

خاتمة

و بعد الانتهاء من دراسة، أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي، في هذه المذكرة، أرى أن أعرض لأهم النتائج التي خلصت إليها، ثم التوصيات التي نراها، دون ترديد ما سبق بحثه، طوال المذكرة.

و قبل الحديث عن النتائج و التوصيات أو الاقتراحات، أرى الإشارة إلى مسألة مهمة تتمثل في تشخيص وضعية التمويل البنكي العقاري في الجزائر.

إن النظام المصرفي الحالي يتميز بثلاث مجموعات من المؤسسات المالية التي يمكن اعتبارها مؤسسات متدخلة في التمويل الرهني العقاري.

- المجموعة الأولى هي في حاجة إلى تحسين أكثر لنوعية خدماتها المصرفية المقدمة.
- المجموعة الثانية ينبغي عليها تسريع اندماجها في أنشطة الائتمان العقاري.
- المجموعة الثالثة يتعين عليها تسريع دمج الائتمان العقاري ضمن سلسلة منتجاتها و خدماتها المالية المعروضة.

إن التمويل الرهني العقاري الموسع لفائدة بنوك تجارية أخرى (عمومية و خاصة) يشكل عاملاً كان له، بدون شك، أثر في تطوير التمويل البنكي العقاري في الجزائر منذ سنة 1998، إلا أنه لم يبلغ المستوى المنتظر من النشاط و الفعالية بسبب المحيط الذي يبقى هشاً.

إن تقويم هذا المحيط لا يمكن له أن يتم إلا من خلال تقييم نوعي و كمي:

- التقييم النوعي يمكن لنا تأكيده حالياً، إذ أن معظم البنوك العمومية و جزء من البنوك الخاصة تبذل جهوداً، على مستويات مختلفة، كي تلم بالشروط التي تسمح لها بالدخول أكثر في تمويل الممتلكين الجدد. لا يبقى بذلك إلا السوق الرهنية التي لا تزال بعد غير منظمة، أضف إلى ذلك العقبات الهيكلية الأكثر حدة التي لا تحفز في الغالب على التكفل بصفة مثلى بمسألة التمويل البنكي العقاري.

- فيما يخص التقييم الكمي فإن عقبة العرض تبقى دائماً مشكلة فعلية، لأن القدرة الوطنية المتاحة لإنتاج الوحدات السكنية تقدر بحوالي 130000 سكن، كمعدل سنوي (بما في ذلك السكن الاجتماعي الإيجاري الذي يصل إلى 15000 وحدة في السنة ابتداءً من سنة 2002)، في حين أن الطلب السنوي التقديري مع إدراج السكن بصيغة البيع بالإيجار يرتفع إلى أكثر من 160000 وحدة سكنية، أضف إلى ذلك العجز المتراكم الذي يفوق (1) مليون وحدة.

إن المساهمة الحالية للنظام البنكي في التمويل العقاري (بالإعانة أو بدون الإعانة) لا تتجاوز 10 % من الاحتياجات المعبر عنها سنوياً. هذه المساهمة تبقى بعيدة لأن تكون مرضية بالنظر إلى القدرات الخفية في ظل النظام البنكي. حيث أن هذا النظام يحتوي على 120000 وكالة بنكية ممتدة على التراب

الوطني و التي ينبغي من المفروض أن تساهم في التمويل العقاري بنسبة لا تقل عن 60 % من الاحتياجات الحالية، أي ما يتناسب مع تمويل سنوي يعادل 60000 سكن صادر عن القطاع البنكي. بالطبع هناك كوابح قانونية، تقنية و مالية من أجل بلوغ هذا الهدف، لكن المشكل الحقيقي يبقى في مستوى الوظيفة البنكية أو المعرفة في مجال التمويل العقاري و ما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي، خاصةً مع ظهور شركة إعادة التمويل الرهني و ما يمكن أن تقدمه للبنوك و المؤسسات المالية الأخرى من حوافز، كتحويل المخاطر و ضمان السيولة طويلة الأجل و كذا توفير مصادر جديدة للدخل.

و بعد ما تقدم يمكن لنا حصر النتائج و التوصيات التي أسفرت عنها هذه الدراسة كما يلي:

أولاً: النتائج

1- إن النظام البنكي الحالي يتركب خصوصاً من بنوك شاملة (خاصة و عمومية) تتدخل في كل أجزاء النشاط البنكي و ليس لها زيادةً عن ذلك نشاط معين توليه أهمية خاصة، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يركز نشاطه في مجال التمويل العقاري.

2- إن الإصلاحات التي اعتمدها الجزائر في مجال التمويل العقاري، خاصة فيما يتعلق بتبني نموذج إعادة التمويل الرهني، لا تزال في مرحلتها الإعدادية، رغم مضي ما يقارب السبع (7) سنوات عن الشروع في هذه الإصلاحات. لذا فإن نظام التمويل العقاري في الجزائر، الذي لم يتجاوز حجمه بعد 10 % من الناتج الداخلي الخام، يعد في الطور الابتدائي من التطور مقارنة بدول منظمة التعاون الاقتصادي و التنمية (OCDE) التي يعادل أو يفوق حجم التمويل العقاري فيها عموماً 50 % من PIB، أو حتى بالمقارنة مع بعض دول منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا (les pays de la région MENA) مثل الأردن، لبنان و المغرب أين تعتبر أنظمة التمويل العقاري فيها متطورة إلى ما وراء الطور الابتدائي.

3- إن عملية إعادة التمويل الرهني تسمح بتوزيع أفضل للمخاطرة المالية المتعلقة بمحافظ القروض الرهنية للبنوك و هذا من خلال تحويل جزء من المخاطر المرتبطة بالقروض الرهنية إلى جهات أخرى في السوق الرهنية الثانوية، مثل شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، مما يعكس إيجاباً على مقدرة البنوك في منح القروض بأقل حساسية لدورة أسعار السكن. كما تعمل السندات المصدرة من قبل ش.إ.ت.ر على تدعيم المراكز المالية للبنوك المرخصة و رفع نسبة كفاية رأس المال لديها.

4- تؤدي عملية إعادة التمويل الرهني إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفاً شريكاً في هذه العملية، و هذا من خلال عملية إدارة القروض الرهنية التي تقوم بها البنوك على المدى الطويل، مما يساهم في زيادة مردودية الائتمان و نمو القدرة الائتمانية للبنوك. و بالرغم من

اللجوء المحتشم للبنوك على عملية إعادة التمويل، و الذي اقتصر على بنك التنمية المحلية فقط، إلا أن أثر هذه العملية على مردودية الائتمان يمكن تسجيله، لدى كل من بنك التنمية المحلية (المكلف بتسيير محافظ القروض الرهنية) و القرض الشعبي الجزائري (المكلف بتأمين الخدمة المالية لإصدار القرض السندي) حتى ولو كان هذا الأثر بسيطاً.

5- تعتبر عملية إعادة التمويل الرهني من التقنيات الحديثة المستخدمة لعلاج مشكلة السيولة طويلة الأجل، و هذا بالنظر إلى ما توفره هذه التقنية من مزايا معتبرة للمؤسسات المقرضة في هذا المجال. فهي تعمل على تحسين سيولة أسواق القروض و رفع درجة الائتمان من خلال زيادة عرض رؤوس الأموال و خفض تكاليف الإقراض، حيث سمحت هذه العملية بتوفير سيولة طويلة الأجل لبنك التنمية المحلية (BDL)، في كل مرة كان يحتاج إلى ذلك.

6- يتميز نظام إعادة التمويل الرهني بقدرته على توفير الأموال المتعلقة بالقروض الرهنية بنوعية متطورة، إلا أن معدل حجم القروض الرهنية في الجزائر يبقى ضئيلاً جداً (9%) مقارنة بدول أخرى متبينة لهذا النظام، و يرجع ذلك إلى قلة البنوك المشاركة في تمويل السكن، من جهة، و إلى عزوف البنوك المانحة للتمويل العقاري عن عملية إعادة التمويل الرهني، من جهة أخرى.

ثانياً: التوصيات

بالنسبة للسلطات العمومية:

- 1- العمل على تطوير سوق رهنية فعالة، من خلال تدعيم النظام البنكي الحالي ببنوك متخصصة في منح القروض العقارية و تشجيع البنوك التجارية على الدخول إلى السوق العقارية، قصد توفير جو ملائم من المنافسة و بالتالي تخفيض تكلفة منح القروض الرهنية.
- 2- ينبغي تبني سياسة تهدف إلى وضع إطار مؤسسي قادر على تأمين تسيير أفضل لقطاع السكن.
- 3- تدعيم حقوق الملكية الخاصة للسكن.
- 4- وضع نظام إعانات سكنية مستهدف يعتمد على الشفافية و يشجع الفئات ذات الدخل الضعيف في الحصول على قروض رهنية.
- 5- وضع الهيكل الأساسي الضروري للتمكين من الأراضي ذات الاستعمال السكني.

بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية:

- 1- ينبغي على البنوك التجارية أن تولي نشاط القرض الرهني اهتماماً بالغاً يجعله نشاط ذو أولوية، و ذلك بتخصيص جزء معتبر من التزاماتها سنوياً لمنح قروض عقارية.
- 2- بالنظر إلى إمكانيات ش.إ.ت.ر و ما تمتلكه من قدرة معتبرة لإعادة التمويل، و بالنظر إلى الشروط الملائمة التي توفرها على مستوى السوق، فإنه يتعين على البنوك و المؤسسات المالية الأخرى

- (العمومية و الخاصة) الاستفادة من منتجها الرهني (ش.إ.ت.ر) لخلق جو تنافسي متنامي و لتوفير خدمات بنكية ذات نوعية في مجال التمويل العقاري.
- 3- إن إدماج الائتمان الرهني ضمن الإستراتيجية التجارية للبنوك يتطلب خلق مديريات (Directions) مكرسة خصيصاً لهذا الغرض، و ذلك بتخصيص موارد بشرية مستقلة عن أداء الخدمات البنكية الأخرى المتواجدة سلفاً. كما يتطلب دمج القرض الرهني في النشاط البنكي بذل عناية قصوى و جهود معتبرة لعصرنة القطاع البنكي و كذا التفتح على التغيير و مواكبة التطور.
- 4- ينبغي على البنوك تبني ثقافة بنكية جديدة و العمل على توفير موارد بشرية كفئة من أجل ضمان نجاح نشاط الائتمان العقاري، و ذلك بتكوين إطارات جدد على المبادئ و الممارسات الحديثة للقروض الرهنية.
- 5- العمل على تطوير إجراءات جديدة في منح و تسيير القروض الرهنية من خلال تطوير الأنظمة المعلوماتية و تحسين ممارسات التسيير و المراقبة.
- 6- ينبغي على ش.إ.ت.ر توفير إمكانية إعادة تمويل الديون الرهنية "خارج الميزانية" أو "بدون حق الرجوع" من أجل السماح للبنوك بتخفيف العبء عن ميزانياتها و الامتثال للنسب الاحترازية.
- 7- كما يتعين على ش.إ.ت.ر القيام بحملات تحسيس و إشهار، عبر مختلف وسائل الإعلام، لجلب اهتمام الأسر و كذا المؤسسات المالية نحو منتج الشركة و مدى أهميته في التمويل البنكي للسكن.