



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة بابل - كلية الادارة والاقتصاد
قسم العلوم المالية والمصرفية

دور البنوك التجارية في معالجة ازمة السكن عن طريق القروض العقارية

بحث تقدم به الطالبين

بتول حسين علي

حسين طالب نايف

الى مجلس قسم العلوم المالية والصرفية كجزء من متطلبات نيل شهادة
البكالوريوس

أشرف

م.م امير احمد ناصر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَدْ قَلَّ يَسْتَوِي الزَّيْنِ يَعْلَمُونَ

وَالزَّيْنِ لِلإِعْلَمُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمَ

إِهْدَاء

الى من كلفه الله بالريبة و الوقار الى من علمني العطاء بدون انتظار
الى من اعمل اسمه بكل افتخار ارجو من الله ان يمد في عمرك لتري مماراً قد
حان قطانها بعد طول انتظار والدي العزيز
الى ملاكي في الحياة الى معنى الحب و الى معنى الخنا و التفاني الى بسمة الحياة و
سر الوجود الى من كان دعائها سر نجامي امي الحبيبة
الى سندي و قوتي و ملاذي بعد الله الى من اثروني على انفسهم الى من
علموني علم الحياة الى من اظهروا لي ما هو اجمل من الحياة اخوتي

كلمة شكر وتقدير وعرفان

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الدراسية في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع اساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعت الأمة من جديد وقبل أن نمضي نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين همموا أقدم رسالة في الحياة إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

والى استاذي الفاضل

م.م امير احمد ناصر

إلى جميع أساتذتنا
الأفاضل

المحتويات

الصفحة	الموضوع	ت
ب	الآية القرآنية	1
ت	الاهداء	2
ث	الشكر والتقدير	3
ج	الفهرست	4
1	المقدمة	5
3-2	المبحث الاول (منهجية البحث)	6
10-4	المبحث الثاني : البنوك التجارية	7
17-11	المبحث الثالث: دور التمويل و القروض العقارية بمعالجة ازمة السكن	8
18	المبحث الرابع: الاستنتاجات والتوصيات	9
10-19	المصادر	

المخلص

اتجهت الدولة إلى التنويع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد ، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل حسب قدراتهم ، بالإضافة إلى الشروط التي فرضتها للاستفادة منه ، كما لجأت إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل ، وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية ، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن . وكانت الاهداف ابراز واقع السكن في العراق و المعوقات التي تواجهه ، تشخيص لمشاكل السكن في العراق وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة . ابراز واقع المصارف التجارية في مجال التمويل العقاري . وكانت الفرضية التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، توفر المصارف التجارية القروض العقارية الضروري لكل القطاعات والمشاريع الاقتصادية من خلال ما تقوم به من نشاطات وما تؤديه من وظائف وخدمات لتحقيق التنمية الشاملة. لذا أصبحت تحتل مركزا حيويا في النظم الاقتصادية الحديثة بما تضطلع به من وظائف وما تزاوله من نشاط باعتبارها الوسيط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي ، وذلك من خلال تمويلها للمشاريع الاقتصادية ، فهي تسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل نفقة ممكنة . إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن يعتبر إحدى السمات الهامة.

المقدمة

تعد المؤسسات المالية والبنكية لأي دولة مقياسا لتقدمها أو تأخرها ، ونظرا لما لها علاقة كبيرة في تنشيط الاقتصاد في جميع المجالات ، حيث تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي ، ونظرا لدورها المحوري والفعال الذي تلعبه في تحريك الأموال والتقليل من ظاهرة الاكتناز ، ومن أهم ما تتميز به البنوك التجارية عن غيرها هي قبول الودائع بكل أنواعها وتوظيف جزء كبير من تلك الودائع في شكل قروض ، مما يجعلها على استعداد لدفع هذه الأموال إلى أصحابها في أي وقت ، لذا أصبحت تحتل مركزا حيويا في النظم الاقتصادية الحديثة بما تضطلع به من وظائف وما تزاوله من نشاط باعتبارها الوسيط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي ، وذلك من خلال تمويلها للمشاريع الاقتصادية ، فهي تسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل نفقة ممكنة . إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن يعتبر إحدى السمات الهامة ، حيث ظهر هذا التطور ضرورة الحاجة إليه والاهتمام المتزايد به من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصا في مجال السكن ، حيث شهدت مشكلة السكن خاصة في العشرية الأخيرة التي أدت بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع ، وبهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول على سكن ، اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد ، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل حسب قدراتهم ، بالإضافة إلى الشروط التي فرضتها للاستفادة منه ، كما لجأت إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل ، وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية ، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن .

المبحث الاول

منهجية البحث

أولاً : مشكلة البحث

على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية : ما دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ؟ ولإحاطة بجوانب الموضوع تم الاستعانة بمجموعة من الأسئلة الفرعية ، جاءت على النحو التالي :

1. ما هي أهم التقنيات الأكثر شيوعاً في البنوك التجارية ؟
2. هل البنوك التجارية تستعين بدراسات من أجل اتخاذ القرار في منح القروض العقارية ؟
3. ماهي أنواع القروض ؟

ثانياً : أهداف البحث

1. إبراز واقع السكن في العراق و المعوقات التي تواجهه . .
2. تشخيص لمشاكل السكن في العراق وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة .
3. إبراز واقع المصارف التجارية في مجال التمويل العقاري .
4. التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن .

ثالثاً : أهمية البحث

1. يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام به كقطاع ، فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في القطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها .
2. يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة .

رابعاً : فرضية البحث

الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نطرح الفرضيات التالية :

توفر المصارف التجارية القروض العقارية الضروري لكل القطاعات والمشاريع الاقتصادية من خلال ما تقوم به من نشاطات وما توديه من وظائف وخدمات لتحقيق التنمية الشاملة.

خامساً : عينة البحث

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير ، يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به ، حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلة من تطور الحاجة إليه . وقد عمل العراق على تطوير قطاع السكن نظرا للطلب المتزايد من قبل الأفراد و لتغطية هذا الطلب لجأت الدولة إلى التعاون مع البنوك التجارية لتمويل هذا القطاع و الحد من أزمته من خلال تقديم أنواع القروض العقارية بميزات مختلفة تناسب مختلف شرائح الدخل فقد مرت أزمة السكن في العراق يمرحلتين أساسيتين ، مرحلة إحتكار الدولة ، ومرحلة الإنفتاح التي سمحت للبنوك بمساهمة أكثر في تمويل القطاع .

المبحث الثاني

المطلب الاول: البنوك التجارية

ماهية البنوك التجارية

يعتبر البنك من الركائز الأساسية التي يقوم عليها أي نشاط اقتصادي فهو يلعب دورا هاما في تمويل الاقتصاد والمساهمة في تطوير وتوسيع مختلف القطاعات، كما يعتبر المكان الآمن للأموال الأفراد وودائعهم.(فيروز،2018:7)

أولا : نشأة البنوك التجارية

يعود الأصل التاريخي لنشأة البنوك التجارية إلى عملية حفظ النقود التي كان يقوم بها بعض الصياغة كعمل إضافي وفرعي بجانب أعمالهم الرئيسية في صنع المجوهرات والتجارة فيه ولقد نشأت عملية حفظ النقود عند طائفة الصيغ بالذات لامتلاكهم خزائن قوية من الصلب يحفظوا فيها بضائعهم النفسية. وبمرور الزمن وعن طريق التجارب الفعلية اكتشف الصيغ أنه بعد تصفية عمليات السحب والإيداع اليومية تبقى في خزائنهم وبصفة مستمرة نسبة كبيرة من النقود المودعة إليهم طول أيام السنة عاطلة. فبدأ من إقراض هذا الجزء المتبقي من الودائع للتجار والمقترضين بفوائد فوجد الصياغ عملية قبول الودائع وإقراضها بفائدة عملية مربحة، فبدأوا في توسيع دائرة أعمالهم في عملية حفظ النقود وذلك بابتكار وسائل تكفل لهم زيادة الأموال المودعة لديهم.(الوادي،2014:24)

في مرحلة لاحقة أصبح بالإمكان نقل المال المودع لدى الصاغة من شخص إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى بواسطة كتاب خطي مميز يأمر بموجبه المودع الصائغ بدفع المبلغ لشخص آخر، وفي حال كان المستفيد من الأمر يرغب بإبقاء المبلغ لدى الصائغ فإن التوقيع على شهادة الإيداع أصبحت تكفي لتحويل ملكية الوديعة من المودع الأصلي إلى المودع الجديد(فيروز،2018:37)

ثانيا: تعريف البنوك التجارية

البنوك التجارية أو كما تسمى في بعض الدول ببنوك الودائع لها تعريفات متعددة منها :

تعرف البنوك التجارية على أنها مؤسسات الثمانية غير متخصصة في نشاط اقتصادي معين - زراعي أو صناعي أو عقاري - وتقوم بتلقي الودائع القابلة للسحب عند الطلب والقصيرة الأجل وتقديم الائتمان قصيرة الأجل إلى القطاعات الاقتصادية المختلفة (محمود حسين، 2015:102).

تعرف البنوك التجارية بأنها تلك المؤسسات المالية التي تتعامل في الديون الودائع المصرفية التي تكون مقبولة على نطاق واسع في سداد ديون الأفراد الآخرين، لذا فهي المؤسسات التي يتم من خلالها تبادل النقود الحاضرة بالودائع المصرفية ومبادلة الودائع المصرفية بالنقود الحاضرة. (طوبال، 2017:32)

ثالثاً: خصائص البنوك التجارية

تتفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي: (بن خباش، 2016:43)

- 1- تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف .
- 2- تعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد حيث تتعدد البنوك التجارية وتتنوع الحاجات السوق الائتمانية في الوطن غير أن البنك المركزي يبقى واحد غير أن تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظة الاتجاه العام غير التركيز وتحقيق نوع من التفاهم والتحالفات الاستراتيجية.
- 3- تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى إجرائية وغير نهائية والثانية إجرائية نهائية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بصرف النظر عن اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي؛
- 4- تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنك المركزي، إذ تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأس مالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة .

رابعاً: وظائف البنوك التجارية

تقدم البنوك التجارية خدماتها المتعددة في إطار الوظائف التي تقوم بها، ويمكن تقسيم هذه الوظائف إلى:

- 1- الوظائف التقليدية (الكلاسيكية): وتتمثل في ما يلي: (بن عاشور، 2015:17)

- تشغيل موارد البنك مع مراعاة مبدأ التوفيق بين السيولة والضمان أو الأمن؛
- منح القروض والسلفات المختلفة وفتح الحساب الجاري المدين؛
- فتح الاعتمادات المستندية والتحصيل من أجل تمويل التجارة الخارجية؛
- التعامل بالأوراق المالية من أسهم وسندات بيعا وشراء المصلحتها أو المصلحة عملائها؛
- تقديم الكفالات المصرفية وخطابات الضمان
- تأجير الخزائن الحديدية لحفظ المجوهرات والمستندات والأشياء الثمينة؛
- تقديم خدمات مالية عالمية وذلك من خلال دخول البنوك التجارية في التجارة والتمويل الدولي، كما يمد البنك الشركات متعددة الجنسيات بالقروض وتقديم التضحية والتحليل الفني للأسواق.

2- الوظائف الحديثة بالإضافة إلى الوظائف الكلاسيكية للبنوك التجارية برزت وظائف أخرى لها، وتطورت مع تطور المعاملات المالية لهذه البنوك، يمكن إيجازها فيما يلي: (خالد أمين، 2016:36)

- أ. تمويل الإسكان الشخصي من خلال الإقراض العقاري؛
- ب. إدارة الأعمال وممتلكات الغير وتقديم الاستشارات الاقتصادية والمالية من خلال دائرة متخصصة
- ت. المساهمة في خطط التنمية الاقتصادية، ومن هنا يتجاوز البنك الإقراض لأجل قصيرة إلى الإقراض الأجل متوسطة وطويلة نسبيا؛

3- وظائف أخرى بالإضافة إلى خدمات المجموعتين السابقتين هناك خدمات في إطار وظائف أخرى تكون في المجتمعات التي تأخذ في مبدأ التخطيط المركزي للاقتصاد الموجه أهمها: (خالد أمين، 2016:36)

- أ- خدمات وظيفة التوزيع: حيث يتم توزيع كافة الأموال اللازمة للإنتاج وإعادة الإنتاج والنتيجة عن مصادر خارجة عن المشروع نفسه عن طريق البنك، ويتم ذلك عن طريق الطرق الائتمانية؛
- ب- خدمات وظيفة الإشراف والمراقبة للبنوك في هذه المجتمعات هي التي توجه الأموال المتداولة إلى الاستخدامات المناسبة وتتابع هذه الأموال من أنها تستخدم في الوصول إلى الأغراض المسطرة لها، وكذا التأكد من مدى ما حققته استخدامهما من أهداف المشروعات التي تستخدمهما.

خامسا: أهداف البنوك التجارية

تسعى البنوك التجارية من خلال النشاط الذي تقوم به الى تحقيق ثالث أهداف تتميز بصفة العمومية باعتبار أن كل البنوك التجارية تسعى إلى تحقيقها فيما تتميز أيضا بأنها خاصة لأنها تحقق أغراض البنك من حيث

إرضاء المالك، إرضاء المودعين وتحقيق النمو وضمان الاستمرارية وتتمثل هذه الأهداف في : (القزويني، 2016:28)

- 1- الربحية : تسعى إدارة المصارف دائماً إلى تحقيق أكبر ربح ممكن لأصحاب المصرف إذ إن المعيار الأساسي لمدى كفاءة الإدارة هو حجم الأرباح التي تحققها فإذا حققت الإدارة أرباحاً أكثر فإن ذلك يعني أنها أكفأ من غيرها
- 2- السيولة : هي قدرة المصرف على الوفاء بالتزاماته المتمثلة في القدرة على مجابهة سحب المودعين ومقابلة طلبات الائتمان وأية طلبات أو حاجات مالية أخرى .
- 3- الأمان : تسعى المصارف التجارية بشدة إلى توفير أكبر قدر من الأمان للمودعين من خلال تجنب المشروعات ذات الدرجة العالية من المخاطرة وإلى تعدد المناطق الجغرافية التي يخدمها المصرف لأن ذلك يؤدي إلى تباين الزبائن وأنشطتهم
- 4- المسؤولية الاجتماعية : لقد عرفها البنك الدولي بأنها التزام أصحاب النشاطات التجارية بالمساهمة في التنمية المستدامة من خلال العمل مع موظفيهم وعائلاتهم والمجتمع المحلي والمجتمع ككل على تحسين مستوى معيشة الناس بأسلوب يخدم التجارة ويخدم التنمية في آن واحد .

سادساً: أهمية البنوك التجارية

تظهر أهمية البنوك التجارية في العصر الحديث بإدارتها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى المدخرات المحققة من الحجم الكبير، وذلك كما يلي (الموسمي، 2019، 33)

- 1- نظراً لتنوع استثمارات المصارف فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في المشاريع ذات المخاطرة العالية .
- 2- كن للمصارف نظراً لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل ..
- 3- إن وساطة المصارف تزيد من سيولة الاقتصاد بتقديم أصول قريبة من النقود تدر عائداً مما يقلل الطلب على النقود
- 4- تم أصول مالية متنوعة المخاطر ، وعوائد مختلف وشروط مختلفة للمستثمرين ، فإنها تستوعب جميع الرغبات و تستجيب لها .
- 5- بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب، والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما كليهما، وعندئذ سنجد تعقيداً في التبادل كنظام قريب من نظام

المقايضة، إذا قورن بتوسيط النقود في عالقات الاستثمار والإنتاج، ووساطة البنوك تقوم بهذا نيابة عن أصحاب الأموال، وبخبرة ودراية بأحوال السوق؛

6- بدون البنوك تكون المخاطر أكبر الاقتصار المشاركة على مشروع واحد، أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة، فضلا عن أن تكاليف الإدارة والتعاقد تتوزع على حجم كبير من الأموال فتقل التكلفة؛

7- تقدم البنوك الأصول المالية المتنوعة بمخاطر مختلفة، وبعوائد وبشروط مختلفة للمستثمرين، لذا فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها؛

8- تشجع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي ال يقبل عنها الأفراد، خوف المخاطرة، وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن الاستثمارات.

المطلب الثاني :السكن

تمهيد

مفاهيم حول قطاع السكن يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة والاستراتيجية ويمثل ركنا أساسيا في حياة الفرد ، وهو من أهم الأساسيات والضروريات التي لا يستطيع الإنسان العيش والاستغناء عنها ، فبدون السكن يعتبر الفرد ضائعا وتائها دون عنوان وعليه سوف نتطرق خلال هذا المبحث إلى مفهوم وأهمية السكن ، أنواعه ، إضافة إلى السياسة السكنية خصائصها وأهدافها .

اولا : مفهوم السكن

يعتبر السكن ضرورة وحتمية في حياة الإنسان ، وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه ، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة أمن ، استقرار وكرامة ، فكانت ولازالت المجتمعات تقوم بتقديم خدمات وتسهيلات للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية السكنية ، وإشباع المزيد من احتياجاته المادية والمعنوية في جميع مجالات الحياة ، فالسكن يحقق معادلة الاستقرار والحياة الكريمة معا .

وقد اتفقت الآراء على اعتبار المسكن من إحدى مفردات مستوى المعيشة ، وهو في هذا يتفق مع مفردات المعيشة من غذاء وكساء وبأنه حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً ، اجتماعياً ثقافياً وسلوكياً . كما يمكن تعريفه بأنه المأوى الذي يقيم فيه الإنسان والمكان الذي يعده لسكنه حتى ولو لم يكن فيه ، وهو مستودع أسراره ومكان راحته .(بوراوي،2019:11)

ثانيا : أهمية السكن

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه ، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن سوف ندرس الجوانب الجوهرية وهي الجانب الاقتصادي ، الاجتماعي ، وأخيرا الجانب السياسي كالآتي (بوراوي،2019:9)

1- الأهمية الاقتصادية إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني .

2- الأهمية الاجتماعية للسكن يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه لأنه يَأثر مباشرة على الأسرة ، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية ، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضا بالظروف الغير ملائمة للسكن ،

3- الأهمية السياسية للسكن إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية ، بل أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين . ولم يعد مشكل السكن وطنيا ، بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها الكثير من الدول ، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم .

ثالثا : أنواع السكن

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه وتذكر : (دحوح،2016:72)

1- السكن الاجتماعي : يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

2- السكن الريفي : يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين .

3- السكن الذاتي : بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية لجا بعض أفراد المجتمع .

المبحث الثالث

دور التمويل العقاري و القروض العقارية بمعالجة أزمة السكن

يلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك، ولتحديد كل من مفهوم التمويل العقاري ومفهوم القروض العقارية تبدو ضرورة التطرق في هذا المبحث لماهية التمويل العقاري وأهميته، وكذلك مفهوم القروض العقارية، خصائصها وأنواعها.

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها ورصد أبعادها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الاجتماعية المستفيدة من التمويل وتفعيل حركة الأنشطة العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها السداد مستحقاتها للبنوك إن التعريف بالتمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى.

1- المقصود بالتمويل

يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي: (عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين:

الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع، عدد وطبيعة الأبنية الآلات الأشغال واليد العاملة.

الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل. وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضاً الأفراد والأسر والدول.

ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يتيسر دائماً المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما تتساوى المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك وباختصار فإن التمويل يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية .

2- المقصود بالعقار

يعرف العقار لغة على أنه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف والعقار كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار وجمعها عقارات. كما يعرف العقار قانوناً بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير القابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف وبعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، يمكن القول ان التمويل العقاري يقصد به وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما يبسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقوم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة. (دحوح، 2016:75)

والتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية وائتمانية، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد وهو ما يقتضي إعطاءه تعريفاً منضبطاً، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به ويميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية، ورغم وجود عدة تعريفات لاتفاق التمويل العقاري، منها ما يوسع هذا التمويل ومنها ما يحدده إلا أنه ما يجمع هذه التعريفات موضوع أو هدف واحد ألا وهو المجال العقاري وبالتحديد العقارات المبنية.

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة: (الموسمي، 2019، 39)

1- الأهمية الاجتماعية

إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذخ في بناء بعض المساكن بما

يخالف قدرات البناء في الوطن العربي. وعليه فمن الضروري انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني .

ومن الضروري كذلك تبسيط اجراءات تسجيل ملكية العقار والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية، ويمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل يبسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها. (بوراي، 2019:17)

التمويل العقاري والقروض العقارية

إن نموذج التمويل العقاري وإعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في أغلب الدول النامية والمتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية. فقطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار الإنتاج، الشغل والأسعار. إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى %02 من النفقات العمومية، وأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار. أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15 و 30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطوراً وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية. إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل البنوك الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع

الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب.

2- الأهمية المالية

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.

فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري وخاصة فروض السكن، فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية وفي المقابل نجد أن الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم كالتكاليف وصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع البنكي للاقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات وتطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الاقتصاديين بصفة خاصة .

كما أن سوق العقار هي أكبر الأسواق وأضخمها من حيث عدد العملاء ورأس المال المطلوب ومن ثم فوجود طلب مرتفع وعروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب ونسب العمولات التي يتم فرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الاقتراض وعروض التمويل في أسواق المال مثل أزمة قطاع العقار في أمريكا، إذ تعود خلفياتها إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم على مدى السنوات الماضية بشراء المنازل ورهنها للبنوك أملا في ارتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة وأغرقت المشتريين في دوامة بعد أن توقفوا عن السداد، مما جعل البنوك المقرضة ومؤسسات الرهن العقاري تقدم على بيعها تعويضا للسيولة.

القروض العقارية

إن القروض تقوم على عنصر الثقة ، وحسب خبراء اقتصاديون : القرض العقاري هو الطريقة الأمثل لحل إشكالية السكن في العراق .

أولاً: تعريف القروض العقارية

هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة ، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.

وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار ، اكتساب أشغال ، إقامة رئيسية أو ثانوية ، إقامة المقترض أو استثمار محلي ، وقوة المنافسة التي هي للبنوك في هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقترضون الموسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم.

القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع ، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم. (شوقي، 2016:106)

ثانياً : خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية : -

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى . هو قرض طويل الأجل وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقاً من تاريخ أول استعمال ولكن هناك استثناءات ، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار. تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون التي حددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالنسبة لذوي المداخيل ما بين 30 و 40 % و 50 % و 60 % بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة . مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80 % من قيمة السكن المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20 % من ثمن السكن (9) .

التأمين يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين نذكر SGCI شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من

القرض لصالح البنك ، وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد .

- بوليصة التأمين : يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل علاوة وهي تغطي القرض على مدة تسديده . الرهن العقاري وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض . وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي. اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة . الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط . . رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح البنك .

ثالثا : أنواع القروض العقارية

القرض العقاري هو فرض طويل الأجل موجه للأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكل شراؤها مشكل المواطن البسيط ، وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة ، إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها . والقروض العقارية تتمثل في (قدي،2017:37)

الفرع الأول : قروض للحصول على الملكية

1- قرض لشراء مسكن ترقيوي لدى المرقي العقاري الشراء مسكن لدى المرقي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي يحدد فيه سعر المسكن ، سعته والعنوان ولشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدون من طرف الموثق ، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن سعته والعنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن .

2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص ، سواء كاند مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد . قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن على قيد الإنجاز ، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم ، حيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتي بتسيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض وفي هذا النوع نميز بين ثلاثة حالات . سعر البيع يبقى ثابت في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين .

. زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول في هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة وإذ لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض آخر . . عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير ، في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن ويرغمونه على بيعه ، جاءت هذه التقنية تكميلاً للقرض العقاري للمسكن الجديد . (الحاج،2015:22)

الفرع الثاني : قرض من أجل البناء

1- قرض موجه لبناء مسكن

في إطار البناء الذاتي في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء ، ويتمثل القرض في 70 % من المبلغ الإجمالي . (حسنين،206،1985)

2- قرض موجه لتعليق أو توسيع

يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم ، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقياً أو علوياً داخل البناية وما شابه ذلك .

3- قرض موجه لتهيئة مسكن

يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن ، أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك . (الشهاوي،2018:12)

4- قرض موجه لشراء قطعة أرض

وهو نوع من أنواع القروض العقارية الذي يمكن من شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن .

المبحث الرابع

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات والتوصيات من خلال هذا البحث يمكن استخلاص مجموعة من النتائج الملخصة فيما يلي : -

أولاً : الاستنتاجات

1. يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع البنكي خاصة في السنوات الأخيرة .
2. على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني إلا أنها تعتبر ضئيلة مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال .
3. عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة ، على الرغم من العدد الهائل للسكنات المنجزة والمسلمة من خلال مخططات التي تبنتها الدولة .

ثانياً : التوصيات

- على ضوء النتائج المتواصل إليها ارتأينا أن تقدم بعض الاقتراحات والتوصيات ، والتي نراها مناسبة : -
- 1- ادخال إصلاحات جديدة على القطاع المالي بما يتماشى واحتياجات قطاع السكن ، بحيث أن تؤدي هذه الإصلاحات إلى توحيد عملية تمويل البنوك للسكن .
 - 2- يجب على الدولة مراعاة النسبة العالية في المجتمع التي تمثل الفئات ذات الدخل الضعيف ، وبالتالي منح سكنات اجتماعية لهذه الفئات بدل رمي العبا على كاهل البنوك .
 - 3- تحديث أدوات تسيير قطاع السكن والشروع في دراسات وإحصاءات دقيقة وإدخال أنظمة اعلام آلي متطورة وذات فعالية للحد من التلاعبات التي تحدث على مستوى تسيير وتوزيع السكنات .
 - 4- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية مع إيجاد جو عمل متكامل من المتعهدين العموميين والخواص .
 - 5- تطوير وسائل تسيير القروض السكنية على مستوى دراسات الملفات وتنسيق العمل بين البنوك التجارية والمؤسسات الداعمة لنشاطها بهدف تطوير وتحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى والشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات .

المصادر

أولاً : - المصادر العربية

- 1- ثروت عبد الحميد : اتفاق التمويل العقاري دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، مصر ،
- 2- الوادي سالم الزيدانين السعودي : أساسيات في الجهاز المالي الطبعة الأولى ، دار وائل للطباعة والنشر ، الأردن ، 2014
- 3- الحاج طارق مبادئ التمويل الطبعة الأولى ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2002 .
- 4- حسين أحمد عبد الرحيم اقتصاديات النقود والبنوك ، الطبعة الأولى ، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع ، مصر ، 2015
- 5- خالد امين عبد الله العمليات المصرفية ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2016 .
- 6- شاكور القزويني : محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2016.
- 7- شوقي باهر : قانون الرهن العقاري انحيازات سكانية مستمرة ، المركز المصري لحقوق السكن مصر 2002.
- 8- صبحي تادريس قريصة النقود والبنوك ، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع ، لبنان ، 1984.
- 9- الطاهر لطرش تقنيات البنوك ، الطبعة الرابعة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر . 2005
- 10- عبد الحميد عبد المطلب اقتصاديات النقود والبنوك الدار الجامعية للنشر والتوزيع مصر ، 2004 .
- 11- عبد المجيد قدي : تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية ، الطبعة الأولى المطبعة العمومية عنابة ، الجزائر، 2017 .
- 12- عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية - والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، 2019
- 13- فاطمة دحدوح النمو الحضري وأزمة السكن دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، الجزائر ، 2016 .
- 14- فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري : إدارة البنوك ، مدخل كمي واستراتيجي معاصر ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2016 .

- 15- قدرى عبد الفتاح الشهاوى : موسوعة التمويل العقارى توزيع منشأة المعارف ، مصر ،
2004.
- 16- محمد حسنين الوجيه فى نظرية الحق بوجه العام المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر .1985
- 17- محمود سحنون الاقتصاد النقدى والمصرفى ، الطبعة الأولى ، دار بهاء الدين للنشر
والتوزيع ، الجزائر ، 2003
- 18- ممدوح بحر مسكن المشترك مشاكل وحلول مقترحة ، بدون دار نشر ، فلسطين ، 2016.
- منير إبراهيم هندي : إدارة البنوك التجارية - مدخل اتخاذ القرارات الطبعة الثالثة ، دار دلتا للطباعة
، مصر ، بدون سنة نشر

المواقع الإلكترونية

أثر الأزمة الأمريكية على الاقتصاد الجزائرى ، منشور على الموقع <https://www.aleqt.com>

بتاريخ <http://www.bea.dz>2007/12/01