	-

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من المواقع الرسمية للبنوك العمومية الجزائرية.

بلغت مساهمة البنوك في تمويل السكن المدعم وغير المدعم في حدود 5% من رغبات التمويل كل سنة وهي مساهمة رمزية، حيث قدر حجم القروض الموزعة من قبل المؤسسات المالية بـ 7.2 مليار دج في سنة 2004 مقابل 8.7 مليار دج في سنة 2003، ويقدر نصيب شركة إعادة التمويل ألرهني في حجم القروض

العقارية الموزعة بـ 1.8 مليار دج مع نهاية سنة 2004 مقابل 3.5 مليار دج في نهاية سنة 2003، وتبقى القروض الرهنية جد ضعيفة بسبب عدم لجوء البنوك إلى إعادة التمويل لدى شركة إعادة التمويل ألرهني.[1]

الفرع الثالث: التمويل العقاري في البنوك الناشطة في الجزائر وفق أحكام الشريعة الإسلامية

تنشط في الجزائر مجموعة من البنوك وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وهي تقدم أيضا منتجات تمويلية في إطار عمليات التمويل العقاري وتتمثل فيما يلي:

أولا: بنك السلام الجزائر

من بين البنوك الناشطة في الجزائر وفق أحكام الشريعة الإسلامية نجد بنك السلام الجزائر، والذي يقدم خدمات ومنتجات متنوعة لزبائنه في مجال التمويل العقاري وهي كما يلي:

1- **نشأته:** بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته كثمرة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماده من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة، تضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.[2]

يقترح البنك مجموعة من المنتجات والخدمات المبتكرة مما صاغته الصيرفة المعاصرة ويحرص على حسن تقديمها، يمول مصرف السلام الجزائر السكن من خلال هذه صيغ تمويلية، وتتمثل هذه المنتجات فيما يلي:

وللاستفادة من هذه الصيغ التمويلية يضع بنك السلام الجزائر شروطا للأهلية وهي كما يلي:

- أن يكون سن طالب التمويل ما بين 18 و70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
- عقد عمل غير محدد المدة، وأن يكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيراد ثابت؛
- أن يكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
- أن تكون المداخيل الشهرية ثابتة ومنتظمة 40000 دج و أكثر؛
- يجب توطين الراتب لدى بنك السلام الجزائر أو الاقتطاع من الحساب البريدي ccp؛
- إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) أو الزوج.

من خلال الجدول الموالي سنحاول استعراض لمختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة في بنك السلام الجزائر الموجه للسكن وهي كما يلي:

[1] خيرات أحمد، مرجع سابق الذكر، ص 359.

[2] مصرف السلام-الجزائر، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/20، على الموقع الرسمي للبنك:
https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0.html

الجدول رقم (47): مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة في بنك السلام الجزائر الموجه للسكن

الخصائص	دار السلام لتهيئة منزل	دار السلام لبناء أو توسيع منزل	دار السلام استئجار	دار السلام LPA/LPP
قيمة التمويل	5 مليون دج	20 مليون دج	1.5 مليون دج	-
فترة السداد	من(2-7) سنة	من(5-25) سنة	من(12-24) شهرا	25 سنة مدة الإيجار
الصيغ الشرعية	-صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في المباني؛ -صيغة البيع الآجل؛ -المشاركة.	-صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة؛ -عقد الإجارة.	-الإجارة من الباطن	-صيغة المشاركة لدى البنك على أساس شركة الملك.
الرسوم والعمولات	-7% لزبائن البنك؛ -7.25% للعملاء الموطنين لدى البنك.	-7%لزبائن البنك؛ -7.25% للعملاء الموطنين لدى البنك.	-7% للعملاء الموطنين لدى البنك؛ -10% للعملاء الغير الموطنين لدى البنك.	-7% لزبائن البنك؛ -7.25% للعملاء الموطنين لدى البنك.

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائر، إطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/20 على الموقع الرسمي الإلكتروني للبنك:

https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-32-0.html

وتمر مراحل حصول طالب التمويل على التمويل العقاري بعدة مراحل:

- بإعداد ملف الوثائق المطلوبة واللازمة لإثبات الأهلية من أجل الحصول على التمويل؛
- كما يتعين على طالب التمويل بالنسبة لمنتج دار السلام لتهيئة منزل ملأ الاستمارات التالية:
  - استمارة طلب التمويل العقاري (أنظر الملحق رقم03)؛
  - وتعهد لتهيئة المنزل (أنظر الملحق رقم04)؛

- تعهد كتابي لتوطين الأجر لدى بنك السلام الجزائر (أنظر الملحق رقم05).

ثانيا: بنك البركة الجزائر

من بين البنوك الناشطة أيضا في الجزائر وفق أحكام الشريعة الإسلامية نجد بنك السلام الجزائر، والذي يقدم خدمات ومنتجات متنوعة لزبائنه في مجال التمويل العقاري وهي كما يلي:

1- نشأته: هو أول بنك برأس مال عام مختلط (عام وخاص) تم إنشائه في 20 ماي 1991 برأس مال 500.000.000 دج، وبدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991.[1]

- **منتجات البنك في مجال التمويل العقاري:** للبنك الحق في مزاولة نشاط التمويل العقاري، والذي من خلالها يوفر جملة من المنتجات الموجهة للأفراد لتمويل اقتناء أو تهيئة السكن، وتتمثل هذه المنتجات في ما يلي:
  - دار البركة لاقتناء منزلكم؛
  - دار البركة لتهيئة منزلكم؛
  - دار البركة لتوسيع منزلكم؛
  - دار البركة لبناء منزلكم؛
  - دار البركة LPP؛
  - دار البركة لاستئجار عقار؛
  - دار البركة لاقتناء قطعة أرضية.

الجدول الموالي يوضح مميزات كل منتج عن الآخر من حيث مدة السداد وطريقة السداد حسب كل دخل وهامش الربح والصيغة الشرعية الملائمة لكل منتج.

[1] بنك البركة، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/10، على الموقع الرسمي للبنك: https://www.albaraka-bank.com/عن-البنك

الجدول رقم (48): مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة لدى بنك البركة الجزائر.

دار البركة	طريقة التسديد بحسب الدخل	فترة السداد	الصيغ الشرعية	هامش الربح
لاقتناء منزلكم	-33% إذا كان الدخل ما بين:40ألف-49 ألف دج؛ -40% إذا كان الدخل ما بين:50ألف-99 ألف دج؛ -50% إذا كان الدخل يفوق أو يساوي 100 ألف دج.	20 سنة	الإجارة	-بين 7%-7.5%؛ -تفضيلي بين6-6.5%
لتهيئة منزلكم		5سنوات	الاستصناع	
لتوسيع منزلكم		20 سنة	الإجارة الموصوفة في الذمة	
لبناء منزلكم		20سنة	الإجارة الموصوفة في الذمة	
لاقتناء قطعة أرضية		20 سنة	الإجارة	
LPP	-30 %من الراتب الأصغر من أو يساوي 120 ألف دج؛ -40 %من الراتب المتراوح ما بين 120- 150 ألف دج؛ -50 %من الراتب الذي يفوق 150دج.	20 سنة	شركة ملك	
لاستئجار عقار	30% من المداخيل الشهرية	من12-24 شهرا	الإجارة من الباطن	10%

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي لبنك البركة الجزائر، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/10، على الموقع الالكتروني:

https://www.albaraka-bank.com/سوق-الأفراد

ثالثا: مقارنة لنتائج محاكاة طلب التمويل العقاري لاقتناء سكن جديد لمجموعة من البنوك الجزائرية

سنحاول من خلال ما يلي إجراء عملية محاكاة لطلب تمويل عقاري من أجل اقتناء سكن جديد، وذلك بإدراج معلومات متعلقة بطالب التمويل في التطبيقات المتاحة على المواقع الخاصة بالبنوك التالية:

- بنك البركة الجزائر؛
- بنك السلام الجزائر؛
- البنك الوطني الجزائري

يتم إدخال المعلومات التالية الذكر لإجراء عملية المحاكاة على مستوى المواقع الالكترونية للبنوك نتحصل على النتيجة المدرجة ضمن الجدول الموالي:

1- دخل الزبون: 45000.00دج شهريا؛

2- ثمن السكن (الشراء): 4500000.00دج؛

3- سن طالب التمويل العقاري: 36 سنة؛

4- طالب التمويل غير مدخل لدى البنك.

الجدول رقم (49): مقارنة لمحاكاة طلب التمويل العقاري لاقتناء سكن جديد

	بنك البركة	البنك الوطني الجزائري	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك
التمويل المسموح	3.544.680,05	4.050.000,00	2.832.000.00
القسط الشهري	29.100,00	10.454,32	17.998,913
ثمن البيع	7.939.319,95	4.892.621,76	8.423.491,284
ربح البنك	4.394.639,90	842.621,76	5.591.491,284
ثمن الجدية الأدنى	955.319.95	–	–
سعر الفائدة	–	%1	%3
مدة التمويل	20 سنة	39 سنة	39 سنة

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على تطبيقات المحاكاة على المواقع الرسمية للبنوك.

من خلال نتائج المتحصل عليها نستنتج ما يلي:

- ارتفاع قيمة القسط الشهري المدفوع في كل شهر؛
- ارتفاع كبير في ثمن بيع السكن لطالب التمويل من طرف بنك البركة، يفوق ضعف ثمن الشراء؛
- هذه المحاكاة تفسر عزوف أفراد المجتمع عن هذه المنتجات، نتيجة ارتفاع تكلفة التمويل العقاري المتاح، رغم مشكل أزمة السكن الخانق والمؤرق.

الفرع الرابع: الصندوق الوطني للسكن ودوره في التمويل العقاري.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن من أهم الهيئات الممولة لقطاع السكن، وتتجلى آليات تمويله من خلال مختلف الصيغ الممولة، والتي سنحاول تقديمها فيما يلي:

أولا: الصيغ الممولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتمويل جملة من الصيغ وتتمثل فيما يلي:

1- **البيع بالإيجار:** يقدم الصندوق إعانة مالية من الدولة تقدر بـ 700000دج لكل مستفيد للمكتتبين الذين ينحصر دخلهم بين 24000دج و6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، كما يقوم الصندوق الوطني للسكن في هذا الإطار بـ:[1]

- إبرام اتفاقيات مع المانحين؛
- تسيير إعانات الدولة؛
- دفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الانجاز المتعاقدة مع وكالة عدل.

2- **السكن العمومي ألإيجاري:** يقوم الصندوق بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الانجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري؛

3- **البرامج الخاصة:** وهذه البرامج خاصة بالكوارث الطبيعية كالزلازل، الفيضانات، تبديل الشاليهات يبلغ الحد الأقصى لمبلغ الإعانة: بـ 700000دج حسب مستوى الأضرار ، والذي يحدد وفق خبرة تتولاها الأجهزة المختصة، كما أقامت الحكومة عقب زلزال 2003/05/21 نظام منح إعانات تتألف من:[2]

- إعانات تأهيل السكنات التالفة؛

[1] البيع بالإيجار، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/6

[2] البرامج الخاصة، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/7

- إعانات الحصول على سكن أو إعادة البناء بالنسبة للسكنات المنهارة أو غير القابلة للترميم.

من خلال الجدول الموالي سنحاول تبيان حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن في إطار البرنامج الخاص وهي كما يلي:

الجدول رقم (50): حجم الإعانة المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن في إطار البرنامج الخاص

البيان	حجم الإعانة المخصص للسكنات التالفة (مسقف)			حجم الإعانة المخصص للسكنات المنهارة وغير القابلة للترميم
	الأخضر2	البرتقالي3	البرتقالي 4	
حجم الإعانة	200000دج	400000دج	700000دج	1000000 دج

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ:2021/03/10، على الموقع الالكتروني:

https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/7

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن الصندوق يوفر إعانات مالية للبرامج الخاصة بالكوارث الطبيعية كالزلازل، الفيضانات، ويتم منح هذه الإعانات بناءا على معاينة خبير لتحديد حجم الأضرار وحجم الإعانة الواجب تقديمها للمتضررين.

ثانيا: المساعدات المقدمة من طرف الصندوق في إطار تمويل السكن

وقد تم توجيه هذه المساعدات لتمويل البرامج التالية:

1- السكن الريفي يتم إيداع طلب المساعدة المالية مصادق عليه مخصصة لبناء ريفي (انظر الملحق رقم 06)؛

2- السكن الترقوي المدعم- الصيغة الجديدة؛

3- السكن التساهمي- السكن الترقوي المدعم؛

4- **إعادة التأهيل:** يختلف مبلغ المساعدات التي تقدمها الدولة لإعادة التأهيل والتي يدفعها الصندوق الوطني للسكن، اعتمادا على حجم الأشغال التي يجب إنجازها والتي تحدده دراسة أولية، في جميع الحالات، المبلغ الأقصى للإعانة لا يتعدى 700.000 دج.[1]

[1] إعادة التأهيل، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق:
https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/8

سنحاول من خلال الجدول تبين نمط وسعر السكن المنجز في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة).

الجدول رقم (51): نمط وسعر السكن المنجز في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم الصيغة الجديدة

المناطق	نمط السكن بالدينار الجزائري			
	سكن من غرفتين	سكن من 3 غرف	سكن من 4 غرف	سكن من 5 غرف
للبلديات التابعة لولايات: الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة	سكن جماعي			
	2.500.000	3.500.000	4.400.000	5.400.000
البلديات التابعة للهضاب العليا وقرب ولايات الجنوب	سكن جماعي أو شبه جماعي			
	2.200.000	3.100.000	3.900.000	4.800.000
بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب	سكن فردي مع ساحة وسطح سهل المنفذ، مغلق ومغطى			
	2.600.000			3.500.000
باقي بلديات التراب الوطني	سكن جماعي			
	2.300.000	3.300.000	4.100.000	5.100.000

المصدر: تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/09، على الموقع الإلكتروني:

https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/4

- **في حالة إعادة تأهيل السكنات الجماعية**: إعانة الصندوق الوطني للسكن تكون كالآتي:

- **جزء الأشغال**: يتم منح الإعانة حسب تقدم الأشغال المنجزة من طرف مؤسسة البناء والمشار إليها من طرف مكتب الدراسات التقنية والمودعة لدى الصندوق الوطني للسكن من طرف مؤسسة البناء مصحوبة بأمر بالدفع للتنفيذ؛

تمنح الإعانة عن طريق دُفعات دورية طبقا لحالات تقدُم الأشغال المنجزة من طرف مؤسسة البناء، والمشار إليها من طرف مكتب الدراسات التقنية والمودعة لدى الصندوق الوطني للسكن من طرف مؤسسة البناء مصحوبة بأمر بالدفع للتنفيذ

يُشترط لتسديد الحالة الأخيرة من طرف الصندوق الوطني للسكن، تقديم حساب عام نهائي مرفق بمحضر الاستلام المؤقت للأشغال مشار إليه من طرف كل من مكتب الدراسات التقنية مؤسسة البناء وإدارة السكن.

- **جزء الدراسات ومتابعة الرقابة التقنية للبناء:** يتم تسديد المبلغ عند تقديم الفواتير وطلبات دفع الأتعاب من قبل مؤسسة البناء مصحوبا بأمر بالدفع للتنفيذ، بعد التحقق، يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل المبالغ المطلوبة إلى الحسابات البنكية لكل من مؤسسة البناء مكتب الدراسات التقنية، الهيئة الوطنية للرقابة التقنية.

قبل أي عملية دفع يجب أن يكون بحوزة الصندوق الوطني للسكن النسخة الأصلية من الوثائق التعاقدية عقود واتفاقات.

- **دفع مستحقات مؤسسة البناء:** عند انجاز مؤسسة البناء لعملية إعادة التأهيل يتم تقدير مبلغ مستحقات هذه الأخيرة بـ 02 %كحد أقصى وأن يخصم من مبلغ الإعانة الممنوحة، تدفع المستحقات عند الانتهاء من أشغال إعادة التأهيل على أساس ملف يتكون من:

✓ طلب للدفع ؛

✓ تقرير مؤقت عن الأشغال مصادق عليه من طرف كل من مدير السكن، مكتب دراسات ومؤسسة البناء.

- **في حالة إعادة التأهيل السكنات الفردية** : إعانة الصندوق الوطني تكون كالآتي:

- **جزء الأشغال:** يتم منح إعانة الترميم لصالح المستفيد كما يلي:

✓ **الشطر الأول 30 %**: عند إمضاء دفتر الأعباء؛

✓ **الشطر الثاني 40 %**: عندما يكون معدل تقدم الأشغال مساويا للمبلغ الذي تم دفعه في الشطر الأول؛

✓ **الشطر الثالث 30 %**: عندما يصل معدل الإنجاز إلى 100بالمائة.

- **الجزء المتعلق بالدراسات والمتابعة:** يتم دفع المبلغ الذي يمثل 5% من إعانة الدولة لصالح مكتب الدراسات والهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء كالآتي:

✓ **الشطر الأول 40 %**: بعد الانتهاء من الدراسات وبعد التوقيع على 50% من دفاتر الأعباء المرتقبة في مجال التدخلات الموكلة الى مكتب الدراسات؛

✓ **الشطر الثاني 40 %**: حسب تقدم الأشغال للمسكن وعندما يصل معدل 70%؛

✓ **الشطر الثالث 20%**: حسب تقدم الأشغال لعدد السكنات المنجزة معدل الإنجاز 100%.

- **التجزئات الاجتماعية:** يتم منح هذه هذه المساعدة المالية لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية المنشأة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.[1]

الجدول الموالي يبين حجم الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب كل صيغة سكنية وهي ممثلة فيما يلي:

[1] التجزئات الاجتماعية، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/17

الجدول رقم (52): المساعدات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن الموجهة لكل صيغة سكنية.

الصيغة	حجم الإعانة	المستفيد	طرق التسديد
السكن الريفي	1.000.000دج	لولايات الجنوب	الشطر الأول: 60%؛ الشطر الثاني: 40.%
	700.000دج	لباقي الولايات	
-السكن الترقوي المدعم-صيغة جديدة؛ -السكن الترقوي المدعم.	700.000دج	الدخل ≥ 4 مرات الدخل الوطني المضمون	دفعة واحدة
	400.000دج	6مرات ≥الدخل≥ 4 مرات الدخل المضمون	دفعة واحدة
السكن التساهمي	700.000دج	الدخل≥ 6 مرات الدخل المضمون	دفعة واحدة
التجزئات	1.000.000دج	لولايات الجنوب	الشطر الأول: 60%؛ الشطر الثاني: 40%.
	7.000.000دج	لولايات العضاب العليا	

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الإلكتروني: https://www.cnl.gov.dz

يخصص الصندوق الوطني للسكن إعانات مالية مباشرة لطالبي السكن حسب كل صيغة، والجدول أعلاه يوضح ذلك وبالتفصيل قيمة الإعانة وطريقة دفعها.

ثالثا: حجم المدفوعات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب كل صيغة خلال الفترة (2014-2018).

الصندوق الوطني للسكن هو الأداة المنفذة لسياسة تمويل السكن المحددة من طرف الحكومة، والجدول الموالي يحدد يبين حجم المدفوعات الخاصة بكل صيغة.

الجدول رقم (53): حجم المدفوعات من الصندوق الوطني للسكن حسب كل صيغة

(الوحدة مليار دج)

السنة/الصيغ	LV	LSP/LPA	ADL	RL	المجموع
2010	156.84	11.51	8.72	49.98	227.05
2011	175.84	15.32	7.99	50.99	250.14
2012	208.96	15.17	3.21	67.12	294.46
2013	264.39	16.6	8.48	118.94	408.41
2014	335.0	16.2	32.0	153.0	549.0
2015	354.0	14.0	97.0	130.0	612.0
2016	264.0	15.5	133.0	99.0	530.0
2017	251.0	13.3	190.0	64.0	532.0
2018	229.0	15.8	267.0	58.0	536.0

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن تم الإطلاع عليه بتاريخ:2021/03/08، على الموقع الالكتروني:

https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/consomprod

من خلال الجدول أعلاه نستنتج ما يلي:

- الحصة الأكبر في حجم التمويلات خلال الفترة 2014-2017 هي من نصيب صيغة السكن الاجتماعي ألإيجاري بسبب تواصل سياسة الدولة في دعم محدودي الدخل في الحصول على سكن؛
- تراجع حجم التمويلات ابتداء من سنة 2016 ويرجع السبب في ذلك إلى الانهيار الكبير الذي شهدته أسعار البترول منذ نهاية سنة 2014، واستمرار الانهيار إلى أدنى مستوى له؛
- أكبر حصة تمويل سنة 2018 كانت من نصيب صيغة البيع بالإيجار.

المطلب الثاني: حجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (2000–2018).

سنتطرق لحجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (2000–2018) حسب كل صيغة.

الفرع الأول: حجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة (2000–2009)

تضمن هذا الفرع حجم البرامج السكنية البرامج السكنية المنجزة والمسلمة خلال مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي، والبرنامج التكميلي لدعم النمو خلال الفترة(2004–2009)، وهي ممثلة فيما يلي:

أولا: مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة(2000–2004)

تم تخصيص مبلغ 35.6 مليار دج أي 70% من إجمالي الأغلفة المالية القطاعية، ولقي قطاع السكن خلال هذا المخطط اهتماما واسعا، وتم خلق صيغة جديدة للسكن تسمى: البيع عن طريق الإيجار.[1]

1– حجم البرامج السكنية المنجزة خلال الفترة (2000–2004)

أهم ما ميز هذه الفترة هو ظهور صيغة جديدة تعرف باسم صيغة البيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط وكيفيات اقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ومن خلال الجدول الموالي نبين حجم البرامج المنجزة خلال الفترة 2000–2004.

الجدول رقم (54): حجم البرامج السكنية المنجزة خلال الفترة (2000–2004)

السنة	LPL	LSP	Promotionnel	s/total urban	rural
2000	62.483	23.535	9.561	95.579	34.493
2001	48.941	17.099	5.989	72.029	29.933
2002	54.310	19.048	8.634	81.992	22.283
2003	37.208	15.090	8.705	61.003	30.68
2004	24.668	17.285	9.292	51.245	24.045

المصدر: منصور عبد النور، نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 2، 2018-2019، ص 131.

من الجدول أعلاه نلاحظ أن فترة(2000–2004) تميزت بما يلي:

[1] سلمى مميش، مرجع سابق الذكر، ص 463.

- الحصة الأكبر كانت من نصيب السكنات الاجتماعية، وهذا راجع للدعم الكبير للدولة للسكنات الموجهة لفئات محدودي الدخل، حيث بلغ عدد السكنات المنجزة 24.668 وحدة سنة 2004؛
- تعتبر صيغة السكن التساهمي ثاني أكبر صيغة ممولة، حيث تم تعديل قيمة الإعانة المالية المقدمة لطالبي التمويل من أجل الحصول على سكن، حيث بلغ حجم السكنات المنجزة 17.285 وحدة سنة 2004؛
- تنال صيغة السكن الريفي الدعم من الدولة كسياسة منها للحد من النزوح الريفي برفع حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، والتي حققت 24.045 وحدة سنة 2004؛
- نلاحظ تراجع حجم السكنات المنجزة نتيجة تراجع وتيرة الانجاز وعدم الالتزام بالآجال المحددة لكل مشروع.

ثانيا: البرنامج التكميلي لدعم النمو خلال الفترة(2004-2009)

خصص خلال هذا البرنامج مبالغ مالية معتبرة في ظل تحسين ظروف معيشة السكان، منها 555.0 مليار دج لقطاع السكن،[1] حيث شمل هذا التمويل كل صيغ السكن وتضمن البرنامج ما يلي:[2]

- 344 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز؛
- أضيف برنامج تكميلي يقدر بـ 65 ألف وحدة لمناطق الجنوب؛
- 93 ألف وحدة للهضاب العليا؛
- 194 ألف وحدة مخصصة لامتصاص البنايات الهشة.

الجدول الموالي يبين حجم البرامج السكنية المنطلق في إنجازها بكل الصيغ خلال الفترة 2004-2011.

[1] عبو عمر، جهود الجزائر في الألفية الثالثة لتحقيق التنمية المستدامة، ملتقى وطني حول التحولات السياسية وإشكالية التنمية في الجزائر واقع وتحديات، كلية العلوم القانونية والإدارية، المنعقد يومي 16-17 ديسمبر 2008، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ص 13.

[2] عيسى بوراوي، مرجع سابق الذكر، ص 62.

الجدول رقم (55): حجم البرامج السكنية المنطلق في انجازها خلال الفترة(2004–2011)

rural	s/total urban	Auto-Const	Promotionnel	Loc Vente	LSP	LPL	السنة
49607	185.061	-	38.068	49.115	25.028	72.850	2004
132.765	200.074	-	3.837	0	84.184	112053	2005
137.017	143.641	39.160	5.558	2.696	57.538	38.689	2006
78.852	110.609	28.647	5.588	8.941	32.288	35.145	2007
79.595	146.219	26.736	7.956	837	43.736	67.053	2008
70.853	198.394	33.739	10.808	0	23.607	130.240	2009
52.878	107.129	27.262	8.159	2.080	10.737	58.891	2010
130.012	226.400	32.010	11.040	2.749	24.962	155.639	2011

المصدر: الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة.

من الجدول أعلاه نلاحظ أنه تم الانطلاق في إنجاز عدد معتبر من البرامج السكنية المسطرة خلال الفترة (2004-2011)، فقد لقي قطاع السكن أكبر دعم خلال هذه الفترة منذ الاستقلال، وخاصة ما خص صيغة السكن الاجتماعي حيث بلغت نسبة البرامج المنطلق في إنجازها 69% سنة 2011، أما بخصوص صيغة البيع بالإيجار فهي جد ضعيفة تمثل أقل من 10% من المجموع الإجمالي لصيغ السكن الحضري، وصيغة السكن الريفي تم الانطلاق في عدد معتبر منها تمثل نسبة 36% من المجموع الكلي للبرامج المنطلق في إنجازها. بلغت مجموع السكنات المنجزة خلال فترة البرنامج 1045269 سكن موزعة على كل الصيغ السكنية.[1]

والجدول الموالي يوضح حجم السكنات المسلمة حسب كل صيغة خلال الفترة (2000-2011).

[1] بشير عابد، دراسة تحليلية لبرامج التنمية الاقتصادية في الجزائر للفترة 2014/2001، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي، المجلد 13، العدد2، ص 23.

الجدول رقم (56): حجم السكنات المسلمة خلال الفترة (2000–2011).

rural	s/total urban	AUTO-CONST	Promotionnel	LOC VENTE	LSP	LPL	السنة
24.045	92.423	35.293	9.292	5.885	17.285	24.668	2004
42.907	89.572	27.574	8.027	12.350	15.787	25.834	2005
76.287	101.489	18.630	8.435	7.128	23.769	43.527	2006
88.336	91.594	14.671	5.028	8.491	19.325	44.079	2007
104.968	115.853	15.176	4.070	1.827	37.123	57.657	2008
91.492	126.303	18.142	5.644	9.043	37.924	55.550	2009
76.239	114.634	11.761	4.891	7.777	28.889	61.316	2010
66.521	146.144	30.836	6.061	6.815	28.114	74.317	2011

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 20219/09/16، على الموقع الرسمي: www.mhuv.gov.dz

بالاطلاع على معطيات الجدول أعلاه يمكن استنتاج ما يلي:

- مجموع السكنات المنطلق في إنجازها والخاصة بصيغة السكن الحضري بلغت: 1.317.527 وحدة؛
- مجموع السكنات المسلمة والخاصة بصيغة السكن الحضري بلغت: 878.012 وحدة؛
- الفرق المسجل: 439.515 وحدة؛
- عرفت السكنات التساهمية ارتفاعا نسبيا بسبب ارتفاع قيمة الإعانة المالية المقدمة من 500.000دج إلى 700.000 دج كحد أقصى حيث بلغت 17.285 وحدة سنة 2004، و28114وحدة سنة 2011؛
- عرفت السكنات الترقوية تسليم وانجاز وحدات أقل مقارنة بالصيغ الأخرى بسبب ارتفاع أسعار سكنات هذه الصيغة وكونها أيضا لا تستفيد من أي دعم مالي.

الفرع الثاني: حجم التمويل العقاري في الجزائر الفترة(2010–2014).

سنتطرق من خلال هذا الفرع لحجم التمويل العقاري خلال البرنامج الخماسي الثاني، من خلال عدد السكنات المسجلة خلال هذا البرنامج وحجم السكنات المنجزة والمسلمة أثناءه.

أولا: برنامج الخماسي الثاني خلال الفترة (2010–2014).

استفاد قطاع السكن من خلال هذا البرنامج من 3700 مليار دج لتمويل إنجاز 2مليون سكن وهي موزعة كما يلي:[1]

- 500000 سكن اجتماعي إيجاري؛
- 300000 سكن موجه لامتصاص السكن الهش؛
- 500000 سكن ترقوي مدعم؛
- 700000 سكن ريفي.

الجدول الموالي يوضح عدد السكنات المسجلة حسب كل صيغة خلال الفترة(2010-2014) وهو كما يلي:

الجدول رقم (57): عدد السكنات المسجلة حسب كل صيغة خلال الفترة (2010–2014)

rural	s/total urban	LPP	Promotionnel	Loc Vente	LSP	LPL	
140.000	240.400	-	-	-	70.000	170.400	2010
376.840	529.402	-	-	-	95.152	434.250	2011
25.900	93.682	-	-	-	67.032	26.650	2012
222.510	126.789	-	-	-	24.147	102.642	2013
54.243	59.823	-	-	-	26.215	33.608	2014

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

من الجدول أعلاه نستنتج بأن الدولة اهتمت في الفترة(2010-2014) بالسكنات الريفية وصيغة السكن العمومي ألإيجاري حيث أنها سجلت أكثر عدد سكنات لهذه البرامج مقارنة بصيغة السكن التساهمي وهذا تلبية للطلب المتنامي على هذه الصيغ.

جاء المخطط الخماسي خلال الفترة(2010-2014) بإجراءات تحفيزية لتشجيع الترقية من خلال التدابير التحفيزية التي دخلت حيز التطبيق لفائدة المقتنين والمرقين على حد سواء، ومنها الاستفادة من قروض السكن بنسبة منخفضة من 3 % إلى 1%، مع مواصلة إنجاز السكن الحضري ألإيجاري الموجه لذوي

[1] بشير عابد، مرجع سابق الذكر، ص 27.

المداخيل الضعيفة، ويشجع الترقية العقارية في شكل بيع بالإيجار والتساهمي، فإن البرنامج يؤكد على ضرورة الزيادة في إنجاز السكنات الريفية على اعتبار أهميتها في مرافقة التنمية الريفية على اعتبار أهميتها وفي إنجاح الإستراتيجية الوطنية لتنمية الهضاب العليا والجنوب.[1]

في حين يبين الجدول الآتي حجم السكنات المنجزة خلال الفترة (2010–2014)، وهي كما يلي:

الجدول رقم (58): حجم السكنات المنجزة خلال الفترة (2010–2014)

rural	s/total urban	Auto-Const	Promotionnel	LPP	Loc Vente	LSP	LPL	السنة
76.239	102.873	11.761	4.891	0	7.777	28.889	61.316	2010
66.521	115.308	30.836	6.061	0	6.816	28.114	74.317	2011
85.562	98.867	14.750	5.454	0	2.422	24.732	66.259	2012
152.668	105.327	-	5.908	0	3.016	17.915	78.488	2013
208.730	125.036	-	5.641	0	1.623	23.401	94.371	2014

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

نلاحظ من الجدول أعلاه ما يلي:

- بلغ حجم السكنات المنجزة خلال سنة 2014 ما قيمته 125.036 وحدة سكنية وهي أعلى مما تم إنجازه خلال سنتي 2010 و2011؛
- أكثر الحصص المنجزة كانت من نصيب صيغة الترقوي المدعم وصيغة السكن التساهمي طيلة الفترة (2010–2014)، لتليها فيما بعد صيغة السكن الريفي بـ208.730 حصة خلال سنة 2014.

الفرع الثالث: حجم التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة(2015–2018)

تضمن هذا الفرع عدد السكنات المسجلة والمنجزة خلال برنامج توطيد النمو الاقتصادي خلال الفترة (2015–2018)، وهي مفصلة فيما يلي:

أولا: برنامج توطيد النمو الاقتصادي خلال الفترة (2015–2018).

برمجت وزارة السكن والعمران والمدينة خلال الخماسي (2015–2019) إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ في إطار مخطط استثماري قيمته تعادل 4500 مليار دج (56 مليار دولار)، وتم

[1] المومن عبد الكريم، برنامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 4، العدد 1، ص 35.

استلام في إطار البرنامج السكني بمختلف الصيغ المسجلة بعنوان الخماسي (2015-2019)على المستوى الوطني 1.128.424 وحدة سكنية إلى غاية 24 ديسمبر 2018، وتبقى 733.440 وحدة أخرى قيد الإنجاز، وتبقى 291.804 وحدة سكنية لم يتم الانطلاق فيها بعد.

أما بخصوص برنامج التجزئات الاجتماعية لفائدة سكان ولايات الجنوب والهضاب العليا فقد تم إنشاء ما يفوق 270.000 قطعة أرضية عبر 10 ولايات بالجنوب الجزائري، و19 ولاية بالهضاب العليا، وقد تم تخصيص في هذا الإطار غلاف مالي خلال هذه الفترة الممتدة من (2015-2018)إلى ما يقدر بـ 17.10 مليار دج يضاف إليها غلاف مالي إضافي نهاية 2018 يقدر بـ 35 مليار دج للتكفل بأشغال التهيئة لـ 126.000 قطعة أرضية.[1]

الجدول الموالي يبين عدد السكنات المسجلة حسب كل صيغة خلال الفترة (2015-2018).

الجدول رقم (59): عدد السكنات المسجلة حسب كل صيغة خلال الفترة (2015-2018)

rural	s/total urban	LPP	Promotionnel	LOC VENTE	LSP	LPL	السنة
80.000	-	-	-	-	-	-	2015
-	-	-	-	-	-	-	2016
80.000	-	-	-	-	-	-	2017
129.774	**213.584**	7.190	21.961	121.900	60.523	2.010	2018

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

من الجدول أعلاه نلاحظ أن الحكومة الجزائرية لم تقم بتسجيل أي برامج جديدة خاصة بالسكن خلال الفترة 2015-2017 في كل الصيغ، ما عدا ما خص صيغة السكن الريفي التي تم تخصيص لها سنة 2015 و2017 حصة معتبرة قدرت بـ 160000 وحدة، ويرجع هذا التراجع في البرامج المسجلة إلى تراجع عائدات الدولة نتيجة التراجع الحاد في أسعار البترول خلال هذه الفترة.

أما بخصوص ما تم إنجازه خلال برنامج توطيد النمو الاقتصادي خلال الفترة (2015-2018) تم إدراجه في الجدول التالي:

[1] تصريحات وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد طمار بتاريخ 25 ديسمبر 2018، وكالة الأنباء الجزائرية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/64498-2015-2019-1-2018

الجدول رقم (60): عدد السكنات المنجزة خلال الفترة (2015–2018)

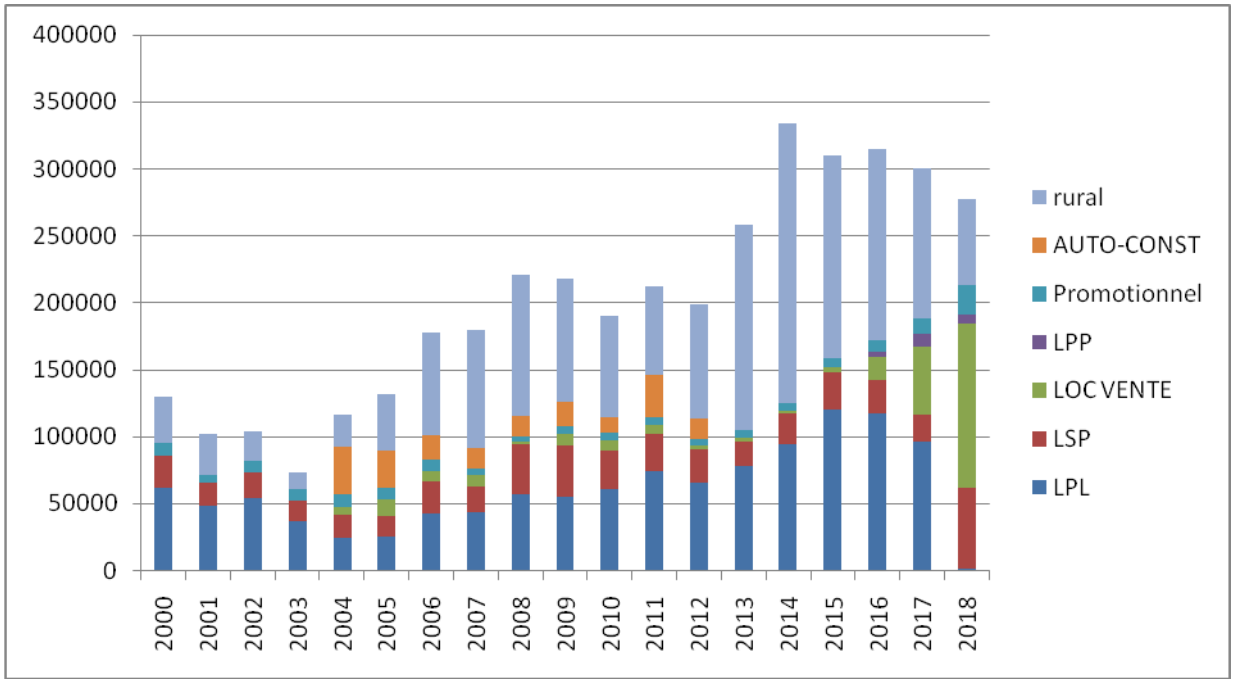
rural	s/total urban	Promotionnel	LPP	Loc Vente	LSP	LPL	السنة
151.353	158.914	7.147	0	3.204	27.630	120.933	2015
142.388	172.539	8.488	4.381	17.120	24.871	117.679	2016
112.308	188.498	11.893	9.535	49.908	20.371	96.791	2017
63.900	213.584	21.961	7.190	121.900	60.523	2.010	2018

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

من الجدول أعلاه نلاحظ أنه بلغ مجموع الوحدات السكنية المنجزة من صيغة السكن الحضري 733.535 وحدة خلال الفترة 2015-2018، أما بخصوص صيغة السكن الريفي فقد تم إنجاز 469.949 وحدة، تعرف صيغة السكن الريفي اهتماما كبيرا نتيجة الاهتمام بمناطق الظل وتخصيص اعتمادات خاصة بالتنمية الريفية لتثبيت المواطن الجزائري في عالم الريف لخدمة قطاع الفلاحة وكل النشاطات المرتبطة بتربية المواشي والدواجن.

الشكل الموالي يوضح حجم السكنات المنجزة حسب كل صيغة خلال الفترة (2000-2018)، وهي ممثلة كما يلي:

الشكل رقم (20): حجم السكنات المنجزة حسب كل الصيغ خلال الفترة (2000–2018)



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجداول السابقة.

نلاحظ أن صيغة السكن الاجتماعي والسكن الريفي تنال اهتمام كبير من طرف الحكومة طيلة الفترة 2000–2018 مقارنة بباقي الصيغ، وخلال سنة 2018 تم إنجاز121.900 وحدة في إطار صيغة البيع بالإيجار وهي الأعلى خلال الفترة 2015–2018.

الفرع الرابع: الحظيرة السكنية للجزائر خلال الفترة 1962–2018.

بلغ حجم الحظيرة السكنية 9.600.969 وحدة سكنية تم إحصاءها نهاية سنة 2018، لتصل نسبة شغل المسكن الواحد 4.49% وهي نسبة ينتظر تراجعها أكثر مع إنجاز البرنامج المتبقي والمقدر بـ 1.1 مليون وحدة سكنية في مختلف الصيغ.[1]

وفاق حجم الطلب على السكن قيمة 3.200.000 طلب سنة 2013، وبعد استخدام البطاقية الوطنية تم تنزيل الطلب الوطني بنسبة 20% أي ما يعادل 2.545.850 طلب، تم إلغاء 658.594

[1] كمال بلجود، إجتماع مناقشة تدابير مشروع قانون المالية لسنة 2020 بتاريخ 29 أكتوبر 2019، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie

طلب[1]، في حين بلغ العجز المسجل في السكن قرابة 400 ألف وحدة سكنية سنة 2017 بعد أن كان يقدر بـ 3 ملايين وحدة سكنية سنة 1999.

تبلغ مساحة دولة الجزائر 2.381.741 كم^2 وعدد السكان فيها **42.2** مليون نسمة سنة 2018، من خلال الجدول الموالي سنحاول تبيان الحظيرة السكانية للجزائر سنة 2018.

الجدول رقم (61): الحظيرة السكانية للجزائر سنة 2018.

البيان	القيمة
المساحة الإجمالية	2.381.741 كم^2
عدد السكان بالآلاف	42578
النمو الطبيعي بالآلاف	845
معدل النمو الطبيعي%	1.99
معدل المواليد ‰	24.39
معدل الوفيات ‰	4.53
المعدل الإجمالي للزواج ‰	7.79

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مجمعة من الديون الوطني للإحصاء ONS.

من الجدول أعلاه نلاحظ بأن الديوان الوطني للإحصاء أوضح بأن الزيادة الطبيعية للسكان بلغت 845 ألف نسمة، أي بنسبة نمو بلغت 1.99%، كما بلغ المعدل الإجمالي للزواج 7.79**‰** وهي نسبة تعبر عن التزايد المستمر في عدد الأسر سنويا والتي تقابلها زيادة في حجم الطلب على السكن.

[1] منصور عبد النور، نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 2، 2018-2019، ص 101.

بالإطلاع على معطيات الجدول أدناه نلاحظ أن عدد السكان يتطور وبشكل سريع خلال الفترة (1962-2018) مقارنة بتطور الحظيرة السكنية، ما خلق فجوة كبيرة اتسعت مع مرور السنوات بين حجم الطلب وعدد الوحدات السكنية المعروضة، ويتضح جليا من خلال معدل عدد المساكن لـ1000 نسمة تراجع هذا المعدل حيث بلغ سنة 1962 عدد المساكن لكل 1000 نسمة 190.30 مسكن ليبدأ هذا المعدل في التراجع حتى يصل إلى أدنى معدل له سنة 1990 ليبلغ 129.97 مسكن لـ 1000 نسمة، ليرجع ويتحسن سنة 2018 ليصل إلى 225.37 بسبب البرامج المنجزة والمسلمة خلال هذه الفترة.

الجدول رقم (62): تطور عدد السكان مقارنة بمجموع الحظيرة السكنية خلال الفترة (1962-2018).

السنوات	عدد السكان (1)	مجموع الحظيرة السكنية (2)	معدل عدد المساكن لـ 1000 نسمة (3) [1000/(1)]/(2) =(3)
1962	10.236.000	1.948.000	190.30
1970	14.640.645	2.345.510	160.21
1980	19.240.546	2.845.650	147.90
1990	24.737.562	3.215.144	129.97
2000	30.549.204	3.812.354	134.62
2007	35.096.453	5.440.112	159.55
2018	42.600.000	9.600.969	225.37

المصدر: عمران مُحَمَّد، مرجع سابق الذكر، والديوان الوطني للإحصاء.

المطلب الثالث: دراسة مقارنة لتجارب الدول المختارة في التمويل العقاري للحد من أزمة السكن

يتناول هذا المطلب دراسة مقارنة لتجربة دولة الجزائر مع دولة المملكة العربية السعودية ودولة تونس في نشاط التمويل العقاري الموجه للحد من أزمة السكن، وتتمثل أوجه التشابه بين هذه الدول في ما يلي:

الفرع الأول: أوجه التشابه

هناك عدة عوامل مشتركة تقيد سوق العقارات السكنية الجزائرية، السعودية والتونسية وتتمثل في:

1- ارتفاع النمو الديمغرافي، ونزوح السكان نحو المدن لتوفر ظروف معيشية أفضل، حيث بلغ معدل النمو الطبيعي للسكان 1.99% في الجزائر، وعرفت المملكة العربية السعودية نموا ديمغرافيا خلال السنوات الأخيرة حيث عرف زيادة بلغت 9171082 نسمة منذ سنة 2007 إلى غاية سنة 2018، في حين بلغ متوسط معدل النمو السكاني في تونس 1.12% بين سنتي 2015-2020، غير أن تونس تشهد نزوحا سكانيا من ليبيا نتيجة الأزمة السياسية التي تعيشها دولتها طلبا للأمان.

2- ارتفاع أسعار الأراضي؛

3- ارتفاع أسعار مواد البناء، ما زاد من سعر السكنات عند عرضها فالسوق العقاري؛

4- تقسيم المناطق العمرانية وتمركز الإنشاءات الجديدة فالمدن الكبرى؛

5- محدودية القدرة المالية لطالبي التمويل العقاري من أجل اقتناء سكن؛

6- عدم التزام مؤسسات وهيئات الإنشاء والبناء بالآجال المحددة لكل مشروع؛

7- محدودية حجم الوحدات السكنية ب(م)^2، ما يزيد من تفاقم المشكل، حيث تتراوح مساحة الشقة في الجزائر بين 45م^2 و100م^2؛

8- حجم المعروض من السكن لا يتلاءم وحجم الطلب عليه في السوق العقاري السكني (عجز)، حيث بلغ حجم الحظيرة السكنية سنة 2018 في الجزائر 9.600.969 وحدة .

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف

تختلف كل دولة عن الثانية من حيث الآليات المنتهجة في عمليات تصديها لمشكل السكن، وخاصة المتعلقة منها بجانب التمويل العقاري، سنحاول من خلال ما يلي إبراز أهم أوجه الاختلاف.

الجدول الموالي يوضح حجم الزيادة السنوية في مبالغ القروض الرهنية العقارية السكنية الممنوحة عند نهاية كل سنة خلال الفترة (2005-2014).

الجدول رقم (63): حجم الزيادة السنوية في مبالغ القروض الرهنية العقارية السكنية الممنوحة عند نهاية كل سنة خلال الفترة (2005–2014) بملايين الدولارات الأمريكية.

السنوات	الجزائر		تونس	
	حجم القروض	**الزيادة**	**حجم القروض**	**الزيادة**
2005	-	-	1.979,82	-
2006	1.293,94	-	2.159,21	179,39
2007	1.573,04	279,11	2.807,40	648,19
2008	1.966,47	393,42	4.092,91	1.285,51
2010	2.300,16	243,66	5.855,51	940,96
2011	2.973,76	673,6	7.358,09	1.502,57
2012	3.341,67	367,91	7.869,47	511,38
2013	3.873,08	531,40	8.410,22	540,75
2014	4.461,46	588,38	8.745,85	335,63

المصدر: عمر طالب، أثر توريق الديون الرهنية على أداء السوق القانونية العقارية دراسة مقارنة لبلدان شمال إفريقيا، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 391.

تتراوح في تونس مبلغ الزيادة السنوية في القروض الرهنية العقارية السنوية الممنوحة ما بين 179 مليون دولار كحد أدنى و1503 مليون كحد أقصى، هناك طفرة في حجم زيادات القروض العقارية السكنية الممنوحة عقب إصدار التوريق، حيث زاد حجم القروض الممنوحة سنة 2008 عنه في سنة 2007 بـ 98%

(1285.51 مليون دولار)، شهدت سنة 2011 وفرة ائتمانية قدرت بـ 1503 مليون دولار ويرجع ذلك للأسباب التالية:[1]

- ارتفاع الناتج المحلي الخام حيث سجلت إجمالي القروض العقارية السكنية إلى الناتج المحلي الخام سنة 2011 ارتفاعا بثلاث نقاط قاعدية مقارنة بسنة 2010؛
- إصدار السلطات التونسية عقب اندلاع الثورة التونسية نهاية سنة 2010 وما تلاها من أحدث إقليمية، وخاصة ما تعلق بعمليات النزوح لمئات الآلاف من الليبيين لقرار يعمل على تيسير إجراءات تملك الليبيين للعقارات على الأراضي التونسية، إلى جانب الجزائريين والمغاربة والفرنسيين، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع في أسعار العقارات بشكل كبير، وإحداث انتعاش في القطاع العقارب بفضل الليبيين الذين أتوا محملين بعشرات الملايين من الدولارات والعملات الأوروبية الأمر الذي ساهم بكل تأكيد في زيادة موارد الدولة من النقد الأجنبي والعملة الصعبة في ظل الظروف الاقتصادية التي عانتها تونس بعد الثورة.

أما بالنسبة للجزائر فإن الزيادة السنوية في حجم الائتمان كانت ضعيفة جدا مقارنة بتونس، إذ تراوحت ما بين 90 مليون دولار كحد أدنى و588 مليون كحد أقصى، في حين قدر مبلغ إصدار التوريق الوحيد الذي عرفته الجزائر سنة 2003 بـ 32 مليون دولار، وعليه فإن عملية توريق الديون الرهنية لم يكن لها أي أثر على توافر الائتمان في الجزائر، تجدر الإشارة إلى أن إصدار التوريق الذي قامت به شركة إعادة التمويل الرهني سنة 2003 كان تأثير مقتصرا على بنك BDL فقط بلغت قيمة القروض المعاد تمويلها من قبل شركة SRH 4964 قرض.[2]

تم تأسيس شركة إعادة التمويل العقاري السعودية سنة 2017 بهدف تسريع إنشاء المساكن تماشيا مع برنامج رؤية 2030، من خلال ضخ السيولة في سوق العقارات لزيادة فرص تملك السعوديين للسكن، حيث أنشأت برنامجا يسمح لها بإصدار سندات إسلامية بقيمة 2.9 مليار دولار ما قيمته 11 مليار ريال

الفرع الثالث: مقارنة لتجربة الجزائر مع المملكة العربية السعودية وتونس في التمويل العقاري

وللتعرف على جوانب تجربة كل دولة وأوجه تشابهها واختلافها مع باقي الدول سنحاول تسليط الضوء على العناصر التالية:

[1] عمر طالب، مرجع سابق الذكر، ص ص:391-392

[2] عمر طالب، مرجع سابق الذكر، ص 393.

1- وصف البرنامج: محاولة التعريف بالبرنامج المعتمد من طرف كل دولة؛

2- مدة السداد: وهي الفترة التي يسدد فيها المقترض أقساط القرض العقارية؛

3- قيمة التمويل: ويقصد به قيمة القرض العقاري الذي يحصل عليه طالب التمويل الذي تتوفر فيه الشروط والتي ترتبط قيمتها بقيمة العقار المراد تمويله؛

4- دور صيغ التمويل الإسلامي: والمتمثلة في الصيغ المطبقة وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، صيغة المرابحة، الاستصناع، المشاركة، الإجارة المنتهية بالتمليك، صكوك الإجارة؛

5- طريقة التسديد: من خلال قسط محدد بناءا على نسبة من قيمة العقار الممول تدفع شهريا خلال فترة السداد المحددة؛

6- أسعار الفائدة وهامش الربح: وهي نسبة معدلات الفائدة من القروض العقارية تطبق في البنوك التجارية، أما هامش الربح فهو نسبة سنوية محددة من قيمة العقار الممول تطبق في البنوك الإسلامية.

7- المؤسسات الممولة: وهي المؤسسات المرخص لها ممارسة نشاط التمويل العقاري، والداعمة لها من خلال تأمين القروض العقارية، أو إعادة التمويل العقاري.

8- التوريق: وهو أحد آليات توفير السيولة المالية اللازمة لتمويل السكن.

الجدول الموالي يوضح مقارنة لتجربة الجزائر مع المملكة العربية السعودية وتونس، من خلال جملة من المعايير وهي مفصلة كما يلي:

الجدول رقم (64): دراسة مقارنة لتجربة دولة الجزائر مع دولة المملكة العربية السعودية وتونس

وجه المقارنة	الجزائر	المملكة العربية السعودية	تونس
وصف البرنامج	*تمويل بأحد صيغ السكن القانونية شريطة توفر الشروط في طالب التمويل،	*تمويل بأحد صيغ التمويل الإسلامي؛ *لا يتغير مبلغ القسط طوال مدة التمويل؛ مع هامش ربح ثابت فترة سماح؛ *قد تصل إلى مدة 12 شهر من تاريخ استلام	*برامج جد محدودة تفتقر للتنويع موجه لـ3فئات من الموظفين الأجراء.

		العقار.	
حجم التمويل العقاري وفترة السداد	يتراوح بين 50%-90%؛ تصل مدة السداد محصورة بين 20 و40 سنة	يصل إلى 90% من قيمة العقار؛ مدة سداد تصل محصورة بين (15-30)سنة	يصل إلى 80% من قيمة العقار؛ مدة السداد تتراوح بين 5 و25 سنة؛
طريق السداد وأسعار الفائدة	أسعار فائدة ثابتة تحدد حسب ما هو سائد فالسوق تتراوح بين (1-6)%.	*تحسب قيمة دفعة الاستحقاق من قيمة الأصل+الربح؛ *معدل ربح ثابت يتراوح بين (5-7)%.	أسعار الفائدة متغيرة حسب تغيرات السوق المالي تتراوح بين (1-5)%.
لمن تم توجيه البرامج ؟	*لذي الدخل المحدود والمتوسط خاصة؛ *الموظفين أصحاب دخل شهري ثابت.	*لكل أفراد المجتمع المتقاعدين، الموظفين في القطاع الحكومي والخاص أصحاب الدخل المتوسط ومحدودي الدخل.	*ذوي الدخل المحدود؛ *الموظفين (الأجراء).
دور صيغ التمويل الإسلامي	يوجد بعض الصيغ وهي جديدة تتميز بهامش ربح كبير يثقل كاهل طالب التمويل في البنوك التي تتعامل بصيغ إسلامية.	فعال جدا وتطبق في جميع الهيئات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري.	لا يوجد
التمويل لغرض	*شراء شقة، قطعة أرض صالحة لبناء سكن؛ *بناء سكن ريفي؛ *ترميم، تهيئة وتوسيع سكن؛ *شراء سكن على التصاميم؛	*شراء شقة، فيلا، دوبلاكس، عمارة؛ *شراء قطعة أرض صالحة للبناء	*شراء أو توسعت سكن؛ *شراء قطعة أرض قابلة للترخيص في بناء سكن؛ *اقتناء سكن لدى مرقي عقاري مصادق عليه من الوزارة.
دور التوريق	*تم اعتماده ابتدءا من سنة	* توفير السيولة من خلال	*هناك طفرة في حجم

	2006 بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني التي تنشط بشكل جد محدود في هذا القطاع (غير فعال).	تسنيد محافظ القروض للمستثمرين؛ *تعميق القطاع المالي من خلال إصدار سندات محلية؛ *معالجة عدم المواءمة بين القروض طويلة الأجل والودائع قصيرة الأجل.	زيادات القروض العقارية السكنية الممنوحة عقب إصدار التوريق خاصة في السنوات الأخيرة.
القوانين المنظمة	*قوانين لا تتماشى ومتطلبات السوق العقاري السكني ولا تلبي رغبات طالبي السكن؛ *لم يسن قانون للتمويل العقاري لحد الآن رغم كل المشاكل التي يعاني منها القطاع.	*قانون التمويل العقاري محين يهدف إلى وضع الحد الأدنى من الأحكام الذي يتعين على جهات التمويل الالتزام بها عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد.	*لا يوجد قانون خاص بالتمويل العقاري؛ *تم تخصيص قانون يحدد شروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي للانتفاع بسكن؛ *تم تحديد حجم التمويل حسب كل صنف (1، 2، 3)
تنوع شركات التمويل العقاري	*حكومية	*حكومية وغير حكومية	*حكومية
التأمين	*عن طريق شركة ضمان القرض العقاري	*تأمين تكافلي	*عن طريق شركات التأمين

المصدر: من إعداد الطالبة.

الفرع الرابع: الدروس المستفادة من تجربة المملكة العربية السعودية وتونس في مجال التمويل العقاري للحد من أزمة السكن

بعد تسليطنا الضوء على تجربة المملكة العربية السعودية وتونس في مجال التمويل العقاري لحل أزمة السكن، سنحاول استعراض أهم الدروس المستفادة من هاتين التجربتين وهي كما يلي:

- **تجربة المملكة العربية السعودية:** تميزت تجربة المملكة العربية السعودية بأن سياسات التمويل العقاري المنتهجة في الحد من أزمة السكن تقوم على النقاط التالية:
- تقييم الوضع الراهن للمدن وتحليل أهم تحدياتها، ثم وضع خطط ومشروعات الريادة وذلك من خلال تطوير وتنويع فرص الترقية من خلال صيغ تمويل عقاري متنوعة تلائم كافة أفراد المجتمع وأوضاعهم المادية؛
- إنشاء شركات ومؤسسات متخصصة في مجال التمويل العقاري، مع تطوير شركات وطنية وإقليمية دولية قائمة، حتى تتماشى سياسات التمويل العقاري مع متطلبات سوق السكن السعودي؛
- إقامة ورشات عمل تدريبية ودورات تكوين لليد العاملة المحلية؛ حتى يتم تخفيض تكلفة اليد العاملة في حالة اللجوء إلى يد عاملة أجنبية؛ ومحاولة الاستغناء عنها؛
- دقة جمع البيانات والمؤشرات الخاصة بحجم المشاريع المسطرة، وما تم إنجازه فعلا وحجم الغلاف المالي المخصص لها حتى تسهل عملية وضع حلول تمويلية عقارية ملائمة؛
- تهدف شركة إعادة التمويل العقاري إلى وضع مؤشر لأسعار الفائدة الثابتة طويلة الأجل يصدر بشكل مستمر لدعم أسعار الفائدة، مع قبول مجموعة واسعة من المستثمرين المحليين والدوليين؛ واعتماد عملات مختلفة؛
- تنويع الإصدارات باعتماد أنواع مختلفة من الأوراق المالية والعملات(الصكوك، التوريق وغيرها).
- **تجربة تونس:** تميزت تجربة تونس بأن سياسات التمويل العقاري المنتهجة في الحد من أزمة السكن تقوم على النقاط التالية:
- تميزت سياسة التمويل العقاري في تونس بأنها متميزة وحققت الأهداف المسطرة، كون أن بنك الإسكان التونسي حصل على جائزة أفضل مؤسسة للقرض العقاري في أكتوبر 2008 من طرف الجمعية الإفريقية ، كونها تشرف على عملية التمويل العقاري وبنسبة تفوق 60% من السكنات منذ سنة 1974؛

- تميزت سياسة التمويل العقاري في تونس بالانسحاب التدريجي للدولة كخطوة منها للإقحام القطاع الخاص من أجل تنشيط سوق السكن، مع تنويع صيغ التمويل العقاري المتاحة لطالبي التمويل والتي تلبي طلباتهم حسب قدراتهم المادية؛
- تم تحويل الصندوق الوطني للادخار السكني إلى بنك الإسكان من خلال توسيع نطاقه، وقد بلغت نسبة مساهمة البنك في تمويل السكن 35% من إجمالي التمويل الممنوح في هذا المجال؛
- عملت تونس في الآونة الخير على تعديل القانون الذي يحكم التطوير العقاري، مما أدى إلى زيادة عدد المطورين العقارين من 150 مطورا سنة 1990 إلى غاية 3175 مطور في نهاية سنة 2018؛
- في أكتوبر 2015 تم تبني توجهات جديدة بناءا على دراسة أعدتها وزارة التجهيز والإسكان والتخطيط الإقليمي بالشراكة مع البنك الدولي سنة 2014، التي تنص بشكل أساسي على مراجعة الإطار التنظيمي الذي يحكم الإسكان والتنمية العقارية وإدارة الأراضي، وتنفيذ الشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع السكن؛
- تميزت تونس بإعادة تمويل قروض الرهن العقاري حيث ارتفع حجم محفظة القروض والتي تمثل أكثر من 68% من أصول البنك، حيث بلغت نسبة قروض الرهن العقاري حوالي 13.7% من المحفظة.

خلاصة الفصل الثالث

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل نجد أن الدول محل الدراسة جندت كل الطرق والآليات في محاولة منها لردم الهوة التي تنامت بسب ارتفاع حجم الطلب على السكن مقارنة بالعرض في سوق السكن وحاولت إتباع سياسات تمويل عقاري تتماشى ومتطلبات ومقومات كل بلد.

فالمملكة العربية السعودية اعتمدت في سياسة التمويل العقاري على مجموعة من الهيئات والمؤسسات الحكومية منها وغير الحكومية، ونوعت هذه الهيئات في المنتجات المتاحة لطالبي السكن، كما تم إنشاء شركة إعادة التمويل العقاري سنة 2017 وتم وضع خطة برنامج رؤية 2030 تهدف من خلاله المملكة إلى تحقيق ما يلي:

- تمكين المواطنين من الحصول على مساكن وبأسعار معقولة ومناسبة؛
- زيادة مساهمة سوق الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي؛
- وزيادة نسبة الأسر السعودية التي تملك منزل إلى 60% بحلول سنة 2020 و70% بحلول 2030؛
- مع تقليل فترة الانتظار للحصول على تمويل الإسكان.

أما الدولة التونسية فقد انتهجت إستراتيجية تهدف إلى إيجاد آليات لمساعدة الفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل على توفير سكن لائق وبأسعار معقولة ومدروسة من جهة، وبتوفير وسائل النهوض بالسكن القائم وتهيئته، من خلال وضع برامج تنوعت كما يلي:

- القروض السكنية فوبرولوس؛
- برنامج السكن الأول؛
- البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي.

كما عرفت تونس طفرة في زيادة حجم القروض العقارية السكنية خاصة بعد إصدار التوريق، حيث بلغ حجم الزيادة في القروض الرهنية العقارية السنوية الممنوحة ما بين 179 مليون دولار أمريكي كحد أدنى و1503 مليون كحد أقصى.

الخاتمـــــــة

تحاول الجزائر ومنذ استقلالها تطوير آليات التمويل العقاري الموجهة لتمويل قطاع السكن من خلال إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في مجال تمويل السكن كالصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، ومؤسسات تدعم عمليات التمويل من خلال تأمين القروض العقارية عن طريق شركة ضمان القرض العقاري كحافز للبنوك التجارية في الخوض في عمليات التمويل العقاري دون الخوف من مخاطر عدم السداد وإفلاس المقترضين، كما تم تقديم تسهيلات لطالبي التمويل من خلال إصدار صيغ تمويل سكنية مختلفة بما يتناسب والقدرة المالية لكل راغب في الحصول على ملكية سكن خاص، وخاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط، وتستمر الجزائر في دعمها للسكن الاجتماعي والسكن الريفي للحد من النزوح الريفي وتخفيف الضغط على المدن الكبرى.

وقد تم إنشاء شركة إعادة التمويل ألرهني كآلية جديدة لتخفيف حمل تمويل الخزينة العمومية للسكن ومحاولة إيجاد مصادر تمويل إضافية من خلال عمليات توريق القروض الرهنية العقارية السكنية، غير أن هذا الإجراء لم يساهم بقدر كبير في تمويل قطاع السكن لانخفاض حجم توريق القروض الرهنية العقارية.

وقد تميزت المملكة العربية السعودية بتنوع صيغ التمويل العقاري المتاحة لدى الهيئات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري، وتمثلت الهيئات المرخص لها في ممارسة نشاط التمويل العقاري في البنوك العمومية والتي بلغت 13 بنك، بالإضافة إلى 7 شركات تمويل عقاري تنشط ضمن 36 شركة تمويلية في السوق السعودية وشركة إعادة تمويل عقاري واحدة والتي تم تأسيسها سنة 2017ن والتي تهدف إلى تمكين المقرضين من تقديم حلول التمويل العقاري مما يساهم في رفع نسبة تملك المواطنين للسكن، ورفع نسبة استفادتهم من فرص التمويل العقاري المتوفرة عبر البنوك والشركات التمويلية الناشطة في السوق السعودية.

تبذل تونس أيضا جهود معتبرة في مجال التمويل العقاري ويتجلى ذلك من خلال البرامج السكنية المسطرة، والبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي الذي تم إحداثه سنة 2012 والذي يعمل ضمان التوزيع المتوازن والعادل لتدخلات الدولة على كافة أنحاء جمهورية تونس، كما قامت تونس بتخصيص غلاف مالي قدر بـ 200 مليون دينار تونسي لإزالة السكنات البدائية وتعويضها بسكنات جديدة أو ترميمها أو توسعتها، كما تقدم أيضا في إطار عمليات دعمها لقطاع السكن قروض سكنية مسندة من قبل صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء (فوبرولوس). ويساهم في عمليات التمويل العقاري مؤسسات حكومية والمتمثلة في: الصندوق الوطني لتحسين السكن، الوكالة العقارية للسكن، وصندوق النهوض بالمساكن الاجتماعية...الخ،

والبنوك التونسية التي توفر منتجات تمكن طالبي التمويل من امتلاك مسكن، أو تجديد وصيانة منزل شخصي، أو بناء سكن، أو حتى شراء أرض سكنية لغرض بناءها.

اختبار صحة الفرضيات

الفرضية الأولى: تتمثل الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في عمليات التوريق والرهن العقاري، ومختلف صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن وهي فرضية صحيحة حيث يعتبر التوريق أحد الآليات الحديثة التي لجأت إليها الدول كحل لمشكل التمويل العقاري طويل الأجل الذي عجزت البنوك عن تلبيته نتيجة الطلب الكبير والمرتفع ونتيجة غلاء أسعار الوحدات السكنية، العقارات والمواد الأولية، أما ما تعلق بصيغ التمويل الإسلامي فقد توصلنا إلى أن صيغ التمويل العقاري الإسلامية تتميز بالتعدد والتنوع كما أنها تتميز بدرجة مخاطر أقل نتيجة أنها تقر ضمانات مناسبة ولا تتعامل بالفوائد الربوية، كما تتميز صيغ التمويل الإسلامي بأنها ترتبط بالجانب المادي الاقتصادي أو بالإنتاج الحقيقي، كما تعتبر صيغ التمويل التعاونية كأحد أهم الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري كونها تعمل على توفير حاجة السكن من خلال بث روح التكافل والتعاون بين أفراد المجتمع.

الفرضية الثانية: كانت ولا تزال الدولة الجزائرية تعتمد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات التمويل العقاري دون غيره، ويبرز ذلك من خلال حجم التمويل الموجه للسكن، فهي فرضية خاطئة كون أن الدولة بالإضافة إلى اعتمادها على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط توجهت نحو سياسة جديدة في تمويل السكن من خلال إنشاء الصندوق الوطني للسكن الذي يقدم إعانات مالية مباشرة للصيغ التالية: السكن الريفي، السكن الترقوي المدعم-صيغة جديدة، السكن الترقوي، السكن التساهمي، والتجزئات، كما لجأت الدولة إلى إقحام البنوك في مجال التمويل العقاري من خلال إنشاء مؤسسة ضمان القرض العقاري للقضاء على هاجس التخوف من الخوض في هذا النشاط العقاري نتيجة عدم ملاءة المقترض، ولحل مشكل التمويل العقاري طويل الأجل لجأت الحكومة الجزائرية إلى إنشاء شركة إعادة التمويل ألرهني سنة 1997 كإستراتيجية تهدف من خلالها إلى تنشيط الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها آلية جديدة لتخفيف عبء التمويل العقاري الواقع على عاتق الخزينة العمومية.

الفرضية الثالثة: تنوعت آليات التمويل العقاري في الدول محل الدراسة كونها تبنت سياسات ناجحة مكنتها من التقليل من أزمة السكن، وتلبي مختلف احتياجات طالبي التمويل العقاري، وهي فرضية تحتمل الصحة خاصة ما تعلق منها بآليات التمويل العقاري المعتمدة من دولة المملكة العربية السعودية نتيجة تنوع شركات

التمويل العقاري المرخص لها بممارسة نشاط التمويل العقاري الخاصة منها والحكومية وزد إلى ذلك البنوك التجارية التي نوعت في منتجاتها التمويلية العقارية والتي خصصت لتلبية احتياجات طالبي التمويل، أما فيما يخص دولة تونس فقد اهتمت وبشكل كبير بأصحاب الدخل الضعيف والمحدود وخصصت صيغ محدودة جدا أما الجزائر فتنال صيغتي السكن الاجتماعي والريفي الحصة الأكبر في برامجها التمويلية الموجهة لطالبي التمويل والذين تتوفر فيهم الشروط التي حددها القانون.

نتائج البحث:

من خلال ما تم تناوله في هذا البحث يمكننا استخلاص النتائج التالية:

- ضعف سياسة التمويل العقاري كانت أحد أهم أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر، وتتجلى من خلال قصور الموارد المالية المتاحة في تغطية متطلبات قطاع السكن، كونها لا تغطي متطلبات الحصول على الأراضي اللازمة لإنشاء مشاريع الإسكان، ناهيك عن تكلفة مواد البناء واليد العاملة التي تعرف ارتفاعا في أسعارها دوما. وزد على ذلك لجوء الجزائر إلى شركات أجنبية في تشييد المشاريع ما حتم عليها استعمال العملة الصعبة ما زاد من تكلفة المشاريع أكثر بكثير؛
- سياسة التمويل العقاري في الجزائر تعتمد على تمويل الدولة وبشكل كبير على تمويل الخزينة العمومية، وعلى الإعانات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن لصيغة السكن العمومي ألإيجاري، وصيغة السكن التساهمي– الترقوي، صيغة البيع بالإيجار، وصيغة السكن الريفي؛
- عرف حجم تمويل الصندوق الوطني للسكن زيادة معتبرة حيث بلغ 227.05 مليار دج سنة 2010 في حين بلغ 536.0 مليار دج سنة 2018 وهي زيادة تعبر عن مواصلة الحكومة الجزائرية في دعمها لقطاع السكن من خلال الإعانات المقدمة لكل صيغة.
- إن إنشاء مؤسسة إعادة التمويل ألرهني سنة 1997 وإصدار قانون توريق القروض الرهنية سنة 2006 لم يحقق الأهداف المرجوة منه في تحفيز البنوك التجارية نحو تمويل قطاع السكن، وكمصدر تمويلي جديد يوفر السيولة لإنشاء السكنات؛
- بلغ إجمالي حجم القروض العقارية المؤمنة من طرف شركة ضمان القرض العقاري 116.159 قرض إلى غاية سنة 2016، حيث تم تأمين 2624 قرض سنة 2010، ليصل حجم القروض المؤمنة إلى 25546 قرض سنة 2016 ما يعبر عن زيادة حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك؛

- رغم بلوغ حجم الحظيرة السكنية إلى 9.600.969 وحدة سنة 2018 إلا أن حجم العرض في السوق السكنية الجزائرية لا يغطي حجم الطلب على السكن؛
- تبقى مساهمة البنوك التجارية والبنوك الناشطة في إطار أحكام الشريعة الإسلامية ضعيفة جدا في تمويل السكن، في حين تبقى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك في تمويل السكن معتبرة ومهمة جدا؛
- تتنوع مؤسسات التمويل العقاري الناشطة في مجال تمويل السكن في المملكة العربية السعودية، بين حكومية وغير حكومية، كما تنشط مؤسسة وحيدة في مجال إعادة التمويل العقاري حيث بلغ عدد الشركات الناشطة في مجال التمويل العقاري 6 شركات؛
- تتنوع صيغ التمويل العقاري المقدمة من طرف شركات التمويل العقاري المرخص لها ممارسة نشاط التمويل العقاري، وتختلف مزايا المنتجات التمويل من هيئة إلى أخرى؛
- ما يميز برامج التمويل العقاري أنها تتوافق صيغها مع أحكام الشريعة الإسلامية؛
- تسعى المملكة العربية السعودية إلى تحقيق نسبة 60% تملك المساكن بين المواطنين السعوديين، من خلال برنامج رؤية 2030، حيث بلغ خط الأساس سنة 2015 ما نسبته 50%؛
- كما تعمل الدولة التونسية على تنويع منتجات التمويل العقاري وخاصة منها الداعمة لأصحاب الدخول المحدودة والضعيفة؛
- عرفت تونس طفرة في حجم زيادات القروض العقارية السكنية الممنوحة عقب إصدار التوريق، حيث زاد حجم القروض الممنوحة سنة 2008 عنه في سنة 2007 بـ 98% (1285.51 مليون دولار)، شهدت سنة 2011 وفرة ائتمانية قدرت بـ 1503 مليون دولار؛
- تتكفل الدولة التونسية بتوفير دعم مالي نسبة 20% من ثمن المسكن الأول المراد اقتناءه، في حين تقدم البنوك قروض عقارية تصل نسبتها إلى 80% من قيمة المسكن، مع مدة سداد تصل إلى 20 سنة.

الاقتراحات:

بدراستنا لموضوع التمويل العقاري في الجزائر ومقارنته بتجارب بعض الدول العربية التي تم التطرق إليها في الفصل الفصل الثالث، يمكن تقديم التوصيات والاقتراحات التالية:

- استغلال البطاقية الوطنية أحسن استغلال من خلال ضبط وحصر جل المستفادين من دعم الدولة في مجال السكن، حتى يتسنى لكل مواطن جزائري غير مستفيد الاستفادة؛

- وضع معايير موضوعية جديدة في عمليات توزيع السكنات حتى تعم الاستفادة وتشمل كل طالبي السكن وتكون أكثر دقة وتوجه لمستحقيها، وخاصة فيما يخص تحيين ملفات طالبي السكن حتى يتم منح السكنات لمستحقيها فعلا؛
- إنشاء مؤسسات وبنوك متخصصة في التمويل العقاري، تنشط في إطار عمليات تمويل السكن بصيغ تمويل عقاري إسلامية، حتى تلبي رغبات طالبي السكن الذين يتفادون التعامل بالمعاملات الربوية؛
- تطوير سوق الرهن العقاري من خلال انتهاج نظام تمويلي عقاري يعتمد على قروض طويلة الأجل ويا حبذا بدون فائدة؛
- طرح صيغ تمويل عقارية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، كخطوة لتنويع المنتجات المطروحة من أجل تلبية رغبات طالبي التمويل الذين يتحاشون التعامل بالقروض العقارية الربوية؛
- سن قانون جزائري خاص بالتمويل العقاري يتماشى ومتطلبات سوق السكن الجزائري؛
- فرض ضريبة على كل من يملك أكثر من سكن، للحد من المضاربة في أسعار السكنات في سوق السكن الجزائري ومحالة تخفيض أسعارها؛
- تشكيل لجنة خاصة للتحقق في من يسكن فعلا في السكن الممنوح في إطار صيغة السكن العمومي الإيجاري، هل هو المالك أم الكاري، حتى يتم سحب السكن من صاحبه كونه في غنى عنه ويتم منحه لمن يحتاجه فعلا؛
- تفعيل أحكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، والتي تنص على أنه يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة 06 أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار، ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في القانون؛
- احترام آجال تنفيذ وإنشاء مشاريع السكنات في آجالها المحددة، دون تمديدها ما يزيد من حجم الطلب المتفاقم وحدوث تأخر في تسليم المشاريع في آجالها؛
- تكوين يد عاملة محلية كفئة حتى يتم الاعتماد عليها في إنشاء المشاريع السكنية، للتقليل من تكاليف الإنشاء التي يتم الاعتماد فيها على شركات أجنبية ويتم الدفع لها بالعملة الصعبة، ما يزيد من تكاليف التشييد ويثقل كاهل الدولة.

الخاتمـــــــــــة

آفاق البحث

حولنا من خلال دراستنا لموضوع التمويل العقاري في الجزائر للحد من أزمة السكن في الجزائر خلال الفترة 2000-2018 مع دراسة مقارنة لتجارب بعض الدول، وهي محاولة بسيطة من هذا البحث في تسليط الضوء على التمويل العقاري في الجزائر من خلال مختلف سياسات الدولة، ومختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة في سوق السكن الجزائري، مع إبراز مختلف أوجه التشابه والاختلاف بين سياسة التمويل العقاري بين الجزائر وتجربتي المملكة العربية السعودية وتونس، من خلال الاعتماد على مختلف الإحصائيات والمعطيات المتوفرة، كمحاولة منا للإجابة على بعض الإشكاليات والتساؤلات، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل.

من خلال ما تم تناوله نقترح كآفاق للبحث في المواضيع التالية:

- صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن في الجزائر؛
- اعتماد صكوك الإجارة كاتجاه جديد لتمويل السكن؛
- التمويل العقاري عن طريق الزكاة للحد من أزمة السكن في الجزائر؛
- التمويل الجماعي ودوره في الحد من أزمة السكن في الجزائر؛
- سياسة التمويل العقاري لتجارب دول رائدة في تطويق أزمة السكن؛
- القطاع الخاص في مجال التمويل العقاري كداعم جديد لقطاع السكن فالجزائر.

قائمة المراجع

أولا: المراجع العربية

أ. الكتب:

1- أحمد جابر بدران، الصكوك كأداة بين النظرية والتطبيق، مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، الطبعة الأولى، القاهرة، 2014.

2- أحمد ذياب شويدح، المعاملات المالية المعاصرة في الشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، المركز الدولي للنشر، غزة، 2003.

3- أحمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الإسلامية البيوع- القروض- الخدمات المصرفية، دار الفكر ناشرون وموزعون، المملكة الأردنية والهامشية-عمان، الطبعة الأولى، 2010.

4- بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، بحوث ودراسات، الطبعة الثانية 2016.

5- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري- دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية-مصر، 2007.

6- رفيق يونس المصري، التمويل الإسلامي، دار القلم، الطبعة الأولى، دمشق، 2012.

7- رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2018.

8- رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، 2018.

9- رقية عبد الحميد شرون، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية والبنوك التجارية مع التركيز على خطر السيولة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، الطبعة الأولى،2018.

10- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الطبعة 2019، الجزائر.

11- الصغير مُحَمَّد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري- دراسة مقارنة في القانون المدني-، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية- مصر 2012.

12- الصغير مُحَمَّد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2012.

13- صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية دراسة جدوى للمشروعات العقارية، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة –مصر، الطبعة الأولى، 2010.

14- عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي اقتصاد وإدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011

15- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار النشر légende، 2007.

16- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2014.

17- عبير فوزان العبادي، إدارة المخاطر المالية في أعمال الصيرفة والتمويل الإسلامي، عمان، الأردن، دار الفكر ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى ،2015.

18- مُحَمَّد محمود المكاوي، أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطر والسيطرة، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2008.

19- مصطفى كمال السيد طايل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، الطبعة الأولى، 2012.

20- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.

21- هشام مُحَمَّد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية و قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2012.

ب. الأطروحات والمذكرات الجامعية:

✓ الأطروحات:

1- بن يحي مُحَمَّد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2011-2012.

2- بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009 .

3- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسة قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة مُحَمَّد خيضر-بسكرة، 2016-2017.

4- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، السنة الجامعية 2012/2011.

5- عمران مُحَمَّد، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه، علوم سياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2010-2011.

6- مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

7- منصور عبد النور، نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 2، 2018-2019.

✓ **مذكرات الماجستير:**

1- إيمان عمر مُحَمَّد عسكر، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودي الدخل، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية (تخطيط المدن)، كلية الهندسة جامعة القاهرة، مصر، أغسطس 2005.

2- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014.

3- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003، ص ص:44-45.

4- حمد بن صالح الطاسان، الإسكان في الاقتصاد الإسلامي مع دراسة تطبيقية لتجربة المملكة العربية السعودية، مذكرة ماجستير في الاقتصاد الإسلامي، قسم الدراسات العليا، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1409 هـ.

5- خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009.

6- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2012-2013.

7- شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الحزائر، دراسة تطبيقية لولاية المدية، مذكرة ماجستير، تخصص الاقتصاد التطبيقي في إدارة الأعمال والمالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012-2013.

8- عامر أسامة، أثر آليات توزيع الفائض التأميني على تنافسية شركات التأمين التكافلي، دراسة مقارنة بين شركة تكافل ماليزيا بماليزيا وشركة الأولى للتأمين بالأردن خلال الفترة 2013/2008، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاديات التأمين، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف 1، السنة الجامعية 2013-2014.

9- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2009/2008.

10- عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.

11- العمودي مُحَّد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر03، 2012/2011.

12- عمران مُحَّد، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001.

13- قريب عيسى، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء حالة البناء اللاشرعي حالة مدينة بئر عاتر، مذكر ماجستير في الهندسة المعمارية والتعمير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، دامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2010-2011.

14- مُحَمَّد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية –دراسة نظرية تطبيقية–، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، قسم الاقتصاد والإدارة، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، 2013-214.

15- مُحَمَّد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية دراسة نظرية تطبيقية، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامي، قسنطينة، 2013-2014.

16- ياسر مبارك اليامي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع وآفاق الحلول، ماجستير فرع التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010/2009.

17- شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية –دراسة حالة البلدية–، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011.

ت. المقالات:

1- ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد رقم 03، 2016.

2- أديب قاسم شندي، أسراء كاطع فياض، ضرورات الاستثمار والتمويل العقاري والقروض المصرفية في حل أزمة السكن في العراق، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والادارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة واسط، العدد 26 حزيران، 2017.

3- إسماعيل خالدي، الضوابط والقواعد للمعاملات المالية الإسلامية، الهيئة الشرعية للبنك الكويتي التركي، بدون سنة نشر.

4- إلهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر.

5- بزيو عيشوش، وسيلة السبتي، تجربة السودان في استثمار أموال الزكاة، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية والإدارية، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019.

6- بطاهر بخته، بوطلاعة مُحَمَّد، إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية –دراسة ميدانية في عدة فروع لبنك البركة، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، المجلد 11، العدد02، 2018.

قائمة المراجع

7- بن الزاوي إشراق، صناديق الزكاة نموذج للتنمية المستدامة دراسة حالة صندوق الزكاة لولاية بسكرة الفترة 2003-2013، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017.

8- بن شيخ عبد الرحمن، بركان مُحَّد البشير، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية، المعيار، المجلد 06، العدد 02، 2015.

9- بن طيبة صونية، السكن الريفي العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد الثاني، العدد الثاني، مارس 2017.

10- بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُحَّد خيضر، بسكرة.

11- بوحوية أمال، خضراوي الهادي، المركز القانوني للمستهلك أمام خدمات الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث عشر، جوان 2018.

12- بوزورين فيروز، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 03، العدد 02، ديسمبر 2020، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر.

13- جمال باقر مطلك، هيثم مزعل علك، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 34، 2016

14- الجوهرة بنت فهد الزامل، هدى محمود حجازي، الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر محدودة الدخل دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، المجلد 7، العدد 3، 2014.

15- حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخامس عشر.

16- خفري خيضر، تطور صناعة التأمين التكافلي وآفاقها، دراسات اقتصادية، العدد 22.

17- خيرات أحمد، واقع ومستقبل منظومة الإسكان في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07 أفريل 2017، المجلد الثاني.

18- داودي الطيب، كردودي صبرينة، التأمين التكافلي وتطبيقاته، مجلة الإحياء، العدد الخامس عشر.

قائمة المراجع

19- ذهب صالح، دور الوقف في التنمية المحلية في ولاية الوادي دراسة تطبيقية، مجلة رؤى اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، 2020.

20- سالمي وردة، دعم السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر .

21- سعد خنوش، الإجارة المنتهية بالتمليك وإشكالاتها الفقهية دراسة شرعية تحليلية، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30 الجزء الأول.

22- سهيل الأحمد، المشكلات التي تواجه الوقف في دعم القرآن الكريم، مجلة أنثروبولوجية الأديان، المجلد 15، العدد 02، 15 ماي 2019.

23- صباح عماري، فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ما يسمى بسكنات عدل، مجلة الإحياء، المجلد 19، العدد 22، سبتمبر 2019.

24- ضيف سعيدة، إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامية، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، 2019.

25- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

26- الطيب لحيلح، فضيلة بارش، الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري، حوليات جامعة الجزائر، العدد 32 الجزء الرابع ديسمبر 2018.

27- عبد الحق حميش، إحياء مؤسسة القرض الحسن في المجتمعات الإسلامية، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، العدد الثامن، 2015.

28- عبد الرحمان عبد القادر، حساني بن عودة، التمويل الإسلامي بين الالتزام بالضوابط وتحقيق الإيرادات، مجلة الإحياء، المجلد 20، العدد 25، جوان 2020.

29- عبدلي أمينة، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 2، 2020.

30- عثمان بن حليمة، نظام الزكاة في الإسلام من منظور استشراقي عرض ونقد، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 21، العدد الثاني، ديسمبر 2020،

31- العربي بومعراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07 العدد01، سنة 2020.

32- علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني كانون الأول 2009.

33- علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، كانون الأول 2009.

34- علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني

35- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.

36- علي بلموشي، دور القرض الحسن في تحقيق الأمن الغذائي دراسة حالة البنك الإسلامي الأردني، مجلة رؤى اقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، العدد 10، جوان 2016.

37- غزازي عمر، استثمار أموال صندوق الزكاة من خلال القرض الحسن، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة 2، الجزائر.

38- فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية، مجلد 36، عدد 6، جامعة أسيوط، مصر، نوفمبر 2008.

39- فصيلة بارش، الرهن العقاري وسيلة ضمان وأمان في استثمارات وتمويلات البنك الإسلامي، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال جامعة بسكرة، العدد 06، مارس 2018.

40- فضيلة بوطورة، مريم زعلامي، تمويل المشروعات الصغيرة في الجزائر من خلال القرض الحسن مع الإشارة للهيئات الممولة في ولاية تبسة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة.

41- قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي.

42- قورش ليلى، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03 شهر جوان 2020.

43- كانون الأول 2009.

44- كاوجة مُحَّد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة مُحَّد خيضر، العدد السابع عشر، نوفمبر 2009.

45- كسال سامية، دور نظام"توريق القروض الرهينة" في تمويل الترقية العقارية، كلية الحقوق، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُحَّد خيضر، بسكرة.

46- مُحَّد غالي راهي، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان 2015، ص ص 185-186.

47- مرداسي أحمد رشاد، بوطبة صبرينة، الهندسة المالية الإسلامية كآلية لتوفير التمويل المصرفي الإسلامي، مجلة اقتصاديات المال والأعمال JFBE، 2017.

48- مسعود يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2.

49- مسعود يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2.

50- معطي لبنى، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وتأثيرها على الاستقرار المالي للبنوك الإسلامية، مجلة دفاتر بوادكس، العدد 08، سبتمبر 2017.

51- موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل ألرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي.

52- مؤيد حميد مجدي، دور سياسات الإسكان في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد 24، الفصل الثالث لسنة 2013

53- ميس مجدي الأحمد، التمويل الإسلامي المتناهي في الصغر وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 04، سيتمبر 2020.

54- نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر.

55- نجاة حملاوي، شهيرة بولحية، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع مارس 2018

56- نجية بوراس، دبار مُحَمَّد أمين، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، الحوار المتوسطي، المجلد العاشر، العدد3، ديسمبر 2019

57- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

58- هشام مُحَمَّد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2012.

59- يوسفات علي، عبد الرحمان عبد القادر، التمويل في البنوك الإسلامية عوائده وضوابطه، مجلة دراسات اقتصادية العدد 20.

60- يوسفي مُحَمَّد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون، العدد 18 جانفي 2018.

61- دنيا زاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 52، عدد 04.

ث. الجرائد الرسمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 في 10 أكتوبر 2010.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المؤرخة في 15 جويلية 2014 الجريدة عدد 44.

4- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المؤرخة في 15 جويلية 2014 الجريدة عدد 44.

5- المرسوم التنفيذي رقم 235-10، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.

6- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-87المؤره في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 14 مارس 2010.

7- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001.

8- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي ألإيجاري، الجريدة عدد 24.

9- الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

10- المادة 01 من الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

11- الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

12- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-144 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

13- الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

14- المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-145 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

15- الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

16- المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق لـ 09 فيفري 1977.

17- الجريدة الرسمية عدد 12المؤرخة في09 فيفري 1977.

18- المادة 01 من الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

19- المادة 03 و04 من الأمر رقم 76-94 في 23 أكتوبر 1976.

20- الجريدة عدد 06 الموافق لـ 10 فيفري 1981.

21- المادة 01 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الجريدة عدد 06 الموافق لـ 10 فيفري 1981.

22- الجريدة عدد 17 المؤرخة في 26 أفريل 1983.

23- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 09 فيفري 1982.

24- الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

25- الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986.

26- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-07، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986.

27- الجريدة عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993.

28- الجريدة الرسمية عدد 16 المؤرخة في 18 أفريل 1990.

29- المادة 01 من القانون رقم 90-29 الممضي في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

30- الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 ماي 1994.

31- الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004، ص04، واستدرك في الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، ص12.

32- الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991، ص 888.

33- الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 22 أكتوبر 2014، ص 05.

34- الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جانفي 1991، ص 953.

35- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ص 954.
36- الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993، ص 04.
37- الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007، ص 03.
38- الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 05 نوفمبر 1997، ص 34.
39- الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 19 جانفي 2014، ص 05.
40- الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18.
41- الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، ص 17.
42- الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 14 ماي 2002، ص 04.
43- المادة 03 من القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002، ص 04.
44- الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 20 فيفري 2011، ص 10.
45- الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 02 سبتمبر 2009، ص 23.
46- الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر2010، ص 39.
47- الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 29 سبتمبر 2019، ص 09.
48- الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013، ص 08.
49- الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 25 جانفي 2009، ص 04
50- الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 14 أكتوبر 2009 ص 07
51- الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 04.
52- الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 06.
53- الجريد ة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 06 مارس 2013، ص16.
54- الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019، ص 24.
55- الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 12 فيفري 2014، ص 03.
56- الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 13.
57- الجريد الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014، ص6.
58- الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 09.

59- المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 11 سبتمبر 2013، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013، ص 4.

60- الجريدة الرسمية عدد25 المؤرخة في 29 ماي 1991، ص 878.

61- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 ماي 199، ص878.

62- الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 07.

63- الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 6

64- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة 4 جويلية 2010، ص 10.

65- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-166، ص 13.

66- مقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، عدد 27، الصادرة في 03 ماي 1998.

67- الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 05 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ص 34.

68- الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ص 70.

69- الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، ص 06.

70- المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في: 03 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية عدد 73، ص35.

71- الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 1983/06/05، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ص 1830.

72- قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، 04 مارس 1986، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس، ص 350.

73- الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 28 جانفي 1989، ص 691

74- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 11 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، ص 06.

75- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، ص 1560.

76- الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 25 جانفي 2009.

77- المادة 644 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

78- المادة 660 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 108.

79- المادة 02 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في : 08 مارس 1995، ص04.

80- المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 145.

81- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المتضمن ص 1053.

82- القانون رقم 90-10، المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 14 أفريل 1990، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 18 أفريل 1990، ص 541.

83- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990.

84- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 2006/03/12، ص 13.

85- الجريدة الرسمية عدد رقم34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986، ص ص 1428-1429.

86- الجريدة الرسمية عدد52 المؤرخة في 2008/08/27

87- الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 23 أوت 2003، ص 19.

88- أمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، ص 22.

89- الأمر رقم 06 /05 المتضمن توريق القروض الرهنية الصادر في 20فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية، العدد15، المادة 2.

90- الفصل الأول من الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016، المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

91- القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977، المتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية

92- الفصل 59، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 101، القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 2017/12/18، المتعلق بقانون المالية 2018، ص 4289.

93- الفصل 2، أمر حكومي عدد 749 لسنة 2018 المؤرخ في 7 سبتمبر 2018 المتعلق بضبط طرق التصرف في صندوق ضمان القروض السكنية لفائدة الفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار وصيغ وشروط الانتفاع بتدخلاته، ص 3945.

94- الفصل 3، أمر حكومي عدد 749 لسنة 2018، مرجع سابق الذكر، ص 3945.

95- الأمر عدد 1224 لسنة 2012، المؤرخ في 10 أوت 2012.

96- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص1017

ج. المصادر:

✓ القرآن الكريم:

1- الآية 14، سور الأعلى، القرآن الكريم.

2- الآية 20، سورة المزمل، القرآن الكريم.

3- الآية 29 سورة الذاريات، القرآن الكريم.

4- جزء من الآية 103، سورة التوبة، القرآن الكريم.

✓ التقرير:

قائمة المراجع

1- الإسكان، خطة التنمية التاسعة الفصل 20، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

2- تقرير الاستقرار المالي 2019، مؤسسة النقد العربي السعودي.

3- سمير عبد الله، محمود دودين، نحو إعداد سياسات وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني(ماس)، 2015، فلسطين.

4- طارق الله خان، حبيب أحمد، ، إدارة المخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، ورقة مناسبات رقم (5)، ترجمة عثمان بابكر أحمد، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة المملكة العربية السعودية.

5- قراءة تحليلية للأرقام المتعلقة بالقروض الموجهة للأفراد من طرف القطاع البنكي وحجم التداين الأسري، المعهد الوطني للاستهلاك، ديسمبر 2018.

6- مجلس حقوق الإنسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في خذا السياق، راكيل رولنك، الدورة التاسعة عشر، البند 3 من جدول الأعمال تعزيز وحماية حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية، 2011.

7- مجموعة سامبا المالية التقرير السنوي 2017م.

8- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (1/3).

9- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (6/3).

10- نشرة المساكن، الهيئة العامة للإحصاء، لسنة 2018.

11- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المبادئ الأساسية للتقييم العقاري 102، أكاديمية تقييم، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر 1437هـ.

12- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية، التي تم اعتمادها حتى صفر 1439هـ-نوفمبر 2017م.

ح. الملتقيات:

قائمة المراجع

1- بشير عابد، دراسة تحليلية لبرامج التنمية الاقتصادية في الجزائر للفترة 2014/2001، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي، المجلد 13، العدد2.

2- حسين يرقي، بوحمبل أحمد، تحليل السياسة السكنية في الجزائر، مداخلة بالملتقى الدولي أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، المنعقد يومي 09 و10 ماي 2012، بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية.

3- خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان، دور الابتكارات المالية في تمويل السكن بالإشارة لحالة الجزائر، مداخلة بالملتقى الدولي أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، يومي 09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

4- عبو عمر، جهود الجزائر في الألفية الثالثة لتحقيق التنمية المستدامة، ملتقى وطني حول التحولات السياسية وإشكالية التنمية في الجزائر واقع وتحديات، كلية العلوم القانونية والإدارية، المنعقد يومي 16-17 ديسمبر 2008، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف.

5- المومن عبد الكريم، برنامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 4، العدد 1.

خ. المراجع الإلكترونية:

1- البيع بالإيجار، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2020/12/06، على الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/6

2- كمال بلجود، اجتماع مناقشة تدابير مشروع قانون المالية لسنة 2020 بتاريخ 29 أكتوبر 2019، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie

3- حول الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بالموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن، بتاريخ:2020/05/12 https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/apropos

4- شركة إعادة التمويل الرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الالكتروني: http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7

5- شركة إعادة التمويل الرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الالكتروني: http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7

6- تعريف بالشركة، على الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل ألرهني، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/24 على الموقع الإلكتروني: http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar

7- حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل العقاري في مصر ودورها في تمويل المشروعات التعاونية، ص06. على الموقع الالكتروني: تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2019/02/06.
www.icch-eg.com/attachments/article/199/hatam%20ahmed.pdf

8- حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2019/03/27، على الموقع الإلكتروني:
http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/arado/unpan026429.pdf

9- المعجم الوسيط، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/16، على الموقع الإلكتروني:

10- https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/عقار

11- معجم المعاني الجامع – معجم عربي عربي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/14، على الموقع الالكتروني: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/ضوابط

12- نايت فرانك، تقرير حول سوق العقارات السكنية المملكة العربية السعودية 2019، قسم الأبحاث، تم الإطلاع علي بتاريخ 2021/02/23 على الموقع الإلكتروني:

13- https://content.knightfrank.com/research/1063/documents/ar/tqryr-hwl-swq-lqrt-lskny-lmmlk-lrby-lswdy-2019-6534.pdf

14- دكتور حسين حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، ص 08، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2019/04/10، على الموقع الإلكتروني:
www.darelmashora.com/download.ashx?docid=587

15- برنامج مؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية للإسكان، تم الإطلاع عليه على الموقع الرسمي للمؤسسة، بتاريخ 2021/03/02، على الموقع الإلكتروني: //https://sbaf.org.sa

16- مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/02، على الموقع الإلكتروني:

17- https://www.eyeofriyadh.com/ar/directory/details/2549_king-abdullah-bin-abdul-aziz-foundation-for-development-housing

18- مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه تبرم عقد تصميم عشرة مشروعات سكنية، جريدة الشرق الأوسط الدولية، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/02ن على الموقع الإلكتروني:
https://aawsat.com/home/article/65306

19- شركة أملاك العالمية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.amlakint.com

20- الأخصائيون في حلول التمويل السكني، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/02/21 على الموقع الإلكتروني الرسمي للشركة: https://www.daraltamleek.com/ar/about/who-we-are

21- برامج التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.samba.com/ar/personal-banking/home-finance/additional-finance-program.aspx

22- الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الرسمي للشركة: https://www.srco.com.sa/ar/about-src-2

23- عبلة مرشد، تحديات وزارة الإسكان، العربية، 2019/02/07، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/01 على الموقع الإلكتروني العربية: https://www.alarabiya.net/saudi-today/views/2019/02/07

24- بنك الرياض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22، على الموقع الإلكتروني لبنك الرياض: https://www.riyadbank.com/ar/about-us/who-we-are

25- حلول التمويل العقاري بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/22 على الموقع: https://www.riyadbank.com/ar/personal-banking/home-loan/redf

26- متطلبات التمويل العقاري، بنك الأهلي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/2/25، على الموقع الإلكتروني: https://www.alahli.com/ar-sa/personal-banking/islamic-Finance/Pages/%E2%80%8B%E2%80%8BResidential-Finance-Requirements.aspx

27- مصرف الراجحي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/02/28، على الموقع الرسمي للبنك: #?https://www.alrajhibank.com.sa/alrajhi-group/about

28- السياسة السكنية والتوجهات، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني: http://www.mehat.gov.tn/المحاور-الرئسية/السكن/السياسة-السكنية-والتوجهات

29- وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني: http://www.mehat.gov.tn

30- العنصر الثاني: إنجاز اجتماعية وتهيئة وتوفير مقاسم اجتماعية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/06، على الموقع الإلكتروني للوزارة:

http://www.mehat.gov.tn-العنصر/الاجتماعي/للسكن-الخصوصي-البرنامج/وبرامج-مشاريع/
الثاني-إنجاز-مساكن-اجتماعية-وتهيئة-وتوفير-مقاسم-اجتماعية

31- شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية باعث عقاري عمومي، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/04، على الموقع الرسمي للشركة:

32- http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=pressprols_ar

33- إجراءات شراء مسكن، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2021/03/04، على موقع شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية على الموقع الإلكتروني:

34- http://www.sprols.com.tn/acceuil_ar.php?p=typlog_ar

35- بنك تونس والإمارات، في حاجة إلى قرض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الرسمي لبنك تونس والإمارات: http://www.bte.com.tn/ar/particuliers/besoin-d-un-credit/le-credit-logement

36- البنك التونسي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الالكتروني للبنك: http://www.bt.com.tn

37- تاريخ البنك العربي التونسي، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/04/03، على الموقع الرسمي الإلكتروني: https://atb.tn/ar/histoire

38- تمويل البنك العربي لتونس، القروض، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الإلكتروني للبنك: https://atb.tn/ar/credits

39- القروض، بنك ABC، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/05، على الموقع الإلكتروني للبنك: https://www.bank-abc.com/world/Tunis/Ar/Products/RetailBanking/Pages/Loans.aspx

40- القروض العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/07، على الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري:

https://www.bna.dz/ar القروض-العقارية/

41- القروض العقارية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/07 على الموقع الرسمي للبنك:

42- https://www.cpa-bank.dz/index.php/fr/nos-produits/credit/immobilier

43- مصرف السلام-الجزائر، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/20، على الموقع الرسمي للبنك: https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0.html

44- بنك البركة، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/03/10، على الموقع الرسمي للبنك: https://www.albaraka-bank.com/عن-البنك

45- البيع بالإيجار، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/6

46- البرامج الخاصة، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/7

47- إعادة التأهيل، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/8

48- التجزئات الاجتماعية، الصندوق الوطني للسكن، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الالكتروني للصندوق: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/17

49- تصريحات وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد طمار بتاريخ 25 ديسمبر 2018، وكالة الأنباء الجزائرية، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/10، على الموقع الإلكتروني: https://www.aps.dz/ar/economie/64498-2015-2019-1-2018

50- La CNEP-Banque en quelques chiffres, Consulté le: 09/03/2021, Sur le site Internet https://www.cnepbanque.dz/index.php/a-propos/la-cnep-baque-en-quelques-chiffres

51- Crédit immobilier, , Consulté le: 09/03/2021, Sur le site Internet https://www.cnepbanque.dz/index.php/particuliers/credits/credit-immobilier/extension-d-une-habitation

ثانيا: المراجع الأجنبية

قائمة المراجع

1- Adel Elhamaily ;Reaching mortgage finance:comparative study on financing and housing in nine countries ;The Egptian Center For Public Policy Studies ;2017 ;p06

2- Angelos Delivorias ;Comprendre la titrisation Historique – avantages-risques, Service de recherche du Parlement européen, october 2015, PE569.017, p 04

3- Ben Yahia Mohamed, Réalité de la production et du Financement logement en Algérie et performance des institutions, revue d'Economie et de management, vol 10, numéro 1, p95.

4- Dominique Frei, Statistique Genève, demande de logements: définitions et mesures statistiques, Rapport final, Etudes et documents N39, Office cantonal statistique (OCSTAT) Genève, département de l'économie de l'emploi et des affaires extérieures, République et Canton de Genève, 2005, p 08.

5- Ezzedine mohd Khoja, Instruments of Islamic Investments, Dallah AL-Baraka Group, Research and Devlopment Department, p15.

6- François Leroux, La Titrisation, Note pédagogique MIC n° 16, p 01.

7- Hadeel Abu Loghod, Do Islamic Banks Perform Better than Conventional Banks ? Evidence from Gulf Cooreration Council countries, API/WPS 2011, p2

8- Halima Khelifa, La Finance Islamique: est-elle une alternative face à la crise financière actuelle?, Revue des Economies Financière, Bancaires et de management, Numéro 07, déc. 2018, p 13

9- Halima Khelifa, op.cit, p 11.

10- Henryk Rostowicz ;Marketing of Real Estate ; Economic Scientifiec Faculty at the University of ORADEA IN Partial Fulfillment of Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy; Romania; october 2001; p21

11- IFSB, Guiding Principles of Risk Management for Institutions (other than Insurance Institutions) Offering only, Islamic Financial Services, Credit Risk, Kuala Lumpur: Islamic Financial Board. 2005.p16.

12- Julien Sortais, La titeisation de créances commercials, La titrisation une source de financement majeure, Deal Advisory - Newsletter n°3 - Novembre 2017,p01.

13- Kelly Holden, Islamic Finance: « LEGAL HYPOCRISY » Moot Point, Problematic Future Bigger Concern, Boston University International Law and Journal, Vol.25, 2007, p 351

14- Kongkoon Tochaiwat,Marketing Strategies For Subdivision Housing Projects In Phnom Penh published in Journal of Management,Economics, and Industrial Organization, Thammasat University, Pathum Thani Province, Thailand, Septemer 2019, p07

15- Kotler,P and Keller,k.Marketing Management,12 edition Pearson Education,Inc.Upper Saddle River,New Jersey,U.S.A,2006.p17.

16- Lasla Yamina, Oukaci Kamal, Le marche du Logement en Algérie: Quel Etat des lieux ?, Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, volume 11/N:01,2018, p402

17- Moid U.Ahmed, Athar Mahmood, Zakat fund-concept and perspective, International Journal of Monetary Economics and Finance,Vol 2,Nos.3/4, January 2009,p 198.

18- Moncef Ben Othman, Le rôle du fonds d'action sociale, Hommes et migrations N1114- Juillet – Aout - Septembre 1988, p 130.

19- Nadir Abdullah Benmatti, L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger, 1982, p206.

20- Nuradli Ridzwan Shah Bin Mohd Dali, Islamic investments and contemporary Issues in islamic Banking Products, ResearchGate, p 08 .

21- Nurul Kabir, and others, Comparative Credit risk in Islamic and conventional banks, Department of Accountiong Finance and Economics, Griffith University, Australia,p 04.

22- Rachid Hamidou ; Le logement un défi ; co-edition ; 1989 ;p83.

23- Rim Ben Selma Mokni and Mohamed Tahar Rajhi, Bank risk-taking in the MENA region A comparison between Islamic banks and conventional banks, International Journal of Social, EconomicsVol. 43 No. 12, 2016, pp 1369-1370.

24- Salman Ahmed Shaikh & Shan Saeed, SUKUK BOND: The Global Islamic Financial Instrument, Economic Potential and Promise of Islamic Finance, October 2010, p 04.

25- Salman Syed Ali, Islamic Modes of Finance and Associated Liquidity Risks, Conference of Monetary Sector in Iran Structure, perfoemance and challenging Issues. Tehran, February, 2004, p2.

26- Seif I.Tag El-Din ;N.Iewani Abdullah. Issues of Implementing Islamic Hire Purchase in Dual Banking Systems:Malaysia's Experience ; Thunderbird

International Business Review, Vol. 49(2) 225–249 • March–April 2007 ;p235

27- Senyondo Vicent, Real Estate Financing Techniques and Sources, Department of Construction Economics and Management, March 2015, pp1-3.

28- Sid Boubekeur ; L'habitat en Algérie stratégies d'acteurs et logiques industrielles, office des publications universitaires, 1986, pp 46-47

29- Thierry Theurillat, and others, The Real Estate Markets:Players, Institutions and Territories, UNINE Universite de NEUCHATEL, Article In Urban Studies May 2015, p09.

الملاحق

الملحق رقم (01): خاص بطلب فتح حساب لدى بنك التوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ـ بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque
CNEP Banque

Ouverture d'un compte

La CNEP-Banque, toujours soucieuse d'améliorer l'accueil de sa clientèle et lui permettre un accès simple et rapide à ses services et produits, l'informe que désormais l'ouverture de comptes pour les particuliers et les professionnels se fait sur la base des documents suivants :

Ouverture d'un compte chèque et compte d'épargne :

PARTICULIERS

1. Copie légalisée de la Carte Nationale d'Identité ou du Permis de Conduire (en cours de validité)
2. **Justificatifs de résidence :**
- *certificat de résidence
- ou attestation d'hébergement
- ou contrat de location
- ou quittance de loyer
- ou facture d'eau,
- ou facture d'électricité et de gaz
- ou facture de téléphone fixe

Les enfants mineurs peuvent bénéficier de l'ouverture d'un compte sur livret sur présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de résidence ou par le biais d'un représentant légal, ou une tierce personne

Ouverture d'un compte commercial

PROFESSIONNELS (Personnes morales, Commerçants, Fonctions libérales)

1- Copie de la Carte Nationale d'Identité ou du Permis de Conduire (en cours de validité) du Gérant et éventuellement des cogérants
2- Un document officiel établissant la preuve de l'adresse de l'entreprise
3- Copie des Statuts de l'entreprise
4- Copie du Registre de commerce et éventuellement de l'agrément
5- Copie du justificatif des numéros d'identification fiscale (NIF) et statistique (NIS)

*Les retraités peuvent désormais domicilier leur pension retraite auprès de l'agence CNEP-Banque la plus proche de leur lieu de résidence.

Pour toute information complémentaire :
Les chargés de clientèle sont à votre service pour toute information ou précision.
ou contactez-nous à : **infos@cnepbanque.dz**

الملحق رقم 02: استمارة طلب تمويل عقاري من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ـ بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque

CNEP Banque

طلب قـرض

اللقب : ..... الإسم : ..... اللقب الأصلي للمرأة: ..... الجنس : ذ ☐ أ ☐
تاريخ الازدياد : ..... ب : ..... ولاية : .....
إبن (ة) : ..... و : .....
الحالة العائلية : أرمل (ة) ☐ متزوج (ة) ☐ أعزب/عزباء ☐
عنوان السكن : .....
.....
الهاتف الثابت : ..... الهاتف النقال : ..... عنوان البريد الالكتروني : .....
وثيقة التعريف: (ب.ت.و) ☐ أو (ر.س) ☐ رقم : ..... الصادرة يوم : .....
دائرة : ..... ولاية : .....

أصحاب الدخل الشهري

المهنة : ..... رقم الضمان الاجتماعي: .....
المؤسسة : قطاع عام ☐ قطاع خاص ☐ تاريخ الانتماء للمؤسسة : ..... المنصب : .....
عنوان المؤسسة : .....
بلدية: ..... دائرة: ..... ولاية : .....

أصحاب المهن الحرّة

اسم المؤسسة أوالمحل التجاري : ..... قطاع النشاط : .....
العنوان : ..... ولاية: .....
رقم السجل التجاري: ..... الصادر يوم : ..... ولاية : .....
رقم الإعتماد : ..... الصادر يوم : ..... ولاية : .....
رقم التعريف الجبائي : ..... رقم التعريف الإحصائي: .....

المداخيل

الدخل الشهري الصافي لطالب القرض : ..... دج الدخل الشهري الصافي للزوج : ..... دج
الدخل الشهري الصافي للأولاد: ..... دج عدد الأطفال المتكفل بهم : .....
مداخيل أخرى : منحة ☐ منحة التقاعد ☐ الدخل الشهري للكراء ☐ مبلغ الدخل : ..... دج

القرض المطلوب

نوع القرض : ..... اسم المقاولة العقارية (في حالة شراء سكن لدى مقاول عقاري) : .....
عنوان العقار محل القرض : .....
.....
مبلغ القرض المطلوب (بالأرقام) : ..... دج مدة القرض المطلوب : ..... سنة
قيمة العقار / تكلفة الانجاز (بناء/تهيئة/توسيع) : ..... دج

القروض سارية التسديد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ـ بنك

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ـ بنك	طبيعة القرض	الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

القروض سارية التسديد لدى بنوك أخرى

بنوك أخرى	طبيعة القرض	البنك / الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

CNEP Banque

المقترض المشترك - الدعم

☐ المقترض المشترك
☐ الدعم

اللقب : .....الإسم : ..... اللقب الأصلي للمرأة: ..... الجنس : ذ ☐ أ ☐
تاريخ الازدياد : ..... ب : ..... ولاية : .....
إبن(ة) : ..... و : .....
الحالة العائلية : أرمل (ة) ☐ متزوج (ة) ☐ أعزب/عزباء ☐
عنوان السكن : .....
.....
الهاتف الثابت : ..... الهاتف النقال : .....عنوان البريد الالكتروني: .....
وثيقة التعريف: (ب.ش.و) ☐ أو (ر.س) ☐ رقم : ..... الصادرة يوم : .....
دائرة : ..... ولاية : .....

أصحاب الدخل الشهري

المهنة : .....رقم الضمان الاجتماعي: .....
المؤسسة : قطاع عام ☐ قطاع خاص ☐ تاريخ الانتماء للمؤسسة : .....المنصب : .....
عنوان المؤسسة : .....
بلدية : ..... دائرة : ..... ولاية : .....

اصحاب المهن الحرة

اسم المؤسسة أو المحل التجاري : ..... قطاع النشاط : .....
العنوان : .....ولاية: .....
رقم السجل التجاري: ..... الصادر يوم : / / ولاية : .....
رقم الإعتماد : .....الصادر يوم : / / ولاية : .....
رقم التعريف الجبائي : .....رقم التعريف الإحصائي : .....

المداخيل

الدخل الشهري الصافي: ..... دج
مداخيل أخرى : منحة ☐ منحة التقاعد ☐ الدخل الشهري للكراء ☐ مبلغ الدخل : ..... دج

القرض المطلوب

يملئ في حالة اقتراض مشترك
نوع القرض: .....
مبلغ القرض المطلوب: ..... دج
قيمة العقار/ مبلغ تكلفة الاشغال : ..... دج
عنوان العقار محل القرض : .....
.....

يملئ في حالة دعم
نوع القرض .....
الشخص المدعم (الاسم / اللقب) : .....
مبلغ القرض المطلوب : ..... دج

القروض سارية التسديد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

[illegible]	طبيعة القرض	الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

القروض سارية التسديد لدى بنوك أخرى

بنوك أخرى	طبيعة القرض	البنك / الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

أشهد بصحة المعلومات المذكورة أعلاه وألتزم بتقديم للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك كل المعلومات و المبررات الكافية و الضرورية التي يطلبها وأذن له بفحصها

تم ب: ..... يوم : ...../...../.....20

إمضاء

يجب كتابة الاسم واللقب بالحروف اللاتينية [.....]

الملحق رقم 03: استمارة طلب تمويل عقاري من بنك السلام–الجزائر

Formulaire de demande

Financement d'un bien immobilier _ Aux particuliers

Renseignements sur Acheteur (s)		
Nom		
Nom de jeune fille		
Prénom		
Date de naissance		
Situation familiale	Célibataire ☐ Marié ☐ Divorcé ☐ Veuf ☐	Célibataire ☐ Marié ☐ Divorcé ☐ Veuf ☐
Niveau d'instruction		
Adresse actuelle		
Ville		
Code postal		
Téléphone personnel		
Téléphone portable		
Adresse E-mail		
Nombre d'enfants à charge		
Profession		
Nom de votre employeur actuel		
Adresse de votre employeur		
Téléphone professionnel		
Votre contrat de travail (CDI, CDD, etc .)		
Période d'essai terminée	☐ OUI ☐ NON	☐ OUI ☐ NON
Ancienneté de votre emploi actuel	☐ Mois ☐ Années	☐ Mois ☐ Années
Revenus mensuels nets		
Banque actuelle principale		
Agence		
N° de compte		
Autres précisions qui vous semblent utiles		

Annexe 3

Renseignements sur votre patrimoine

Compte Epargne	DA	DA
Autres (Biens immeubles ou meubles)	DA	DA
Autres précisions qui vous semblent utiles		

Renseignements sur vos charges

	Echéance finale	Mensualité	Echéance finale	Mensualité
Remboursement emprunt immobilier		DA		DA
Crédit voiture		DA		DA
Autres		DA		DA
Loyer à payer		DA		DA
Autres		DA		DA
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Description de votre projet

☐Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur immobilier

◯Appartement ◯Maison individuelle

☐Acquisition d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier

☐Acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation

☐Neuf Construction

☐Extension habitation actuelle

☐Aménagement et Rénovation

Nombre de pièces		Surface habitable	
• Le type d'habitation : 1. Propriétaire 2. Locataire 3. Cohabitation avec les parents 4. Logement de fonction			

Annexe 3

Financement de votre projet			
Valeur du bien			DA
Montant du prêt sollicité	DA	Durée	
Garanties supplémentaires proposées			

Nous soussignés, certifions sincères et exactes toutes les informations fournies, ci-dessus. Et nous nous engageons à fournir tout justificatif nécessaire et en tenir Al Salam Bank Algeria informée de toute modification pouvant affecter ces informations.

Aussi, nous consentons à ce que la banque recueille, auprès de tout organisme ou toute personne détenant des informations sur nous, les renseignements nécessaires sur notre solvabilité ou situation financière.

Formulé à : _____ Date : _____

Signature de l'Acheteur

Signature du Co Acheteur

الملحق رقم 04: تعهد بتهيئة منزل

ANNEXE 08

LETTRE D'ENGAGEMENT AMENAGEMENT

Je soussigné (e) M / M^me / M^elle.....

fils (fille) de .....et de.....

Né (e) le.....à.....

Ayant bénéficié d'un financement destiné à l'aménagement de mon bien.....

.....

D'un montant de ..... DA

auprès d'AL SALAM BANK ALGERIA, Agence de .....

M'engage personnellement à utiliser ledit montant uniquement dans le cadre réglementaire de l'octroi du financement susmentionné soit, Aménagement du bien immobilier.

Cet engagement ne peut, en aucun cas, être contesté pour quelque motif que ce soit.

Date et signature

الملحق رقم 05: تعهد كتابي لتوطين الأجر لدى بنك السلام–الجزائر

Annexe 5

(Papier en-tête de l'employeur)

Date :

Engagement irrévocable de domiciliation de salaires

A / AL SALAM BANK- ALGERIA .
AGENCE :

Faisant suite à la demande de notre employé(e), Mme/Melle/M .....datée du .....et ayant pour objet la domiciliation de ses salaires en vos guichets, nous soussignés....., déclarons nous engager en vertu de la présente, irrévocablement et inconditionnellement à transférer, à (chaque fin de mois) (période de virement variant selon chaque employeur), le salaire mensuel net et/ou tous les dus de notre employé(e) sus nommé(e) à son compte N°.....ouvert sur les livres de votre agence **AL SALAM BANK** ....., et dont le numéro nous a été communiqué dans la demande ci-dessus évoquée, et ce jusqu'au remboursement total de sa dette vis–à-vis de votre banque.

Aussi, et en cas de cessation de la relation de travail (licenciement, démission, abandon de poste ou départ en retraite), nous nous engageons à informer sans délais **AL SALAM BANK** et nous procéderons au virement de son solde de tout compte, indemnité ou prime de départ et/ou licenciement, et ce en remboursement partiel ou intégral de la créance détenue par **AL SALAM BANK**.

Cet engagement demeurera valable et ne cessera de produire ses effets qu'à la réception d'un écrit de votre part nous demandant l'interruption de domiciliation de salaires, et ce sous notre entière responsabilité.

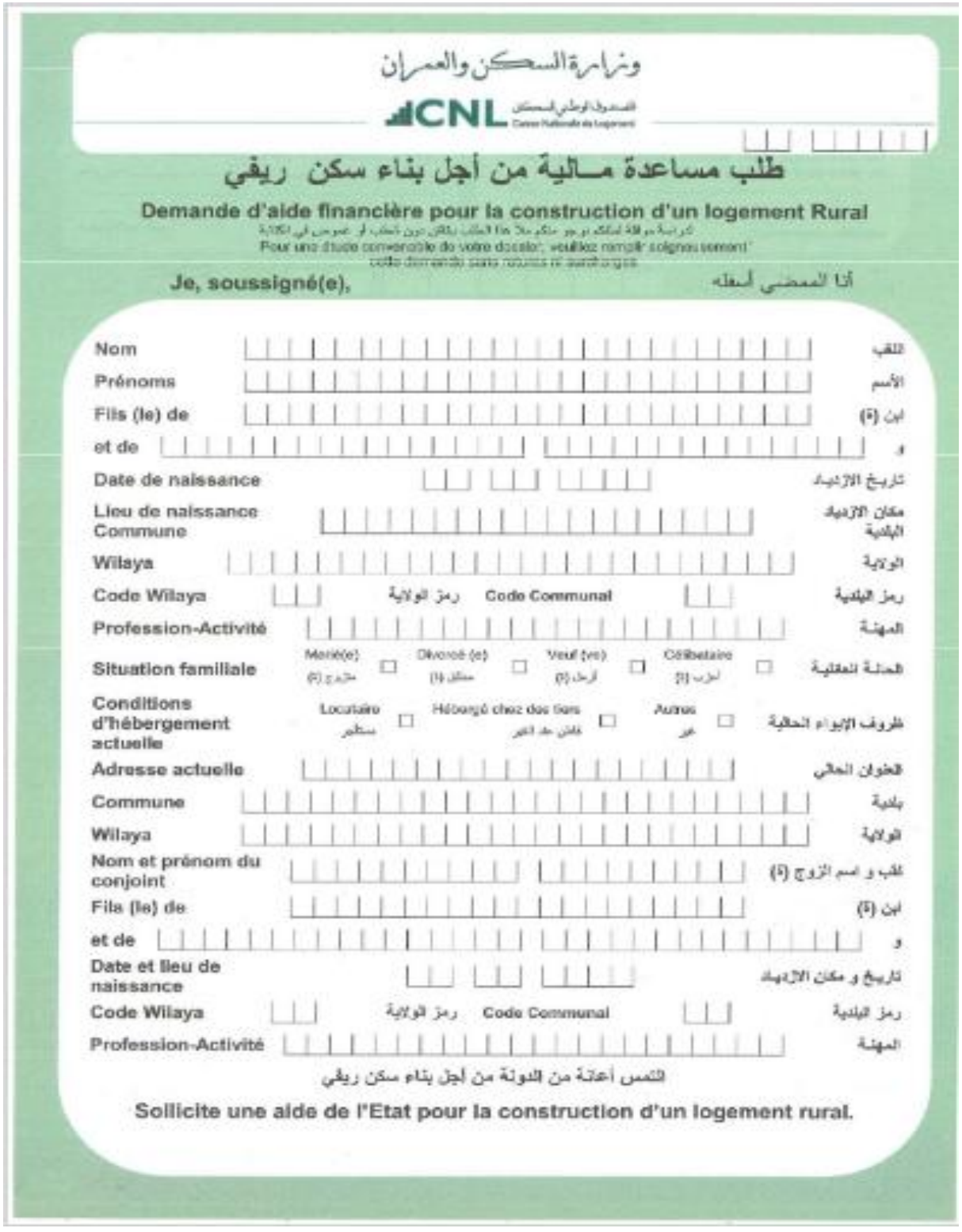
Le présent engagement est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ....., le.....

Signature de l'intéressé

Signature et cachet de l'employeur
(Responsable habilité)

الملحق رقم 06: استمارة طلب تمويل عقاري من اجل بناء سكن ريفي من الصندوق الوطني للسكن



وزارة السكن والعمران

CNL الصندوق الوطني للسكن

طلب مساعدة مـالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement

Je, soussigné(e), أنا الممضي أسفله

Nom	اللقب
Prénoms	الأسم
Fils (le) de	ابن (ة)
et de	و
Date de naissance	تاريخ الازديد
Lieu de naissance Commune	مكان الازديد البلدية
Wilaya	الولاية
Code Wilaya رمز الولاية Code Communal رمز البلدية	
Profession-Activité	المهنة
Situation familiale: Marié(e) متزوج (ة) ☐ Divorcé (e) مطلق (ة) ☐ Veuf (ve) أرمل (ة) ☐ Célibataire أعزب (ة) ☐	الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle: Locataire مستأجر ☐ Hébergé chez des tiers ☐ Autres ☐	ظروف الإيواء الحالية
Adresse actuelle	العنوان الحالي
Commune	بلدية
Wilaya	الولاية
Nom et prénom du conjoint	لقب و اسم الزوج (ة)
Fils (le) de	ابن (ة)
et de	و
Date et lieu de naissance	تاريخ و مكان الازديد
Code Wilaya رمز الولاية Code Communal رمز البلدية	
Profession-Activité	المهنة

التمس أعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

DECLARATION DE REVENUS — تصريح بالمداخيل

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage (mon revenu, augmenté - s'il y a lieu – de celui de mon (ses) conjoint(s)) est de :

.....DA

.....

.....dinars (en lettres),

détaillé comme suit :

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضافا إليه إن اقتضى مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي)) مقدر بـ :

.....دج

.....

.....دينار (بالحروف)

مبين كما يلي :

- **POSTULANT** — **المترشح**

Revenu mensuel net دج | | | | | | | | | الدخل الشهري الصافي DA

Employeur / المستخدم / _____

Adresse de l'Employeur / عنوان المستخدم / _____

N° Tel & Fax de l'Employeur / رقم الهاتف وفاكس المستخدم / _____

- **CONJOINT** — **الزوج (ة)**

Revenu mensuel net دج | | | | | | | | | الدخل الشهري الصافي DA

Employeur / المستخدم / _____

Adresse de l'Employeur / عنوان المستخدم / _____

N° Tel & Fax de l'Employeur / رقم الهاتف وفاكس المستخدم / _____

DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT — تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانات الدولة

Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحظيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

DECLARATION SUR L'HONNEUR — تصريح بالشرف

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي بأن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علاوة على ذلك، أنني اطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات الواردة أدناه.

Pièces jointes

1-Extrait de naissance du postulant n°12.

2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.

3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.

4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci en est doté)

وثائق مرفقة

1- شهادة ميلاد المترشح رقم 12

2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح

3- صورة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

4- وثائق إثبات المداخيل (بما في ذلك الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير ينشط)

Fait à .....le .....

Signature légalisée

حرر بـ .....في.....

توقيع مصادق عليه