



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية وعلوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم مالية ومحاسبية

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

# دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية

دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة (2014-2018)

من إعداد الطالب : رحيم إبراهيم عبد الرحمان

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2022/06/11

أمام اللجنة المكونة من السادة:

د. حجاج عبد الرؤوف ..... رئيسا

د. عواطف محسن ..... أستاذ محاضر أ مشرفا

د. مسعود كسكس ..... مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021





جامعة قاصدي مرباح - ورقلة  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية وعلوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم مالية ومحاسبية

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

# دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية

دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة (2014-2018)

من إعداد الطالب : رحيم إبراهيم عبد الرحمان

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2022/06/11

أمام اللجنة المكونة من السادة:

د. حجاج عبد الرؤوف ..... رئيسا

د. عواطف محسن ..... أستاذ محاضر أ مشرفا

د. مسعود كسكس ..... مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

# الإهداء

بعد الحمد لله :

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى إلى أعظم الرجال صبورا

ورمز الحب والعطاء...إلى الذي تعب كثيرا من أجل راحتي

أفنى حياته من أجل تعليمي ..... **أبي العزيز**

إلى من جعلت الجنة تحت قدميها ..... **أمي الحنوننة**

إلى من جمعني معهم ظلمة الرحم..... **إخواني وأخواتي**

# شكر وعرفان

إلهي لا يطيب لي الليل إلا بشكرك ولا يطيب لي النهار إلا بطاعتك، ولا  
تطيب لي اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب لي الآخرة إلا بعفوك، ولا  
تطيب لي الجنة إلا برويتك.

فالحمد لله الذي أماننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع  
أما بعد

نشكر في المقام الأول الأستاذ المشرف على هذا العمل  
الدكتور

"عواطف محسن"

على ما قدمته لنا من توجيهات وإرشادات

كما نتقدم بجزيل الشكر لجميع

## الملخص:

عالجت الدراسة الإشكالية دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق التمويل العقاري من خلال دراسة ميدانية على مستوى البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة 943 هدفنا من خلالها الى ابرزا دور البنك في تمويل قطاع السكن بالاعتماد على المقابلة الشخصية مع إطارات البنك والوثائق المقدمة من البنك والتقارير السنوية في جمع المعلومات وترجمة البيانات الى جداول واشكال بيانية بالاستعانة ببرنامج EXCEL حيث تطرقنا الى تشخيص واقع التمويل داخل البنك وصيغ التمويل العقاري والإجراءات المنهجية لكل صيغة وقد خلصت الدراسة الى مجموعة من النتائج أهمها :

(1) تلعب البنوك التجارية دورا جوهريا في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية؛

(2) تعتمد البنوك التجارية عند منحها للتمويل العقاري على معايير علمية ودقيقة في دراسة الملف العقاري؛

(3) تختلف معدلات الفائدة في القروض العقارية حسب طبيعة الشخص الطالب للتمويل .

الكلمات المفتاحية: تمويل العقاري ، تكلفة ، مخاطر ، سكن ، بنوك التجارية

## Summary:

The study addressed the problematic role of commercial banks in financing the housing sector through real estate financing through a field study at the level of the National Bank of Algeria Ouargla 943. Through this study, we aimed to highlight the role of the bank in financing the housing sector, based on personal interviews with the bank's frameworks, the bank's documents, and the annual report in collecting information and translating data into tables and graphs using Excel. We addressed the diagnosis of the reality of financing within the bank, the forms of real estate financing, and the methodological procedures for each formula. The study reached a set of results, the most important of which are :

- 1) Commercial banks play an essential role in financing the housing sector through mortgages;
- 2) When granting real estate financing, commercial banks rely on precise scientific criteria in the study of real estate;
- 3) Interest rates on mortgages vary according to the nature of the person requesting the financing;

## Keywords :

mortgage finance, cost, risk, housing, commercial banks

قائمة المحتويات	
الصفحة	العنوان
I	الاهداء
II	الشكر والعرفان
V	المخلص
VI	» قائمة المحتويات
VII	» قائمة الجداول
VIII	» قائمة الاشكال
IX	» قائمة الملاحق
أ-ج	مقدمة
الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية	
02	تمهيد
03	◀ المبحث الأول: الإطار النظري للبنوك التجارية والقروض العقارية
03	☒ المطلب الأول: ماهية البنوك التجارية
08	☒ المطلب الثاني: ماهية القروض العقارية
16	☒ المطلب الثالث: ماهية السكن ومصادر تمويله
21	◀ المبحث الثاني: الدراسات السابقة للموضوع
21	☒ المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
23	☒ المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية
23	☒ المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
25	خلاصة الفصل
الدراسة الميدانية للموضوع	
27	تمهيد

28	المبحث الأول : قاعدة بيانات الدراسة
28	المطلب الأول : مجتمع وعينة الدراسة
31	المطلب الثاني: متغيرات الدراسة وادواتها
31	المبحث الثاني: عرض ومناقشة نتائج الدراسة
32	المطلب الأول: إجراءات الاستفادة من التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري
35	المطلب الثاني: دراسة إحصائية لواقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري خلال الفترة 2014-2018
37	خلاصة الفصل
39	» خاتمة
42	» قائمة المصادر والمراجع
46	» الملاحق



قائمة الاشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	الشكل
30	يمثل الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري bna	(1-1)
36	يمثل حجم التمويلات وعدد الملفات	(2-2)

قائمة الجداول:

الصفحة	العنوان	الجدول
24	يمثل أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية	(01-01)
	الجدول: يمثل حجم التمويل العقاري وعدد الملفات المعالجة في البنك الوطني الجزائري خلال الفترة 2014 الى 2018	(01-02)



## أ) التوطئة

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى لتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى. وقد أدى تطور عدد السكان مع محدودية الإنجازات السكنية إلى خلق أزمة سكنية عاشتها وما زالت تعيشها الجزائر، وذلك رغم الإنجازات التي أوليتها السلطات لإيجاد مختلف الصيغ التنفيذية، من أجل زيادة حظوظ مختلف الفئات الاجتماعية للحصول على سكنات .

تعد البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لنظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في شكل قروض، كما أن تمويل دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية

يمثل التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات حيث يحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، كما يساهم نظام التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، ويؤثر إلى حد كبير على العديد من الصناعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى المرتبطة به كصناعة الإسمنت والحديد والكهرباء والأدوات الصحية، لدرجة أن البعض يحدد الصناعات والأنشطة المرتبطة بالنشاط العقاري بحوالي تسعين صناعة ونشاط، وتتمثل الميزة الأهم لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم من خلالها تمويل القطاع العقاري فأضحت هذه الصيغ تأخذ اشكال مختلفة من القروض تقدمها البنوك التجارية

## أ- إشكالية الدراسة:

وعلى ذكر ما تطرقنا إليه سابقا نطرح الرئيسي الآتي:

ما مدى مساهمة البنك الوطني الجزائري في تمويل قطاع السكن عن طرق القروض العقارية خلال الفترة من 2014 الى 2018؟

ولالإجابة على الإشكالية نطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

1) ما هو دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية؟

- (2) ماهي الاجراءات المتبعة من قبل البنوك التجارية عند منح التمويل العقاري ؟
- (3) هل تختلف معدلات الفائدة في القروض العقارية حسب طبيعة الشخص الطالب للتمويل ؟

### ب- الفرضيات:

- (4) تلعب البنوك التجارية دورا جوهريا في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية؛
- (5) تعتمد البنوك التجارية عند منحها للتمويل العقاري على معايير علمية ودقيقة في دراسة الملف العقاري؛
- (6) تختلف معدلات الفائدة في القروض العقارية حسب طبيعة الشخص الطالب للتمويل .

### ت- مبررات اختيار الموضوع:

- إن الدوافع والأسباب التي أدت بنا إلى دراسة واختيار هذا الموضوع كانت على النحو التالي:
- (1) تماشي الموضوع مع طبيعة التخصص، حيث يعتبر من المواضيع التي تدخل في عمل البنوك؛
  - (2) الميل الشخصي لدراسة القروض العقارية؛
  - (3) يعتبر موضوع التمويل العقاري مشكلة اساسية في الوقت الراهن؛
  - (4) تزايد الاهتمام البنوك بالتمويل العقاري.

### ث- أهداف الدراسة:

- لا توجد دراسة من فراغ فكل دراسات تصبوا الى هدف معين وبالنسبة لهذه الدراسة فهي تهدف الى:
- (1) محاولة ابراز دور البنوك التجارية في معالجة ازمة السكن من خلال تمويل القطاع العقاري؛
  - (2) تشخيص واقع التمويل العقاري في البنوك التقليدية؛
  - (3) تسليط الضوء على القروض العقارية في البنوك التقليدية؛
  - (4) تقديم دراسة علمية للعملاء طالبي التمويل العقاري؛
  - (5) تقديم توصيات عملية تساهم ايجابيا في رفع من كفاءة التمويل العقاري.

### ج- أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة اهميتها من المكانة التي يحتلها التمويل العقاري وحجات الافراد المتزايدة الى بناء مساكن مما يفرض عليهم اللجوء الى مصادر تمويل تتيح لهم بناء مساكن وفي ظل هذا جاءت هذه الدراسة لتبيين مساهمة كل من البنوك التقليدية في تمويل العقاري .

### ح- حدود البحث:

وتتمثل في الحدود الزمنية والمكانية كالتالي:

◀ الحدود الزمنية: قيدنا هذه الدراسة بفترة زمنية من 2010-2020؛

◀ الحدود المكانية: تمت اجراء هذه الدراسة على مستوى اقليم ولاية ورقلة

### خ- هيكل الدراسة:

تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين حيث يتضمن كل فصل مبحثين كما يلي:

◀ الفصل الأول: خصصنا هذا الفصل لدراسة الأدبيات النظرية والتطبيقية للبنوك التقليدية التمويل

العقاري،

◀ الفصل الثاني: خصصنا هذا الفصل لدراسة التطبيقية من خلال دراسة حالة البنك الوطني الجزائري

bna

# الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية

## تمهيد

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى، وقد أدى تطور عدد السكان مع محدودية الانجازات السكنية إلى خلق أزمة سكنية عاشتها وما زالت تعيشها الجزائر، وذلك رغم الانجازات التي أولتها السلطات الإيجاد مختلف الصيغ التنفيذية، من أجل زيادة حظوظ مختلف الفئات الاجتماعية للحصول على سكنات وفي الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد.

ومن خلال البنوك تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري بمنح قروض عقارية للمساهمة في حل مشكلة السكن التي أصبحت من أهم الأمور التي تشغل الدولة.



## المبحث الأول: الإطار النظري للبنوك التجارية والقروض العقارية

في ظل الطلب المتزايد على السكن كونه من ضروريات الحياة وما يقابل هذا الطلب من ارتفاع كبير في تكاليف التشييد تظهر الحاجة الى البنوك التجارية التي تقدم قروض عقارية من شأنها تخفيف التكاليف .

### المطلب الأول: ماهية البنوك التجارية

يعتبر البنك من الركائز الأساسية التي يقوم عليها أي نشاط اقتصادي فهو يلعب دورا هاما في تمويل الاقتصادي والمساهمة في تطوير وتوسيع مختلف القطاعات، كما يعتبر المكان الآمن لأموال الأفراد وودائعهم.

#### أولا: نشأة البنوك التجارية

يعود الأصل التاريخي لنشأة البنوك التجارية إلى عملية حفظ النقود التي كان يقوم بها بعض الصيغ 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 الصيغ 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.

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 الصائع بدفع المبلغ لشخص آخر، وفي حال كان المستفيد من الأمر يرغب بإبقاء المبلغ لدى الصائع فإن التوقيع على شهادة الإيداع أصبحت تكفي لتحويل ملكية الوديعة من المودع الأصلي إلى المودع الجديد.<sup>1</sup>

#### ثانيا: تعريف البنوك التجارية

البنوك التجارية **Commercial Banks** أو كما تسمى في بعض الدول بينوك الودائع

**Deposits Banks** لها تعريفات متعددة منها:

<sup>1</sup>براهي فيروز، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن - دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم -، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2017/2018، ص 37

❖ **التعريف الأول:** تعرف البنوك التجارية على أنها مؤسسات ائتمانية 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<sup>1</sup>.

❖ **التعريف الثاني:** تعرف البنوك التجارية على أنها عبارة عن مؤسسة أو منشأة هدفها المتاجرة بالنقود التي تحصل عليها من الغير على شكل ودائع أو قروض، لتعيد استخدامها في مجالات استثمارية متنوعة<sup>2</sup>.

❖ **التعريف الثالث:** 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<sup>3</sup>.

### ثالثاً: خصائص البنوك التجارية:

تنفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي<sup>4</sup>:

(1) **الخاصية الأولى:** تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أن البنوك التجارية، مجتمعة لا يمكن أن تمارس أي رقابة أو تأثير على البنك المركزي؛

(2) **الخاصية الثانية:** تعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد حيث تعدد البنوك التجارية وتتنوع لحاجات 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، هذا التركيز من شأنه خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع والسيطرة شبه الاحتكارية على أسواق النقد والمال غير أن هذا التركيز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور فيها وجود بنك تجاري واحد في بلد ما؛

(3) **الخاصية الثالثة:** تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى إبرائية وغير نهائية والثانية إبرائية نهائية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي، وآخرون، النقود والمصارف، دار المسير للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2014، ص 102

<sup>2</sup> متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الفكر، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2010، ص 57

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق، ص 57

<sup>4</sup> بن خباش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر أكاديمي في علوم التسيير تخصص مالية وبنوك، جامعة أم

البواقي 2015/2016، ص 43

بصرف النظر عن اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي؛

**4) الخاصية الرابعة:** تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنك المركزي، إذ تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأس مالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة وهي غالباً ما تكون مملوكة من الأفراد أو الشركات هذا الهدف مختلف تماماً عن أهداف البنك المركزي والتي تتمثل في الإشراف والرقابة والتوجيه وإصدار النقود القانونية وتنفيذ السياسة المالية العليا.

### رابعاً: وظائف البنوك التجارية

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

#### 1) الوظائف التقليدية (الكلاسيكية): وتتمثل في ما يلي<sup>1</sup>:

- ❖ فتح الحسابات الجارية وقبول الودائع على اختلاف أنواعها؛
- ❖ 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 بيعاً وشراءً لمصلحتها أو لمصلحة عملائها؛
- ❖ تقديم الكفالات المصرفية وخطابات الضمان؛
- ❖ تأجير الخزائن الحديدية لحفظ المجوهرات والمستندات والأشياء الثمينة؛
- ❖ فتح مجال للادخار سواء للأفراد أو منشآت الأعمال أو منشآت حكومية
- ❖ تقديم عوائد جذابة على الودائع أو الأوراق المالية التي تمثل نسبة كبيرة من أصول هذه البنوك؛
- ❖ التعامل بالعملات الأجنبية بيعاً وشراءً الشيكات السياحية والحوالات الداخلية والخارجية؛
- ❖ تحميل الشيكات عن طريق المفاصلة وصرف الشيكات المسحوبة عليها؛
- ❖ 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.

<sup>1</sup> خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2000، ص36

(2) الوظائف الحديثة: بالإضافة إلى الوظائف الكلاسيكية للبنوك التجارية برزت وظائف أخرى لها، وتطورت مع

تطور المعاملات المالية لهذه البنوك، يمكن إنجازها فيما يلي<sup>1</sup>:

❖ تمويل الإسكان الشخصي من خلال الإقراض العقاري؛

❖ إدارة الأعمال وممتلكات الغير وتقديم الاستشارات الاقتصادية والمالية من خلال دائرة متخصصة

❖ المساهمة في خطط التنمية الاقتصادية، ومن هنا يتجاوز البنك الإقراض لآجال قصيرة إلى الإقراض الأجل

متوسطة وطويلة نسبياً؛

(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:<sup>2</sup>

❖ خدمات وظيفة التوزيع: حيث يتم توزيع كافة الأموال اللازمة للإنتاج وإعادة الإنتاج والناجحة عن مصادر

خارجة عن المشروع نفسه عن طريق البنك، ويتم ذلك عن طريق الطرق الائتمانية؛

❖ خدمات وظيفة الإشراف والمراقبة: البنوك 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 استخداماتها من أهداف المشروعات التي تستخدمها.

#### خامساً: أهداف البنوك التجارية:

تسعى البنوك التجارية من خلال النشاط الذي تقوم به إلى تحقيق ثالث أهداف تتميز بصفة العمومية باعتبار أن

كل البنوك التجارية تسعى إلى تحقيقها فيما تتميز أيضاً بأنها خاصة لأنها تحقق أغراض البنك من حيث إرضاء

المالك، إرضاء المودعين وتحقيق النمو وضمان الاستمرارية وتمثل هذه الأهداف في:<sup>3</sup>

(1) هدف الربحية: إذ تتميز أرباح تلك البنوك بحساسية أكثر لمخاطر التغيير في الإدارات، وذلك بالمقارنة مع

منشآت الأعمال تعرض الآثار الرفع المالي بمعنى أنه إذا زادت إدارة البنك بنسبة معينة، تزيد الأرباح بنسبة

أكبر والعكس إذا انخفضت نسبة معينة انخفضت الأرباح بنسبة أكبر بل قد تتحول إلى خسائر؛

(2) هدف السيولة: نجد أن احتفاظ البنك بالقدر المناسب من السيولة هو الذي يجدد قدرته على الوفاء بالتزاماته

الطارئة والعاجلة فالسيولة هي صمام الأمان وهامش الضمان للبنك، حيث أنها من أهم محددات درجة

<sup>1</sup> خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية، مرجع سبق ذكره ،ص36

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص 37

<sup>3</sup> احمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية،الدار الجامعية، مصر 2003،ص 15

يساره ومن قدرته ثم على الحصول على أموال إضافية من غيره من البنوك أو البنك المركزي، فضلا من أنها تعتبر من العوامل الرئيسية في الزيادة مقدرة البنك في الحصول على ودائع إضافية من العملاء واستقطاب مزيد من المدخرات ؛

**(3) هدف الأمان:** يتسم رأس المال البنك عادة بالصغر بالمقارنة بحملة مصادر الأموال فيه وهو ما يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمدعين الذين تعتمد البنك على أموالهم كمصادر الاستثمار فالبنك لا يستطيع أن يستو عن خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك، فقد تلتهم جزء من أموال المودعين والنتيجة في إفلاس البنك .

### سادسا: 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<sup>1</sup>:

**(1)** بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب، والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما كليهما، وعندئذ سنجد تعقيدا 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؛

**(2)** بدون البنوك تكون المخاطر أكبر لاقتصار المشاركة على مشروع واحد، أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة، فضلا عن أن تكاليف الإدارة والتعاقد تتوزع على حجم كبير من الأموال فتقلل التكلفة؛

**(3)** نظرا لتنوع استثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر، مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية، وهذا يفتح مجالات واسعة لقدرات الابتكار والتجديد؛

**(4)** يمكن للبنوك، ونظرا لكبر حجم الأرصدة والاسترشاد بمعامل السيولة، أن تدخل في المشاريع طويلة الأجل، فالمستثمر الفردي يضطر إلى بيع أصول مالية إذا احتاج السيولة، لكن لا يبيع إلا إذا زادت المسحوبات على الإيداعات؛

<sup>1</sup> فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد هلالا الدوري: إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص33

5) إن الوساطة المالية من شأنها توفير وتقوية السيولة للاقتصاد، وذلك بتقديم أصول قابلة للتحويل إلى نقود تدر عائداً، مما يقلل الطلب على النقود، وذلك بإيجاد وسائل الدفع التي تعوضها، وتزيد سرعة تداولها داخل الاقتصاد.؛

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

7) تشجع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي ال يُقبل عنها الأفراد، خوفاً المخاطرة، وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن الاستثمارات.

### المطلب الثاني: ماهية القروض العقارية

في ظل طلب المتزايد على العقار ونظراً لتكاليف العالية لهذا الأخير يلجئ المواطنون إلى البنوك بغيت الحصول على التمويل الازم ومن بين المؤسسات التي يلجؤون إليها البنوك التجارية التي تقديم صيغ مختلفة من التمويلات تستهدف القطاع العقاري .

#### أولاً: مفهوم القروض العقارية:

من بين التعاريف المقدمة للقروض العقارية نجد:

❖ **التعريف الأول:** هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.<sup>1</sup>

❖ **التعريف الثاني:** 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 يجل أجله.<sup>2</sup>

❖ **التعريف الثالث:** القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عرار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2009/2008 ص 42

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص 43

<sup>3</sup> قوال زاوية ليمان، وآخرون، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع جوان 2007، ص 668

### ثانيا: أهمية القروض العقارية

- يعد الائتمان المصرفي نشاطا اقتصاديا في غاية الأهمية لما له من تأثير على الاقتصاد القومي، وتظهر أهميته من خلال مساهمته في تمويل النشاطات الاقتصادية وتطورها بما يخدم المجتمع، ويمكن ذكر أهمية القروض فيما يلي<sup>1</sup>:
- (1) إن القروض البنكية عامل أساسي ومهم لعميلة خلق الائتمان، والتي تنتج عنه زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع)؛
  - (2) ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك تشير دائما على تفاهم أهمية الفوائد والعملات وما في حكمها كمصدر الإيرادات والتي تمكن من دفع الفوائد المستحقة للمودعين في تلك البنوك؛
  - (3) كما تساعد القروض وسطاء تجار الجملة والتجزئة، في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها، إما نقدا أو بأجل، أي القروض تستخدم في عمليات الإنتاج التوزيع والاستهلاك؛
  - (4) إن البنوك من خلال القرض الذي تقوم بتوفيره يمكن أن تدفع باتجاه تحقيق التخصيص الكفء للموارد، والكفاءة الأعلى في استخدام تمدد الموارد. من خلال السعي للحصول على عائد من القيام بالنشاطات الاقتصادية والتي يدفعها من يقوم بهذه النشاطات عندما تكون الموارد المالية مقترضة من البنوك اعتمادا على القرض الذي تمنحه لتمويلها ؛
  - (5) إن القروض التي تمنحها البنوك توفر وسيلة التبادل، ذلك أن الأوراق النقدية في الوقت الحاضر، والنقود المعدنية والصكوك المساعدة تمثل دينا لحاملها بذمة الجهة المصدرة لها، وهو البنك المركزي الذي يقوم عادة بمهمة إصدارها، كما أن الشيكات المسحوبة على ودائع الطلب والتي تستخدم كأداة في التعامل تمثل دينا لحاملها على البنك المسحوبة عليه وهي تمثل عرض النقود بمفهومه الضيق .

### ثالثا أنواع القروض العقارية وخصائصها

يمكن تقسيم القروض العقارية بحسب موضوعيا، كما يمكن تقسيمها بحسب الشخص المقترض، وإن كان شخصا طبيعيا أو معنوياً.

#### أولاً: التمويل السكني الموجهة للأشخاص الطبيعيين:

تمنح المؤسسات المالية البنكية في الجزائر نوعين من القروض العقارية للشخص الطبيعي من أجل توفير مسكن عائلي، الأول يخص بناء، وتهيئة وتوسيع المسكن والثاني يخص شراء، كراء المسكن.

<sup>1</sup> منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002، ص: 72

**i. التمويلات المتعمقة بالأشغال السكنية:<sup>1</sup>**

يمكن الاستفادة من القرض العقاري من أي مؤسسة مالية بنكية تجارية كل شخص طبيعي مالك القطعة أرض يريد بناء مسكن شخصي أو عائلي، أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، أو يريد شراء قطعة أرض للبناء مع ضرورة توفير شرطين أساسيين:

- 1) يجب أن يكون المترشح حائز على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة؛
- 2) أن يكون لو دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض الوثائق هويته.

**خصائصه**

يتميز قرض البنكي المخصص لتمويل أو بناء ذاتي أو أعمال التهيئة أو التجديد أو توسعه بأنه:

- 1) قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال؛
- 2) هي قروض طويلة المدة يمكن أن تصل إلى 30 سنة تختلف حسب سن الشخص؛
- 3) مجالاتها تحدد حسب دخل الشخص وتكلفة الإنجاز؛
- 4) استرجاع القرض يتم بأقساط شهرية وفق جدول الإهلاك مع نسبة الفائدة متغيرة مرتبطة بضمانات في شكل رهن رسمي يقع على قطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال تهيئة يكتب لصالح المؤسسة المقرضة؛
- 5) ضرورة تأمين على حياة المستفيدين والتأمين من الكوارث الطبيعية على العقار موضوع القرض.

**ii. التمويلات المتعلقة بالحصول على مسكن:<sup>2</sup>**

يمكن للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من قروض مخصصة للحصول أو شراء مسكن جديد في إطار ترقية العقارية الخاصة أو العامة عن طريق البيع بناء على التصميم VSP أو شراء سكن منجز في إطار الترقية العقارية

**خصائصه:**

ومن خصائص قرض الحصول على ملكية مسكن جديد ما يلي:

<sup>1</sup> محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص 180.

<sup>2</sup> محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، مرجع سبق ذكره، ص 181



- 1) يجب أن يكون العقد بيع بناء على تصميم موثق؛
- 2) يثبت وجود مشاركة شخصية مقدرة ب 20 % من قيمة المسكن؛
- 3) مدخول ثابت، وقدرة على التسديد؛
- 4) يمكن أن يصل القرض المغطى 80 % من ثمن المسكن؛
- 5) هي قروض طويلة المدة 30 سنة تسترجع قبل سن 70 سنة وعلى شكل أقساط شهرية.

### الضمانات المطلوبة عادة:

- 1) الرهن القانوني من الدرجة الأولى للمسكن محل الشراء؛
- 2) اكتتاب المرقي تأمين إجباري لدى صندوق ضمان القروض وكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي سيؤمن حماية للمستفيدين في الحالة العجز المادي أو إفلاسه؛
- 3) نسبة الفائدة المطبقة تكون حسب الشروط البنكية السارية.

إن كل البنوك التجارية معنية بتمويل هذا النوع من القروض العقارية سواء كان الإنجاز مساكن جماعية أو فردية أما القروض شراء مسكن جديد فخصائصها هي نفس خصائص القروض الموجهة لشراء مسكن جديد عن طريق البيع على التصاميم وإنما الاختلاف يكمن في طبيعة السكن بحيث السكنات المنجزة عن طريق بناء على التصاميم يستفيد أصحابها من القروض قبل الإنجاز.<sup>1</sup>

### ثانيا: التمويل السكني الموجهة للأشخاص المعنوية:

هي القروض العقارية موجهة للأشخاص المعنوية لتمويل الترقية العقارية التي يقوم بها، والتي يخول لها القانون الأساسي القيام بنشاط العقاري.

الأشخاص المعنوية تكون عموما الشركات التجارية طبقا لأحكام القانون التجاري رقم 23 المؤرخ في 1976/03/03 أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76 طبقا لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص: " إن تعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو مساعدة والحصول على ملكية السكن العائلي، هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية والمالية تخصص لتمويل مشاريع

<sup>1</sup> محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، مرجع سبق ذكره، ص 185

والسكنات الموجهة للبيع، فهي تتميز عن تلك الموجهة للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع، وحجم القرض إذا أنها تخص لأكثر من مسكن كما تتميز بأنها<sup>1</sup>:

- (1) قروض قصيرة المدة، لا تتجاوز 24 شهراً كأقصى مدة؛
- (2) قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقيته مكونة على الأقل 08 مساكن؛
- (3) نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

كل مرقي عقاري خاص يريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- (1) أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع ورخصة بناء؛
  - (2) أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته؛
  - (3) أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من التكاليف المشروع المراد إنجازه.
- إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح القروض في شكل أقساط ودفعات حسب تقدم الأشغال.
- وهذه الشروط العامة للإقراض:

- (1) يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق والزلازل بقيمة القرض؛
- (2) لا يمنح القرض للمقترض إلا إذا كان مالك للأرض أو هيكل البناء المزمع تنفيذ المشروع السكني عليه؛
- (3) لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين تجاه البنك.

### رابعا: مخاطر التمويل العقاري:

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلباً على مسار العملية الائتمانية في بنوك التجارية"<sup>2</sup>:

- (1) **الأخطار التقنية:** هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما؛

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، ص 186-187

<sup>2</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكني، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص 124/2005

(2) الأخطار الإدارية: هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية

معالجته وتسييره إدارية ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام ب:

❖ اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير قروض السكنية ؛

❖ توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير والإدارة ؛

(3) الأخطار القانونية: هي أخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض

السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

❖ الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة

خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد ( المؤسسة المقرضة والمقترض ) بحيث يجب أن

يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات

وكيفية تسييرها؛

❖ الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة

من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب

الأحيان نجد إن الضمانات هي عبارة عن الرهن عقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول، حيث يجب أن

يكون الأصل الممول قابل لرهن وغير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر.

(4) خطر عدم السداد: يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقترض عن عملية التسديد المبلغ الكمي أو

الجزئي لمقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.

#### رابعا: مخاطر القروض العقاري:

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية

على أنها "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن إن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على بنوك التجارية:<sup>1</sup>

(1) الأخطار التقنية: هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص

المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان

حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما؛

<sup>1</sup> ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2004

(2) الأخطار الإدارية: هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية

معالجته وتسييره إدارية ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام ب:

❖ اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير قروض السكنية ؛

❖ توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير والإدارة ؛

❖ التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة ( قانونية و محاسبية ... الخ ) وتنظيم شبكة

علاقات جيدة بينها.

(3) الأخطار التجارية: هي أخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض

السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخير تخضع للاستراتيجية التسويقية؛

(4) الأخطار القانونية: هي أخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض

السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

❖ الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة

خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد ( المؤسسة المقرضة والمقترض ) بحيث يجب أن

يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات

وكيفية تسييرها؛

❖ الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة

من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب

الأحيان نجد إن الضمانات هي عبارة عن الرهن عقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول، حيث يجب

أن يكون ؛

◀ الأصل الممول قابل لرهن؛

◀ غير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر؛

◀ أن تتم عملية التحويل الرهن على يد موثق للعقود يشرف على علامة وثائق الملكية.

(5) خطر عدم السداد : يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقترض عن عملية التسديد المبلغ الكمي أو

الجزئي لمقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.

## رابعاً: أهمية القروض العقارية

يلعب القرض العقاري دوراً كبيراً في دفع عجلة التنمية والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفق، وعليه ستورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية<sup>1</sup>:

- (1) **الأهمية السياسية:** من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها والدولة القوية اقتصادياً فإنها لا مجال قوية سياسياً ولتحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل المشاريع العقارية؛
- (2) **الأهمية الاقتصادية:** يعد القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي المختلف للأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجاباً على تطور الدولة سياسياً واجتماعياً ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والأيدولوجي السائد؛
- (3) **الأهمية الاجتماعية:** إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكناً خاصاً به وعملاً ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة التمويل للأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والناتج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج ؛
- (4) **الأهمية المالية:** للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكاكيزم مالي يحد من العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة و الجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقاً للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مدا خيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية، في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة حاج لحضر باتنة، 2013/2014، ص 31

### المطلب الثالث: ماهية السكن ومصادر تمويله

يعتبر قطاع السكن من أهم الحاجات الضرورية في حياة الإنسان، وهو ما جعله يعمل جاهدا للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته

#### أولاً: مفهوم السكن

❖ **التعريف الأول:** عرف السكن على أنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف، وهو المكان الذي تنبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار، وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء، وهو المكان الذي يحمي الشخص الغير سوي في الأسرة، وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان، وهو المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة هواياته، وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار، وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد، المنزل أيضا مصدر للعتاء والوفاء ومكان لممارسة الهوايات والخلق والإبداع<sup>1</sup>.

❖ **التعريف الثاني:** يعرف السكن على أنه المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيدا عن أعين الرقباء، نائيا عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه<sup>2</sup>.

#### ثانياً أنواع السكن:

أنواع السكن تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:<sup>3</sup>

**(1) السكن الاجتماعي:** يعرف السكن الاجتماعي على انه السكن الموجه لفئات الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم موادهم من دفع الإيجار وتملك مسكن ويعد السكن الاجتماعي بالبرامج المسجل في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.

<sup>1</sup> بن خباش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 18

<sup>2</sup> ممدوح بحر: مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000، ص 26

<sup>3</sup> سارة علاق، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة الاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في تخصص اقتصاد نقدي وبنكي،

جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2017/2018، ص 36

(2) **السكن الذاتي:** يعد عجز الدولة عن تلبية طلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية: ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض البنوك.

(3) **السكن التساهمي أو المدعم التطوري:** هو سكن يتم انجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى إعانة الحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994، المحدد بقواعد الصندوق الوطني للسكن (CNL)، في ميدان الدعم المالي للأسرة، ويستهدف غرض السكن المدعم أساسا طلبات السكن التي تتقدم لها الطبقات ذات الدخل المتوسط، التي يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون اعانة من الدولة.

(4) **السكن الترقوي:** يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من الترقوي، ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

(5) **سكن البيع بالإيجار:** يمثل هذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 1-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 كمحدد لشروط و كيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، وتعتبر طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب ، كما يستهدف هذا النوع من السكن طبقات متوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

### ثالثا: مصادر التمويل السكني:

مصادر التمويل السكني: لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض بل عرفت العديد من الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها فيما يلي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> عيسى بوراوري ، مرجع سبق ذكره، ص 31

1) **التمويل حسب مدة القرض:** تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة العمليات البناء وبناءا عليه فان التمويل حسب مدة القرض وتتمثل في الأنواع التالية:

❖ **القروض قصيرة الأجل:** هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، لفترات زمنية قصيرة أقل من سنة) تهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة، أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة الاستخدامها في أغراض البناء؛

❖ **القروض طويلة الأجل:** هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو الهيئات المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي تسعى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسة الإقراضية من حيث أجال القروض؛

2) **التمويل حسب المصادر التمويلية:** تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان ولا خلاف أن يشير هذا المعيار إلى النطاق الجغرافي للقروض، وتشمل على:

❖ **المصادر الداخلية للتمويل:** هي أحد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي، الأبنية وهي المصدر الأساسي، سهولة الإجراءات المتخذة التي تعدد الهيئات التمويلية التي تتكون منها المصدر، وبدوره يتكون من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية الوسطية؛

❖ **المصادر الخارجية للتمويل:** تعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الائتمان من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان، مثلا بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها الاقتصادية، وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلوبة دوليا وبناءا عليه فإن الائتمان الدولي للسكن يمكن أن يظهر من خلال المؤسسات المالية الدولية ومن أشهرها البنك الدولي للإنشاء والتعمير والصندوق المركزي للتعاون.



**3) التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة :** إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة أنماط التمويل وكذلك معرفة المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد أحد التصنيفات للمساكن التي يجب أن تشمل على استمارة حصر الأبنية. وما تجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمده الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية الوزارات الإسكان والأجهزة التابعة لها، بل تتم كذلك من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية، حيث تعتمد في أموالها على ما يتم توفيره من الادخار الشخصية . وغالبا ما تلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما تحتاجه تمويلات على أساس الاعتمادات المالية التي توفرها الأجهزة السكنية قصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليه (بالسكنات التعاونية).

#### رابعا: البنوك التجارية المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر

تعتبر البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني، والعمود الفقري للاقتصاد الحديث، وهي مؤسسات عمومية تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن في الجزائر<sup>1</sup>:

**1) البنك الخارجي الجزائري BEA:** مهمة هذا البنك هي منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي:

❖ تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط؛

❖ منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن؛

❖ منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد

**2) القرض الشعبي الجزائري CPA:** تمتد شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، ومن مهامه بقطاع السكن ما يلي:

❖ تمويل بناء بنايات والمجتمعات العقارية، ذات الاستعمال السكني وتوابعه للاستعمال المهني الليبرالي مثل المهندسين والمحامين والاستعمال المهني الطبي فقط.

<sup>1</sup> بن عاشور عبد الله، بن هلال عبد الفتاح، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة ماستر أكاديمي في تخصص مالية وبنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018/2018، ص 13

- ❖ إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية؛ تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة؛
  - ❖ تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80% حتى سنة مخصصة للتجهيز، والتشييد.
- (3) **بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR**: جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن، هذا البنك الذي اعتمد تقنية خدمات البنك الجالس منذ 2003 لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة وفضلا عن مهامه الكلاسيكية كبنك تجاري فهو يتقدم كخدمة قطاع السكن والمساهمة التي تتمثل في دوره كوسيط فقط لمنح القروض العقارية الموجهة للسكن الريفي تحديدا.
- (4) **بنك التنمية المحلية BDL**: هو بنك الإيداع والاستثمار في آن واحد، وهو آخر بنك تم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات. منها يقوم بنك التنمية المحلية بمهام متعلقة بقطاع السكن:
- ❖ تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن، منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن الاجتماعي والتساهمي، والترقوي والبيع فوق المخطط؛
  - ❖ منح القروض للمركبين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع أو الكراء؛
  - ❖ منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.
- (5) **البنك الوطني الجزائري BNA**: يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية، وتصل نسبة تمويل بنك الوطني الجزائري إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة بالسكن هي:
- ❖ منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي العام والخاص؛
  - ❖ منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم؛
  - ❖ منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي؛
  - ❖ منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP**: يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاعات العقارات بالجزائر، فهو بنك مختص في عملية تمويل المساكن الاجتماعية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمهام متعلقة بقطاع السكن منها منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي، تمويل مشاريع الترقية العقارية

## المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية

تعتبر القروض العقاري وتمويل قطاع السكن من بين المواضيع التي لقت رواجاً كبيراً لدى الباحثين في مجال العلوم الاقتصادية ومن خلال هذا الفصل سنحاول تحليل بعض الدراسات التي قد سبقتنا لتناول الموضوع:

### المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

#### الدراسة الأولى: دراسة ابتسام طوبال 2006/2005

بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتك)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة 2004-2005؛ تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، والتي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب، ثم تقاسيم مساهمة ممثلة في بحث جديد بالإضافة إلى إحالة القارئ إلى بعض التغيرات التي يشهدها هذا الموضوع كما اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المقارن بالإضافة إلى منهج دراسة حالة.

#### الدراسة الثانية: رقية عزيزي 2015/2014

جاءت هذه الدراسة بعنوان "التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن" إطار مذكرة مقدمة الاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في تخصص مالية البنوك بجامعة قاصدي مرباح ورقلة عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن نظراً للطلب المتزايد وسعيها منها لتغطية الطلب، لجئت لعدة صيغ وطرق تمويل المشاريع السكنية ولعل من أهم طرق ما عرف بالتمويل العقاري، حيث تهدف دراستنا إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري واقتصرت الدراسة على دراسة مقارنة بين BDL و P.E.N.C كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الجانب التطبيقي.

#### الدراسة الثالثة: محمد الأمين خلفاوي 2017/2016

جاءت هذه الدراسة بعنوان "التمويل العقاري في البنوك التجارية -دراسة حالة بنك الجزائر الخارجي وكالة ورقلة" في إطار مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص مالية وبنوك بجامعة قاصدي مرباح -ورقلة- خلال الموسم الجامعي 2016/2017

تهدف الدراسة الى توضيح آليات تسيير ملف طلب تمويل عقاري في بنك تجاري متمثلا في بنك الجزائر الخارجي وكالة ورقلة، بالإضافة إلى آليات تسيير المخاطر المحيطة بذلك النوع من القروض حيث تمحورت الاشكالية الرئيسية للدراسة فيما يلي " ما هي الاجراءات المتبعة من طرف البنك التجاري في اتخاذ قرار منح التمويل العقاري؟

اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المنهج الوصفي باعتباره المنهج الأكثر ملائمة لوصف المفاهيم النظرية في الجانب النظري بالإضافة الى منهج دراسة الحالة في الجانب التطبيقي وقد توصل الباحث من خلال هذه الدراسة الى نتائج التالية:

- 1) يتبنى بنك الجزائر الخارجي من خلال وكالته معايير محددة لمنح التمويل العقاري لعملائه؛ حيث أن لكل نوع من التمويلات العقارية الممنوحة معايير خاصة؛
- 2) تقوم الوكالة بإجراء دراسة دقيقة لملف طلب القرض العقاري للعميل من جميع النواحي، العائلية والمهنية وخاصة الوضعية المالية لأنها تعتبر مصدر أمان للبنك؛
- 3) تقوم الوكالة بمجموعة من الإجراءات من أجل حماية نفسها من احتمالية الوقوع في المخاطر أو إمكانية التصدي لها في حالة وقوعها.

### الدراسة الرابعة: يماني خالدية امينة ليلي 2021

قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مقالة

علمية منشورة في مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 12، العدد 02، سنة النشر 2021

هدف الباحث من خلال هذه الدراسة الى ابراز دور التي تلعبه البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر من خلال ما تقدمه هذه البنوك من خدمات بنكية متنوعة والتي يمكن ان يكون لها دور فعال في تمويل قطاع السكن

وقد توصلت الباحثة الى ان نظام التمويل السكني في الجزائر الى غاية 1994 يتسم بالاحتكار الذي كان يمارسه **CNEP** والذي كان موجهها خصوصا الى العائلات التي تملك دفاتر ادخار لدى الصندوق وقد عرفت الجزائر إصلاحات جذرية سنتي 1998/1997 هدفت من خلالها الى اشراك جميع البنوك في منح القروض العقارية.

## المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية

الدراسة الأولى: دراسة Benito Djida ;Zaidi Sabrina 2018

بعنوان

### "Financement bancaire d'une crédit immobilier"

تهدف هذه الدراسة على معرفة كيفية تمويل البنك للقروض العقارية. واعتمدت الدراسة على منهج الوصفي تحليلي والمقارن ومنهج دراسة حالة، واستخدمت عدة أساليب للحصول على المعلومات، الملاحظة، المقابلة، الوثائق الخاصة بالبنك وخلصت الدراسة الى أنه:

من أجل تطوير الإقراض العقاري في الجزائر يجب على البنوك أولاً وقبل كل شيء السيطرة عليها وإدارتها بشكل أفضل من أجل جعل سوق العقارات أكثر مصداقية. ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال استخدام أساليب الإدارة الحالية المختلفة لتقليل المخاطر لهذا النوع من القروض.

### المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

سنحاول في هذا المطلب تلخيص أوجه المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة سواء باللغة العربية أو الأجنبية حيث سنوضح نقاط التشابه ونقاط الاختلاف، وفي ما يلي جدول يوضح أوجه التشابه بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة :

الجدول (01- 01): يبين مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة.

الدراسات السابقة	الدراسة الحالية	
تمت الدراسة في بيئة عربية وأجنبية وكانت في السنوات ما بين 2005 - 2018م.	أنجزت دراستنا خلال السداسي الثاني من الموسم جامعي 2021_2022 أما بالنسبة للحدود المكانية فكانت على مستوى البنك الوطني الجزائري	من حيث الزمان والمكان
تناولت الدراسات السابقة عينات مختلفة أقل وأكبر من الدراسة الحالية.	تناولنا في هذه الدراسة بنك bna كبنك تجاري وعينة للدراسة	من حيث العينة
تناولت الدراسات السابقة أيضاً القروض العقاري كمتغير مستقل	تناولت الدراسة متغير مستقل هو القروض العقارية والسكن كمتغير تابع	من حيث متغيرات الدراسة

<p>تناولت أبعاد مختلفة لكلا المتغيرات التابعة بينما كان المتغير المستقل هو التمويل العقاري</p>	<p>تناولت الدراسة صيغ التمويل العقاري في البنوك التجاري</p>	<p>من حيث أبعاد متغيرات الدراسة</p>
<p>هدفت معظم الدراسات السابقة إلى إبراز دور وكفاءة التمويل العقاري في معالجة أزمة السكن.</p>	<p>هدفنا من خلال هذه الدراسة إلى إبراز كفاءة البنوك التجارية في حل أزمة التمويل العقاري مركزين على تقديم دراسة تسهل على كل عميل طالب للتمويل العقاري المفاضلة بين القروض المقدمة من طرف الوكالة</p>	<p>من حيث الهدف</p>

#### المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على الدراسات السابقة

مجال الاستفادة من الدراسات السابقة:

- ◀ سهلت بشكل كبير في البحث عن المراجع؛
- ◀ ساهمت في الإثراء الفكري والإداري للجانب النظري لدراسة وصياغة وإعداد الجانب التطبيقي؛
- ◀ الإلمام بالنتائج المتواصل إليها من الدراسات السابقة، مما مكن الباحث من الانطلاق في الدراسة الحالية؛
- ◀ المساعدة في الاطلاع على الأساليب والأدوات والمناهج المستخدمة في الدراسة السابقة مما ساعد الباحث على تحديد الطريقة المناسبة لدراسة؛

خلاصة الفصل:

في نهاية تطرقنا في هذا الفصل الى تقديم مفاهيم عامة حول البنوك التجارية القروض العقارية واهمية البنوك التجارية في دعم التمويل العقاري الذي يعتبر من بين أهم وسائل التنمية الاجتماعية والاقتصادية كما قدمنا مجموعة من أنواع القروض العقارية الممنوحة من أجل الحد من مشكلة السكن كما حصرنا على ابراز اهم المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية

# الفصل الثاني: الدراسة المبدئية للموضوع



### تمهيد:

من خلال الدراسة النظرية التي بحثنا فيها عن الادييات النظرية والتطبيقية لتمويل العقاري تبين لنا الدور الكبير الذي تؤديه البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية حيث يعتبر مشكل التمويل من اهم المعوقات التي يعاني منها الافراد في هذا المجال ما يدفع بيهم الى اللجوء الى البنوك كمصدر رئيسي للحصول على التمويل الكافي وفي هذا الصياغ خصصنا هذا الفصل للتطرق الى دور البنوك التجارية في الجزائر في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية من خلال دراسة ميدانية على مستوى البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة

## المبحث الأول : قاعدة بيانات الدراسة

يعتبر هذا المبحث مدخلا الى الدراسة الميدانية نتطرق من خلاله الى عرض الاجراءات المنهجية للدراسة

### المطلب الأول : مجتمع وعينة الدراسة

يتمثل مجتمع الدراسة في البنك الوطني الجزائري BNA الذي يعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم البنوك التي نشأت بعد الاستقلال، كما يدل عليه اسمه فهو بنك عمومي يختص بالقيام بمختلف العمليات التجارية سواء في الداخل أو في الخارج

### الفرع الأول : تقديم البنك الوطني الجزائري BNA وكالة ورقلة 943

تأسست وكالة البنك الوطني الجزائري رقم (943) كوكالة فرعية (B) من بين 14 وكالة تابعة للمديرية الجهوية لمدينة ورقلة في 12 ديسمبر 2007م، و تسعى هذه الوكالة إلى تحقيق و توسيع خدمات البنك الوطني الجزائري باعتبارها جزء منه و العمل على تنفيذ سياسة التموقع التي يسعى البنك إلى تحقيقها.

يعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم المؤسسات المالية على المستوى الجهوي وتم تأسيسه في تاريخ 13 جوان 1966م، بموجب الأمر 178/66 حسب القوانين وهو يعتبر من البنوك التجارية وأنشئ هذا البنك برأسمال قدره 20 مليون دينار جزائري ليحل محل البنوك التالية :

1) القرض العقاري الجزائري التونسي 1966/07/10م؛

2) القرض الصناعي والتجاري 1967/07/01 م؛

3) بنك الصناعة و التجارة في إفريقيا 1968/ 07/01 م ؛

4) بنك باريس و هولندا 1968/05/04 م ؛

5) بنك الخصم لمعسكر 1966/07/01 م.

باعتباره بنكا تجاريا، فإن البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع و منح قروض قصيرة الأجل وتبعاً لمبدأ التخصص في النظام البنكي الجزائري فقد تكفل البنك الوطني الجزائري بمنح القروض للقطاع الفلاحي ولتجمعات المهنية للاستزاد والمؤسسات العمومية و القطاع الخاص .

حيث أصبح يلعب دوراً هاماً بعد أن تم إسناد مهام عملية التحول الاشتراكية له وكذلك تشجيع سياسة التسيير الذاتي لرفع الخناق عن البنك المركزي و الخزينة العمومية و يتكون البنك الوطني الجزائري من مساهمات بالجزائر و أخرى بالخارج تتمثل في :

- 1) شركة الاستثمارات و التمويل بالجزائر IFA ؛
- 2) مؤسسة الخدمات وتجهيزات الأمان AMNAI
- 3) شركة التكوين ما بين البنوك SIRF ؛
- 4) شركة تأدية الصفقات ما بين البنوك النقدية SATIM ؛
- 5) الشركة الجزائرية للتأمين وقمات الاستغلال CAGEX .

أما مساهمات البنك بالخارج فهي :

- 1) البنك الجزائري للتجارة الخارجية BACE ؛
- 2) الإتحاد الأوسطي للبنوك UMB ؛
- 3) بنك المغرب العربي للاستثمار و التجارة BMIC ؛
- 4) الشركة المختلطة المغربية للتجارة MATICO ؛
- 5) برنامج التمويل للتجارة المغربية.

### الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري BNA ورقلة

1) مدير الوكالة : يعتبر الممثل الرئيسي للبنك الوطني الجزائري على مستوى ولاية ورقلة، حيث يتحمل مسؤولية

إبرام وتوقيع كل العقود والاتفاقيات، ومن مهامه مراقبة جميع المصالح التابعة للوكالة، وكذلك يقدم تقرير دوريا

للمديرية العامة عن إنجاز الأعمال والبرامج المتعلقة بالبنك وتتبع له مباشرة كل من :

❖ **مصلحة الدراسات وتحليل المخاطر:** تتكون من أقسام كل قسم مسؤول عن الدراسة الأساسية وعدد

هذه الأقسام تعمل لزيادة النشاط داخل الوكالة و لصالح المؤسسات العمومية و الخاصة

2) نائب مدير الوكالة : يساعد المدير في أداء مهامه, و يخلفه في حالة غيابه

3) سكرتاريا المعاملات (الالتزامات):

❖ **قسم المنازعات والشؤون القانونية:** يقوم هذا القسم بمساعدة البنك من الناحية القانونية وكذا متابعة

الحالات المتنازع فيها، ودراسة الشكاوي، وطلبات تحصيل الحقوق، وتعين المحامين الذين يقومون بتمثيل

البنك أمام المحاكم، و متابعة تنفيذ الحكم بعد إصداره ؛

❖ **قسم الكفالات و القروض:** يهتم هذا القسم بتنفيذ الإجراءات و التعليمات بشؤون القرض وفقا

للمبادئ المعتمدة من قبل الإدارة

4) **مصلحة عمليات التجارة الخارجية** : تعتبر بمثابة الوسيط بين المتعاملين و الأجانب، في عمليات البيع والشراء (استيراد, تصدير)، وتقوم هذه المصلحة بتحويلات إلى الخارج وعمليات التوطين (الإقامة) المصرفيون فتح الاعتمادات المسندية للعمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية، وهي على اتصال دائم مع المراسلين بالخارج، ويضم قسم التحويلات الحرة و المباشرة وقسم التوظيف والقروض المستندي

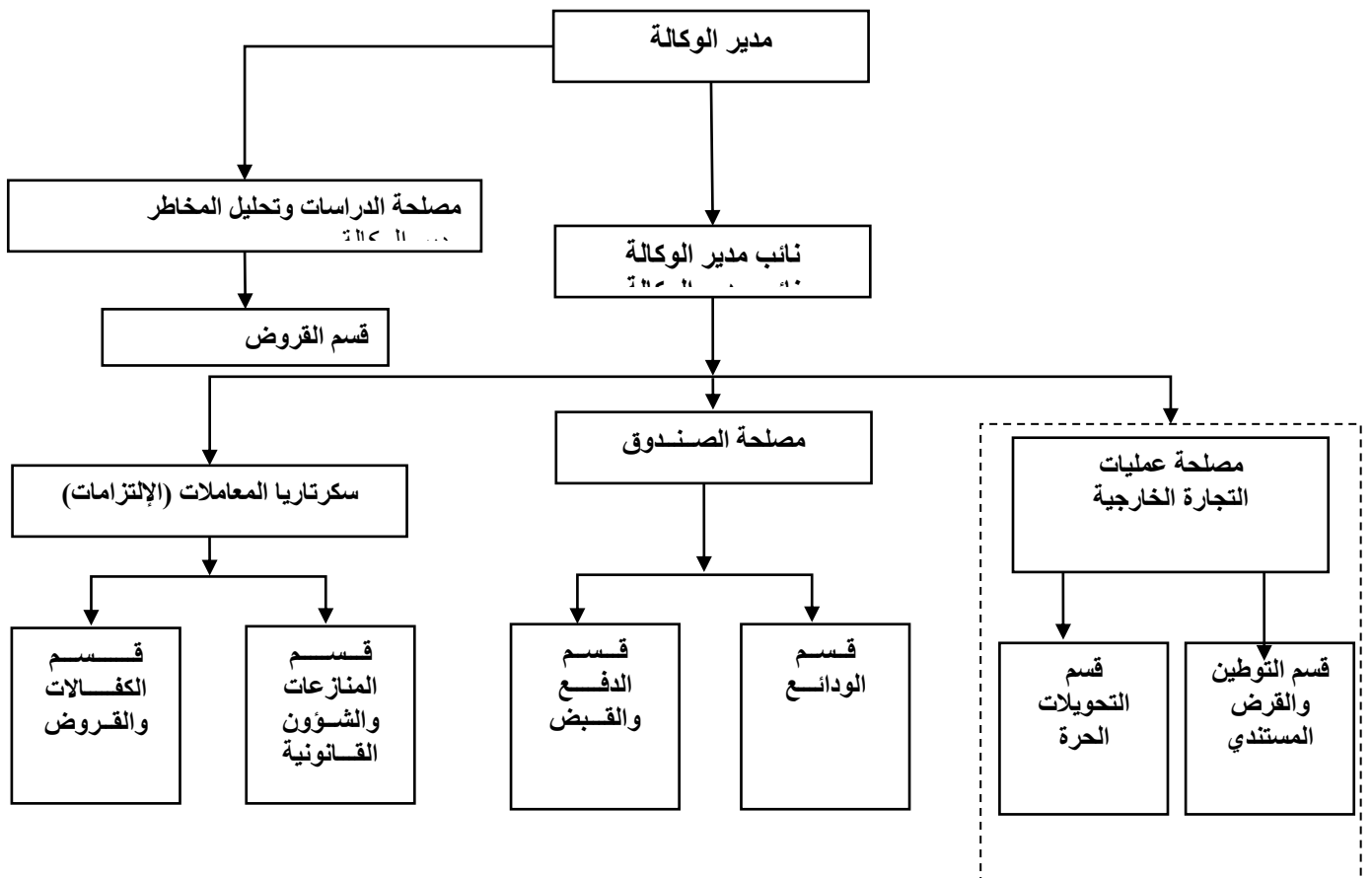
5) **مصلحة الصندوق** : وهي بدورها تنقسم إلى قسمين :

❖ **قسم الودائع** : ويقوم باستلام طلب لفتح حسابات الودائع وتحديد نوعها، متابعة كل الإجراءات المتعلقة بفتح الحسابات والتأكد من توفير جميع الشروط القانونية ومتابعة عمليات الإيداع والسحب من الحساب لصالح المودعين؛

❖ **قسم الدفع والقبض**: ويسمى أيضا الشباك و يقوم بقبض ودفع المبالغ النقدية لكافة أنواع العملاء، و تقوم أيضا بإعداد جرد حركة النقد و تسجيلها، العمل على تطبيق الأنظمة و الإجراءات المعتمدة من طرف المدير.

والشكل الموالي يوضح الهيكل التنظيمي للبنك:

الشكل (01-02): يمس الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري BNA وكالة ورقلة



## المطلب الثاني : متغيرات الدراسة وادواتها

### الفرع الأول: متغيرات الدراسة

جاءت متغيرات هذا الدراسة على النحو التالي:

◀ المتغير المستقل : يمثل في البنوك التجارية التي يمكن الإشارة لها بالتمويلات الاجمالية

◀ المتغير التابع: قطاع السكن

◀ المتغير الوسيط: التمويل العقاري

### الفرع الثاني: أدوات الدراسة

خلال هذا المطلب سنتطرق إلى التفصيل في أدوات الدراسة المستخدمة، بداية بأدوات جمع المعلومات ثم الأساليب التي اعتمدنا عليها في تحليل النتائج.

### أدوات المستخدمة في جمع المعطيات

استخدمت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي باعتباره يصف الدراسة بمعلومات ويقوم بتحليل البيانات، اعتمدت في جمع المعطيات على الأدوات التالية:

(1) **المقابلة الشخصية:** تعتبر المقابلة من أهم وسائل جمع المعلومات، اعتمدنا على المقابلة الشخصية وذلك بطرح

مجموعة من الأسئلة على موظفي البنك الوطني الجزائري BNA - ورقة - بهدف الحصول على معلومات حول البنك وحجم التمويلات الكلية والجزئية للتمويل العقاري والصيغ التي تساهم في هذه الأخيرة.

(2) **الملاحظة:** ثم تدوين بعض الملاحظات التي تعتبر مثالا حيا يؤكد مدى صحة المعلومات، وذلك انطلاقا من محيط المؤسسة .

(3) **برنامج الإكسل EXEL:** لترجمة المعطيات العددية في شكل جداول والتي تم ترجمتها إلى أعمدة بيانية بهدف استخدامها في التحليل والتفسير

## المبحث الثاني: عرض ومناقشة نتائج الدراسة

خصصنا هذا المبحث للدراسة الميدانية اين سنعمل فيه على التطرق للإجراءات المتبعة من قبل البنك في تقديم التمويل العقاري و تقديم دراسة إحصائية لواقع التمويل العقاري لدى البنك الوطني الجزائري خلال فترة 2014 الى 2018.

### المطلب الأول: إجراءات الاستفادة من التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري

يقدم البنك الوطني الجزائري مجموعة من صيغ التمويل في اطار التمويل العقاري تساهم بشكل كبير في تمويل قطاع السكن وللاستفادة من الصيغ المتوفرة لدى البنك يجب اتباع الإجراءات التالية:

#### الفرع الأول: أنواع القروض العقارية في البنك الوطني الجزائري BNA

من بين اهم صيغ التمويل العقاري في البنك نجد<sup>1</sup>:

- ❖ قرض لتهيئة مسكن؛
- ❖ قرض لشراء مسكن جديد جاهز؛
- ❖ قرض لتوسيع مسكن؛
- ❖ قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد؛
- ❖ قرض لبناء مسكن فردي؛
- ❖ قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي؛
- ❖ قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط؛
- ❖ قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة "شراء مسكن ترقوي بمساعدة؛
- ❖ قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز؛
- ❖ قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي منجز ؛
- ❖ قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط.

يجدر الإشارة الى اختلاف الفوائد في البنك الوطني الجزائري BNA بين المقترض الموفر والمقترض غير الموفر باستثناء قرض لشراء السكن الترقوي وقرض لشراء مسكن جماعي جاهز ووفق المخطط وقرض لبناء مسكن ريفي

<sup>1</sup> [www.bna.com](http://www.bna.com) تاريخ التصفح 03/جوان/2022 على الساعة 21.30

وقرض لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا بحيث مدعمة من طرف الدولة .

### الفرع الثاني: الوثائق المطلوبة من البنك الوطني الجزائري BNA

من بين الوثائق العامة التي يطلبها البنك نجد:<sup>1</sup>

- 1) طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري
- 2) نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول
- 3) شهادة ميلاد رقم 12
- 4) شهادة اقامة سارية المفعول
- 5) بالنسبة للاجراء : شهادة عمل حديثة التاريخ و كشوفات الراتب للثلاث اشهر الاخيرة ، او كشف الدخل العام .

6) نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقولين الخواص ( التجار الحرفيين و المهنيين .... الخ )

7) أخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول او أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء

وتختلف الوثائق حسب كل قرض:

1) قرض لتهيئة مسكن :

◀ نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهور

◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا تتجاوز تاريخها 3 اشهر

◀ التقدير الكمي و الوصفي لاشغال التهيئة

◀ تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد

2) قرض عقاري بنسبة ترقوي بمساعدة " فائدة مخفضة " شراء مسكن:

◀ قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL

◀ عقد البيع على المخطط موثق ، مسجل مشهور

◀ شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية

3) قرض لشراء مسكن جديد جاهز و قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز:

◀ قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل ، عدد الغرف و العنوان.

<sup>1</sup> [www.bna.com](http://www.bna.com)

4) قرض لتوسعة مسكن:

- ◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر
- ◀ نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر
- ◀ نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول
- ◀ التقدير الكمي و الوصفي لاشغال التوسيع
- ◀ تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.

5) قرض لشراء مسكن لدى احد الافراد:

- ◀ نسخة من عقد ملكية الاجراء
- ◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر
- ◀ تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.

6) قرض لبناء مسكن فردي:

- ◀ عقد ملكية الارض او شهادة حيازة مسجلة ومشهرة
- ◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر
- ◀ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول
- ◀ التقرير النسبي و الوصفي لاشغال البناء
- ◀ تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادرة عن مكتب دراسات معتمد

7) قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي

- ◀ قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL
- ◀ عقد ملكية الارض او شهادة الحيازة مسجل ومشهر
- ◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخه 3 اشهر
- ◀ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول
- ◀ التقدير النسبي و الوصفي لاشغال البناء
- ◀ تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد

8) قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

- ◀ شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية



◀ عقد البيع على المخطط مسجل ومشهر

(9) قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب او الهضاب العليا

◀ نسخة عن عقد ملكية الارض او شهادة الحيازة مسجل ومشهر

◀ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخه 3 اشهر

◀ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول

◀ التقدير النسبي و الو صفي لاشغال البناء

◀ تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد

(10) قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط

◀ عقد البيع على المخطط مسجل ومسهر

◀ شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية . المفعول سارية ( F.G.C.M.P.I )

**المطلب الثاني: دراسة إحصائية لواقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري خلال الفترة**

**2018-2014**

خصصنا هذا المطلب لتقديم دراسة إحصائية لواقع التمويل العقاري لدى البنك الوطني الجزائري حيث وبعد مقابلة مع إطارات البنك وتقرير السنوي للبنك وبعض الوثائق المقدمة توصلنا الى واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري خلال افترة الدراسة كما يوضحه الجدول الموالي:

الجدول(01-02): يمثل حجم التمويل العقاري وعدد الملفات المعالجة في البنك الوطني الجزائري خلال

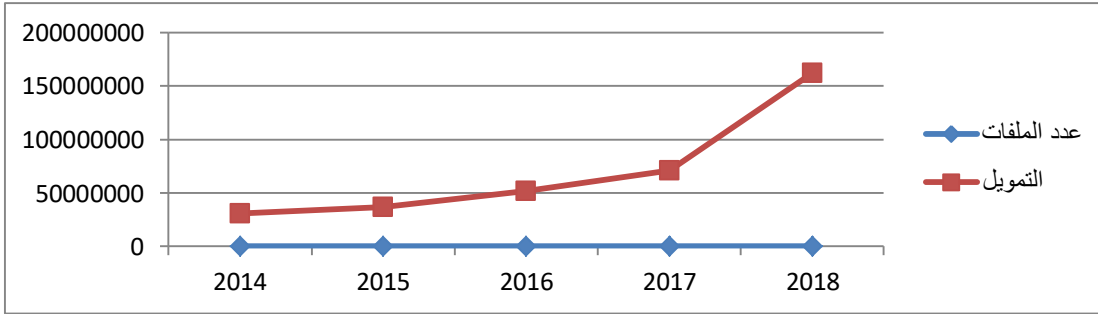
الفترة 2014 الى 2018

السنوات	عدد الملفات	التمويل
2014	11	30559510,00
2015	14	36665493,00
2016	20	51749731.00
2017	31	71037285.00
2018	53	161926782.00

المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على تقارير البنك

يمكن ترجمة بيانات الجدول وفقا للشكل الموالي:

الجدول(01-02): يمثل حجم التمويل العقاري وعدد الملفات المعالجة في البنك الوطني الجزائري خلال الفترة 2014 الى 2018



المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على تقرير البنك

من خلال الجدول والشكل أعلاه يظهر لنا التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA سجل منحى متزايد خلال فترة الدراسة الممتدة من 2014 الى غاية 2018 حيث عالج 11 ملفا سنة 2014 باجمالي تمويل قدره 30559510,00 واخذت هه المؤشرات في الارتفاع حتى بلغت تمكن البنك من معالجة 53 ملفا سنة 2018 باجمالي تمويل قدره 161926782.53

بناء على النتائج السابقة يمكن القول ان البنك الوطني الجزائري نجح فعلا في اثبات نفسه في السوق العقارية من خلال مجموعة من صيغ تختلف كل صيغة عن الأخرى وتعرف هذه الصيغ اقبالا متزايد مع مرور الزمن مما يعني ان البنك حريص على تطوير وتحديث صيغ التمويل العقاري ويعمل على طرح صيغ جديد في كل مرة تتناسب وفتة معينة من المجتمع حتى يتسنى له توفير كل الصيغ لجميع فئات المجتمع

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل الذي يعتبر الاطار التطبيقي للدراسة اين قمنا فيه بدراسة ميدانية على مستوى البنك الوطني الجزائري BNA وكالة ورقلة لتشخيص واقع التمويل العقاري في البنوك التجارية ودوره في تمويل قطاع السكن تطرقنا من خلال الدراسة الميدانية الى تقديم شرح مفصل للإجراءات المتبعة للاستفادة من قرض عقاري على مستوى البنك والوثائق الازم توفرها في كل قرض كما تطرقنا الى دراسة احثائية لواقع التمويل داخل البنك توصلنا من خلالها الى البنك الوطني الجزائري يلعب دورا بالغ الأهمية في تمويل السكن عن طريق القروض العقارية المتنوعة

# الخاتمة

## خاتمة

سعت هذه الدراسة الى البحث في إشكالية دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية وقد تم معالجة الإشكالية باستخدام منهجية IMRAD من خلال فصلين، الفصل الأول والذي كان شامل لمختلف المفاهيم والأدبيات التي تخص الجانب النظري لمتغيرات الدراسة، وكذلك مجموعة من الدراسات السابقة التي لها صلة مباشرة بالموضوع، إما الفصل الثاني والذي شمل الدراسة الميدانية للموضوع تطرقنا من خلال من طريقة والإجراءات المتبعة في الدراسة الميدانية، إضافة إلى عملية تحليل النتائج المتوصل إليها ومناقشتها، يغيث الوصول إلى الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن هذا وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج باختبار الفرضيات والمتمثلة فيما يلي:

أولاً: اختبار الفرضيات :

فيما يلي سنثبت صحة الفرضيات المقدمة مسبقا كاجابات أولية للدراسة أو نفيها :

**1) جاءت الفرضية الثانية للدراسة على النحو التالي: " تلعب البنوك التجارية دورا جوهريا في تمويل قطاع**

**السكن من خلال القروض العقارية:** من خلال ما تطرقنا اليه في الدراسة الإحصائية لواقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري وبعد الاطلاع على حجم التمويلات وعدد الملفات التي يعرف ارتفاع مع مرور الوقت مما يعني ان البنك يساهم بشكل كبير في تمويل قطاع السكن رفقة مجموعة من البنوك التجارية الأخرى التي تنشط في نفس المجال وبالتالي نقبل الفرضية الأولى.

**2) جاءت الفرضية الثانية للدراسة على النحو التالي: " يعتمد البنك عند منحه للتمويل العقاري على**

**معايير علمية ودقيقة في دراسة الملف العقاري "** من خلال ما تطرقنا اليه من إجراءات منح القروض العقارية في البنك محل الدراسة يمكن القول ان البنك يركز بشكل كبير على قدرة السداد للشخص طالب التمويل والضمانات المقدمة ودراسة دقيقة للملف وبالتالي نقبل الفرضية الثانية.

**3) جاءت الفرضية الثالثة للدراسة على النحو التالي: تختلف معدلات الفائدة في القروض العقارية حسب**

**طبيعة الشخص الطالب للتمويل "** من خلال ما تطرقنا اليه في من أسعار الفائدة المطبقة على صيغ التمويل العقاري داخل البنك محل الدراسة يمكن القول ان أسعار الفائدة على القروض تتفاوت بين المدخرين وغير المدخرين وبالتالي نقبل الفرضية الثالثة .

## ثانيا: نتائج الدراسة

وقد خلصت الدراسة الى مجموعة من النتائج تتمثل في مايلي :

- (1) تلعب البنوك التجارية دورا جوهريا في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية؛
- (2) يعتمد البنك عند منحه للتمويل العقاري على معايير علمية ودقيقة في دراسة الملف العقاري؛
- (3) تختلف معدلات الفائدة في القروض العقارية حسب طبيعة الشخص الطالب للتمويل ؛
- (4) اهمية البنوك التجارية في منح القروض العقارية للقضاء على مشكلة السكن في الجزائر ؛
- (5) تتميز البنوك التجارية بدقة الاجراءات التي تتبعها المتبعة في منح القروض العقارية وذلك لتفادي الوقوع في مخاطر عدم السداد ؛
- (6) يعتبر التمويل العقاري احد وسائل التمويل من اجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن وذلك من خلال التسهيلات المقدمة من طرف البنوك التجارية ؛
- (7) ترحص البنوك التجارية على اتباع اساليب دقيقة في منح القروض والتي تتمثل في الضمانات .

## ثالثا: التوصيات:

وبعد صحة الفرضيات واستخلاص النتائج يمكننا اقتراح مجموعة من التوصيات :

- (1) العمل على تقديم المساعدة لطلبة وتقديم الوثائق اللازمة لاثراء الدراسات العلمية
- (2) محاولة التعامل الخفض من معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية

## رابعا: أفاق الدراسة :

بعد تحليلنا لموضوع دور البنوك التجارية في تمويل القطاع العقاري من كل جوانبه واستخلصنا للنتائج السابقة الذكر غير انه في اعتقادنا مازالت هناك بعض النقاط تعتبر غامضة يمكن أن تعالج في بحوث جديدة وربما تذهب للتحليل أعمق .

# قائمة المصادر المراجع

## قائمة المصادر والمراجع

- ❖ براهيم فيروز، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن - دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم -، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكاديمي في تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2018/2017.
- ❖ محمود حسين الوادي، وآخرون، النقود والمصارف، دار المسير للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2014 .
- ❖ متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الفكر، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2010 .
- ❖ بن خباش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر أكاديمي في علوم التسيير تخصص مالية وبنوك، جامعة أم البواقي 2016/2015.
- ❖ خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2000 .
- ❖ احمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية ،الدار الجامعية، مصر 2003.
- ❖ فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد هلالا الدوري: إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
- ❖ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2009/2008.
- ❖ قوال زاوية ايمان، وآخرون، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع جوان 2007.
- ❖ منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002 .
- ❖ محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2012.
- ❖ ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2005/ 2004 .



- ❖ ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة متنوري قسنطينة ، 2005/ 2004 .
- ❖ عيسى بوراوري، دور البنوك والمؤسسات المالية ، في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة حاج لحضر باتنة ، 2014/2013.
- ❖ ممدوح بحر: مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000.
- ❖ سارة علاق ، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة الاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2018/2017.
- ❖ بن عاشور عبد الله، بن هلال عبد الفتاح، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة ماستر أكاديمي في تخصص مالية وبنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018/2018.



# الملاحق

**DIRECTION GENERALE**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 99 98 / (021) 43 95 49  
(021) 43 97 19  
Fax : (021) 43 94 94

**INSPECTION GENERALE "L.O"**

27, Rue des Vieillards - 16340 Bouzaréah  
Tél. : (023) 23 32 84 / (023) 23 32 82  
ig@bna.dz

**DIVISION DES ENGAGEMENT "D.E"**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 95 34 / (021) 43 95 41  
Fax : (021) 43 95 41 / (021) 43 94 45  
div.engagements@bna.dz

**DIVISION GESTION DES MOYENS  
MATERIELS & RESSOURCES  
HUMAINES "DGMRRH"**

5, Rue Kaci Mohamed Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 79 / (023) 35 36 21  
Tél/ FAX / (023) 35 37 60  
dgmrrh@bna.dz

**DIVISION DE L'EXPLOITATION ET DE  
L'ACTION COMMERCIALE "DEAC"**

08, Rue Amar Mekkid - 16040  
Houssein Day - Alger  
Tél. : (023) 77 20 02 / (023) 77 19 96  
Tél/ FAX / (023) 77 20 07  
deac@bna.dz

**DIVISION INTERNATIONALE "D"**

12, Route de Meftah - BP 129 & 130  
Oued Smar - Alger  
Tél. : (021) 51 35 02 / (021) 51 30 74  
Fax : (021) 51 34 45  
div.internationale@bna.dz

**DIVISION DES SYSTEMES  
D'INFORMATION "DSI"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 41 / (023) 35 38 71  
Fax : (023) 35 37 11 / (023) 35 37 35  
(023) 35 37 04  
dsi@bna.dz

**DIVISION DU RECOURNEMENT  
DES ETUDES JURIDIQUES ET DU  
CONTENTIEUX "DREJC"**

08, Bd Ernesto Che Guevara  
16000 Alger  
08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 98 71 / (021) 43 97 03  
Fax : (021) 43 96 66  
drejc@bna.dz

**DIVISION FINANCIERE "DF"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 38 18 / (023) 35 37 30  
div.fin@bna.dz

**DIRECTION DU MARKETING ET  
DE LA COMMUNICATION "DMC"**

08, Rue Amar Mekkid - 16040  
Houssein Day - Alger  
Tél. : (023) 77 20 09 / (023) 77 20 08  
Fax : (023) 77 20 18  
dmc@bna.dz  
Centre d'Appel : 021 42 64 26



Résultats Consolidés Année 2014

 021 426 426

www.bna.dz

La force de l'expérience,  
L'esprit du changement.



Bilan au 31 décembre 2014 En milliers de Dinars

ACTIF	Déc - 14
Caisse, banque centrale, trésor public, centre de chèques postaux,	310 233 779
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	212
Actifs financiers disponibles à la vente	230 569 742
Prêts et créances sur les institutions financières	55 145 087
Prêts et créances sur la clientèle	1 631 665 625
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	14 032 319
Impôts courants - Actif	12 678 581
Impôts différés - Actif	643 381
Autres actifs	39 924 437
Comptes de régularisation	77 806 314
Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées	17 467 981
Immobilisations de placement	
Immobilisations nettes corporelles	22 190 068
Immobilisations incorporelles nettes	261 760
Ecart d'acquisition	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 620 619 286</b>
PASSIF	Déc - 14
Banque centrale	
Dettes envers les institutions financières	162 789 197
Dettes envers la clientèle	1 742 565 916
Dettes représentées par un titre	18 608 362
Impôts courants - Passif	9 938 741
Impôts différés - Passif	309 090
Autres passifs	288 693 599
Comptes de régularisation	91 192 610
Provisions pour risques et charges	23 930 196
Subventions d'équipement-autres subventions d'investissements	
Fonds pour risques bancaires généraux	68 044 201
Dettes subordonnées	14 000 000
Capital	41 600 000
Primes liées au capital	
Réserves	106 245 349
Ecart d'évaluation	2 062 137
Ecart de réévaluation	14 122 289
Report à nouveau (+/-)	5 703 142
Résultat de l'exercice (+/-)	29 784 457
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 620 619 286</b>

Compte de résultats de l'exercice 2014

En milliers de Dinars	Déc - 14
+ Intérêts et produits assimilés	111 560 106
- Intérêts et charges assimilées	-24 588 757
+ Commissions (produits)	1 795 268
- Commissions (charges)	-47 262
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers détenus à des fins de transaction	19
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	265 133
+ Produits des autres activités	132 073
- Charges des autres activités	-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>89 106 580</b>
- Charges générales d'exploitation	-15 871 056
- Dotations aux amortissements et aux pertes de valeurs sur immobilisations incorporelles et corporelles	-1 325 244
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>71 910 280</b>
- Dotations aux provisions, aux pertes de valeurs et créances irrécouvrables	-74 801 315
+ Reprises de provisions, de pertes de valeur et récupération sur créances amorties	42 787 301
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>39 896 266</b>
+/- Gains ou pertes nets sur autres actifs	
+ Éléments extraordinaires (produits)	
- Éléments extraordinaires (charges)	-153 068
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>39 896 266</b>
- Impôts sur les résultats et assimilés	-9 958 761
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES OU INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>29 784 457</b>

HORS BILAN AU 31 décembre 2014

En milliers de Dinars	Déc - 14
<b>ENGAGEMENTS</b>	
<b>ENGAGEMENTS DONNES :</b>	<b>1 201 719 003</b>
Engagements de financement en faveur des institutions financières	25 797 563
Engagements de financement en faveur de la clientèle	328 584 847
Engagements de garantie d'ordre des institutions financières	568 253 621
Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	279 082 972
Autres engagements donnés	
<b>ENGAGEMENTS REÇUS :</b>	<b>1 090 270 618</b>
Engagements de financement reçus des institutions financières	
Engagements de garantie reçus des institutions financières	530 875 046
Autres engagements reçus	565 295 573



**DIRECTION GENERALE**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 99 98 / (021) 43 95 49  
(021) 43 97 19  
Fax : (021) 43 94 94

**INSPECTION GENERALE "I.G"**

27, Rue des Vieillards - 16340 Bouzarjah  
Tél. : (023) 23 32 84 / (023) 23 32 82  
ig.bna.dz

**DIVISION DES ENGAGEMENT "D.E"**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 95 36 / (021) 43 95 41  
Fax : (021) 43 95 61 / (021) 43 96 45  
div.engagements@bna.dz

**DIVISION GESTION DES MOYENS  
MATERIELS & RESSOURCES  
HUMAINES "DGMHRH"**

5, Rue Kaci Mohamed Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 99 / (023) 35 34 21  
Tél/ FAX / (023) 35 37 60  
dgmhrh@bna.dz

**DIVISION DE L'EXPLOITATION ET DE  
L'ACTION COMMERCIALE "DEAC"**

08, Rue Amar Mekkiid - 16040  
Hussein Dey - Alger  
Tél. : (023) 77 20 02 / (023) 77 19 96  
Tél/ FAX / (023) 77 20 07  
deac@bna.dz

**DIVISION INTERNATIONALE "D"**

12, Route de Meflah - BP 129 & 130  
Qued Smar - Alger  
Tél. : (021) 51 35 02 / (021) 51 30 74  
Fax : (021) 51 34 45  
div.internationale@bna.dz

**DIVISION DES SYSTÈMES  
D'INFORMATION "DSI"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 41 / (023) 35 38 71  
Fax : (023) 35 37 11 / (023) 35 37 35  
(023) 35 37 04  
dsi@bna.dz

**DIVISION DU RECouvreMENT  
DES ETUDES JURIDIQUES ET DU  
CONTENTIEUX "DREJC"**

08, Bd Ernesto Che Guevara  
16000 Alger  
08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 98 71 / (021) 43 97 83  
Fax : (021) 43 96 66  
drejc@bna.dz

**DIVISION FINANCIERE "DF"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 38 18 / (023) 35 37 30  
div.fin@bna.dz

**DIRECTION DU MARKETING ET  
DE LA COMMUNICATION "DMC"**

08, Rue Amar Mekkiid - 16040  
Hussein Dey - Alger  
Tél. : (023) 77 20 09 / (023) 77 20 08  
Fax : (023) 77 20 18  
dmc@bna.dz  
Centre d'Appel : 021 42 64 26



Résultats Consolidés Année 2015

Bilan au 31 décembre 2015 En milliers de Dinars

ACTIF	Déc - 15
Caisse, banque centrale, trésor public, centre de chèques postaux,	325 840 983
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	219
Actifs financiers disponibles à la vente	234 935 457
Prêts et créances sur les institutions financières	503 338 888
Prêts et créances sur la clientèle	1 515 052 812
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	14 043 819
Impôts courants - Actif	9 352 557
Impôts différés - Actif	765 351
Autres actifs	29 789 899
Comptes de régularisation	44 652 322
Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées	19 477 540
Immobilier de placement	
Immobilisations nettes corporelles	21 621 980
Immobilisations incorporelles nettes	229 482
Ecart d'acquisition	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 719 081 219</b>
PASSIF	Déc - 15
Banque centrale	
Dettes envers les institutions financières	419 633 547
Dettes envers la clientèle	1 732 218 308
Dettes représentées par un titre	19 020 482
Impôts courants - Passif	12 143 540
Impôts différés - Passif	533 280
Autres passifs	107 120 613
Comptes de régularisation	64 619 063
Provisions pour risques et charges	33 980 614
Subventions d'équipement-autres subventions d'investissements	
Fonds pour risques bancaires généraux	91 380 217
Dettes subordonnées	14 000 000
Capital	41 600 000
Primes liées au capital	
Réserves	131 029 808
Ecart d'évaluation	2 458 804
Ecart de réévaluation	14 122 289
Report à nouveau (+/-)	5 703 139
Résultat de l'exercice (+/-)	29 537 515
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 719 081 219</b>

Compte de résultats de l'exercice 2015

En milliers de Dinars	Déc - 15
+ Intérêts et produits assimilés	140 202 778
- Intérêts et charges assimilés	-25 634 023
+ Commissions (produits)	2 060 095
- Commissions (charges)	-156 343
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers détenus à des fins de transaction	22
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	35 861
+ Produits des autres activités	153 871
- Charges des autres activités	-20 814
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>116 641 247</b>
- Charges générales d'exploitation	-18 353 445
- Dotations aux amortissements et aux pertes de valeurs sur immobilisations incorporelles et corporelles	-1 377 532
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>41 703 274</b>
- Dotations aux provisions, aux pertes de valeurs et créances irrécouvrables	-59 647 052
+ Rapproches de provisions, de pertes de valeur et récupération sur créances amorties	4 440 056
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>41 703 274</b>
+/- Gains ou pertes nets sur autres actifs	
+ Eléments extraordinaires (produits)	
- Eléments extraordinaires (charges)	
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>41 703 274</b>
- Impôts sur les résultats et assimilés	-12 165 759
<b>EXEDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES OU INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>29 537 515</b>

HORS BILAN AU 31 décembre 2015

En milliers de Dinars	Déc - 15
<b>ENGAGEMENTS</b>	
<b>ENGAGEMENTS DONNES :</b>	<b>1 129 826 423</b>
Engagements de financement en faveur des institutions financières	6 080 789
Engagements de financement en faveur de la clientèle	332 213 411
Engagements de garantie d'ordre des institutions financières	508 441 444
Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	283 090 779
Autres engagements donnés	
<b>ENGAGEMENTS REÇUS :</b>	<b>1 108 724 815</b>
Engagements de financement reçus des institutions financières	
Engagements de garantie reçus des institutions financières	543 429 242
Autres engagements reçus	565 295 573



البنك الوطني الجزائري  
Banque Nationale d'Algérie



البنك الوطني الجزائري  
Banque Nationale d'Algérie

**DIRECTION GENERALE**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 99 98 / (021) 43 95 49  
(021) 43 97 19  
Fax : (021) 43 94 94

**INSPECTION GENERALE "I.G"**

27, Rue des Vieillards - 16340 Bouzarjah  
Tél. : (023) 23 32 84 / (023) 23 32 82  
ig.bna.dz

**DIVISION DES ENGAGEMENT "D.E"**

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 95 36 / (021) 43 95 41  
Fax : (021) 43 95 61 / (021) 43 96 45  
div.engagements@bna.dz

**DIVISION GESTION DES MOYENS  
MATERIELS & RESSOURCES  
HUMAINES "DGMHRH"**

5, Rue Kaci Mohamed Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 99 / (023) 35 34 21  
Tél/ FAX / (023) 35 37 60  
dgmhrh@bna.dz

**DIVISION DE L'EXPLOITATION ET DE  
L'ACTION COMMERCIALE "DEAC"**

08, Rue Amar Mekki - 16040  
Hussein Dey - Alger  
Tél. : (023) 77 20 02 / (023) 77 19 96  
Tél/ FAX / (023) 77 20 07  
deac@bna.dz

**DIVISION INTERNATIONALE "DI"**

12, Route de Meftah - BP 129 & 130  
Oued Smar - Alger  
Tél. : (021) 51 35 02 / (021) 51 30 74  
Fax : (021) 51 34 45  
div.internationale@bna.dz

**DIVISION DES SYSTEMES  
D'INFORMATION "DSI"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 37 41 / (023) 35 38 71  
Fax : (023) 35 37 11 / (023) 35 37 35  
(023) 35 37 04  
dsi@bna.dz

**DIVISION DU RECOUVREMENT  
DES ETUDES JURIDIQUES ET DU  
CONTENTIEUX "DREJC"**

08, Bd Ernesto Che Guevara  
16008 Alger  
08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tél. : (021) 43 98 71 / (021) 43 97 03  
Fax : (021) 43 96 66  
drejc@bna.dz

**DIVISION FINANCIERE "DF"**

5, Rue Kaci Mohamed  
Baba Hacène - Alger  
Tél. : (023) 35 38 18 / (023) 35 37 30  
div.fini@bna.dz

**DIRECTION DU MARKETING ET  
DE LA COMMUNICATION "DMC"**

08, Rue Amar Mekki - 16040  
Hussein Dey - Alger  
Tél. : (023) 77 20 09 / (023) 77 20 08  
Fax : (023) 77 20 18  
dmc@bna.dz  
Centre d'Appel : 021 42 66 26



Résultats Consolidés Année 2016



## Bilan au 31 décembre 2016 En milliers de Dinars

ACTIF	Déc - 16
Caisse, banque centrale, trésor public, centre de chèques postaux,	305 734 845
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	230
Actifs financiers disponibles à la vente	788 082 331
Prêts et créances sur les institutions financières	166 797 057
Prêts et créances sur la clientèle	1 384 912 137
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	14 043 819
Impôts courants - Actif	10 929 180
Impôts différés - Actif	715 320
Autres actifs	78 034 835
Comptes de régularisation	49 986 094
Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées	22 813 283
Immuebles de placement	
Immobilisations nettes corporelles	21 150 516
Immobilisations incorporelles nettes	171 517
Ecart d'acquisition	
TOTAL DE L'ACTIF	2 843 371 178
PASSIF	Déc - 16
Banque centrale	340 355 168
Dettes envers les institutions financières	195 741 959
Dettes envers la clientèle	1 073 844 681
Dettes représentées par un titre	14 245 846
Impôts courants - Passif	12 418 096
Impôts différés - Passif	535 633
Autres passifs	140 671 583
Comptes de régularisation	79 065 313
Provisions pour risques et charges	38 172 236
Subventions d'équipement-autres subventions d'investissements	
Fonds pour risques bancaires généraux	92 063 058
Dettes subordonnées	14 000 000
Capital	41 600 000
Primes liées au capital	
Réserves	155 567 323
Ecart d'évaluation	-6 155 252
Ecart de réévaluation	14 122 288
Report à nouveau (+/-)	5 703 139
Résultat de l'exercice (+/-)	31 419 896
TOTAL DU PASSIF	2 843 371 178

## Compte de résultats de l'exercice 2016

En milliers de Dinars	Déc - 16
+ Intérêts et produits assimilés	129 177 236
- Intérêts et charges assimilées	-27 955 505
+ Commissions (produits)	2 685 271
- Commissions (charges)	-81 443
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers détenus à des fins de transaction	95
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	-458 723
+ Produits des autres activités	214 322
- Charges des autres activités	-12 287
PRODUIT NET BANCAIRE	103 558 825
- Charges générales d'exploitation	-22 787 304
- Dotations aux amortissements et aux pertes de valeurs sur immobilisations incorporelles et corporelles	-1 415 820
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	79 355 701
- Dotations aux provisions, aux pertes de valeurs et créances irrécouvrables	-56 431 065
+ Reprises de provisions, de pertes de valeur et récupération sur créances amorties	20 965 730
RESULTAT D'EXPLOITATION	43 890 376
+/- Gains ou pertes nets sur autres actifs	
+ Eléments extraordinaires (produits)	
- Eléments extraordinaires (charges)	
RESULTAT AVANT IMPOT	43 890 376
- Impôts sur les résultats et assimilés	-12 470 480
EXEDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES OU INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	31 419 896

## HORS BILAN AU 31 décembre 2016

En milliers de Dinars	Déc - 16
ENGAGEMENTS	
ENGAGEMENTS DONNES :	873 975 119
Engagements de financement en faveur des institutions financières	10 451 808
Engagements de financement en faveur de la clientèle	274 487 762
Engagements de garantie d'ordre des institutions financières	317 972 415
Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	271 063 134
Autres engagements donnés	
ENGAGEMENTS REÇUS :	995 757 495
Engagements de financement reçus des institutions financières	
Engagements de garantie reçus des institutions financières	430 461 923
Autres engagements reçus	565 295 572



COMPTE DE RÉSULTATS Au 31 /12/ 2017

En milliers de DA

INTITULE	Déc-17	Déc-16
+ Intérêts et produits assimilés	115 094 180	129 177 236
- Intérêts et charges assimilés	-39 130 790	-27 955 586
+ Commissions (produits)	2 107 888	2 685 271
- Commissions (charges)	-42 708	-81 443
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers détenus à des fins de transaction	14	35
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	16 994	-468 723
+ Produits des autres activités	236 245	214 322
- Charges des autres activités	0	-12 287
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>78 281 823</b>	<b>133 538 826</b>
- Charges générales d'exploitation	-21 334 309	-22 787 304
+ Dotations aux amortissements et aux pertes de valeurs sur immobilisations incorporelles et matérielles	-1 550 437	-1 415 820
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>55 397 077</b>	<b>79 355 701</b>
+ Dotations aux provisions, aux pertes de valeurs et créances irrécouvrables	-45 735 249	-56 431 055
+ Reprises de provisions, de pertes de valeur et récupération sur créances amorties	31 702 479	20 965 730
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>41 364 307</b>	<b>43 090 376</b>
+/- Gains ou pertes nets sur autres actifs		
+ Éléments extraordinaires (produits)		
- Éléments extraordinaires (charges)		
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>41 364 307</b>	<b>43 090 376</b>
- Impôts sur les résultats et assimilés	-11 377 760	-12 470 480
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>29 986 547</b>	<b>31 019 896</b>

« Ces chiffres ont été certifiés et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires »



La force de l'expérience,  
L'esprit du changement.

08, Bd Ernesto Che Guevara - Alger  
Tel : (021) 43 99 98 / 43 96 15  
Fax : (021) 43 94 94  
sec.dg@bna.dz  
dmc@bna.dz



البنك الوطني الجزائري  
Banque Nationale d'Algérie



ÉTATS FINANCIERS  
2017

**BILAN** Au 31 /12/ 2017

En milliers de DA

ACTIF	Déc-17	Déc-16
Caisse, banque centrale, trésor public, centre de chèques postaux,	298 863 421	305 734 845
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	250	238
Actifs financiers disponibles à la vente	265 053 415	788 082 331
Prêts et créances sur les institutions financières	277 308 267	166 797 057
Prêts et créances sur la clientèle	1 622 181 004	1 384 912 137
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	194 043 819	14 043 819
Impôts courants - Actif	11 176 286	10 929 166
Impôts différés - Actif	611 969	715 320
Autres actifs	38 681 034	78 034 835
Comptes de régularisation	75 010 175	49 980 094
Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées	23 741 477	23 813 283
Immobilis de placement		
Immobilisations nettes corporelles	21 791 299	21 150 516
Immobilisations incorporelles nettes	140 856	171 517
Écart d'acquisition		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 838 633 272</b>	<b>2 843 371 17</b>

En milliers de DA

PASSIF	Déc-17	Déc-16
Banque centrale	-	340 355 168
Dettes envers les institutions financières	158 992 098	195 741 959
Dettes envers la clientèle	1 034 455 739	1 673 844 881
Dettes représentées par un titre	16 428 533	14 245 846
Impôts courants - Passif	11 273 229	12 418 096
Impôts différés - Passif	536 812	535 633
Autres passifs	110 962 924	140 671 583
Comptes de régularisation	124 668 088	79 065 313
Provisions pour risques et charges	30 045 156	38 172 236
Subventions d'équipement-autres subventions d'investissements		
Fonds pour risques bancaires généraux	122 041 054	92 063 068
Dettes subordonnées	194 000 000	14 000 000
Capital	41 600 000	41 600 000
Primes liées au capital		
Réserves	178 987 219	155 567 323
Écart d'évaluation	-5 169 755	-4 155 252
Écart de réévaluation	14 122 289	14 122 289
Report à nouveau (+/-)	5 703 139	5 703 139
Résultat de l'exercice (+/-)	29 986 747	31 419 896
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 838 633 27</b>	<b>2 843 371 17</b>

**HORS BILAN** Au 31 /12/ 2017

En milliers de DA

ENGAGEMENTS	Déc-17	Déc-16
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS:</b>	<b>19 153 776</b>	<b>173 975 119</b>
Engagements de financement en faveur des institutions financières	8 383 244	10 451 808
Engagements de financement en faveur de la clientèle	453 177 269	274 487 762
Engagements de garantie d'ordre des institutions financières	181 193 033	317 972 415
Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	266 397 230	271 063 134
Autres engagements donnés		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS:</b>	<b>909 258 521</b>	<b>995 757 495</b>
Engagements de financement reçus des institutions financières		
Engagements de garantie reçus des institutions financières	343 962 949	430 441 923
Autres engagements reçus	565 295 572	565 295 572

« Ces chiffres ont été certifiés et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires »

# ETATS FINANCIERS 2018

## 1 BILAN

(En milliers de DA)

ACTIF	Déc-18	déc-17
Caisse, banque centrale, trésor public, centre de chèques postaux,	337 316 817	298 863 421
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	270	250
Actifs financiers disponibles à la vente	379 543 232	265 053 415
Prêts et créances sur les institutions financières	407 271 144	277 338 267
Prêts et créances sur la clientèle	1 806 662 078	1 622 181 004
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	14 043 819	194 043 819
Impôts courants - Actif	10 145 906	11 176 286
Impôts différés - Actif	691 309	611 969
Autres actifs	28 926 710	38 681 034
Comptes de régularisation	51 160 554	75 010 175
Participations dans les filiales, les co-entreprises ou les entités associées	23 761 261	23 741 477
Immeubles de placement		
Immobilisations nettes corporelles	22 680 606	21 791 299
Immobilisations incorporelles nettes	95 644	140 856
Ecart d'acquisition		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 082 299 350</b>	<b>2 828 633 272</b>

وفي الأخير نسأل الله السداد والتوفيق