

حاولنا من خلال هذه الدراسة

أن نبين مختلف الإجراءات و المراحل

التي تمر به القروض العقارية موضوع البحث مشيرين إلى حجم المخاطر المحاطة هذه الأخيرة مع مختلف الضمانات التي يجب أن ترافق كل قرض عقاري للرفع من هامش الأمان لدى البنك و قد قمنا أيضا بإعطاء فكرة عن مفهوم العمليات العقارية و كل ما يتعلق من مراحل و أنواع و كذا الامتيازات التي تقدمها الدولة في بعض المناطق مع ذكر الطرق المختلفة منها و المتعلقة بتمويل السكن كما بينا الطريقة العلمية لعملية منح القروض من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الموضوع، والأشكال الذي نتطرقنا له في هذه المذكرة تحت عنوان: ماهي الصيغ المستحدثة من طرف الدولة الجزائرية لتفعيل القرض والتمويل العقاري في الجزائر؟

على هذا الأساس اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية لمحاصرة مشكل في مستويات مقبولة، فانتهجت منذ البداية سياسة سكنية اجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن، تمثلت في الصيغ التي اعتمدت في إنجاح هذه السياسة منها صيغة السكن الريفي والموجه للمناطق الريفية، أما السكن الاجتماعي وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف، مدعم بالكامل من الخزينة العمومية، على عكس السكن الاجتماعي التساهمي، أما صيغة السكن البيع بالإيجار هو أحد أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجاً كبيراً في الشارع الجزائري، وعقد عليها آمالاً كبيرة اعتبرتها القروض العقارية باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وأيضاً تشجيعاً للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض حيث تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية للتخفيف من أزمة السكن في الجزائر، وعليه سيتم دراسة هذه الصيغ من خلال هذه المذكرة وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن.

أ. نتائج الدراسة:

قد تم التوصل من خلال البحث إلى النتائج التالية:

القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها؛

تعدد مصادر البنك في جمع البيانات و المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة و حقيقة العميل طالب القرض؛ التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الإستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة؛ زيادة الإقبال على القروض العقارية في C.N.E.P بنك نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن؛ القروض المدعمة المطبقة في الهضاب و الجنوب أدت إلى القضاء نسبيا على أزمة السكن؛ معدلات الفائدة التي تفرض على القرض الممنوح مرتفعة نسبيا بالمقارنة مع معدل الدخل الفردي للمقترضين الدقة في دراسة ملفات طلب القروض، خاصة فيما يخص الضمانات؛ من أجل قرض عقاري أكبر للمقترض و اضمن للبنك المانح له C.N.E.P بنك سياسة الكفيل (caution و صيغة التدين المشترك (codébiteur) و سياسة قرض عقاري مدعم (bonification) و قرض الشباب ، التي ظهرت مؤخرا كل هذه الامتيازات في يد المقترض و لتحسين الخدمات C .n .e.P بنك هو أول بنك جزائري خاض تجربة تمويل العمليات العقارية عن طريق القروض.

ب. التوصيات

- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد، مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك.
- تخصيص غلاف مالي لتكوين إطارات البنك من أجل خدمة أفضل؛
- إعطاء مساحة أكبر للوكالة في مبالغ القروض التي تقدمها؛
- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

د. افاق الدراسة:

- بالرغم من الجهود المبذولة خلال أثناء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لاتساع جوانبه، وعليه نطرح بعض الانتشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية وهي:
- التمويل الإسلامي للقروض العقارية ؛
- القروض العقارية في ظل الأزمة المالية؛
- أزمة السكن في الجزائر وعلاقتها بنظام الأجور المطبق في القطاعين العام والخاص