



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



الميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر بعنوان:

دور القروض العقارية في معالجة مشكلة تمويل السكن في الجزائر
- دراسة حالة بنك السلام الجزائر -

الأستاذ المشرف	اعداد الطلبة	
د. مرزوقي ياسر	خميسي شيماء	1
	حليس نهاد	2

لجنة المناقشة:

الصفة	اسم ولقب الأستاذ(ة)
رئيسا	د. كنيدة زليخة
مشرفا ومقررا	د. مرزوقي ياسر
ممتحنا	د. هولي رشيد

السنة الجامعية 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

الحمد لله الذي ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلته، وما تخطى العبد من عقبات وصعوبات إلا بتوقيفه ومعونته فلك المحامد كلها والحمد لله على على التمام.

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار ... إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار

"أبي العزيز"

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضني قلبها قبل يدها وسهلت لي الشدائد بدعائها... إلى القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سر قوتي ونجاعي ومصباح دربي .

"أمي العزيزة"

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى ملهمي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي ينابيع أرتوي منها .

"اخواني وأختي"

إلى صديقة المواقف لا السنين شريكة الدرب والطموح البعيد.

"صديقتي نهاد"

خميسي شيماء



إهداء

الحمد لله الذي وفقني وهداني لإكمال مسيرتي الدراسية بأفضل حال.
أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى من وهبوني الحياة و الأمل والنشأة على شغف
الاطلاع والمعرفة ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر.
برا واحسانا ووفاء بهما : أمي وأبي
الى اخوتي وعصافيرهم (إلين، ريتال) وإلى جميع أفراد عائلتي.
الى من شاركتني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية رفيقة
دربي (خميسي شيماء) لها مني الشكر والامتنان.

حليس نهاد.





شكر وعرفان

نشكر الله الفتاح العليم الذي أنعم علينا بنعمة العقل والدين،

القائل في محكم التنزيل " وفوق كل ذي علم عليم"

سورة يوسف آية (75)

وقال رسول الله صل الله عليه وسلم : " من صنع إليكم معروفا فكافئوه،

فإن لم تجدوا ما تكافؤونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافتتموه".

رواه أبو داود .

وفاء وتقدير واعترافا منا لذوي الفضل بفضلهم ولذوي العلم

بعلمهم نتقدم نحن الطالبين (نهاد وشيما)

بأسمى آيات الشكر والامتنان، ووافر عبارات الاحترام

والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف الدكتور

"مرزوقي ياسر" الذي تفضل بإشرافه على هذه المذكرة

ولم يبخل علينا بجهد وتوجيهاته القيمة أضاء بعلمه عقولنا

وهون علينا الصعوبات التي واجهتنا لإتمام هذا البحث

كما نتقدم بعظيم الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة



فهرس المحتويات

بسملة

إهداء

شكرو عرفان

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

الملخص

الفصل الأول

الاطار المنهجي للدراسة

مقدمة.....أ

الفصل الثاني

الاطار النظري للدراسة

تمهيد.....6

المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.....7

أولاً: مفهوم القروض العقارية7

ثانياً: خصائص وأهمية القروض العقارية.....8

ثالثاً: أنواع القروض العقارية واجراءات منحها11

المبحث الثاني : ماهية أزمة السكن.....17

أولاً : مفهوم أزمة السكن.....17

ثانياً : أسباب أزمة السكن في الجزائر.....18

ثالثاً : آثار أزمة السكن.....22

24	المبحث الثالث: صيغ تمويل السكن.....
24	أولا : التمويل العقاري عن طريق القروض العقارية.....
26	ثانيا : التمويل العقاري عن طريق البنوك الإسلامية.....
31	خلاصة الفصل الثاني.....
	الفصل الثالث
	الاطار التطبيقي للدراسة
	القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك السلام الجزائري.
33	تمهيد.....
34	المبحث الأول: تقديم بنك السلام الجزائري.....
34	أولا : تعريف ونشأة بنك السلام الجزائري.....
36	ثانيا : الأهداف الاستراتيجية لبنك السلام الجزائري.....
37	ثالثا : الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائري :.....
38	رابعا : أنشطة وخدمات مصرف السلام الجزائري :.....
44	خامسا : منتجات مصرف السلام الجزائري :.....
53	المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري لبنك السلام في الفترة بين (2013-2020).....
53	أولا : مدى مساهمة المصرف في تمويل قطاع السكن للأفراد خلال السنوات 2013-2017.....
54	ثانيا: التمويلات التي يقدمها بنك السلام في الفترة 2017-2020.....
57	خلاصة الفصل الثالث.....
58	الخاتمة.....
61	قائمة المراجع.....

فهرس الجداول:

- جدول 1: توزيع التمويل العقاري للأفراد حسب الصيغ خلال الفترة 2013-2017.....53
- جدول 2: مدى مساهمة المصرف في تمويل قطاع السكن للأفراد خلال السنوات 2013 م الى 2017 م .. 53
- جدول 3: نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام – الجزائر -.....54
- جدول 4: نسب تغير التمويلات.....55
- جدول 5: تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام – الجزائر – خلال السنوات 2017 الى 2020 55
- جدول 6: مدى مساهمة صيغة الاستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام.....56

تهدف هذه الدراسة الى إبراز دور القروض العقارية في مواجهة قطاع السكن ومن أجل ذلك تم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، مع استخدام بعض الإحصائيات المتعلقة بموضوع الدراسة من خلال إجراء دراسة تطبيقية على بنك السلام الجزائري، حيث توصلت النتائج الدراسة الى أن القروض العقارية لم تحقق نجاح المطلوب في الحد من أزمة السكن إلا أنها ساهمت بشكل مقبول في التخفيف من حدتها، اضافة الى وجود صيغ التمويل تخضع لضوابط اسلامية.

وقد اعتمد بنك السلام على صيغة الإستصناع في عمليات التمويل العقاري باعتبارها طريقة تمويل مستحدثة في السوق العقاري الجزائري.

الكلمات المفتاحية: القروض العقارية، أزمة السكن، صيغ التمويل الإسلامية، بنك السلام الجزائري.

Abstract:

This study aims to highlight the role of mortgage loans in addressing the housing sector. To achieve this, a descriptive-analytical method was employed, along with the use of some statistics related to the study topic through an applied study on the Algerian Al Salam Bank. The study's results showed that the demand for mortgage loans in Algeria is continuously increasing due to several factors, including the increasing demand for housing as the state is still unable to meet this demand. Additionally, the beneficiaries of these loans are various members of society due to the presence of flexible procedures for obtaining loans.

Al Salam Bank has relied on the Istisna'a formula in real estate financing operations, considering it the most suitable and innovative method in the Algerian real estate market.

Keywords: mortgage loans, housing crisis, financing formulas, Al Salam Bank, Algerian Al Salam Bank.

الفصل الأول
الإطار المنهجي للدراسة

يعتبر السكن حق دستوري لأي مواطن، وهذا ما تعمل الدول جاهدة على تحقيقه من خلال البرامج السكنية المختلفة، فالسكن يحظى بأهمية بالغة من طرف مختلف الباحثين الإقتصاديين وكذا حكومات ودول العالم، فقد أصبح من الأولويات الضرورية في السياسات الإقتصادية و الإجتماعية الكبرى.

تتجلى أزمة السكن بشكل عام من خلال عدم التوازن بين عدد الوحدات السكنية المتاحة واحتياجات الأفراد فيظل ارتفاعا الأسعار متزايد، وبما أن الدول النامية تعاني من هذه المشكلة فإن هذه المشكلة تظهر بشكل حاد في الدول ذات الكثافة السكانية العالية والموارد المحدودة بالإضافة الى ذلك هناك عدة أسباب أخرى تؤدي الى تفاقم أزمة السكن.

تعتبر الجزائر واحدة من الدول النامية التي بدلت جهودا كبيرة لحل أزمة السكن من خلال منح القروض العقارية والتي تعتبر من أهم الوسائل القانونية لتوفير التمويل المطلوب في مجالات شراء وترميم وتحسين وصيانة العقارات وخاصة في الجزائر كونها تعاني من أزمة السكن والتي يصعب على المواطن الجزائري الحصول على سكن مناسب بثمن نقدي فوري بسبب قلة وندرة دخله المحدود، اضافة الى الإرتفاع المستمر في الأسعار الخاصة بالمساكن ومواد البناء وعلى الرغم من المجهودات الجبارة التي قامت بها الجزائر في مجال توفير السكن للمواطنين إلا أن هذه المحاولات واجهت عدم قدرة الدولة الجزائرية على تمويل قيمة الوحدة السكنية وهذا راجع الى أن الحكومات السابقة في الجزائر لم تعمل وفقا لرؤية متكاملة لحل مشكلة الإسكان والتي لا تتطلب سياسات وقوانين وممارسات متوازنة لضمان حل شامل وجذري للمشكلة وبشكل عام يتم تنفيذ معظم الأعمال بجهود فردية تتأثر بالعلاقات الشخصية للمسؤولين . على حساب المواطنين المحتاجين للسكن.

1. الإشكالية:

تم تنظيم آلية القرض العقاري بمختلف النصوص القانونية وتحديد مساره العملي وكيفيات الحصول عليه، إلا أن القروض العقارية التي باتت طموح كل مواطن يسعى للحصول على مسكن يأوي إليه أو فيه عائلته، هذا ما جعل مختلف البنوك التجارية تفتح أبوابها من خلال طرح منتجات وصيغ للتمويل العقاري في محاولة منها لإستقطاب هذه الفئة من طالبي القروض العقارية للحصول على السكن. والبنوك الإسلامية هي الأخرى طرحت منتجاتها التمويلية لمنح قروض عقارية تحاكي ما قامت به البنوك التجارية التقليدية، وفي ضوء ما سبق ولمعالجة موضوع الدراسة لا بد من الإجابة على الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة القروض العقارية لبنك السلام في مواجهة أزمة تمويل السكن في الجزائر؟

2. أسئلة فرعية:

- ماهي صيغ التمويل التي تطبقها البنوك الإسلامية في تمويل مشاريع السكن ؟
- كيف ساهمت صيغة الاستصناع في السكن؟
- إلى أي مدى ساهم بنك السلام الجزائري في الحد من مشكلة السكن؟

3. الفرضيات:

- تطبق البنوك الإسلامية صيغ التمويل بالمربحة، المشاركة، القرض الحسن لتمويل مشاريع السكن.
- ساهمت صيغة الاستصناع في الحد من مشكلة تمويل السكن بشكل كبير.
- ساهم بنك السلام الجزائري من خلال القروض العقارية الممنوحة وفق مختلف الصيغ في التخفيف من حدة مشكلة السكن في الجزائر.

4. أهداف الدراسة:

- دراسة ماهية القروض العقارية باعتباره آلية لتمويل السكن.
- معرفة دور القروض العقارية في حل مشكلة السكن .
- الاطلاع على صيغ التمويل العقاري التي يقدمها بنك السلام الجزائري.

5. أهمية الدراسة:

- تكمن أهمية هذه الدراسة العلمية في الدور الهام الذي تؤديه القروض العقارية في تمويل السكن من أجل تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة من جهة وتلبية حاجات المجتمع الاسلامي من جهة أخرى .

- التعرف على القروض العقارية التي يمنحها بنك السلام الجزائري .
- معرفة واقع تمويل السكن عن طريق صيغ اسلامية في الجزائر.
- الحصول على حلول ومقترحات للحد من أزمة السكن.

6. أسباب اختيار موضوع الدراسة:

- يمثل الموضوع جزء من تخصص الباحث.
- مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيره الكبير على المستوى الاقتصادي .
- التعرف على مدى مقدرة الدولة على النهوض بقطاع السكن ومدى نجاحها في الحد من أزمة السكن .

7. الحدود المكانية والزمانية :

أ-الحدود الزمانية: حيث اعتمدت هذه الدراسة على احصائيات وبيانات بنك السلام الجزائري في الفترة الممتدة من (2013-2020).

ب- الحدود المكانية: تمت هذه الدراسة في بنك السلام الجزائري.

8. المنهج المتبع:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي حيث قمنا بوصف متغيري الدراسة والإحاطة بهما من مختلف الجوانب النظرية، كما وتم جمع بيانات وإحصاءات وتحليلها وفق المنهج المعتمد.

9.محتويات الدراسة :

لتحقيق اهداف البحث ومعالجة الاشكالية تم تقسيم هذه الدراسة الى ثلاثة فصول، في الفصل الأول تطرقنا فيه الى الاطار المنهجي للدراسة حيث تطرقنا فيه الى مقدمة حول القروض العقارية في البنوك التجارية بصفة عامة والبنوك الاسلامية بصفة خاصة ثم التساؤل الرئيسي وكذلك الفرضيات وكذلك المنهج المتبع كما تناولنا الحدود المكانية والزمانية للدراسة وأخيرا الدراسات السابقة والتعقيب عليها، أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه الاطار النظري للدراسة في محاولة منا الى شرح متغيري الدراسة المتمثل في القروض العقارية وكذا البنوك الاسلامية وصيغ التمويل المطروحة بينهما كذلك تطرقنا فيه الى مفهوم أزمة السكن آثارها، أما في الفصل الثالث تناولنا دراسة تطبيقية حول بنك السلام ،قسم الى مبحثين، المبحث الأول يتضمن تعريف عام لبنك السلام الجزائري والمبحث الثاني تضمن صيغ التمويل المعتمدة في بنك السلام الجزائري، وفي الأخير خاتمة تناولنا فيها مختلف النتائج والتوصيات المتعلقة بالدراسة .

10. الدراسات السابقة:

● الدراسة الموسومة بنحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر للباحث جمال جليل والتي تناولت الاشكالية التالية : لماذا فشلت السياسات المتبعة في الجزائر في معالجة أزمة السكن؟ وقد توصلت هذه الدراسة الى أهم النتائج التالية:

- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر، في غياب بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري، باستثناء البنك الوحيد المتخصص في تمويل السكن، وهو بنك الصديق الوطني للتوفير والاحتياط، وان كان بعض البنوك يقدم قروض السكن ويمول الترقية العقارية، فان تعاملها لا يزال

يفتقد الى الاحترافية ويتميز بالبيروقراطية في التعامل، في غياب منافسة حقيقية في سوق الرهن العقاري.

- عدم تسوية عقود الملكية للتعاونيات العقارية، وعدم امتلاك ملاك الأراضي الخاصة سندات الملكية، أعاق تطور سوق عقاري في الجزائر.

• الدراسة الموسومة ب: أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول والتي تناولت الاشكالية التالية: ماهي الأسباب والعوامل التي ساهمت في خلق مشكلة السكن في المدينة الجزائرية، و آثارها والحلول المقترحة للقضاء عليها أو على الأقل التخفيف من حدتها؟ للباحث هند ريم وقد توصلت هذه الدراسة الى النتائج التالية :

- التطرق الى مشكلة السكن في الجزائر ومدى أهميتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والأهمية البيولوجية للسكن وكذلك أسباب هذه الأزمة في المدن اضافة الى الآثار التي خلفتها مع اقتراح بعض الحلول للتخفيف والتقليل من حدة المشكلة السكنية .

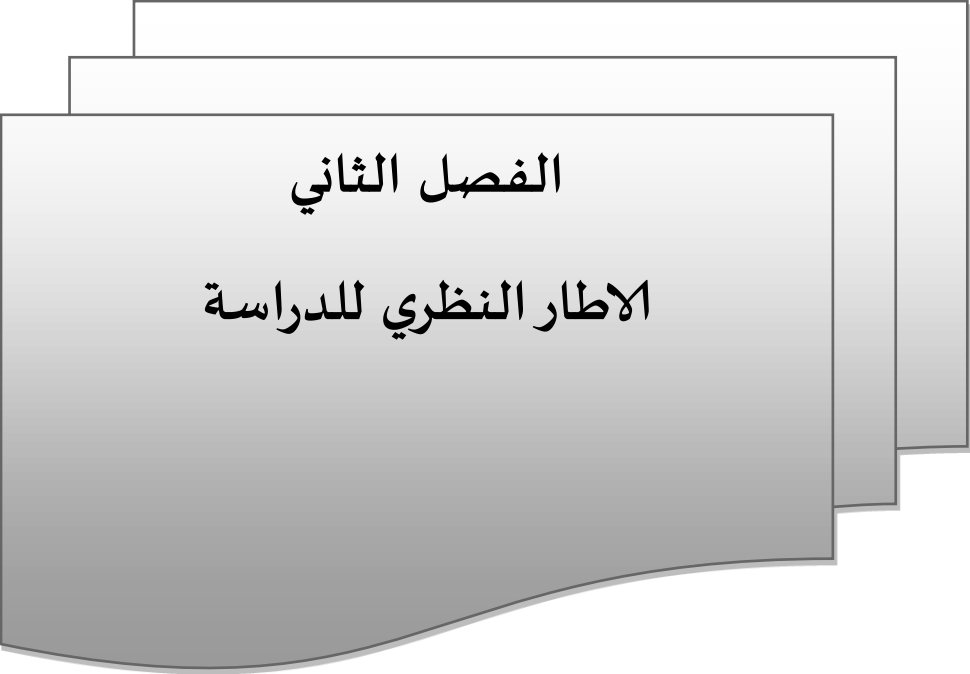
• الدراسة الموسومة بطرق وأساليب التمويل الاسلامي للسوق العقاري والتي تناولت الاشكالية التالية : ماهي أهم صيغ التمويل الاسلامي المعتمدة لتمويل السوق العقاري في الجزائر اعتمادا على بنك البركة؟ للباحثتين طوبال ابتسام، عبلة لمسلف وقد توصلت هذه الدراسة الى النتائج التالية:

- صيغ التمويل العقاري في الفقه الاقتصادي لا تقتصر على طريقة واحدة انما تعتمد على العديد من الطرق سبق ذكرها في المضمون.

- توجه لفئات متنوعة من المتعاملين، أفراد مؤسسات عقارية، وزارة السكن ومختلف الجهات التابعة لها .

11.التعقيب على الدراسات السابقة :

تختلف دراستنا عن الدراسات السابقة من كون هذه الدراسات السابقة عالجت دور القروض العقارية في معالجة أزمة السكن في البنوك التقليدية غير البنوك الاسلامية أما دراستنا عالجت هذه الاشكالية من خلال دور بنك السلام في الحد أو التقليل من مشكل السكن.



الفصل الثاني

الاطار النظري للدراسة

تمهيد:

رغم تعدد أنواع القروض وتوسعها الا أن القروض العقارية تبقى ذات أهمية بالغة من بين القروض الأخرى نظرا لحاجات الناس الماسة لها في مجال السكن والذي يعتبر هذا الأخير من أهم الأزمات التي شهدتها المجتمعات منذ القدم الى يومنا هذا ، وهي في تزايد مستمر نظرا للنمو الديمغرافي السريع وهذا ما يهدد استقرار المجتمعات عموما والمجتمع الجزائري بوجه خاص حيث يسعى جاهدا في سبيل تخطي هذه الأزمة والتخفيف من حدتها.

ولهذا قمنا بتقسيم هذا الفصل الى :

- أولا: مفاهيم عامة حول القروض العقارية .
- ثانيا: ماهية أزمة السكن.
- ثالثا: صيغ التمويل العقاري في البنوك الاسلامية .

المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية

إن القروض العقارية جاءت لتلبية حاجات المجتمع في مجال السكن خاصة ، مع هذا التطور والنمو الديمغرافي السريع تزداد أهميتها بشكل كبير ولهذا سنتعرف في هذا المبحث على القروض العقارية وشروطها وأنواعها واجراءات منحها .

أولاً: مفهوم القروض العقارية .

1.تعريف القروض العقارية

لقد عرف المشرع الجزائري بموجب المادة 450 من القانون المدني الجزائري على أنه : " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر على أن يرد اليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة " . (يوسف، صفحة 49)

يعرف القرض العقاري على أنه قرض يستخدم لتمويل طالب القرض للحصول على سكن مهما كانت صفة السكن أو من أجل استثمار عقاري على أرض قابلة للاستغلال . (العمودي، 2012، صفحة 110)

هناك من عرفه بأنه اتفاق بين أطراف ثلاثة هم الممول ، المشتري(المقترض) والمستفيد، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم المقرض بأن يضع تحت تصرف المقترض مبلغا من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك الى المستفيد في مقابل التزام المقترض بسداد مبلغ القرض بشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق المقرض. (طاهر، 2021، صفحة 97)

واستخلاصا لما سبق يمكننا تعريف القروض العقارية على أنها منح الوقت للعمل وليس المال من أجل شراء وبناء أو ترميم منزل أو عقار لمدة معينة لا تتجاوز 30 سنة من خلال دفع أقساط شهرية للبنك اضافة الى الضمان العقاري الذي تم اقتناؤه ونظرا لضخامة هذه القروض وطول فترتها فإنها تكون من نصيب البنوك الكبيرة.

2.شروط القرض العقاري (زواوية، اسماعيل مراد، وبومدين اونان، 2017، صفحة 668)

إن من أجل الحصول على القروض العقارية من البنك لابد من الخضوع لبعض الشروط يلتزم بها الزبون منها العامة والخاصة.

أ-الشروط العامة:

- تقسيم قيمة القرض على دفعات متناسبة لتوسيع البناء.
 - رهن العقار المراد شراؤه وتنفيذ عملية البناء حيث يقوم المقترض برهن العقار رهنا من الدرجة 1 لصالح بناء السكن.
 - يقوم المقترض بتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الكوارث التي قد يتعرض لها بقيمة القرض الممنوح.
 - يمنع الفرد من الحصول على القرض الا اذا كان صاحب أصل ويتمتع بملكية الأرض أو العقار المراد تنفيذ المشروع السكني عليه.
 - لايجوز استخدام هذه القروض الممنوحة لتسديد أي تكاليف سابقة على المقترضين اتجاه أي بنك.
- ب-الشروط الخاصة:

- أن يكون المقترض حامل للجنسية الجزائرية. (زواوية، اسماعيل مراد، وبومدين اونان، 2017)
- أن يكون بالغ للسن القانوني عند تاريخ الموافقة على التمويل .
- أن لا يتجاوز سنة 65 سنة.
- أن يكون المقترض مقيم في الجزائر ويتم اثبات ذلك قانونيا .
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قدره على الأقل يساوي 1 و 1/2 من الأجر الوطني لأدنى المضمون .
- أن يكون المقترض زبون لدى البنك.

ثانيا: خصائص وأهمية القروض العقارية.

تم التطرق الى خصائص القروض العقارية ومدى أهميتها لما لها من دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقى من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، وفيما يلي أهم خصائص القروض العقارية وأهميتها:

1. خصائص القروض العقارية.

إن منح القروض العقارية يختلف في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية ومالية الا أنها تنفرد بخصائص يمكن تلخيصها فيما يلي : (منزلة وفوزية ميراوي، 2022، صفحة 178)

أ- عقد رضائي: أي ينشأ بمجرد تطابق ارادتي المقرض والمقترض، أي تلاقي الايجاب والقبول بين طرفيه، فالتراضي يعد كافيا لوحده لانعقاد هذا العقد دون ما حاجة الى الشكلية، خاصة وان المشرع لم ينص على ذلك صراحة لا فيما يتعلق بالقروض العقارية ولا فيما يخص القروض بصفة عامة. ونتيجة لذلك يمكن أن يصدر القرض بمجرد كتابة عرفية لاسيما وأن المشرع قد نص على التوقيع الضمني. بين أنه

بالنسبة للالتزام بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان فانه يشترط ضرورة توافر الكتابة صراحة.

ب- عقد اذعان: نظرا لأن البنك أو المؤسسة المالية يعدان طرفا قويا في العلاقة، فانه لا يكون أمام المقترض الا قبول الشروط والأحكام المحددة من قبلهما دون أية فرصة للاعتراض. اذ أن الطرف المدعن ليس له أدنى ارادة اعداد العقد أو تعديله أو مناقشة شروطه، ففرض هذه الشروط جاء كنتيجة حتمية للتفوق الاقتصادي للمقرض باعتباره المعيار الحديث لتقرير صفة الاذعان.

ج- عقد ملزم لجانبين: نظرا لأنه ينشئ التزامات متقابلة على عاتق كل من المقرض والمقترض، فالأول يلتزم بنقل ملكية الشيء المقترض، أما الثاني فيجب عليه رده عند انتهاء المدة المحددة، اضافة الى الفوائد والعمولة المتفق عليها.

د- قرض نقدي: حيث أن محله مبلغ من النقود تعمل مؤسسة القرض على تسليمها للأفراد من أجل تمويل عملية اقتناء العقار، وبدونه لا تقوم العملية العقارية الأساسية لذلك. ونتيجة هذا، ذهب جانب من الفقه الى القول بأن هذا النوع من القروض هو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي يمنح في صورة مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد ثمن العقار أو نفقات ترميمه، أو بصورة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن.

و- قرض طويل الأجل: فهو من القروض العينية الطويلة الأجل أو المدى، تكون عادة محصورة بين مدة دنيا وقصوى وهذا بالنظر الى قدرة العميل، فمدة تسديده تكون محددة الى غاية 25 سنة وابتداء من تاريخ أول استعمال. مع وجود بعض الاستثناءات المتعلقة بعمر المقترض وقدرته على الادخار.

2. أهمية القروض العقارية

أصبح للقرض العقاري أهمية كبيرة اليوم في العديد من المجالات المالية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية، كونه عملية مالية لتمويل المشاريع العقارية بمختلف أنواعها وعليه سيتم توضيح أهمية القروض العقارية في النقاط التالية: (فاطمة، 2015، صفحة 109)

أ- الأهمية الاقتصادية:

إنه من المتعارف عليه في الميدان الاقتصادي أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد، فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي الذي يضمن للدولة الاكتفاء

الذاتي في مجال الغذاء ويغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة، بالإضافة الى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير انتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة، ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر ايجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والأيدولوجي السائد واستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

ب- الأهمية الاجتماعية:

إن توفير المال الازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع، لا يتأتى الا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف الى توفير السكن للمواطن واقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن، ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وعزوف الشباب على الاقبال على الزواج بالإضافة الى أزمة البطالة والانحراف.

ج- الأهمية السياسية:

إن كانت الدولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا، ولأجل تحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية، ومما لاشك فيه أن تتمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصيتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

د- الأهمية المالية :

للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية، لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور.

ثالثاً: أنواع القروض العقارية واجراءات منحها .

تأخذ القروض العقارية أنواع اذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقاً لهذا النوع، أيضاً تسعى البنوك الى تحقيق جملة أهداف المسطرة وذلك قصد نيل ثقة زبائنها وتحسين نوع الخدمة المقدمة ولذلك تتخذ البنوك مجموعة من الاجراءات لتقديم القروض العقارية .

1. أنواع القروض العقارية

تأخذ القروض العقارية أنواع وأشكال متعددة سواء من الجهة المستفيدة منه أو الموجهة اليه أو من الغاية من القرض في حد ذاته نذكرها كما يلي : (زوبير، 2017 ، صفحة 38)

• **القرض الموجه للأفراد:** ونقصد بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية، بمعنى كل شخص طبيعي يرغب في انجاز أو شراء مسكن، ومقدرته المالية غير كافية لتغطية هذا الاستثمار العائلي أو الشخصي في الحصول على السكن، لذا يلجأ الى طلب الحصول على قرض عقاري من البنوك للتمويل، وبطبيعة الحال فان هذا القرض يأخذ بدوره عدة أنماط وصور وكلها تذهب الى غاية واحدة وهي قروض عقارية للحصول على الملكية وتمثل في :

• **القرض العقاري الموجه للبناء:** هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض والذي هو شخص طبيعي للقيام بعملية بناء سكن عائلي ويصطلح عليه أيضاً البناء الذاتي، وهنا يكون لطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء ويرغب في تشييد مسكن عليها ولكن امكانياتها المالية لا تسمح بذلك فيدخل في زمرة طالبي القروض العقارية، كما يدخل في ذلك أيضاً عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعليق أو التهيئة والترميم أو التوسيع، وهذا النوع من القروض يتم منحه من طرف المؤسسات البنكية للأفراد على دفعات حسب مراحل تقدم الأشغال، وتتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 الى 30 سنة بحسب الحالة، وتوجد جملة من الشروط تفرضها المؤسسات المالية المانحة لهذا النوع من القروض على طالب القرض أهمها :

- (1) أن تكون لدى طالب القرض سند الملكية لقطعة الأرض المراد البناء عليها، أو عقد ملكية المسكن الذي يريد صاحبه توسعته أو تهيئته أو توسيع فيه، ويعتبر هذا أهم شرط كضمان عيني للقرض.
- (2) أن يكون لدى طالب القرض العقاري راتب ثابت ومنتظم . هذا يعطي للبنك أو مؤسسة القرض التنبؤ من مدى القدرة على السداد من جهة، خاصة أن تحديد أقساط التسديد للقرض تحسب من خلال دخل المقترض، ومن جهة ثانية أن البنك يضع في حسابه عنصر الخطر أي عدم السداد وبالتالي التقليل من هذا الخطر الى أقصى نسبة ممكنة من خلال هذين الشرطين.

(3) بلوغ طالب القرض السن القانوني وهو سن المحدد بنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري لسنة كاملة .

(4) وهناك شروط أخرى يجب أن تكون لدى المقترض منها:

• التمتع بالجنسية الجزائرية سواء كان مقيم أو غير مقيم بالجزائري أو مندوب في الخارج في مهمات مؤقتة.

• تكوين ملف يحدد وثائقه البنك من جهة تخص هوية المقترض ووثائق تثبت ادعاءاته ومن الوثائق المطلوبة في ملف طلب القرض العقاري:

استمارة طلب القرض مقدمة من البنك.

• شهادة عمل حديثة للمقترض مع كشف شهري وسنوي لراتبه.

• عقد ملكية الأرض محل البناء مرفوقة برخصة البناء.

• عقد الرهن للأرض أو السكن المراد توسعته.

• شهادة الميلاد وشهادة الإقامة .

أ- القرض العقاري الموجه للشراء: تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجأ اليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن الصور والأنماط التالية :

ب- القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز: ويقصد بالبنية أو المسكن الجاهز هنا بالبنية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في اطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة مطابقة، ومن ثم على سند الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في اطار السكن الاجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في اطار الترقية العقارية.

وما يميز هذا الصنف من القروض أنها: (زويبر، 2017 ، صفحة 40)

• مبلغ القرض فيها يغطي كحد أقصى نسبة 80% من قيمة أو ثمن المسكن.

• مدة القرض 15 سنة كذلك كحد أقصى وهي محددة على قدرة الارجاع وسن المقترض.

• طريقة التسديد تكون وفق رزنامة شهرية في شكل أقساط ثابتة.

• نسبة الفائدة متغيرة طول مدة القرض.

• كذلك أن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسرة معفاة من الرسوم على القيمة المضافة.

• ودائماً يتم تقديم وفرض ضمانات (كالرهن مثلاً) ودفع مبلغ التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق.

ج- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: هذا يعني أن الأفراد يستطيعون شراء مساكن قبل انجازها أو على قيد الانجاز، ولكنها موجودة على التصاميم، والبنوك أو المؤسسات المالية يمكنها اقراض الأشخاص أي تمويل السكن قبل بنائه، وتقنية البيع على التصاميم جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية إلا في السنوات القليلة الماضية.

عملياً تطبيق تمويل شراء مسكن وفق البيع على التصاميم يتطلب عدة شروط تخص طالب القرض من جهة والقرض في حد ذاته من جهة أخرى من هذه الشروط:

- أن يكون طالب القرض حائز على عقد بيع على التصاميم يكون محرر لدى موثق ويكون مطابق لأحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج البيع على التصاميم.
- يجب أن يكون ملف القرض مرفق بشهادة الضمان مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ويطلق عليه عقد تأمين بيع على مخطط.
- كذلك يقوم طالب القرض العقاري بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة البنك الممول ليحل محله اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- وعقد البيع على التصاميم يعتبر من العقود الشكلية النموذجية بمعنى أنه يجب أن ينصب وفق نموذج معين حدده القانون ويكون تحريره أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار.

د- القرض الموجه الى تمويل الترقية العقارية: يشمل ما يلي:

• تمويل الانجاز (البناء): يقصد بالإنجاز تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في اطار تعاونايات عقارية.

• تمويل التجديد: يقصد به في هذا المجال الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبنى.

وبالرجوع الى التنظيم المعمول به على مستوى البنوك والمؤسسات المالية نجد أن هناك تعريف للقرض العقاري الموجه الى تمويل الترقية العقارية، حيث جاء التعريف كما يلي: "قرض تمويل انشاء السكنات و المحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار، أو شراء قطعة أرض لأجل انشاء عليها عمليات الترقية العقارية.

2. إجراءات منح القروض العقارية

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلصها في ثلاثة مراحل وهي :

1-2. مرحلة ما قبل التعاقد:

تعتبر هذه المرحلة مهمة جدا، لكونها تهدف الوصول الى عقد سليم خال من المشاكل والنزاعات في التنفيذ ، وحتى اذا تمت العملية بنجاح، فانه يقع على الطرفين مجموعة من الالتزامات نذكرها كما يلي: (منزلة و فوزية ميراوي، 2022، صفحة 181)

أ-الالتزامات المقترض: تقع على عاتق المقترض عدة التزامات تبدأ بتقديم طلب التمويل الذي يعد من قبيل أعمال التفاوض على القرض العقاري باعتباره يسبق إبرام العقد ، ويكون ذلك بملاً استمارة طلب القرض الذي يتم تحديد نموذجها من قبل الهيئة المقرضة ، وهي تشمل جميع التصريحات والمعلومات الضرورية بشكل واضح ودقيق، سواء تعلق الأمر بوضعيته المالية (موارده، ديونه، نفقاته) والعائلية، أو بخصوص طبيعة ومحل العملية المراد تمويلها بالقرض، أو حول المال العقاري المقصود تمويله أو مصاريف العملية الممولة. ويشمل ملف القرض ما يلي :

- استمارة طلب القرض العقاري .
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 .
- بطاقة اقامة لا تقل عن ثلاثة أشهر.
- نسخة لبطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء، أو تصريح جبائي للعوائد فيما يتعلق بغير الأجراء.

علاوة عن ذلك، يتطلب في المقترض تقديم اسهامه الشخصي مسبقا، ويكون ذلك عن طريق اثبات حيازته لمبلغ الاسهام الشخصي، نظرا لأن القرض العقاري يشكل وسيلة مساعدة غير مباشرة لأصحاب الدخل المتوسط حتى يتمكنوا من اقتناء ملكية مسكن، وليس تكفلا كليا بمبلغ السكن. الأمر الذي يستدعي من المقرض ضرورة تقديم اسهامه الشخصي مسبقا، والذي يتم تقييده في عقد القرض فيما بعد. اضافة الى تقديمه للضمانات القانونية والمتمثلة في الرهن الرسمي، التأمين والكفالة، والتي تضمن بموجبه مؤسسات القرض مخاطر عدم التسديد.

تختلف الوثائق بحسب الهدف المحدد للقرض، فاذا تعلق الأمر بعملية البناء فانه لا بد من تقديم نسخة من عقد الملكية ورخصة البناء، أما اذا كان يخص شراء عقار فلا بد من تقديم نسخة من عقد

الملكية السابق المسجل والمشهر، زيادة عن وعد بالبيع يكون محررا من الموثق ومسجل ومشهر، يتم فيه ادراج كافة شروط العقد المستقبلي الذي سيمول من طرف البنك أو المؤسسة المقرضة. أما اذا كان الأمر يخص شراء عقاري في اطار الترقية العقارية فانه يرفق الملف بعقد حجز محرر لدى الموثق.

ب-التزامات الهيئة المقرضة: يعتبر الممول ذلك " الشخص الملتزم بمنح ائتمانه لتمويل ابرام عقد محله شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار" ، ولا يكون ذلك الا بعد دراسة ملف طلب القرض، وذلك بتقييم وضعية المترشح للقرض ووضعيته المالية، وأيضا المشروع المراد انجازه ، وهذا من خلال الاطلاع على المعلومات المتعلقة بقدرة المترشح على التسديد والضمانات المقدمة من أجل ذلك، وفي هذا تلتزم الهيئة المقرضة بعدة التزامات نذكرها كما يلي :

ج- الالتزام بالنزاهة تجاه المقترض: وذلك من خلال تقديم تقديرات الواقعية لتكلفة العملية والقرض نفسه دون أدنى تحيز لتحقيق مصلحة المقرض على حساب مصلحة المقترض.

د- الالتزام بالاحتراف: ويكون بتقديم معلومات وايصالها للعميل بطريقة مرضية عن المام الموظف بكافة جوانب عملية القرض العقاري.

هـ- الإلتزام بالأعلام: والذي من شأنه أن يمكن المقترض من معرفة جميع حقوقه والتزاماته . ويخص الاعلام كل ما يتعلق بمسار تكوين العقد العقاري الموجه للأفراد، من مبلغه ومدة تسديده ونسبة الفائدة ومبلغ السداد، والتي يجب ان تكتب بطريقة واضحة وأسلوب مفهوم وبلغة يعرفها المقترض.

و- الإلتزام بالسراة المني: يقع على عاتق البنوك والمؤسسات المالية في علاقتها مع زبائنها الإلتزام بالسراة المني الذي يخضع له كل المسيرين والموظفين، فهو يرمي الى المحافظة على ثقة الجمهور بالنظام المصرفي. ويخضع للسراة المني تحت طائلة عقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات.

2-2. مرحلة ابرام عقد القرض العقاري:

بعد فحص الطلب المقدم من قبل موظف مختص في البنك أو المؤسسة المالية، والاستعلام عن سمعة المقترض الشخصية والمالية وحجم مديونته، وكذا التأكد من الضمانات المقدمة وقدرة طالب التمويل على التسديد، يقوم مانح القرض اما برفض أو قبول طلب القرض، وفي هذه الفرضية الأخيرة يصبح عقد القرض تاما منذ قبوله. فهو كسائر العقود ينعقد بتوافق ارادة المقترض و ارادة المقترض، أي تطابق الايجاب مع القبول وفقا لأحكام الشريعة العامة . (منزلة و فوزية ميراوي، 2022، صفحة 184)

2-3. مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري :

أ-تجنيد مبلغ القرض: باعتبار عقد القرض العقاري من العقود الرضائية الواردة على ملكية مال المقترض، فإنه يتم نقله بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول. وعليه، يصبح المقرض دائنا للمقترض بمجرد تمام العقد، الأمر الذي يمكنه من مطالبته به وإجباره على الوفاء. فالالتزام بدفع مبلغ القرض يمثل عنصرا جوهريا في عقد القرض العقاري، إذ لا تكون التزامات المقرض منتجة لأثرها إلا من تاريخ التسليم.

ب-الوفاء بمبلغ التزام المقترض: يلتزم المقترض في عقد القرض العقاري الموجه للأفراد، برد مبلغ الاقتراض وأيضا مبلغ الفائدة وكذا عمولات ومصاريف القرض.

يتمثل المبلغ المراد رده مبدئيا في المبلغ المقترض غير أن الأشكال يثور خاصة بالنسبة للقروض المتوسطة والطويلة الأجل عندما تختلف قيمة النقود بين تاريخ انشاء الاقتراض وتاريخ الرد. كمثلا أن يقترض المدين مبلغ 5 مليون دج في 2007 على أن يرده في 2021، فإن هذا المبلغ يفقد قيمته وقدرته الشرائية بعد مرور 10 سنوات. الأمر الذي يقتضي ادراج شرط في عقد الاقتراض يجعل مبلغ التزام المدين يتماشى مع تطور المبلغ.

تجدر الإشارة الى أنه تحدد مؤسسات القرض بكل حرية معدلات الفائدة المدينة المطبقة على القروض وأيضا معدلات ومستوى العمولات، مع التنويه أنه يمكن للبنك المركزي الجزائري التدخل من أجل تحديد هامش بنكي أقصى لا بد من احترامه من قبل هذه المؤسسات.

تعاني دول العالم الثالث من مشكلة خاصة في ظل التطور السريع والكثافة السكانية الكبيرة ، وتعتبر الجزائر من دول العالم الثالث التي قانت بمجهودات كبيرة لحل أزمة السكن الا أنها لم توفق لحلها جذريا.

أولا : مفهوم أزمة السكن

تعريف السكن : يعتبر المسكن ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن حي يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .
(ليلي، 2021، صفحة 240)

تعريف الاسكان : وهو مجموع الوحدات السكنية التي يعيش فيها الأفراد والتي تلبى رغبات وحاجات الناس الخاصة والمشاكل التي يتعرضون لها للحصول على مسكن ملائم.

تعريف الأزمة: تعتبر خلل مفاجئ نتيجة للأوضاع مضطربة تؤدي الى تطورات غير متوقعة بسبب عدم القدرة على احتوائها من قبل الأطراف المعنية .

تعريف أزمة السكن: عرفها الكاتب السيد بوبكور في كتابه "السكن في الجزائر" بكونها ظاهرة معقدة فهي مشكلة تتجلى في ضعف المنظومة العقارية الموجودة لدى الدولة وعدم كفاية العرض فيما يتعلق بالسكن وندرة مواد البناء اضافة الى ذلك هناك مشكلة ازدحام تؤثر على المساكن نفسها وتظهر البيوت القصديرية كأحد أشكال هذه الأزمة بشكل أكثر حدة.(ريم، 2022، صفحة 754)

تؤكد احصائيات سنة 1995 بوجود أزمة حقيقية للسكن في الجزائر ، حيث وجد أن 3/2 من الجزائريين يعيشون في سكنات ضيقة جدا . من خلال أن 13 مليون نسمة يعيشون في سكنات عدد أفراد العائلة ما بين 9 الى 11 في المسكن الواحد. و أن 8.6 مليون نسمة من العائلات الكبيرة يعيشون في منزل واحد و أن المعيار الدولي فيها يخص المساحة المخصصة للشخص الواحد هي 14 م² و أن أقل من 10 م² للشخص الواحد. وهو أمر غير مقبول حسب المعايير الدولية، بينما في الجزائر المساحة المخصصة لكل شخص في السكن الواحد هي 8 م²، وهذه الأرقام تبرز تشكل أزمة السكن في الجزائر.

إن مشكلة الدول النامية ليست في توفر الأموال لحل الأزمات وانما في عدم تشخيص الأسباب التي أدت إليها وسوء اختيار الحلول ومن هنا نذكر أسباب أزمة السكن فيما يلي : (مراد ا.، 2020، صفحة 233/234)

1- ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي:

يعتبر النمو الديمغرافي عامل مميز لظاهرة أزمة السكن على مستوى غالبية دول العالم العربي، ففي الجزائر وصل معدل النمو السكاني السنوي 3.06% للفترة (1977/1987) . حيث تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصائيات أن معدل النمو الديمغرافي السنوي سجل هبوط حقيقي إلى مايقارب 3.01% مع بداية 1992 وحقق عددا جديدا للسكان في نفس السنة هو 26 مليون نسمة .

وبلغ عدد السكان نهاية سنة 2000 حوالي 30 مليون نسمة. وفي سنة 2002 ارتفع عدد السكان الى 31.35 مليون نسمة وهذا ما أدى الى ظهور أزمة السكن .

أشار الديوان الوطني للإحصائيات في 2018 أن الزيادة الطبيعية للسكان بلغت 845 مليون نسمة ليرتفع عدد السكان الى 42.6 م.ن بنسبة نمو بلغت 1.99% ، حيث سجلت تراجع ب 0.1 نقطة مقارنة بسنة 2017.

كما سجل الديوان الوطني لأول مرة منذ سنة 2009 تراجع مستوى النمو السكاني الى مادون 2% وبزيادة طردية تفوق المليون نسمة بقليل. حيث في جانفي 2019 بلغ عدد السكان 43 م.ن و 43.9 م.ن في جانفي 2020 .

وقد عرفت الجزائر بعد الاستقلال نمو سكاني هائل وهو في تزايد مستمر سنة بعد سنة حيث كان يبلغ عدد السكان في سنة 1962 10.23 م.ن وزاد ارتفاعا ملموسا في السنوات التي بعده ليقارب في سنة 2020 نمو سكاني يقدر ب 44 م.ن وهذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الاستقرار بعد الحرب.

2- الهجرة الريفية:

تعرف الهجرة الريفية على أنها نزوح أو انتقال المواطنين من الريف الى المدينة بغية الاستقرار فيها، وتعرف أيضا بتغير دائم لمكان الإقامة من أجل الاستقرار وهذا التغير يشمل أيضا المهن وقد أظهرت العمليات المتواصلة لظاهرة النزوح الريفي الى المدن بظاهرة تريف المدن مما انعكس سلبا على التنمية الاقتصادية وثقافة المجتمع في المدن والكثير من المشاكل الاجتماعية. حيث في سنة 1990 ضمت الأرياف عدد كبيرا من السكان حوالي 11 مليون نسمة وتمثل الأصل الجغرافي للبعض في المدن وتمدها بالاستمرار

عن طريق الهجرة الريفية نحو مناطق مختلفة والمراكز الحضرية المحيطة بها في مجال فرص التشغيل والخدمات المختلفة التعليم، العلاج والتموين.

كما أن ضعف الاصلاحات الهيكلية في مجال الاستغلال الزراعي وتنظيمه وتضارب هذه الاصلاحات وعدم استقرارها أدى الى نوع من عدم الوضوح في مستقبل القطاع الفلاحي وهذا ما جعل الكثير من عمال الأراضي يهاجرون هذا القطاع نحو المدن بحثا عن عمل أفضل زيادة على هذا انتشار البطالة بأنواعها بين الشباب الريفيين وضيق مجال الريف على غرار المدينة التي تملك القوة لتحقيق رغباتهم وزيادة مداخيلهم ، حيث في سنة 1966 الى غاية 1977 هاجر حوالي 71 مليون نسمة من سكان الريف الى المدينة بصفة نهائية.

وبسبب استمرار هجرة الريفية لم تعد الدولة وسلطاتها قادرين على تلبية طلبات الريفيين للحصول على مأوى في المدن وما جاورها مما أدى هذا الى ارتفاع الكثافة السكانية بالمدن وارتفاع معدلات النمو السكاني والحضري بها حسب اختلاف المراحل والفترات السياسية والاجتماعية والاقتصادية للبلاد وهذا لايعني أن الهجرة الريفية هي السبب الوحيد في ارتفاع معدلات النمو فالزيادة بين سكان المدن لعبت دور هام في لا هذا المجال مما جعل التجمعات الحضرية غير قادرة على استيعاب سكانها وتلبية حاجاتهم من عمل ومأوى وخدمات بسبب انعدام التوازن بين معدلات نمو السكان ومعدلات تطوير فرص الشغل وتوفير السكن الحضري الأمر الذي أدى ولا يزال يؤدي الى اختناق المدن بالسكان وتدهور الاوضاع بها في مختلف المجالات مع ارتفاع نمو السكان بها . (مراد ا.، 2020، صفحة 235)

3- أزمة انتخابات 1991:

منذ أزمة انتخابات 1991 اضطر مئات الآلاف من الجزائريين للفرار من الهجمات المسلحة و المجازر و الاختراقات الكبيرة لحقوق الانسان، ورغم صعوبة تحديد مكان النازحين الجزائريين الا أن اللجنة الأمريكية للاجئين صرحت أنه مع نهاية 2001 بلغ عدد النازحين في الجزائر ما بين 10000 و 200000 نازح. ووفقا لتقرير نشر من طرف الفدرالية الدولية لحقوق الانسان في شهر نوفمبر 2011 أن حوالي 2.5 مليون جزائري يعيشون في أكواخ و30% من مجموع السكان يعيشون في اكتظاظ ، ويعيش ما بين 15-20 شخص في منزل واحد، حيث أشار التقرير أنه رغم أن الدولة أطلقت خطة انعاش الا انها فشلت في مواجهة الطلب الكبير الذي يقدر بما يناهز 1.2 مليون سكن .

4- الكوارث الطبيعية :

تعرف حسب المنظمة الدولية للحماية المدنية أنها حوادث غير متوقعة ناجمة عن قوى الطبيعة أو بفعل الانسان ويترتب عليها خسائر في الأرواح وتدمير الممتلكات ، حيث تكون شديدة التأثير على الاقتصاد الوطني والحياة الاجتماعية وتفق إمكانيات مواجهتها قدرة الموارد الوطنية وتتطلب مساعدة دولية.

كما عرفت الجزائر العديد من الكوارث الطبيعية من بينها الزلازل وذلك بسبب الموقع الجغرافي للجزائر حيث تقع على حدود الصفائح الجيولوجية المتحركة على مستوى الالتقاء بين قارة افريقيا وكل من قارتي أوروبا وآسيا ويتم هذا التقارب بسرعة 6 ملليمتر سنويا مما يترتب عليه هزات أرضية بشكل دوري .ومتن بين أعنف الزلازل التي عرفت الجزائر سنة 1715 في الجزائر ونتج عنه 20000 وفاة. وزلزال الأصنام سنة 1980 قدرت قوته 7.1 على سلم ريختر وخلف 2600 حالة وفاة . زلزال بومرداس في 21 ماي 2003 بلغت شدته 6.8 ريختر بمدينة بومرداس شمالي الجزائر والتي تبعد 50 كلم عن العاصمة وتسبب في وفاة 2.266 شخص واصابة 10.261 آخرين ولقد تضررت العديد من البنيات اضافة الى تضرر البنية التحتية في منطقة الجزائر.

5- نقص تكوين الموارد البشرية:

تعتبر الموارد البشرية حسب مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة عنصر أساسي مهم في الاقتصاد الوطني وتعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى ، غير أن القوى العاملة هي قطاع البناء والانجاز. تتميز بمجموعة من المؤشرات والخصائص تتمثل في :

- نقص تأهيل اليد العاملة في مجال البناء .

- تعتبر اليد العاملة خزان للعمالة كون قطاع البناء يمتص ما بين 20% الى 25% من اجمالي اليد العاملة وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط وتحريك العمليات الانتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

6- سوء توزيع السكنات :

دعت السيدة راكيلرولنيك ، المقررة الأممية للحق في السكن اللائق . الحكومة الجزائرية الى مراجعة سياستها المتعلقة بإنجاز وتوزيع السكن ، مؤكدة وجود أزمة مزمنة في قطاع السكن بالجزائر، حيث بينت موقفها على الاحتجاجات التي صاحبت عمليات توزيع السكن الاجتماعي أثناء زيارتها للجزائر مقرة بأن الأمور لا تسير بشكل مناسب ومن خلال جولات تفقدية قادتها لبعض الأحياء وجود عجز هيكلي مزمن للسكن اللائق موروث عن العهد الاستعماري وأن الارهاب أخرج مشاريع السكن نظرا للمشاكل التي عانت منها الجزائر بعد الاستعمال وخلال فترة الاستعمار، اضافة الى الأزمة الأمنية في سنوات التسعينات

نتج عنها فوضى في القطاع ميزها انتشار البناء القصديري وهجرة السكان الى المدن هروبا من الارهاب كما ظهرت عدة كوارث طبيعية كالفيضانات والزلازل كما ذكرنا سابقا.

وأشارت المقررة الأممية الى أن السكن المؤقت بات سكنا مدى الحياة وانتقدت المضاربة في أسعار الايجار علاوة على الاكتظاظ وحملت المسؤولية بالعجز الى السلطات العمومية كون الاستثمارات العمومية في القطاع مرهونة بتوفر الأراضي التابعة للدولة بدلا من أن تبقى على الطلب والإحتياج ، وحسب التقرير الأولي لمثلة الأمم المتحدة فإن الحكومة أرست سياسة أغفلت جانب الاحتياجات الخاصة بالمواطنين المقيمين في سكنات غير لائقة في ظل غياب سياسة مضبوطة لمعالجة الأزمة المطروحة حيث تم التركيز على الكم وهذا ما يحجب الشفافية بالنسبة للمواطنين لتحل السرية محلها في توزيع السكن مما أدى الى فقدان ثقة المواطن في المؤسسات العمومية ثم اللجوء الى الاحتجاجات . وأكدت المقررة الأممية أن تخصص 20% من السكنات بصيغة السكن الاجتماعي قرار سياسي يعتمد على الوضع الراهن للسياسة في البلاد وامكانية مراجعته تبقى واردة .

حيث علق رئيس المرصد الوطني لحقوق الانسان في الجزائر فاروق قسنطيني على تصريحات المقررة الأممية على أنها في الاتجاه الصحيح حيث يدعو الحكومة الجزائرية الى ضرورة منح المزيد من الشفافية في توزيع السكنات الاجتماعية لتفادي الاحتجاجات كزنها تدل على غياب العدالة في التوزيع .

7- ارتفاع أسعار مواد البناء:

إن مواد البناء هي مختلف المواد المستخدمة في عملية البناء ويعتبر الاسمنت والحديد والرمل أهم هذه المواد حيث ارتفاع أسعار هذه المواد يؤثر سلبا وبصفة عامة على قطاع السكن ولقد تسبب المضاربات التي غزت مواد الاسمنت والرمال والحديد في السوق الجزائري في ندرة غريبة رغم غزارة الانتاج المحلي الأمر الذي يعرقل اتمام انجاز مشاريع الانشاءات العامة وفي صدارتها تجسيد مشروع 2 مليون ونصف وحدة سكنية المسطرة خلال البرنامج الخماسي 2010/2014 ، حيث وصل سعر الكيس الواحد للإسمنت العادي الى 800 دينار ولم ينخفض كما أن سعر الحديد شهد ارتفاعا مهول بصعوده من 4500 دينار جزائري للقنطار الى أزيد من 7 آلاف دينار وأيضا بالنسبة للرمل أصبح يباع ب 5 أضعاف سعرها المحلي .

كما أدت المضاربات الى نقص حاد في كميات المعروضة في الأسواق وتجميد العديد من الورشات وتوقيف مئات العاملين عن العمل اجباري لمدة غير محدودة .

لقد عبر المقاولون والتجار والكثير من المواطنين عن تدمرهم للدور الكارثي الذي يسود قطاع السكن وخاصة من فئة أرباب السوق السوداء مما زاد من حجم التلاعبات بمواد البناء وغلاءها بنسب كبيرة من قيمتها الحقيقية في غياب الرقابة حيث تؤدي الى خسائر يعجز عن خلالها المقاولون من توفير المواد وانعكاسات ذلك على تاريخ تسليم مشاريعهم في آجالها القانونية مما يترتب عنها عقوبات صارمة رغم أن المسؤولية تقع على عاتق المضاربين ، وحسب السلطات فإنه ليست هناك أزمة وما يحدث سببه الوسطاء والسوق الموازية هي المسؤولة.

أما بالنسبة الى وزير السكن والعمران الجزائري فان الاجراءات التعاقدية مع المقاولات واضحة. وركز على أن الانتاج المحلي من الاسمنت يقدر ب 16.5 مليون طن سنويا كاف لتجسيد المشاريع التي قيد الانجاز، كما أفاد الوزير أن ملف ارتفاع أسعار مواد البناء موجود حاليا على طاولة الحكومة الجزائرية لدراسته ، مشيرا الى أن تقييم حالة السوق أيضا سيعاد النظر فيها اضافة الى مكافحة ظاهرة المضاربة بالأسعار.

ولتجاوز ورطة المضاربة لجأ عدد من منتجي الاسمنت والحديد الى طريقة البيع المباشر للمواطنين بمعزل عن الأعمال المشبوهة تسببت حسب مصادر في اختفاء مصير 4.7 ملايين طن من انتاجها وحولت عبر طرق مجهولة ، في وقت يدعو المتعاملون لأمن الجزائري لإجراء تحقيقات حول ظاهرة أخذ مفعولها يكبر على مر الأيام والأشهر وسط نجاح السلطات في تنشيط السواكن.

ثالثا : آثار أزمة السكن

تنقسم آثار أزمة السكن الى: (ريم، 2022، صفحة 760/761)

❖ الآثار الاقتصادية:

تمثل أزمة السكن عائقا أمام التنمية الاقتصادية الشاملة فهناك تفاوت بين العرض والطلب فيما يخص المساكن ، وهناك آثار تضخمية كما أن ضعف انجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها واكتظاظها وسوء توزيعها على الاقليم مما يؤدي الى ضعف انتاجية العامل التي ترتبط بشرط السكن أو مكان تواجده نتيجة الأزمة السكن في الجزائر ، حيث ارتفعت أسعار السكن بشكل كبير حتى أن القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من شراء المنازل تتحول الى عبئ مالي ثقيل بسبب ضعف المرتبات الشهرية بحيث يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك أكبر من الدخل الشهري للموظف . كما أن أسعار الايجار ارتفعت بشكل كبير وأصبحت لا تتناسب مع الدخل الشهري للعمال ، اضافة الى أن الأراضي المخصصة لبناء السكن أصبحت تعرف غلاء فاحشا .

❖ الآثار الاجتماعية :

من نتائج الاكتظاظ السكاني في المدن انتشار البنايات الفوضوية وبالتالي بروز ظاهرة نشوء المناطق العشوائية ينتج عنها بيئة عمرانية غير مقبولة تنقصها الكثير من القيم والمبادئ المعمارية والبيئة التخطيطية السليمة وهي ظاهرة خطيرة ترجع خطورتها الى كبر حجمها حيث توسعت بعض المباني أفقيا وعموديا بأساليب غير منظمة من أدى الى اعتداءات وتجاوزات على سعة الشوارع والطرق .

❖ الآثار السياسية:

أدى تعاقب الحكومات الى عدم ثبات سياسة سكنية ، حيث تقوم الحكومة الجديدة بالغاء برامج الحكومة التي سبقتها وتخطط لسياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل أي أن عدم الاستقرار السياسي جعل الدولة تسحب اهتمامها بالمشاريع السكنية الا أنه تم استدراك هذا الموقف وبدأت الجزائر تخطط أكثر من أجل انجاح برنامج توفير السكن ويعتبر أهم انشغالاتهم الحالية ، وأخضعت لذلك ميزانية خاصة بالسكن الا أن قطاع السكن مليء بالمشاكل وزادت الأزمة تعقيدا فبرغم من جهود الدولة الا أن المجتمع مازال يعاني من هذه الأزمة .

تعددت الصيغ التمويلية المعتمدة في قطاع السكن، فمنها ما يمنح على أساس ربوي ومنها ما يمنح على أساس اسلامي ومن خلال هذا المبحث سنحاول ابراز أهم هذه الصيغ التمويلية كما يلي:

أولاً : التمويل العقاري عن طريق القروض العقارية

يتميز التمويل العقاري بوجود العديد من الأشكال المختلفة إلا أنها تهتم جميعاً بتوفير الموارد المالية اللازمة للقطاع العقاري نذكرها كما يلي:

أ- التمويل حسب طبيعة القرض :

1- القروض العقارية ذات الفائدة الثابتة:

وهي عقد مبرم بين طرفين يقوم الطرف الأول بتقديم كمية من الأموال الى طرف ثان مقابل فوائد لأغراض عقارية سواء لبناء أو شراء أو تحسين عقار ما، وعلى الطرف الثاني تقديم ضمانات معينة مثل الرهن العقاري لحفظ حقوق الطرف الأول . وتمتاز هذه القروض بأنها طويلة الأجل (تتراوح من 15- 30) ، وعادة ما يتم تسديد هذه القروض بدفعات دورية ، قد تأخذ شكل دفعة في نهاية مدة القرض ، وأهم ما يميز هذا النوع من التمويل هو ثبات سعر الفائدة المتفق عليه طيلة فترة القرض ، حيث لا يستطيع أي من الطرفين تغيير سعر الفائدة مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في المستقبل خصوصاً عند تقلب أسعار الفائدة في السوق .(الخانجي، 1996/1980، صفحة 15)

- هناك أشكال عديدة للقروض ذات الفائدة الثابتة تختلف بشكل رئيسي فيما بينها بطريقة السداد ومنها :

- القروض العقارية ذات الاستهلاك الثابت : وفيها يتم منح القرض لفترة زمنية معينة ، ثم تقسم الى فترات محددة عادة ما تكون شهرية ، وتحسب قيمة الدفعة الشهرية بقسمة أصل القرض على عدد الأشهر، ويضاف عليها الفائدة والتي تحسب على رصيد القرض القائم في نهاية كل شهر مما يؤدي الى استهلاك القرض في نهاية المدة .

- القروض العقارية ذات الدفعات الثابتة :وتعتبر هذه الطريقة من أكثر الطرق شيوعاً في تمويل العقارات خصوصاً تمويل المجمعات السكنية والمراكز التجارية ، وتعني هذه الطريقة بكل بساطة أن هناك دفعة ثابتة شهرياً تحسب على أصل القرض بالإضافة الى معدل الفائدة على طول فترة حياة القرض . تختلف هذه الطريقة عن سابقتها بثبات الدفعة الشهرية على كامل فترة القرض ويتم حساب الدفعة الشهرية عن طريق معادلة القيمة الحالية للدفعات المتساوية .

- القروض العقارية ذات الدفعات الموزعة: وتختلف هذه الطريقة عن غيرها بأن الدفعات الشهرية فيها تكون منخفضة في السنوات الأولى ثم تبدأ بالارتفاع حتى تثبت .

2- القروض العقارية ذات الفائدة المتغيرة :

تتميز هذه القروض عن القروض الثابتة بأنها تحمي كل من المقرض من مخاطر تذبذب أسعار الفائدة كما أن معدل الفائدة عليها أقل منه في القروض ذات الفائدة الثابتة وذلك لتعويض المقرض عن المخاطر الناجمة عن تحمله لقرض معدل الفائدة فيه مرتبط بأحوال وظروف السوق .(الخانجي، 1996/1980، صفحة 17)

- توجد طريقتين لاستخدام المؤشر لتعديل أسعار الفائدة كما يلي :

• طريقة الموعد المحدد: ويتم ذلك من خلال أخذ قيمة المؤشر الأساسي لسعر فائدة أذون الخزينة في تاريخ منح القرض ، ثم تطرح من قيمة المؤشر عند تأثر في تاريخ التعديل لاستخلاص معدل الفائدة الجديد على القرض للفترة المقبلة .

• طريقة الموعد المتحرك : تختلف هذه الطريقة عن سابقتها بأن جميع قيم المؤشر الحقيقي تؤخذ من تاريخ اعطاء القرض الى تاريخ التعديل الحالي .

ب- التمويل حسب المدة الزمنية :

1- التمويل قصير الأجل: هي أموال التي تقوم بتقديمها المصارف التجارية بشكل خاص لفترات زمنية قصيرة ، تقسم الى ائتمان تجاري وهو مخصص لغايات تجارية ، وائتمان مصرفي يمتد الى 3 سنوات يشمل قطاع عقارات مثل : تمويل شراء مواد بناء واستيراد مواد بنائية من الخارج .

2- التمويل طويل الأجل: هي أموال تقدم من قبل مصارف الاستثمارية والمؤسسات المالية المتخصصة ، تمتد فترة التمويل (10- 30) سنة ، وهو يخدم بشكل عام مشاريع الاسكان والمشاريع التجارية ، تمويل شركات الاسكان والجمعيات التعاونية . هناك عدة أشكال رئيسية للتمويل طويل الأجل تتمثل في قروض طويلة الأجل بشكل خاص ، بالإضافة الى السندات والأسهم العادية والممتازة.

ثانيا : التمويل العقاري عن طريق البنوك الإسلامية

لقد استطاعت الصيرفة الإسلامية أن توفر أدوات تمويلية مختلفة تقوم على أسس وأحكام الشريعة الإسلامية ، وسيتم تناول مختلف هذه الصيغ والأدوات كالتالي:

1- صيغ التمويل قصيرة الأجل

أ- التمويل بصيغة المربحة

تعرف في اللغة بأنها مصدر النماء والربح، وفي الاصطلاح الفقهي، بيع السلعة بمثل الثمن الأول الذي اشتراها به البائع، مع زيادة ربح معلوم متفق عليه بمبلغ مقطوع أو نسبة من الثمن الأول. وتعرف من حيث العمل المصرفي: بأن يقوم المصرف بشراء السلعة التي يحتاج اليها السوق (أو العميل) بناء على دراسة أحوال السوق أو بناء على وعد بالشراء يتقدم به أحد عملائه، يطلب فيه من المصرف شراء سلعة معينة، أو استيرادها من الخارج، ويبيد فيه رغبته في شراءها مرة ثانية من المصرف. (بيطار و منى خالد فرحات، 2009)

تعتبر المربحة من أنواع البيوع ، ويلزم لصحتها مجموعة من الشروط هي : (اسحاق و قدة حبيبة، 2023، صفحة 110/109)

- أن تكون المربحة على شيء مملوك للبائع، أي له عليه حق الملكية الذي يترتب بمجرد انعقاد العقد صحيحا حتى لو لم يتم قبض أو حيازة المبيع وتسلمه.
- ضرورة التعريف بالثمن الذي دفعه البائع وما يضاف اليه من كافة التكاليف الضرورية للمنتجات وما جرى عليه العرف التجاري حتى يكون كل ذلك معلوما للمشتري عند التعاقد.
- يجب أن يكون الربح معلوما ، ولا يجوز للمصرف أن يغالي في هامش الربح ، مستغلا حاجة العميل للتمويل أو عدم توفر السلعة في السوق .
- وضوح البيانات المتعلقة بالمربحة وفهمها من قبل المشتري حتى يقف على كافة خصائصها فلا تكون هناك جهالة أو غرر.
- يجوز للبائع مربحة أن يشترط على المشتري عدم الرجوع عليه بضمان العيوب الخفية في المبيع، والأفضل ألا يتم هذا الشرط حرصا من البائع على حسن السمعة والثقة.
- يجوز أداء الثمن أو الوفاء بدين المربحة (ثمن المنتجات+ الربح) مؤجلا أو على أقساط، يكون البيع صحيحا ولا مانع شرعا من الزيادة في الثمن اذا كان الدفع مقسما أو مؤجلا باعتبار أن ذلك مقابل عرض السلعة المباعة.

ب- التمويل بالسلم

وهو أن يقوم البنك بشراء سلعة موصوفة بدقة، بتأجل تسليمها الى وقت لاحق مع دفع ثمن شراءها فوراً، هذا كما استحدث العمل بصيغة التمويل بالسلم الموازي والتي تعد أكثر مرونة لتعاملات المصارف الاسلامية وطبيعة نشاطه، حيث يتم من خلاله بيع سلعة يتأجل تسليمها، مع قبض ثمنها فوراً. (حسين ودرحمون حنان، 2016)

- هناك أحكام كثيرة للسلم منها : (الزحيلي، 2002، صفحة 297/296)

- يجب تحديد الثمن عند ابرام العقد ، أو تحديده بسعر سوق معينة وقت التعاقد ، ويجوز حينئذ الزيادة على هذا السعر أو نقصان شيء معين منه .
- يجوز السلم في شيء واحد محدد على أن يقبضه مجزءاً في أوقات متفرقة.
- لا يجوز للمشتري بيع الشيء المسلم فيه قبل قبضه ، لأن ذلك بيع للدين قبل قبضه ، وهو منهي لآعنه شرعاً .
- يجوز شراء السلع مؤجلة التسليم مع الوصف الكامل لها اذا كان موعد التسليم محدداً وكان الثمن كله معجلاً .
- لا يجوز السلم في سلعة موجودة قائمة بعينها الى أجل محدد ، لأنه يؤمن تلفها وهلاكها قبل الأجل فيتعذر تسليمها ، ولأن المسلم فيه دين في الذمة .

ج- التمويل بالقرض الحسن

يعرف القرض الحسن على أنه ما تعطيه غيرك من مال على أن يردّه اليك دون زيادة، وهو عقد مخصوص يأخذ فيه أحد المتعاقدين من الآخر بموجبه مالا على أن يرد مثله أو قيمته ان تعذر ذلك، وهو في البنوك الاسلامية قيام البنك بتقديم مبلغ محدد لفرد من الأفراد أو لأحد من عملائه، حيث يضمن سداد القرض دون مطالبته بأي زيادة من أي نوع، أو تحميله أية أعباء أو عمولات . (زغلامي، صفحة 84)

شروطه : للتمويل بالقرض الحسن مجموعة من الشروط ، نوجز أهم الشروط الأساسية كما يلي :

- يصح الاقتراض بشرط توثيقه برهن وكفيل وإشهاد وكتابة ، فإن لم يوف المقترض شرطه كان
- للمقرض حق الفسخ ، ولا يحل للمقترض التصرف فيما اقترضه قبل الوفاء بالشرط .

- التحقق من مشروعية الأسباب المطلوب من أجلها هذا القرض.
- على المقرض أن يرد القرض الى البنك نقدا بالعملة نفسها التي اقترض بها ، ويتم سدادده على أقساط متساوية يتفق عليها .
- يجب أن يكون هذا القرض بدون فائدة، أي بدون مقابل للتمويل.
- أن يكون مال المقرض معلوما ومقدرا.
- التحقق من الحاجة الفعلية للقرض وذلك باجراء دراسة اجتماعية ، أو بتقرير مقدم من جهة رسمية عاملة في هذا الميدان. (بعزيز و طاهر مخلوفي، 2018، صفحة 102)

2- التمويل متوسط الأجل

أ- التمويل بالإستصناع

يمكن تعريف الإستصناع بأنه عقد تتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات تم الإتفاق عليها، ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن للبنك أن يعهد ذلك العمل أو جزء منه لجهة أخرى تتخذه تحت اشرافه ومسؤوليته . (ابتسام و عبلة لمسلم، 2020، صفحة 94)

شروطه: تتمثل في: (مريم و بوشامة مصطفى، 2019، صفحة 314)

- بيان المصنوع محل العقد من حيث الجنس والتوع والصفة بوضوح حتى لا يبقى مجالا للاختلاف وفي حال عدم مطابقة المصنوع للأوصاف يمكن للمستصنع أن يرفض الاستلام ويفسخ العقد.
- تشغيل السيولة المتوفرة لدى البنك في العديد من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية في نفس الوقت.
- أن لا يتم تحديد مدة العقد لأجل لأنه سيصبح بيع السلم .
- أن يكون المواد الخام والعمل من الصانع.
- يجوز تأجيل دفع الثمن كله وتقسيمه الى أقساط معلومة لأجل محددة حسب رأي بعض الفقهاء .

2-2 البيع بالتقسيط

يقصد بالبيع بالتقسيط تسليم السلعة في الوقت الحالي مع تأجيل تسديد الثمن الى وقت محدد، سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه، وغالبا ما يتم تسديد الجزء المتبقي من ثمن السلعة على أقساط دورية، أو دفعات ثابتة . (جمال، 2010/2011، صفحة 98)

شروطه:

- ألا تكون السلعة المباعة وثنمها من الأصناف الربوية.
- في حالة اختلاف ثمن البيع الآجل عن ثمن البيع الفوري وحسب فترة السداد، فإن هذا يوجب الانفاق على الثمن ومدة السداد وطريقته في العقد.
- لا يحق للبائع في البيع الآجل المطالبة بالسداد قبل التاريخ المحدد له في العقد.
- اشتراط تسليم السلعة المباعة في البيع الآجل فورا وحال التعاقد، لأن الثمن هو المؤجل في هذا البيع .

3-2 التمويل التأجيري

هو عبارة عن عقد بين طرفين بحيث يقدم الطرف الأول الأموال اللازمة لاقتناء أصل معين سواء آلات أو معدات يحتاجها الطرف الثاني لممارسة مشروعه مقابل استرجاع أمواله على دفعات وبقاء ملكية الأصل له كضمان على ذلك.

يعتبر التمويل التأجيري مصدر تمويلي يعتمد عليه المستأجر من خلال استغلال أصل معين مقابل دفع أقساط تأجير تساوي في مجملها قيمة الأصل دون امتلاكه فترة زمنية محددة في الاتفاق .(دلال، 2023، صفحة 23)

شروطه:

- أن تكون المنفعة معلومة.
- أن تكون الأجرة معلومة للطرفين.
- أن تكون المنفعة مباحة، فلا تصح الإجارة على السرقة أو الزنا، أو إجارة الدار لبيع الخمر أو الدعارة.
- أن تكون المدة معلومة إذا كانت على منفعة الإنسان وكان أجيرا خاصا، أو على منفعة العين نفيا للجهالة والنزاع.(ناصر، 2002، صفحة 114)

3- التمويل قصير الأجل

1-3 التمويل بالمشاركة

المشاركة هي خلط مالين لا يتميز أحدهما عن الآخر بشرط وكذلك تعني استقرار ملك شيء له قيمة مالية بين مالكين فأكثر ولكل واحد أن يتصرف فيه تصرف المالك . ويعرفها آخرون بأنها عقد بين طرفين أو أكثر، يكون فيه العمل ورأس المال شراكة بين طرفين أو عدة أطراف، ويكون الربح على أساس الاتفاق بنسبة مئوية ، والخسارة تكون على قدر حصص رأس المال المقدم من كل طرف ودون تقصير من أحد الطرفين أو الأطراف . (جلول و صوار يوسف، 2022، صفحة 432)

2-3 التمويل بالمضاربة

المضاربة هي اتفاق بين المصرف والعميل على تمويل صفقة معينة، حيث يساهم المصرف بالمال والعميل بالعمل ويصبحان شريكين في الربح والخسارة تطبيقاً لقاعدة الغنم بالغرم، ويوزع الربح بحسب الاتفاق أما الخسارة فتقع على صاحب المال، أما العميل فيخسر وقته وجهده وعمله ما لم يثبت أي تعدي أو تقصير لأن رأس المال البشري هو على درجة واحدة مع رأس المال النقدي. (زراري، 2012/2011، صفحة 48)

شروطه: يتطلب التمويل بالمضاربة الشروط التالية: (ناصر، 2002، صفحة 81)

- أن يكون رأس المال المضاربة من النقود، ومعلوم المقدار والصفة.
- أن يكون رأس المال عينا لا ديناً في ذمة المضارب عند العقد.
- أن يعطى المضارب حرية التصرف في الأموال الخاصة بالمضاربة، بحيث لا يمكن لرب المال أن يتدخل في أعمال المضارب ولكن يمكنه المراقبة.
- أن يكون الربح معلوماً بنسبة معينة لكل من المضارب ورأس المال وليس محدداً بمبلغ ثابت ولا يجوز اختصاص أحد المتعاقدين بالربح .
- أن يكون نصيب كل من المضارب ورب المال حصة شائعة في الربح لا من رأس المال.
- عدم خلط مال المضاربة بمال العامل، فإن فعل ذلك ولم يتميز المال ضمنه.

بعد تزايد الطلب على السكن في الوقت الحالي أصبح هذا الوضع يشكل مخاوف للدولة ولمعالجة هذه المخاوف سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية بالدخول في مجال التمويل العقاري وأصبحت البنوك تساهم في التنمية المحلية وتلعب دورا فعالا في تمويل قطاع السكن. والهدف من الدراسة هو الكشف عن أهم الطرق والاجراءات التي تعتمد عليها البنوك في المساهمة لتمويل قطاع العقارات والفوائد المرتبطة بها والمعايير المؤهلة للحصول على القرض ، وتماشيا مع ما سبق وما تطرقنا اليه في هذا الفصل يمكننا القول ان الاجراءات التي اتخذتها الدولة تساهم في حل مشكلة السكن والتخفيف من حدتها بشكل مقبول وهذا يظهر في حجم القروض العقارية التي تمنحها البنوك التجارية في مجال تمويل السكن .

الفصل الثالث

الإطار التطبيقي للدراسة

القروض العقارية الممنوحة من طرف

بنك السلام الجزائري.

تمهيد:

بعد ما تطرقنا في الفصل الثاني الى الاطار النظري حول القروض العقارية وتطرقنا أيضا الى أزمة السكن، سوف نحاول من خلال الفصل الثالث بدراسة تطبيقية لبنك السلام الجزائري، حيث أن الجزائر كغيرها من الدول الأخرى تنبت العمل المصرفي الاسلامي للاستفادة من مزاياه المتعددة، فأنشأت بنك الاسلامي على غرار النظام البنكي السائد فيها المخالف للأحكام الشرعية والمتمثل في بنك السلام الجزائري الذي يسعى الى الريادة في مجال الصيرفة الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الاسلامية وتقديم خدمات ومنتجات بنكية مبتكرة.

وفي هذا الاطار قمنا بتقسيم هذا الفصل الى :

المبحث الأول : تقديم بنك السلام – الجزائر - .

المبحث الثاني : صيغ التمويل في بنك السلام

المبحث الأول: تقديم بنك السلام الجزائري

تم اختيار مصرف السلام الجزائري كدراسة في هذا البحث، وسوف يتم التطرق في هذا المبحث لتقديم مصرف السلام، ومنتجاته وصيغته التمويلية، والتعرض للخدمات المقدمة من قبله:

أولاً: تعريف ونشأة بنك السلام الجزائري

1- تعريف بنك السلام الجزائري

مصرف السلام الجزائري بنك متعدد المهام والخدمات يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته.

إن مصرف السلام الجزائري يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق، والمتعاملين، والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

(<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)

2- نشأة بنك السلام الجزائري

تم الاعلان عن انشاء مصرف السلام الجزائري بتاريخ 08 جوان 2006 وهو مصرف تجاري تأسس بموجب القانون الجزائري براس مال اجتماعي قدره 7.2 مليار دينار جزائري تم رفعه سنة 2009 الى 10 مليار دينار جزائري , كما تم خلال سنة 2020 رفع راس مال المصرف الى 15 مليار جزائري ثم الى 20 مليار دينار جزائري خلال سنة 2021 امتثالاً لنظام بنك الجزائر رقم 18 – 03 المؤرخ في 04 نوفمبر 2018 المتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك و المؤسسات المالية العاملة في الجزائر.

انطلق نشاط المصرف في تاريخ 20 اكتوبر 2008 . تتكون شبكته حالياً من 23 فرعاً موزعاً على التراب الوطني . (<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)

حيث تتمثل فروع بنك السلام الجزائري حسب الموقع الجغرافي لكل منطقة في مايلي :

(1) وسط الجزائر:

- فرع دالي ابراهيم . 233 شارع احمد واكد . دالي ابراهيم . الجزائر .
- فرع القبة . 24 جنان بن عمر . القبة . الجزائر .
- فرع باب الزوار . تجزئة بوسحاقي . ف-رقم 186 باب الزوار الجزائر .

- فرع البلدية . نهج محمد بوالضياف . ملكية مجموعة رقم 88 تجزئة 102 البلدية .
- فرع حسيبة . حي حسيبة مجموعة السكنات رقم 03 بلدية سيدي امحمد . الجزائر الوسطى .
- فرع سيدي يحيى . 04 شارع حمداني لحسن سيدي يحيى . حيدرة . الجزائر .
- فرع سطاوي . الطريق الوطني رقم 11 . القطعة رقم 402 . الملكية رقم 04 اسطاوي . الجزائر .
- فرع العناصر . 218 . شارع حسيبة بن بوعلي . بلدية محمد بلوزداد الجزائر العاصمة .
- فرع الرويبة . تجزئة كادات رقم 173 . الرويبة . الجزائر .

(2) شرق الجزائر:

- فرع سطيف . حي المناورات لعراصة تجزئة 143 قطعة رقم 11 . سطيف .
- فرع قسنطينة . نهج زويش عمار رقم 08 . سيدي مبروك الأعلى . قسنطينة .
- فرع باتنة . حي المطار رقم 240 . طريق بسكرة . باتنة .
- فرع عنابة . حي 240 مسكن . السهل الغربي . الحصنة ب رقم 03 . عنابة .
- فرع مسيلة . حي 361 قطعة . تجزئة رقم 01 . المسيلة .
- فرع بجاية . شارع محفوظي فاتح . 332 مسكن عقاري . اقامة نوميديا عمارة ب . بجاية .
- فرع عين مليلة . فرز 164 قطعة [ترقوي] . طريق باتنة . ام البواقي .
- فرع قسنطينة رتاج مول . المركز التجاري [رتاج مول] المدينة الجديدة علي منجلي رقم 89 . بلدية الخروب . قسنطينة .
- فرع برج بوعريج . حي 05 جويلية . تجزئة 475 . قطعة رقم 01 . مجموعة ملكية 54 . قسم 76 . بلدية برج بوعريج .

(3) غرب الجزائر:

- فرع وهران . تعاونية عدنان مصطفى رقم 05 . زون ايسطو . بير الجير . وهران .
- فرع وهران العثمانية . حي العثمانية . المجمع السكني 100 مسكن . عمارة ب 01 . الحصنة رقم 134 أ وب . وهران .
- فرع الشلف . عمارة 03 مجمع ترقوي . القطب الحضري الجديد بن سونة الشلف .

(4) جنوب الجزائر:

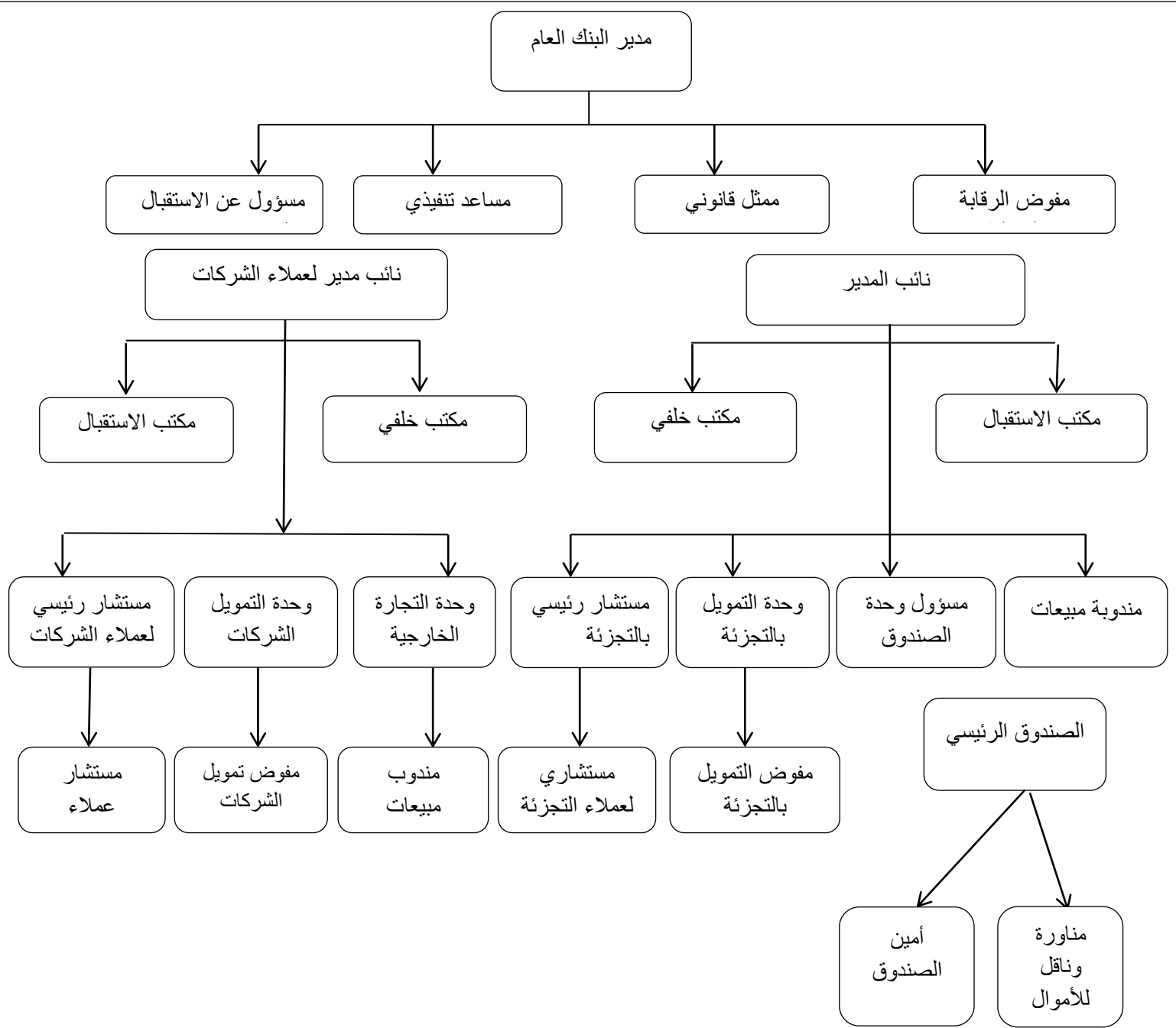
- فرع ورقلة . حي شرفة . الطريق الوطني رقم 49 . ورقلة .
- فرع أدرار . شارع بوزيدي عبد القادر رقم 145 . قطعة رقم 03 . أدرار .

- فرع بسكرة . حي سايجي قطعة رقم 69 . ملكية رقم 109 – 110 . بسكرة .
- فرع عين وسارة . حي المقراني رقم 01 . القطعة رقم 1309 . عين وسارة الجلفة .

ثانيا : الأهداف الاستراتيجية لبنك السلام الجزائر

تم الاعتماد الخطة الاستراتيجية لمصرف السلام من قبل مجلس الادارة بأهداف طموحة للنهوض بخدمات المصرف بما يحقق رضى العملاء ويدر بالأرباح المجزية للمساهمين حيث تتمحور أهداف الخطة الاستراتيجية الجديدة للمصرف فيما يلي :

- تقديم ونشر الخدمات المصرفية الاسلامية المتميزة.
 - المساهمة الفعالة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية المستدامة.
 - استحداث خدمات ومنتجات مصرفية تناسب احتياجات ورغبات كافة فئات المجتمع . ويعتبر ذلك أحد أهم ركائز تحقيق الشمول المالي من خلال تيسير الحصول على الخدمات المالية والوصول اليها وتقديمها سواء للأفراد أو المؤسسات.
 - الحرص والعمل على النهوض بجودة الخدمات المقدمة بما يحقق رضى العملاء بشكل أساسي .
 - تحقيق مستوى ربحية مرض لطموحات مساهمي المصرف.
 - تطوير الأنظمة والاجراءات المصرفية بما يرفع من جودة وسرعة الخدمات المقدمة للعملاء.
 - تطوير ورفع كفاءة الكادر البشري العامل في المصرف، ليتمكن من تقديم الخدمة بالصورة الأمثل.
 - الاهتمام بالمسؤولية الاجتماعية انطلاقا من هوية المصرف.
 - التركيز على تطبيق أحدث الأنظمة الخاصة باعتبارها حجر لتأسيس البنك الرقمي.
 - استكمال تطوير القدرات الرقابية والأساليب الاشرافية للمصرف وفقا لأفضل الممارسات، وابتكار المؤشرات الاحترازية ومؤشرات الانذار المبكر والرقابة عن بعد، وتطوير أنظمة الحوكمة ادارة المخاطر.
- (التقرير السنوي ، 2018)



رابعاً : أنشطة وخدمات مصرف السلام الجزائري :

يؤدي بنك السلام عدة أنشطة وخدمات كغيره من البنوك لضمان اتمام مهامه على أكمل وجه كما يلي:

1- الأنشطة التنظيمية لمصرف السلام الجزائري :

ساهمت نشاطات المصرف بدور كبير في تحقيق النتائج المرجوة للمصرف وتتمثل فيما يلي :

أ- متابعة تنفيذ التوصيات المقدمة في تقرير التدقيق المالي و المؤسساتاتي: بناء على طلب المصرف المركزي نهاية 2011 من جميع البنوك الخضوع الى تدقيق خارجي مالي ومؤسساتي قام المصرف لهذا الغرض باجراء مناقصة أعلنت عبر الجرائد الوطنية وانتهت الى اختيار أحد اكبر مكاتب الخبرة الدولية لتنفيذ هذه المهمة وهو مكتب الخبرة KPMG.

واذ أثنى هذا الأخير بعد تدقيقه على طريقة نمو وتطور المصرف حسب المعايير، قدم توصيات من أجل استكمال استمرار هذا النمو، وبناء عليه وضعت الادارة التنفيذية جدولا وبرنامجا زمنيا لتنفيذ هذه التوصيات .

ب- -الإجراءات التنظيمية: بهدف مراجعة وتحديث اجراءات المصرف بما يتماشى والنمو المستمر للمصرف قامت الادارة التنفيذية بمراجعة وتحديث (30) اجراء منها جميع الاجراءات المتعلقة بنشاط فروع المصرف، اضافة الى ثلاثة عشر (13) نص تنظيمي تمت المصادقة عليها.

ت- حوكمة المصرف : في اطار التزام مصرف السلام الجزائر بمعايير الحوكمة، قامت الادارة التنفيذية باستصدار مجموعة من القرارات تقضي بتشكيل عدة لجان أهمها:

- لجنة الجرد المادي للمصرف .
- لجنة المتابعة والتحصيل .
- لجنة مراجعة ومصادقة الاجراءات .
- لجنة العقود والنفقات .
- لجنة متابعة تنفيذ اجراءات المصرف .
- لجنة المراجعة والترجمة .

كما تم انشاء :

- مركز للتوثيق ولتجميع الوثائق العلمية المتعلقة بالصيرفة الاسلامية .
- دائرة التمويل الايجاري لتسيير وتطوير نشاط التمويل الإيجاري على مستوى المصرف .

• دائرة الافصاحات والتخطيط المالي المنوطة بإعداد الافصاحات القانونية واعداد الميزانية ومتابعة أدوات الرقابة على التسيير.

• خلية الامتثال ومكافحة تبييض الأموال .

ث- جوانب النشاط الأخرى : وتتمثل فيما يلي:

➤ النشاط التجاري : بلغ عدد متعاملي المصرف نهاية 2012 أربعة آلاف وخمسمائة وثلاثة وثلاثين

(4533) متعاملا بنسبة نمو فاقت 43 % مقارنة مع سنة 2011، وتم خلال سنة 2012:

• دراسة 795 طلب تمويل (285 تسهيلات دائمة و510 مؤقتة).

• اعتماد استراتيجية تنوع المحفظة من خلال استقطاب أهم المتعاملين من مختلف القطاعات الاقتصادية بالجزائر.

• اطلاق الخدمات الالكترونية عبر منتج " السلام المباشر" وكذا بطاقات الدفع "أمنة" .

• اعتماد استراتيجية التصنيف التجاري للمتعاملين من أجل تحسين خدمتنا المصرفية.

• المشاركة في تظاهرات اقتصادية للترويج بخدمات المصرف .

➤ الرقابة الشرعية على مختلف معاملات المصرف :

يحرص المراقب الشرعي بالتنسيق مع مختلف مصالح المصرف وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الحفاظ على مطابقة معاملات المصرف مع أحكام الشريعة الاسلامية وقد قام خلال سنة 2012 بعدة مهام من بينها:

• توعية عملاء المصرف بأصول ومميزات الاستثمار والتمويل الاسلامي.

• فحص العمليات التي يقوم بها المصرف والتدقيق عليها.

• متابعة تنفيذ الادارات والأقسام المعنية للتعليمات الصادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية.

➤ الأنظمة الآلية المتعلقة ببيئة الأجهزة والشبكة : تم خلال 2012 انجاز عدة مشاريع متعلقة

بنظم المعلومات أهمها :

• تطوير برنامج تسيير سقوف التسهيلات .

• تحديث برنامج سويفت من نسخة ستة الى النسخة سبعة .

• تطوير برامج الطباعة STREAM SERVE الطور الثاني .

• تفعيل تقنية ارسال كشف حسابات المتعاملين نهاية كل شهر عبر ايميل (AVIS) .

• تطوير برنامج الخدمات المصرفية بالانترنت .

➤ الموارد البشرية : قامت ادارة الموارد البشرية خلال سنة 2012 بانجاز المشاريع التالية:

- انشاء نظام المعلومات الخاص بتسيير الموارد البشرية .
- اعداد البطاقات الوصفية لوظائف الفرع .
- تقييم الأداء الشهري والسنوي للموظفين حسب النموذج المعتمد .

2- خدمات مصرف السلام الجزائري :

من أهم الخدمات التي يقدمها المصرف مايلي :

أ -التمويلات :

❖ التمويل الإيجاري : السلام ايجار هو عبارة عن تمويل تأجيري لمعدات للاستخدام المهني مع وعد

أحادي الجانب للبيع على أقصى تقدير نهاية العقد ، لصالح المستأجر بسعر متفق عليه 1 دينار

رمزي .

يتم اختيار المعدات للاستخدام المهني بحرية من قبل العميل.

السلام ايجار هو أداة تمويل يلبي احتياجات المتعاملين الذين يواجهون مشاكل تمويل الاستثمار عن

طريق التمويل التقليدي :

• الشركات (الشركات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات المتوسطة والصغيرة) .

• المهنيين .

• التجار .

• الحرفيين . (<https://www.alsalamalgeria.com> ، 2024)

- المزايا الممنوحة :

• صيغة تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف .

• فرصة اقتناء معدات مع الحفاظ على السيولة .

• حرية اختيار العتاد والمورد .

• القدرة على الدفع فورا للمورد .

• امتياز الاعفاء من الرسم على قيمة الضريبة المضافة عند الشراء .

• حق الاستفادة من عدة امتيازات ضريبية .

• امكانية تملك المعدات عند نهاية مدة الايجار مقابل قيمة رمزية.

- مبلغ التمويل غير محدد .
 - مدة التمويل من 03 الى 5 سنوات .
 - الدفع نقدا الى المورد الخاص بك .
 - تأمين الايجار الثابت طوال فترة العقد .
 - الشروط الأهلية :
 - تصريح حقيقي للميزانية .
 - اثبات سنتين من النشاط المني على الأقل .
- ❖ التمويل الاستهلاكي لاقتناء سيارة : السلام تيسير تقسيط سداد ثمن سيارة شرط أن تكون منتجة أو مركبة محليا .

- المزايا :

- صيغة التمويل " البيع بالتقسيط " معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف .
- امكانية رفع قيمة التمويل بدعم من (الزوج ، الزوجة) .
- تقسيط سداد يمتد من 12 الى 60 شهرا .

- شروط الأهلية :

- السن ما بين 19 و 75 سنة (تاريخ آخر قسط) .
- أن تكون موظفا ، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت .
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر) .
- مرسوم أقدمية في العمل لا تقل عن 6 أشهر .
- مستحقات شهرية لا تتعدى 30% من مداخيلك الشهرية .
- هامش ضمان الجدية يبتدىء من 10% من قيمة السيارة .

- الوثائق المطلوبة :

- ملف تمويل السيارات .
- استمارة طلب بيع بالتقسيط .
- تعهد كتابي للاقتطاع من الراتب .
- تصريح لاستشارة صاحب العمل .
- تصريح لاستشارة مركز المخاطر على مستوى بنك الجزائر .

- تعهد كتابي لتوطين الأجر لدى مصرف السلام الجزائر.

❖ التمويل العقاري لامتلاك منزل :

- المزايا :

- صيغة تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف .
- تمويل تصل قيمته الى 20 مليون دينار جزائري .
- فترة سداد تمتد من 5 الى 25 سنة .

- شروط الأهلية :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع .
- عقد عمل غير محدد المدة . (<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيرادات ثابتة .
- أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج و أكثر).
- هامش ضمان الجدية يبتدئ من 10% من قيمة المسكن .
- توطين الراتب لدى مصرف السلام – الجزائر أو الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي .

❖ التمويل الاستهلاكي لاقتناء دراجة نارية :

- المزايا :

- صيغة تمويل معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف .
- تقسيط السداد يمتد من 12 الى 60 شهرا .
- تمويل يمكن أن يغطي 100% من قيمة المنتج (حسب قدرة الاستدانة) .
- أقساط شهرية لا تتعدى 30% من مداخيلكم الشهرية .
- الاستفادة من تخفيض 50% من التغطية التأمينية التكافلية ضد جميع المخاطر.

❖ التمويل العقاري :

- المزايا :

- صيغة تمويل ميسرة ومرنة .
- اجراءات سريعة ومبسطة .

- فريق عمل محترف في خدمتكم لتقديم المشورة والمرافقة .
- تمويل متناسق مع مخططاتكم التنموية .

❖ الخزانات الحديدية :

مصرف السلام – الجزائر يوفر خدمة استئجار خزانات الأمانات الحديدية ، ويمكنكم بهذا من الاحتفاظ بالأغراض الثمينة والوثائق المهمة في مكان آمن .

- المزايا :

- خزانات أمان متوغرة بثلاثة أحجام : الصغيرة ، المتوسطة والكبيرة ، كي تناسب والمقتنيات الثمينة .
- يمكنكم استئجارها بصفة شخصية ولمدة سنة .
- خزانات الأمانات الحديدية لا يمكن أن تفتح الا بحضوركم .
- خزانات أمانة .
- خزانات سرية .
- خزانات خصوصية .

➤ خدمات اخرى يقدمها مصرف السلام الجزائري : (<https://www.alsalamalgeria.com>) ،
(2024)

- فتح حساب للمتعاملين .
- توفير جهاز الدفع الالكتروني .
- يوفر للمتعاملين بطاقة الدفع (أمانة) لكل سحب ودفع خاص على مدار الاسبوع و 24/24 .
- بطاقة ودفتر التوفير (امنيتي) لادخار اموال الافراد مع توفرها في اي وقت .
- اضافة الى فتح حسابات متنوعة ادخارية واستثمارية وفق شروط المصرف منها : حساب أمنياتي .
- حساب هديتي . حساب عمرتي . حساب سياحتي .

خامسا : منتجات مصرف السلام الجزائري :

1- التمويل العقاري لامتلاك منزل : (<https://www.alsalamalgeria.com>, 2024)

- مزايا :

من مزايا هذا التمويل مايلي :

- صيغة تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف.
- تمويل تصل قيمته الى 20 مليون دينار جزائري.
- فترة السداد تمتد من 5 الى 10 سنوات.

- شروطه :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع.
- عقد عمل غير محدد المدة .
- أن تكون موظفا . صاحب مهنة حرة . تاجر او صاحب ايرادات ثابتة.
- أن تكون حامل للجنسية الجزائرية (مقيم بالجزائر او بالمهجر) .
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج واكثر).
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500 اورو) للمقيمين بالمهجر .
- هامش ضمان الجدية يبتدى من 10 بالمئة من قيمة المسكن .
- توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائري او الاقطاع الدائم من الحساب البريدي .
- امكانية رفع قيمة التمويل من افراد عائلتك من الدرجة الاولى او الزوج .

- الصيغة الشرعية لهذا التمويل :

- صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك .
- صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة .

- الوثائق المطلوبة للحصول على هذا التمويل :

- ملف طلب اقتناء مسكن قديم او جديد لدى الخواص .
- ملف طلب اقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري .
- استمارة طلب تمويل عقاري .
- وعد بالبيع تحت ختم خاص .

- تصريح الاستشارة مركز المخاطر على مستوى بنك الجزائر.
- تعهد كتابي لتوطين الاجر لدى مصرف السلام الجزائر.

2- التمويل العقاري لبناء او توسيع منزل : (<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)

- مزايا هذا التمويل :

- صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.
- تمويل تصل قيمته الى 20 مليون دج.
- فترة السداد تمتد من 5 الى 15 سنة .

- شروط هذا التمويل :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع .
- عقد عمل غير محدد المدة .
- أن تكون موظفا صاحب مهنة حرة او تاجرا او صاحب ايرادات ثابتة .
- أن تكون جزائري الجنسية .
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج فما فوق) .
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة بالنسبة للمقيمين بالمهجر .
- هامش ضمان الجدية يبتدى من 10 بالمئة من قيمة اشغال البناء او التوسعة .
- توطين الراتب لدى مصرف السلام او الاقترع الدائم من الحساب البريدي .
- امكانية رفع قيمة التمويل بدعم من افراد عائلتك من الدرجة الاولى او الزوج .

- الصيغة الشرعية لهذا التمويل :

- صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة

- الوثائق المطلوبة للحصول على هذا التمويل :

- الوثائق المطلوبة لبناء منزل .
- الوثائق المطلوبة لتوسيع منزل .

3- التمويل العقاري لتهيئة منزل : (<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)

- المزايا :

- صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

- تمويل يمكن ان يغطي 100 بالمئة من قيمة اشغال التهيئة .
- تصل قيمته الى 5 مليون دج.
- فترة السداد تمتد من 2 الى 7 سنوات.
- يقدم مع او من دون رهن عقاري .
- الشروط :
- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ اخرقسط مدفوع .
- عقد عمل غير محدد المدة.
- أن تكون موظفا صاحب مهنة حرة او تاجرا او صاحب ايراد ثابت .
- أن تكون جزائري الجنسية .
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة 40000 دج او اكثر .
- أن تكون مداخيلك ثابتة ومنتظمة للمقيمين بالمهجر .
- توظيف الراتب لدى المصرف او الاقتطاع من الحساب البريدي (ccp) .
- امكانية رفع قيمة التمويل بدعم من افراد عائلتك من الدرجة الاولى او الزوج .
- الصيغة الشرعية :
- صيغة الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني .
- صيغة البيع الاجل .
- صيغة المشاركة.
- الوثائق المطلوبة :
- ملف طلب تهيئة منزل مع الرهن .
- ملف طلب تهيئة منزل بدون الرهن.
- استمارة طلب تمويل عقاري.
- تعهد لتهيئة منزل .
- تصريح لاستشارة مركز المخاطر على مستوى بنك الجزائر .
- تعهد كتابي لتوظيف الاجر لدى مصرف السلام الجزائر .

4- التمويل العقاري للاستئجار منزل :

- المزايا :

صيغة التمويل (الاجارة من الباطن) معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف تقسيط سداد يمتد من 12 الى 24 شهرا تصل قيمته الى 1.5 مليون دج

الشروط :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع.
- أن تكون موظفا صاحب مهنة حرة تاجرا او صاحب ايراد ثابت.
- أن يكون لديه راتب و دخل شهري صافي ومنتظم مقدر ب 40000 دج على الأقل .
- لديه راتب و دخل صافي و منتظم مقدر ب 30000 دج وفقا للشروط التالية :
- الدخل الصافي و المنتظم للزوج كضمان شخصي يجب الا يقل عن 20000 دج.
- الكفالة التضامنية و الشخصية للزوج العامل .
- تمويل يمكن ان يغطي 100 بالمئة مع ضرورة تسبيق قسطين للايجار (في حدود قدرة استدانة المتعامل).
- مرسوم وأقدمية في العمل لا تقل عن سنتين بالنسبة لأصحاب المهن الحرة التجار و الحرفيين .
- امكانية رفع قيمة التمويل بدعم من افراد عائلتك من الدرجة الأولى.
- يمضي المصرف عقد ايجار توثيقي مع المؤجر الاصلي و يمضي فيما بعد عقد ايجار من الباطن مع المتعامل .

-الصيغة الشرعية :

- صيغة الاجارة من الباطن .

-الوثائق المطلوبة :

- ملف طلب استئجار منزل
- استمارة طلب تمويل عقاري

5- التمويل العقاري : lpa lpp lsp

- المزايا :

- الملكية مشتركة بين العميل و مصرف السلام الجزائري .
- يؤجر المصرف حصته الشائعة في الشركة اجارة منتهية بالتملك .

- مدة الايجار تصل الى 25 عاما كحد اقصى للسكن 70 عاما عند اخر قسط .
- الشروط :
- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع.
- أن تكون موظف صاحب مهنة حرة او تاجر او صاحب ايراد ثابت.
- أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالجزائر.
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج واكثر).
- مساهمتك في الشراكة لا تقل عن 30 بالمئة من قيمة السكن.
- التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر. مباشرة بعد حصول العميل على وثائق نقل الملكية العقارية .
- اكتتاب لتأمين أمان الاسرة .
- شيك من مصرف السلام بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية و المكلف بعملية نقل الملكية وتسجيل الرهن العقاري .
- الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام.
- يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .
- توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائري . (<https://www.alsalamalgeria.com>، 2024)
- الصيغة الشرعية :
- صيغة المشاركة لدى المصرف على اساس شركة الملك
- الوثائق المطلوبة :
- ملف طلب اقتناء مسكن عقاري مدعم .
- صيف التمويل العقاري في مصرف السلام الجزائري :
- أ- المراجعة للواعد بالشراء :

هي عملية شراء المصرف لاصول منقولة او غير منقولة بمواصفات محددة بناء على طلب ووعد المتعامل بشرائها ثم اعادة بيعها مربحة بعد تملكها و قبضها بثمان يتضمن التكلفة مضافا اليها هامش ربح موعود به من المتعامل .

فالعلمية مكونة من وعد بالشراء ثم شراء البضاعة ثم بيعها مربحة . ومن ثم فهي ليست من قبيل بيع الانسان ما ليس عنده .لأن المصرف لا يعرض ان يبيع شيئا . ولكنه يتلقى امرا بالشراء . وهو

لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب ويعرضه على المشتري ليرى اذا كان مطابقا لما وصف أم لا . كما ان هذه العملية لا تنطوي على ربح مالم يضمن . لأن المصرف قد قبض ثمن البضاعة التي اشتراها فانتقل اليه الضمان .

ب- الإجارة :

هو عقد بين المصرف والمتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عينة موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد وهي نوعان :

1- اجارة منتهية بالتمليك : وهي التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة مشتراة من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث .

2- اجارة تشغيلية : وهي التي تعود فيها العين المستأجرة الى المؤجر في نهاية مدة الاجارة .

ج- الإستصناع : (<https://www.alsalamalgeria.com> ، 2024)

تعريف عقد الإستصناع : هو عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها .

يعتمد المصرف في اطار التمويل عن طريق الإستصناع على صيغتين اثنتين بحسب موضوع الإستصناع :

➤ صيغة الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني :

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل ببناء او تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب و المخططات المرفقة به . ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون احدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا . حيث ينعقد الإستصناع الاول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة اليه ثم يعقد المصرف استصناعا موازيا مع مقاول من اجل انجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد على ان يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر .

➤ صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في غير المباني :

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتصنيع سلع او تجهيزات طبقا للمواصفات المحددة ضمن طلبه عن طريق عقد استصناع مواز للإستصناع الاول مع صانع يستصنع من خلاله المصنوعات المطلوبة .

وهناك صيغة أخرى تتمثل في الإستصناع مع التوكيل بالبيع : وهي صيغة يقوم المصرف من خلالها بشراء سلع او تجهيزات مصنعة من قبل المتعامل ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها . وعليه فان هذه الصيغة تعتمد على عقدين :

- عقد استصناع يكون المصرف فيه مستصنعا والمتعامل صانعا
- وعقد توكيل بالبيع يوكل من خلاله المصرف المتعامل في بيع المصنوعات .

د- السلم :

هي صيغة تمويل تتم على مرحلتين وتعتمد على عقدين منفصلين عقد بيع السلم وعقد التوكيل بالبيع حيث يقوم المصرف بشراء سلع او بضائع من المتعامل سلما ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها.

تعريف السلم : هو عقد بين المتعامل (البائع) و المصرف (المشتري) بمقتضاه يلتزم المشتري بدفع الثمن معجلا مقابل استلام المبيع مؤجلا على ان يكون المسلم فيه مضبوطا بصفات محددة ويسلم في أجل معلوم.

تعريف السلم الموازي : يتمثل في دخول المصرف في عقد سلم مستقل ثان مع طرف اخر على سلعة مواصفاتها مطابقة للسلعة المتعاقد عليها في السلم الاول وذلك بهدف بيع السلعة المشتراة ضمن عقد السلم الاول دون ان يعلق العقد الثاني على نفاذ العقد الاول .

تعريف عقد التوكيل بالبيع : هو عقد مستقل يقوم من خلاله المصرف بتوكيل المتعامل البائع سلما ببيع السلع محل عقد بيع السلم بعد تسليمها للمصرف بشروط معينة .

و- المضاربة

المضاربة عقد شراكة في الربح بمال احد الطرفين وعمل من الاخر وهي عقد مشروع ينظم التعاون الاستثماري بين راس المال من جهة والعمل من جهة أخرى بحيث يكون الربح الناتج عنها مشتركا ومشاعا بين طرفيها وفق ما يتفقان عليه ويسمى الطرف الذي يدفع راس المال (رب المال) ويسمى الطرف الذي عليه العمل (المضارب)

المضاربة المطلقة : هي التي يفوض فيها رب المال المضارب في أن يدير عمليات المضاربة دون أن يقيد به بقيود . حيث يعمل فيها بسلطات تقديرية واسعة

المضاربة المقيدة : هي التي يقيد فيها رب المال المضارب بالمكان أو المجال الذي يعمل فيه وبكل ما يراه مناسبا بما لا يمنع المضارب عن العمل .

عقد المضاربة لدى المصرف : عقد مشاركة بين المصرف و المتعامل في صفقة او مشروع . يقوم المصرف بتمويله ويتكفل بإدارته وتنفيذه على ان يوزع الربح بينهما بحسب النسب المتفق عليها .

هـ- المشاركة

تنفذ صيغة المشاركة لدى المصرف من خلال شركة العقد وشركة الملك وتكون الشرمة فيهما شركة دائمة ومتناقصة .

شركة العقد : هي اتفاق بين اثنين او أكثر على خلط اموالهما أو عملهما أو التزاميهما في الذمة بقصد الإسترباح .

شركة الملك : تملك اثنين فأكثر علينا او دينا عن طريق الإرث أو الشراء او الهبة أو الوصية أو نحو ذلك من أسباب التملك ويكون كل منهما أجنبيا في نصيب صاحبه ممنوعا من التصرف فيه إلا بإذنه .

صيغة المشاركة لدى المصرف على اساس شركة العقد : هي شركة يعقدها المصرف مع المتعامل حيث يسهم كل منها في رأس مال صفقة او مشروع على أن يقتسما الربح المحقق بناء على النسب المتفق عليها ضمن العقد . وتظل الشركة قائمة الى انقضاء مدتها او موضوعها .

صيغة المشاركة لدى المصرف على اساس شركة الملك : هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى اساسه ما يقوم المصرف بايجار هذه الحصة الى المتعامل اجارة منتهية بالتمليك .

المشاركة المتناقصة : هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بمشاركة المتعامل في مشروع قائم أو بصدد الإنجاز على أن يقتسما الأرباح المحققة وفق النسب المتفق عليها ويعد المصرف في اطارها المتعامل من خلال وعد منفصل ان يبيعه حصصه تدريجيا أو دفعة واحدة حيث يتنازل عنها بناء على طلب المتعامل بعقود بيع مستقلة ومتعاقبة بالثمن المتفق عليه عند البيع .

فالمشاركة المتناقصة عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا الى ان يتملك المشتري المشروع بكامله وتتكون هذه العملية من الشركة في أول الأمر ثم البيع و الشراء بين الشريكين على أن لا يكون البيع و الشراء مشروطا في هذه الشركة وانما يتعهد الشريك بذلك بوعد منفصل عن الشركة وكذلك يقع البيع و الشراء بعقد منفصل عن الشركة ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر . (https://www.alsalamalgeria.com، 2024)

ي-البيع الآجل

هو البيع الذي يتفق فيه العاقدان على تأجيل دفع الثمن الى موعد محدد في المستقبل وقد يكون الدفع جملة واحدة او على أقساط .

صيغة بيع الاجل لدى المصرف : هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع او بضائع او آلات او معدات بناء على طلب المتعامل . ويقوم بعد تملكه لها و قبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالاجل.

ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف لان المصرف لا يبيع ما لا يملك ماهو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف . كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعة الهلاك .

تتوزع صيغ بيع الآجل لدى المصرف بين صيغ بيع الآجل للمؤسسات وصيغ بيع الآجل للأفراد :

صيغ بيع الآجل للمؤسسات تتم من خلال تأجيل دفع الثمن الى أجل محدد دفعة واحدة او على أقساط أما صيغ بيع الآجل للأفراد فتتم من خلال تقسيط دفع الثمن لأجل محدد وفق صيغة البيع بالتقسيط . (<https://www.alsalamalggeria.com>, 2024).

المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري لبنك السلام في الفترة بين (2013-2020)

من خلال هذا المبحث يمكننا عرض بعض احصائيات وأرقام تتعلق بأهم الصيغ الإسلامية المتعامل بها في بنك السلام وتتمثل فيما يلي:

أولاً : مدى مساهمة المصرف في تمويل قطاع السكن للأفراد خلال السنوات 2013-2017

جدول رقم01: توزيع التمويل العقاري للأفراد حسب الصيغ خلال الفترة 2013-2017

البيان	الصيغ التمويلية المستحدثة في مجال التمويل العقاري المطبقة 2017/2013	القطاعات الممولة للمساهمة في تخفيف من أزمة السكن.
2013	خدمة " السلام ايجار" بأسلوب تمويلية تاجر	مواد البناء، مقاولات وأشغال عمومية.
2014	الاعتماد على الادوات التمويلية الاكثر مردودية وأقل مخاطرة	ترقية العقارية، مواد بناء، مقاولات وأشغال عمومية مقدرة ب 32.21% من نسبة تمويل.
2015	الاستصناع والسلم والاجارة.	تقليص في استراد مواد البناء و استقطاب متعاملين جدد في مجال المقاولات والأشغال العمومية.
2016	تنوع في الصيغ بغرض استقطاب المتعاملين المتميزين.	قطاع تجارة للمواد البناء، وقطاع الترقية العقارية، وقطاع المقاولات.
2017	اطلاق منتج جديد " دار السلام" • اسلوب الاستصناع والاستصناع الموازي وأسلوب البيع الآجل و المشاركة. • أسلوب المشاركة على أساس شركة الملك.	• تمويل تهيئة منزل بدون رهن عقاري. • لتمويل سكنات الترقية العمومية LPP .

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر خلال فترة 2013 م الى غاية 2017م.

جدول رقم02: مدى مساهمة المصرف في تمويل قطاع السكن للأفراد خلال السنوات 2013م الى 2017 م .

المبالغ : بالآلاف دينار جزائري

السنوات	2013	2014	2015	2016	2017
المبالغ	421613	143348	92031	494700	1376376
التغير	346409	-278265	-51317	402669	881676
النسبة	5%	66%	36%	437%	178%

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر.

من خلال الجدول 02 والذي يوضح مساهمة مصرف السلام في تمويل قطاع السكن في الجزائر لاحظنا تباين في مساهمة البنك في تمويله لقطاع السكن بين سنوات 2013 و 2017 حيث نلاحظ في 2017

الفصل الثالث: الإطار التطبيقي للدراسة

مساهمة مساهمة كبيرة لبنك السلام في تمويل قطاع السكن في الجزائر حيث قدرت نسبة التغير مقارنة بسنة 2013 ب 178% في 2017 وهذا راجع أساسا الى مختلف البرامج السكنية التي طرحتها الدولة حيث قدرت هذه المساهمة ب 92031 ألف دينار جزائري وكانت نسبة التغير لهذه المساهمة 36% مقارنة ب 2013 وتعتبر نسبة ضئيلة نوعا ما .

ثانيا: التمويلات التي يقدمها بنك السلام في الفترة 2017-2020

جدول رقم 03: نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر -

التمويلات	السنوات	2017	2018	2019	2020	المتوسط
تمويلات الاستغلال	%73,12	%63,41	%62,93	%79,97	%69,857	
تمويل الاستثمار	%22,01	%15,74	%13,41	%12,54	%15,925	
تمويل عقاري للأفراد	%4,78	%3,37	%0,03	%4,45	%3,157	
تمويلات استهلاكي للأفراد	%9,84	%17,3	%19,81	%15,51	%15,615	
حسابات جارية	%0,07	%0,07	%0,24	%0,04	%0,105	

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على تقارير بنك السلام

نلاحظ تباين في مساهمة البنك بين سنتي 2017 و 2020 في هذا المجال حيث بلغت أعلى نسبة سنة 2020 فقد بلغت نسبة تمويل الاستغلال حوالي 80% مقارنة بالسنوات السابقة وهذا يدل على مختلف البرامج السكنية خاصة سكنات العدل التي استهدفت الدولة من خلالها فئة كبيرة من الزبائن وكذلك البنك استقطب هذه الفئة لمنح قروض عقارية بصيغة التمويل الاسلامي .

جدول رقم 04: نسب تغير التمويلات

السنوات	2018 - 2017	2019 - 2018	2020 - 2019
تمويلات الاستغلال.	%56	%26	%24
تمويلات الاستثمار.	%28	%8	%9
تمويل عقاري للأفراد.	%63	%35	%21
تمويلات استهلاكية للأفراد	%217	%44	%24
حسابات جارية مدينة .	%76	%338	%82

المصدر: من اعداد الطالبتين باعتماد على تقارير بنك السلام للسنوات 2017-2018-2019-2020

نلاحظ من خلال الجدول ان أنواع التمويلات قد انخفضت عما كانت عليه في الفترة 2017-2018

يعود ذلك بالأساس الى توسع قاعدة المتعاملين وتنويع المنتجات وافتتاح فروع جديدة.

جدول رقم 05: تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام – الجزائر – خلال السنوات 2017 الى

2020

السنوات	2017	2018	2019	2020
حجم التمويل العقاري للأفراد	1376376	22468993	3029808	3668972
حجم التمويل الاجمالي	37118545	66614537	84483080	82400136
نسبة التمويل العقاري للأفراد من اجمالي التمويل	%3.7	%33.7	%3.5	%4.4

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على التقارير السنوية لبنك السلام

نلاحظ من خلال الجدول رقم 05 تزايد في حجم التمويل الإجمالي خلال سنوات 2017، 2018، 2019

حيث قدر حجم التمويل الإجمالي سنة 2019 ب 84483080 دينار جزائري لينخفض سنة 2020 وقد

قدر ب 82400136 دينار جزائري.

أما حجم التمويل العقاري للأفراد فقد كان في ارتفاع خلال سنوات الدراسة حيث سجلت أدنى قيمة له سنة 2017 ب 1376376 دج وأعلى قيمة له سنة 2020.

أما فيما يخص حصة التمويل العقاري للأفراد من اجمالي التمويل خلال سنوات الدراسة فكانت غير متوازنة، فقد كانت النسبة سنة 2017 3.7% لترتفع ارتفاعا كبيرا سنة 2018 لتعود في الإنخفاض سنة 2019 و 2020 فكانت النسبة 3.5% و 4.4% على التوالي .

جدول رقم 06: مدى مساهمة صيغة الإستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام

السنة	2017	2018	2019	2020
التمويلات				
حجم التمويل بصيغة الاستصناع	1180	1930	3749	6006
حجم التمويل العقاري الاجمالي	41537	62382	76609	86538
نسبة التمويل بصيغة الاستصناع	2.8%	3%	4.8%	6.9%

المصدر: من اعداد الطالبتين بالإعتماد على التقارير السنوية للبنك.

من خلال الجدول رقم 06 أن حجم التمويل العقاري بصيغة الإستصناع في تطور ملحوظ حيث ارتفعت نسبة التمويل بصيغة الإستصناع ب 2.1% خلال سنة 2020 مقارنة ب سنة 2019 حيث قدرت قيمة 6006 دج سنة 2020 أي بزيادة قيمتها 2257 دج مقارنة بسنة 2019 وهذا ما يؤكد اهتمام بنك السلام بهذا النوع من الصيغ (صيغة الإستصناع) وهذا مايدل على نجاح آلية الإستصناع في التمويل العقاري في الوقت الحاضر، لأنها تعتبر من الصيغ الحديثة في البنك بالإضافة الى أنها تعتمد على الطرق التمويلية الشرعية.

- إن ما تقدمه البنوك الاسلامية من منتجات وخدمات متنوعة جعل المواطنين يلج على الحصول على سكن من خلال مختلف الصيغ التي تطرحها البنوك سواء كانت البنوك التقليدية أو بنوك اسلامية وهذا يجعلهم يلجؤون الى بنك السلام وقد وجدنا أن حصة بنك السلام مرتفعة مقارنة ببعض البنوك .

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال هذا الفصل، الذي تناولنا فيه دراسة تطبيقية كانت على مستوى بنك السلام الجزائري، نقول أن بنك السلام الجزائري يقدم عدة أنواع من التمويلات تتوافق مع التمويل العقاري وبصيغ ملائمة له.

كذلك تم التوصل من خلال دراسة التقارير السنوية إلى أن المصرف يلعب دور كبير في التمويل العقاري وهو يسعى إلى محاولة القضاء على أزمة السكن عن طريق عدة منتجات تتوافق مع متطلبات الأفراد من جهة وبمقتضى الشريعة الإسلامية من جهة أخرى.

أما بالنسبة إلى حصة التمويل العقاري بصيغة الاستصناع من إجمالي التمويلات فقد كانت في تزايد مستمر خلال فترة سنوات الدراسة.

من خلال هذه الدراسة التي ركزت حول القرض العقاري كوسيلة لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، أصبح واضحاً أن قطاع السكن لا يزال يعتبر من أهم احتياجات المجتمع الجزائري حيث يعتبر من الإحتياجات المهمة للمواطنين على الرغم من الظروف المالية الصعبة يحتل السكن مكانة هامة في استراتيجية لتنمية الاجتماعية والاقتصادية.

لقد أصبحت مشكلة السكن هي الأولوية للسلطة العامة التي تحاول تقليل العجز الناتج عن أزمة الطلب والعرض من خلال وضع برامج لتغطية هذا العجز المستمر، تعتمد هذه البرامج على تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية كوسيلة بديلة للحصول على سكن مناسب.

يعتبر القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد لتلبية احتياجاتهم في شراء أو تجديد أو توسيع السكن المناسب،

إنه وسيلة أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر ومع ذلك ورغم الدور الكبير الذي يلعبه القرض العقاري في تمويل المشاريع السكنية إلا أنه لم يحقق النتائج المرجوة في مجال معالجة السكن وتخفيفها وأنها أزمة عالمية كانت وستبقى.

وفي الأخير يجب ذكر أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة إضافة إلى طرح مجموعة من الإقتراحات التي يمكن الأخذ بها لتعزيز دور القرض العقاري في مواجهة أزمة السكن في الجزائر وهي كالتالي:

النتائج:

- توصلنا إلى أن القرض العقاري وسيلة لتنمية الإقتصاد والمجتمع بالرغم من أنها لم تحقق النجاح المنتظر في الحد من أزمة السكن إلا أنها ساهمت في التخفيف من تفاقم هذه المشكلة بشكل مقبول .
- تعتبر أزمة السكن من أصعب المشكلات التي تعاني منها الدولة الجزائرية ولا يوجد حل للتخلص منها الدولة الجزائرية ولا يوجد حل للتخلص منها إلا بالقضاء على أسبابها .
- تساهم منتجات بنك السلام في الحد من أزمة السكن من خلال مزاياها التي تتوافق مع ظروف الزبائن وإقبالهم على الطلب.
- تعتبر صيغة الإستصناع من أكثر الصيغ التمويلية التي تتماشى مع الخصائص التمويلية للسوق العقاري.

اختبار صحة الفرضيات:

- يقدم بنك السلام صيغ تمويلية متمثلة في المشاركة، المضاربة، السلم، الاجارة، والاستصناع وهي بدورها ساهمت في الحد من مشكلة تمويل السكن في الجزائر هذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.
- ساهمت صيغة الاستصناع في التخفيف من حدة مشكلة تمويل السكن بنسبة مقبولة نسبيا وذلك من خلال مزاياها التي تتوافق مع متطلبات وظروف الزبائن هذا ما يثبت أن الفرضية الثانية مقبولة .

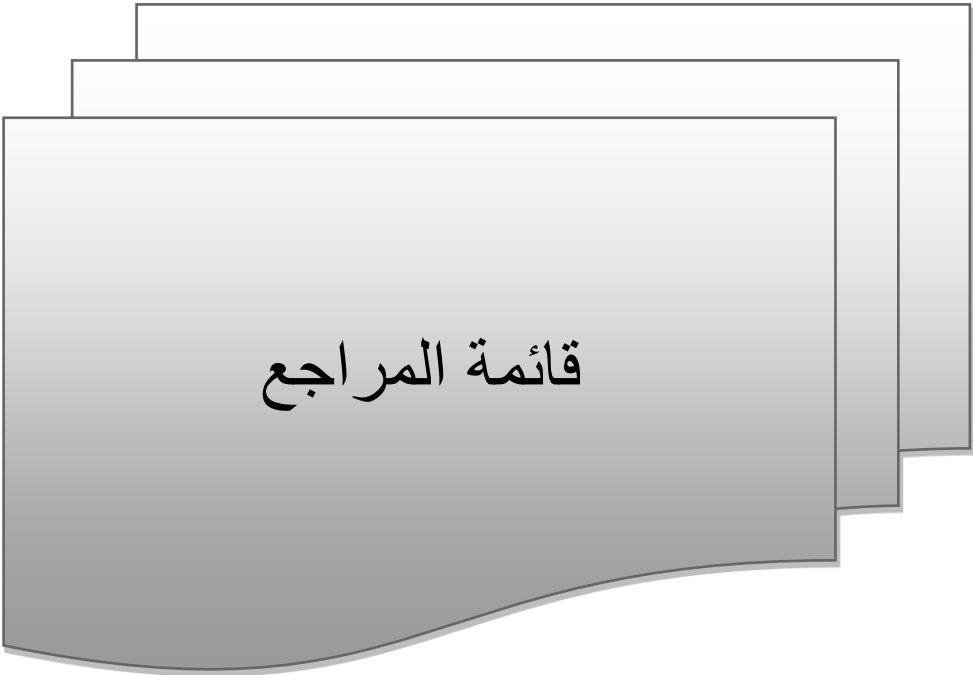
التوصيات:

- تعتبر التمويلات العقارية ذات أهمية كبيرة ذلك لما تساهم فيه من حل أزمة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين السكن الملائم بأسعار مناسبة.
- مضاعفة شبابيك التمويل الإسلامي على مختلف الصيغ العقارية أو التجارية لأن هناك فئة واسعة من العملاء يتوجهون إلى البنوك الإسلامية كونها صيغة اسلامية ذات طابع ديني فيتجنبون المؤسسات المالية الربوية ويلجئون إلى البنوك الإسلامية لمنحها قروض عقارية بصيغ حلال .
- يجب اعطاء أهمية كبيرة لتمويل قطاع العقار لأنها تساعد في تثمين التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

آفاق الدراسة:

- بعد دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، وذلك للبحث عن مدى مساهمة القروض العقارية في التمويل العقاري من خلال المعلومات المتوفرة.
- بالاضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة لا زالت عالقة والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وأبحاث أخرى مستقبلية، يمكن أن نسوق بعضها فيما يلي:

- اقبال الدولة على البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر.
- دور البرامج السكنية المتمثلة في LPP في معالجة أزمة السكن في الجزائر.
- فعالية البرامج السكنية ADL في التقليل من أزمة السكن في الجزائر.



قائمة المراجع

قائمة المراجع:

- 1- يوسف مسعودي، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجالات القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، جامعة البليدة 02، الجزائر.
- 2- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم تسيير، تخصص تحليل اقتصادي، الجزائر، 2012.
- 3- طاهر طياغو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل المشاريع ترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05/العدد 03/2021 المديّة، الجزائر.
- 4- أقوال زواوية، اسماعيل مراد، بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 07، الجزائر 2017.
- 5- بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، جوان 2015 .
- 6- منزلة، ليلي بلحسل، فوزية ميراوي، القرض العقاري الموجه للأفراد- آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، المجلد 10، العدد، 01/ 2022.
- 7- يماني خالدية أمينة ليلي، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 12، العدد 02، جامعة ابن خلدون- تيارت- الجزائر.
- 8- هند ريم، أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول، مجلة روافد للدراسات والأبحاث العلمية في العلوم الإجتماعية والإنسانية، المجلد 06، ديسمبر 2022.
- 9- مراد بن حرز الله، أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي علي كافي- تندوف- الجزائر.
- 10- ابراهيم مروان جميل الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الإقتصاد والعلوم الإدارية جامعة آل البيت، الأردن.

- 11- منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية- المجلد 25- العدد الثاني 2009.
- 12- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة باتنة، 2016-2017 .
- 13- اسحاق بن مالك، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاتر السياسة والقانون المجلد 15، العدد 01، جامعة قصري مرياح، ورقلة، الجزائر.
- 14- بورغدة حسين، درحمن حنان، التأصيل النظري لصيغة التمويل بالسلم وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، مجلة كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة سطيف 01- الجزائر 2016.
- 15- وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر المعاصر، بيروت- لبنان 2002.
- 16- زغلامي مريم، تمويل المشروعات الصغيرة في الجزائر من خلال القرض الحسن مع الاشارة للهيئات الممولة، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، دراسات اقتصادية – جامعة تبسة، الجزائر.
- 17- طاهر مخلوفي، بعزيز سعيد، تمويل المشاريع المصغرة بصيغة القرض الحسن في الجزائر، مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، المجلد 03- العدد 05- جوان 2018.
- 18- ابتسام طوبال، عبلة لمسلم، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، دراسة حالة بنك البركة نموذجا، المجلد 07، العدد 6 يونيو 2020 جامعة عبد الحميد مصري، قسنطينة – الجزائر.
- 19- مريم لبوخ، بوشامة مصطفى، التمويل العقاري الإسلامي للسكن، عقد الإستصناع نموذجا، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والإجتماعية ، مجلد 11، العدد 04، جامعة البليدة 02، 2019.
- 20- جمال جعليل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه شعبة تسيير المؤسسات، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2011 .
- 21- دلال معاش أمينة، استخدام آلية التمويل التأجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة، والمتوسطة في الجزائر، مجلة الدراسات التنمية الاقتصادية، المجلد 05، العدد 02، جامعة عمارتليجي- الأغواط- الجزائر 2023.

- 22- ناصر سليمان، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، دار النشر ، جمعية التراث، القرارة غرداية، الجزائر، الطبعة الأولى 1423هـ / 2002م.
- 23-جلول شريفي، صوار يوسف، محددات صيغ التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، دراسة قياسية بدول مجلس التعاون الخليجي في الفترة 2010-2019 المجلة العلمية، المستقبل الإقتصادي، المجلد 10، العدد 01 جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر 2022 .
- 24- زراقي هاجر، ادارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم التجارية فرع دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس – سطيف – الجزائر 2011/2012.
- 25- التقرير السنوي 2018 لبنك السلام الجزائري.

26 - <https://www.asalamalgeria.com>.