

مقدمة:

يعتبر الائتمان المصرفي فعالية مصرفية غاية في الأهمية و من أكثر الفعاليات المصرفية جاذبية لإدارة البنوك التجارية و المؤسسات المالية الوسيطة الأخرى، حيث أنه يحتل الاستخدام الرئيسي لأموال هذه التنظيمات. لذلك فهو يعتبر من أكثر الأدوات الاقتصادية حساسية كون تأثيراته الضارة لا تقف على مستوى البنوك و المؤسسات المالية الوسيطة فحسب بل تتعدى ذلك لتصل إلى الاقتصاد الوطني إذا لم يحسن استخدامه.

فعلى مستوى البنك، يشكل الائتمان المصرفي أكثر الاستثمارات قسوة على إدارة البنك لما يتحمله من مخاطر متعددة قد تؤدي إلى انهيار البنك، و في الوقت نفسه يعتبر أكثر الاستثمارات جاذبية لأنه يعود بالجزء الأكبر من الأرباح على إدارة البنك.

أما على مستوى الاقتصاد، فإن الائتمان المصرفي يعتبر نشاط اقتصادي بالغ الأهمية لما له من تأثير متشابك الأبعاد على الاقتصاد الوطني، فعليه يتوقف نمو ذلك الاقتصاد و ارتفاعه. لأجل ذلك، فإن تحسين مستوى أداء الائتمان المصرفي يعتبر أمر بالغ في الأهمية و الاعتناء به يعد ضرورة ملحة لسلامة و صحة الأنظمة المصرفية، لذا فإننا نجد يشغل حيز كبير من اهتمام المنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية العالمية.

إن تحديد حجم الائتمان و التحكم في خطر الارتباط (خطر التركيز الجغرافي أو خطر التركيز في صناعة معينة) هما من المفاهيم الأساسية لثقافة السوق، التي تطبق اليوم من أجل تحسين أداء الائتمان، فلقد تكبدت البنوك خسائر معتبرة خلال سنوات الثمانينيات بسبب توجيهها الائتماني المفرط نحو بلدان أمريكا اللاتينية الأمر الذي قادها في النهاية إلى إفلاس ذاع صيته، و لقد تكرر نفس السيناريو مع المكسيك سنة 1994 و بلدان جنوب شرق آسيا سنة 1997 و 1998. كما أن الإفراط في التركيز على قطاع من القطاعات يمكن له كذلك أن يقود إلى كوارث مماثلة، وخير شاهد على ذلك بنك "كريدي ليوني" (Crédit Lyonnais) في فرنسا الذي عرف انفجارا حادا في قطاع العقارات عندما انهار هذا الأخير سنة 1992.

و كرد فعل لهذه التطورات الاقتصادية الحديثة هناك أفكار و تدابير يجري مناقشتها على مستوى المنظومة البنكية الدولية للأخذ بعين الاعتبار الروابط بين مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، التي تتحد بطريقة معقدة وغير متوقعة. وتبعا للأزمة المالية لسنة 1998 فإن المنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية التزمت بأعمال في غاية الأهمية من أجل تحسين الأداء الائتماني وتدعيم سبل الوقاية من حالات الأخطار التنظيمية هذه.

و على هذا النحو، نجد بأن المؤسسات البنكية و المالية تعمل الآن على تطوير نماذجها وأدواتها دون أن يتعارض ذلك مع مردودية و ربحية عملياتها، لأن إدارة المخاطر و المردودية شيان لا يمكن

فصلهما عن بعضهما البعض، فالمخاطر من جهة تعرف بعدم استقرار النتائج أو بانخفاض في النتائج القسوى و من جهة أخرى فإن أخذ المخاطرة هو شرط لأحسن مردودية مستقبلية.

لكن يجدر بنا كذلك أن نعي بأن هذا التطور في شكل تحديد الائتمان و تباين استخداماته لم ينبع من فراغ، و إنما جاء نتيجة جملة من التغيرات الكبيرة التي أثارت حفيظة المهتمين بالشؤون المصرفية و المالية. و لا تزال مسألة تنظيم آجال الائتمان الذي تقدمه البنوك و المؤسسات المالية هي الأخرى مطروحة، و فيما إذا كان من الممكن قيام هذه التنظيمات بتجاوز النمط المصرفي التقليدي، الذي يحصر الائتمان في تمويل العمليات الجارية ذات الأمد القصير، ليشمل الائتمان الاستثماري الطويل ذو الأثر الاقتصادي الأكبر و الأكثر مخاطرة و الذي يضمن عائداً أكبر.

إن التمويل العقاري طويل الأجل يعد من أهم العناصر التي يعتمد عليها الناتج المحلي الخام في أغلب بلدان العالم، كما يعتبر العنصر المحرك للنمو الاقتصادي و الاستقرار الاجتماعي. و لقد أثبتت مختلف الدراسات المتعلقة بأنظمة التمويل العقاري الموجودة في العالم أن هناك اختلاف كبير في الهياكل و الميكانيزمات المستعملة في منح الائتمان العقاري، و لكن بالرغم من هذه الاختلافات إلا أن غالبيتها تستجيب لبعض الانشغالات الخاصة بالتقليل من المخاطر المالية و إتاحة الفرص للحصول على المصادر المالية بتكاليف مناسبة بالإضافة إلى القيام بدورين أساسيين هما: توفير الادخار و إدارة القروض العقارية. و لقد لعبت الولايات المتحدة الأمريكية في هذا المجال دور الرائد بإنشاء و تطوير أنظمة التمويل العقاري التي انعكست آثارها إيجاباً على تحسين أداء الائتمان، الأمر الذي دفع بالعديد من الدول على امتداد القارات الخمس، مع نهاية الثمانينات، إلى اختيار النموذج الأمريكي الذي يركز على مستويين (سوق ابتدائية و سوق ثانوية) للتمويل العقاري، و تعد الجزائر من بين هاته الدول التي اختارت النظام الأمريكي للقروض العقارية.

كان التمويل العقاري في الجزائر موجهاً كلياً نحو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP). و منذ التحرر المالي وبتحرر معدلات الفائدة تحول الصندوق (CNEP) إلى بنك تجاري للسكن، حيث يقوم هذا الأخير بجمع مدخرات الأسر في شكل ودائع و يمنح قروض رهنية للمقاولين العقاريين (Promoteurs) وللأفراد الراغبين في امتلاك سكنات.

لقد كانت محفظة القروض السكنية، في الأمد الطويل، لا تمثل سوى 33 مليار دج (منها الأجزاء الحديثة فقط التي تتناسب مع الرهن) و بالرغم من الرهانات الإستراتيجية التي وضع أمامها الصندوق إلا أنه استمر في خلق القروض الرهنية مفضلاً في ذلك المدخرون الأقدم تاريخاً في الصندوق.

و تعرف سوق القروض العقارية في الجزائر تطوراً و تنوعاً مستمراً، خاصة بعد دخول مقرضين جدد كالقرض الشعبي الجزائري (CPA) سنة 1999 من خلال منح قروض رهنية لفائدة المقاولين العقاريين و الممتلكين، حيث اعتبر ذلك بمثابة أول عنصر للمنافسة بالنسبة للصندوق الوطني

للتوفير و الاحتياط، و لقد ساعدت هذه التجربة على وضع نموذج أصبح مرجعا للبنوك الأخرى. اتبع بنك التنمية المحلية (BDL) هذا النموذج سنة 2000، ثم تبعه بنكين آخرين كبيرين من القطاع العمومي، هما البنك الخارجي الجزائري (BEA) و البنك الوطني الجزائري (BNA) اللذان طرحا منتجات رهنية في سنة 2002، بينما كان البنك الفلاحي للتنمية الريفية (BADR) يتهيأ للقيام بذلك. بالمقابل اخترق عدد قليل من البنوك الخاصة كذلك سوق التمويل الرهني بالرغم من أن معظم البنوك الخاصة في الجزائر هي بنوك جديدة موجهة نحو تمويل المؤسسات في الأمد القصير.

أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية غير البنكية، التي دخلت سوق التمويل العقاري في الجزائر، فنجد شركة إعادة التمويل الرهني (Société de Refinancement Hypothécaire) التي سنعتمدها كعينة للدراسة في هذا البحث. تأسست هذه الشركة (SRH) مع نهاية سنة 1997 واعتمدت كمؤسسة مالية من طرف صندوق النقد والقرض في شهر أفريل من سنة 1998. تخضع الشركة لرقابة البنك المركزي، وهي مكلفة بإعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة لفائدة الأسر، من طرف البنوك و المؤسسات المالية، بغرض شراء سكن جديد أو ترميم سكن قديم أو بناء سكن.

تحديد الإشكالية:

مما سبق ذكره يمكن صياغة إشكالية البحث كما يلي:

ما أثر إدماج مؤسسات إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي؟

ويندرج تحت الإشكالية العامة لبحثنا الأسئلة الفرعية التالية :

- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على التحكم في مخاطر الائتمان البنكي؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على السيولة البنكية؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على حجم القروض؟

الفرضيات:

تقوم دراستنا هذه على الفرضيات التالية :

1. إن الجديد في هذه العملية هو أن الدولة تتدخل عن طريق هذه الشركة لتوفير آلية تمويل جديدة لقطاع السكن بهدف تخفيف العبء عن ميزانية الدولة، و بالتالي الوصول إلى التخلي عن سياسة الدعم الاجتماعي للسكن (السكنات الاجتماعية).

2. إن عمليات إعادة التمويل التي تقوم بها الشركة من شأنها أن تقلص من مخاطر الائتمان لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.
3. إن توفير مثل هذا النوع من التمويل سيؤدي إلى تخفيض تكاليف القروض وتوفير السيولة اللازمة للبنوك والمؤسسات المالية ومن ثم زيادة الطلب على القروض الرهنية.
4. إن إعادة التمويل الرهني التي تقوم بها الشركة ستؤدي إلى زيادة مردودية الائتمان.

تحديد إطار البحث:

لتحديد إطار البحث اعتمدنا على الوثائق و المعلومات المتحصل عليها من قبل شركة إعادة التمويل الرهني، ففي دراسة آلية إعادة التمويل الرهني في الجزائر اعتمدنا على دليل إعادة التمويل للشركة، أما في دراسة أثر عملية إعادة التمويل على أداء الائتمان البنكي قدمنا الميزانيات السنوية للشركة ابتداء من بداية مزاولة نشاطها سنة 1998 إلى غاية سنة 2004 مع التطرق إلى بعض المؤشرات للسنة المالية 2005 و ذلك حسب ما توفر لنا من معطيات عن هذه السنة.

أسباب اختيار الموضوع:

- تطابق هذا الموضوع مع تخصص الطالب و هو نقود وتمويل.
- قلة الدراسات المقدمة في هذا الموضوع، خاصة الأكاديمية منها.
- معرفة آلية إعادة التمويل الرهني في الجزائر و ما تحمله من أثر على أداء الائتمان البنكي.
- حداثة عملية إعادة التمويل في الجزائر.

أهمية الموضوع:

- تطبيق أنظمة التمويل العقاري و ما لها من آثار إيجابية سواءً على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي.
- كون التمويل العقاري من أهم العناصر التي يعتمد عليها الناتج المحلي الخام في أغلب بلدان العالم، وكونه العنصر المحرك للنمو الاقتصادي.
- أهمية عملية توريق الديون الرهنية كونها أداة مصرفية حديثة عرفت انتشاراً واسعاً على الصعيد المصرفي الدولي.
- دور الأنظمة المفتوحة القائمة على آليات السوق في تعبئة الادخار طويل الأجل من أجل التمويل الرهني العقاري.
- إن تحسين مستوى الأداء المصرفي يعتبر من أولويات الصناعة المصرفية الحديثة، حيث تعتبر هذه المسألة الشغل الشاغل بالنسبة للمنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية العالمية.

أهداف البحث:

بالنظر إلى كل ما سبق ذكره، و بالنظر إلى حداثة هذه العملية غير المسبوقة في الجزائر فإننا نصبو من خلال هاته الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية :

1. محاولة التعريف بعملية إعادة التمويل الرهني و تقنية التوريق.
2. إبراز أهمية تطوير أنظمة التمويل العقاري في تحسين الأداء الائتماني.
3. معرفة طبيعة الظروف الواجب توفرها لإنجاح عملية إعادة التمويل الرهني.
4. دراسة انعكاس عملية إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي في الجزائر.

منهج البحث:

بغية الإجابة عن الإشكالية العامة للبحث فإن الدراسة ستعتمد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال التعرض بالتفصيل لكل التغيرات التي طرأت على البنوك و المؤسسات المالية من جهة، و على تطور حجم القروض من جهة أخرى، قبل وبعد ظهور عملية إعادة التمويل الرهني، واللجوء إلى استخدام الاستقراء و الاستنباط و الاستنتاج بعد تحليل مضمون هذه العملية .

صعوبات البحث:

إن من أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال هذا البحث هو نقص المراجع و كذا الدراسات الأكاديمية في مجال إعادة التمويل الرهني، و يرجع ذلك إلى حداثة العملية من جهة، و إلى نقص وعي البنوك الوطنية في الجزائر بمضمون هذه العملية. إضافةً إلى صعوبة استقاء المعلومات من البنك الوحيد (BDL) المتعامل مع شركة إعادة التمويل الرهني.

هيكل البحث:

ولتحقيق أهداف هذه الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة فصول. وضعنا الفصل الأول تحت عنوان: ماهية و تقويم الائتمان البنكي، وفيه قمنا بالتمهيد لمجموعة من المفاهيم الأساسية حيث تناولنا مفهوم الائتمان البنكي و أهميته و كذا ماهية كفاءة الأداء المصرفي، إضافةً إلى تعريف و شرح بعض المفاهيم الأخرى المرتبطة بهذين المصطلحين. كما قمنا في نفس الفصل كذلك بالتطرق إلى تقويم الأداء المصرفي من خلال تقويم التطور و التقويم المقارن ثم التقويم المعياري.

بالنسبة للفصل الثاني، كان تحت عنوان: أثر ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي. و فيه قمنا كتمهيد للموضوع بتعريف عملية إعادة التمويل الرهني مع إعطاء مثال عن آلية تطبيقها، ثم تناولنا بعد ذلك ظهور المؤسسات المالية المتخصصة في هذا النوع من العمليات في الدول المتطورة و كذا الدول النامية. كما تطرقنا في هذا الفصل إلى آليات السوق الرهنية و القروض المدعمة سدياً و قمنا بإبراز أهميتها، و أخيراً تناولنا الآثار المختلفة لعملية إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي.

أما فيما يخص الفصل الثالث (الفصل التطبيقي) فلقد وضعناه تحت عنوان: أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.H) على أداء الائتمان البنكي، و فيه قمنا بدراسة تطور القروض الرهنية في الجزائر ابتداءً من تطور النظام المصرفي الجزائري وتطور نظام القروض إلى تطور سوق الرهن وظهور شركة إعادة التمويل الرهني (SRH). كما تناولنا في هذا الفصل كذلك دراسة أثر ظهور شركة إعادة التمويل الرهني على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان، و كذا أثر ظهورها على السيولة البنكية و حجم القروض.