

الخاتمة

على ضوء ما قمنا به من دراسة وتحليل لموضوع دور البنوك في تمويل المشاريع الاستثمارية العقارية، توصلنا إلى أن تجسيد المشاريع الاستثمارية العقارية مرتبط بصفة أساسية بالتمويل، غير انه و للنهوض بالقطاع العقاري والخروج مما يعرف بأزمة السكن كان لزاما على الدولة باعتبارها الممول الوحيد إيجاد مصادر للتمويل العقاري من خلال مؤسساتها المالية والبنوك، ونظراً للمخاطر التي يمكن ان تحيط بالتمويل العقاري، فإن المؤسسات البنكية و المالية الممولة تلجأ إلى طلب ضمانات كافية من أجل ضمان حقوقها وبالأخص تغطيتها من جميع المخاطر التي يمكن ان تطرأ .

كما ان أن القوانين والمراسيم التي تنظم هذا النوع من القروض يكون بتدخل هيئات مساعدة لمنح هذه القروض، إما كمسيرة للطلب أو كضمانة أو مكلفة بإعادة التمويل، إلا أن البنوك رغم دور هذه المؤسسات وتنظيمها التشريعي وصلاحياتها ومسؤولياتها في تسديد هذه القروض لازالت تشترط بل الزمت لتمويلها للعقار بالضمان على شكل رهن اما يكون رهنا رسميا او حيزيا وهو ما يعبر عنه بالضمانات العينية او عن تقديم الضمانات الشخصية ونخلص الى ان هذا النوع من التمويل الاستثماري العقاري مرتبط بالضمان .وعلي هذا الأساس استنتجنا النتائج التالية :

* ان التمويل العقاري احد الوسائل المتاحة من أجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن. من خلال جميع الصيغ المطروحة، فالبنوك تتحمل المسؤولية في منح القروض المعدة لتمويل الاستثمار العقاري السكني.

* نمط التمويل العقاري في السوق العقارية الجزائرية يعاني من عدة إختلالات لاسيما تلك المتعلقة بعدم التأهيل الفعلي للتقنيات المتطورة و غياب المستثمرين المؤهلين لتسيير السوق العقارية في الجزائر

تعدد الهياكل وتداخل الصلاحيات في تسيير العقار ادى الى سوء التسيير مما يؤدي بالضرورة الى عرقلة حركة التمويل العقاري.

* عدم ملائمة متطلبات البناء العقاري لآليات وشروط تمويل السكن بالإضافة الى عدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن.

* ان قدرات التمويل الحالية التي تأتي اساسا من الخزينة والادخار الذي يكون على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقرض الشعبي وبنك التنمية المحلية غير كافية لسد الاحتياجات في السوق العقارية الجزائرية.

* رغم كثرة وتنوع الصيغ التي تم استحداثها للتمويل العقاري في الجزائر إلا انها لم تحد من ازمة السكن في الجزائر.

التوصيات:

من خلال الدراسة والنتائج المتوصل اليها يمكن طرح مجموعة من التوصيات يمكن حصرها في النقاط التالية:

* تكوين أشخاص ذو خبرة وكفاءة عالية في مجال النشاط العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية.

* وضع قوانين تتم بالشفافية والبساطة في استغلال الأراضي المخصصة للبناء.

* توسيع نظام التمويل العقاري والممولة للبنوك العمومية.

* تطوير وسائل تسيير القروض العقارية بما يتماشى والوسائل الجديدة .

* عدم الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة.

* الاستفادة من التجارب المقارنة في هذا الصدد مثل تجربة كل من السعودية
* إصدار قانون تمويل عقاري ولأئحته التنفيذية وإِ نشاء هيئة عامة لشؤون ومصر.
التمويل العقاري

* دراسة المؤسسات الضامنة والمستحدثة واثرها في السوق العقاري الجزائري والدور
البالغ الأهمية الذي تساهم فيه لضمان التمويل الاستثماري العقاري.