الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة جيلالي ليابس- سيدي بلعباس
كلية الحقوق و العلوم السياسية
19 مارس 1962
مخبر النشاط العقاري

شهادة مشاركة

يشهد السيد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس و مدير مخبر النشاط العقاري

بأن السيد (ة): الدكتور: حجاب عبد الغني - أستاذ محاضر أ - جامعة المسيلة

قد شارك (ت) في الملتقى الوطني (حضوري / عن بعد) حول "تمويل الترقية العقارية في الجزائر"

المنعقد يوم 29 أفريل 2025 بمداخلة عنوانها: " التحديات و المخاطر الكامنة في تمويل المشاريع العقارية

من قبل البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية"

عميد الكلية

أ.د طيب بودر

مدير المخبر

د. بزوان رشيد

الأهداف:

- تسليط الضوء على المفاهيم الأساسية للترقية العقارية.
- إبراز دور الدولة و المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية.
- التعرف على صيغ تمويل الترقية العقارية المطروحة في السوق المالية و دراسة مدى نجاعتها.
- الوقوف على العراقيل و المخاطر التي تواجه تمويل الترقية العقارية ومن ثم إقتراح صيغ تمويل جديدة.

محاور الملتقى الوطني :

المحور الأول : الإطار المفاهيمي للترقية العقارية في الجزائر

-الترقية العقارية العمومية ،الترقية العقارية الخاصة .

المحور الثاني : الجهات المتدخلة في تمويل الترقية العقارية في الجزائر

-البنوك .البنك الوطني للإسكان، شركة ضمان القرض العقاري، مؤسسة إعادة التمويل الرهني ،صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية،شركات التأمين .....

المحور الثالث: آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر

-دعم الدولة الموجه للفئات قليلة و متوسطة الدخل، القرض العقاري، الإعتماد الإيجاري العقاري، التأمين،صيغ الصيرفة الإسلامية.

المحور الرابع : العراقيل و المخاطر التي تواجه تمويل الترقية العقارية

-الوضعية القانونية للعقار كضمان للتمويل .

-المخاطر التي تواجه البنوك و المؤسسات المالية.

- مدى كفاية ضمانات تمويل الترقية العقارية.

الإشكاليـــة :

أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها منذ الإستقلال مسؤولية المبادرة بإنجاز وتمويل مشاريع الترقية العقارية و الذي كان محتكرا من طرف الجماعات المحلية وصندوق التوفير و الإحتياط. غير أنّه و تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الإقتصادية في النصف الثاني من الثمانينات و تبني الدولة نظام إقتصاد السوق الحر و أمام فتح نشاط الترقية العقارية أمام الخواص ،فإنه و تبعاً لذلك تم مراجعة مصادر تمويل هذا النشاط بإشراك البنوك في تمويله ،و من ثم تحوّل دور الدولة في تمويل الترقية العقارية وأصبح موجها إلى فئات إجتماعية معينة من خلال الدعم الذي تمنحه عن طريق الصندوق الوطني للسكن و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية. وكذا تحمل الخزينة العمومية مجموعة من الأعباء.

تلاه بعد ذلك،وضع الحكومة الجزائرية برنامج وطني سنة 1997 مفاده إعادة إدخال إصلاحات جديدة على المنظومة المالية و ذلك بإنشاء مؤسسات مالية أهمها شركة ضمان القرض العقاري و مؤسسة إعادة التمويل الرهني تسعى إلى جعل نشاط الترقية العقارية نشاطاً حيوياً و أقل خطورة و أكثر أمانا لكل من المرقين العقاريين والمستفيدين و البنوك المموّلة.

و أمام عزوف المكتتبين في مشاريع الترقية العقارية إلى اللجوء إلى آليات التمويل التقليدية من جهة، و تأخر البنوك في توفير الموارد المالية من جهة أخرى مما أثر على صيرورة مشاريع الترقية العقارية و تسليمها ضمن الآجال المحدّدة . أدى بالحكومة الجزائرية إلى طرح بديل من خلال منتوجات الصيرفة الإسلامية سواء من خلال البنوك الإسلامية و إستحداث شبابيك الصيرفة الإسلامية .

أمام هذه التوطئة نطرح الإشكالية التالية : بإعتبار أن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، بحيث يجب أن يبادر بهذه المشاريع الموجهة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية . وضعت الحكومة الجزائرية إستراتيجية تهدف إلى التنويع في مصادر تمويل الترقية العقارية سواء العمومية أو الخاصة من خلال إستحداث مؤسسات وكذا آليات ساهمت في تخفيف العبء على الخزينة العمومية والنهوض بهذا القطاع بشكل عام و القضاء على أزمة السكن بشكل خاص. ورغم كل هذه الجهود لازال القطاع يشهد تذبذب في التمويل و لنا أن نتساءل عن الأسباب والعراقيل التي تواجه تمويل مشاريع الترقية العقارية في الجزائر؟

جامعة جيلالي ليابس – سيدي بلعباس–

كلية الحقوق و العلوم السياسية

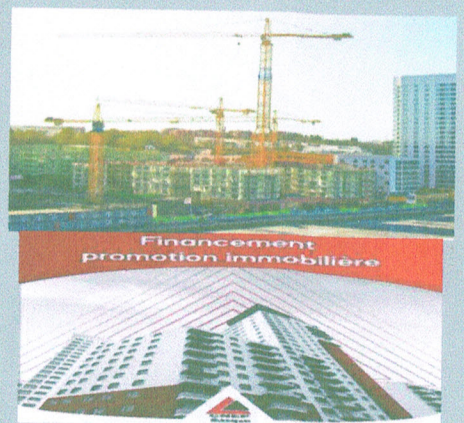
19 مارس 1962

تنظم بالتعاون مع مخبر "النشاط العقاري"

فرقة بحث :قانون التعمير و التهيئة العمرانية

ملتقى وطني حول :

تمويل الترقية العقارية في الجزائر



يوم الثلاثاء 29 أفريل2025

قاعة المحاضرات (الجناح البيداغوجي)

حضوري /عن بعد

تنظيم الملتقى :

الرئيس الشرفي للملتقى الوطني :أ.د بوزياني مراحي، مدير جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس .

الرئيس العلمي للملتقى :أ.د طيب إبراهيم ويس، أستاذ، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس،سيدي بلعباس.

رئيسة الملتقى: د. تربش رحمة،عضو فرقة بحث قانون التعمير والتهيئة العمرانية.

رئيس اللجنة العلمية للملتقى : أ.د بردان رشيد

أعضاء اللجنة العلمية للملتقى :

- أ.د بردان رشيد ، مدير مخبر "النشاط العقاري "
- أ.د شايب صورية ، مديرة مخبر" المرافق العمومية و التنمية"
- أ.د صابونجي نادية، مديرة مخبر قانون المؤسسة"
- أ.د إدريس خوجة نضيرة، رئيسة المجلس العلمي.
- د. طلحة نورة، نائب العميد المكلفة بما بعد التدرج و البحث العلمي
- أ.د. فرعون محمد، نائب العميد المكلف بالبيداغوجيا.
- أ.د.برقوق يوسف، رئيس قسم الحقوق.
- د.غريب نوح، رئيس قسم العلوم السياسية.
- د.زوقار عبد القادر، نائب رئيس القسم المكلف بالتدريس والتعليم.
- د.لبوخ محمد، نائب رئيس القسم المكلف بالتعليم والتدريس.
- أ.د بوراس نجية ، رئيسة فرقة بحث"قانون التعمير و التهيئة العمرانية"
- أ.د محي الدين عواطف، أستاذة ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ.د محي الدين عبد المجيد، أستاذ ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ.د كريم زينب، أستاذة ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ .د رزق فايدة، أستاذة ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ .د صمود سيد أحمد، أستاذ ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ.د غراس عبد الحكيم، أستاذ ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ.د.مقدم توفيق، أستاذ ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- أ.د علاق عبد القادر ، أستاذ ، جامعة تسمسيلت.
- أ.د مقني بن عمار، أستاذ ، جامعة تيارت.
- أ.د حيثالة معمر ، أستاذ، جامعة مستغانم.
- أ.د شيخ سناء، أستاذة ، جامعة تلمسان.
- أ.د شيخ نسيمة، أستاذة ،جامعة عين تموشنت .
- أ.د شيخ محمد زكرياء، أستاذ، المركز الجامعي مغنية.
- د.بن قراش كلثوم، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.خنثر حياة ، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.فسيح جميلة، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.خنير فريدة ، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس– سيدي بلعباس
- د.سالم ليلى، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.غالم نجوى، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.صنور فاطمة الزهرة، أستاذة محاضرة أ، جامعة جيلالي ليابس–سيدي بلعباس
- د.مجاجي سعاد، أستاذة محاضرة أ، جامعة عين تموشنت.
- د.حاج بوسعادة فتيحة، أستاذة محاضرة أ، جامعة عين تموشنت.
- د. تربش رحمة، أستاذة محاضرة ب، جامعة عين تموشنت.

اللجنة التنظيمية للملتقى:

رئيسة اللجنة التنظيمية : د. تربش رحمة

أعضاء اللجنة التنظيمية:

د.باي عمر راضية نائب رئيس قسم الحقوق المكلفة بما بعد التدرج	أ.د.عبار عمر نائب رئيس قسم العلوم السياسية المكلف بما بعد التدرج
أ.د بوراس نجية	أ.د محي الدين عواطف
أ.د كريم زينب	د.بن قراش كلثوم
د.فسيح جميلة	د.بردان صفية
د.بابو جمال الدين	د.لخضاري محمد
د.بوعناد حدهوم أسماء	د.خوالف صراح
د .مزاري مسعودة	د.بربر فاروق
ط.د بوساحية أمير	ط.د آيت سيدهم يحي
ط.د نقاز عمر	ط.د رزوق مقدم
ط.د دشاش راضية	ط.د لومة إبتسام
ط.د لعطب محمد	ط.د زروقي زوليخة
ط.د خايدة عبد الرحيم	ط.د قانة بلفيث
ط.د عين السمن العالية	ط.د غيلاس أمينة
ط.د حمدود محمد شريف	ط.د بريكي عبد الرحمن سهيلي
ط.د شعلال جمال الدين	ط.د بن عثمان بشير
ط.د بن طالبي عبد الكريم	ط.د كحلوش سفيان
ط.د قادري محمد	ط.د طاهر بوزيان رندة
ط.د بوداود فؤاد	ط.د بلقادر كريم
ط.د غربي نور الدين	ط.د العربي خديجة
ط.د بوهادي عبد القادر	

افتتاح الملتقى الوطني: تمويل الترقية العقارية في الجزائر

رابط الجلسات :

meet.google.com/wju-frbw-qeg

09:00–09:05 تلاوة آيات بينات من القرآن الكريم .

09:05–09:10 النشيد الوطني .

09:10–09:15 كلمة السيد بوزياني مراحي ،مدير جامعة جيلالي ليابس.

09:15–09:20 كلمة السيد طيب إبراهيم ويس، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962 .

09:20–09:30 مداخلة افتتاحية للسيد مدير مخبر النشاط العقاري الأستاذ الدكتور بردان رشيد: "السياسة الاجتماعية للدولة و دورها في تمويل الترقية العقارية".

الجلسة الأولى برئاسة: د. تربش رحمة

09:30–09:40 د. بن مهدي عدالة ، "الإطار المفاهيمي للترقية العقارية في الجزائر" ،المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية.

09:40–09:50 ط.د خايدة عبد الرحيم، "التطور القانوني لنشاط الترقية العقارية في الجزائر"، جامعة سيدي بلعباس.

09:50–10:00 ط.د بريكي عبد الرحمان السهلي، "الترقية العقارية العمومية"، جامعة سيدي بلعباس.

10:00–10:10 د. بن فريد حسنية، "السكن الترقوي المدعم LPA"، جامعة وهران 2.

10:10–10:20 د. بوعافية رضا ، "النظام القانوني للمرقي العقاري في إطار القانون 11– 04"، جامعة برج بوعريريج.

10:20–10:30 أ.د بوراس نجية ، "عقد حفظ الحق كتقنية في الترقية العقارية و آلية تمويله" ، جامعة سيدي بلعباس.

10:30–10:40 أ.د شيخ نسيمة ، "التزامات المرقي العقاري في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية "، جامعة عين تموشنت.

10:40–10:50 د. لعروي زواوية، "المسؤولية التعاقدية في نشاط الترقية العقارية"، جامعة عين تموشنت.

10:50–11:00 د. يعقوبي خالد، "الصندوق الوطني للسكن CNL كمؤسسة مانحة للتمويل العقاري و المستحدث بشأنها"، المركز الجامعي تندوف.

11:00– 11:10 د. بن سخرية كريم، "دور البنك الوطني للإسكان في تمويل مشاريع الترقية العقارية"، جامعة تيارت.

11:10–11:20 د. بن حمود لطيفة، "الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS و دوره في تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم" ، جامعة قسنطينة 1.

11:20–11:30 د. بوداود نشيدة، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كآلية لتمويل نشاط الترقية العقارية "، جامعة الجزائر 1.

11:30– 11:40د.مهناوي سارة، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية"، جامعة برج بوعريريج.

11:40–11:50 أ.د صبايحي ربيعة، "التدخل المشروط لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في تمويل عمليات إتمام انجاز مشاريع الترقية العقارية" ، جامعة تيزي وزو.

11:50–12:00 د. دربال سهام، "مساهمة البنوك و المؤسسات المالية في تطوير الترقية العقارية في الجزائر"، المركز الجامعي مغنية.

12:00–12:10 د.خوالف صراح، "دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل الترقية العقارية"، جامعة عين تموشنت.

12:10 –12:20 د. ناصر دبه، "أثر شركة إعادة التمويل الرهني في تحسين تمويل مشاريع الترقية العقارية"، جامعة باتنة 1.

12:20 – 12:30 مناقشة عامة

12:30 – 12:50 استراحة

الجلسة الثانية برئاسة :د. بن قراش كلثوم

12:50–13:00 د. عزيز العربي، "القرض العقاري كآلية لتمويل إنجاز الوحدات السكنية "، جامعة تيسمسيلت.

13:00–13:10 د. يوسفي محمد، "القرض العقاري الميسر في التشريع الجزائري"، جامعة غليزان.

13:10–13:20 د.عقبي يمينة، "التأمين كضمان للقروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية"، جامعة عين تموشنت.

13:20–13:30 د. شايفة بديعة، "دور التمويل الإسلامي في دعم الترقية العقارية في الجزائر: بين الضوابط الشرعية وآفاق التنمية العمرانية"، جامعة الأغواط.

13:30–13:40 ط.د بوداود فؤاد، د. فسيح جميلة، "دور منتجات الصيرفة الإسلامية في تمويل الترقية العقارية"، جامعة سيدي بلعباس.

13:40–13:50 د. بربر فاروق، "المنتج المالي الإسلامي كبديل تمويلي للترقية العقارية في الجزائر"، جامعة سيدي بلعباس.

13:50–14:00 د.حاج بوسعادة فتيحة، "آليات تمويل الترقية العقارية في الصيّرفة الإسلامية" ، جامعة عين تموشنت.

14:00–14:10 ط.د غربي نور الدين، "صيغ الصيّرفة الإسلامية"، جامعة سيدي بلعباس.

14:10–14:20 د.بوشكريط نجيبة، "الصيّرفة الإسلامية العقارية كبديل لقروض الترقية العقارية–نظام الإجارة العقارية نموذجا–"، جامعة جيجل.

14:20–14:30 أ.د كريم كريمة، "التمويل العقاري الإسلامي وتحديات الرقمنة –المرابحة أنموذجاً–"، جامعة سيدي بلعباس.

14:30–14:40 د.خثير فريدة، "هامش الربح في عقد المرابحة وتأثيره على التمويل العقاري"، جامعة سيدي بلعباس.

14:40–14:50 أ. بردان محمد زكرياء، "دراسة تطبيقية لعقدي الإجارة المنتهية بالتمليك و المرابحة كآليتين لتمويل الترقية العقارية"، موثق بسيدي بلعباس.

14:50–15:00 ط.د بلقادر كريم، أ.د كريم زينب، "عقد الاستصناع كآلية للتمويل العقاري"، جامعة سيدي بلعباس.

15:00–15:10 د. تربش رحمة، "دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية"، جامعة عين تموشنت.

15:10– 15:20 مناقشة عامة

الجلسة الثالثة برئاسة : د. فسيح جميلة

15:20–15:30 د. صوالحية عماد، "دور التشريع الجزائري في تنظيم الترقية العقارية كآلية لضمان التمويل البنكي: دراسة تحليلية لقانون 11–04 المتعلق بالترقية العقارية"، جامعة الوادي.

15:30–15:40 أ.د محي الدين عواطف، "الأوعية العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية"، جامعة سيدي بلعباس.

15:40–15:50 د. شمام فتيحة ، "تنازل الدولة عن العقار الحضري كآلية لضمان تمويل نشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في إطار القانون رقم 17/23"، جامعة المدية .

15:50–16:00 د. اخلفهوم كريم، "عقود التعمير كآليات تنفيذ ورقابة على نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، جامعة هواري بومدين للعلوم و التكنولوجيا.

16:00–16:10 د. دغة محمد سفيان، "الترقية العقارية و إشكالية تمويل نشاطها بين الواقع و المأمول –المشاريع ذات الطابع السكني نموذجا"، جامعة المسيلة.

16:10– 16:20 د . حجاب عبد الغني، "التحديات والمخاطر الكامنة في تمويل المشاريع العقارية من قبل البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية"، جامعة المسيلة.

16:20–16:30 د. كلفاح سهام، "التحكم المؤسسي لإدارة المخاطر المصرفية ووسائل تسيير المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية"، جامعة وهران 2.

مناقشة عامة

قراءة التوصيات واختتام فعاليات الملتقى الوطني

التحديات والمخاطر الكامنة في تمويل المشاريع العقارية من قبل البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية

The challenges and risks inherent in real estate project financing by Algerian banks and financial institutions

د. عبد الغني حجاب*

1جامعة محمد بوضياف بالمسيلة (الجزائر)، (abdelghani.hadjab@univ-msila.dz)

https://orcid.org/0009-0001-8595-4553

الملخص: تسلط هذه الدراسة الضوء على التحديات والمخاطر الجوهرية التي تعترض مسيرة البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية في تمويل المشاريع العقارية، حيث يعد هذا القطاع ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية، إلا أنه يواجه عوائق متعددة المستويات. فقد أظهرت التحليلات تعدد أوجه المخاطر، بدءا من المخاطر القانونية والتنظيمية الناجمة عن تعقيد الإجراءات وتذبذب السياسات التشريعية، مرورا بمخاطر التمويل المتعلقة بتقلبات أسعار مواد البناء وارتفاع التكاليف، ووصولا إلى مخاطر السوق المتمثلة في تشبع العرض أو تراجع الطلب. كما برزت مخاطر الائتمان نتيجة ارتفاع معدلات تعثر المقترضين، إلى جانب المعوقات الإدارية والبيروقراطية التي تطيل أمد تنفيذ المشاريع. وفي ضوء هذه النتائج، تؤكد الدراسة على الحاجة الملحة لتبني استراتيجيات متكاملة لإدارة المخاطر، وتعزيز الإطار التنظيمي، وترسيخ مبادئ الشفافية والحوكمة، بما يضمن تحقيق تنمية عقارية مستدامة تدعم الاقتصاد الوطني.

كلمات مفتاحية: مخاطر تمويل العقارات، التحديات التنظيمية، إدارة مخاطر الائتمان، السوق العقاري الجزائري، البيروقراطية المالية.

Abstract: This study examines the key challenges and risks faced by Algerian banks and financial institutions when financing real estate projects. The sector is critical to economic development but is hindered by regulatory, financial, and market-related obstacles. The research identifies legal and regulatory risks associated with complex procedures and unstable policies, as well as financing and pricing risks stemming from construction cost volatility. Additionally, it highlights market risks, including oversupply or weak demand, and credit risks linked to borrower defaults. Furthermore, it highlights bureaucratic inefficiencies that can delay projects. The findings underscore the need for enhanced risk management strategies, regulatory reforms, and increased transparency to foster sustainable real estate financing.

Keywords: Real estate financing risks, Regulatory challenges, Credit risk management, Algerian property market, financial bureaucracy.

مقدمة

تعتمد عملية الترقية العقارية في الجزائر بشكل كبير على التمويل الذي توفره البنوك والمؤسسات المالية. إلا أن هذه المؤسسات تواجه العديد من المخاطر التي يمكن أن تؤثر على استقرارها المالي وقدرتها على تقديم الخدمات. تهدف هذه الدراسة إلى استعراض أهم المخاطر التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية وتحليل تأثيرها على القطاع المالي والاقتصادي.

الهدف:

يهدف البحث إلى تسليط الضوء على التحديات والمخاطر التي تعترض طريق البنوك والمؤسسات المالية عند تمويل مشاريع الترقية العقارية، وذلك من أجل فهم أفضل لكيفية تقليل هذه المخاطر وتوفير بيئة مالية أكثر استقرارا.

أهمية الموضوع

يمثل قطاع الترقية العقارية أحد الأعمدة الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، حيث يساهم في النمو الاقتصادي، وتوفير فرص العمل، وتلبية الحاجات السكنية للمواطنين. ولأن التمويل هو عصب الحركة في هذا القطاع، فإن دراسة المخاطر التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية تكتسب أهمية بالغة، وذلك لما لها من انعكاسات على استقرار النظام المالي والاقتصادي ككل. ومع ذلك، يواجه هذا القطاع العديد من المخاطر التي يمكن أن تؤثر على استقراره. إن فهم هذه المخاطر والعمل على تقليلها يعتبر ضرورة لضمان استمرارية التمويل وتحقيق التنمية المستدامة.

الإشكالية البحثية:

تعاني البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر من تحديات ومخاطر متعددة عند تمويل مشاريع الترقية العقارية، وهو ما يؤثر سلبا على قدرتها على تقديم الدعم المالي اللازم لتحقيق الأهداف التنموية. لذلك، تتمثل الإشكالية البحثية في تحديد طبيعة المخاطر التي تهدد البنوك والمؤسسات المالية عند تمويلها لمشاريع الترقية العقارية في الجزائر، وكيفية تقييم هذه المخاطر وإدارتها، وذلك بهدف وضع آليات وقائية تقلل من تأثيرها على أداء هذه المؤسسات واستقرار النظام المالي.

التساؤلات البحثية:

- ✓ ما هي أبرز وأهم المخاطر التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية عند تمويل مشاريع الترقية العقارية في الجزائر؟
- ✓ ما هي العوامل التي تؤثر على حجم هذه المخاطر؟
- ✓ كيف تؤثر المخاطر المالية والعقارية على استقرار البنوك والمؤسسات المالية؟
- ✓ ما هي الآليات المتبعة حاليا لتقييم وإدارة هذه المخاطر؟

- ✓ ما هي التوصيات التي يمكن تقديمها لتقليل هذه المخاطر وتعزيز استقرار النظام المالي وضمان استمرارية التمويل؟

الفرضيات:

- ✓ تتعرض البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر لمجموعة متنوعة من المخاطر عند تمويل مشاريع الترقية العقارية، بما في ذلك مخاطر الائتمان، ومخاطر السوق، ومخاطر التشغيل.
- ✓ تؤثر العوامل الاقتصادية والسياسية والاجتماعية بشكل كبير على حجم المخاطر المرتبطة بقدرة البنوك على تمويل مشاريع الترقية العقارية.
- ✓ هناك نقص في الآليات الفعالة لتقييم وإدارة المخاطر في هذا المجال، مما يعرض البنوك لخطر الخسائر.
- ✓ يمكن تقليل هذه المخاطر من خلال تطبيق استراتيجيات إدارة مخاطر فعالة.

منهجية البحث:

يعتمد البحث على المنهج التحليلي الوصفي، من خلال تحليل البيانات المالية والتقارير الاقتصادية المتعلقة بتمويل الترقية العقارية، بالإضافة إلى الدراسات السابقة التي تناولت نفس الموضوع.

سيتم استخدام أساليب تحليلية وإحصائية لتحديد مدى تأثير المخاطر على أداء البنوك والمؤسسات المالية.

1. الإطار النظري حول تمويل المشاريع العقارية والمخاطر المصاحبة

يشمل التمويل العقاري توفير الأموال اللازمة للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وغالبا ما يكون ذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسميا. ويختلف التمويل عن الاستثمار، حيث يقتصر التمويل على توفير الموارد المالية الضرورية للقيام بنشاط استثماري أو استهلاكي، بينما ينطوي الاستثمار على خلق قيمة اقتصادية جديدة واستغلال هذه الموارد لإنتاج هذه القيمة[1]. هذا التمييز يؤكد على أهمية تقييم المخاطر وتخفيفها بالنسبة للمؤسسات المالية، حيث أن عوائدها تأتي بشكل أساسي من مدفوعات الفوائد والرسوم، بينما تتحمل خطر عدم سداد القروض.

تتضمن عملية التمويل العقاري مخاطر عامة يمكن أن تؤثر على المؤسسات المالية[2]. فمن ناحية، توجد **مخاطر الرهن العقاري** التي تتعلق بضمان أن العقار المرهون ليس خاضعا لرهن سابق، وأنه مؤهل للرهن، وأن الرهن موثق بشكل صحيح من قبل السلطات المختصة. ومن ناحية أخرى، هناك **مخاطر تشغيلية** تتمثل في مراقبة الوضع المهني للمقترض وتوقع أي تغييرات محتملة لتقييم قدرته على سداد القرض. ويعد **خطر عدم السداد**، أو ما يعرف بمخاطر الائتمان، الأكثر ضررا، حيث يمثل عدم قدرة المقترض بشكل كلي أو جزئي على سداد القرض، بما في ذلك الأصل والفوائد، مما يؤدي إلى خسارة للبنك. كما أن **خطر سعر الفائدة**، الناتج عن تقلبات أسعار الفائدة، خاصة بالنسبة للقروض طويلة الأجل، يمكن أن يؤثر سلبا على الميزانية العمومية للبنك وعوائده.

2. التحديات التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية في تمويل المشاريع العقارية

تواجه البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية عدة تحديات عند تمويل المشاريع العقارية. يرى الباحثون أن الجزائر لم تتبنى قانونا خاصا بالتمويل العقاري مقارنة بالدول الأخرى. هذا النقص التشريعي يمكن أن يخلق حالة من عدم اليقين ويعيق تطوير نظام تمويل عقاري فعال ومنظم. كما يواجه الباحثون صعوبة في إيجاد مراجع متخصصة في موضوع التمويل العقاري في الجزائر، مما يشير إلى أن هذا المجال لم يحظ بالدراسة الكافية. بالإضافة إلى ذلك، ونظرا لغياب قانون خاص، يجد الباحثون صعوبة في تجميع النصوص القانونية المتعلقة بالتمويل العقاري من عدة قوانين متفرقة[3]، مما يزيد من صعوبة الإلمام بالإطار القانوني المنظم لهذا النشاط.

---

[1] صويلح جهينة وحبوب ليندة، التمويل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة قالمة، 2023. شوهد في 2025/4/2.
https://dspace.univ-guelma.dz/jspui/bitstream/123456789/14452/1/التمويل%20العقاري/

[2] **يوسف حمومي، التمويل العقاري: من القروض بفائدة إلى المنتجات التشاركية أية بدائل، مركز الدراسات والأبحاث في العلوم القانونية، 2024/10/27، شوهد في 2024/4/.**
https://cieersjo.com/2024/10/27/التمويل-العقاري-من-القروض-بفائدة-إلى-ا/

[3] صويلح جهينة وحبوب ليندة، مرجع سابق.

يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة لضمان معرفة طالب القرض بحقوقه والتزاماته. وقد تشكل أي تعقيدات أو غموض في هذه الإجراءات تحديا أمام تطوير التمويل العقاري. ويرى الباحثون ضرورة تكريس آليات رقابية أكثر فعالية لمراقبة البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض، من ناحية تطبيقها للقانون ومن ناحية الضمانات التي على أساسها يمنح التمويل، وذلك للحد من انتشار الجرائم المتعلقة بالامتيازات غير المبررة. ويقترح الباحثون ضرورة ابتعاد المؤسسات المانحة للتمويل العقاري عن البيروقراطية أثناء منح هذه القروض، وأن يكون أساس المنح مبنيا على الضمانات التي وضعها القانون وليس على المعرفة الشخصية. كما يرون ضرورة مراقبة الدولة للعقارات محل التمويل فيما إذا كانت ذات طبيعة تسمح بتمويلها أم لا، مما يشير إلى تحديات في تقييم العقارات وضمان جودتها كضمان للتمويل. ويقترح الباحثون تكريس وتطوير آليات إدارة مخاطر التمويل العقاري خاصة التي تتعلق بالمخاطر الائتمانية والسوقية[4]، مما يدل على وجود تحديات في إدارة هذه المخاطر.

على الرغم من الإصلاحات التي أدخلت في عامي 1997 و1998 بهدف إشراك جميع البنوك التجارية في منح القروض للإسكان المدعوم من الحكومة، إلا أن هذه الإصلاحات لم تحقق النتائج المرجوة بسبب الصعوبات التي واجهتها البنوك التجارية في هذا المجال[5].

وغالبا ما تتعلل البنوك بالصعوبات التي تواجهها عند إعادة تمويل خزائنها لدى البنك المركزي والسوق النقدية وتكلفته المالية، بالإضافة إلى محدودية الموارد التجارية المتحصل عليها، مما يؤثر على تكلفة إقراض المال ويثبط عزيمة أصحاب المشاريع الاستثمارية. كما أن البنوك ملزمة باحترام قواعد المخاطرة التي يحددها البنك المركزي، والذي يقوم بتحديد الحدود القصوى لالتزامات البنوك بالنسبة للأموال الخاصة الصافية وتحديد معدل مخاطرة المؤسسة، وهو ما قد يعبر عن عدم مرونة في إدارة الإجراءات البنكية لدراسة المخاطر المتعلقة بالمؤسسات العقارية. فالتسيير البيروقراطي للبنوك العمومية ومركزية اتخاذ القرارات المتعلقة بمنح القروض كان لهما أثر سلبي على آجال معالجة طلبات تمويل المشاريع الاستثمارية الخاصة بالعقارات بالنسبة للمستثمرين المحليين. أما بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية التابعة للقطاع الخاص، والتي حصلت على تراخيص للنشاط في السنوات الأخيرة، فإنها لا تزال في مرحلة تحصيل الموارد وقد لا تملك الأموال الكافية التي تسمح بتمويل المشاريع الاستثمارية العقارية الكبيرة[6].

وفيما يتعلق بالصيرفة الإسلامية، التي قد تكون بديلا للتمويل التقليدي للعقارات، يذكر أن التمويل الإسلامي في الجزائر يكاد يكون منعدما أو ضعيف الفعالية، وإذا وجد فإنه يكون على شكل مرابحات قصيرة الأجل موجهة لتمويل دورة الاستغلال وليس دورة الاستثمار العقاري. وعلى الرغم من أن السوق العقارية في

---

[4] صويلح جهينة وحبوب ليندة، التمويل العقاري، مرجع سابق.

[5] يماني خالدية امينة ليلى، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، مجلد12، ع2، ص:238-249.

[6] العطرة عقون وشيماء طلحة، تقييم آليات تمويل المشاريع المقاولاتية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قالمة، 2022.

الجزائر تعتبر سوقا واعدة، إلا أن دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري وتنميته لا يزال ضعيفا بسبب حداثة نشأة هذا النوع من البنوك وعدم اعتراف السلطات النقدية بها بشكل كامل ومعاملتها بنفس معاملة البنوك التقليدية[7].

وهذا يشمل عدم مراعاة خصوصية عمل البنوك الإسلامية التي تعتمد على صيغ تمويل إسلامية مثل المرابحة والمشاركة والإجارة والاستصناع، بدلا من نظام الفائدة المعتمد في البنوك التقليدية. كما أن قلة المعرفة بالصيرفة الإسلامية لدى الجمهور تشكل تحديا آخر. بالإضافة إلى ذلك، يمثل طلب المودعين على عوائد مماثلة لأسعار الفائدة التقليدية ضغطا على البنوك الإسلامية التي تعمل على مبادئ تقاسم الأرباح. وتواجه البنوك الإسلامية صعوبات في تقييم الكفاءة المهنية والأخلاقية للعملاء، وهو أمر بالغ الأهمية في نماذج التمويل الإسلامي القائمة على المشاركة. كما أن مساهمة التمويل التأجيري في التكوين الرأسمالي الثابت للمؤسسات الاقتصادية في الجزائر لا تزال ضئيلة للغاية[8]، مما يشير إلى عدم استغلال هذه الأداة التمويلية بشكل كاف في القطاع العقاري.

3. المخاطر المحتملة التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية نتيجة لتمويل المشاريع العقارية

تتعرض البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية لعدة مخاطر نتيجة لتمويل المشاريع العقارية. تشمل هذه المخاطر **مخاطر الرهن العقاري** المتعلقة بوجود رهون سابقة على العقار، أو عدم أهليته للرهن، أو عدم توثيقه بشكل سليم. ويمكن أن تؤدي هذه المخاطر إلى نزاعات قانونية وخسائر مالية للبنك. كما توجد **مخاطر تشغيلية** ناتجة عن تغيرات في الوضع المهني للمقترض مما يؤثر على قدرته على السداد. ويعد **خطر عدم السداد** (مخاطر الائتمان) المتمثل في عدم قدرة المقترض بشكل كلي أو جزئي على سداد القرض من أبرز المخاطر التي تواجه البنوك[9]. بالإضافة إلى ذلك، هناك **خطر سعر الفائدة** الذي ينجم عن التأثير السلبي لتقلبات أسعار الفائدة على الميزانية العمومية للبنك.

تشمل المخاطر الأخرى **المخاطر التقنية** المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، و**المخاطر الإدارية** التي تنشأ من الأخطاء والتجاوزات الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض ومعالجته وتسييره. وتوجد أيضا **المخاطر التجارية** المتعلقة بالجانب التسويقي لمنتجات البنك، بما في ذلك القروض العقارية، و**المخاطر القانونية** الناتجة عن عدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية. وقد يواجه البنك **خطر تقديم وثائق غير صحيحة** من قبل العملاء، أو **خطر رهن عقار**

---

[7] جوهري ميلود، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري: دراسة حالة بنك السلام –الجزائر– للفترة الممتدة من 2011–2016، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2018.

[8] العطرة عقون وشيماء طلحة، مرجع سابق.

[9] محمد الأمين خمفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية: دراسة حالة بنك الجزائري الخارجي –وكالة ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2017.

مملوك على الشيوع، أو **خطر أن يكون العقار الممول غير قابل للرهن أو مرهونا بالفعل.** كما يوجد **خطر التدليس،** مثل قيام العميل برهن عقار لم يتم تمويله من قبل البنك. ونظرا لأن القروض السكنية طويلة الأجل، فإنها تزيد من **خطر الائتمان** على المدى الطويل. ويمكن أن تؤثر **مخاطر السوق،** المتمثلة في تقلبات سوق العقارات، على قيم العقارات المستخدمة كضمان. كما قد تواجه البنوك **مخاطر السيولة** نتيجة للمدى الطويل للقروض العقارية ومصادر التمويل قصيرة الأجل[10].

جدول 1: ملخص التحديات في تمويل المشاريع العقارية في الجزائر[11]

التحدي	الوصف
عدم وجود قانون خاص بالتمويل العقاري	نقص تشريعي يخلق حالة من عدم اليقين ويعيق تطوير نظام فعال.
ندرة المراجع المتخصصة	صعوبة إيجاد مصادر بحثية كافية حول الموضوع في السياق الجزائري.
صعوبة تجميع النصوص القانونية المتعلقة بالتمويل العقاري	تشتت النصوص القانونية في عدة قوانين متفرقة يزيد من صعوبة الإلمام بها.
تحديات مرتبطة بالإجراءات	غموض أو تعقيد الإجراءات يعيق تطوير التمويل العقاري.
تحديات مرتبطة بالرقابة	الحاجة إلى آليات رقابية أكثر فعالية لمراقبة البنوك المانحة للقروض.
تحديات مرتبطة بالبيروقراطية والشفافية	ضرورة ابتعاد البنوك عن البيروقراطية واعتماد الضمانات القانونية كأساس للإقراض.
تحديات مرتبطة بتقييم العقارات	الحاجة إلى رقابة الدولة على مدى أهلية العقارات للتمويل.

[10] بن سالم مليكة، شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية، مجلة قضايا معرفية، مجلد 2، عدد 3، 2023، ص: 162-182.

[11] صويلح جهينة وحبوب ليندة، مرجع سابق.

تحديات مرتبطة بإدارة المخاطر	ضرورة تطوير آليات إدارة مخاطر التمويل العقاري.
صعوبات واجهتها البنوك التجارية بعد إصلاحات 1998/1997	الإصلاحات لم تحقق النتائج المرجوة بسبب صعوبات واجهت البنوك.
صعوبات البنوك في إعادة التمويل لدى البنك المركزي والسوق النقدي	يؤثر على تكلفة الأموال ويثبط الإقراض.
محدودية الموارد التجارية للبنوك	تساهم في ارتفاع تكلفة الإقراض.
قواعد المخاطر لدى البنك المركزي قد تفتقر إلى المرونة	قد لا يناسب النهج الموحد جميع المؤسسات.
الإدارة البيروقراطية في البنوك العامة	مركزية اتخاذ القرارات تؤخر معالجة طلبات القروض.
البنوك الخاصة لا تزال في مرحلة بناء الموارد	قد تفتقر إلى الأموال الكافية للمشاريع العقارية الكبيرة.
محدودية التمويل الإسلامي وقصير الأجل في الغالب	لا يناسب استثمارات العقارات طويلة الأجل.
ضعف دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري	بسبب حداثة نشأتها وعدم الاعتراف الكامل بها من قبل السلطات النقدية.
المعاملة الموحدة للبنوك الإسلامية والتقليدية من قبل البنك المركزي	لا تراعي الخصائص الفريدة للصيرفة الإسلامية.
قلة فهم الجمهور للصيرفة الإسلامية	يعيق تبني منتجاتها.
طلب المودعين على عوائد مماثلة لأسعار الفائدة التقليدية	يضع ضغطا على البنوك الإسلامية.
صعوبات في تقييم الكفاءة المهنية والأخلاقية للعملاء	تحدي للبنوك الإسلامية في نماذج التمويل القائمة على المشاركة.
محدودية مساهمة التمويل التأجيري	عدم استغلال كاف لهذه الأداة التمويلية في القطاع العقاري.

4. دراسات حالة وأمثلة واقعية للتحديات والمخاطر في تمويل المشاريع العقارية في الجزائر

تعد إدارة مخاطر القروض العقارية من أهم الجوانب التي تؤثر على أداء البنوك وقدرتها على تحقيق الاستدامة المالية، خاصة في ظل البيئة الاقتصادية المتقلبة والتحديات المالية المرتبطة بسوق العقارات. في الجزائر، تختلف السياسات البنكية في منح وإدارة القروض العقارية، حيث يطبق كل بنك منهجا خاصا به وفقا لرؤيته للمخاطر المالية ومدى استعداده لتحملها. وبناء على دراسة أجريت في فرع بنك التنمية المحلية (BDL) في ورقلة بين عامي 2015 و2016، تبين أن هذا البنك يتبع إجراءات صارمة عند منح القروض العقارية، تهدف إلى ضمان استرداد المبالغ الممنوحة والحد من التعثر المالي.

يتميز بنك التنمية المحلية في ورقلة بمنهج قائم على التدقيق الشامل وتحليل المخاطر قبل اتخاذ قرار منح القرض العقاري. وفقا للدراسة، فإن البنك يضع شروطا صارمة يجب استيفاؤها من قبل العملاء قبل الموافقة على التمويل، من بينها تقديم ضمانات مالية قوية، مثل الرهن العقاري، وإثبات قدرة المقترض على السداد من خلال تقديم وثائق مالية دقيقة توضح مصادر دخله واستقراره المالي. كما يولي البنك اهتماما خاصا بتاريخ العميل الائتماني، حيث يتم تحليل سجله المالي بدقة لتحديد مدى قدرته على الالتزام بدفع الأقساط المستحقة دون تعثر.

ومن أهم الإجراءات التي يتبعها بنك التنمية المحلية لتقليل المخاطر المالية، تعزيز عمليات التقييم الدوري للقروض العقارية المعتمدة. إذ يتم مراقبة أداء العملاء بانتظام، لضمان التزامهم بسداد الأقساط وفق الجدول الزمني المتفق عليه. كما يعتمد البنك على آليات الإنذار المبكر للكشف عن أي علامات تعثر محتملة، حيث يتم التدخل المبكر لمعالجة المشاكل قبل تفاقمها، سواء من خلال إعادة جدولة القروض أو تقديم خيارات بديلة لضمان استرداد المبالغ الممنوحة.

بالإضافة إلى ذلك، يعتمد البنك على تقنيات تقييم المخاطر الحديثة، مثل التحليل المالي المتقدم ونماذج التنبؤ بالتعثر، وذلك لضمان اتخاذ قرارات تمويلية دقيقة. هذه الأدوات تساعد في تصنيف العملاء بناء على مستوى المخاطر التي يمثلونها، مما يسمح للبنك بتحديد السياسات المناسبة لكل فئة منهم.

ورغم الإجراءات الصارمة التي يتبعها البنك، لا تزال هناك تحديات تؤثر على فعالية إدارة المخاطر العقارية، مثل التقلبات في سوق العقارات، والتي قد تؤثر على قيمة العقارات المرهونة كضمانات للقروض. بالإضافة إلى ذلك، تؤثر الأوضاع الاقتصادية العامة على قدرة العملاء على السداد، خاصة في حالات التضخم أو التغيرات في أسعار الفائدة[12].

[12] صويلح جهينة وحبوب ليندة، مرجع سابق.

من جانب آخر، يواجه البنك تحديات قانونية مرتبطة بتعقيدات الإجراءات القضائية لاسترداد القروض المتعثرة، حيث تتطلب عمليات التنفيذ العقاري وقتا طويلا بسبب الإجراءات القانونية المرتبطة ببيع العقارات المرهونة.

تكشف الدراسة عن أهمية وجود سياسات قوية لإدارة المخاطر في البنوك الجزائرية، حيث تشكل القروض العقارية جزءا كبيرا من عمليات التمويل المصرفي، مما يجعل التحكم في مخاطرها أمرا ضروريا لضمان استقرار القطاع المالي. يوصى بضرورة تحسين إجراءات التمويل العقاري من خلال تعزيز التعاون بين البنوك والهيئات التنظيمية لضمان بيئة مالية أكثر استقرارا. كما يمكن الاستفادة من التقنيات الرقمية الحديثة لتحسين تحليل المخاطر، بالإضافة إلى تطوير أدوات تمويل بديلة تسهل على العملاء الحصول على الدعم المالي دون تعريض النظام المصرفي لمخاطر كبيرة.

إن اتباع بنك التنمية المحلية لنهج صارم في منح القروض العقارية يعد عاملا إيجابيا يساهم في تحقيق الاستقرار المالي، إلا أن هناك حاجة لمواصلة تطوير سياسات أكثر تكيفا مع البيئة الاقتصادية المتغيرة لضمان استدامة التمويل العقاري في الجزائر[13].

5. تحليل ومقارنة وجهات نظر المؤلفين والباحثين حول التحديات والمخاطر

يتباين تركيز المؤلفين والباحثين حول التحديات والمخاطر في تمويل المشاريع العقارية في الجزائر. فبينما يؤكد بعض الباحثين بشدة على غياب قانون خاص بالتمويل العقاري باعتباره تحديا رئيسيا، قد يركز آخرون بشكل أكبر على الجوانب التشغيلية أو الاقتصادية. قد يعكس هذا الاختلاف في التركيز وجهات نظر متباينة حول الأسباب الجذرية للتحديات في التمويل العقاري في الجزائر. وقد يرى الباحثون ذوو الخلفية القانونية أن غياب إطار قانوني واضح هو العائق الأساسي، بينما قد يركز الاقتصاديون على العوامل الاقتصادية الكلية أو هيكل النظام المالي.

تستكشف بعض الدراسات التمويل الإسلامي كحل محتمل أو بديل للإقراض التقليدي القائم على الفائدة في القطاع العقاري، وتسلط الضوء على إمكاناته والتحديات التي يواجهها في السياق الجزائري. يشير الاهتمام المتزايد بالتمويل الإسلامي إلى الاعتراف بمحدوديات أو عيوب نماذج التمويل العقاري التقليدية، لا سيما من حيث التوافق مع الشريعة الإسلامية وإمكانية تقديم آليات مختلفة لتقاسم المخاطر. ومع ذلك، تشير التحديات التي سلط الضوء عليها الباحثون، مثل عدم الاعتراف الكامل واللوائح المصممة خصيصا، إلى أن تحقيق الإمكانات الكاملة للتمويل الإسلامي في هذا القطاع يتطلب المزيد من الاهتمام والجهود على صعيد السياسات.

قد يكون للمؤلفين المختلفين وجهات نظر متباينة حول المستوى المناسب لتدخل الدولة في التمويل العقاري، حيث يدعو البعض إلى مزيد من الدعم المباشر لشرائح معينة من السكان، بينما يؤكد آخرون على

[13] المرجع نفسه.

الحاجة إلى نهج أكثر اعتمادا على السوق. من المحتمل أن تعكس هذه الآراء المختلفة أيديولوجيات وتقييمات مختلفة لفعالية تدخل الدولة في معالجة أزمة السكن وتعزيز التنمية العقارية. وقد يقترح الباحثون آليات مختلفة للتخفيف من المخاطر المرتبطة بالتمويل العقاري، مثل تعزيز الأطر القانونية، وتحسين ممارسات إدارة المخاطر في البنوك، أو إنشاء صناديق ضمان[14].

يشير تنوع استراتيجيات تخفيف المخاطر المقترحة إلى أنه لا يوجد حل واحد للتحديات المعقدة في التمويل العقاري. من المرجح أن يكون النهج الشامل الذي يجمع بين استراتيجيات متعددة، مصممة خصيصا للمخاطر المحددة والسياق الجزائري، هو الأكثر فعالية.

[14] عشير جيلالي، قاشي علال، مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 4، عدد 3، ص: 477-493.

خاتمة:

يمثل القطاع العقاري حجر الزاوية في الاقتصاد الجزائري، إذ يعد محركا أساسيا لسياسات التنمية المختلفة. وتشهد الجزائر نموا ملحوظا في مجال التطوير العقاري، لا سيما في قطاعي الإسكان والتوسع العمراني، الأمر الذي يستلزم وجود هيئات تمويلية متنوعة وقادرة على تلبية الاحتياجات المتزايدة. علاوة على ذلك، تدفع أزمة السكن في البلاد الأفراد إلى البحث عن قروض بنكية لتمويل شراء أو تجديد أو بناء منازلهم. إن هذا الاعتماد المتزايد على التمويل العقاري من قبل البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية يجعل من الضروري فهم التحديات والمخاطر الكامنة في هذا النشاط الحيوي. فالارتباط الوثيق بين التنمية العقارية والنمو الاقتصادي يشير إلى أن أي صعوبات تعترض تمويل المشاريع العقارية سيكون لها تداعيات واسعة على مختلف جوانب الاقتصاد الوطني. إن الحاجة إلى هيئات تمويلية متنوعة تعني أن الاعتماد على النماذج المصرفية التقليدية وحدها قد لا يكون كافيا لتلبية الطلب المتنامي في القطاع العقاري. وبالتالي، فإن فهم التحديات التي تواجه هذه المؤسسات يصبح أمرا بالغ الأهمية لضمان استدامة النمو في هذا القطاع. كما أن لجوء الأفراد إلى القروض البنكية لمواجهة أزمة السكن يضفي بعدا اجتماعيا ملحا على ضرورة كفاءة وفعالية التمويل العقاري.

يكشف التحليل عن وجود مجموعة متنوعة من التحديات والمخاطر التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية عند تمويل المشاريع العقارية. وتشمل هذه التحديات أوجه قصور في الإطار القانوني والتنظيمي، ونقص الموارد المتخصصة، وتعقيد الإجراءات، والحاجة إلى رقابة أكثر فعالية، وقضايا تتعلق بالبيروقراطية والشفافية، وتحديات في تقييم العقارات وإدارة المخاطر. بالإضافة إلى ذلك، تواجه البنوك صعوبات في إعادة التمويل ولديها موارد تجارية محدودة، كما أن قواعد المخاطر التي يضعها البنك المركزي قد تفتقر إلى المرونة. ويظل دور التمويل الإسلامي محدودا وقصير الأجل في الغالب. وتشمل المخاطر المحتملة مخاطر الرهن العقاري والتشغيل والائتمان وأسعار الفائدة والمخاطر التقنية والإدارية والتجارية والقانونية والاحتيال وتقلبات السوق ومخاطر السيولة.

التوصيات:

- **تعزيز الإطار القانوني والتنظيمي:** سن قانون خاص بالتمويل العقاري لتوفير الوضوح والاتساق. تبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بالرهون العقارية وتسجيل الملكية.
- **تحسين ممارسات إدارة المخاطر:** تشجيع البنوك على تبني نماذج وأدوات أكثر تطورا لتقييم المخاطر، خاصة مخاطر الائتمان والسوق. الاستثمار في التدريب والخبرات في مجال إدارة المخاطر داخل المؤسسات المالية.

- **تعزيز تطوير التمويل الإسلامي:** توفير اعتراف أكبر ولوائح مصممة خصيصا للبنوك الإسلامية لتشجيع مشاركتها المتزايدة في التمويل العقاري. دعم تطوير منتجات مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مصممة خصيصا للمشاريع العقارية.

- **تحسين كفاءة وشفافية إجراءات الإقراض:** تبسيط إجراءات تقديم طلبات قروض الرهن العقاري والموافقة عليها في البنوك. الحد من العقبات البيروقراطية وضمان الشفافية في معايير الإقراض.

- **تعزيز الرقابة والإشراف:** تعزيز قدرة السلطات التنظيمية على الإشراف على أنشطة التمويل العقاري وضمان الامتثال للوائح.

- **دعم تطوير سوق الرهن الثانوي:** استكشاف جدوى إنشاء سوق ثانوية للرهون العقارية لتحسين السيولة وتمكين البنوك من إدارة ميزانياتها بشكل أفضل.

- **معالجة تحديات تقييم العقارات:** تطبيق مبادئ توجيهية ومعايير واضحة لتقييم العقارات وضمان استقلالية وخبرة المثمنين.

- **تعزيز التعاون وتبادل المعلومات:** تشجيع المزيد من التعاون وتبادل المعلومات بين البنوك والسلطات التنظيمية ومطوري العقارات لتحسين فهم ديناميكيات السوق والمخاطر.

النظر في تقديم دعم مستهدف لشرائح معينة من المقترضين: استكشاف خيارات لتقديم مساعدة مالية أو ضمانات مستهدفة للأفراد ذوي الدخل المنخفض لتسهيل حصولهم على تمويل الإسكان.