

جامعة قاصدي مرياح - ورقلة -
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم اقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، علوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: مالية وبنوك

بغنوان:

دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري

دراسة حالة بنك السلام - الجزائر - للفترة الممتدة من 2011-2016

من إعداد الطالب: جوهري ميلود

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ 24 ماي 2018

أمام اللجنة المكونة من السادة:

(رئيسا)	(أستاذ محاضر قسم أ، جامعة قاصد مرياح ورقلة)	د/ شربي محمد الأمين
(مشرفا ومقررا)	(أستاذ مساعد قسم أ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة)	أ/ خامرة السعيد
(مناقشا)	(أستاذ مساعد قسم أ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة)	أ/ شماخي بوبكر

السنة الجامعية :

2018/2017

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم إقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، علوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري

دراسة حالة بنك السلام - الجزائر - للفترة الممتدة من 2011-2016

من إعداد الطالب: جوهري ميلود من إعداد الطالب: جوهري ميلود

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ 24 ماي 2018

أمام اللجنة المكونة من السادة:

(رئيسا)	(أستاذ محاضر قسم أ، جامعة قاصد مرباح ورقلة)	د/ شربي محمد الأمين
(مشرفا ومقررا)	(أستاذ مساعد قسم أ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ/ خامرة السعيد
(مناقشا)	(أستاذ مساعد قسم أ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ/ شماخي بوبكر

السنة الجامعية :

2018/2017

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الإهداء

■ إلى والدتي الكريمة حفظها الله.

■ إلى زوجتي، إلى أولادي ساجدة، صهيب وفاطمة الزهراء

رعاهم الله.

■ إلى جميع الفاعلين في حقل البنوك الإسلامية، رافعين

بذلك شعار اتقاء إعلان الحرب على الله ورسوله.

إلى كل هؤلاء. أهدي ثمرة هذا العمل

شكر وتقدير وعرّفان

(رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ

صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ) النمل 19.

امثالا للتوجيه الرباني أتوجه إلى ربي الذي بيده كل أمري ، وكل توفيق منه وإليه بخالص شكري على ما أولاني به من نعم ، وما أحاطني به من عناية وتوفيق.

قال تعالى (وَلئنِ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ) إبراهيم 7.

(من لا يشكر الناس لا يشكر الله) قاله صلى الله عليه وسلم

ثم امثالا لتوجيه النبي الكريم أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرّفان إلى الأستاذ خامرة السعيد على تفضله بقبول الإشراف على الرسالة وما قدمه من توجيهات وإرشادات علمية لإخراج هذا البحث والعمل إلى النور.

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان دور البنوك الإسلامية في تمويل وإنماء القطاع العقاري في الجزائر بمختلف الصيغ التمويلية، في ظل الصعوبات الكبيرة لحصول هذا القطاع على التمويل الكافي واللازم من البنوك التقليدية، وإخفاقاته وفشله المتواصل يوميا لممارسة أنشطته، و انطلاقا من توضيح المفاهيم الأساسية للصيغ التمويلية التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية وبنك السلام - الجزائر- تحديدا في الفترة الممتدة من سنة 2011 إلى غاية سنة 2016، مع إلقاء الضوء على صيغ التمويل العقاري ومزاياها المتوقعة على القطاع العقاري .

لتحقيق أهداف الدراسة وتحديد الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، تم اعتماد الطريقة الإحصائية، الانحدار الخطي البسيط باستخدام برنامج SPSS.

أسفرت نتائج الدراسة عن ضعف الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في الجزائر في تمويل القطاع العقاري وبالتالي تنميته وذلك بسبب حداثة هذا النوع من البنوك في الجزائر، إضافة إلى عدم اعتراف السلطات النقدية بهذه البنوك ومعاملتها نفس معاملة البنوك التقليدية.

الكلمات المفتاحية : بنوك إسلامية، تمويل عقاري، صيغ التمويل الإسلامية، بنك السلام - الجزائر-

Abstract

This study aims at clarifying the role of Islamic banks in financing and developing the real estate sector in Algeria, in various forms of financing, in view of the great difficulties to obtain the sufficient and necessary funding from traditional banks, and their continue failures in their daily missions.

Starting by clarifying the basic concepts of financing formulas adopted by Islamic banks specifically **Al Salam** Bank - Algeria - in the period from 2011 to 2016, shedding light on real estate financing and its expected advantages on the real estate sector.

In order to achieve the goal of this study, and determine the role played by Islamic banks in the development of the real estate sector, we adopted the statistical method of simple linear regression using SPSS program.

The results of the study indicate the weak role played by the Islamic banks in Algeria in financing and developing the real estate sector, because of the modernity of this type of banks in Algeria, and they are still not recognized by the monetary authorities.

Keywords: Islamic Banks, Real Estate Financing, Islamic Financing Forms, Al Salam Bank - Algeria -

قائمة المحتويات

الصفحة	قائمة المحتويات
V	الإهداء
VI	الشكر
VII	الملخص
VIII	قائمة المحتويات
IX	قائمة الجداول
X	قائمة الأشكال
XI	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
الفصل الأول: البنوك الإسلامية والتمويل العقاري الإطار النظري والدراسات السابقة	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري
03	المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية
17	المطلب الثاني: التمويل العقاري وآلياته في البنوك الإسلامية
26	المبحث الثاني: الدراسات السابقة
26	المطلب الأول: عرض الدراسات السابقة
29	المطلب الثاني: مناقشة الدراسات السابقة و ما يميز الدراسة الحالية
31	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى بنك السلام – الجزائر-	
33	تمهيد
34	المبحث الأول: قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة
34	المطلب الأول: قاعدة بيانات الدراسة
37	المطلب الثاني: منهج وأسلوب الدراسة
38	المبحث الثاني: عرض ومناقشة النتائج وتحليلها
38	المطلب الأول: عرض النتائج المتوصل إليها لدى لبنك السلام- الجزائر-
55	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة النتائج
57	خلاصة الفصل الثاني
58	الخاتمة
62	قائمة المصادر والمراجع
68	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
38	الصيغ العقارية التي يوفرها بنك السلام - الجزائر -	(1-2)
41	هوامش الريج المطبقة على التمويلات	(2 -2)
42	نسبة الإقتطاع الشهري حسب الأجر	(3 -2)
42	سلم الرسوم المطبقة على تقييم أو إعادة تقييم العقارات، الأشغال، بناء، تهيئة في تمويل إقتناء العقارات لدى الخواص	(4-2)
43	مصاريف التنقل للخبير	(5-2)
43	مصاريف أخرى	(6 -2)
45	حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر -	(7-2)
46	نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر -	(8-2)
49	اختبار جودة توفيق النموذج الخطي	(9 -2)
50	اختبار المعنوية الكلية للنموذج الخطي	(10-2)
50	اختبار المعنوية الجزئية للنموذج الخطي	(11 -2)
51	اختبار جودة توفيق النموذج غير الخطي	(12-2)
52	اختبار المعنوية الكلية للنموذج غير الخطي	(13 -2)
52	اختبار المعنوية الجزئية للنموذج غير الخطي	(14-2)
53	إعتدالية - Shapiro-wilk -	(15 -2)
53	الإستقلال الذاتي للبواقي للنموذج غير الخطي	(16 -2)

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
20	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك	(1-1)
21	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بيع المراجحة للآمر بالشراء	(2-1)
23	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة الاستصناع والاستصناع الموازي	(3-1)
24	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة البيع الآجل	(4-1)
47	شكل بياني يوضح مقارنة التمويلات الإجمالية مع التمويلات العقارية للأفراد	(1-2)
54	اختبار فرضية ثبات التباين	(2-2)

قائمة الملاحق

رقم الملحق	عنوان الملحق	رقم الصفحة
(01)	الوثائق العامة والخاصة المطلوبة في ملف التمويل	69
(02)	مخرجات البرنامج الإحصائي SPSS للنموذج الخطي	76
(03)	مخرجات البرنامج الإحصائي SPSS للنموذج غير الخطي	77

مقدمة عامة

أ- توطئة

يمثل التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها.

ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، كما يسهم 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 تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ تحظى لما تؤديه من وظائف تمويلية بأهمية لم تكن تحظى بها بصيغها التقليدية. ولقد نجح الفقهاء المسلمون المعاصرون نجاحا كبيرا في ترشيد هذه الصيغ التعاقدية التمويلية المعاصرة؛ وذلك من خلال أعمال البنوك وشركات التمويل وشركات الاستثمار؛ مما جدد الإيمان بصلاحية الفقه الإسلامي على استيعاب مستجدات المعاملات المالية المعاصرة؛ بل إن نجاح المعاملات المالية الشرعية في ميدان الأسواق المالية دفع بالعديد من المؤسسات المالية التقليدية الربوية إلى السير في ركاب الفقه الإسلامي والأخذ بتطبيقاته في الصيغ التمويلية المعاصرة.

ب- طرح الإشكالية :

بعد أن كان تمويل القطاع العقاري وإلى وقت ليس ببعيد يقتصر على البنوك التقليدية التي أثبتت فاعليتها في تحقيق النمو الاقتصادي من خلال تجارب بعض الدول الأوروبية خاصة في نهاية القرن 19 وبداية القرن العشرين، لكن مكانة هذه البنوك اهتزت في الآونة الأخيرة خاصة بعد الأزمة المالية العالمية التي شهدتها العالم سنة 2008م، حيث تعتبر أزمة الرهن العقاري جزءا مهما من هذه الأزمة، ظهرت البنوك الإسلامية كطرف جديد لتمويل القطاع العقاري، كون تأثيرها بالأزمة المالية العالمية لم يرق إلى ما وصلت إليه البنوك التقليدية التي انهار بعضها انهارا تاما، وهذا راجع إلى عدة عوامل أهمها :

أ - البنوك الإسلامية تعتمد في معاملاتها على آلية المشاركة .

ب - تتوجه البنوك الإسلامية بتعاملاتها إلى الاستثمار الحقيقي .

ج - البنوك الإسلامية لا تتعامل بالأدوات المالية المستحدثة والتي تخالف الشريعة الإسلامية، وتحرم الفائدة أخذًا وعطاءً.

من هنا كان لا بد من إلقاء الضوء على أساليب عمل البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري، وما يمكن أن تسهم به في مجال حل مشكلة السكن التي تعاني منها دول كثيرة ومنها الجزائر، من خلال الإجابة على عدة أسئلة تتبلور في الإشكالية الرئيسية :

كيف تتم عملية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية وفي بنك السلام - الجزائر - تحديدًا وما مدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري ؟

يندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية جملة من الأسئلة الفرعية :

1- ما مدى مشروعية صيغ التمويل المتبعة في البنوك الإسلامية ؟

2- ما الأساليب، الشروط والإجراءات التي يعتمدها بنك السلام - الجزائر - في تمويله للقطاع العقاري ؟

3- إلى أي مدى يسهم بنك السلام - الجزائر - في تنمية القطاع العقاري في الجزائر ؟

ت- فرضيات البحث :

للإجابة على إشكالية الدراسة استند البحث على الفرضيات التالية :

1- تستند أعمال البنوك الإسلامية في مشروعيتها على الجماع الفقهيّة وهيئة الرقابة الشرعية.

2- يعتمد بنك السلام - الجزائر - في تمويله للقطاع العقاري على أساليب، شروط وإجراءات عملية دقيقة ومدروسة.

3- حادثة بنك السلام في الجزائر جعلته لا يولي أهمية كبيرة للقطاع العقاري .

ث- مبررات اختيار الموضوع :

المبررات الموضوعية :

1- الاهتمام العالمي المتزايد بالاقتصاد الإسلامي والبنوك الإسلامية خاصة بعد الأزمة المالية العالمية الأخيرة سنة 2008م والتي أثبتت مدى نجاعة وكفاءة البنوك الإسلامية في التصدي لمثل هذه الأزمات.

2- محاولة إلقاء الضوء على صيغ تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري نظرا لأهمية هذا القطاع.

3- تفاقم ظاهرة مشكل السكن في الجزائر بسبب ارتفاع أسعار العقار مع تدني القدرة الشرائية للمواطن .

المبررات الذاتية :

- 1- الميل الشخصي للبحث في المالية الإسلامية عامة، والبنوك الإسلامية خاصة .
- 2- الإيمان العميق بضرورة اهتمام الباحثين بموضوع البنوك الإسلامية كونها بديل حقيقي عن البنوك التقليدية واعتبارها الحل الأمثل لتفادي الوقوع في الأزمات المالية العالمية.
- 3- ارتباط موضوع البحث بمجال التخصص (مالية وبنوك).

ج- أهداف الدراسة وأهميتها :

1- أهداف الدراسة :

من خلال هذه الدراسة نسعى إلى تحقيق الأهداف التالية :

- محاولة التعريف بنموذج البنوك الإسلامية .
- إلقاء الضوء على الصيغ التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية في عملياتها التمويلية مع التركيز على صيغ التمويل العقاري .
- الوقوف على تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر ومدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري.

2- أهمية الدراسة :

تستمد هذه الدراسة أهميتها من أهمية النظام المالي الإسلامي وخاصة البنوك الإسلامية التي أصبحت محل اهتمام كثير من الاقتصاديين والباحثين حتى في الدول الغربية وذلك لقدرتها على امتصاص تأثير الأزمات المالية العالمية حيث أصبح وبشكل واضح انتشار البنوك الإسلامية في جميع أنحاء العالم، إضافة إلى الدور الذي يلعبه القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية ومحاولة إيجاد بديل عن التمويل التقليدي لتمويل هذا القطاع.

ج- حدود الدراسة :

سنتناول من خلال هذه الدراسة صيغ تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري ودورها في تنمية هذا القطاع.

الحدود الموضوعية : سنستعرض موضوع التمويلات التي تقدمها البنوك الإسلامية مع التركيز على الصيغ التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية لتمويل القطاع العقاري.

الحدود المكانية : تمت الدراسة الميدانية على مستوى بنك السلام -الجزائر- الذي يعتبر البنك الإسلامي الثاني في الجزائر حيث تأسس سنة 2008 برؤوس أموال خليجية، ويعتبر من أكثر البنوك الإسلامية التزاما بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية من خلال أخذه بعين الاعتبار جميع المآخذ والشبهات التي تثار حول هذه البنوك.

الحدود الزمانية : استندت الدراسة على المعلومات والبيانات والتقارير السنوية المقدمة من طرف البنك محل الدراسة خلال 6 سنوات من 2011-2016 وذلك وفق ما توفر من تقارير مالية في الموقع الإلكتروني للبنك، كما شهدت

هذه الفترة بداية اهتمام السلطات النقدية في الجزائر بالبنوك الإسلامية وبداية تأسيس الاعتراف بهذا النوع من البنوك نظرا لأهميته.

خ- منهج البحث والأدوات المستخدمة:

من أجل اختبار الفرضيات، والإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدت هذه الدراسة على ما يلي:

1- المنهج الوصفي للتعريف بالبنوك الإسلامية وصيغ تمويلها للقطاع العقاري .

2- أسلوب دراسة حالة .

د- مرجعية الدراسة :

اعتمدنا في هذا البحث على مجموعة من الدراسات السابقة التي كانت أغلبها في شكل مقالات نظرا لندرة الكتب والرسائل الجامعية التي تناولت الموضوع، وتطرق أغلب الدراسات التي تم الحصول عليها إلى موضوع تمويل البنوك التقليدية للقطاع العقاري، أما فيما يتعلق بالدراسات التي تناولت تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري، فلم نتحصل إلا على عدد قليل من المقالات والتي تناولت الموضوع لمدة خمسة عشرة سنة سابقة للسنة الحالية .

ذ- صعوبات البحث :

اعترضنا عدة صعوبات عند قيامنا بهذا البحث نذكر منها :

- ندرة المراجع والدراسات التي تتناول حالة الجزائر.

- العدد القليل للبنوك الإسلامية في الجزائر .

- صعوبة الحصول على بيانات أو معطيات من قبل هذه البنوك.

ر- هيكل البحث :

تمثل هيكل البحث في شكل فصلين أساسيين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى مراجعة أدبيات الموضوع حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن الإطار النظري حيث اكتفينا بذكر وتحليل ماله علاقة مباشرة بالقسم التطبيقي بصورة جد مختصرة ومركزة ؛ أما المبحث الثاني شمل مراجعة الأبحاث والدراسات العلمية السابقة التي تناولت الموضوع بشكل مباشر، أما بالنسبة للفصل الثاني والمتمثل في الدراسة الميدانية، فقد تم تقسيمه إلى مبحثين تضمن المبحث الأول قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة، والمبحث الآخر تضمن عرض، تحليل ومناقشة النتائج مع ربطها ومقارنتها بالفرضيات.

الفصل الأول

البنوك الإسلامية والتمويل العقاري، الإطار

النظري والدراسات السابقة

– الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري.

– الدراسات السابقة حول تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري

تمهيد :

أثبتت البنوك الإسلامية في العديد من الدول التي تتواجد فيها سواء كانت إسلامية، أو غير إسلامية في أعقاب الأزمة المالية العالمية الأخير لسنة 2008م أنها أكثر كفاءة، ربحية واستقراراً مقارنة بالبنوك التقليدية، وهذا بالرغم من حدوثها، لذلك اتجهت العديد من دول العالم نحو تقديم خدمات البنوك الإسلامية من خلال النوافذ الإسلامية إلى جانب الخدمات والمنتجات المالية التقليدية التي تقدمها.

إن الفكر المتطور للبنوك الإسلامية وأدائها لعملياتها واستنباطها دائماً أساليب وأدوات جديدة في التمويل يأتي في إطار تطوير العمل البنكي مما جعلها ذات قدرة كبيرة على جمع المدخرات من الفئات جميعها، كما أن الاستثمار المباشر (طويل أو متوسط المدى) الذي تنتهجه البنوك الإسلامية يلعب دوراً هاماً في الأنشطة الاقتصادية، ومن بين هذه الأنشطة التمويل العقاري الذي يعتمد على الأجل الطويل، حيث يمثل أهمية كبرى، ذلك كونه يحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو الدولة، وتسعى الدولة من خلال البنوك إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق تمويله لمحاولة تخفيف وحل أزمة السكن التي لا زالت تسعى الدولة إلى القضاء عليها.

وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نقدم مفاهيم نظرية حول البنوك الإسلامية، و التمويل العقاري وأهميته في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني قمنا بعرض ومناقشة بعض الأدبيات التطبيقية حول موضوع الدراسة.

المبحث الأول : الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري

نحاول في هذا المبحث التطرق إلى ماهية البنوك الإسلامية كمطلب أول، إضافة إلى التعريف بالتمويل العقاري وأهم صيغ التمويل الإسلامي المستخدمة في هذا النوع من التمويل كمطلب ثاني.

المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية

سنتناول في هذا المطلب التعريف بالبنوك الإسلامية، النشأة، الخصائص، المصادر والاستخدامات.

الفرع الأول : تعريف البنوك الإسلامية

هناك عدة تعريفات للبنوك الإسلامية يمكن أن نوجز أهمها كما يلي :

التعريف الأول : عرفتها اتفاقية إنشاء الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بأنها تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً¹.

التعريف الثاني : هي مؤسسة ذات طبيعة خاصة تسعى - في ضوء أهداف اجتماعية وتنموية - لتخليص الجمهور من التعامل الربوي وتحقيق المشاركة في التنمية وربط الاستثمار بالإنتاج والالتزام بالأولويات الإسلامية².

بالرغم من وجود عدة تعريفات للبنوك الإسلامية إلا أنه يمكن تعريفها كما يلي : هي مؤسسات مالية مصرفية تقبل الودائع على أساس عقود النيابة والوكالة والمضاربة والشركة وتوظفها بالنيابة، مع التزامها في جميع معاملاتها ونشاطاتها الاستثمارية بالشريعة الإسلامية ومقاصدها، وكذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا وخارجيا³.

الفرع الثاني : نشأة البنوك الإسلامية

كانت أول تجربة حديثة في مجال البنوك الإسلامية في عام 1963 م في ميت غمر بمصر على يد الدكتور أحمد النجار، وهي شكل من أشكال التمويل المصغر وتقوم على فكرة تقاسم الأرباح⁴.

¹ محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية- أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها البنكية- الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010 : ص 110.

² أيمن مصطفى مصطفى الجمل، تأثير العولمة على أداء البنوك الإسلامية-دراسة فقهية اقتصادية معاصرة- الطبعة الأولى، دار الكتب والوثائق القومية، مصر، 2016 : ص 25.

³ محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية - النظرية، التطبيق، التطوير - المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، المنصورة، 2012 : ص 25.

⁴ Magazine of Toronto Financial Services Alliance, **Islamic Finance Working Group**, Canada, may 2010: p 6.

www.tfsa.ca/.../TFSA_IFWG_Prelim_Report_May14_2010_final

لكن هذه المحاولة لم تستمر طويلا حيث تم إيقاف العمل بها سنة 1967 م لأسباب داخلية، وفي عام 1971 م صدر قانون إنشاء هيئة عامة باسم بنك ناصر الاجتماعي والذي بدأ عمله سنة 1972م، وكان بنك ناصر في قانون تأسيسه أول نموذج مصري منظم يقوم على أساس عدم التعامل بنظام الفائدة أخذا أو عطاء¹. ثم انتقلت الفكرة بعدها إلى دول الخليج، حيث أنشئ أول بنك إسلامي بالشكل الحديث في جدة بالمملكة العربية السعودية سنة 1975 م وهو البنك الإسلامي للتنمية، وكانت ملكيته وتعامله أساسا مع الدول والحكومات خاصة منها الأعضاء في منظمة المؤتمر الإسلامي، وفي نفس السنة أنشئ أول بنك إسلامي خاص يتعامل مع الأفراد وهو بنك دبي الإسلامي².

الفرع الثالث : خصائص البنوك الإسلامية :

يقوم العمل البنكي في البنوك الإسلامية على الأسس التالية :

- 1- استبعاد التعامل بالفائدة :** إن أول ما يمتاز به البنك الإسلامي عن البنوك الأخرى وأهم معالمه هو إسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته أخذا أو عطاء ، كما تعد هذه الخاصية المعلم الرئيس والأول للبنك الإسلامي، وبدونها يصبح هذا البنك كأى بنك ربوي آخر، وتطرح البنوك الإسلامية بديلا آخر عن الفائدة الربوية وهو مبدأ المشاركة في الربح والخسارة انطلاقا من القاعدة الفقهية الغرم بالغنم³.
- 2- التزام البنوك الإسلامية بأحكام الشريعة الإسلامية :** يتمثل هذا الالتزام من منطلق أن ما يجب مراعاته في العبادات يجب مراعاته في المعاملات فالحلال بين، والحرام بين، وأنه يجب اعتماد الشريعة الإسلامية في جميع مناحي الحياة، والمعاملات في حياة المسلم واحدة من تلك المناحي، فالمال مال الله استخلف الإنسان فيه لينفقه في مرضاة الله قال تعالى : (وآمنوا بالله ورسوله وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه فالذين آمنوا منكم وأنفقوا لهم أجر كبير)⁴ ناهيك عن أن الحصول على هذا المال الذي تم الاستخلاف فيه يجب أن يكون بالأساليب التي أقرتها الشريعة السمحاء وهذه الأساليب يجب أن تكفل حق الله فيه⁵.

¹ -محمد محمود المكاوي، مرجع سبق ذكره، ص 35.

² - سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، إعادة الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2013 : ص 156.

³ - حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010 : ص 94.

⁴ - (سورة الحديد . الآية : 07).

⁵ - نعيم حسن، إدارة البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار ومكتبة الكندي للنشر والتوزيع، عمان، 2015 : ص 56.

3- وجود هيئة الرقابة الشرعية : لا بد من وجود هيئة الرقابة الشرعية في كل بنك إسلامي، تتكون من عدد من علماء الفقه والشريعة والقانون، تعينها الجمعية العمومية للمساهمين، وتتمثل مهمة الهيئة بالقيام بالرقابة الشرعية على أعمال البنك وعقوده، لضمان توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية¹.

4- تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية²: يقوم البنك الإسلامي على مبدأ أن المحور الأساسي لنشاطاته هو تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال التركيز على الاستثمار الحقيقي باعتباره المصدر الأساسي لتوليد الأرباح، وذلك من خلال تدعيم الوعي الادخاري لدى أفراد المجتمع، من منطلق أن الشريعة الإسلامية تنهى عن حبس المال عن التداول.

أما التنمية الاجتماعية فتتجسد في مساهمة البنك الإسلامي في التكافل الاجتماعي بهدف تحقيق التوازن بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، ويتجسد ذلك من خلال تطبيق العديد من الآليات والمشاريع الاجتماعية، إضافة إلى تعظيم العائد الاجتماعي للاستثمار عن طريق عدم التركيز على تمويل الاستثمارات المربحة فقط بل كذلك مراعاة ما تحققه المشاريع من خدمات عامة نافعة للمجتمع.

5- التركيز على الإنتاجية مقارنة بالتركيز على الملاءة المالية للمقترض :

في النظام البنكي التقليدي ما يهم البنك هو استرجاع قروضه مع الفوائد في الوقت المحدد، لذا فإن الاعتبار الغالب هو مدى قدرة المقترض على الوفاء بالدين، أما نظام تقاسم الربح والخسارة، أي النظام الإسلامي، فإن البنك يتلقى عائداً فقط إذا نجح المشروع وحقق أرباحاً، وبالتالي فإن البنك الإسلامي يهتم أكثر بسلامة المشروع³.

الفرع الرابع: مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية

يتضمن هذا الفرع أهم مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية.

أولاً : مصادر الأموال في البنوك الإسلامية: يمكن تصنيف مصادر الأموال في البنوك الإسلامية إلى نوعين هما المصادر الداخلية (الذاتية) والمصادر الخارجية.

¹ - منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، 2009 : ص 12.

² - بوخاللة سهام، المنافسة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2017 : ص 46 .

³ - العماري عبد الرزاق، دور البنوك الإسلامية في تمويل التجارة الخارجية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012 : ص 62 .

1- المصادر الذاتية: وتتمثل في التزامات البنك اتجاه المساهمين وتتمثل فيما يلي :

1-1- رأس المال : هو الأموال المدفوعة من قبل المؤسسين والمساهمين عند إنشاء البنك الإسلامي مقابل القيمة الاسمية للأسهم المصدره، أو ما يدفع عند زيادة رأس المال، عند رغبة البنوك في زيادة مصادر تمويلها الداخلية، وكما هو متعارف عليه فإن جزءا كبيرا من رأس المال يذهب إلى الاستثمار في الأصول الثابتة مما لا يمكن الاستفادة منه بصورة كبيرة في التمويل¹.

1-2- الأرباح غير الموزعة : هي ما يتم احتجازه من الأرباح المتحققة ويجول لأغراض مالية واقتصادية للسنوات التالية بناء على قرارات مجلس الإدارة².

1-3- المخصصات : تتمثل المخصصات فيما يتم احتجازه من إيرادات سواء إن كان هناك أرباح أم لم يكن، لمواجهة الاستهلاك، التجديد، لمقابلة النقص في قيمة الأصول أو من أجل مواجهة التزامات معلومة لا يمكن التحسب لقيمتها بدقة كاملة³.

1-4- الاحتياطات : يقصد بها تلك الأرباح المتحققة من أعمال البنك غير الموزعة، وتعتبر مصدر من مصادر التمويل الداخلية، وهي جزء من حقوق ملكية المساهمين كونها بالأصل تمثل أرباحا كان يجب أن توزع عليهم، وتجد الاحتياطات في البنوك الإسلامية مشروعيتها في وجوب الحفاظ على رأس المال كاملا وتعويضه في حالة الخسارة من الأرباح المحتجزة . ومعروف أيضا في الفقه الإسلامي أنه لا ربح بعد سلامة رأس المال، ولهذا قرر الفقهاء أن الربح وقاية لرأس المال وأنه جابر له من الخسران الذي قد يلحق به⁴.

2-المصادر الخارجية : وهي تشكل النسبة الأكبر من موارد البنك الإسلامي، وتتمثل أساسا في الودائع (الحسابات) بمختلف أنواعها.

2-1- الودائع تحت الطلب : يقوم البنك بقبول هذه الودائع مع التزامه بردها إلى أصحابها عند الطلب، وتقوم العلاقة بينهما على أساس القرض حيث يستطيع البنك استخدام هذه الأموال والتصرف فيها على أنها أموال مملوكة له وتحت مسؤوليته وضمائنه، فهو ضامننا للقرض إذا تلف أو هلك . وبالتالي فإن هذه الودائع في حالة استقرارها توفر مجالا واسعا يسمح للبنك بتوظيفها مع احتفاظه بعائد هذا التوظيف استنادا إلى القاعدة الفقهية (الخراج بالضمان)

¹ - ماهر عزيز عبد الرحمان، صيغ التمويل الإسلامية وأثرها في النشاط الاقتصادي، حولية المنتدى، المجلد 01، الإصدار 04، جامعة بغداد، 2010 : ص 311.

² - نفسه.

³ - المرجع السابق، ص 312.

⁴ - محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص 176.

وبالتالي فهي تأخذ حكم القرض الحسن وتكون هذه الودائع عادة منخفضة الحجم مقارنة بغيرها من الودائع الأخرى بسبب رغبة أصحابها في تحويلها إلى وداائع استثمارية تدر عائدا يعطي على الأقل نصاب الزكاة المفروض عليها¹.

2-2- وداائع التوفير أو الادخار : هي الحسابات التي تفتح لتشجيع صغار المدخرين، وتختلف هذه الودائع عن حسابات التوفير بالبنوك التقليدية في أن أصحابها لا يحصلون على فائدة معينة ومحددة مسبقا، وإنما يتحصلون على جزء من الأرباح المحققة التي تحتسب على أساس الرصيد الأدنى للحساب، بحيث يمنح المدخر عادة دفتر تسجل فيه كل عملية سحب أو إيداع².

2-3- وداائع الاستثمار : وهي الودائع لأجل وتمثل تلك الأموال التي يملكها أصحابها ولا يستطيعون استثمارها بأنفسهم فيضعونها لدى البنك الإسلامي الذي يستثمرها أو يمنحها على من يقوم بذلك وفق نظام المشاركة في الربح والخسارة، وبالتالي فإن البنك لا يضمن هذه الودائع³.

ويمثل هذا النوع من الودائع أكبر الموارد بالنسبة للبنك الإسلامي مقارنة بالنسبة للموارد الأخرى وتستثمر عادة في المشاريع المتوسطة والطويلة الأجل ولكن بنسبة معينة منها، أما الباقي - يكون الأكبر أحيانا - فيستثمر استثمارا قصير الأجل، وتلك هي مشكلة البنوك الإسلامية⁴.

ثانيا : استخدامات الأموال في البنوك الإسلامية

تعتبر التمويلات أهم أوجه توظيف الأموال في البنك الإسلامي، وهي تشمل مختلف صيغ وأساليب التمويل والتي تأخذ أشكالا متعددة ومتنوعة سنتطرق إلى أهمها وأكثرها تطبيقا في البنوك الإسلامية .

وبشكل عام هناك العديد من الأساليب الاستثمارية التي تسير عليها البنوك الإسلامية منها ما يعتمد على تقاسم الأرباح ومنها ما يعتمد على البيوع أو العائد الثابت.

1- أساليب التمويل المعتمدة على تقاسم الأرباح

تعتمد هذه الاساليب على آلية المشاركة وتمثل فيما يلي :

¹ - وفاء أحمد محمد، الوساطة المالية في البنوك الإسلامية، مجلة الأستاذ، جامعة بغداد، العدد 201، 2012، ص.ص 838-839 بتصرف.

² - سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث، القرارة/غرداية، 2002 : ص 284.

³ - نفسه.

⁴ - نفسه.

1-1-1 المضاربة :

1-1-1-1 تعريفها : هي اتفاق يتم بموجبه اشتراك طرفين يسهم أحدهما بالمال، ويسهم الآخر بالعمل، ويكون توزيع أرباح ممارسة عمل أو نشاط المضاربة بينهما وحسب اتفاقهما ، والمضاربة مشتقة من الضرب في الأرض والسعي طلبا للرزق ويطلق عليها المقارضة أي من القرض أو القطع ، باعتبار أن مالك المال يقطع أي يقرض للمضارب قطعة من ماله يتصرف فيه كما يقطع المضارب قطعة أي جزء من الأرباح التي يحققها نتيجة مضاربه بالمال من خلال ممارسة النشاط الذي يقوم به وفي حالة الخسارة فيتحملها صاحب المال وحده باعتباره مالكا له ويتحمل صاحب العمل خسارة جهده إلا في حالة تعدي أو إهمال أو تقصير هذا الأخير فإنه يتحمل رأسمال المضاربة¹.

1-1-2 مشروعية المضاربة :

وتستمد المضاربة مشروعيتها مما يأتي²:

من القرآن قوله تعالى: (وآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله)³ والمقصود بالذين يضربون في الأرض أنهم الذين يضربون فيها للتجارة ويكتسبون المال الحلال للنفقة على أنفسهم وعيالهم. ومن السنة ما روي: أن العباس بن عبد المطلب (إذا دفع مالا مضاربة اشترط على صاحبه ألا يسلك به بحرا ولا ينزل به واد ولا يشتري به ذات كبد رطبة، فإن فعل فهو ضامن، فرفع شرطه إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم فأجازه، ومن الآثار ما روي : أن عمر بن الخطاب أعطى رجلا مال يقيم مضاربة وكان يعمل به بالعراق) وعن ابن مسعود وحكيم بن حزام، أنهما قارضا (أي عملا بالمضاربة) ولا مخالف لهما في الصحابة، فصار إجماعا. وقد ذكر ابن المنذر إجماع أهل العلم على جواز المضاربة في الجملة.

1-1-3 أنواع المضاربة :

أولا - من حيث الإطلاق والتقييد :

أ- المضاربة المطلقة: وهي أن يدفع المال مضاربة من غير تعيين العمل والمكان والزمان وصفة العمل، فالمضاربة المطلقة يكون للمضارب فيها حرية التصرف كيفما شاء دون الرجوع لرب المال إلا عند نهاية المضاربة⁴.

¹ - فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية الطبعة الأولى، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، عمان، 2002 : ص.ص 225-226.

² - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية - النص الكامل للمعايير الشرعية - المانعة، 2017 : ص.ص 382-383.

³ - (سورة المزمل. الآية : 20)

⁴ عبد الوهاب أحمد ، هلال يوسف صالح، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وأثرها على قرار التمويل، مجلة العلوم لاقتصادية، جامعة السودان، العدد 17، 2016 : - ص 128.

ب- المضاربة المقيدة : وهي مضاربة مغلقة تتضمن شروطا وقيودا تحد من حرية المضارب في التصرف في نوع النشاط أو السلعة أو المكان أو الزمان أو مع من يتعامل¹.

ثانيا - من حيث تعدد أطرافها² :

أ- المضاربة الثنائية : وتكون بين طرفين فقط، صاحب المال وصاحب العمل، ولا تتعداهما إلى طرف ثالث، ويصح أن يكون صاحب المال شخصا واحدا، أو أشخاصا متعددين، أو شخصية اعتبارية، وكذلك صاحب العمل، يصح أن يكون شخصا، أو أشخاصا متعددين، أو شخصية اعتبارية.

ب- المضاربة المتعددة : صورتها أن يأخذ صاحب العمل المال من صاحب رأس المال، ثم يعطيه إل صاحب عمل آخر مضاربة، فيكون صاحب العمل الأول، صاحب مال بالنسبة إلى صاحب العمل الثاني.

1-1-4 المضاربة في البنوك الإسلامية :

تعتبر المضاربة من الأساليب التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية في القيام بنشاطها ، وبالذات في علاقتها بالمدعين الذين يقدمون أموالهم لها بصفتهم أصحاب المال ليعمل فيها البنك بصفة مضارب، أي صاحب العمل على أساس المشاركة في الأرباح بين البنك والمدعين وعلى أساس نسبة معلومة منها متفق عليها مسبقا .

كما تمارس البنوك الإسلامية من جانبها الأسلوب ذاته مع المستثمرين، أي الذين يقومون بالنشاطات، مشاريع أو خدمات وغيرها حيث يقوم البنك في هذه الحالة بتوفير التمويل للعاملين في هذه النشاطات أي المضاربين مقابل حصة من الربح محددة ومتفق عليها مسبقا³.

1-2 المشاركة :

1-2-1 تعريفها : تعني اشتراك شخصين أو أكثر في القيام بمشروع معين من خلال مساهمة كل منهم فيه سواء برأس المال أو العمل، وتقاسم ما ينجم عن نشاطه من ربح أو خسارة ، والشركة لها اعتبارية مستقلة قانونا ، ولها ذمة مالية مستقلة عن ذمة المشاركين فيها ، وحسب أنواع هذه الشركات⁴.

¹ - محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص 218.

² - محمد احمد حسين، المضاربة في البنوك الإسلامية، مؤتمر بيت المقدس الإسلامي الخامس، فلسطين، 2014 : ص 9.

³ - فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 226 .

⁴ - المرجع السابق، ص 261 .

1-2-2 مشروعية المشاركة¹: الشركة بالجملة عند الفقهاء على أربعة أنواع: شركة العنان، وشركة الأبدان، وشركة المفاوضة، وشركة الوجوه، وأهمها شركة العنان. وقد ثبتت مشروعيتها بالكتاب، والسنة، والإجماع العملي، أما الكتاب: فقولته تعالى: (وإن كثيرا من الخطاء ليبيغي بعضهم على بعض إلا الذين آمنوا وعملوا الصالحات وقليلًا ما هم)².

وأما السنة: فمنها: حديث السائب بن أبي السائب المخزومي: (أنه كان شريك النبي صلى الله عليه وسلم في أول الإسلام في التجارة، فلما كان يوم الفتح، قال النبي صلى الله عليه وسلم: (مرحبا بأخي وشريكي، لا يداري ولا يماري). ثم إن التعامل بالشركة في سائر العصور من لدن أول عصر الرسالة، يعد إجماعا عمليا على جوازها ومشروعيتها³.

1-2-3 المشاركة في البنوك الإسلامية: تأخذ المشاركة في البنك الإسلامي عدة طرق لتنفيذها حسب الصيغة التي تحكم العقد وتمثل طرق أو صيغ المشاركة في أربع وهي⁴:

أ - المشاركة المباشرة (تمويل صفقة معينة) : هذا النوع من المشاركة يدخل فيه البنك الإسلامي شريكا في عمليات تجارية أو استثمارية مستقلة عن بعضها البعض ، حتى بالنسبة للمشروع الواحد ، وتختص بنوع أو عدد معين من السلع، ويطلب البنك في هذا النوع من المشاركة مساهمة مالية من الشريك تختلف تبعا لنوع العمليات (تجارة داخلية وتجارة خارجية) ويتم توزيع الأرباح بين الطرفين كل حسب مشاركته في رأس مال الصفقة بعد القيام بتخصيص جزء من الأرباح للشريك الذي قام بإدارة العملية وتسويق وتوزيع السلعة .

ب- المشاركة الدائمة: تعني أن البنك الإسلامي يشارك مع شخص أو أكثر في إحدى المؤسسات التجارية أو بناية أو زراعة أو غيرها عن طريق التمويل المشترك ، فيستحق كل واحد من الشركاء نصيبه من أرباح ذلك المشروع (موضوع المشاركة) وتكون المحاسبة عن الخسائر والأرباح بعد نهاية كل سنة مالية .

د- المشاركة المنتهية بالتملك (المتناقصة) : في هذا النوع من المشاركة ، يساهم البنك الإسلامي في رأس مال الشركة أو منشأة تجارية أو عقار أو زراعة مع شريك أو أكثر ، وعندئذ يستحق كل من الشركاء نصيبه في الأرباح بموجب الاتفاق الوارد بالعقد مع وعد من البنك الإسلامي أن يتنازل عن حقوقه عن طريق بيع أسهمه إلى شركائه والشركاء يعدون بشراء أسهم البنك ، والحلول محله في الملكية سواء على دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها .

¹ - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 352.

² - (سورة ص. الآية : 24).

³ - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 352.

⁴ - مصطفى كمال السيد طليل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012: ص.ص 269-270.

1-3-المزارعة :

1-3-1 تعريفها : هي عقد على الزرع ببعض الخارج من الأرض، فالمزارعة عقد يكون بين اثنين : صاحب الأرض والعامل، أو العامل يستأجر الأرض ليزرعها ، مقابل ما يحصل عليه من حصته من المحصول ، أو أنّ صاحب الأرض يستأجر العامل ليزرع الأرض ، مقابل ما يحصل عليه من المحصول¹ .

1-3-2 مشروعية المزارعة : لقد كان عقد المزارعة سائدا في العصر الأول للإسلام في المدينة المنورة ، ومنه يستدل على مشروعيتها مما فعله النبي صلى الله عليه وسلم مع أهل خيبر إذ روى ابن عمر رضي الله عنهما : أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج من ثمر أو زرع (رواه الشيخان). وقال أبو جعفر : عامل رسول الله صلى الله عليه وسلم أهل خيبر بالشطر، ثم أبو بكر، ثم عمر وعثمان وعلي، ثم أهلهم من بعد، ولم يبق بالمدينة أهل بيت إلا عمل به، وعمل به أزواج رسول الله صلى الله عليه وسلم من بعده² .

1-3-3 المزارعة في البنوك الإسلامية : يمكن أن تؤدي البنوك الإسلامية دورا مهما للمزارعة والاقتصاد من خلال صيغة المزارعة والتي تتحقق من خلال ما يلي³ :

أ- أن يوفر البنك الإسلامي الأرض الصالحة للمزارعة ، وتوفير مستلزمات الإنتاج لعمليات المزارعة من آلات وبنود وأسمدة وما إلى ذلك ويقوم العميل بتوفير العمل والجهد في عملية الإنتاج الزراعي ويحصل الطرفين على عائد حسب الحصة من الإنتاج المتحقق والمتفق عليها مسبقا .

ب- أن يوفر البنك الإسلامي مستلزمات الإنتاج من آلات وبنود وأسمدة وغيرها ويوفر الطرف الآخر الأرض والعمل ويحصل كل منهما على حصة من الإنتاج المتحقق متفق عليها مسبقا .

ج- أن يوفر البنك الإسلامي التمويل اللازم لعملية الإنتاج الزراعي ويوفر الطرف الثاني الأرض ويوفر الطرف الثالث العمل والجهد اللازم ويحصل كل طرف منهم على حصة محددة معينة ومعلومة كنسبة من الإنتاج المتحقق من العملية وحسب ما يتم الاتفاق عليه عند التعاقد .

¹ - علي احمد محمد العزمي، المزارعة في الفقه الإسلامي، مجلة العلوم الإسلامية، جامعة تكريت، العدد 18، 2013 : ص 298

² - محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص 352.

³ - فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 368-369 .

1-4- المساقاة :

1-4-1 تعريفها : أن يدفع الرجل شجره إلى آخر، ليقوم بسقيه، وعمل سائر ما يحتاج إليه، بجزء معلوم له من ثمره. وإنما سميت المساقاة لأنها مفاعلة من السقي.¹

1-4-2 مشروعية المساقاة: مستند مشروعية المساقاة السنة والإجماع، فمن السنة حديث ابن عمر أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع.²

ومن الإجماع طبقها الصحابة رضوان الله عليهم سنوات في خيبر حتى أجلا لهم الفاروق رضوان الله عليه بلا نكير من أحد، وقد حكى الإجماع أو الاتفاق على جوازها كل من العلامة ابن حزم وموفق الدين ابن قدامة وشمس الدين ابن قدامة وابن مفلح والبهوتي.³

1-4-3 المساقاة في البنوك الإسلامية : تقوم البنوك الإسلامية بتوفير التمويل اللازم للمتعامل معها، الذي تتوفر لديه الأرض والأشجار والذي يتولى توفير العمل اللازم للمساقاة ، أو أن يقوم بالعمل طرف ثالث وفي هذه الحالة تكون المساقاة متعددة الأطراف وتقسيم العائد بالاتفاق بينهما.⁴

2- أساليب التمويل المعتمدة على البيوع (العائد الثابت)

استنبطت هذه الأساليب من فقه البيوع في الشريعة الإسلامية وتتمثل فيما يلي :

1-2 المرابحة :

1-1-1 تعريفها : بيع بمثل الأول مع زيادة ربح معلوم، وهي أحد أنواع بيوع الأمانة التي يجب فيها معلومية الثمن والتكلفة التي تحملها المشتري الأول في الحصول على السلعة.⁵

¹ - ابن قدامة، المغني، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، 1997 : ص 527.

² - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 1212 .

³ - نفسه.

⁴ - فليح حسن خلف ، مرجع سبق ذكره ص 374 .

⁵ - خالد عمر إبراهيم محيسي، إبراهيم فضل المولى البشير، التمويل بصيغتي المشاركة والمرابحة وأثرها على المخاطر التي تواجه المشروعات الصغيرة، مجلة العلوم الاقتصادية، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، العدد 16، 2015 : ص 4.

2-1-2 مشروعية المراجعة : ثبتت مشروعية المراجعة بالأدلة التي استدل بها لمشروعية البيع ومنها قوله تعالى :

(وأحل الله البيع)¹ واستدل لها بعضهم بقوله تعالى : (ليس عليكم جناح أن تبتغوا فضلا من ربكم)² باعتبار الربح هو الفضل³.

أما في السنة، فقول الرسول صلى الله عليه وسلم (إذا اختلف الجنسان فبيعوا كيف شئتم) وهذا يفيد جواز بيع السلعة بأكثر من رأس المال . كما سأل النبي صلى الله عليه وسلم عن أفضل الكسب فقال (كل بيع مبرور وعمل الرجل بيده). ولأن المسلمين تعاملوا بها في سائر العصور من غير نكير فقد أجمع على جوازها بلا خلاف عند جمهور الفقهاء⁴.

2-1-3 المراجعة في البنوك الإسلامية : تعتبر المراجعة من أهم أشكال التوظيف في البنوك الإسلامية وتنقسم على نوعين :

- **بيع المراجعة** : هذا النوع من البيوع هو الذي يشترط فيه أن يكون المبيع مملوكا للبائع ، وتمارس البنوك الإسلامية هذا النوع من البيوع عن طريق شركاتها التجارية التابعة لها ، أو عن طريق الشركات التي يدخل فيها البنك شريكا مع عملائه ، وتمثل شروط هذا النوع من المراجعة في الآتي⁵ :

أ- علم المشتري بالثمن الأول .

ب- علم المشتري بالربح الخاص بعملية المراجعة .

ج - ألا تكون المراجعة في بيع الأموال الربوية .

- **بيع المراجعة المركبة** : صورة هذا البيع أن يتقدم العميل إلى البنك طالبا منه شراء سلعة معينة لازمة له بالمواصفات التي يحددها، على أساس وعد العميل للبنك بشراء تلك السلعة، وبيعها له مراجعة بالنسبة التي يتفق عليها، ويدفع العميل الثمن حسب إمكانياته معجلا، أو مؤجلا، مقسطا كان أو دفعة واحدة⁶.

¹ - (سورة البقرة ، الآية : 275).

² - (سورة البقرة ، الآية : 198).

³ - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 224.

⁴ - سعد عبد محمد، مي حمودي عبد الله، عقد بيع المراجعة في البنوك الإسلامية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، جامعة بغداد، العدد 31، 2012 : ص 5.

⁵ - مصطفى كمال السيد طليل، مرجع سبق ذكره، ص 275 .

⁶ علي جمعة محمد، أحمد جابر بدران، المراجعة، موسوعة فتاوى المعاملات المالية للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، المجلد 01، الجزء 01، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، 2009 : ص 50.

2-2 الاستصناع :

2-2-1 تعريفه : هو عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنعا يلزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده، بأوصاف مخصوصة، وبشمن محدد¹.

2-2-2 مشروعية الاستصناع : ثبت مشروعية الاستصناع باستصناعه صلى الله عليه وسلم الخاتم والمنبر وبالاستحسان ، وهو عقد بيع لازم وليس مجرد وعد، وقد صدر بشأنه قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي².

2-2-3 الاستصناع في البنوك الإسلامية³ : يعتبر الاستصناع للبنوك خطوة رائدة لتنشيط الحركة الاقتصادية في البلد ، وذلك إما بكون البنك صانعا ، أو بكونه مستصنعا :

إما كونه صانعا : فإنه يتمكن على أساس عقد الاستصناع من دخول عالم الصناعة والمقاولات بأفاقهما الربحية كصناعة السفن والطائرات والبيوت والطرق ، وغير ذلك ، حيث يقوم البنك بذلك من خلال أجهزة إدارية مختصة بالعمل الصناعي في البنك لتصنع الاحتياجات المطلوبة للمستصنعين .

وإما كونه مستصنعا ، فيتوفير ما يحتاجه البنك من خلال عقد الاستصناع مع الصناعيين والذي يوفر لهم التمويل المبكر ، ويضمن تسويق مصنوعاتهم ، ويزيد من دخل الأفراد ، مما يزيد من رخاء المجتمع بتداول السيولة المالية بين أبناء البلد .

وهناك حالة ثالثة ، وهي أن يكون البنك صانعا ومستصنعا في نفس الوقت ، وهو ما يسمى بالاستصناع الموازي.

2-3-3 السلم:

2-3-1 تعريفه : السلم أو السلف : بيع آجل بعاجل، أو بيع شيء موصوف في الذمة أي أنه يتقدم فيه رأس المال، ويتأخر المثمن لأجل، وبعبارة أخرى : هو أن يسلم عوضا حاضرا في عوض موصوف في الذمة إلى أجل⁴.

2-3-2 مشروعية السلم : ثبتت مشروعية السلم بالكتاب والسنة والإجماع ، أما الكتاب : فقول الحق تبارك وتعالى : (يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه)⁵. وقال ابن عباس : اشهد أن السلف

¹ - البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات المالية المعاصرة، جدة، 2000 .

² - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 312.

³ - مداني أحمد، نحو تطبيق عملي مقترح لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بالاستصناع في الجزائر، الملتقى العلمي الأول حول: البحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945 قالة، 2008 : ص 9.

⁴ - قويدري محمد، سبع فاطنة الزهراء، صيغ التمويل الإسلامي المعتمدة على فقه البيوع ومدى ثنولها على مقاصد الشريعة الإسلامية، مجلة العلوم الإسلامية والحضارة، الأغواط، العدد 05 2017 : ص 79.

⁵ - (سورة البقرة، الآية : 282) .

المضمون إلى أجل قد أحله الله، وأذن فيه، وقرأ : (يأأيها الذين آمنوا إذا تداينتم) الآية. وروي عن ابن عباس قوله : إن هذه الآية نزلت في السلم خاصة¹.

وأما السنة فعن ابن عباس رضي الله عنهما قال : قدم رسول الله صلى الله عليه وسلم المدينة، والناس يسلفون في التمر العام والعامين فقال النبي صلى الله عليه وسلم : (من سلف في تمر فليسلف في كيل معلوم، ووزن معلوم)، وفي رواية، قال : (من أسلف في شيء، ففي كيل معلوم، ووزن معلوم، إلى أجل معلوم)².

2-3-3 السلم في البنوك الإسلامية : يمكن أن يستخدم عقد السلم في البنوك الإسلامية لتمويل التجارة، حيث يكون البنك رب السلم، ويكون التاجر المسلم إليه، والبضاعة المراد تمويل شراؤها المسلم فيه، حيث يحصل التاجر على المال من البنك عاجلا، مقابل تسليمه للبضاعة المتفق عليها آجلا. حيث يتاح للتاجر أن يستخدم أموال السلم في شراء المواد الأولية للسلعة الموصوفة المطلوبة أو في دفع أثمان بضاعة للمصانع أو المزارع التي تباعه ما سوف يتاجر فيه³.

وكذلك يمكن استخدام عقد السلم في الزراعة. حيث يتم تقديم المال للمزارعين الذين سيستخدمون هذه الأموال في رعاية مزرعتهم وحتى الموسم، أي قطف الثمار. كما يمكن استخدام عقد السلم في الصناعة بنفس الطريقة. حيث يقوم الصانع بشراء المواد الأولية ودفع أجور العمالة لتصنيع السلعة من أموال السلم، ويقوم بتسليمها للبنك بعد تصنيعها، الذي بدوره يكون لديه خطة لتصريفها بسعر أعلى مما اشتراها به⁴.

2-4-4 الإجارة :

2-4-4-1 تعريفها : هي عقد لازم على منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة لمدة معلومة بعوض معلوم⁵.

2-4-4-2 مشروعيتها الإجارة :

- الإجارة مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول⁶ :

- فمن الكتاب قوله تعالى : (قالت إحدهما ياأبت استأجره)⁷ ، وقوله تعالى : (لو شئت لاتخذت عليه أجرا)⁸.

- وقد وقع الإجماع على مشروعيتها وأما المعقول فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدرون على تملك أعيانها .

¹ - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 286.

² - نفسه.

³ - محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص 259.

⁴ - المرجع السابق، ص 259-260.

⁵ - حسين عبد المطلب الأسرج، صيغ تمويل المشروعات الصغيرة في الاقتصاد الإسلامي، دراسات إسلامية، العدد 08، 2010 : ص 10.

⁶ - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 260.

⁷ - (سورة القصص ، الآية : 26).

⁸ - (سورة الكهف ، الآية : 77).

2-4-3 الإجارة في البنوك الإسلامية: يعد التمويل بالإجارة من أهم أشكال التمويل الإسلامي والتي تعد من أكثر الصيغ التي تستخدمها البنوك الإسلامية وتنقسم إلى¹:

أ - الإجارة التشغيلية: يقوم فيه البنك الإسلامي بشراء أصل من الأصول وذلك بهدف تأجيرها إلى الغير وعادة ما تتسم الأصول المؤجرة بارتفاع قيمتها وبأنها من الأصول المعمرة، وفي هذه الحالة يتقدم المستأجر إلى البنك لتأجير أصل ما لمدة محددة يتم خلالها استغلال الأصل المؤجر لصالح المستأجر الذي لا يملك عادة المال الكافي لشراؤه أو الذي يرى أنه لا يحتاج إليه لمدة طويلة أو أنه من الأصول التكنولوجية سريعة التغير.

ب- الإجارة المنتهية بالتملك: تختلف عن الإجارة التشغيلية في كونها تشتمل على خيار التملك للأصل في نهاية العقد، وتعتبر من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية، وهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل إنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول، وعليه فإن تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التشغيلية، وإنما تنتقل هنا إلى ملكية المستأجر. ويتميز عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأنه يتضمن عقدين اثنين، الأول يتعلق بإجارة العين والثاني بوعده البيع.

2-6-6 البيع الآجل

2-6-1 تعريفه: البيع الآجل هو أن يتم تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه ، وعادة ما يتم سداد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات أو أقساط ، فإذا تم سداد القيمة مرة واحدة في نهاية المدة المتفق عليها مع انتقال الملكية في البداية فهو بيع آجل، وإذا تم سداد الثمن على دفعات من بداية تسليم الشيء المباع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد فهو بيع بالتقسيط².

2-6-2 مشروعية البيع الآجل³:

البيع الآجل والبيع بالتقسيط قد يكونا بالسعر الذي تباع به السلعة نقداً وهذا لا خلاف في جوازه بل هو عمل يؤجر فاعله وقد يكون البيع الآجل بسعر أكبر من الثمن الحال، وقد أجازته جمهور الفقهاء، وصورته أن يقول صاحب السلعة لمشتري هذه السلعة ثمنها مائة إذا دفعت الثمن الآن ومائة وعشرة إذا دفعته بعد سنة ويتم البيع على هذا.

¹ - العمري عبد الرزاق، مرجع سبق ذكره، ص. 39-40.

² - محمد البنناجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، 2006 : ص 24.

³ - المرجع السابق، ص 25.

وقد منع بعض الفقهاء هذا البيع بحجة أن هذه الزيادة ربا ورأي الجمهور أرجح لأن هذا البيع تم بالتراضي فتدخل في عموم قوله تعالى: (وأحل الله البيع وحرم الربا)¹، وقوله تعالى: (يأيتها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم)².

2-6-3 البيع الآجل في البنوك الإسلامية³

وتسلك البنوك الإسلامية طريق البيع الآجل أو البيع بالتقسيط بثمن أكبر من الثمن الحالي في حالتين :

الأولى : في معاملاتها مع التجار الذين لا يرغبون في استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة، وهذه الطريقة هي البديل لعملية الشراء بتسهيلات في الدفع التي تمارسها البنوك التجارية.

الثانية : في المعاملات التي يكون فيها المبلغ المؤجل كبيراً والأجل طويلاً.

المطلب الثاني: التمويل العقاري وآلياته في البنوك الإسلامية

يلقى التمويل العقاري في البنوك الإسلامية إهتماماً كبيراً لما توفره من صيغ خاصة بهذا النوع من التمويل.

الفرع الأول: التمويل العقاري

نتناول في هذا الفرع مفهوم التمويل العقاري، السوق العقاري وأهمية التمويل العقاري.

1- مفهوم التمويل العقاري : يتطرق عدد قليل من الدراسات والبحوث لموضوع التمويل العقاري بمفاهيم تكاد تكون متطابقة بالمعنى، فيعرف على أنه عبارة عن عملية إقراض وتقديم السيولة النقدية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وسداد ذلك بشكل دوري بصورة أقساط دورية لمدة معينة (أكثر من 15 عاماً في أغلب الأحيان) (حسب الاتفاق مع جهة التمويل) مع تملك العقار بعد سداد الأقساط، ويتيح نظام التمويل حرية اختيار العقار المطلوب شراؤه والملائم لطالب التمويل⁴.

¹ - (سورة البقرة . الآية : 275).

² - (سورة النساء ، الآية : 29).

³ - محمد البلتاجي، مرجع سبق ذكره : ص26

⁴ - حامد كريم الحدراوي وآخرون، التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الكوفة، المجلد 11، الإصدار34، 2015 : ص 168.

2- السوق العقاري : إن أسواق التمويل العقاري مثلها مثل باقي الأسواق، وعلى ذلك فإن لها جانباً للطلب وآخر للعرض، حيث يوجد راغبوا الشراء الممثلون لجانب للطلب، والراغبون أيضاً في الحصول على التمويل العقاري التي يمكن النظر إليها على اعتبارها ممثلاً لجانب العرض لهذه الأموال .

وعليه يمكن تعريف السوق العقاري كما يلي¹ : هي تلك السوق التي يتم فيها تنشئة قروض الرهن العقاري وضمائها وتسويتها وخدمتها بواسطة مؤسسات التمويل العقاري والتي تتمثل في شركات الرهن العقاري والبنوك التجارية وبنوك الادخار وبنوك الاتحادات الائتمانية وأجهزة تمويل الإسكان المحلية.

3- أهمية التمويل العقاري : يعد التمويل العقاري من الوسائل الاستثمارية الرائجة، حيث يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى. ومما يساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي² :

أ- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي توليد الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه.

ب- يساهم التمويل العقاري في توفير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن، فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجياً في صورة أقساط بما يتفق وظروفهم المادية وهذا دون شك سيلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق متلائماً وظروف المجتمع واحتياجاته.

ج- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق :

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها.

- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري .

- تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري والتي أشرنا إليها سابقاً حيث تزيد عن 90 نشاطاً، وتوليد فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي .

- تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

¹ - أديب قاسم شندي، إساءة كادع فياض، ضرورة الاستثمار والتمويل العقاري والقروض البنكية في حل أزمة السكن في العراق، مجلة الكوئ للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة واسط الإصدار 26، 2017 : ص 3.

² - علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الأنبار 01، الإصدار 01، 2010 : ص.ص 31-32.

الفرع الثاني : آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

يحتاج القطاع العقاري إلى مصادر للتمويل وتعد البنوك أهم مصدر للتمويل ، ولكن غالبية المتعاملين لا يرغبون في الاقتراض من البنوك التقليدية وفق نظام الفائدة ولذلك أتجه العديد من المتعاملين للبنوك الإسلامية بغرض الحصول على تمويل لمشروعاتهم العقارية وفق صيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة وهو ما سوف يتناوله هذا الفرع.

1- خصائص التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

يحتل التمويل الإسلامي للقطاع العقاري بالعديد من الخصائص نوجزها فيما يلي¹ :

- التعدد حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة مثل ما هو قائم في البنوك الإسلامية وهي القروض ولكنها تتمثل في عدة آليات مما يتيح فرصه أكبر للاستخدام.

- التنوع : بما يناسب الحالات والجهات المختلفة سواء لتمويل المنتجين أو لتمويل طالب السكن.

- مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما عليه أسلوب القرض الذي يتحمل المقترض وحده المخاطر ويجعل حصوله على المنافع احتمالياً.

- ابتعادها عن الفوائد المحرمة شرعاً.

- أنه ثبت بالواقع نجاح هذه الآليات في التمويل العقاري في العصر الحاضر وقد طبقت هذه الآليات بنجاح.

- إمكانية إنشاء أدوات مالية بناء على بعض الآليات وقابلية هذه الأدوات للتداول في السوق الثانوية أو التسييل قبل حلول موعد التصفية مما يوفر بضاعة جديدة بسوق الأوراق المالية.

2- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري

تعد صيغ التمويل من أهم مميزات البنوك الإسلامية والتي تتميز بها عن البنوك التقليدية وسوف يتم تناول كل صيغة وكيفية تطبيقها في التمويل العقاري.

1-2. صيغة المشاركة المنتهية بالتملك:

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، ونفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك، حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية

¹ - محمد البتاجي، مرجع سبق ذكره، ص.ص 7-8.

الفصل الأول : البنوك الإسلامية والتمويل العقاري، الإطار النظري والدراسات السابقة

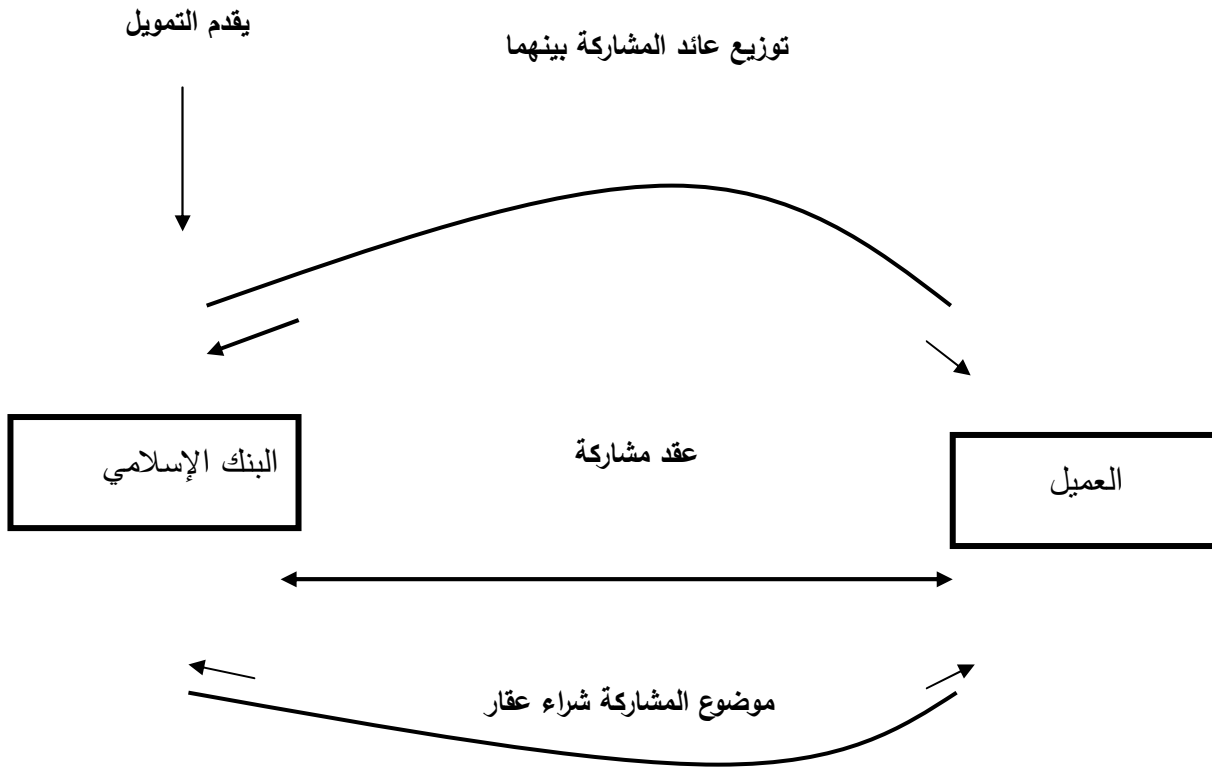
المتفق عليها، ويشترى العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة البنك في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويمكن تطبيقها وفقاً للخطوات الآتية¹:

- يوقع البنك والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين البنك والعميل حسب نسبة رأس المال.

- يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الإيجار، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد.

- يشتري العميل المسكن تدريجياً، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك، حتى يتملك العميل المسكن بالكامل.

الشكل (1-1) التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك



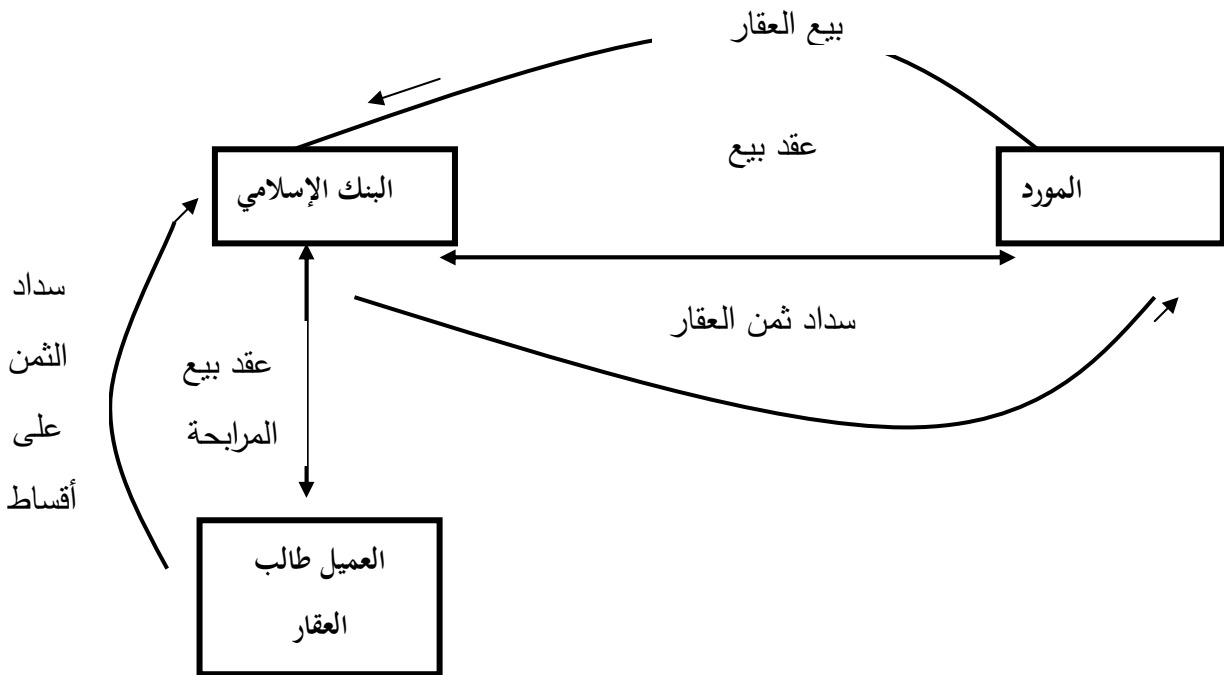
المصدر: حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، مصر: ص 5، بتصرف.

¹ - منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، مرجع سبق ذكره، ص 26

2-2 صيغة المربحة للآمر بالشراء

- يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية¹:
- يوقع العميل مع البنك عقد مباحة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضماناً لالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح البنك والتمن الإجمالي.
 - يشتري البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل.
 - ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها البنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن العقار لصالح البنك.

الشكل (2-1) التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بيع المربحة للآمر بالشراء



المصدر: حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 9، بتصرف.

¹ - المرجع السابق، ص.ص 26-27.

2-3 صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي

أصبح التمويل عن طريق عقد الاستصناع يحتل دوراً رئيساً في الصناعة البنكية الإسلامية، إذ قامت البنوك بتمويل إنشاء المباني السكنية والاستثمارية بنظام الاستصناع ، وساهمت بذلك في حل مشكلات معاصرة كثيرة ، إذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقاً لاحتياجاته ومتطلباته بما يؤدي لتلبية احتياجات العميل، وساهمت البنوك في صناعات أخرى عديدة وأبرمت العديد من تنفيذ عقود الاستصناع مع عملائها غير أن أبرزها حجماً في المعاملات هو المجال العقاري مثل عقود تمويل بناء المدارس وبناء الفنادق.

خطوات التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي¹:

- يتقدم العميل إلى البنك بطلب منه أن ينشأ له مبنى ، ويرفق مع طلبه بياناً كاملاً مدعماً بالرسوم والخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل ومواصفات المبنى الذي يريد إنشائه، وصور صكوك الملكية، ومخطط ومساحة الأرض وموقعها، ومخطط مبدئياً للبناء ، وتقرير مختصراً من المهندس الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء
- يعرض المتعامل أيضاً مع طلبه الدفعة المقدمة التي يمكن سدادها للبنك الإسلامي، والضمانات التي يعرضها وطريقة السداد (دفعة واحدة أو على أقساط متعددة شهرية أو ربع سنوية)، مصحوبة بدراسة مالية، ويقدر فيها الإيراد المتوقع ومدى قدرته على الوفاء بسداد الأقساط.
- يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع عن طريق خبراء التمويل بالبنك مع الاستعانة بمكتب استشاري هندسي يتبع البنك، بغرض التعرف على جدوى تمويل المشروع.
- في حالة موافقة البنك على العرض المقدم من العميل، يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل وتقديم الضمانات اللازمة.

- بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد بيع استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد وهما (البنك ، العميل) وأهم ما يتضمنه العقد ما يلي : ثمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك ميعاد التسليم طبقاً للمواصفات، مدة السداد ، قيمة القسط ، وقيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها.

¹ - محمد البلتاجي، مرجع سبق ذكره، ص.ص 15-16، بتصرف.

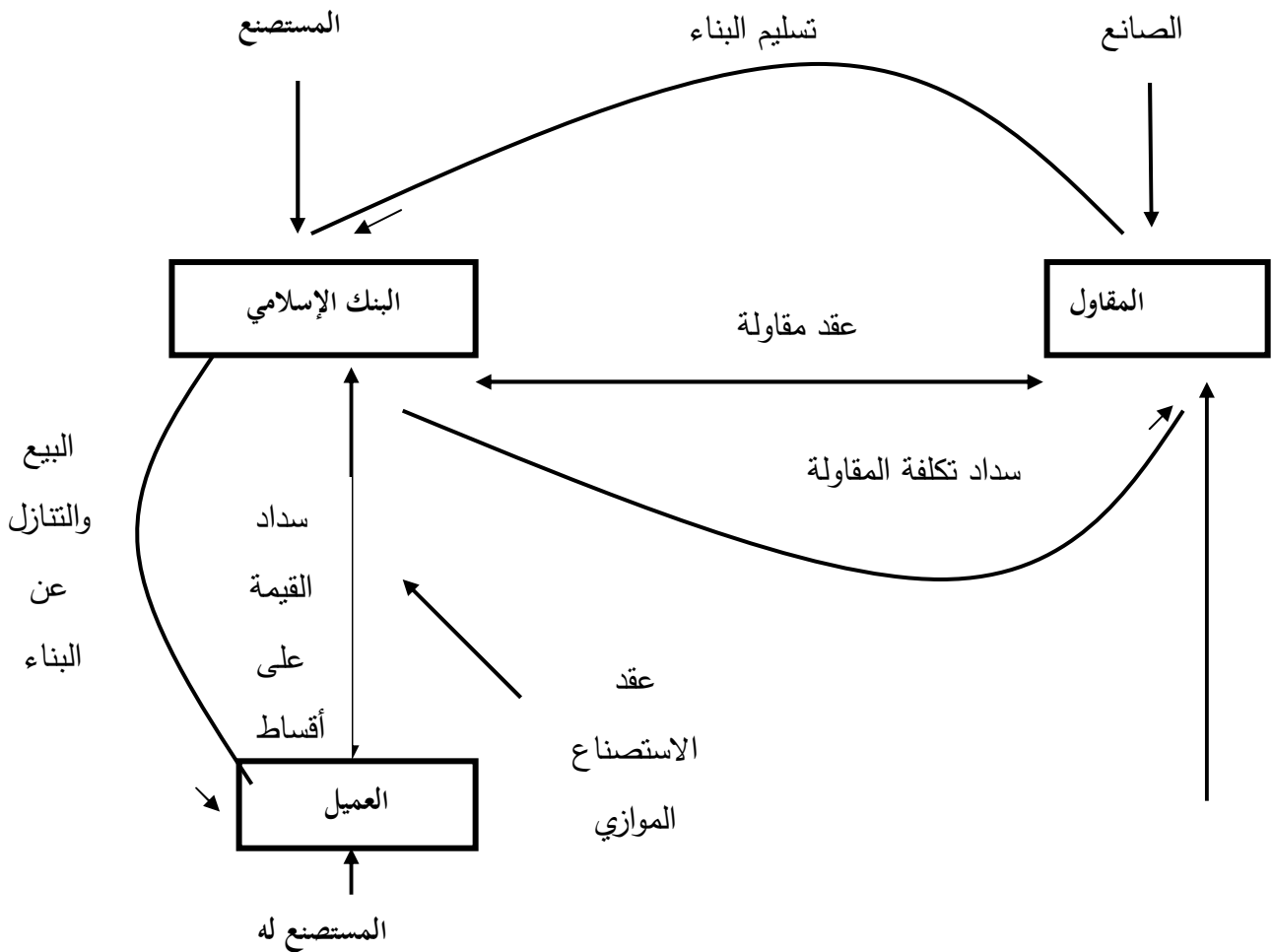
الفصل الأول : البنوك الإسلامية والتمويل العقاري، الإطار النظري والدراسات السابقة

- بعد توقيع عقد بيع الاستصناع بين البنك والعميل ، يقوم البنك بتوقيع عقد تنفيذ مع المقاول الذي رسا عليه العطاء عن طريق المناقصة يسمى “ عقد استصناع موازي “ أو “ عقد المقاوله “ ، وتكون علاقة المتعامل بالبنك مباشرة ولا علاقة له بالمقاول ، ومن الممكن أن يقترح العميل للبنك شركة معينة للتنفيذ.

- للعميل الحق في تعيين مهندس استشاري لمتابعة سير العمل بالمشروع ولكن يتحمل العميل تكلفته.

- إذا لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة ولم يسدد الأقساط ، يعطيه البنك مهلة إذا كان متعسرا ويساعده على إيجاد الحل ، أما إذا كان العميل ماطلا يكون من حق البنك اتخاذ إجراءاته للحصول علي باقي مستحقاته لدي العميل.

الشكل (1-3) التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة الاستصناع والاستصناع الموازي



المصدر : حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 12، بتصرف.

4-2 صيغة التمويل بالبيع الآجل¹

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي :

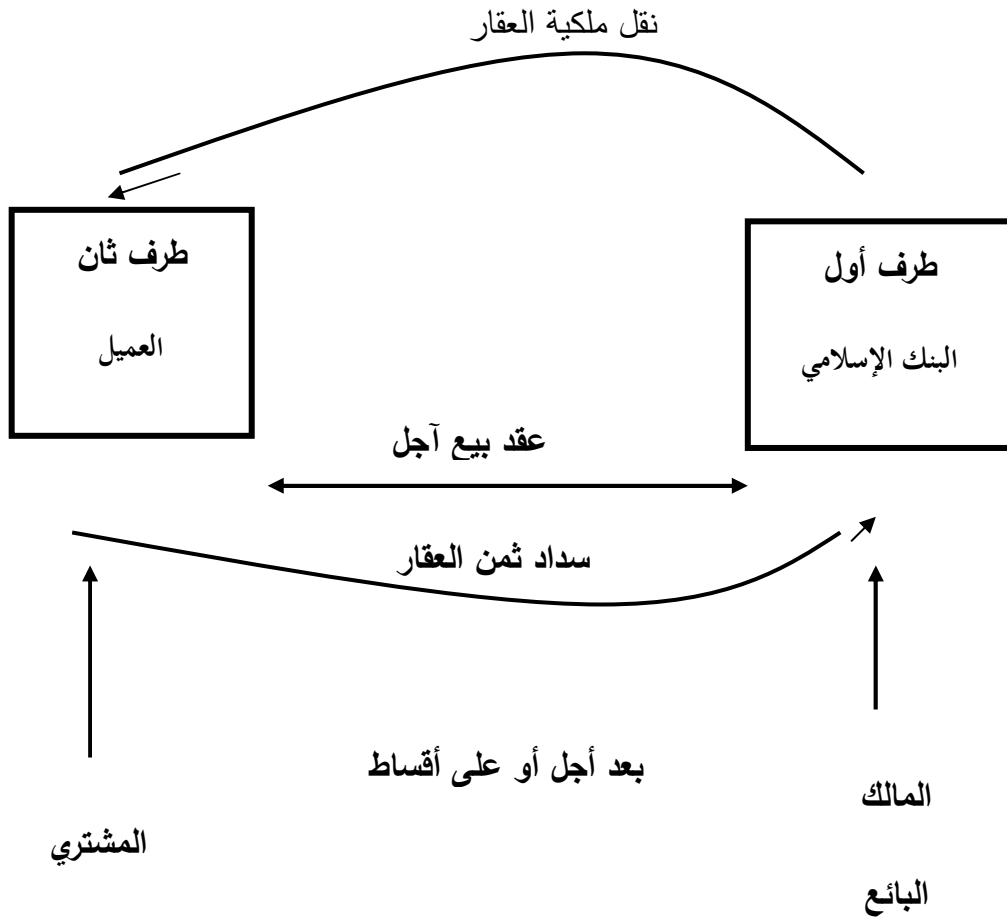
الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط .(العميل)

القبول : ويصدر من البائع الذي يملك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي)

موضوع العقد : العقار

صيغة العقد : البيع الآجل للعقار

الشكل (1-5) التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة البيع الآجل



المصدر : حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 07، بتصرف.

¹ - حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 07، بتصرف.

2-5 صيغة الإجارة المنتهية بالتملك

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتملكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها. وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عملياً وفقاً لخطوات الآتية¹:

- يقوم العميل بالتقدم للبنك بغرض تأجير منزل معين أو مبني معين أو إبداء رغبته في تملك تلك السلعة في نهاية مدة التأجير.

- يقوم البنك بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول الثابتة المحددة من قبل العميل (المستأجر) وسداد قيمتها نقداً وامتلاكها ثم تأجيرها للعميل للانتفاع به واستخدامها، ويعد البنك مالكاً للأصل طوال فترة الإيجار والعمل حائزاً ومستخدماً له حتى تمام سداد أقساط الإجارة.

- يقوم البنك بعد انتهاء عقد التأجير بتوقيع عقد بيع للعميل ينتقل الأصل بموجبه من ملكية البنك لملكية العميل ويسدد العميل القيمة المتفق عليها مع البنك.

يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الصور التالية :

- توقيع عقد هبة العين للعميل في نهاية فترة التأجير بعد سداد كامل الأجرة.

- إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال المدة من شراء العين المأخوذة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

2-6 صيغة السلم

يمكن استخدام بيع السلم في الإنشاءات العقارية عن طريق بيع الوحدات قبل إنشائها وتسليمها بعد الانتهاء منها، ويمكن تنفيذ ذلك بالتعاون مع الشركات العقارية وبيع الوحدات السكنية بعد ذلك².

¹ - محمد البلناجي، مرجع سبق ذكره، ص 10.

² - المرجع السابق، ص 24.

2-7 صيغة المضاربة

يمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى صكوك تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيط ويوزع الربح على حملة الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمته) الصكوك من الأقساط المحصلة دورياً¹.

المبحث الثاني : الدراسات السابقة

سنحاول في هذا المبحث عرض ومناقشة عدة دراسات سابقة لها ارتباط وثيق بموضوع دراستنا بالإضافة إلى جديد الدراسة وما يميزها، وذلك من خلال مطلبين، بحيث نتناول في المطلب الأول مختلف الدراسات السابقة وفي المطلب الثاني نستعرض مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية.

المطلب الأول : عرض الدراسات السابقة

1- دراسة (حسين حسين شحاتة، بدون تاريخ) بعنوان :

" صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنه شرعاً) "

هدفت الدراسة إلى تبيان حكم الشريعة الإسلامية من أشكال وصيغ التمويل العقاري المعاصرة سواء في البنوك التقليدية أو البنوك الإسلامية وذلك لمعرفة الجائز والمنهي عنه بالأدلة الشرعية من الكتاب والسنة، وتبيان الصيغ الإسلامية المناسبة، استخدمت الدراسة المنهج الوصفي .

أشارت نتائج الدراسة إلى الصيغ المنهي عنها شرعاً والمستخدم في التمويل العقاري وهي صيغة القرض بفائدة المعمول بها في البنوك التقليدية، والصيغ الجائزة شرعاً وهي صيغة المشاركة، المرابحة (المرابحة للأمر بالشراء)، البيع بالأجل، الاستصناع والاستصناع الموازي وهي صيغ تعتمد البنوك الإسلامية.

2-دراسة (محمد عبد الحليم عمر، 2002) بعنوان : " الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري "

هدفت الدراسة إلى تشخيص حالة سوق العقارات المصري من جانب العرض والطلب والبيئة العامة في سوق العقارات، ثم بينت الحاجة إلى التمويل الإسلامي لعلاج مشكلة زيادة الطلب على المساكن وانخفاض القدرة الشرائية لطالبي السكنات، كما تطرقت الدراسة إلى آليات التمويل الإسلامية وكيفية استخدامها في التمويل العقاري مع التركيز على الجانب الشرعي والجانب التنظيمي والخصائص التمويلية لكل صيغة في تمويل السوق العقاري وأخيراً الواقع التطبيقي، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي.

¹ - محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، 2002 : ص 14.

الفصل الأول : البنوك الإسلامية والتمويل العقاري، الإطار النظري والدراسات السابقة

توصلت الدراسة إلى أن هناك آليات لتنشيط السوق العقاري تتمثل في الآليات التمويلية الإسلامية، يلزم استخدامها في التطبيق العملي إجراء دراسات موسعة تتناول إجراءات العمل وصياغة العقود وهذا ليس بعسير لأنه تتوفر هذه الدراسات والعقود فعلاً.

3- دراسة (محمد البلتاجي، 2006) بعنوان : صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري "

يهدف البحث إلى التعريف بالاستثمار العقاري في الفكر الإسلامي وفي البنوك الإسلامية وأهميته، إضافة إلى صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري وتبيان الضوابط الشرعية لهذه الصيغ بالرجوع إلى قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي وهيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، كما تم عرض نماذج مشروعات عقارية بالمملكة العربية السعودية تم تمويلها بصيغ التمويل الإسلامية، تم اعتماد المنهج الوصفي.

توصلت الدراسة إلى حاجة القطاع العقاري إلى مصادر للتمويل وتعد البنوك أهم مصدر للتمويل ، ولكن غالبية المتعاملين لا يرغبون في الاقتراض من البنوك التقليدية وفق نظام الفائدة، ولذلك أتجه العديد من المتعاملين للمصارف الإسلامية بغرض الحصول على تمويل لمشروعاتهم العقارية وفق صيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة.

4- دراسة (منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، 2009) بعنوان : " آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية "

هدفت الدراسة إلى التعريف بالتمويل العقاري مع التركيز على الآليات المتبعة في البنوك الإسلامية لتمويل هذا القطاع والتي أجازتها الشريعة الإسلامية وإمكانية تطبيقها في مجال التمويل العقاري. انتهجت الدراسة المنهج الوصفي. توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.
- تقدم البنوك التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخل المحدود.
- تقدم البنوك الإسلامية خدمة التمويل العقاري، بشروط أكثر تيسيراً وأقل تكلفة .
- إن توجه البنوك الإسلامية إلى التمويل العقاري، يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية، ودعمها لعملية التنمية.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.

5- دراسة(علاء حسين علي، 2010) بعنوان : " التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية "

هدفت الدراسة إلى عرض الصيغ التمويلية المستحدثة في سوق العقارات وهي الصيغ التمويلية المتعامل بها من قبل المؤسسات العقارية بصورة عامة، منها ما وافق الضوابط الشرعية فتعاملت به مؤسسات التمويل الإسلامية، ومنها ما أخضع لهذه الضوابط وتم تهيئته من شبهات الحرام ليأخذ الصفة الشرعية، اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.

الفصل الأول : البنوك الإسلامية والتمويل العقاري، الإطار النظري والدراسات السابقة

توصلت الدراسة إلى اختلاف صيغ التمويل العقاري في فقه المعاملات المالية المعاصرة وذلك حسب خضوعها للضوابط الشرعية وحسب المصالح التي يراود تحقيقها للأشخاص الذين يتعاملون بهذا النشاط .على أنه أيا كانت الصيغة المعتمدة للتمويل فإنه يحقق في مجاله (القطاع العقاري) مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى.

6- دراسة (Robin Matthews, Issam Tlemsani, Aftab Siddiqu) عنوان : " ISLAMIC FINANCE " هدفت هذه الدراسة إلى البحث في بعض الجوانب الاقتصادية والمالية لصناعة الخدمات المالية الإسلامية في المملكة المتحدة. يناقش الجزء الأول من هذه الدراسة خلفية الأنظمة الاقتصادية القائمة على الشريعة وكيف توفر الشريعة الإسلامية إطارا كاملا للرفاه الاقتصادي للمجتمع. ويتألف الجزء الثاني مما يلي:

- تحديد الرؤية الإستراتيجية والتشغيلية للخدمات المالية الإسلامية.
- صورة ديموغرافية للمجتمع المسلم وتحليل الطلب على المنتجات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية وتمويل المنازل في المملكة المتحدة.

الجزء الأخير نستكشف تحليلا مقارنا بين التمويلات العقارية الإسلامية والتقليدية باستخدام الصيغ التي يستخدمها كلا النظامين، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي.

توصلت الدراسة إلى أن الاختلافات في المبادئ بين النظامين التقليدي والإسلامي هي أن التمويلات العقارية في إطار نظام إسلامي تعتمد على آلية المشاركة وهو ما يختلف عنه في النظام التقليدي.

7- دراسة (Yahia Abdul-Rahman, Mike Maguid Abdelaaty) بعنوان :

" ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED STATES "

تستند هذه الدراسة على الخبرة العملية المكتسبة من قبل المؤلفين في تطوير الخدمات البنكية الإسلامية والتمويل في الولايات المتحدة منذ عام 1986 م من خلال تأسيس دار التمويل الأمريكية -LARIBA، واحدة من المؤسسات المالية الإسلامية القديمة في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد تعرض المؤلفون أيضا إلى العديد من التحديات منها المنافسة من قبل البنوك التقليدية، اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.

أشارت نتائج الدراسة إلى أن العمود الفقري للبلدان والمجتمعات المتقدمة الكبرى هو الإسكان وصناعة السيارات لذا ساعد التمويل العقاري في إنجلترا وألمانيا والولايات المتحدة الأمريكية في دفع هذه الاقتصاديات بشكل مباشر عن طريق زيادة الطلب على المنتجات والصناعات والخدمات المرتبطة ببناء المنازل، و بشكل غير مباشر من خلال. شعور المواطن أنه يملك منزل، يجعله فخور بمواطنته ويعمق الشعور بالانتماء إلى البلاد.

8- دراسة (Gowling Lafleur Henderson, 2010) بعنوان :

" ISLAMIC HOUSING FINANCE IN CANADA "

تهدف الدراسة إلى تقديم صناعة التمويل إلى الجمهور مع فهم أفضل للتمويل العقاري. مع التركيز على التمويل العقاري الإسلامي، تم اعتماد المنهج الوصفي.

توصلت الدراسة إلى أن التمويل الإسلامي يجمع بين الربح والمخاطر وهو شكل فريد من أشكال التجارة التي كانت موجودة لأكثر من 1400 سنة، ولكن في العصر الحديث ظهرت فقط منذ 35 عاما. إذ كانت موجودة في العديد من البلدان، بما في ذلك في الديمقراطيات الغربية.

9- دراسة (رقابي صابرينة، 2016) بعنوان : " دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن "

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري واقتصرت الدراسة على دراسة لبنك البركة وكالة غرداية، كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي ومنهج دراسة حالة واستخدام أسلوب المقابلة والملاحظة، فكانت من أهم النتائج أن لبنك البركة ميزة خاصة في منح التمويلات العقارية وكيفية تسييرها.

المطلب الثاني : مناقشة الدراسات السابقة و ما يميز الدراسة الحالية

بعد استعراضنا للدراسات السابقة، سنحاول في هذا المطلب مناقشة هذه الدراسات كفرع أول، وجديد الدراسة الحالية كفرع ثاني بناء على ما تم مناقشته.

الفرع الاول : مناقشة الدراسات السابقة

سيتم مناقشة الدراسات السابقة حسب الهدف وحسب طريقة المعالجة.

1- حسب الهدف

تختلف أهداف الدراسات السابقة حسب كل باحث، لدينا دراسة حسين حسين شحاتة، هدفت إلى تبيان حكم الشريعة الإسلامية من اشكال وصيغ التمويل العقاري المعاصرة سواء في البنوك التقليدية أو البنوك، دراسة محمد عبد الحليم عمر، هدفت الدراسة إلى تشخيص حالة سوق العقارات المصري من جانب العرض والطلب والبيئة العامة في سوق العقارات، ثم بينت الحاجة إلى التمويل الإسلامي لعلاج مشكلة زيادة الطلب على المساكن وانخفاض القدرة الشرائية لطالبي السكن، دراسة محمد البلتاجي، هدف البحث إلى التعريف بالاستثمار العقاري في الفكر الإسلامي وفي البنوك الإسلامية وأهميته إضافة صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري وتبيان الضوابط الشرعية لهذه

الصيغ، دراسة منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، هدفت إلى تبيين الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري، دراسة علاء حسين علي، هدفت الدراسة إلى عرض الصيغ التمويلية المستحدثة في سوق العقارات وهي الصيغ التمويلية المتعامل بها من قبل المؤسسات العقارية بصورة عامة، دراسة Robin Matthews, Issam Tlemsani, Aftab

Siddiqu، هدفت هذه الدراسة إلى البحث في بعض الجوانب الاقتصادية والمالية لصناعة الخدمات المالية الإسلامية في المملكة المتحدة، دراسة Yahia Abdul-Rahman, Mike Maguid Abdelaaty، إستندت هذه الدراسة على الخبرة العملية المكتسبة من قبل المؤلفين في تطوير الخدمات البنكية الإسلامية والتمويل في الولايات المتحدة منذ عام 1986 من خلال تأسيس دار التمويل الأمريكية -LARIBA، دراسة Gowling Lafleur Henderson، هدفت الدراسة إلى تقديم صناعة التمويل إلى الجمهور مع فهم أفضل للتمويل العقاري. مع التركيز على التمويل العقاري الإسلامي، دراسة رقاني صابرينة، تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري واقتصرت الدراسة على دراسة حالة لبنك البركة وكالة غرداية.

2- حسب طريقة المعالجة

اعتمدت جميع الدراسات السابقة على المنهج الوصفي حيث بينت الطرق والصيغ التي تستخدمها البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بينما هناك دراسة واحدة اعتمدت على المنهج الوصفي ، وأسلوب دراسة حالة.

الفرع الثاني ما يميز الدراسة الحالية

تميزت الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة باعتمادها على منهج دراسة حالة والقيام بدراسة تحليلية ودراسة إحصائية وذلك باستغلال البيانات والتقارير السنوية للبنك محل الدراسة بهدف إبراز الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تمويل وتنمية القطاع العقاري، إضافة إلى أن الدراسة التي اتبعت أسلوب دراسة حالة تناولت بنك البركة الجزائري، الذي يعتبر أول بنك إسلامي في الجزائر، الذي أنشئ سنة 1991م، بينما في الدراسة الحالية اخترنا البنك الإسلامي الثاني في الجزائر و هو بنك السلام - الجزائر - حيث يعتبر حديث النشأة إذا ما قارناه ببنك البركة، والذي دخل حيز الخدمة سنة 2008م، أي أن عمره لا يتجاوز العشر سنوات.

أردنا من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على هذا البنك لا سيما و أن جميع الدراسات التي كان موضوعها البنوك الإسلامية في الجزائر تناولت بنك البركة الجزائري، حيث تعتبر هذه الدراسة الأولى التي اخترنا فيها بنك السلام على الأقل في جامعة ورقلة.

خلاصة الفصل :

تضمن هذا الفصل مفاهيم واضحة حول البنوك الإسلامية حيث تم التطرق إلى نشأتها ، مفهومها ، خصائصها وصيغ التمويل التي تعتمد عليها مع التركيز على صيغ التمويل العقاري ، كما تم التطرق إلى مفهوم التمويل العقاري وأهميته حيث خلصنا إلى أن هناك آليات تمويلية إسلامية يمكن من خلالها تنشيط السوق العقاري وتنميته كالمضاربة المشاركة المنتهية بالتمليك، المراجعة للآمر بالشراء، الاستصناع والاستصناع الموازي، البيع الآجل، الإجارة المنتهية بالتمليك، بيع السلم كما تناولنا أيضا بعض الدراسات السابقة في الموضوع، وذلك من خلال عرضها ومناقشها ومقارنتها بالدراسة الحالية و سنحاول في الفصل الموالي أن نبين مدى تطابق الجانب النظري مع الجانب التطبيقي أين سنتطرق لمختلف الأساليب التي يمول بها البنك محل الدراسة القطاع العقاري و الشروط والإجراءات المتبعة، و ذلك من خلال الدراسة الميدانية وإبراز مدى مساهمة البنوك الإسلامية في تنمية هذا القطاع من خلال الدراسة التحليلية و الدراسة الإحصائية.

الفصل الثاني

الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى بنك

السلام – الجزائر –

– قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة.

– عرض ومناقشة النتائج وتحليلها.

تمهيد

يهتم هذا الفصل بتحديد خطوات الدراسة الميدانية وذلك من خلال مبحثين ، نعرض في المبحث الأول قاعدة البيانات حيث سيقترن مجال الدراسة حول بنك السلام -الجزائر- ومنهجية الدراسة من حيث الطريقة والأدوات المستخدمة ، وفي المبحث الثاني سنناقش أهم النتائج التي تم التوصل إليها مع التحليل، وقد تم تقسيم الفصل كما يلي:

-المبحث الأول : قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة

-المبحث الثاني : عرض ومناقشة النتائج وتحليلها

-المبحث الأول : قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة

نحاول من خلال هذا المبحث تقديم قاعدة بيانات الدراسة والمتمثلة في عرض عينة ومتغيرات الدراسة كمتطلب أول، إضافة إلى منهج وأسلوب الدراسة كمتطلب ثاني.

المطلب الأول: قاعدة بيانات الدراسة

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد قاعدة البيانات التي استندت إليها الدراسة التطبيقية والمتمثلة في عينة ومتغيرات الدراسة والتي سنعرضها كما يلي :

الفرع الأول : عينة الدراسة

تتمثل عينة الدراسة في أحد البنوك الإسلامية العاملة في الجزائر وهو بنك السلام - الجزائر-الذي تم الإعلان عن إنشائه بتاريخ 08 جوان 2006 م وهو بنك تجاري طبقا للقوانين الجزائرية جاء كثمرة للتعاون الجزائري الإماراتي انطلق نشاط البنك فعليا بتاريخ 20 أكتوبر 2008 م برأس ماله قدره 10 مليون دينار جزائري.

بنك السلام - الجزائر - يعمل وفق إستراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية في الجزائر من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة والراسخة للشعب الجزائري بغية تلبية حاجات السوق والمتعاملين والمستثمرين.

- مهمة البنك : اعتمد البنك أرفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء.

- رؤية البنك : يسعى البنك إلى الريادة في مجال البنوك الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية وتقديم خدمات ومنتجات بنكية مبتكرة ومعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف .

- منتجات وخدمات البنك : يقترح بنك السلام - الجزائر- مجموعة خدمات ومنتجات مبتكرة مما صاغته البنوك الإسلامية المعاصرة ويحرص على تقديمها للعملاء.

- عمليات التمويل : بنك السلام - الجزائر - يمول المشاريع الاستثمارية والاحتياجات الجارية في مجال الاستغلال والاستهلاك باقتراح عدة صيغ تمويل منها :

- مشاركة؛
- مضاربة؛
- إجارة؛
- مساومة؛
- استصناع؛
- سلم؛
- بيع بالتقسيط؛
- البيع بالأجل. الخ.....
- التجارة الخارجية :
- وسائل الدفع على المستوى الدولي : العمليات المستندية؛
- التعهدات وخطابات الضمان البنكية.
- الاستثمار والإدخار :
- فتح دفتر التوفير " أميني ؛
- إكتتاب سندات الاستثمار؛
- حسابات الاستثمار. الخ.....
- الخدمات :
- خدمة تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي؛
- الخدمات البنكية عن بعد " السلام مباشر "؛
- خدمة المايل سويفت " سويفتي "؛
- بطاقة الدفع الإلكترونية " آمنة "؛
- خزانات الأمانات " أمان "؛
- ماكينات الدفع الآلي ؛
- ماكينات الصراف الآلي.

- هيئة الفتوى والرقابة الشرعية : ما يميز البنوك الإسلامية عن نظيراتها من البنوك التقليدية هو وجود هيئة للرقابة الشرعية التي تقوم بدورها في توجيه الإدارات المختلفة إلى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والالتزام بفتاوى الهيئة في تلك الأنشطة والمعاملات، تعقد لذلك عدة لقاءات واجتماعات مع المسؤولين بالبنك، كما تدرس الهيئة العمليات التي عرضت عليها ، وتعتمد هيكلتها، وتجب عن الأسئلة والاستفسارات التي طرحت بشأنها، وتصدر في ذلك الفتاوى والقرارات المناسبة، وتقوم الهيئة بإعداد ومراجعة عقود التمويل وصيغ الاستثمار التي يستخدمها البنك على أساس موافقتها للشريعة الإسلامية وتتعاون إدارة البنك مع الهيئة في هذا الخصوص، وتعرض على الهيئة كذلك تقارير التدقيق الشرعي وتبدي ملاحظاتها عليها وتطلب من إدارة البنك تصحيح ما يحتاج منها إلى التصحيح¹.

- الانتشار الجغرافي : فيما يخص الانتشار الجغرافي لفروع البنك فقد تم افتتاح ثامن فرع للبنك بولاية ورقلة بتاريخ 2018/01/01 بينما باقي الفروع تتمثل في : (دالي إبراهيم - باب الزوار - القبة - البليدة - وهران - قسنطينة - الجزائر) وقد تم انطلاق الأشغال في فروع أخرى على غرار سطواوي، سيدي يحيى، أدرار، بسكرة، عين وسارة باتنة، عنابة.

وكون البنك حديث النشأة في الجزائر، فإن من أهم إستراتيجياته هي التوسع حيث يلاحظ أن البنك لا يزال لم يغطي جزءا كبيرا من تراب الوطن وتتواجد معظم فروعه في الشمال بحكم الكثافة السكانية.

الفرع الثاني : متغيرات الدراسة

تتمثل متغيرات الدراسة في البنوك الإسلامية كمتغير مستقل، عبرنا عنه بإجمالي التمويلات والقطاع العقاري كمتغير تابع، عبرنا عنه بالتمويل العقاري للأفراد ، حيث قمنا بدراسة العلاقة بين هذه المتغيرات وبطريقة إحصائية.

تم استخراج هذه المتغيرات من خلال التقارير السنوية للبنك محل الدراسة.

ويمكن ضبط هذه المتغيرات كما يلي :

1- تمويل عقاري للأفراد : هي تمويلات موجهة لاقتناء العقارات سواء كانت جديدة أو قديمة، من مرقى عقاري أو من الخواص، لتوسيع، بناء أو تهيئة منزل وعادة ما تكون هذه القروض آجالها طويلة.

2- إجمالي التمويلات ، إضافة إلى التمويل العقاري للأفراد تتكون إجمالي التمويلات من :

¹ - www.alsalamalgeria.com

- **تمويلات الاستغلال** : موجهة لتمويل نشاطات الاستغلال، بحيث تتميز هذه الأخيرة بالتكرار على طول دورة الاستغلال كتمويل المخزون، الإنتاج، التوزيع، جني المحصول... الخ، وهي تمويلات قصيرة الأجل لا تتجاوز 12 شهرا.

- **تمويلات الاستثمار** : موجهة لتمويل نشاطات الاستثمار و هي تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات لفترات طويلة و خاصيتها أنها لا تتميز بالتكرار ، و هي تهدف للحصول إما على وسائل الإنتاج و معداته و إما على عقارات مثل الأراضي و المباني الصناعية الخ.

- **تمويل استهلاكي للأفراد**: هي تمويلات موجهة للأفراد بغرض اقتناء سلع استهلاكية كالأدوات الكهرومنزلية وغير ذلك وتكون هذه التمويلات قصيرة الأجل إضافة إلى حجمها الصغير مقارنة بباقي التمويلات.

- **حسابات جارية مدينة** : هي حسابات يقوم من خلالها البنك بتنفيذ أوامر العميل على حسابه الجاري بأكثر من رصيده ؛ مما يجعله مدينا للبنك.

تقاس جميع المتغيرات بالوحدة النقدية (الدينار الجزائري).

المطلب الثاني : منهج وأسلوب الدراسة

للحصول على المعلومات والبيانات وتحليلها اعتمدنا على :

الفرع الأول : منهجية الدراسة

نحاول من خلال الدراسة التطبيقية على بنك السلام - الجزائر- تبيين الأساليب، الشروط والإجراءات التي يتبعها البنك محل الدراسة في التمويل العقاري، إضافة إلى دراسة تحليلية للبيانات المستخرجة من التقارير السنوية وصولا إلى محاولة إيجاد علاقة بين البنوك الإسلامية والقطاع العقاري من خلال نموذج الانحدار البسيط باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS (Statistical Package for Social Science)، للإجابة على الإشكاليات وإثبات أو نفي الفرضيات.

الفرع الثاني : أسلوب الدراسة

اعتمدنا أسلوب المقابلة الشخصية وبشكل أكبر على الموقع الإلكتروني للبنك من أجل جمع البيانات وتحليلها وعليه تبيين أساليب، شروط وإجراءات التمويل العقاري في البنك محل الدراسة ودوره في تنمية القطاع العقاري.

المبحث الثاني: عرض ومناقشة النتائج وتحليلها

سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال المعلومات المتاحة عن بنك السلام - الجزائر - وصولاً إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة.

المطلب الأول: عرض النتائج المتوصل إليها لدى بنك السلام - الجزائر -

نتناول في هذا المطلب عرض أهم النتائج المتوصل إليها من خلال المعلومات والبيانات المستخرجة من الموقع الإلكتروني للبنك وإجراء المقابلة الشخصية كفرع أول، إضافة إلى الدراسة التحليلية كفرع ثاني، وأخيراً الدراسة الإحصائية كفرع ثالث .

الفرع الأول : عرض نتائج الأساليب والشروط والإجراءات

نحاول في هذا الفرع عرض الأساليب، الشروط و الإجراءات التي يتبعها بنك السلام - الجزائر - في عملية التمويل العقاري.

1- أنواع التمويلات العقارية التي يمنحها بنك السلام - الجزائر - :

يقوم بنك السلام - الجزائر - بتوفير عدة أنواع من التمويلات معتمدة من الهيئة الشرعية للبنك والمسماة " دار السلام " والجدول الموالي يوضح أهم هذه التمويلات :

جدول (1-2) الصيغ العقارية التي يوفرها بنك السلام الجزائري

نوع التمويل	قيمة التمويل	فترة التسديد
دار السلام لاقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى الخواص أو شراء قطعة أرض لإقامة مسكن	تصل قيمة التمويل إلى 60 مليون دينار جزائري	تمتد من 5-25 سنة (شراء مسكن) تمتد من 5-20 سنة (شراء قطعة أرض)
دار السلام لبناء أو توسيع منزل	تمويل تصل قيمته إلى 25 مليون دينار جزائري	تمتد من 5-25 سنة
دار السلام لتهيئة منزل	تمويل يغطي 100 % من قيمة أشغال التهيئة تصل قيمته إلى 5 مليون دينار جزائري	تمتد من 2-7 سنوات

المصدر: من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

يمكن أن نلاحظ من خلال الجدول السابق أن بنك السلام يوفر مجموعة من التمويلات للقطاع العقاري من اقتناء وبناء وتهيئة وتوسعة منزل.

2- التكييف الشرعي للتمويلات المعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف :

أ- دار السلام لامتلاك منزل :يقوم البنك باستعمال هذا النوع من التمويل عن طريق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، المشاركة و الاستصناع .

- صيغة الإجارة المنتهية بالتملك : هي صيغة يقوم من خلالها البنك بشراء أصول غير منقولة معينة أو موصوفة في الذمة بناء على طلب العميل ثم إيجارها له اجارة عين أو موصوفة في الذمة منتهية بالتملك حيث يقترن بها وعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها، فيبرم عقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

- صيغة المشاركة لدى البنك على أساس شركة الملك (الترقوي العمومي LPP) : هي صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته على اساسها يقوم البنك بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية .

ب- دار السلام لبناء أو توسيع منزل : يستعمل البنك هذا النوع من التمويل بتكليفه بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة و صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي.

- الإجارة الموصوفة في الذمة : وهي صيغة يقوم من خلالها البنك بشراء عقار موصوف في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجاره له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتملك حيث يقترن بها وعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العقار عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

- الاستصناع والاستصناع الموازي : وهي صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل ببناء أو توسيع عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد البنك في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صناعا وفي الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين

المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد البنك استصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في العقد الثاني، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.

ج- دار السلام لتهيئة منزل : يكيف البنك هذا النوع من التمويل بصيغة البيع الآجل (اقتناء مواد البناء) و صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي (مواد البناء + الأشغال) .

- البيع الآجل : هي صيغة يقوم من خلالها البنك بشراء سلع أو بضائع أو آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، و يقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالأجل. ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه البنك، لأنه لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن البنك قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعه الهلاك .

3- حدود اختصاص اللجان : سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب التمويل هي من صلاحيات الإدارة المركزية مهما بلغ حجم التمويل، حيث تقوم لجنة مختصة بدراسة ملفات التمويل والبت فيها.

4- معايير التأهيل :

لا بد أن تتوفر في طالب التمويل شروط الأهلية والمتمثلة في :

- السن لا يقل عن 18 سنة، و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛

- أن يكون طالب التمويل موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجرا أو صاحب إيراد ثابت؛

- الجنسية الجزائرية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛

- الحد الأدنى للأجر 40000 دينار جزائري لامتلاك أو بناء أو توسيع منزل و 25000 دينار جزائري لتهيئة منزل.

5- الوثائق المطلوبة في الملف : يجب على طالب التمويل سواء كان أجيورا أو متقاعد أو من المهنيين والحرفيين

التقدم إلى الوكالة مرفق بملف إداري يحوي مجموعة من الوثائق العامة والتي تخص جميع أنواع التمويل ووثائق خاصة يختص بها كل نوع من أنواع التمويل¹.

¹ - الوثائق المطلوبة في ملف التمويل وفق الملحق رقم 01.

ملاحظات :

- على الكفيل تقديم نفس الوثائق.
- بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.
- ما يلاحظ في الجدولين السابقين كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة من طالب التمويل، إذ تصل في بعض الصيغ إلى 24 وثيقة بين عامة وخاصة .

6- هوامش الربح المطبقة على مستوى البنك

يطبق بنك السلام - الجزائر - هامش ثابت مهما اختلفت صيغة التمويل إلا أن البنك يأخذ بعين الاعتبار العملاء الحاملين لدفتر أو بطاقة توفير أو العملاء المواطنين¹ أو غير المواطنين لدى البنك.

جدول (2-2) هوامش الربح المطبقة على التمويلات

هامش الربح المطبق على الصيغة	هامش الربح المطبق على العملاء الحاملين لدفتر أو بطاقة توفير	هامش الربح المطبق على العملاء المواطنين لدى البنك	هامش الربح المطبق على العملاء غير المواطنين لدى البنك
جميع الصيغ	7 %	7.25 %	7.75 %

المصدر : من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

ما يلاحظ من الجدول أن هوامش الربح المطبقة على طالبي التمويل المدخرين أقل بـ 025% من طالبي التمويل العملاء غير المدخرين و بـ 075% طالبي التمويل غير المواطنين.

7- القدرة على التسديد :

يعتبر 25000 دج الحد الأدنى لأجور طالبي التمويل والذي على أساسه يتم احتساب الاقتطاع الشهري، بحيث لا تتجاوز نسبته 50% من الأجر مهما كان مبلغ أو صيغة التمويل.

¹ العملاء المواطنين أي الذين لديهم حسابات لدى البنك.

الجدول (2- 3) نسبة الاقتطاع الشهري حسب الأجر

نسبة الإقتطاع من الأجرة الشهرية	الأجر الشهري
30%	40000-25000
35%	55000-40000
45%	100000-55000
50%	أكثر من 100000

المصدر: من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلة العميل من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت)

8- عمليات التقييم و إعادة التقييم للعقارات

الجدول (2-4) سلم الرسوم المطبقة على تقييم أو إعادة تقييم العقارات، الأشغال، بناء، تهيئة في تمويل

اقتناء العقارات لدى الخواص

قيمة الرسم	قيمة العقار أو الأشغال المنفذة (تهيئة أو بناء)
12500 دج	أقل من ≥ 1500000 دج
20000 دج	$1500000 < \geq 5000000$ دج
25000 دج	$5000000 < \geq 10000000$ دج
35000 دج	$10000000 < \geq 30000000$ دج
45000 دج	$30000000 < \geq 60000000$ دج

المصدر: من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

جدول (2-5) مصاريف التنقل للخبير

المصاريف	المبالغ	الملاحظة
الإطعام	3000 دج لليوم الواحد	يوميين على الأكثر
الفندقة	7000 دج	تعويض (+200 كلم) مع تقديم المبررات (ليلة واحدة فقط)
استعمال السيارة والتعويض الكيلوميتري	15 دج/كلم	متابعة الاشتغال محددة بثلاث زيارات على الأكثر
وسائل نقل أخرى	/	قابل للتعويض بتقديم المبررات تذاكر الطائرة أو القطار أو الحافلة

المصدر: من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

جدول (2-6) مصاريف أخرى

المصاريف	المبالغ	الملاحظة
تأسيس الملف	2500 دج	/

المصدر: من إعداد الطالب بناء على الوثائق المقدمة من البنك.

9- الضمانات

- حتى يستوفي البنك حقوقه يقوم بطلب عدة ضمانات من العميل، وتمثل في :
- رهن العقار، ويعتبر من أهم الضمانات التي يضمن بها حقوقه في حالة تعثر العميل عن السداد؛
 - رسالة التزام من طرف العميل بتوطين راتبه في بنك السلام طيلة مدة التمويل حتى يتمكن البنك من اقتطاع الأقساط من المصدر؛
 - رسالة التزام من طرف العميل بالاقطاع من المصدر في حالة حساب بريدي جاري؛
 - رسالة التزام من بنك التوطين بتحويل مبالغ الأقساط بصورة دائمة و هذا في أن العميل لديه حساب في بنك آخر ؛
 - التأمين على الحياة و هو تأمين يغطي مخاطر عدم السداد في حالة الوفاة و يخدم هذا النوع من التأمين ذوي الحقوق ؛

- هامش الجدوية.

10-المخاطر التي يتعرض لها البنك

يعتبر مخاطر عدم السداد من أهم المخاطر التي تتعرض لها البنوك بصفة عامة و يتعامل بنك السلام مع هذا الخطر كما يلي :

- إذا تماطل العميل عن السداد يتم مراسلته عن طريق تذكير مضمونه استحقاق القسط الشهري؛
- في حالة عدم استجابته وعدم تقديم مبرر عن التأخير يتم إرسال إعداز أول يمنح فيها العميل مدة 15 يوما لأداء المستحقات؛

- إذا لم يستجيب في المدة المحددة في الإعداز الأول يتم إرسال إعداز ثاني؛
- في حالة عدم استجابته للإعداز الثاني يتم إرسال المحامي للقيام بالإجراءات القضائية و استرجاع الرهن (المسكن) لبيعه و تحصيل قيمة التمويل مع غرامات التأخير.

11- دراسة ملف التمويل

المرحلة الأولى : يتقدم العميل إلى مصلحة التمويلات على مستوى الوكالة للبنك، لتعيين نوع التمويل المطلوب بعدها يقوم المكلف بالمصلحة بتقديم حالة افتراضية عن طبيعة وكيفية التمويل للعميل ومن ثم يقوم الأخير بإعداد الملف الخاص بنوع التمويل المراد الحصول عليه.

المرحلة الثانية : يحضر العميل الملف إلى مصلحة التمويلات، أين تتم دراسة دقيقة للملف من حيث الملاءة المالية للعميل ومن حيث مصداقية الوثائق المقدمة بغرض التقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك.
المرحلة الثالثة : يرسل الملف إلى الإدارة المركزية والتي بدورها تقوم بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمه وذلك بعد الفحص الدقيق للملف.

المرحلة الرابعة : بعد الموافقة على قرار التمويل، يعاد الملف إلى مصلحة التمويلات بالوكالة ويتم الاتصال بالعميل ليتم توقيع العقد.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى بنك السلام - الجزائر -

الفرع الثاني : عرض نتائج الدراسة التحليلية

قمنا بهذه الدراسة بالاعتماد على المعلومات والبيانات المستخرجة من التقارير السنوية لبنك السلام - الجزائر - خلال فترة الدراسة الممتدة من 2011 إلى 2016، حيث قمنا بتلخيصها في الجدول التالي :

جدول رقم (2-7) حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر -

الوحدة: ألف دينار

السنوات	2011	2012	2013	2014	2015	2016
التمويلات						
تمويل الاستغلال	10 860 600,00	14 793 726,00	19 696 910,00	15 066 234,00	16 567 805,00	20 169 054,00
تمويل الاستثمار	2 940 804,00	5 732 139,00	7 104 262,00	8 649 378,00	6 430 485,00	10 071 614,00
تمويل عقاري للأفراد	64 556,00	75 204,00	421 613,00	143 348,00	92 031,00	494 700,00
تمويل استهلاكي للأفراد	/	/	/	/	/	46 826,00
حسابات جارية مدينة	39 853,00	94 092,00	1 551 461,00	80 515,00	39 956,00	63 793,00
مجموع التمويلات	13 905 813,00	20 695 161,00	28 774 246,00	23 939 475,00	23 130 277,00	30 845 987,00

المصدر: من إعداد الطالب بناء على التقارير السنوية للبنك

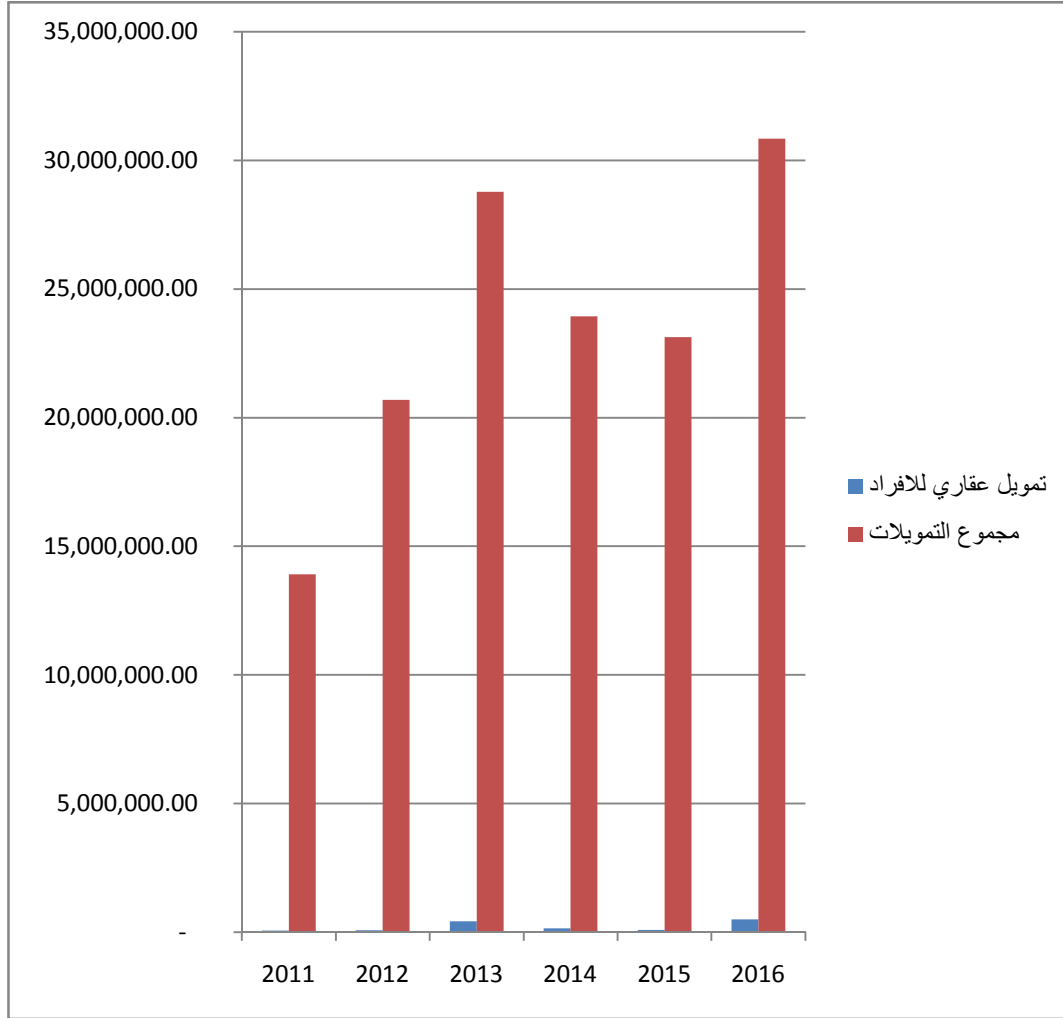
جدول رقم (2-8) نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر -

المتوسط	2016	2015	2014	2013	2012	2011	السنوات التمويلات
% 69,66	%65,39	%71,63	%62,93	%68,45	%71,48	%78,10	تمويل الإستغلال
% 28,35	%32,65	%27,80	%36,13	%24,69	%27,70	%21,15	تمويل الاستثمار
% 0,82	%1,60	%0,40	%0,60	%1,47	%0,36	%0,46	تمويل عقاري للأفراد
% 0.15	%0,15	/	/	/	/	/	تمويل إستهلاكي للأفراد
% 1,14	%0,21	%0,17	%0,34	%5,39	%0,45	%0,29	حسابات جارية مدينة

المصدر : من إعداد الطالب بناء على التقارير السنوية للبنك

نلاحظ من خلال الجدول رقم (2- 10) أن تمويلات الاستغلال احتلت الحصة الأكبر من إجمالي التمويلات حيث بلغت أعلاها %78.10 في سنة 2011، وبلغ متوسط هذا النوع من التمويلات %69.66، لتأتي في المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار، أين بلغت أقصاها %36.13 في سنة 2013، بمتوسط قدر بـ: %28.35، بعد ذلك تأتي التمويلات العقارية للإفراد، حيث بلغت اقصاها %1.60 في سنة 2016، بمتوسط بلغ %0.82، في الأخير تأتي الحسابات الجارية المدينة وهي تمثل نسبة ضعيفة جدا لا تتجاوز %0.5 ما عدا سنة 2013، حيث بلغت % 5.39 ، و %1.14 كمتوسط، كما نلاحظ أن البنك لم يقدم اي تمويلات استهلاكية للأفراد ما عدا في سنة 2016 اين بلغت نسبتها %0.15 .

الشكل رقم (2- 1) مقارنة التمويلات الإجمالية مع التمويلات العقارية للأفراد



المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على الجدول رقم (2-7)

من خلال الشكل البياني نلاحظ بشكل عام أن كل من حجم التمويلات الإجمالية و التمويلات العقارية الموجهة للأفراد كانا في تزايد من سنة 2011 إلى غاية سنة 2013 إلا أنه وخلال سنتي 2014 و 2015 عرفا انخفاض ليعودا بعد ذلك إلى الارتفاع في سنة 2016 .

كما نلاحظ أن نسبة التمويل العقاري للأفراد إلى إجمالي التمويلات ضعيفة جدا حيث بلغت أقصى مستوياتها 1.6 % في سنة 2016.

الفرع الثالث : عرض نتائج الدراسة الإحصائية

سنقوم بهذه الدراسة لمعرفة الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية لتمويل وتنمية القطاع العقاري، من خلال استغلال البيانات والمعلومات المستخرجة من التقارير السنوية للبنك محل الدراسة في الفترة الممتدة من 2001 م إلى 2016 م، والمتمثلة في إجمالي التمويلات التي يقدمها البنك لعملائه كمتغير مستقل، والتمويلات العقارية ممثلة في التمويل العقاري للأفراد كمتغير تابع.

أما عن الانحدار فيعتبر امتدادا للارتباط ويستخدم في التنبؤ بقيمة متغير، يسمى المتغير التابع، من خلال مجموعة من المتغيرات المستقلة، من خلال تمثيل العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة، ويمكن أن يكون خطيا إذا كانت العلاقة بين المتغيرين يمكن تمثيلها بخط مستقيم أما إذا كانت غير خطية فيتم تمثيلها بأشكال أخرى. في حالة متغيرين فقط، الأول متغير مستقل والآخر متغير تابع يسمى تحليل الانحدار: انحدار ثنائي أو انحدار بسيط.

سنرمز للمتغير المستقل (إجمالي التمويلات) ب: X ، ونرمز للمتغير التابع (التمويل العقاري للأفراد) ب: y. وبالتالي يمكن كتابة نموذج للانحدار كالتالي :

$$y = a + b x$$

حيث ¹:

a : ثابت الانحدار أو الجزء المقطوع من محور y؛

b : ميل الخط المستقيم أو معامل انحدار y على x وتحسب القيمتين a و b وفق العلاقتين التاليتين :

$$b = \frac{n \sum xy - (\sum x) (\sum y)}{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \quad a = \frac{\sum y - b \sum x}{n}$$

1 - سليمان ناصر، يونس مونة، أثر كفاية راس المال في ربحية البنوك الإسلامية، مجلة إسراء الدولية للمالية الإسلامية، ماليزيا ، المجلد الثامن، العدد الأول، جوان 2017 : ص 79.

لتحديد النموذج الخاص بتقدير اثر إجمالي التمويلات على التمويل العقاري للأفراد وفق المعطيات المستخرجة من التقارير السنوية وبالاستعانة بالبرنامج الإحصائي SPSS تم الحصول على النموذج الخطي التالي :

$$y = - 430847.95 + 0.027 x$$

بعد استخراج النموذج يتوجب اختباره من خلال عنصرين :

أ- تشخيص القوة الإحصائية للنموذج من خلال :

- اختبار جودة توفيق النموذج.

- اختبار المعنوية الكلية للنموذج.

- اختبار المعنوية الجزئية.

ب- اختبار فرضيات طريقة المربعات الصغرى والمتمثلة في :

- فرضية التوزيع الطبيعي للبواقي.

- فرضية الاستقلال الذاتي للبواقي.

- فرضية ثبات التباين.

أ- تشخيص القوة الإحصائية للنموذج

1- اختبار جودة توفيق النموذج : يمكن تلخيصها في الجدول التالي :

جدول (2-9) جودة توفيق النموذج الخطي

معامل الارتباط R	معامل التحديد R ²	النموذج
0.864	0.747	$y = - 430847.95 + 0.027 x$

المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 02

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى بنك السلام -الجزائر-

من خلال الجدول نلاحظ أن معامل الارتباط R بين المتغيرين x و y يساوي 86.4% وهي علاقة طردية قوية ومعامل التحديد يساوي 74.7% أي أن النموذج يستطيع تفسير بما يقارب 74.7% من تغييرات المتغير التابع .

2- اختبار المعنوية الكلية للنموذج : نلخصها في الجدول التالي :

جدول (10-2) اختبار المعنوية الكلية للنموذج الخطي

Sig	النموذج
0.26	$y = - 430847.95 + 0.027 x$

المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 02

من خلال الجدول نلاحظ أن مستوى معنوية الاختبار $\text{sig} = 0.26$ وهي أكبر من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نقبل الفرضية الصفرية التي تنص على عدم وجود معنوية كلية للنموذج ونرفض الفرضية البديلة.

3- اختبار المعنوية الجزئية للنموذج : نلخصها في الجدول التالي :

جدول (11-2) اختبار المعنوية الجزئية للنموذج الخطي

Sig	المعامل	النموذج
0.89	-430847.95	الثابت a
0.026	0.027	إجمالي التمويلات

المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 02

من الجدول نلاحظ أن معامل المتغير المستقل x يساوي إلى $b = 0.027$ عند مستوى معنوية $\text{sig} = 0.026$ وهي اقل من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه تتوفر معنوية جزئية للمتغير x .

ونلاحظ أن قيمة المعامل الثابت $a = -430847.95$ عند مستوى معنوية $\text{sig} = 0.89$ وهي أكبر من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نرفض الفرضية البديلة ونقبل الفرضية الصفرية التي تنص على أنه لا تتوفر معنوية جزئية للمتغير Y .

وعليه من خلال هذه الاختبارات نلاحظ عدم تحقق تشخيص القوة الإحصائية للنموذج ذلك أن اختبار المعنوية الكلية والجزئية لم يتحقق بالرغم من تحقق اختبار جودة التوفيق وبالتالي نرفض هذا النموذج الخطي.

بعد رفض النموذج الخطي سنحاول البحث عن نموذج غير خطي أي استخراج علاقة غير خطية بين المتغيرين x و y وباستعمال البرنامج الإحصائي SPSS تم الحصول على النموذج غير الخطي التالي :

$$\text{Ln}^1 y = 8.789 + 1.34 \cdot 10^{-7} x$$

بعد استخراج النموذج سيتم اختباره بالعناصر المذكورة سابقا .

1 - اختبار جودة توفيق النموذج:

جدول (2-12) جودة توفيق النموذج غير الخطي

معامل التحديد R^2	معامل الارتباط R	النموذج
0.835	0.914	$\text{Ln}y = 8.789 + 1.34 \cdot 10^{-7} x$

المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 03

من خلال الجدول نلاحظ أن معامل الارتباط R بين المتغيرين x و y يساوي 91.4% وهي علاقة طردية قوية جدا، ومعامل التحديد يساوي 83.5% أي أن النموذج يستطيع تفسير بما يقارب 83.5% من تغييرات المتغير التابع .

¹ -Ln : اللوغاريتم

2- اختبار المعنوية الكلية للنموذج:

جدول (2-13) المعنوية الكلية للنموذج غير الخطي

Sig	النموذج
0.011	$Ln y = 8.789 + 1.34 \cdot 10^{-7} x$

المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 03

من الجدول نلاحظ أن مستوى معنوية الاختبار $\text{sig} = 0.011$ وهي اصغر من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على وجود معنوية كلية للنموذج.

3- اختبار المعنوية الجزئية للنموذج:

جدول (2-14) اختبار المعنوية الجزئية للنموذج غير الخطي

Sig	المعامل	النموذج
0.000	8.789	الثابت a
0.011	$1.34 \cdot 10^{-7}$	إجمالي التمويلات

المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 03

من الجدول نلاحظ أن معامل المتغير المستقل x يساوي إلى $b = 1.34 \cdot 10^{-7}$ عند مستوى معنوية $\text{sig} = 0.011$ وهي اقل من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه تتوفر معنوية جزئية للمتغير x .

ونلاحظ أن قيمة المعامل الثابت $a = 8.7895$ عند مستوى معنوية $\text{sig} = 0.000$ وهي أصغر من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $\alpha = 0.05$ ومنه نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه تتوفر معنوية جزئية للمتغير $Ln y$.

وعليه من خلال هذه الاختبارات نلاحظ تحقق اختبار جودة التوفيق واختبار المعنوية الكلية و الجزئية ومنه نتقل إلى اختبار فرضيات طريقة المربعات الصغرى.

1- فرضية التوزيع الطبيعي للبواقي للنموذج :

جدول رقم (2-15) اعتدالية - Shapiro-wilk -

النموذج	Sig
$\text{Lny} = 8.789 + 1.34 \cdot 10^{-7} x$	0.566

المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 03

من جدول اعتدالية - Shapiro-wilk - نلاحظ أن مستوى معنوية الاختبار $\text{sig} = 0.566$ ومنه نقبل

الفرضية الصفرية التي تنص على أن البواقي تتوزع توزيع طبيعي .

2- فرضية الاستقلال الذاتي للبواقي للنموذج :

جدول رقم (2-16) الاستقلال الذاتي للبواقي للنموذج غير الخطي

النموذج	Sig
$\text{Lny} = 8.789 + 1.34 \cdot 10^{-7} x$	0.136

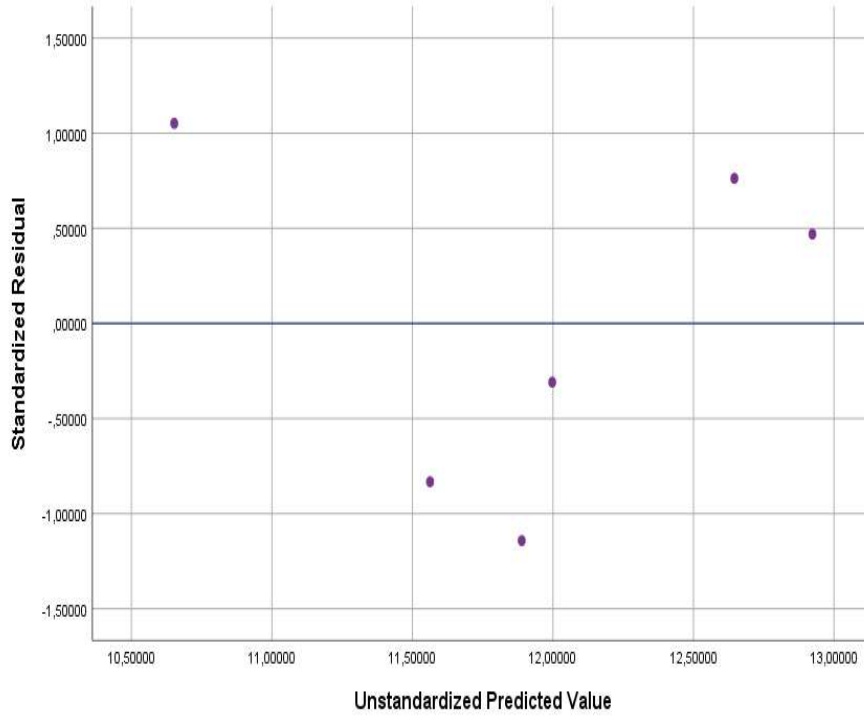
المصدر : من إعداد الطالب اعتمادا على الملحق رقم 03

من خلال جدول الاستقلال الذاتي للبواقي نلاحظ أن مستوى معنوية الاختبار $\text{Sig} = 0.136$ ومنه نقبل

الفرضية الصفرية التي تنص على أنه يوجد استقلال ذاتي للبواقي.

3- فرضية ثبات التباين :

الشكل (2-2) اختبار فرضية ثبات التباين للنموذج غير الخطي



من خلال المنحنى البياني (علاقة البواقي بالقيم المقدرة للمتغير التابع Lny) نلاحظ أن البواقي الموجبة والبواقي السالبة تتوزع عشوائيا على خط الصفر وليس لها اتجاه محدد ومنه نستنتج أن هناك ثبات في التباين.

في الأخير بعد اختبار النموذج من خلال تشخيص القوة الإحصائية واختبار فرضيات طريقة المربعات الصغرى تبين أن جميعها محققة وبالتالي يمكننا قبول هذا النموذج .

المطلب الثاني : تحليل ومناقشة النتائج

نحاول في هذا المطلب مناقشة كل من الدراسة التحليلية والدراسة الإحصائية.

الفرع الأول : مناقشة وتحليل الدراسة التحليلية :

يمكن أن نستنتج من خلال الدراسة التحليلية لمعطيات البنك محل الدراسة أن البنك جزءا من إجمالي تمويلاته إلى تمويلات الاستغلال وهي تمويلات قصيرة الأجل وذلك بحكم طبيعة البنك حيث أن معظم البنوك الإسلامية تهتم بالتمويل قصير الأجل بعد ذلك تأتي في المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار ، وهي تمويلات متوسطة وطويلة الأجل تأتي بعد ذلك الأنواع الأخرى من التمويلات كالتمويلات العقارية والاستهلاكية والحسابات الجارية المدينة، حيث أن البنك لا يولي أهمية كبيرة لهذه الأنواع .

ويمكن أن نستنتج أيضا انه بالرغم من أن البنك كلما زاد من حجم التمويلات الإجمالية زادت حجم التمويلات العقارية الموجهة للأفراد إلا أنه لا يولي أهمية كبيرة للتمويل العقاري بالنظر إلى نسبة التمويلات المخصصة لهذا القطاع إلى إجمالي التمويلات حيث سجلت أعلاها 1.6% في سنة 2016 .

الفرع الثاني: مناقشة نتائج الدراسة الإحصائية

بعد اختبار النموذجين الخطي وغير الخطي من خلال تحقيق عنصري تشخيص القوة الإحصائية وفرضيات طريقة المربعات الصغرى لاحظنا أن النموذج الخطي لم يحقق عنصر تشخيص القوة الإحصائية وهو ما يؤثر على جودة النموذج، بينما بالنسبة للنموذج غير الخطي فقد حقق عنصري تشخيص القوة الإحصائية وفرضيات طريقة المربعات الصغرى حيث لاحظنا من خلال معامل الارتباط وجود علاقة طردية قوية بين إجمالي التمويلات والتمويل العقاري للأفراد .

إضافة إلى معرفتنا من خلال هذا النموذج لأثر حجم التمويلات الكلي على التمويلات العقارية للأفراد، يمكننا التنبؤ بحجم التمويلات العقارية للأفراد من خلال حجم التمويلات الكلي حيث أن القوة التفسيرية لهذا النموذج بلغت 83.5% .

الفرع الثالث : اختبار فرضيات الدراسة

بعد قيامنا بمختلف الدراسات التطبيقية والحصول على النتائج وتحليلها سوف نقوم بمقارنة الفرضيات مع نتائج الدراسة.

اختبار الفرضية الأولى : تستند أعمال البنوك الإسلامية في مشروعيتها على المجمع الفقهي والتي تعتبر مؤسسات علمية شرعية تضم مجموعة من العلماء من البلدان الإسلامية وتعنى ببحث المسائل الفقهية المعاصرة، وقد أثرت المجمع الفقهية إثراء واسعاً بكثير الأبحاث التي تطرحها لإيجاد حلول شرعية وأحكام فقهية للمسائل المستجدة وكذا في بعض الموضوعات القديمة التي اختلفت فيها وجهات نظر الفقهاء وتباينت آراؤهم، وأهم هذه المجمع:

أولاً: مجمع البحوث الإسلامية التابع للأزهر: وأنشئ بالقانون رقم: 103 لسنة 1961.

ثانياً: مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة وتقرر تأسيسه في المؤتمر الإسلامي المنعقد بمبنى الرابطة في ذي الحجة سنة 1384 هجرية.

ثالثاً: مجمع الفقه المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، وقد عقد المؤتمر التأسيسي للمجمع في شعبان 1403 هجرية الموافق لـ: جويلية 1983.

إضافة إلى المجمع الفقهية يشتمل كل بنك إسلامي على هيئة للرقابة الشرعية التي تقوم بدورها في توجيه الإدارات المختلفة إلى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والالتزام بفتاوى الهيئة في تلك الأنشطة والمعاملات.

كما تستند البنوك الإسلامية في مشروعيتها على بعض المنظمات الدولية كهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI وهي إحدى أبرز المنظمات الدولية غير الربحية الداعمة للمؤسسات المالية الإسلامية، تأسست سنة 1991 ومقرها الرئيس المنامة، قامت بإصدار 100 معيار حتى الآن في مجال المحاسبة والمراجعة وأخلاقيات العمل والحوكمة بالإضافة إلى المعايير الشرعية، وهي ما اعتمدنا عليه فيما يتعلق بالجانب الشرعي.

وعليه نقبل الفرضية الأولى.

اختبار الفرضية الثانية : يقوم بنك السلام في منحه للتمويلات العقارية بالاعتماد على شروط وإجراءات عملية دقيقة ومدروسة ، حيث لا بد من توافر الشروط المطلوبة في طالب التمويل إضافة إلى دقة الإجراءات المتبعة في منح التمويل وذلك ضمانا لحقوق البنك، وبالتالي نقبل الفرضية الثانية .

اختبار الفرضية الثالثة : إن حداثة البنوك الإسلامية في الجزائر بصفة عامة وبنك السلام بصفة خاصة، إضافة إلى أن التعامل معه من طرف السلطات النقدية على أنه بنك تقليدي وعدم مراعاة خصوصيته جعلته لا يضع في أولى اهتماماته تمويل القطاع العقاري بالرغم من أن السوق العقارية في الجزائر تعتبر سوقا واعدة، ونستخلص ذلك من صغر حجم التمويلات التي يخصصها لهذا القطاع ، مع أن البنك كلما زاد في حجم التمويلات الإجمالية يقوم بتخصيص جزء من هذه الزيادة إلى التمويل العقاري، وبالتالي نقبل الفرضية الثالثة.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل، تطرقنا إلى النتائج المتوصل إليها في دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى بنك السلام -الجزائر -حيث تبين لنا أن البنك يوفر عدة أنواع من التمويلات تتلاءم مع القطاع العقاري في الجزائر إضافة إلى توضيح إجراءات وشروط التمويلات العقارية التي يوفرها البنك، كما توصلنا من خلال الدراسة التحليلية إلى أن البنك لا يضع في أولى اهتماماته تمويل القطاع العقاري، أما في الدراسة الإحصائية فتوصلنا إلى صياغة نموذج يساعدنا في عملية التنبؤ إضافة إلى أنه يوضح لنا طبيعة العلاقة بين إجمالي التمويلات التي يمنحها البنك والتمويلات العقارية للأفراد حيث تبين أن هناك علاقة طردية قوية جدا بين حجم التمويلات الكلي والتمويلات العقارية الموجهة للأفراد .

الخاتمة

حاولت هذه الدراسة البحث في موضوع الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تمويل وتنمية القطاع العقاري من خلال فصلين. الفصل الأول تطرق إلى الأدبيات النظرية بعرض كل من الإطار النظري للبنوك الإسلامية من حيث التعريف بها، نشأتها، خصائصها، مواردها واستخداماتها، إضافة إلى الصيغ التي تعتمد عليها هذه البنوك في تمويلها للقطاع العقاري، كما تناولنا تحليل مجموعة من الدراسات السابقة اختلفت من حيث أهدافها وأساليبها في معالجة الموضوع أما الفصل الثاني فتطرقنا إلى الدراسة التطبيقية حيث قمنا بعرض مفصل للأساليب والشروط والإجراءات التي يعتمد عليها بنك السلام - الجزائر- في منحه للتمويلات العقارية إضافة إلى إجراء دراسة تحليلية مبسطة وأخرى إحصائية .

توصلنا في نهاية هذه الدراسة إلى نتائج نظرية وأخرى تطبيقية نعرضها فيما يلي :

أولا : النتائج النظرية

- 1- تعتبر التمويلات العقارية ذات أهمية بالغة إذ تساهم وبشكل كبير في التنمية الاقتصادية .
- 2- تعتمد البنوك الإسلامية في عمليات التمويل والتمويل العقاري بصفة خاصة على مجموعة من الصيغ المختلفة مما يعطي فرصة لطالب التمويل لاختبار الصيغة التي تناسبه.
- 3- تستند البنوك الإسلامية في مشروعية الصيغ التي تعتمد عليها على الجامع الفقهي أهمها، مجمع البحوث الإسلامية التابع للأزهر، مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة ، مجمع الفقه المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية .

ثانيا النتائج التطبيقية

- 1- يقدم بنك السلام -الجزائر- مجموعة من التمويلات تتلائم ومتطلبات القطاع العقاري من اقتناء وبناء وهيئة وتوسعة منزل ولا يقتصر على نوع واحد مما يعطي للعميل فرصة اختيار التمويل الذي يناسبه، إضافة إلى حجم التمويلات الكبير الذي يقدمه فنلاحظ مثلا أن تمويل امتلاك منزل قد يصل إلى 60 مليون دينار جزائري. تجدر الإشارة إلى أن البنك لا يقوم بتمويل مبلغ العقار بالكامل وإنما تصل نسبة التمويل كحد أقصى 80 %.

- 2- يكيف بنك السلام هذه الأنواع من التمويلات بمجموعة من الصيغ الإسلامية المشروعة ، بحيث وضع لكل نوع من أنواع التمويلات مجموعة من الصيغ التي تلائمه.
- 3- سلطة اتخاذ منح التمويل تكون على مستوى الإدارة المركزية وهو ما يتطلب وقت كبير وبالتالي يعود هذا الإجراء بالسلب على العميل .
- 4- يعتبر البنك الحد الأدنى لأجر العميل 25000 دج وهو مبلغ يفوق الحد الأدنى لأجر المضمون.
- 5- كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة من طالب التمويل، إذ تصل في بعض الصيغ إلى 24 وثيقة بين عامة وخاصة وهو ما يثقل كاهل العميل كما يستغرق استخراج بعض الوثائق وقتا طويلا في ظل بيروقراطية الإدارة الجزائرية.
- 6- هوامش الربح المطبقة على طالبي التمويل المدخرين أقل ب: 0.25% من طالبي التمويل العملاء غير المدخرين و ب: 0.75% طالبي التمويل غير المواطنين وهو ما يعتبر امتياز وتشجيع على الادخار والتوطين لدى البنك.
- 7- يقوم البنك بطلب عدة ضمانات لمواجهة مخاطر عدم السداد، ويلاحظ أن البنك اتخذ جميع الاحتياطات والتدابير لذلك، إل أن ما يعاب على بعض هذه الإجراءات أنها محل شبهة وخلاف مثل التأمين على الحياة وغرامة التأخير.
- 8- يعطي البنك عدة فرص للعميل المتعثر من خلال التذكير، إعدار أول ثم إعدار ثاني وفي حالة عدم استجابته يتحول البنك إلى الإجراءات القضائية.
- 9- يأخذ البنك كامل وقته في إجراءات دراسة ملف العميل سواء من حيث مصداقية الوثائق المقدمة أو من حيث مدى ملاءة العميل وقدرته على التسديد وهي إجراءات معمول بها في كافة البنوك .
- 10- بنك السلام - الجزائر- يولي أهمية كبيرة لتمويلات الاستغلال وهي تمويلات قصيرة الأجل كغيره من البنوك الإسلامية، حيث تستخدم في هذا النوع من التمويل صيغة المراجعة كون أن دورتها قصيرة ولا تكتسي مخاطر كبيرة إضافة إلى أن أرباحها مضمونة تأتي بعد ذلك تمويلات الاستثمار أين يستخدم البنك صيغ المشاركات وهي تعتمد على الأجل الطويل وعنصر المخاطرة فيها كبير، كما أن البنك لا يهتم بالتمويلات الأخرى كالتموليات الاستهلاكية والعقارية الموجهة للأفراد والحسابات الجارية المدينة.

ثالثا : التوصيات

- من خلال النتائج المتوصل إليها سنحاول توجيه بعض التوصيات للبنك محل الدراسة نوجزها فيما يلي :
- 1- أن يضع البنك في أولى إستراتيجياته، إستراتيجية التوسع، حيث أن 8 وكالات على المستوى الوطني يعتبر غير كافي.
 - 2- الاهتمام بتدريب العاملين في البنوك الإسلامية حتى يكونوا على دراية كاملة بمتطلبات البنوك الإسلامية. كون أن معظم العاملين فيها متشبعين بثقافة البنوك التقليدية.
 - 3- الاهتمام بتمويل القطاع العقاري كون أن السوق الجزائرية تعتبر سوق واعدة جدا.
 - 4- محاولة التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة من العميل والعمل على وضع نظام معلوماتي مع مختلف الأجهزة الإدارية للحصول على معلومات طالي التمويل.
 - 5- التخفيض من هوامش الربح المعمول بها كونها مرتفعة إذا ما قارناه بأسعار الفائدة المطبقة في البنوك التجارية.
 - 6- اللامركزية في اتخاذ قرار منح التمويل بحيث يمنح الحق للوكالات في اتخاذ هذا القرار وفق سقف محدد.

رابعا : آفاق الدراسة

- يعد موضوع البنوك الإسلامية مجالا خصبا للدراسة وخاصة في الجزائر حيث أضحت السلطات النقدية وفي السنوات الأخيرة تولي اهتماما كبيرا بهذا النوع من البنوك وهي في طريقها للاعتراف بها ومراعاة خصوصيتها، حيث حاولنا في هذه الدراسة ابراز الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، إلا أننا أغفلنا جوانب عديدة يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقترح منها ما يلي:
- أن تشمل الدراسة جميع البنوك الإسلامية العاملة في الجزائر.
 - دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال التمويل العقاري.
 - التمويلات العقارية الإسلامية في ظل الأزمة المالية العالمية.
 - دراسة تمويل جميع الصيغ السكنية المطبقة في الجزائر بالصيغ الإسلامية.
 - تمويل القطاع العقاري من خلال السوق المالية الإسلامية (الصكوك الإسلامية).

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر ولمراجع

- الكتب :

1. ابن قدامة، المغني، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، 1997.
2. أيمن مصطفى مصطفى الجمل، تأثير العولمة على أداء البنوك الإسلامية-دراسة فقهية اقتصادية معاصرة- الطبعة الأولى، دار الكتب والوثائق القومية، مصر، 2016.
3. نعيم حسن، إدارة البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار ومكتبة الكندي للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
4. فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية الطبعة الأولى، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
5. مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
6. محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية- أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها البنكية- الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010.
7. حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
8. محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية - النظرية، التطبيق، التطوير - المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، المنصورة، 2012.
9. سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية، إعادة الطبعة الأولى، الجزائر 2013.
10. سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث، القرارة/غرداية، 2002.

- البحوث الجامعية :

11. بوخاللة سهام، المنافسة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2017.
12. العماري عبد الرزاق، دور البنوك الإسلامية في تمويل التجارة الخارجية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012.

13. رقباني صبرينة، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر غير منشورة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- المقالات المنشورة :
14. حسين عبد المطلب الأسرج، صيغ تمويل المشروعات الصغيرة في الإقتصاد الإسلامي، دراسات إسلامية، العدد 08، 2010.
15. منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، 2009، ص.ص 7-32.
16. حامد كريم الحدراوي وآخرون، التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الكوفة، المجلد 11، الإصدار 34، 2015، ص.ص 168-178.
17. أديب قاسم شندي، إسراء كادع فياض، ضرورة الاستثمار والتمويل العقاري والقروض البنكية في حل أزمة السكن في العراق، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة واسط، الإصدار 26، 2017، ص.ص 6-15.
18. ماهر عزيز عبد الرحمان، صيغ التمويل الإسلامية وأثرها في النشاط الإقتصادي، حولية المنتدى، المجلد 01، الإصدار 04، جامعة بغداد، 2010، ص.ص 303-344.
19. علي احمد محمد العزي، المزارعة في الفقه الإسلامي، مجلة العلوم الإسلامية، جامعة تكريت، العدد 18، 2013، ص.ص 294-328.
20. علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الأنبار 01، الإصدار 01، 2010، ص.ص 324-354.
21. عبد الوهاب أحمد عبد الله مسعود عياش، هلال يوسف صالح، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وأثرها على قرار التمويل، مجلة العلوم لإقتصادية، جامعة السودان، العدد 17، 2016، ص.ص 122-139.
22. وفاء أحمد محمد، الوساطة المالية في البنوك الإسلامية، مجلة الأستاذ، جامعة بغداد، العدد 201، 2012، ص.ص 833-847.
23. سعد عبد محمد، مي حمودي عبد الله، عقد بيع المراجعة في البنوك الإسلامية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، جامعة بغداد، العدد 31، 2012، ص.ص 1-16.

24. سليمان ناصر، يونس مونة، اثر كفاية راس المال في ربحية البنوك الإسلامية، مجلة إسراء الدولية للمالية الإسلامية، ماليزيا المجلد الثامن، العدد الأول، جوان 2017، ص.ص 60-91.

25. قويدري محمد، سبع فاطنة الزهراء، صيغ التمويل الإسلامي المعتمدة على فقه البيوع ومدى شمولها على مقاصد الشريعة الإسلامية، مجلة العلوم الإسلامية والحضارة، الاغواط، العدد 05، 2017، ص.ص 61-88.

26. خالد عمر إبراهيم محيسي، إبراهيم فضل المولى البشير، التمويل بصيغتي المشاركة والمراجعة واثرها على المخاطر التي تواجه المشروعات الصغيرة، مجلة العلوم الاقتصادية، جامعة السودان، للعلوم والتكنولوجيا، العدد 16، 2015، ص.ص 1-9.

- وقائع التظاهرات العلمية (المؤتمرات والملتقيات والايام الدراسية) :

27. مدايني أحمد، نحو تطبيق عملي مقترح لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بالاستصناع في الجزائر، الملتقى العلمي الأول حول: البحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2008 ص.ص 1-18.

28. محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للإستثمار العقاري، مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي وتمويله في الشرق الاوسط، جدة، 2006، ص.ص 1-29.

29. محمد احمد حسين، المضاربة في البنوك الإسلامية، مؤتمر بيت المقدس الإسلامي الخامس، فلسطين، 2014، ص.ص 1-12.

30. محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، 2002، ص.ص 1-13.

- منشورات المؤسسة :

31. البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات المالية المعاصرة، جدة، 2000.

32. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، المعايير الشرعية - النص الكامل للمعايير الشرعية - المنامة، 2017.

33. جامعة قاصدي مرياح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، مخبر الجامعة، المؤسسة والتنمية المحلية المستدامة، الدليل المنهجي لإعداد البحوث العلمية (المذكرة، الأطروحة، التقرير، المقال) وفق طريقة **IMRAD**، الجزائر 2015.

- الموسوعات :

34. علي جمعة محمد، أحمد جابر بدران، المراجعة، موسوعة فتاوى المعاملات المالية للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، المجلد 01، الجزء 01، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، 2009.

- المقابلات الشفهية :

35. غطاس وليد، رئيس قسم التمويلات، بنك السلام - الجزائر -، إجراءات التمويل العقاري في بنك السلام ، وكالة ورقلة 2018/03/22، (مقابلة شخصية).

- الإنترنت :

- الويب (WEB) :

36. حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، مصر.

26/02/2018 ,iefpedia.com/.../

37. Magazine of Toronto Financial Services Alliance, **Islamic Finance Working Group** CANADA ,may 2010.

28/02/2018,www.tfsa.ca/.../TFSA_IFWG_Prelim_Report_May14_2010_final.

38. Robin Matthews, Issam Tlemsani, Aftab Siddiqui, **ISLAMIC FINANCE**.

28/02/2018,www.nzibo.com/mortgages/isfmortgages.

39. Yahia Abdul-Rahman, Mike Maguid Abdelaaty, **ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED STATES**.

28/02/2018,<https://ribh.files.wordpress.com/.../islamic-home-financing-in-the-u...>

40. Gowling Lafleur Henderson, **ISLAMIC HOUSING FINANCE IN CANADA, 2010.**

01/03/2018,www.assaif.org/chi/content/download/.../1/.../Islamic_Housing.

41. www.alsalamalgeria.com

الملاحق

Acquisition d'un Logement Promotionnel Public auprès de l'ENPI

- Une Copie de la décision d'affectation de l'ENPI ;
- Un Acte de naissance N° 12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le relevé de compte bancaire ou postal des trois derniers mois
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite. (pour les retraités) ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK ALGERIA ;
- Le nom du notaire chargé de l'établissement des actes translatifs de propriété (adresse / Tel N° / Fax N° / Email).

Acquisition de terrain pour construction d'une habitation

Pour les salariés :

- Une promesse de vente sous seing privé ;
- La Copie de l'acte de propriété du terrain ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le Certificat d'urbanisme ou permis de construire ;
- Le plan de situation et les plans de masse ;
- Le Rapport d'existence et d'expertise du bien (établi par un expert qualifié de la banque) ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- La Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- La Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et fou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois ;
- Une attestation sur l'honneur de non endettement ou indiquant le montant du prêt déjà contracté.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires..

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Auto construction

Pour les salariés :

- L'acte de propriété du terrain enregistré et publié ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- La Copie certifiée du permis de construire en cours de validité ;
- Le devis estimatif et descriptif des travaux approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie légalisée de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- La Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Extension d'une habitation

Pour les salariés :

- L'acte de propriété enregistré et publié du terrain et du bien bâti ou l'acte de propriété accompagné du permis de construire et du certificat de conformité ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- La Copie certifiée du permis de construire au titre d'extension en cours de validité ;
- Le devis estimatif et quantitatif du coût de l'extension approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- Le planning prévisionnel de réalisation des travaux ;
- L'Attestation des travaux réalisés et constatés, approuvée par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Travaux d'aménagement, rénovation ou de restauration d'une habitation

Pour les salariés :

- La copie de l'acte de propriété enregistré et publié du bien immobilier ;
- Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le devis estimatif et quantitatif du coût de l'aménagement, de la rénovation ou de la restauration approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- L'Attestation des travaux réalisés et constatés, approuvée par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Une Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur Immobilier

Pour les salariés :

- Une Copie de l'attestation de réservation d'un logement neuf ; Ou une promesse de vente sous seing privé, délivrée par un promoteur public ou privé ou décision d'affectation ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB : Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Achat d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier

Pour les salariés :

- Une Promesse de vente sous seing privé ;
- La Copie de l'acte de propriété ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le Rapport d'existence et d'expertise du bien (établi par un expert qualifié de la banque) ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- La Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CAS NOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

الملحق رقم 02 مخرجات البرنامج الإحصائي SPSS للنموذج الخطي

Récapitulatif des modèles

Modèle	R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur standard de l'estimation
1	,864 ^a	,747	,684	107633,24576

a. Prédicteurs : (Constante), مجموعالتتمويلات

ANOVA^a

Modèle		Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
1	Régression	137012710833,817	1	137012710833,817	11,827	,026 ^b
	de Student	46339662368,183	4	11584915592,046		
	Total	183352373202,000	5			

a. Variable dépendante : التمولياللعقاريللافراد

b. Prédicteurs : (Constante), مجموعالتتمويلات

Coefficients^a

Modèle		Coefficients non standardisés		Coefficients standardisés	t	Sig.
		B	Erreur standard	Bêta		
1	(Constante)	-430847,950	192940,948		-2,233	,089
	مجموعالتتمويلات	,027	,008	,864	3,439	,026

a. Variable dépendante : التمولياللعقاريللافراد

الملحق رقم 03 مخرجات البرنامج الإحصائي SPSS للنموذج غير الخطي

Récapitulatif des modèles^b

Modèle	R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur standard de l'estimation	Durbin-Watson
1	,914 ^a	,835	,794	,40197	2,633

a. Prédicteurs : (Constante), مجموع التموليات

b. Variable dépendante : lny

ANOVA^a

Modèle		Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
1	Régression	3,270	1	3,270	20,235	,011 ^b
	de Student	,646	4	,162		
	Total	3,916	5			

a. Variable dépendante : lny

b. Prédicteurs : (Constante), مجموع التموليات

Coefficients^a

Modèle		Coefficients non standardisés		Coefficients standardisés	t	Sig.
		B	Erreur standard	Bêta		
1	(Constante)	8,789	,721		12,197	,000
	مجموع التموليات	1,340E-7	,000	,914	4,498	,011

a. Variable dépendante : lny

Tests de normalité

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistiques	ddl	Sig.	Statistiques	ddl	Sig.
StandardizedResidual	,200	6	,200*	,928	6	,566

*. Il s'agit de la borne inférieure de la vraie signification.

a. Correction de signification de Lilliefors

Autocorrélations

Série:StandardizedResidual

Décalage positif	Autocorrélation	Erreur standard ^a	Statistique de Box-Ljung		
			Valeur	df	approx. ^b
1	-,482	,323	2,231	1	,135
2	,011	,289	2,233	2	,327
3	,246	,250	3,199	3	,362
4	-,398	,204	6,999	4	,136

a. Le processus sous-jacent supposé est l'indépendance (bruit blanc).

b. Basé sur l'approximation Khi-carré asymptotique.

