



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي -الطور الثاني-

في الميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

فرع العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

دور البنوك الإسلامية في تمويل العقارات دراسة -حالة بنك السلام -

من إعداد الطالبة:

زكري إبتسام

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 10 جوان 2024

أمام اللجنة المكونة من السادة:

أ /بعيليش نور الدين (جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا

أ.د. / بوختالة سمير (أستاذ بجامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا

د /حجاج مراد (جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

2024/2023



إهداء

إلى عائلي المحبة، التي كان دعمها وتشجيعها الذي لا يتزعزع هو الضوء الذي أهتدي به طوال هذه الرحلة. لقد كان إيمانك بي هو الدافع الأكبر لي.

إلى زوجي العزيز، الذي كان حبه وصبره ودعمه الثابت لا يقدر بثمن. إن إيمانكم الراسخ بي أعطاني القوة لمتابعة هذا الهدف وتحقيقه. شكرا لكونك صخرتي وملهمتي.

إلى والدي الرائعين، الذين ساهمت تضحياتهم وحبهم وتشجيعهم اللامتناهي في تشكيل شخصيتي اليوم. لقد كان دعمكم هو الأساس الذي تقوم عليه كل إنجازاتي.

إلى أساتذتي الذين ساهمت حكمتهم وتوجيهاتهم في تشكيل مسيرتي الأكاديمية وأهمنتي للسعي لتحقيق التميز.

ميع الذين شاركوا في انتصارات وتجارب هذا المسعى الأكاديمي، أشكركم على لطفكم وصبركم وتفهمكم.

من إهداء طالبتكم : زكري إبتسام

شكر وتقدير

إن الشكر لله سبحانه وتعالى أولاً وأخراً .

ثم لوالديّ الكريمين على ما أولياه من رعاية وحرص على متابعة تعليمي وكذلك اتقدم بشكر لزوجي كريم كما أتقدم بالشكر الخاص إلى الأستاذ الفاضل و المحترم

" بوختالة سمير " الذي تفضل بإشرافه على انجاز هذه المذكرة وعلى كل ما قدمه من توجيهات وإرشادات .

كما أتقدم في هذا المقام أن أشكر الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة المذكرة .

أخيراً نسأل الله تعالى أن يوفقنا جميعاً و أن يبلغنا جميع منازل الناجحين، كل الشكر والتقدير لعائلتي و إلى كل من مد لي يد المساعدة .

زكري إبتسام

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري, من خلال دراسة ميدانية في بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة- إذ اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي, واستخدمنا أسلوب دراسة الحالة بالإضافة إلى المقابلة و الملاحظة كأدوات لجمع المعلومات, وقد تم تحليل نتائج الدراسة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام الجزائر الخاصة بسنوات الدراسة التي امتدت من 2011 إلى 2022 .

ولقد توصلت نتائج الدراسة إلى ضعف الدور الذي تقوم بيه البنوك الإسلامية في الجزائر في تمويل قطاع العقاري إلا أنها تبقى متميزة عن غيرها من البنوك التقليدية ليس فقط لاعتبارات شرعية و إنما اقتصادية كذلك.

الكلمات المفتاحية : بنوك, قطاع عقاري, تمويل بنك سلام

Through this study, we aim to find out the role of Islamic banks in the financing of the real estate sector, through a field study at Al Salam Bank Algeria-Ouargla agency - as we relied in this study on the descriptive analytical approach, and we used the case study method in addition to interview and observation as tools to collect information, the results of the study were analyzed based on the annual reports of Al Salam Bank Algeria for the study years that spanned from 2018 to 2022.

The results of the study found that the Islamic banks in Algeria play a weak role in financing the real estate sector, but they remain distinct from other traditional banks not only for Legality but also economic considerations.

Keywords: Islamic banks, real estate sector , real estate finance, Salam Bank

الصفحة	البيان
VI	الملخص
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الاشكال البيانية
أ-ب-ج	المقدمة
الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري	
3	المبحث الأول : مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري.
3	المطلب الاول : مدخل عام للبنوك الإسلامية
8	المطلب الثاني : التمويل العقاري
15	المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية
20	المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية
20	المطلب الأول : الدراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني : الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
24	المطلب الثالث: مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية عنها.
الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام	
21	المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة.
21	المطلب الأول: متغيرات و عينة الدراسة.

29	المطلب الثاني: أدوات الدراسة.
30	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة و مناقشتها
30	المطلب الأول: عرض وتحليل نتائج المتحصل عليها في بنك السلام الجزائر .
43	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.
47	الخاتمة
50	المراجع
53	الملاحق

قائمة الجداول

26	جدول (1-1) ملخص مقارنة الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية
33	جدول (1-2) التمويلات العقارية التي يوفرها بنك السلام الجزائر
35	جدول (2-2) سلفيات وحقوق على الزبائن
36	جدول (3-2) أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي
37	جدول (4-2) التمويل في الفترة (2011-2022)
39	جدول (5-2) تطور المدة المتبقية لبنك السلام (2021-2022)
40	جدول (6-2): التوزيع الجغرافي لبنك السلام-الجزائر - (2022)
41	جدول (7-2) التوزيع الجغرافي لبنك السلام-الجزائر - (2021)
42	جدول (8-2) جودة توفيق النموذج الخطي:
43	جدول (9-2) اختبار المعنوية الكلية للنموذج الخطي

قائمة الاشكال و المناهج

26	الشكل رقم (1-1) المراجعة للواعد بالشراء
27	الشكل رقم 2-1 : الإجارة
28	الشكل رقم (3-1) عقد الاستصناع
29	الشكل رقم (4-1) صيغة بيع الأجل لدى المصرف
39	الشكل (5-1) تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائر خلال فترة الدراسة

الملاحق

53	الملحق رقم 1 القوائم المالية (2021-2022)
64	الملحق رقم 2 استمارة طلب التمويل
67	الملحق رقم 4 تعهد كتابي من أجل توطين الأجر.
68	الملحق رقم 5 مخرجات spss

قائمة الرموز و المختصرات

ص	البيان	الرمز
31	السكن التساهمي	LSP
31	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	ENPI
33	دار السلام لامتلاك مسكن ترقوي عمومي	LPP

مقدمة

توطئة

يعتبر التمويل العقاري من أهم أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الأفراد لها ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات مقارنة بغيرها استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، وفي سبيل التيسير على الأفراد للحصول على العقارات ومنحهم تمويل أنسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات. فالتمويل العقاري يساهم في تنشيط السوق العقاري ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، إذ له تأثير إيجابي في تنشيط صناعة البناء والتشييد وتشغيل عدد كبير من اليد العاملة وهذا ما سوف نتطرق إليه في بنك السلام ، تؤكد قوانين المصارف الإسلامية الصادرة في العديد من الدول العربية ومنها الجزائر ، دور المصارف الإسلامية في إدخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الاجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة والإسهام في مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، من هنا كان لا بد من إلقاء الضوء على أساليب عمل البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري منها بنك السلام ، وما يمكن أن تسهم به في مجال حل مشكلة السكن التي تعاني منها دول كثيرة ومنها الجزائر .

وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

2_ طرح الإشكالية

ما مدى مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري في بنك السلام؟

وتتضمن هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

1. ما هي أهم المبادئ التي تحكم نشاط البنوك الإسلامية و ما هي أهدافها؟
2. ما هي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للقطاع العقاري في بنك السلام ؟
3. إلى أي مدى يساهم بنك السلام الجزائري في تفعيل التمويل العقاري، وتحديدًا في مجال فترة الدراسة؟

3_ فرضيات الدراسة:

و للإجابة عن هذه الإشكالية نصيغ الفرضيات التالية:

1. تتمثل مبادئ الصيرفة الإسلامية في مجموعة من القواعد والأسس القائمة على مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقرها هيئة الفتوى و الرقابة الشرعية.
2. هناك العديد من الصيغ التمويلية الإسلامية المستخدمة من قبل البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري و التي تتميز بالعديد من المزايا التي تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية .

المقدمة

3. يساهم البنك الإسلامي محل الدراسة في تفعيل تمويل القطاع العقاري بنسبة معتبرة ومقبولة من خلال العديد من الآليات المطبقة .

4- أهمية و أهداف الدراسة:

أهمية الدراسة :

- التعرف على الإسهامات المعرفية وأهم الأدبيات والدراسات المقدمة من طرف العديد من الباحثين، من أجل توفير قاعدة فكرية .
- تستمد هذه الدراسة أهميتها من أهمية النظام المالي الإسلامي وخاصة البنوك الإسلامية التي أصبحت محل اهتمام كثير من الاقتصاديين والباحثين حتى في الدول الغربية ، و ذلك 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 .

أهداف الدراسة :

- التطرق إلى أساسيات التمويل العقاري :
- معرفة ماهية التمويل العقاري والبنوك الإسلامية ؛
- إبراز صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية ؛
- إبراز صيغ التمويل العقاري المعتمدة من طرف بنك السلام ؛

5- مبررات ودوافع اختيار الموضوع:

مبررات ودوافع إختيار الموضوع : إختيار البحث في الموضوع كان علي أساس عدة مبررات و دوافع موضوعية و أخرى ذاتية

منها :

- الاهتمام بمجال البنوك و مدى تلاؤمه مع تخصص الذي ندرس فيه التطرق لهذا الموضوع بغية لفتح مجال البحث أمام المهتمين مسبقا .

- الرغبة الذاتية في البحث في هذا الموضوع و إسقاط الجانب النظري علي الجانب التطبيقي.

6- حدود الدراسة:

وتشمل مايلي:

- حدود الدراسة الحدود الموضوعية : لم يتم تناول جميع ما يخص التعاملات البنكية ،خصص فقط التمويل العقاري .
- الحدود المكانية في الجانب الميداني : سيتم إجراء دراسة ميدانية من خلال إجراء مقابلات مع عمال بنك السلام .
- الحدود الزمانية : إنجاز الدراسة ككل يتزامن مع السنة الجامعية 2011 - 2022 على يتم تخصيص شهري ومارس افريل من سنة 2024 لإجراء الدراسة الميدانية .

7- منهجية الدراسة:

بغرض الإلمام بجوانب البحث والإجابة على الإشكالية وإثبات صحة أو خطأ الفرضيات التي تم وضعها، بالإضافة إلى طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها، وبغرض القيام بالتحليل العلمي والمنهجي لهذه الدراسة، سنعتمد في الجزء النظري والتطبيقي على المنهج الوصفي التحليلي بمدف الإحاطة بجوانب الموضوع (البنوك الإسلامية والتمويل العقاري)، بالإضافة إلى عمليات التحليل والوصف وتفسير متغيرات الدراسة.

كما اعتمدنا على مجموعة من الأدوات لجمع الحقائق والمعلومات في هذه الدراسة التطبيقية حيث تمثلت في المقابلة الشخصية، والوثائق الرسمية للبنك، وبغرض الوقوف على الواقع العملي والفعلي لتطبيق مبادئ البنوك الإسلامية في عمليات التمويل العقاري بينك السلام، كما استخدم في الدراسة التطبيقية الأساليب الإحصائية المتمثلة في الجداول الإحصائية، النسب المئوية وكذلك برنامج SPSS .

8- خطة (تقسيمات) الدراسة :

لقد تم الاعتماد على خطة بحث تتكون من جزأين، جزء نظري و آخر تطبيقي، حيث أن الجزء النظري، يتناول الفصل الأول التأصيل النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري ، أما الجانب التطبيقي تناول دراسة على بنك السلام .

الفصل الأول: الادبيات

النظرية لتمويل العقاري

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

تمهيد

تعتبر تجربة البنوك الإسلامية في الكثير من دول العالم تجربة حديثة إلى حد ما، ومع ذلك استطاع هذا النوع من البنوك تحقيق نجاحات في وقت قياسي لتصبح منافسا قويا للبنوك التقليدية، بل وبديلا لها في كثير من الأحيان ذلك لكونها تعتمد على آليات مستمدة من الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بالتمويل والاستثمار، مبتعدة عن الفوائد الربوية التي تثقل كاهل المؤسسات و الأفراد .
ما جعل آليات التمويل في البنوك الإسلامية أفضل البدائل المتاحة أمام المؤسسات والأفراد لحصولها على التمويل الأمثل الذي يتنوع بين الآليات القائمة على المشاركات والقائمة على التنوع .

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

المبحث الأول : مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري.

ظهرت البنوك وانتشرت من منطلق حاجة المجتمعات الإسلامية إلى معاملات مصرفية تتوافق ومبادئ الشريعة الإسلامية وذلك بعيدا عن المعاملات المصرفية التقليدية المعتمدة في الأساس على مبدأ الفائدة (الربا) ، وقد ساهم ظهورها في تنمية وتطوير العديد من القطاعات الاقتصادية التي لعبت دورا بارزا في إحداث التنمية الاقتصادية في كثير من البلدان¹.

المطلب الأول: مدخل عام للبنوك الإسلامية .

الفرع الأول: مفهوم البنوك الإسلامية .

تعرف هذه الأخيرة على أنها:

❖ مؤسسات مالية ذات دور متميز في اقتصاديات الدول الإسلامية، بحكم تنوع خدماتها ونشاطاتها في إطار الشريعة الإسلامية وبعيدا عن التعاملات الربوية².

❖ مؤسسات مالية تتعامل وفق أحكام الشريعة الإسلامية وتهدف لتحقيق التنمية الاقتصادية بتوفير الاحتياجات التمويلية لمختلف المشاريع الاقتصادية³.

❖ مؤسسات مالية تعمل وفق المنهج الإسلامي، حيث تركز على التعامل ضمن الاقتصاد الحقيقي الذي يتصل بإنتاج السلع والخدمات وليس الاقتصاد النقدي الذي وجد لخدمة الاقتصاد الحقيقي⁴.

❖ يعرف على أنها البنوك أو المؤسسات المالية التي ينص قانون انتشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء⁵.

عموما، فالبنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تسعى لتوفير الخدمات المصرفية التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك من خلال⁶:

✓ عدم التعامل بالفائدة (الربا) أخذا وعطاء في جميع معاملاتهما.

¹ زياد جلال الدياغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن ، الطبعة الأولى 2012، ص 32
² صادق راشد الشمري، الصناعة المصرفية الإسلامية مدخل وتطبيقات دار اليازوري للنشر والتوزيع، الطبعة العربية 2014، عمان، الأردن، ص 34.

³ زياد جلال الدياغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص52.

⁴ احمد شعبان مجيد علي الصكوك والبنوك الإسلامية أدوات لتحقيق التنمية دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2013، ص 53

⁵ فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2006، ص92.

⁶ زياد جلال الدياغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص56.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

- ✓ اعتماد مبدأ الغنم بالغرم ، أي المشاركة في الربح والخسارة.
- ✓ اعتماد مبدأ أن النقود لا تنمو إلا من خلال استثمارها.
- ✓ الاستثمار وفق العقود التمويلية المشروعة، كالمشاركة، المضاربة، الإجارة الاستصناع، السلم... إلخ
- ✓ الاستثمار في الأنشطة والسلع والمنافع المباحة شرعا.
- ✓ ربط أهداف البنوك الإسلامية بأهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الفرع الثاني: أهمية البنوك الإسلامية .

ترجع أهمية وجود البنوك الإسلامية إلى ما يلي⁷:

- ✚ تلبية رغبة المجتمعات الإسلامية في إيجاد قنوات للتعامل المصرفي بعيدا عن استخدام أسعار الفائدة.
- ✚ إيجاد مجال لتطبيق فقه المعاملات في الأنشطة المصرفية.
- ✚ تعد البنوك الإسلامية التطبيق العملي لأسس الاقتصاد الإسلامي.
- ✚ طهرت البنوك الإسلامية كافة المعاملات من آفة الربا الآثمة وعواقبه الوخيمة وويلاته المفسدة للأخلاق والمخيمة للاقتصاد والمنذرة للإنسانية بالدمار المحيط.
- ✚ إن النشاط الاقتصادي سيزداد، لأنه يمنع الربا من البنوك، بهذا ستتحج الأمة بكل مواهبها وطاقاتها للأعمال الاقتصادية النافعة وتستغل كل ثرواتها خير استغلال.
- ✚ أرسيت قواعد العدل والمساواة في المغامر والمغرم وعمت المصلحة والفائدة في أكبر عدد ممكن من المواطنين.

الفرع الثالث: خصائص واهداف البنوك الاسلامية .

اولا : خصائص البنوك الإسلامية.

ثانيا: خصائص البنك الإسلامي.

⁷ عمر بن عبد العزيز المتزك، الربا و المعنلات المصرفية في نظر الشريعة الاسلامية، دار العاصمة للنشر و التوزيع، الرياض، الطبعة 3، 148 هـ ، ص 437-438 .

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

أن البنوك الإسلامية لها سمات تميزها عن غيرها من البنوك الأخرى سواء كان ذلك في تعاملاتها أو في خدمات أو في مبادئها وأهدافها والمتمثلة فيما يلي:

❖ **استبعاد التعامل بالفائدة:** النهج الاقتصادي في الاسلام بهذا الصدد موقف محدد وحاسم لا لبس فيه وهو (اسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته أخذاً وعطاءً)، وتعد هذه الخاصية المعلم الرئيسي والأول للمصرف الاسلامي وبدونها يصبح هذا المصرف ربوي آخر وذلك لأن الاسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليها .

❖ **توجيه كل جهة نحو الاستثمار الحلال:** من المعلوم أن المصارف الاسلامية مصارف تنموية بالدرجة الأولى، ولما كانت هذه المصارف تقوم على إتباع منهج الله المتمثل بأحكام الشريعة الإسلامية. لذا فإنها وفي جميع أعماله تكون محكومة بما أحله الله ، التقييد بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الاسلام يرتب ما يلي:

✓ توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة انتاج السلع والخدمات التي تشبع الحاجات السوية للإنسان المسلم.

✓ تحري أن يقع المنتج سلعة كان أم خدمة في دائرة الحلال.

✓ تحري أن تكون كل أسباب الانتاج (أجور - نظام عمل) منسجمة مع دائرة الحلال.

✓ تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع ومصصلحة الجماعة قبل النظر الى العائد الذي يعود على الفرد.

❖ **ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية:** ويأتي هذا من ناحية أن المصارف الاسلامية بطبيعتها الاسلامية تتراوح بين جانبي الإنسان المادي والروحي، ولا تنفصل في المجتمع الإسلامي الناحية الاجتماعية عن الناحية الاقتصادية فالإسلام وحدة متكاملة لا تنفصل في جوانب الحياة المختلفة، وتعتبر الإسلام التنمية الاجتماعية أساسا لا تؤدي التنمية الاقتصادية بشمارها إلا بمراعاته.

❖ **إحياء نظام الزكاة:** حيث تقوم هذه المصارف وانطلاقا من رسالتها السامية في التوفيق بين الجانبين الروحي والمادي معا، لذلك أقامت هذه المصارف صندوقا خاصا لجمع الزكاة تتولى هي إدارتها، وهي بذلك تؤدي واجبا لإلهيا فرضه الله على هذه الأمة.⁸

❖ **القضاء على الاحتكار:** وهو الذي تفرضه بعض شركات الاستثمار، تقوم المصارف وانطلاقا من وظيفتها الأساسية في التقييد في معاملاتها بالأحكام الشرعية بالقضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض الشركات المساهمة على أسهمها ، هذه الشركات تلجأ إلى إصدار الأسهم تمكنها من الحصول على رأس مال جديد وإبقاء أسهم الشركة محصورة في يد المساهمين فقط، أما المصارف

⁸ زهية مراد، "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2013—2017)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماسير في العلوم، المالية والمحاسبة، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميلة، 2018-2019، ص 8-9 .

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

الإسلامية فإنها لا تصدر السندات نظرا لأن فقهاء الشريعة قالوا بحرماتها ، بل أنها وبهدف زيادة راس المال والتوسع في أعمالها تفتح باب الاكتتاب على أسهمها أمام جميع الراغبين في ذلك.

❖ **المشاركة في الأرباح والخسائر:** الأساس الذي تقوم عليه المصارف الإسلامية هو المشاركة في الأرباح والخسائر، تطبيقا للقاعدة الشرعية "الغنم بالغرم" (الغنم يعني المكسب، والغرم يعني الخسارة)، فعلاقة البنك مع المودعين تؤسس على أساس عقد المضاربة الشرعي، وحيث يتم توظيف الأموال أما مباشرة في مشروعات تملكها البنوك الإسلامية أو مشاركة الغير في المشروعات.⁹

ثانيا : اهداف البنوك الإسلامية .

تهدف البنوك الإسلامية الى تحقيق مجموعة من الاهداف تجسد فيها القيم الإسلامية ويمكن أن تعرض أهم هذه الأهداف فيما يلي¹⁰:

❖ **الأهداف المالية:** وهي التوفيق بين اعتبارات السيولة ، الربحية و الأمان و تنمية الموارد .

وانطلاقا من أن البنك الإسلامي بالدرجة الأولى مؤسسة مصرفية إسلامية تقوم بأداء الوساطة المالية والتجارية بمبدأ المشاركة ، لذلك فيها العديد من الأهداف المالية التي تعكس مدى نجاحها في أداء هذا الدور في ضوء احكام الشريعة و تلك الأهداف المالية ما يلي :

أ. **جذب الودائع وتنميتها:** يعد هذا الهدف من اهم الأهداف الأساسية للبنوك الإسلامية ويمثل الشق الأول في عملية الوساطة المالية ، أهمية هذا الهدف الى انه يعد تطبيقا للقاعدة الشرعية و الامر الالهي الى عدم تعطيل الأموال واستثمارها ، بما يعود من الأرباح على المجتمع الإسلامي وأفراده وتعد الودائع المصدر الرئيسي لمصادر الأموال في المصارف الإسلامية سواء كانت ودائع انجاز وهي هذه الحالة تكون مزيج من الحسابات الجارية وودائع الاستثمار.¹¹

ب. **استثمار الأموال:** يمثل استثمار الأموال الشق الثاني من عملية الوساطة المالية ، وهو يعتبر كذلك من الأهداف الأساسية للبنوك الإسلامية ، حيث تعد الاستثمارات ركيزة العمل في المصارف الإسلامية و المصدر الرئيسي لتحقيق الأرباح سواء كانت للمودعين او المساهمين.

ج. **تحقيق الأرباح:** تعتبر الأرباح الحاصلة عن النشاط المصرفي الإسلامي، لأنها ناتج العملية الاستثمارية والعمليات المصرفية تنعكس في صورة أرباح موزعة على المودعين وعلى المساهمين وبالتالي فإن ازدياد أرباح البنك الإسلامي من أهدافه الرئيسية، من أجل أن

⁹ زهية مراد، "مرجع نفسه"، ص 9.

¹⁰ مصطفى كمال السيد طائل ، البنوك الإسلامية و المنهج التمويلين ، دار أسامة للنشر والتوزيع عمان الأردن ، 2012 ، ص 48.

¹¹ جميل احمد ، الدور التنموي للبنوك الإسلامية ، دراسة نظرية تطبيقية 1980 - 2000 مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر 2006 ص

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

يستطيع المنافسة والاستمرار في السوق المصري ، وأن المؤسسة الإسلامية إذ لم تحقق الربح من عملياتها الاستثمارية فلن تتمكن من الاستثمار والمنافسة في الأسواق المصرفية ، لأن تحقيق الربح فيها يكون دليلا على نجاح العمل المصرفي الإسلامي.

❖ **أهداف خاصة بالمتعاملين:** للمتعاملين مع المصارف الإسلامية أهداف متعددة يجب أن يحرص البنك الإسلامي على تحقيقها وهذه الأهداف تتمثل بما يأتي:¹²

أ. **تقديم الخدمات المصرفية:** يعد نجاح البنك الإسلامي في تقديم الخدمات المصرفية بجودة عالية للمتعاملين ، وقدرته على جذب العديد منهم ، وكذلك لما يميزه عن بقية البنوك التجارية عن تقديم الخدمات المصرفية حسب الأطر الشرعية ، ويهدف الحالة يعد نجاحا مهما للبنوك الإسلامية وهدفا رئيسيا لإدارتها.

ب. **توفير تمويل للمستثمرين :** تقوم البنوك الإسلامية باستثمار الأموال المودعة لديها من خلال أفضل قنوات الاستثمار المتاحة لها عن طريق توفير تمويل اللازم للمستثمرين ، أو عن طريق استثمار هذه الأموال من خلال الشركات المتخصصة التابعة للبنوك الإسلامية في المجالات الاستثمارية المختلفة ، أو القيام باستثمار هذه الأموال مباشرة سواء في الأسواق المحلية أو الإقليمية أو الدولية أيضا البنوك الإسلامية إلى وضع الأموال في المكان الصحيح لتصبح أداة ووسيلة في خدمة المجتمع.

ج. **توفير الأمان للمودعين:** من أهم عوامل نجاح البنوك الإسلامية مدى ثقة المودعين في المصرف لأن من أهم عوامل الثقة في المصارف توفير سيولة نقدية دائمة لمواجهة احتمالات السحب من ودائع تحت الطلب دون التسييل أصول ثابتة ، وتستخدم السيولة النقدية في البنوك الإسلامية في الوفاء باحتياجات سحب العملاء من الودائع الجارية من إنتاجية واحتياجات المصرف المصروفات التشغيلية بالإضافة إلى توفير التمويل اللازم للمستثمرين ، ولذلك نجد أن المصارف الإسلامية تقوم بحسن اختيارها للمشاريع والاستثمارات التي تمويلها والتي تضمن تحقيق عائد وللمصرف والمودعين من أجل تحقيق الأرباح.

❖ **الأهداف الداخلية:** إن للبنوك الإسلامية العديد من الأهداف الداخلية التي تسعى تحقيقها وتمثل هذه الأهداف بما يأتي:¹³

أ. **تنمية الموارد البشرية:** تعد الموارد البشرية العنصر الرئيسي لعملية تحقيق الأرباح في المصارف بصفة عامة ، وذلك لأن الأموال لا تدر عائدا لنفسها دون الاستثمار ، وحتى يحقق المصرف الإسلامي ذلك لا بد من توفر العنصر البشري القادر على استثمار هذه

¹² يعرب محمود إبراهيم الجبوري ، دور المصارف الإسلامية في التمويل والإستثمار ، دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 1، 2014 ص:35-39.

¹³ أحمد محمد علي، دور البنوك الإسلامية في مجال التنمية ،مجلة إتحاد المصارف العربية،البنك الإسلامي للتنمية ،ط3 ،جدة سنة 2001 ،ص19.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

الأموال ،وتوفير الخبرة المصرفية ولا يتم ذلك إلا من خلال العمل على تنمية مهارات أداء العنصر البشري في البنوك الإسلامية عن طريق التدريب للوصول إلى أفضل مستوى أداء في العمل.

ب. تحقيق معدل نمو للمصرف: تمثل الاستمرارية هدفا استراتيجيا للبنوك الإسلامية وسط المنافسة الشديدة مع المصارف التقليدية ،وذلك من خلال عملياتها المصرفية التي تعمل على تحقيق معدلات النمو الإقتصادي ،وزيادة الناتج القومي الإجمالي والقضاء على البطالة ، وتوجد العديد من الصيغ الاستثمارية الشرعية التي يمكن من خلالها استثمار أموال المودعين والمساهمين في المصارف الإسلامية ، على أن يأخذ البنك الإسلامي في اعتباره عند استثماره الأموال المتاحة تحقيق التنمية الاجتماعية.

ج. الانتشار الجغرافي و الاجتماعي: من أجل تحقيق البنوك الإسلامية أهدافها السابقة ،إضافة إلى توفير الخدمات المصرفية والاستثمارية للمتعاملين، فلا بد لها من الانتشار بحيث تغطي أكبر شريحة من المجتمع، توفر لجمهور المتعاملين الخدمات المصرفية في أقرب الأماكن ولا يتم تحقيق ذلك إلا من خلال الانتشار الجغرافي في المجتمعات.

المطلب الثاني: التمويل العقاري .

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري .

إن التمويل العقاري يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة و العقار من جهة أخرى، فهو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها أيضا يضم الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يسير دائما المال للوفاء بالمدفوعات.

والتمويل العقاري هو عبارة عن : " تمويل شراء عقار، أو حق انتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه، أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها " .¹⁴

وهو عبارة عن : " قرض طويل الأجل بمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ المصرف بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل " .¹⁵

¹⁴ هشام حد القاضي، التمويل العقاري ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية- مصر، 2011.

¹⁵ علي محد شهلوب ، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007، ص 312.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

ويعرف كذلك بأنه : " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات، و منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة " .¹⁶

الفرع الثاني: أهمية وخصائص التمويل العقاري .

اولا: أهمية التمويل العقاري .

تتمثل أهمية التمويل العقاري في ما يلي¹⁷:

- ✓ يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية ، من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه ضبط إيقاعاته؛
- ✓ يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل محدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس؛ لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الإنفاق دفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط، وهذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها.
- ✓ يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:
 - توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو بائعيها؛
 - دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛
 - تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من المشاكل الاجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي؛
 - تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

ثانيا: خصائص التمويل العقاري .

يتميز التمويل العقاري بعدة خصائص وهي:

✚ التمويل العقاري عقد مالي :

¹⁶ ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر ، 2002، ص 10.
¹⁷ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الأنبار العراق، ديسمبر 2017، ص ص 9-10.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري؛¹⁸

التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع :

بما أن التمويل العقاري يعتبر من العقود يتبادر إلى أذهاننا انه يدخل في عقود المدة، باعتباره ائتمان طويل الأجل لأنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها التمويل العقاري عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بما، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل؛¹⁹

التمويل العقاري من عقود الإذعان :

عقد الإذعان هو : عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو القبول، ويتميز هذا النوع بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر حيث يفرض عليه شروطه دون مناقشتها وترجع هذه السيطرة إلى اختبار فعلى أو قانوني للطرف القوي؛²⁰

التمويل العقاري من عقود الاستهلاك :

يعتبر التمويل العقاري عقدا استهلاكيا كون العقار المخصص للسكن يعد أحد الحاجات الأساسية التي يسعى الإنسان للحصول عليها، فعملية شراء العقار أو استئجاره أو التعاقد عليه بأي صورة كانت، إذ كان الهدف من ذلك ليس التجارة وإنما هذه العملية هي عملية استهلاكية؛²¹

الفرع الثالث: أنواع التمويل العقاري .

أ. التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل.²²

¹⁸ عرار الياقوت، (التمويل العقاري)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر '2009، ص 22.

¹⁹ محجوب خلفي، آليات التمويل العقاري في النوك الإسلامية، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2015، ص9.

²⁰ المرجع السابق، ص 10.

²¹ نعاة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية بالجزائر، (مجلة الحقوق والحريات)، بسكرة، عدد تجريبي، 2014، ص 132.

²² مجد سويلم، "إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية الحديثة"، دار الطاعة الحديثة، بدون طعة، القاهرة، ص 30.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

1 - قروض قصيرة الأجل: يقصد به القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، فتمويل استرداد مواد البناء من الخارج، وتنفيذ بعض المشاريع الإعجازية السكنية عادة ما يستدعي تمويلًا عن طريق قروض قصيرة الأجل والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط في الجزائر والذي أصبح يعرف تطورًا تمويلًا للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

2 - قروض طويلة الأجل: يقصد بها القروض التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانًا إلى غاية عشرين سنة، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مبان بمختلف استعمالاتها المهنية... الخ).

وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين، حيث تدعم هذه المصارف قطاع السكن من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات، وطبيعة عمل هذه البنوك يختلف عن بقية البنوك التجارية الأخرى، حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض قصيرة الأجل لهذا فإن البنوك العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل طويل الأجل.

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر، من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

ب . التمويل تبعًا للمصدر: ظهر هذا النوع من التمويل حديثًا، اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرًا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية .

ويمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية وأخرى خارجية:²³

1 - المصادر الداخلية للتمويل: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقترضين باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

وإن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر ومن جديد كأحد المصادر التمويلية المحلي، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك ما نسبته 98 % من هذه البنوك فيما تتراوح نسبة امتلاكها في دولة المغرب ما بين 50% و 80% .

²³ محمد رشيد شبيحي، "الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات"، دار الجامعة الحديثة، بدون طبعة، مصر، 1998م، ص 301.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

2 -المصادر الخارجية للتمويل: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهرت العديد من الأنشطة الاجتماعية (كالسكن، التعليم، الصحة العمومية)، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة، ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء.

ج . التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة: إن ملكية الأموال المستثمرة في النشاط السكني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية،

ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى: تمويل عام، تمويل خاص، تمويل تعاوني: ²⁴

1 -التمويل العام: هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإجازة والبناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 60 % .

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

فحجم الالتزامات الدولية يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 60 % من الميزانية العامة للدولة ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره للأموال التي تحتاج إليها من عمليات البناء والانجاز.

وعليه يمكن استنتاج أنه لا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى حكم سياستها العامة.

2 -التمويل الخاص: هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من الأموال لبناء وانجاز السكنات، يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية لنظام البنكي.

²⁴ إسماعيل إبراهيم الشبح درة، "اقتصادية الإسكان"، مطبعة الرسالة، بدون طبعة، الكويت، 1974، ص، 36، 37.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

3- التمويل التعاوني: يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنحاز نمط من السكنات، فعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فالجزائر عرفت هذا النوع من التمويل على اثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 79-72 الصادر في أكتوبر 1976م.

الفرع الرابع : خطوات واتفاقيات التمويل العقاري .

اولا :خطوات التمويل العقاري .

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق وسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلا من قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلا فور التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات:²⁵

✚ **التقييم الائتماني للأفراد:** تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.

✚ **التسجيل العقاري:** إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.

✚ **التغطية التأمينية:** تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

ثانيا: اتفاقيات التمويل العقاري :

يتكون التمويل العقاري من اتفاقين هما:²⁶

²⁵ فريد راغب النجار ، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري - الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الإسكندرية ، مصر ، 2009 ، ص183.

²⁶ صلاح الدين السيسى ، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة - مصر، 2009، ص 50-51.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

✚ **الاتفاق الثنائي:** إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة، وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وأن يتضمن البيانات التالية:

✓ مقدار التمويل وملحقاته و العائد المتفق عليه وشروط الوفاء به.

✓ الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

✚ **الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري:** إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على ما يلي:

✓ الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمانه.

✓ مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها.

✓ التزام المقترض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع.

✓ التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض وأن يكون خاليا من أية حقوق عينية للغير .

✓ الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

✓ تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال ، التي يقترضها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على أنه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض.

ثالثا: أطراف التمويل العقاري .

تدور عملية التمويل بين ثلاثة أطراف وهم²⁷:

■ **الممول:** هو من يتولى ممارسة نشاط التمويل العقاري؛

■ **المستثمر:** هو الشخص الذي يمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري والراغب بالحصول على العقار الممول؛

²⁷ بلطرش زهور ، التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه في نقود وبنوك، قسم علوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022، ص11.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

- **البائع:** هو الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر شرائه (إن كان التمويل لشراء عقار) وقد يكون العقار غير موجود فيدخل المفاوض طرف ثالث باعتباره الطرف الذي سيبنه ويسمى الصانع في الاستصناع الموازي الشرعي (ويكون التمويل لبناء عقار)، أو ربما يكون موجود لدى المستثمر لكن بحاجة إلى تحسين فيدخل المفاوض الطرف الثالث للقيام بأعمال التحسين (ويكون التمويل لتحسين وترميم عقار).

المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية .

تتخذ البنوك الإسلامية مجموعة متنوعة من أساليب التمويل، وأكثر الصيغ الموجهة للقطاع العقاري المربحة، المشاركة، الاستصناع، الإجارة المنتهية بالتملك.

الفرع الأول: صيغة المراجعة المؤجلة للأمر بالشراء .

المراجعة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من : عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بشراء عقار، فيشترطه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك بيع تقسيط.

أو هي : أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة (عقار)، فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (عقار) بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعه إليه بثمن مؤجل ، ويتم صيغة التمويل العقاري بالمراجعة الأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:

✓ **طلب العميل للتمويل بالمراجعة:** وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد و آلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات ليساعد المصرف في توفير المطلوب.

✓ **دراسة وتحليل طلب العميل:** تقوم إدارة أو قسم المراجحة بدراسة عملية المراجعة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

✓ **تنفيذ العقد:** بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مراجعة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة ، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن و هامش ربح للمصرف والتمن الإجمالي، ثم يشترط المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

الفرع الثاني: المشاركة المتناقصة .

تصنف صيغة المشاركة من العقود المستجدة المخضعة عن عقد الشركة، ولها أهمية كبيرة في ضوء احتكار التكنولوجيا وندرة

الإملاءات المالية.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

اولا: تعريف المشاركة والمشاركة المتناقصة .

المشاركة لغة هي : مخالطة الشريكين. وهو خلاف الانفرد، فيكون فيه الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما.

عقد الشركة في الفقه الإسلامي يتفرع عن أصله هياكل فرعية منها : شركة العنان. الأبدان. المفاوضة والوجود. وأبرزها شركة

العنان. وشروط هاته الأخيرة هي جملة شروط التي تطبق على المشاركة المتناقصة كونها جزء منها، ومما جاء في تعريف المشاركة المتناقصة

تعريف مجمع الفقه الإسلامي بقوله المشاركة المتناقصة: معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل يتعهد فيها

أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجيا سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى. وجاء في المعيار

الحادي عشر الخاص بمهئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة

الآخر تدريجيا إن أن يمتلك المشتري المشروع بكامله، ولا بد من أن تكون غير مشترط فيها البيع والشراء. وإنها يتعهد الشريك بذلك

بوعد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العاقدين في الآخر²⁸.

ثانيا: أهميتها الاقتصادية .

تعتبر المشاركة المتناقصة طريقة وأداة تصلح للتمويل العقاري بمختلف أنواعه، بدلا من القروض الربوية والرهون المرتبطة بها، والتي

كانت سببا رئيسا في خلق الأزمات العقارية، لذلك فنجاح تطبيق المشاركة المتناقصة مرتبط بتوفر الشروط التالية:

✓ أن تطبق على المشاركة المتناقصة الأحكام العامة للشركات، وبخاصة أحكام شركة العنان؛ وهي أن يشترك اثنان في مال لهما

على أن يتجرا فيه والربح بينهما . وعليه لا يجوز أن يتضمن عقد الشركة أي نص يعطي أيا من طرفي المشاركة الحق في

استرداد حصته من رأس مال الشركة؛

✓ لا ينبغي اشتراط تحمل أحد الشريكين وحده مصروفات التأمين أو الصيانة ولو بحجة أن محل الشركة سيؤول إليه؛

✓ أن يقدم كل من الشريكين حصة في موجودات الشركة، سواء كانت مبالغ نقدية أو أعيانا. يتم تقويمها، مثل الأرض التي

سيقام البناء عليها، أو المعدات التي يطلبها نشاط الشركة. وتعتمد حصص الملكية الخاصة لكل طرف لتحميل الخسارة إن

وقعت، وذلك في كل فترة بحسب تناقص حصة أحد الشركين وتزايد حصة الشريك الآخر؛

²⁸ هيئة المحاسبية والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية. مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض-1 السعودية. 2017. المعيار الشرعي المعيار رقم 12، ص345-347.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

- ✓ تحديد النسب المستحقة لكل من أطراف الشركة (المؤسسة والعميل) في أرباح أو عوائد الشركة. ويجوز الاتفاق على النسب بصورة مختلفة عن حصص الملكية، ويجوز استبقاء نسب الأرباح ولو تغيرت حصص الملكية، ويجوز الاتفاق بين الطرفين على تغييرها تبعاً لتغير حصص الملكية بمبدأ حميل الخسارة بنسبة حصص الملكية؛
- ✓ لا ينبغي اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح لأحد الطرفين؛
- ✓ إصدار أحد الشريكين وعدا الشراء ملزماً يحق بموجبه لشريكه تملك حصته تدريجياً من خلال عقد بيع عند الشراء وبحسب القيمة السوقية في كل حين أو بالقيمة المتفق عليها عند الشراء ولا يجوز اشتراط البيع بالقيمة الاسمية؛
- ✓ تنظيم عملية تملك حصة المؤسسة من قبل شريكها بأي صورة يتحقق غرض الطرفين. مثل التعهد من شريك المؤسسة بتخصيص حصته من ربح الشركة أو عائدها المستحق له ليتملك بها حصة نسبية من حصة المؤسسة في الشركة أو تقسيم موضوع الشركة إلى أسهم يقتني منها شريك المؤسسة عدداً محدد كل فترة إلى أن يتم شراء شريك المؤسسة الأسهم بكاملها فتصبح له الملكية المنفردة محل الشركة؛
- ✓ أحد أطراف الشركة استتجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة مهما كانت، ويظل كل من الشريكين مسؤولاً عن الصيانة الأساسية لحصته في كل حين.

الفرع الثالث: الاستصناع والاستصناع الموازي .

- يصلح الاستصناع والاستصناع الموازي من أجل التمويلات العقارية بجميع أنواعها. مثل المشاريع السكنية وبصفة خاصة تلك التي يجب فيها تتوفر فيها تكنولوجيا مفقودة محلياً، وتحتاج يد ماهرة وفنية. وتتوفر فقط عن طريق الشركات الأجنبية المتعددة الجنسيات²⁹
- اولاً: تعريف الاستصناع و الاستصناع الموازي .

عند أهل الاقتصاد يعرف الاستصناع المصرفي بأنه : عقد بين الصانع والمتصنع على سلعة موصوفة في الذمة، تدخل فيها الصنعة مقابل ثمن يدفع مقدماً أو مؤجلاً على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسبما يتفق عليه الطرفان. يقوم بموجبه الصانع بصناعة السلعة أو الحصول عليها من السوق عند حلول موعد تسليمها، وقد طورت المصرفية الإسلامية هذا العقد ليكون أداة تمويلية تستخدم عند الرغبة في صناعة وتشبيد الطائرات والسفن والمباني والمعدات والآلات المصنعة مواصفات خاصة.

كما يصنف عند مفكري الاقتصاد الإسلامي للعقود المسماة الأصيلية والقديمة التشريع، كأن يقول لصاحب خف أو مكعب أو صفار اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا أي برمة تسع كذا ووزنها كذا على هيئة كذا وكذا ويعطي الثمن المسمى أو لا

²⁹ محمد فرحات زواري، نفس المرجع السابق، ص 85.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

يعطي شيئا فيقبل الآخر منه الثاني في دليله وهو الإجماع العملي وهو ثابت بالاستحسان والقياس أن لا يجوز و هو قول زفر لكونه بيع المعدوم وتركناه للتعامل و هو ما يسمى باستحسان الإجماع وهو أن ينقذ الإجماع في أمر على خلاف مقتضى القاعدة كما في صحة عقد الاستصناع الذي عرفناه فهو في الأصل أيضا بيع معدوم لا يجوز وإنما جوز بالإجماع استحسانا للحاجة العامة إليه.

ثانيا: كيفية استقادة المصارف الإسلامية من عقد الإستصناع .

الاستصناع عقد فيه مرونة تيسر للمصارف الإسلامية استخدامه في تعاملها مع الجمهور، لما فيه من إمكانية تعجيل الثمن أو تقسيطه، ويمكن للمصرف أن يدخل هذا المجال على أساس أنه مستصنع أو على أساس أنه الصانع، ومن المعلوم أن المصارف لها رؤوس أموال كبيرة تمكنها الدخول في عالم الصناعة والإنشاءات والمقاولات، وذلك يمكنها من صناعة المشاريع السكنية والمباني وإنشاء الطرق والبنى التحتية التابعة لها، لأن رأس المال له دور رئيس في ذلك، فيقوم المصرف بذلك كله بإدارة متميزة وطاقم له خبرة في مثل هذه الأمور. حتى تكون العواقب محمودة³⁰.

ثالثا: الاستصناع الموازي وأهميته في المصارف الإسلامية.

أول هندسة لعقد الاستصناع كانت ابتكار المصارف الإسلامية لما يعرف بالاستصناع الموازي. وقد جاء هذا الابتكار ليفي هذا العقد بمتطلبات العمل المصرفي، والاستصناع الموازي هو الذي يتم بين المؤسسة المالية في عقد الاستصناع (الأصلي) الأول بصفة كونها بائعا . وبين صانع آخر يتولى صنع الشيء بمواصفات مشابهة للمصنوع المتفق عليه في العقد الأول، بصفة كون المؤسسة المالية من الباطن. ويتولى صنع الشيء بمقتضى الاستصناع الموازي. دون أن يكون هناك أي مستصنعا ارتباط بين العقدين، فلا توجد علاقة حقوقية أو مالية بين المشتري النهائي الفعلي وبين الصانع البائع الفعلي، يمكن تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري في عدة تطبيقات مختلفة، كبناء المساكن والعمائر وغيرها. وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة فيها . كما يمكن أن يكون الاستصناع في تخطيط الأراضي وإنارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها... إلخ. وغير ذلك من الأدوات العقارية والتي يمكن الاستفادة من الاستصناع فيها، تحت بعض الشروط أهمها³¹:

✓ أن تبرم المؤسسة بصفتها مستصنعا عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المريل للجهالة وتدفع ثمنها نقدا عند توقيع العقد لتوفير السيولة للصانع، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع موازي مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته. وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين؛

³⁰ أسامة محمد الصلابي، اختيارات الحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه العمالات، ط01، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2011، ص 358.

³¹ هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، الاستصناع والاستصناع الموازي، المعيار رقم 11 ، ص 306-307.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

أن تتحمل المؤسسة نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفتها صانعا تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المتصنع (العميل). ولا يحق لها أن تحول التزاماتها مع العميل إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي :

لا ينبغي الربط بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ولا يجوز التحلل من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر، وكذلك التأخير أو الزيادة في التكاليف، ولا مانع من اشتراط المؤسسة على الصانع في الاستصناع الموازي شروطا (بما فيها الشرط الجزائي) مماثلة، للشروط التي التزمت بها مع العميل في الاستصناع الأول أو مختلفة عنها.

الفرع الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك .

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الإسلامية ومؤسسات التمويل ، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

والإجارة التمويلية في العقار هي : طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل باستئجار عقار . فيشتره المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الإيجاري ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن المصرف يملكه إياه بالبيع بناء على وعد سابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد وتسمى الإيجار المسمى بالتمليك أو الإيجار مع الوعد بالتمليك، أو الإيجار مع التملك اللاحق.

ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية :³²

- ✓ يتقدم العميل بطلبه ورغبته في اجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف (السكن).
- ✓ يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع.
- ✓ يوكل المصرف للعميل بتسلم المسكن. ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحدودة.
- ✓ يؤجر المصرف للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة. ويعده بتملك المسكن له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.
- ✓ عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة. يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

³² دوفي قرمية، صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

✓ وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم حيث تأخذ شكل القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن بعد سداد القرض على أقساط.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة .

سنحاول تطرق في هذا المبحث إلى عرض ومناقشة عدة دراسات سابقة لها علاقة و ارتباط بموضوع دراستنا، ومقارنتها بما وذلك من خلال ثالث مطالب، حيث يتناول المطلب الأول الدراسات السابقة باللغة العربية، والمطلب الثاني الدراسات باللغة الأجنبية، والمطلب الثالث نستعرض مناقشة الدراسات السابقة و ما يميز الدراسة الحالية عنها.

المطلب الأول : الدراسة باللغة العربية .

1- من اعداد عليش فطيمة , عروس أمينة, فرقاني سومية بعنوان: تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك (بنك البركة الجزائري -وكالة البلدية),مجلة الاقتصاد الدولي والعملة ,المجلد03, العدد02, 2020 :

تطرت هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد (الإجارة المنتهية بالتمليك) في مجال التمويل الإسلامي و إبراز أهم الخصائص لها وتطبيقها في البنوك الإسلامية ونخص بالذكر في حالة تمويل عقاري ، فهي من أهم الصيغ الإسلامية المستحدثة في مجال الإجارة الشرعية ، وقد تم الاعتماد على تطبيقها لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، و ذلك خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمطالبات نموها وتوسعها،وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي , و توصلت الدراسة إلى:

* عقد الإجارة المنتهية بالتمليك : أحد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا و هو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود و له عدة صور تشتمل كل صورة أمور و قيود .

*عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو : امتداد للبيع بالتقسيط بصورة تأجري ينتهي بالتمليك مع احتفاظ البائع بالملكية أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط .

* تعتبر مخاطر التمويل بالإجارة اقل نظرا لبقاء ملكية الأصل للمؤجر، وهو ما ينفي الحاجة إلى ضمانات، ضف إلى أنه يتسم بالمرونة ، بحيث يتم ربط أقساط الإيجار بتوقيت التدفقات التي تحققها العين المؤجرة.

2 - من اعداد شاعر إيمان تحت عنوان " عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، دراسة حالة بنك السلام فرع برج بوعريبيج- " 2023/2022 :

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة عمليات التمويل العقاري المطبقة في المصارف الإسلامية، من أجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، مع استخدام الوثائق الرسمية للمؤسسة محل الدراسة، من خلال التطرق إلى التأصيل النظري للمتغيرات الدراسية، وإجراء دراسة تطبيقية على بنك السلام وكالة برج بوغريج.

توصلت نتائج الدراسة التطبيقية بوجود صيغ تمويلية متعددة يتم التعامل بها من قبل مصرف السلام و هو ما يعرف باتفاق التمويل العقاري الذي يعتبر طريقة تمويل مستحدثة في السوق العقاري الجزائري تخضع للضوابط الإسلامية، كما توصلت الدراسة على وجود صيغ أخرى.

3 - من اعداد لالوسي فريال تحت عنوان " دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة- دراسة حالة الجزائر- " : 2021/2020

هدف الدراسة توضيح أهمية التمويل بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والعقبات التي تواجهها للحصول عليها؛

-فهم تقنية التمويل عن طريق القرض الإيجاري، وكيفية الاستفادة من هم بالنسبة لمؤسسات الصغيرة و المتوسطة؛

ومن اهم النتائج التي توصل اليها الباحث ، من خلال تحليلنا لمجموعة من تعاريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في بعض الدول عبر العالم، يظهر جليا الغموض الذي لا يزال يشوب تعريفها واختلافه من دولة لأخرى، وهذا راجع إلى عدة عوامل اقتصادية وسياسية وتقنية؛

أصبح موضوع تنمية المؤسسة الصغيرة والمتوسطة في مختلف مجالات النشاط الاقتصادي يلقي اهتماما متزايدا من طرف المنظمات الدولية والمحلية، فضلا عن اهتمام الباحثين الاقتصاديين بها، باعتبارها من أفضل وسائل الانعاش الاقتصادي؛

4 - الدراسة من اعداد قداري فاضل تحت عنوان " أهمية البنوك التجارية في تمويل القروض السكنية -دراسة ميدانية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- لوكالة تيارت- " : 2022/2021

هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف وهي إبراز مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن. وإعطاء المفاهيم والتعريفات الخاصة بالقروض العقارية. وإبراز كيفية منح القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك.

و قد خلصة الدراسة الي نقاط التالية :

-يعتبر قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالقطاع البنكي في الجزائر خاصة في السنوات الأخيرة.

-على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن إلا أنها تعتبر غير كافية مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

-عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة، على الرغم من العدد الهائل للسكنات المنجزة والمسلمة من خلال مخططات المليونية التي تبنتها الدولة في السنوات الأخيرة.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم المؤسسات المالية التي ساهمت بقسط كبير في التكفل بشمولية السكن في الجزائر إلى جانب الدولة.

5 - . بلال عبدلية و مأمون جوال 2018 / 2019 آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية :

هدفت الدراسة الي الوقوف على الدور الفعال للبنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري، و كذلك تحديد أهم الصيغ والأساليب المتبعة في البنوك الإسلامية ومدى فعاليتها في مجال التمويل العقاري.

البنوك الإسلامية هي : مؤسسات تمويلية بالدرجة الأولى تعمل من اجل الوصول إلى الرفاهية الاقتصادية والعدالة الاجتماعية و لما تمتلكه من مبادئ وأحكام تتميز بالمرونة وتنكيف مع متطلبات كل عصر.

حيث تم التأكد من أن البنوك الإسلامية تمتلك مجموعة من الأساليب والصيغ التمويلية المتنوعة والقائمة على أسس مختلفة.

6 . جوهري ميلود 2017/2018 دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري دراسة حالة بنك السلام - الجزائر - للفترة الممتدة من 2011-2016 :

هدفت هذه الدراسة إلى تبيان دور البنوك الإسلامية في تمويل وإثراء القطاع العقاري في الجزائر بمختلف الصيغ التمويلية، ولتحقيق أهداف الدراسة وتحديد الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، تم اعتماد الطريقة الإحصائية، الانحدار الخطى البسيط باستخدام برنامج SPSS.

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

7 . محمد الامين خلفاوى 2016/2017 ، التمويل العقاري في البنوك التجارية (دراسة حالة بنك الجزائري الخارجي - وكالة ورقلة) تهدف هذه الدراسة إلى توضيح آليات تسيير ملف طلب تمويل عقاري في بنك تجاري متمثلا في بنك الجزائر الخارجي وكالة ورقلة رقم 32،

من أجل معالجة موضوع الدراسة والإمام بجوانبه والإجابة عن الإشكالية المطروحة تم اعتماد على المنهج الوصفي في الجزء النظري من البحث،

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

كما تم اعتماد على منهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية، تمثلت الأدوات المستخدمة اعتماد أسلوب المقابلة البرامج الإحصائية المستخدمة في الدراسة التطبيقية فتمثلت في برنامج Excel.

خلصت الدراسة إلى ضعف حجم القروض العقارية في هذه الوكالة ووجود معايير وإجراءات تتخذها هذه الأخيرة قبل منح قرار التمويل لكل نوع من أنواع التمويل العقاري .

8 . لبوخ مريم – بوشامة مصطفى 2019/2018 ، التمويل العقاري الإسلامي للسكن: عقد الاستصناع نموذجاً :

تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة إمكانية تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري المخصص للسكن،

يعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع الدراسة ثم تحليلها، أما المعلومات المرتبطة بالمشكلة بالنسبة للمنهج الاستقرائي فينصرف إلى كيفية تطبيق عماد الاستصناع كبديل للتمويل العقاري التقليدي. وخلصت في الأخير إلى ان تطبيقات الاستصناع واسعة ومتعددة ويمكن الاستفادة منه في تمويل المساكن قيد الانجاز، أو المساكن الجاهزة.

المطلب الثاني : الدراسة الأجنبية .

2022 Mohammed El-Sayed Selim

Islamic finance based rent to own real estate financing and its effect on demand, sales and the growth of real estate development

الهدف من هذه الدراسة هو استكشاف كيف يمكن لأسلوب التمويل من الإيجار إلى التملك أن يعزز ويزيد الطلب والمبيعات والنمو في قطاع العقارات. تعتبر الدراسة عبارة عن تحليل نظري بحث حيث تم تطوير نماذج رياضية ومالية لإنشاء أسلوب التمويل من الإيجار إلى التملك كأداة صالحة ومنهجية للتطوير العقاري. يعتبر أسلوب التمويل من الإيجار إلى التملك خاليًا من الديون وبدون فوائد، ويمكن لكل من المشترين والبائعين حساب خيارات مختلفة للدفوعات الشهرية والمدة والمعلومات الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، تم تطوير نموذج الانحدار المتعدد وتطبيق المشتقات الجزئية لتقييم التأثيرات الفردية لكل من المتغيرات التوضيحية على المتغير التابع. توصلت الدراسة إلى أن الفائدة المضمنة في الأسعار المتضخمة لأسلوب التمويل من الإيجار إلى التملك لن تساعد في الضرر بل ستؤثر سلبًا على الطلب والمبيعات ونمو القطاع العقاري. تساهم الأقساط الأصغر وفترات السداد الأطول وضمان إعادة الشراء والتسجيل المجاني والتأثيرات الإيجابية على الجودة بشكل إيجابي في الطلب والمبيعات ونمو القطاع العقاري العقارات والبائعين ومطوري العقارات والحكومات وصانعي السياسات وعلماء الأبحاث والمنظمين العقاريين والأكاديميين في جميع أنحاء العالم.

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

2013 Xiaoxin Liu ; Jichang Dong

Financing of Low-Rent Housing REITs in China

تهدف هذه الورقة لاستكشاف تطبيق صناديق الاستثمار العقاري محاكاة قائم على الوكيل لصناديق الاستثمار العقاري للإسكان المنخفض الإيجار في أسواق الإصدار والتداول. التغلب على صعوبة الافتقار إلى نماذج وبيانات صناديق الاستثمار العقارية ذات الصلة في الصين، نجد أن دخل الإيجار والدعم الحكومي، وسعر الفائدة الثابت في السوق، ونسبة أرباح صناديق الاستثمار العقاري للإسكان المنخفض الإيجار وصندوق فائض السوق يؤثر على تمويل صناديق الاستثمار العقاري للإسكان المنخفض الإيجار.

Robin Matthews, Issam Tlemsani, Aftab Siddiqui

ISLAMIC FINANCE

هدفت هذه الدراسة إلى البحث في بعض الجوانب الاقتصادية والمالية لصناعة الخدمات المالية الإسلامية في المملكة المتحدة، 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.

Gowling Lafleur Henderson, 2010

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 و هو 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.

المطلب الثالث: مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية عنها.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تبيان أوجه التشابه بين دراستنا مع الدراسات السابقة في الفرع الأول، و في الفرع الثاني تطرق إلى أوجه الاختلاف. مكانة الدراسة الحالية ضمن الدراسات السابقة.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

إن من دوافع المضي في هذه الدراسة هو الشح الكبير للدراسات العربية والأجنبية لربط بين متغيرات الدراسة، خاصة إذا قارننا مع الدراسات السابقة، إن مكانة دراستنا الحالية ضمن الدراسات السابقة، تتجلى بوجود مفهوميين مختلفين، لذلك في هذه الدراسة، سوف نهتم بعمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية كالآتي:

- إن هذه الدراسة تتماثل مع الدراسات السابقة من حيث تناولها لمتغيرات الدراسة (التمويل العقاري) والمصارف الإسلامية؛ كل الدراسات السابقة تمت على نطاق جغرافي مختلف، فوجد بعض الدراسات التي تمت على مجموعة من البنوك المحلية الجزائرية وبعض الدراسات تمت على بنوك دولية خارج الجزائر (بيئة أجنبية متنوعة)، لذلك نجد بعض الدراسات التي كان لها نفس بيئة العمل، وبعض الدراسات تختلف عنها، والسبب يعود إلى أن بيئة العمل تختلف من منطقة إلى أخرى وفق للقوانين والتشريعات المعمول بها، بالإضافة إلى طبيعة نشاط البنك، المجال التنافسي التي تعمل فيه، أما دراستنا التطبيقية سوف تكون على بنك السلام فرع ورقلة .

الفرع الأول: أوجه التشابه.

تشابه دراستنا مع الدراسات التطبيقية السابقة في دراسة وتحليل و مناقشة واقع التمويل العقاري الإسلامي، وطرق تمويله، وكيفية مساهمته في البنوك الإسلامية، و دور البنوك الإسلامية في تشجيع و تحفيز التمويل العقاري، وكذلك تشترك في تركيز على تمويل قطاع العقاري في البنوك الإسلامية، وتشترك في المنهج الوصفي من جانب النظري، و دراسة حالة في الجانب التطبيقي.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.

تختلف دراستنا مع الدراسات السابقة من حيث الهدف الدراسة، حيث تهدف دراستنا إلى دور قرض الاجار في تمويل العقاري ، حيث تهدف الدراسات السابقة حسب كل باحث، حيث هدفت دراسة لالوسي فريال الي دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

-إن معظم الدراسات التي تم عرضها والدراسة الحالية تتشابه من حيث أدوات الدراسة، حيث نجد بعض الدراسات تمت عن طريق الاستبيان في جمع المعلومات والبيانات، المقابلة، الملاحظة، كما تم استخدام برنامج الحزمه لإحصائيه للعلوم اجتماعيه SPSS في عمليات التحليل، أما دراستنا تمت من خلال الوثائق الرسمية للبنك واستعلم برنامج spss لاستخراج علاقة بين المستقل وتابع معادلة الانحدار البسط فقط.

جدول (1-1) ملخص مقارنة الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية :

الفصل الأول: الادبيات النظرية لتمويل العقاري

<p>- تتفق الدراسة الحالية مع بعض دراسات السابقة منها دراسة عليش فطيمة و دراسة شاعر إيمان و دراسة جوهري ميلود حيث هدفت الى عمليات التمويل العقاري المطبقة في المصارف الإسلامية</p> <p>واختلف مع دراسة لالوسي فريال من حيث المتغير التابع دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة</p>	<p>اولا : من حيث الهدف</p>
<p>- اتفقت الدراسة الحالية مع دراسة السابقة في المنهج المتبع حيث اتفقت كل الدراسة من حيث اعتماد المنهج الوصفي فيما يتعلق بالمعلومات المحتوات في الشق النظري، وبعض الدراسات فيما يتعلق بشق التطبيقي.</p>	<p>ثانيا : من حيث المنهج</p>
<p>- اشتركت الدراسة الحالية مع دراسة السابقة من حيث العينة كانت معظم دراسات تعتمد علي نفس العينة</p> <p>- وقد اختلفت مع Gowling Lafleur و ISLAMIC FINANCE و Henderson اختلاف في البيئة</p>	<p>ثالثا : من حيث العينة</p>
<p>- اعتمدت معظم الدراسات السابقة علي نفس الادوات</p>	<p>رابعا : من حيث الادوات</p>
<p>تشابهت الدراسة الحالية مع معظم الدراسات السابقة من حيث المضمون و تقسيم البحث حيث انها قدمت التمويل العقاري في البنوك</p>	<p>خامسا: من حيث المضمون</p>

مجال الاستفادة من الدراسات السابقة:

- ساهمت بشكل كبير في البحث على مراجع .
- اختيار أدوات و وسائل الدراسة المناسبة .
- إلمام بالنتائج المتوصل إليها من الدراسات السابقة، مما مكن الباحث من الانطلاق في الدراسة الحالية .
- تعتبر الدراسات السابقة نقطة قوة و قاعدة أساسية في البحث و انطلاقة جيدة للباحث لإعداد الدراسة الحالية و خاصة عند تحديد المشكلة .

الفصل الأول: الأدبيات النظرية لتمويل العقاري

خلاصة الفصل الأول:

تم التطرق في هذا الفصل إلى العديد من المفاهيم والدراسات والأبحاث المختلفة في مجال الفكر الأكاديمي والميداني المقدمة من قبل العديد من الباحثين في مجال المصارف الإسلامية، التمويل العقاري والتي خلصت بأن التمويل العقاري يقصد به بصفة عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل. ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على أجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة، كما له العديد من المزايا التي تعود بالفائدة على الاقتصاد والمجتمع.

بالموازاة مع ذلك، شمل هذا الفصل مضامين المصارف الإسلامية. أين تم التطرق إلى ماهية المصارف الإسلامية،

وأخيرا تم ذكر أهم عمليات وصيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

تمهيد

أصبحت البنوك الإسلامية إحدى ركائز الصناعة المالية العالمية، بعدما فرضت نفسها في واقع العمل المصرفي، واستطاعت استقطاب رؤوس أموال هامة، وانتشار في مختلف أنحاء العالم.

في الجزائر يعتبر بنك السلام من أهم البنوك الإسلامية في السوق المصرفي الجزائري، كونه يعتبر النموذج الأفضل الذي يسعى لتطبيق الأحكام الشرعية الإسلامية، وبنك السلام الجزائري كأبي بنك إسلامي يقدم الكثير من الخدمات المالية والكثير من صيغ التمويل القائمة على مبدأ المشاركة في الربح والخسارة من بين هذه الصيغ صيغة الإيجار التي سنركز عليها

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة.

يعتبر هذا المبحث مدخلا إلى الدراسة الميدانية , بحيث نحاول من خلاله عرض عينة و متغيرات الدراسة, بإضافة إلى الأدوات المستخدمة في جمع المعلومات .

المطلب الأول: متغيرات و عينة الدراسة والأدوات المستخدمة.

نعرض في هذا المطلب تقديمًا للبنك, إضافة إلى مجتمع الدراسة و العينة المستهدفة.

الفرع الأول: التعريف ببنك السلام.

ستتطرق في هذا المطلب إلى التعريف بمختلف الجوانب التي تتعلق ببنك السلام الجزائري من نشأة و تعريف إضافة إلى خصائصه و ما يميزه عن غيره من البنوك الأخرى و أهم أهدافه الإستراتيجية.

أولاً: بنك السلام –الجزائر³³

بنك السلام – الجزائر - هو بنك شامل يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته، وهو ثمرة للتعاون الجزائري الخليجي، وقد تم اعتماده من قبل بنك الجزائر وذلك في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاوله نشاطه مستهدفاً تقديم خدمات مصرفية مبتكرة حيث يعمل وفق إستراتيجية مبتكرة، حي يعمل وفق إستراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر من خلال تقديم خدمات مصرفية تنبع من المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

إن مصرف السلام يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري، بعية تلبية حاجيات السوق، والمتعاملين، والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد .

✓ **مهمة المصرف:** اعتماد ارفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، مع

التركيز على تحقيق أعلى نسب من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء.

³³ مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/> على الساعة 4 مساءً بتاريخ 2024/05/01

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

✓ **رؤية المصرف:** الريادة في مجال الصيرفة الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية، وتقديم خدمات ومنتجات مبتكرة، معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

✓ **قيم المصرف:**

- **التميز:** "إننا في مصرف السلام الجزائري نتبنى التميز كثقافة جماعية وفردية نسعى لتحقيقها بأعلى المعايير في كل ما نقوم به من أعمال، فذلك يعد دافعا لتحقيق أهدافنا".
- **الالتزام:** هو شعورنا بالمسؤولية على الاستجابة لكافة الحاجيات المطلوبة والمنتظرة من قبل متعاملينا وزملائنا.
- **التواصل:** لقد جعلنا من التواصل الداخلي الخارجي أهم أولوياتنا لإدراكنا أنه الوسيلة المثلى لتقدم أفضل الخدمات لعملائنا.

ثانيا: نشأة بنك السلام³⁴.

تأسس بنك السلام الجزائري في 08 جوان 2006 وتم اعتماده من قبل بنك الجزائر في 10 سبتمبر 2008 ليبدأ مزاوله نشاطه في 20 أكتوبر 2008 برأسمال مكتتب ومدفوع قدره 2,7 مليار دينار جزائري ليصبح بذلك من أكبر المصارف في شمال إفريقيا، وكان ذلك في إطار عملية تأسيس مجموعة من بنوك السلام في البلدان العربية والإسلامية بعد النجاح الذي حققته الصيرفة الإسلامية، واختيرت الجزائر لتحضن أحد مقرراته لما تتمتع به من محيط استثماري خصب، وساعد على هذا الاختيار الانفتاح الاقتصادي الذي تتمتع به الجزائر مقارنة بالدول العربية.

من خلال دعم احتياجاتهم في مجال الاستغلال والاستثمار والادخار، وذلك عن طريق تقديم منتجات مصرفية عالمية ومطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، فمنذ مزاوله نشاطه سجلت نتائج في تطور مستمر .

ثالثا: خصائص مصرف السلام-الجزائر .

يعتبر بنك السلام بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذا و عطاء، و يتميز بجملة من الخصائص المتوافقة مع متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية، حيث تتمثل هذه الخصائص في³⁵:

³⁴ أحلام خضراوي، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية (حالة بنك السلام الجزائري). مذكرة الماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، - 2015 ، 2016، ص72.

³⁵ مجلة بيت المشورة، بيت المشورة للاستشارات المالية. العدد 5 ، قطر، أكتوبر، 2016، ص122.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

✓ **بنك مشاركة:** يعتمد بنك السلام على المبادئ المنصوص عليها في الشريعة الإسلامية، والتي أطرها الفقهاء ولمفكري الإسلاميين ضمن ما يعرف بالنظام المشاركة، ويقوم هذا المصرف باحترام الأحكام الشرعية سواء ما تعلق منها بأنشطة مصرفية واستثمارية والتمويلية، أو ما تعلق منها بعلاقة المودعين والممولين.

✓ **مصرف ناشط في بيئة مصرفية تقليدية:** ينشط بنك السلام في بيئة مصرفية تقليدية مبنية على أسس ربوية مخالفة لمبادئه وقيمه و التي أنشئ على ضوءها المتمثلة في التقيد بكل ما شرعه الدين الإسلامي الحنيف في مجال المعاملات المصرفية، وباعتبار كل البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر تتبع العمل المصرفي التقليدي المخالف لأحكام الشريعة، فإن هذا المصرف يشكل استثناء عن القاعدة العامة للنظام المصرفي.

✓ **بنك شامل:** يعد بنك السلام بنكا شاملا لكونه يقوم على فلسفة التنويع في الخدمات التي يقدمها، وذلك بتنويع مصادر التمويل ومجالات الاستثمار في مختلف القطاعات، فهو يقوم بأعمال كل من البنوك التجارية وبنوك الاستثمار والأعمال والبنوك المتخصصة وكل هذا في إطار أحكام الشريعة الإسلامية.

رابعا: أهداف بنك السلام الجزائر³⁶.

لقد تم الاعتماد من قبل مجلس الإدارة على أهداف طموحة للنهوض بخدمات المصرف، بما يحقق رضا العملاء ويدر بالأرباح للمساهمين، حيث تتمحور أهداف بنك السلام فيما يلي:

- تقديم ونشر الخدمات المصرفية الإسلامية المتميزة،
- المساهمة الفعالة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية المستدامة،
- استحداث الخدمات والمنتجات المصرفية التي تتناسب مع احتياجات ورغبات كافة فئات المجتمع،
- الحرص والعمل على النهوض بجودة الخدمات المقدمة بما يحقق رضا العملاء بشكل أساسي،
- تحقيق مستوى ربحية مرض لطموحات مساهمي المصرف،
- تطوير الأنظمة والإجراءات المصرفية بما يرفع من جودة وسرعة الخدمات المقدمة للعملاء،
- تطوير ورفع كفاءة العنصر البشري العامل في المصرف ليتمكن من تقديم الخدمة بالصورة الأمثل،

³⁶ عيشوش عبو، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية(دراسة حالة). مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 63.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

- الاهتمام بالمسؤولية الاجتماعية انطلاقا من هوية البنك،

الفرع الثاني: مجتمع و عينة الدراسة.

أولا : مجتمع و عينة الدراسة .

يتمثل مجتمع الدراسة في بنك السلام الجزائر واخترنا وكالة ورقلة كعينة للدراسة :

أ-تقديم بنك السلام وكالة ورقلة:

وكالة ورقلة هي واحدة من وكالات الفرعية لبنك السلام الجزائري بمنطقة الجنوب الشرقي تأسست 01-03-2018 ومقرها بجي الشرفة طريق الوطني رقم 49 ورقلة؛

بالإضافة إلى ذلك يهدف البنك محل الدراسة إلى تغطية الاحتياجات الاقتصادية في ميدان الخدمات المصرفية وأعمال التمويل والاستثمار وفق مبادئ الشريعة الإسلامية وتمثل أهدافه فيما يلي:

1. رفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية مع التركيز على تحقيق اعلي نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء؛
2. توفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة، لاسيما القطاعات البعيدة عن أماكن الاستفادة من تسهيلات المصرفية التقليدية؛
3. تحقيق الربح الحلال من خلال المعاملات وفق مبادئ الشريعة الإسلامية؛
4. تطوير وسائل جذب الأموال والمدخرات وتشجيع التوفير العائلي وتوجيهه نحو المشاركة في الاستثمار المصرفي الغير ربوي من اجل دفع عجلة التنمية؛
5. محافظة على السمعة الحسنة وتحسين الخدمات المقدمة من طرف البنك؛
6. تطوير أشكال التعاون مع البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الإسلامية في كافة المجالات وخاصة في مجال تبادل المعلومات وتطوير آفاق الاستثمار وتقديم التطوير اللازم للمشروعات المتفق على جدارتها الاقتصادية والاجتماعية؛
7. تطوير سوق رأس المال الإسلامي والمساهمة في التوعية بأهمية التعامل وفق المبادئ الإسلامية.

ولتحقيق هذه الأهداف تم وضع مجموعة من الخطط لتفادي الوقوع في المخاطر وهي كالاتي:

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

1. تدقيق وتطوير نظام تسير البنوك؛
2. التحكم في التكاليف ووضع أدوات تحليل المردودية ومتابعة النتائج؛
3. تغطية السوق المحلية وتوسيع مجال الاستثمارات وتنويع تشكيلة المنتجات؛
4. تدعيم الأموال الخاصة بالبنك.

يتمثل مجتمع الدراسة في بنك السلام الجزائر واخترنا وكالة ورقلة كعينة للدراسة.

ثانيا: متغيرات الدراسة:

1-تحديد متغيرات الدراسة:

تتمثل متغيرات الدراسة في البنوك الإسلامية كمتغير مستقل, يمكن الإشارة لها بإجمالي التمويلات, أما المتغير التابع يتمثل في التمويل العقاري, يمكن الإشارة له بالتمويل العقاري للأفراد.

*التمويل العقاري للأفراد: هي تمويلات موجهة للأفراد من أجل اقتناء العقارات, بغرض النظر إن كانت قديمة أو جديدة وكذا من أجل التهيئة أو البناء و تكون أجالها طويلة.

*إجمالي التمويلات و التي تتكون من كل التمويلات التي يقوم بها المصرف و المتمثلة في:

- تمويلات التمويل العقاري للأفراد.
- الاستغلال.
- تمويلات الاستثمار.
- تمويل استهلاكي للأفراد.
- حسابات جارية مدينة .

اولا : صيغة الاجار المنتهية بالتمليك .

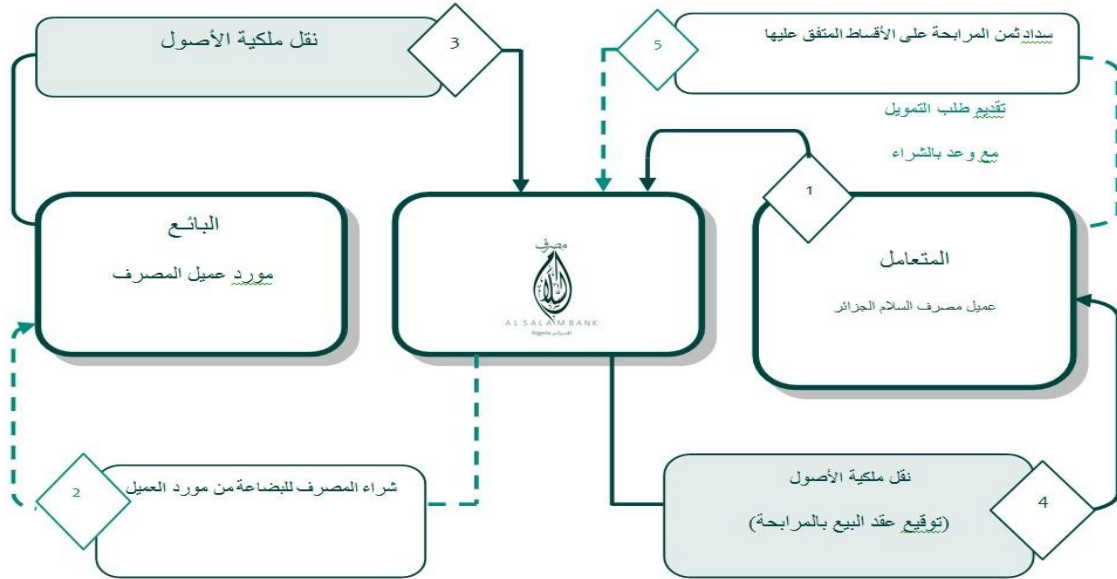
المراجعة للواعد بالشراء :

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

هي عملية شراء المصرف لأصول منقولة أو غير منقولة بمواصفات محددة بناءً على طلب ووعد المتعامل بشرائها ثم إعادة بيعها مرابحة بعد تملكها وقبضها بثمن يتضمن التكلفة مضافاً إليها هامش ربح موعود به من المتعامل.

فالعلمية مكونة من وعد بالشراء ثم شراء البضاعة ثم بيعها مرابحة ، ومن ثم فهي ليست من قبيل بيع الإنسان ما ليس عنده، لأن المصرف لا يعرض أن يبيع شيئاً، ولكنه يتلقى أمراً بالشراء، وهو لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب ويعرضه على المشتري الأمر ليرى إذا كان مطابقاً لما وصف أم لا، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض البضاعة التي اشتراها فانتقل إليه الضمان.

الشكل رقم (1-1) المرابحة للواعد بالشراء



مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/> على الساعة 4 مساءً بتاريخ

2024/05/01

الإجارة :

هو عقد بين المصرف و المتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عيناً موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد و هي نوعان:

- ✓ إجارة منتهية بالتمليك و هي : التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (قد تكون العين المؤجرة مشتراه من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث).
- ✓ إجارة تشغيلية و هي : التي تعود فيها العين المستأجرة إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتصنيع سلع أو تجهيزات طبقا للمواصفات المحددة ضمن طلبه عن طريق عقد استصناع مواز للاستصناع الأول مع صانع يستصنع من خلاله المصنوعات المطلوبة.

• صيغة الاستصناع مع التوكيل بالبيع:

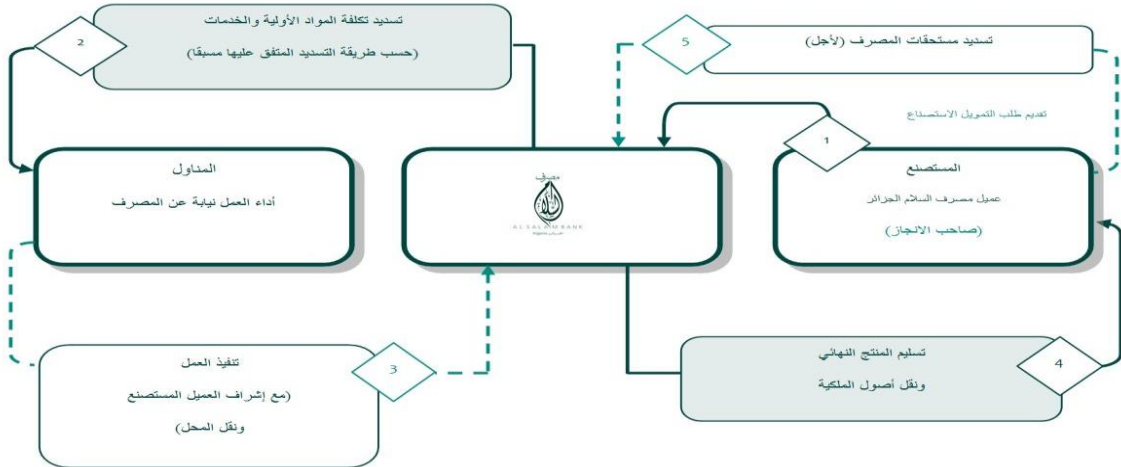
وهي صيغة يقوم المصرف من خلالها بشراء سلع أو تجهيزات مصنعة من قبل المتعامل ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها، وعليه فإن هذه الصيغة تعتمد على عقدين:

- عقد استصناع يكون المصرف فيه مستصنعا والمتعامل صانعا،
- عقد توكيل بالبيع يوكل من خلاله المصرف المتعامل في بيع المصنوعات.

• تعريف عقد الاستصناع:

هو عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها.

الشكل رقم (1-3) عقد الاستصناع:



مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/> على الساعة 4 مساء بتاريخ 2024/05/01

ثانيا: صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة

البيع الآجل :

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

هو البيع الذي يتفق فيه العاقدان على تأجيل دفع الثمن إلى موعد محدد في المستقبل وقد يكون الدفع جملة واحدة أو على أقساط.

صيغة بيع الأجل لدى المصرف:

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع أو بضائع أو آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان لبيعها للمتعامل بالأجل.

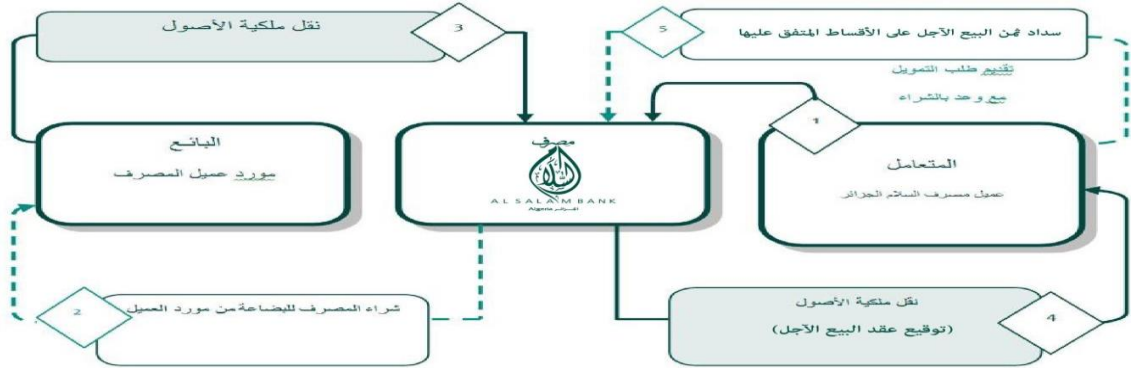
ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعه الهلاك.

تتوزع صيغ بيع الأجل لدى المصرف بين صيغ بيع الأجل للمؤسسات وصيغ بيع الأجل للأفراد.

تتم صيغ بيع الأجل للمؤسسات من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط.

تتم صيغة بيع الأجل للأفراد من خلال تقسيط دفع الثمن لأجل محدد وفق صيغة البيع بالتقسيط.

الشكل رقم (1-4) صيغة بيع الأجل لدى المصرف



المصدر : مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/> على الساعة 4 مساء بتاريخ

2024/05/01

المطلب الثاني: أدوات الدراسة.

خلال هذا المطلب سنتطرق إلى أدوات الدراسة المستخدمة في جمع المعلومات التي اعتمدنا عليها في تحليل النتائج.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

✓ أدوات المستخدمة في جمع المعطيات

استخدمت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي باعتباره يصف لنا الدراسة من خلال المعلومات المقدمة من طرف البنك ويقوم بتحليل البيانات، اعتمدت في جمع المعطيات على الأدوات التالية:

-المقابلة الشخصية:

تعتبر المقابلة من أهم وسائل جمع المعلومات، اعتمدنا على المقابلة الشخصية وذلك بطرح مجموعة من الأسئلة على المؤطر وموظفي بنك السلام الجزائر - ورقلة- والزبائن ومع لجوء بشكل كبير إلى الموقع الإلكتروني للبنك بهدف الحصول على معلومات حول البنك وحجم التمويلات الكلية والجزئية للتمويل العقاري والصيغ التي تساهم في هذه الأخيرة.

- الملاحظة:

تم تدوين بعض الملاحظات التي تعتبر مثالا حيا يؤكد مدى صحة المعلومات، وذلك انطلاقا من محيط المؤسسة.

- برنامج الإكسل EXEL:

لترجمة المعطيات العددية في شكل جداول والتي تم ترجمتها إلى أعمدة بيانية بهدف استخدامها في التحليل والتفسير.

المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة و مناقشتها.

سنتطرق في هذا المبحث إلى تقديم ما توصلنا إليه خلال فترة التربص من خلال المعلومات المتاحة عن مصرف السلام, وصولا إلى تحليل و مناقشة نتائج هذه الدراسة.

المطلب الأول: عرض نتائج المتحصل عليها في بنك السلام الجزائر .

سنتطرق في هذا المطلب إلى عرض أهم النتائج المتوصل إليها من خلال تقارير المستخرجة من الموقع الإلكتروني للبنك، اعتمادا على المقابلة شخصية وصولا إلى تحليل و مناقشة النتائج.

الفرع الاول : الخدمات المقدمة من طرف بنك السلام .

1. التمويل العقاري لامتلاك منزل :

في حالة الرغبة في امتلاك مسكن لا بد من توفر شروط للحصول علي التمويل :

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

شروط الاهلية :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
- عقد عمل غير محدد المدة؛
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيرادات ثابتة؛
- أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر) ؛
- أن تكون لك مداخيل ثابتة و منتظمة (€1500 و أكثر) للمقيمين بالمهجر ؛
- هامش ضمان الجدية يتدئ من 10% من قيمة المسكن ؛

2- التمويل العقاري LPA / LPP / LSP

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيرادات ثابتة؛
- أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالجزائر؛
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر)؛
- مساهمتك في الشراكة لا تقل عن 30% من قيمة المسكن؛
- التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر، مباشرة بعد حصول العميل على وثائق نقل الملكية العقارية؛
- اكتتاب لتأمين أمان الأسرة؛
- توطین الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر؛
- شيك من مصرف السلام-الجزائر بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI و المكلف بعملية نقل الملكية و تسجيل الرهن العقاري؛
- الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام-الجزائر؛
- يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI ؛
- توطین الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

3- التمويل العقاري لإستئجار منزل :

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
 - أن تكون موظفا؛ صاحب مهنة حرة؛ تاجر أو صاحب إيراد ثابت؛
 - أن يكون لديه راتب و دخل شهري صافي و منتظم مقدر بأربعون ألف دينار جزائري 40.000 دج عل الأقل؛
 - لديه راتب و دخل شهري صافي و منتظم مقدر بثلاثون ألف دينار جزائري 30.000 دج وفقا للشروط التالية:
 - الدخل الصافي و المنتظم للزوج (ة) كضمان شخصي و تضامني يجب ألا يقل عن عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج).
 - الكفالة التضامنية و الشخصية للزوج (ة) العامل(ة)
 - تمويل يمكن ان يغطي 100% مع ضرورة تسبيق فسطين للإيجار (في حدود قدرة استدانة المتعامل و المتعامل الشريكين وجد)؛
 - مرسوم و أقدمية في العمل لا تقل عن 6 أشهر للأجراء؛ و أقدمية لا تقل عن سنتين بالنسبة لأصحاب المهن الحرة؛ التجار و الحرفيين؛
- الفرع الثاني : الضمانات و خطوات الحصول علي قرض .

❖ الضمانات :

حتى يستوفي البنك حقوقه يقوم بطلب عدة ضمانات من العميل, تتمثل في: ³⁷

- رهن العقار، ويعتبر من أهم الضمانات التي يضمن بها حقوقه في حالة تعثر العميل عن السداد؛
- تثبيت راتب العميل في بنك السلام طيلة مدة التمويل حتى يتمكن البنك من اقتطاع الأقساط من المصدر؛
- رسالة التزام من طرف العميل تحويل مبالغ الأقساط بصورة دائمة في حالة ما إذا كان العميل لديه حساب بريدي جاري .

³⁷تعهد كتابي من أجل توظيف الأجر موجود في الملحق رقم 3

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

- التأمين على الحياة وهو تأمين يغطي مخاطر عدم السداد في حالة الوفاة .

❖ خطوات الحصول على التمويل :

- 1- يتقدم العميل إلى مصلحة التمويلات على مستوى الوكالة للبنك, لتعيين نوع التمويل المطلوب بعدها يقوم المكلف بالمصلحة بتقديم حالة افتراضية عن طبيعة و كيفية التمويل للعميل و من ثم يقوم هذا الأخير بإعداد الملف الخاص بنوع التمويل المراد الحصول عليه؛³⁸
- 2- يجلب العميل الملف إلى مصلحة التمويلات, أين تتم دراسة دقيقة للملف من حيث الملاءة المالية, و من حيث مصداقية الوثائق المقدمة, بغرض التقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك.
- 3- يرسل الملف إلى الإدارة المركزية و التي بدورها تقوم بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمه و ذلك بعد الفحص الدقيق للملف.
- 4- بعد الموافقة على قرار التمويل, يعاد الملف إلى مصلحة التمويلات بالوكالة ويتم الاتصال بالعميل ليتم توقيع العقد.

جدول (1-2) التمويلات العقارية التي يوفرها بنك السلام الجزائر

نوع التمويل	دار السلام لامتلاك منزل جديد لدى مرقي عقاري أو قديم لدى خواص	دار السلام لبناء أو توسيع منزل	دار السلام لتهيئة منزل	دار السلام لامتلاك مسكن ترقوي عمومي LPP
قيمة التمويل	تصل إلى ما يعادل 60 مليون دينار جزائري	تصل إلى ما يعادل 25 مليون دينار جزائري	تصل إلى 5 مليون دينار جزائري	تصل إلى ما يعادل 60 مليون دينار جزائري
فترة السداد	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة	تمتد من 2 إلى 7 سنوات	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة

استمارة طلب تمويل موجودة في الملحق رقم 2. ³⁸

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

المشاركة لدى مصرف على أساس شركة الملك	البيع الآجل	- الإجارة الموصوفة في ذمة - الإستصناع و الإستصناع الموازي	الإجارة المنتهية بالتملك	الصيغة الشرعية
---	-------------	--	-----------------------------	----------------

المصدر: من إعداد الطالبة بنتاء علي وثائق بنك السلام

من خلال الجدول أعلاه يمكن القول بأن بنك السلام الجزائري يقدم مجموعة من مختلف التمويلات للقطاع العقاري كتوسيع وتهيئة منزل بالإضافة إلى الامتلاك وذلك بالصيغ المعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

الفرع الثالث : نموذج تطبيقي عن حالة تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك السلام الجزائري .

تتطلب عملية ملف شامل يقدم للبنك يحتوي على طلب التمويل ومجموعة وثائق المرفقة،

يتقدم العميل بطلب التمويل يحتوي على البيانات التالية:

تعريف العميل: اسمه، الشكل القانوني، عنوانه، طبيعة النشاط وتاريخ الانطلاق، رقم الأعمال لسنتين.

موضوع التمويل: وصف دقيق لموضوع التمويل، الكمية، المورد، السعر الإجمالي مع وخارج الرسوم.

قائمة الممتلكات الشخصية للعميل: طبيعة الأصل، سند الملكية، الثمن.

وسوف نتطرق إلى مثال توضيحي عن ملف تمويل عقاري عن طريق إجارة منتهية بالتمليك:

قام السيد (احمد) بطلب تمويل من بنك السلام الجزائري بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك (إجارة تمويلية) و هذا بهدف الحصول على سكن عائلي حيث بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب العقد بتمليك العين المؤجرة (السكن) للمستأجر و ذلك وفق الشروط المنصوص عليها و عليه فانه اتفق الطرفان على بيع السكن المؤجرة بدون أية ضمانات من البنك ، وهذه بشرط امتثاله للشروط والتي تنص على انتقال الملكية السكن المؤجرة للعميل عند انتهاء عقد الإجارة مع تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في العقد الإجارة، وخصوصا دفع الأقساط والضرائب والرسوم والمصاريف والنفقات والعمولات المذكورة في الوعد و قد حدد مبلغ الايجار 6200000,00 دج و ومدة الايجار حددت ب 300 شهر على ان تنتقل الملكية عند انتهاء مدة الإيجار و يقوم بنك السلام بشراء السكن من اجل تأجيره للسيد (احمد) مقابل هامش ربح ب

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

7,25% ، و المبلغ المستحق 4905883.58 دج و الدفعة المستحقة 1219416,42 دج بأقساط شهرية متساوية قدر ب 36000,00 شهريا باحتساب جميع الرسوم و الضرائب .

المطلب الثاني: التمويل العقاري للأفراد ضمن إجمالي تمويلات للأفراد .

المتعامل الاقتصادي من حيث التمويلات الممنوحة للأفراد خلال الفترة (2011-2022)

أولاً: تطور إجمالي التمويلات للأفراد في الفترة (2011-2022) .

جدول رقم: (1-2) تطور إجمالي التمويلات للأفراد في الفترة (2011-2022)

البيانات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري لسنة -2020-2021-2022

من خلال هذا الفرع يمكننا عرض البيانات المالية المتعلقة بالتمويل الافراد لسنتي 2011، الى 2022 وفق الجدول التالي:

جدول رقم (01): البيانات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري لسنة 2020 2021 .

جدول (2-2) سلفيات وحقوق على الزبائن:

السنوات	سلفيات وحقوق على الزبائن	التغير
2011	13719076	-
2012	20212187	6,493,111
2013	27530829	7,318,642
2014	22548034	ص
2015	21268340	-1,279,694
2016	29377096	8,108,756
2017	45454481	16,077,385
2018	75339606	29,885,125
2019	95582580	20,242,974
2020	101771998	6,189,418
2021	153615910	51843912

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

20918687	174534597	2022
----------	-----------	------

المصدر: بنك السلام ، التقرير السنوي من 2011 الي غاية 2022.

نلاحظ من جدول ان : سلفيات و حقوق علي الزبائن الاجمالي انخفضة في سنة 2022 مقارنة بالتغير في سنة 2021 و هذا راجع الي حالة البنية التي مرة بما البلاد .

تتضمن الجداول التالية تحليل هذا البند وفق أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي، أجل الاستحقاق المتبقي، التوزيع الجغرافي، وكذا وفق جودة المحفظة:

جدول (2-3) أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي 2020،2021،2022 :

2022	2021	2020	اشكال التمويل
136020576	115967825	65899106	تمويلات الإستغلال
% 17	76	-	نسبة التغير
16760405	13950009	10335272	تمويلات الإستثمار
%20	%35	-	نسبة التغير
11327318	10599263	7950806	إجارة أصول منقولة
%7	%33	-	نسبة التغير
3344835	2796509	4793510	إجارة عقارية
%20	%42-	-	نسبة التغير
356523	257399	40501	حسابات جارية مدينة
%39	%536	-	نسبة التغير
6495525	5493417	3668972	تمويلات عقارية للأفراد
%18	%50	-	نسبة التغير

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

5887396	9028744	12780950	تمويلات استهلاكية
%-35	%29-	-	نسبة التغير
180192578	158093166	101780694	السلفيات والحقوق الإجمالية
%14	%55	-	نسبة التغير
5657981	4477256	67126	مخصص نقص القيمة
%26	%48	-	نسبة التغير
174534597	15365910	101771998	مجموع السلفيات والحقوق الصافية
%14	%51	-	نسبة التغير

المصدر: التقرير السنوي لبنك السلام"، ص33

من خلال ملاحظتنا لمعطيات الجدول فإن : إجارة عقارية المتعلق بالمؤسسات لسنة 2020 بلغ مبلغ 4793510 دج، في حين بلغت قيمتها في سنة 2021 مبلغ 2796509 دج، حيث نلاحظ أنها انخفضت بنسبة 42% مقارنة بسنة 2020، وهذه بطبيعة الحال راجع إلى نقص الطلب على العقارات من قبل المؤسسات لسنة 2021. في حين شهد زيادة في سنة 2022 بـ 3344835 بنسبة 20% ، أما قيمة المبالغ المالية للتمويلات العقارية المتعلقة بالأفراد لسنة 2020 قدرت بـ 3668972 دج، أما في سنة 2021 بلغت 35493437 دج، حيث نلاحظ أنها ارتفعت بنسبة 50% مقارنة بسنة 2020، وهذه بطبيعة الحال راجع إلى زيادة الطلب على العقارات من قبل المؤسسات الخاصة لسنة 2021 ، وكذلك لسنة 2022 حيث بلغ 6495525 بنسبة 18% وهذا يدل على انا في نسبة تصاعدية مع تتابع السنوات .

● محددات الربحية لمصرف السلام :

سنتعرف على آخر محددات التي تقوم عليها رحية مصرف السلام والتي هي مثابة مؤشر المدة المتبقية و مؤشر التوزيع الجغرافي في الجزائر .

تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائر

جدول (2-4) التمويل في الفترة (2011-2022) :

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

السنوات	التمويل العقاري للافراد	التمويل العقاري الاجمالي	النسبة
2011	64556	13905813	0.46%
2012	75204	20695161	0.36%
2013	412613	28774246	1.43%
2014	143348	23929475	0.60%
2015	92031	23130277	0.40%
2016	494700	30845987	1.60%
2017	1376376	45454481	3.03%
2018	2246893	75339606	2.98%
2019	3029808	95582580	3.17%
2020	3668972	101771998	3.61%
2021	5493417	153615910	3.58%
2022	6495525	174534597	3.72%

المصدر: بنك السلام ، التقرير السنوي من 2011 الي غاية 2022.

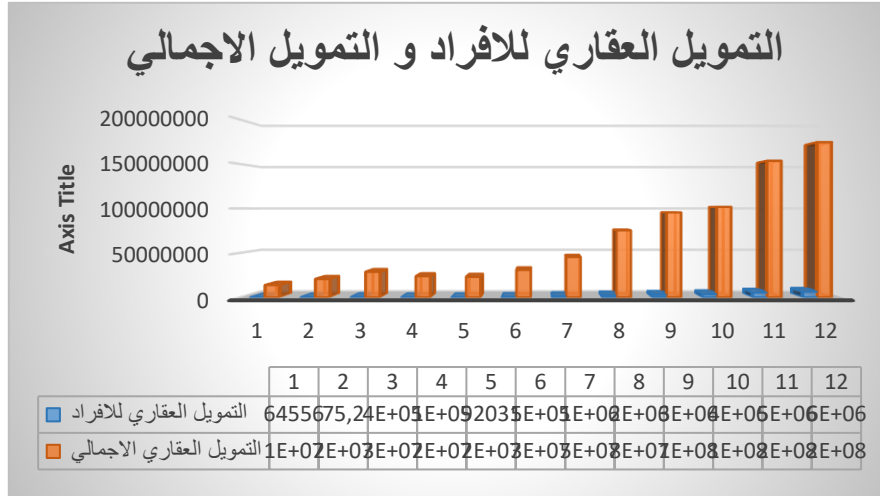
نلاحظ من خلال الجدول والشكل البياني السابق أن : حجم التمويل العقاري في بنك السلام – الجزائر- في تزايد مستمر خلال فترة الدراسة ولاكنه لايرقي الى التطلعات حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2011 بمقدار 13905813 دج سنة 2018 ب 2246893 دينار جزائري، وأعلى قيمة له ب: 6495525.00 دينار جزائري في سنة 2022، أما في 2018 ب 2246893 دج و سنة 2019 فسجل حجم التمويل العقاري ب 3029808 دج، وفي سنة 2020 فسجل 3668972 دج، و في سنة 2021 سجل حجم التمويل العقاري ب 5493417 دج .

أما فيما يخص حصص التمويل العقاري من إجمالي التمويل فهي نسب غير مستقرة على طول فترة الدراسة ففي سنة 2015 انخفضت قيمة التمويل بنسبة 0.40% اقل مقارنة بالسنوات التي تليها حيث قدرت نسبة النمو ب 1.60% في السنة التي بعدها

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

لتعود بعد ذلك إلى الانخفاض في سنة 2018 بنسبة تقدر ب 2.98% ثم تزايد في السنة الموالي 2019 بنسبة 3.61% سنة 2021 لي تعود مجدد في ارتفاع سنة 2022 بنسبة 3.72%

الشكل (5-1) تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائر خلال فترة الدراسة:



المصدر من اعداد الطلبة بناء علي معطيات البنك

نلاحظ من هذا الشكل ان: هناك تذبذب في تمويل العقاري .

سنتعرف على آخر محددات التي تقوم عليها ربحية مصرف السلام والتي هي مثابة مؤشر المدة المتبقية و مؤشر التوزيع الجغرافي في الجزائر.

اولا : مؤشر المدة المتبقية لربحية المصرف السلام.

سنقوم في هذا المطلب بدراسة تطور المدة المتبقية لمصرف السلام كعامل أساسي مساهم في ربحيته .

جدول (5-2) تطور المدة المتبقية لبنك السلام (2021-2022) :

نسبة التغير	2021	2022	الاجل المتبقي
%18	1374389	154885544	أقل من سنة
%15-	14171492	12111387	بين سنة وستين

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

19%-	6063324	4918154	بين 2 و 3 سنوات
16%	2278960	2649123	بين 3 و 4 سنوات
73%	895349	1550943	بين 4 و 5 سنوات
16%	3509651	4077427	أكثر من 5 سنوات
14%	158093166	18092578	مجموع السلفيات و الحقوق الاجمالية
26%	4477256	5657981	مخصص نقص القيمة
14%	15361590	174534597	مجموع السلفيات و الحقوق الصافية

المصدر: بنك السلام ، التقرير السنوي 35. 2022، ص31.

يشير الجدول رقم إلى : المدة المتبقية التي تعتبر كمحدد لربحية بنك السلام-الجزائر- خلال الفترة الممتدة (2021-2022) حيث نلاحظ من الجدول أن المدة المتبقية " أقل من سنة " قدرت نسبتها بـ 18% و " بين سنة وستين " قد انخفضت بنسبة -15% وكذلك " بين 2 و 3 سنوات " شهدة انخفاض بـ -19% ، أما باقي فبقي مرتفعا.

وهذا يفسر على أن مصرف السلام يساهم في تمويل مشاريع عملائه من خلال صيغة القروض طويلة المدى مع فترة تأجيل الدفع تتلائم مع نشاطهم قد تصل إلى 5 سنوات أي إلى غاية ازدهار النشاط.

ثانيا : مؤشر التوزيع الجغرافي لربحية المصرف السلام.

إن جميع الزبائن المستفيدين من التمويلات المباشرة هم أشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الجزائري وإقامتهم أو مقرهم في الجزائر.

تتوزع التمويلات الممنوحة للعملاء على أهم المناطق الجغرافية للجزائر كما يبينه الجدول التالي:

جدول (2-6): التوزيع الجغرافي لبنك السلام-الجزائر - (2022) :

2022					
المجموع	منطقة الجنوب	منطقة الغرب	منطقة الشرق	منطقة الوسط	

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

180192578	3629436	2016948	55277673	101116321	السلفيات و الحقوق الاجمالية
5657981	22459	181133	413418	5040971	مخصص نقص القيمة
74534597	3606977	9988015	54864255	96075350	مجموع السلفيات و الحقوق الصافية

المصدر: بنك السلام ، التقرير السنوي 2022 ص 31

جدول (2-7) التوزيع الجغرافي لبنك السلام-الجزائر - (2021) :

2021					
المجموع	منطقة الجنوب	منطقة الغرب	منطقة الشرق	منطقة الوسط	
158096166	3087313	16159194	4011896	98728563	السلفيات و الحقوق الاجمالية
4477256	20226	42765	416478	3997787	مخصص نقص القيمة
153615910	3067087	16116429	39701618	94730776	مجموع السلفيات و الحقوق الصافية

المصدر: بنك السلام ، التقرير السنوي 2022 ص 31 .

يبين الجدول : التوزيع الجغرافي لبنك السلام- الجزائر - لسنة (2021) حيث نلاحظ أن منطقة الوسط كانت التمويلات الصافية مرتفعة عن منطقة الشرق و الجنوب و غرب ذلك راجع لي معظم الفروع متمركزة في الوسط .

بينما جدول التوزيعي لسنة (2022) يبين ان : هناك زيده ملحوظة وبنسبة كبير في يخص تمويل منطقة الشرق .

الفرع الرابع : 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 2011 م إلى 2022 م، والمتمثلة في إجمالي التمويلات التي يقدمها البنك لعملائه كمتغير مستقل، والتمويلات العقارية ممثلة في التمويل العقاري للأفراد كمتغير تابع.

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

أما عن الانحدار فيعتبر امتدادا للارتباط يستخدم 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 خطية 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 :

$$Y = a + b X$$

a ثابت الانحدار أو الجزء المقطوع من محور Y ؛

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

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

لتحديد النموذج الخاص بتقدير أثر إجمالي

التمويلات على التمويل العقاري للأفراد وفق المعطيات المستخرجة من التقارير السنوية وبلاستعانة بالبرنامج الإحصائي SPSS

ثم الحصول على النموذج الخطي التالي :

$$Y = -728782.481 + 0.041 x$$

أ- تشخيص القوة الإحصائية للنموذج

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

جدول (8-2) جودة توفيق النموذج الخطي:

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

معامل الارتباط R	معامل التحديد R ²	النموذج
0.998 ^a	0.995	$Y = -728782.481 + 0.041 x$

المصدر ، من اعداد الطالبة اعتمادا عي مخرجات spss الملحق رقم

من خلال الجدول نلاحظ أن : معامل الارتباط R بين المتغيرين (x و y) يساوي 99.5% وهي علاقة طردية قوية جدا ومعامل التحديد يساوي 99.5% أي أن النموذج يستطيع تفسير بما يقارب 99.5 % من تغيرات المتغير التابع. اي ان تأثير مامقداره 0.5 % من عوامل اخري .

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

جدول (2-9) اختبار المعنوية الكلية للنموذج الخطي :

معامل الارتباط R	النموذج
0.998 ^a	$Y = -728782.481 + 0.041 x$

المصدر: من اعداد الطالبة اعتمادا علي مخرجات spss .

من خلال الجدول نلاحظ أن : مستوى معنوية الاختبار $sig = 0.00$ وهي أصغر من مستوى معنوية الفرضية الصفرية $u=0.05$ ومنه نقبل الفرضية البديلة التي تنص على وجود معنوية كلية للنموذج ونرفض الفرضية الصفرية . في الأخير بعد اختبار النموذج من خلال تشخيص القوة الإحصائية انه محققة وبالتالي يمكننا قبول هذا النموذج .

المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.

نحاول مناقشة الدراسة التحليلية التي تم عرضها.

من خلال الدراسة التحليلية الخاصة معطيات بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة- الذي هو محل الدراسة التي تم الحصول عليها من طرف المؤطر والتقارير السنوية الخاصة بسنوات الدراسة 2011، 2012، 2013، 2014، 2015، 2016، 2017، 2019، 2020، 2021، 2022، ، وهذا بغية حصولنا على معطيات التي تفيد دراستنا هدف تحليلها حيث توصلنا إلى الناتج

التالية:

الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لبنك السلام

- 1 - نستنتج أن تمويلات بنك السلام متنوعة جزء منها موجه إلى تمويل دورة الاستغلال التي تعتبر من التمويلات القصيرة الأجل تمكنها من مواجهة التزاماتها غالباً لا تتعدى السنة (12 شهراً)، ويكون اهدف منها هو توفير السيولة اللازمة للمؤسسة حتى القصيرة الأجل، بعد ذلك تأتي ي المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار التي تعتبر من التمويلات المتوسطة وطويلة الأجل، لأن الهدف منها هو توفير السيولة اللازمة من قبل البنك لإنشاء مشروع معين، ليأتي بعدها التمويل العقاري الذي يتم توجيهه للأفراد بمختلف الصيغ التي يقدمها بنك السلام التي تتوافق مع دخلهم، الهدف منها هو مواجهة أزمة السكن التي يعيشها أفراد المجتمع، بالإضافة إلى التمويلات السالفة الذكر كذلك يقدم بنك السلام تمويلات استهلاكية وحسابات الجارية المدينة وهذا النوع لا يعطيه البنك أهمية كبيرة، ومن خلال ما سبق يمكن القول أن أغلب تمويلات البنك السلام موجهة لتمويل الاستغلال، وهذا راجع إلى طبيعة البنك لأن معلم البنوك الإسلامية اهتمامه بالتمويل القصير الأجل. وهذا ما تم استنتاجه من خلال جدول حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-؛
- 2 - من خلال الجدول نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام- الجزائر-، نلاحظ أن تمويلات الاستغلال تحتل الحصة الأكبر من إجمالي التمويلات، حيث بلغت أكبر نسبة سنة 2022 التي كانت قيمتها 42.78% كانت نسبتها 36.48% خلال السنة 2021، لتاليها تمويلات الاستثمار حيث شهادة منحة تصاعدي فقدره نسبة في سنة 2022 بـ 40.83% بعد كذلك تمويل عقاري للأفراد بنسبة 4,78% كانت قيمتها 16760405 مقارنة بسنوات السابقة فهي اعلا نسبة .

خلاصة الفصل :

لقد حاولنا من خلال هذا الفصل التعرف على إحدى التجارب المصرفية الإسلامية في الجزائر المتمثلة في تقديم للمصرف و تعريف شامل لها و ذكر أهم ما يتميز به حالة "بنك السلام الجزائري"، بداية و من ثمة عرض لأهم الصيغ التمويلية المطبقة لديه وعلى والتعرف على أهم المنتجات و المؤشرات المالية له ، هذا الأساس يمكن لنا القول أنه تمكن في وقت وجيز من توسيع نشاطه بشكل معتبر وزيادة عدد فروعها على مستوى التراب الوطني، مما ساعده على تحقيق معدلات نمو معتبرة في السوق الجزائري إلا أنه بالرغم من هذا فإن بنك السلام-الجزائر- باعتباره بنك إسلامي ينشط في بيئة مصرفية تقليدية مبنية على أسس ربوية ، و هذا يجعله يواجه تحديات تعيق عمله خاصة القانونية ، دون تجاهل ضعف الكوادر البشرية الغير ملمة بالمعلومات الإسلامية الكافية، لاستمرار الخدمات المصرفية الإسلامية بسلام وامانة.

الختامة

اتضح لنا أن البنوك الإسلامية تقوم على مجموعة من الأسس والركائز وتتميز بمجموعة من الخصائص والمميزات التي تميزها عن غيرها من البنوك الربوية الأخرى، ، حيث نلاحظ في الآونة الأخيرة ما يعرف بظاهرة المصارف الإسلامية وانتشارها والتي تعتبر من أهم التطبيقات العملية لمبادئ الاقتصاد الإسلامي، فهي تمثل الركيزة الأساسية للنشاط المالي والمصرفي في المجتمع المسلم، وذلك من خلال تعبئة الموارد المالية المتواجدة لدى الأفراد ومحاربة الاكتناز عن طريق توظيف هذه الموارد في المشاريع التنموية المختلفة وفقاً لصيغ متنوعة تتوافق مع قواعد الشريعة الإسلامية، مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية لأفراد المجتمع الإسلامي، حيث ظهرت فعاليتها خاصة في الجانب التمويلي الذي يمثل أحد أهم النشاطات التي تقوم بها.

كما تبين أن الإسلام قدم مجموعة من الأساليب والصيغ التي يمكن استخدامها لتلبية كافة الاحتياجات المالية فهذه الصيغ تمثل البديل لنظام الإقراض الربوي، كما أنها تتميز بالتنوع والاختلاف فيما بينها من حيث التطبيق بشكل يضمن تحقيق العدالة في توزيع الناتج بين أطراف العلاقة التمويلية، بالإضافة إلى تلبية مختلف حاجات العملاء وأفراد المجتمع وبالتالي يجعل هذه الصيغ صالحة للتطبيق في كل مكان وزمان.

كما كنا قد تناولنا في موضوعنا هذا دراسة حالة حول بنك السلام والتي من خلالها تبين أن هذا البنك يقوم بتعاملاته مع زبائنه على مجموعة من الصيغ التي تنطوي على بعد يتماشى مع الشريعة الإسلامية، إلا أنه يركز أكثر على صيغة التمويل بالمراجحة باعتبارها أقل مخاطرة وأكثر ضماناً عند تسديد المستحقات من الصيغ الأخرى.

أولاً: نتائج الدراسة.

وفي الأخير توصلنا إلى مجموعة من النتائج التي يمكن أن نعرضها كما يلي :

أولاً: اختبار الفرضيات :

1. اختبار الفرضية الأولى: تتمثل أهمية هذه الهيئة في ضمان أن البنك يدير نشاطاته بطريقة متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وأنه لا يقوم بتحقيق الربح من خلال أساليب غير مشروعة أو تنافية مع قيم الإسلام. وبذلك، تكون البنوك الإسلامية قادرة على تقديم خدماتها بشكل شرعي ومتوافق مع القيم الإسلامية، مما يجعلها خياراً مالياً جذاباً للعديد من الأفراد ذوي الاهتمام بالتعامل والاستثمار وفقاً للقيم الإسلامية، وعليه تثبت صحة الفرضية الأولى.
2. اختبار الفرضية الثانية: تعتمد البنوك الإسلامية في تمويلها للقطاع العقاري على عدة صيغ تمويلية معتمدة من طرف الهيئة الشرعية للبنك، هذه الصيغ تساعد البنوك الإسلامية على تمويل مشاريع القطاع العقاري وتلبية احتياجات العملاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وبالتالي تقبل الفرضية الثانية.

3. اختبار الفرضية الثالثة : أن الفروع الفردية لأي بنك، بما في ذلك بنك السلام الجزائر، ليست هي المسؤولة عن تقديم نسب مساهمات البنك بشكل فردي. بل يتم تحديد وتوجيه سياسات وإستراتيجيات التمويل والاستثمار على مستوى المقر المركزي للبنك. يقوم المقر المركزي بوضع الخطط وتحديد التخصيصات المالية لكل فرع بنك بناءً على احتياجات السوق المحلية واستراتيجية البنك. وهذا ينفي الفرضية الثالثة.

ثانيا: نتائج الدراسة النظرية:

1. تعتبر التمويلات العقارية ذات أهمية بالغة إذ تساهم وبشكل كبير في التنمية الاقتصادية, كما تحمل البنوك الإسلامية صيغة عقائدية تقوم على أسس دينية .
2. تقدم البنوك الإسلامية لعمليات التمويل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة على مجموعة من الآليات أو الصيغ الشرعية المختلفة مما يتيح لطالب التمويل حرية اختيار الصيغة التي يراها مناسبة له.
3. تعتبر آليات التمويل الإسلامي مناسبة جدا لتطبيقها في مجال التمويل العقاري ومساهمتها في التنمية الاجتماعية ويشكل كبير في التنمية الاقتصادية.

من خلال دراستنا توصلنا إلى النتائج التالية:

1. البنوك الإسلامية حققت نجاحا واسعا من خلال ممارستها لأنشطتها وخدماتها المختلفة طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. صيغ التمويل الإسلامي متنوعة ومتعددة وتتميز بالمرونة العالية التي تجعلها تلي مختلف الرغبات التمويلية.
3. بنك السلام الجزائري يعتبر احد هذه المصارف التي انتشرت في جميع أنحاء العالم، فهو يمارس مختلف الأنشطة المصرفية وذلك طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية.
4. كلما زادت الربحية كلما زادت استمرارية البنوك الإسلامية.
5. يواجه المصرف الإسلامي " بنك السلام-الجزائر- " العديد من المخاطر و التحديات.
6. ظهرت مؤشرات الربحية منخفضة نسبيا للبنوك الإسلامية مثل (هامش الربح، وصافي الأرباح إلى الإيرادات والعائد على الودائع، والعائد على الموارد، والعائد على حقوق الملكية، والعائد على الموجودات)، ويعزى هذا الانخفاض إلى تدني إيرادات التمويل والاستثمارات لدى البنوك الإسلامية، كما يلاحظ أيضا انخفاض إيرادات العمولات لدى البنوك الإسلامية بسبب عدم تنوع مجالات الخدمات المصرفية المقدمة من قبلها فضلا عن وجود ارتفاع ملحوظ لبعض بنود المصروفات لدى تلك البنوك خاصة فيما يتعلق بالغرامات المطبقة عليها من قبل سلطة النقد.

ثانيا: مقترحات الدراسة.

بناء على النتائج المتحصل عليها من هذه الدراسة تمكنا من وضع مجموعة من الاقتراحات التالية:

1. يجب على البنوك الإسلامية أن تعمل على تخفيض نسبة السيولة النقدية لديها وتوجيه الفائض نحو الاستثمارات المدرة للعائد، خاصة وان هذه النسبة تعتبر كبيرة إذا ما قورنت بالنسب المقبولة المحددة من قبل سلطة النقد.
2. ضرورة العمل على توسيع ونوع الخدمات المصرفية التي تقدمها البنوك الإسلامية للعملاء لما لذلك من اثر على زيادة مستوى الأرباح.
3. أن يتبنى مثل هذه المواضيع علماء لهم خبرة في المعاملات من الناحية الفقهية للتأكد من مشروعيتها.
4. زيادة دور المصارف الإسلامية في مجال التجارة الخارجية لدول العالم الإسلامي في مجال التصدير والاستيراد.
5. الزيادة في الاستثمارات و الودائع للمساهمة في زيادة الربحية.
6. وضع أسقف عليا للمخاطر التي يمكن للمصرف الإسلامي تحملها، لإتباع الإجراءات المناسبة لمراقبتها وإمكانية إدارتها.
7. رفع التعاون و التنسيق و التكامل بين المصارف الإسلامية على المستوى المحلي و العالمي و تنشيط المشاريع الاستثمارية.
8. العمل على زيادة انتشار المصارف الإسلامية جغرافيا لما لها اثر على الربحية من حيث الفروع.
9. تفعيل الإبداع و الابتكار في مجال الصيرفة الإسلامية.
10. على الجزائر أن تتدارك إمكانية توفير نظام إسلامي قائم على وجود بنوك إسلامية فيها و تبادر بتوفير الإمكانيات اللازمة لتوفير بيئة مناسبة لممارسة للصيرفة الإسلامية فيها.

ثالثا:أفاق الدراسة.

بعد قيامنا بالدراسة ارتأينا إلى تقديم مجموعة من الأفكار و الأفاق المستقبلية تساعد الباحثين في دراسات لاحقة

أهمها:

1. اثر متغيرات عناصر المركز المالي في ربحية البنوك الإسلامية.
 2. اثر السيولة النقدية على ربحية.
 3. تقييم الأداء المالي للبنوك الإسلامية.
 4. الخصائص الأساسية للمصارف ذات الأداء المالي العالي.
 5. تفعيل الميزج التسويقي كآلية لتوسيع الخدمات المصرفية للبنوك الإسلامية.
- وفي الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا ي اختيار الموضوع وإنجازه لنفوز بأجري الاجتهاد و الإصابة، وإن لم يكن ذلك فحسبنا أننا حاولنا الله من وراء القصد.

المراجع

- 1- زياد جلال الدياغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن ، الطبعة الأولى 2012.
- 2- صادق راشد الشمري، الصناعة المصرفية الإسلامية مدخل وتطبيقات، دار اليازوري للنشر والتوزيع، الطبعة العربية 2014، عمان، الأردن.
- 3- احمد شعبان محمد علي الصكوك والبنوك الإسلامية أدوات لتحقيق التنمية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2013.
- 4- فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2006.
- 4- عمر بن عبد العزيز المترك، الربا و المعنلات المصرفية في نظر الشريعة الاسلامية، دار العاصمة للنشر و التوزيع، الرياض، الطبعة 3، 1418 هـ .
- 5- زهية مراد، "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2013—2017)،
- 6- مذكرة مكملة لنيل شهادة الماسير في العلوم، المالية والمحاسبة، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميلة، 2018-2019.
- 7- مصطفى كمال السيد طایل ، البنوك الإسلامية و المنهج التمويلين ، دار أسامة للنشر والتوزيع عمان الأردن، 2012 .
- 8- جميل احمد ، الدور التنموي للبنوك الإسلامية ، دراسة نظرية تطبيقية 1980 - 2000 مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر
- 9- يعرب محمود إبراهيم الجبوري ، دور المصارف الإسلامية في التمويل والإستثمار ، دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 2014,1
- 10- أحمد محمد علي، دور البنوك الإسلامية في مجال التنمية ،مجلة إتحاد المصارف العربية، البنك الإسلامي للتنمية ، ط3 ، جدة سنة 2001
- 11- هشام حد القاضي، التمويل العقاري ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية- مصر، 2011.
- 12- علي محمد شهلوب ، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007.
- 13- ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر ، 2002.
- 14- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناع)، العدد الرابع، جامعة الأنبار العراق، ديسمبر 2017.

- 15- عرعار الياقوت، (التمويل العقاري)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر '2009.
- 16- محجوب خلفي، آليات التمويل العقاري في النوك الإسلامية ، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قاتون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2015، .
- 17- نعناعة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية بالجزائر، (مجلة الحقوق والحريات)، بسكرة، عدد تجريبي، 2014، .
- 18- مجد سويلم، "إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية الحديثة"، دار الطاعة الحديثة، بدون طعة، القاهرة،
- 19- محمد رشدي شيحي، "الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات"، دار الجامعة الحديثة، بدون طعة، مصر، 1998م.
- 20- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصادية الإسكان"، مطبعة الرسالة، بدون طعة، الكويت، 1974.
- 21- فريد راغب النجار ، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري - الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الإسكندرية ، مصر ، 2009.
- 22- صلاح الدين السيسى ، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة - مصر، 2009،
- 23- بلطرش زهور ، التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه في نقود وبنوك، قسم علوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022.
- 24- هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية. مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض-1 السعودية. 2017. المعيار الشرعي المعيار رقم 12.
- 25- أسامة محمد الصلابي، اختيارات المحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه العمالات، ط01، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2011،
- 26- هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، الاستصناع والاستصناع الموازي، المعيار رقم 11 ، ص 306-307.
- 27- دويي قومية، صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020.
- 28- مصرف السلام الجزائر ، <https://www.alsalamalgeria.com/> على الساعة 4 مساءً بتاريخ 2024/05/01
- 29- أحلام خضراوي، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية (حالة بنك السلام الجزائري). مذكرة الماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، - 2015 ، 2016.
- 30- مجلة بيت المشورة، بيت المشورة للاستشارات المالية. العدد 5 ، قطر، أكتوبر، 2016 .

31- عيشوش عبدو، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية(دراسة حالة). مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

الملاحق رقم 1 القوائم المالية

إيضاحات حول البيانات المالية 2021

• حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: آلاف دج

نسبة التغير	2020	2021	أشكال التمويل
	مؤسسات خاصة		
%76	65 899 106	115 967 825	تمويلات الإستغلال
%35	10 335 272	13 950 009	تمويلات الإستثمار
%33	7 950 806	10 596 714	إجارة أصول منقولة
%42-	4 793 510	2 796 509	إجارة عقارية
%536	40 501	257 399	حسابات جارية مدينة
%61	89 019 195	143 568 456	مجموع تمويل المؤسسات الخاصة
%20	3 638 689	4 377 875	مخصص نقص القيمة
%63	85 380 506	139 190 581	صافي تمويل المؤسسات الخاصة
	مؤسسات عمومية		
%71-	8 696	2 549	إجارة أصول منقولة
%71-	8 696	2 549	مجموع تمويل المؤسسات العمومية
NA		-	مخصص نقص القيمة
%71-	8 696	2 549	سلفيات وحقوق على المؤسسات العمومية
	أفراد		
%50	3 668 972	5 493 417	تمويلات عقارية
%29-	12 780 950	9 028 744	تمويلات استهلاكية
%12-	16 449 922	14 522 161	مجموع تمويل الأفراد
%48	67 126	99 381	مخصص نقص القيمة
%12-	16 382 796	14 422 780	سلفيات وحقوق على الأفراد (صافية)
%51	101 771 998	153 615 910	مجموع السلفيات والحقوق الصافية

إيضاحات حول البيانات المالية 2020

• حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: آلاف دج

نسبة التغير	2019	2020	أشكال التمويل
	مؤسسات خاصة		
%24	53 168 392	65 899 106	تمويلات الإستغلال
%9-	11 333 094	10 335 272	تمويلات الإستثمار
%12-	9 006 385	7 950 806	إجارة أصول منقولة
%6-	5 081 941	4 793 510	إجارة عقارية
%81-	209 146	40 501	حسابات جارية مدينة
%13	78 798 958	89 019 195	مجموع تمويل المؤسسات الخاصة
%22	2 972 495	3 638 689	مخصص نقص القيمة
%13	75 826 463	85 380 506	صافي تمويل المؤسسات الخاصة
	مؤسسات عمومية		
%39-	14 352	8 696	إجارة أصول منقولة
%39-	14 352	8 696	مجموع تمويل المؤسسات العمومية
NA	-	-	مخصص نقص القيمة
%39-	14 352	8 696	صافي تمويل المؤسسات العمومية
	أفراد		
%21	3 029 808	3 668 972	تمويل عقاري
%24-	16 742 640	12 780 950	تمويل استهلاكي
%17-	19 772 448	16 449 922	مجموع تمويل الأفراد
%119	30 683	67 126	مخصص نقص القيمة
%17-	19 741 765	16 382 796	صافي تمويل الأفراد
%6	95 582 580	101 771 998	صافي تمويل الزبائن

حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي:

الوحدة: آلاف دج

نسبة التغير	2018	2019	أشكال التمويل
مؤسسات خاصة			
26%	42 244 302	53 168 392	تمويل دورة الاستغلال
8%	10 487 621	11 333 094	تمويل الاستثمار
26%	7 173 303	9 006 385	إجارة أصول منقولة
26%	4 030 784	5 081 941	إجارة عقارات
338%	47 769	209 146	حسابات جارية مدينة
23%	63 983 779	78 798 958	إجمالي تمويل المؤسسات الخاصة
22%	2 439 725	2 972 495	مخصص نقص القيمة
23%	61 544 054	75 826 463	صافي تمويل المؤسسات الخاصة
مؤسسات عمومية			
53%	9 368	14 352	إجارة أصول منقولة
53%	9 368	14 352	مجموع تمويل المؤسسات العمومية
NA	-	-	مخصص نقص القيمة
53%	9 368	14 352	صافي تمويل المؤسسات العمومية
أفراد			
35%	2 246 893	3 029 808	تمويل عقاري
44%	11 587 952	16 742 640	تمويل استهلاكي
43%	13 834 845	19 772 448	إجمالي تمويل الأفراد
-37%	48 661	30 683	مخصص نقص القيمة
43%	13 786 184	19 741 765	صافي تمويل الأفراد
27%	75 339 606	95 582 580	صافي تمويل الزبائن

حسب الأجل المتبقي:

الوحدة: آلاف دج

نسبة التغير	2018	2019	الأجل المتبقي
27%	52 848 842	66 964 543	أقل من سنة
32%	9 573 293	12 639 130	بين سنة وسنتين
39%	6 966 896	9 692 029	بين 2 و 3 سنوات
15%	4 705 893	5 419 169	بين 3 و 4 سنوات
-21%	1 997 798	1 578 693	بين 4 و 5 سنوات
32%	1 735 270	2 292 194	أكثر من 5 سنوات
27%	77 827 992	98 585 758	إجمالي تمويل الزبائن
21%	2 488 386	3 003 178	مخصص نقص القيمة
27%	75 339 606	95 582 580	صافي تمويل الزبائن

إيضاحات حول البيانات المالية 2022

• حسب أشكال التمويل :

الوحدة: آلاف دج

نسبة التغير	2021	2022	أشكال التمويل
%17	115 967 825	136 020 576	تمويلات الإستغلال
%20	13 950 009	16 760 405	تمويلات الإستثمار
%7	10 599 263	11 327 318	إجارة أصول منقولة
%20	2 796 509	3 344 835	إجارة عقارية
%39	257 399	356 523	حسابات جارية مدينة
%18	5 493 417	6 495 525	تمويلات عقارية
%35-	9 028 744	5 887 396	تمويلات استهلاكية
%14	158 093 166	180 192 578	السلفيات والحقوق الإجمالية
%26	4 477 256	5 657 981	مخصص نقص القيمة
%14	153 615 910	174 534 597	مجموع السلفيات والحقوق الصافية

• حسب المتعامل الاقتصادي :

الوحدة: آلاف دج

2022				
المجموع	أفراد	مؤسسات عمومية	مؤسسات خاصة	
180 192 578	18 630 369	-	161 562 209	السلفيات والحقوق الإجمالية
5 657 981	157 597	-	5 500 384	مخصص نقص القيمة
174 534 597	18 472 772	-	156 061 825	مجموع السلفيات والحقوق الصافية
2021				
المجموع	أفراد	مؤسسات عمومية	مؤسسات خاصة	
158 093 166	17 794 741	2 552	140 295 873	السلفيات والحقوق الإجمالية
4 477 256	161 081	-	4 316 175	مخصص نقص القيمة
153 615 910	17 633 660	2 552	135 979 698	مجموع السلفيات والحقوق الصافية

إيضاحات حول البيانات المالية

31 ديسمبر 2016

2.2 حسابات لدى الهيئات المالية :

تظهر تحت هذا البند من الميزانية الحسابات الجارية أو لأجل لدى المؤسسات المالية كما هي مبينة في الجدول الآتي :

الوحدة: الألف دج

2015	2016	البنود
83 177	8 154	حسابات جارية لدى المراسلين الأجانب
	202 622	حسابات لأجل لدى البنوك المحلية
83 177	210 776	المجموع

3.2 تمويل الزبائن :

يتضمن هذا البند التمويل المباشر الممنوح للزبائن (مع احتساب المخصصات). يتم تحليل تمويل الزبائن كما يلي (بالقيمة الإجمالية) :

حسب شكل التمويل :

الوحدة: الألف دج

2015	2016	البنود
16 567 805	20 169 054	تمويل الإستغلال
6 430 485	10 071 614	تمويل الإستثمار
92 031	494 700	تمويل عقاري للأفراد
	46 826	تمويل استهلاكي للأفراد
39 956	63 793	حسابات جارية مدينة
23 130 277	30 845 987	المجموع

حسب المدة المتبقية :

الوحدة: الألف دج

2015	2016	الأجل المتبقي
18 161 646	22 508 780	أقل من سنة
1 996 788	2 137 008	بين سنة و سنتين
1 533 384	2 869 831	بين 2 و 3 سنوات
807 586	1 744 461	بين 3 و 4 سنوات
404 658	563 633	بين 4 و 5 سنوات
226 215	1 022 274	أكثر من 5 سنوات
23 130 277	30 845 987	المجموع

الإيضاح 2: معلومات حول الميزانية

الأصول:

1.2 الصندوق، البنك المركزي، الخزانة العمومية، مركز الصكوك البريدية:

يحتوي هذا البند على العناصر النقدية وشبه النقدية، وهي موضحة في الجدول الآتي:

الوحدة: آلاف دج

البنود	2015	2014
البنك المركزي	11 816 948	9 309 168
الصناديق (نقدا)	2 965 645	1 495 830
الخزانة العمومية والصكوك البريدية	1 068 793	416 321
قيم أخرى	294	39
المجموع	15 851 680	11 221 358

2.2 سلفيات وحقوق على الهيئات المالية:

تظهر تحت هذا البند من الميزانية الحسابات الجارية لدى المؤسسات المالية كما هي مبينة في الجدول الآتي:

الوحدة: آلاف دج

البنود	2015	2014
المراسلون الأجانب: الحسابات الجارية	83 177	64 164
المجموع	83 177	64 164

3.2 سلفيات وحقوق على الزبائن:

يتضمن هذا البند التمويلات المباشرة الممنوحة للزبائن (مع احتساب المخصصات).

يتم تحليل السلفيات و الحقوق على الزبائن كما يلي (بالقيمة الإجمالية) :

➤ حسب شكل التمويل:

الوحدة: آلاف دج

البنود	2015	2014
تمويلات الاستغلال	16 567 805	15 066 234
تمويلات الاستثمار	6 430 485	8 649 378
تمويلات عقارية للأفراد	92 031	143 348
حسابات جارية مدينة	39 956	80 515
المجموع	23 130 277	23 939 475

إيضاحات حول البيانات المالية 31 ديسمبر 2014

2.2 سلفيات و حقوق على الهيئات المالية :

تظهر تحت هذا البند من الميزانية الحسابات الجارية لدى المؤسسات المالية كما هي مبينة في الجدول الآتي :

الوحدة: آلاف دج

2013	2014	البنود
60 395	64 164	المراسلون الأجانب: الحسابات الجارية
60 395	64 164	المجموع

3.2 سلفيات و حقوق على الزبائن :

يتضمن هذا البند التسهيلات المباشرة الممنوحة للزبائن (مع احتساب المخصصات). يتم تحليل السلفيات و الحقوق على الزبائن كما يلي (بالقيمة الإجمالية) :

حسب شكل التمويل :

الوحدة: آلاف دج

2013	2014	البنود
19 696 910	15 066 234	تمويل الإستغلال
7 104 262	8 649 378	تمويل الإستثمار
421 613	143 348	تمويل عقاري للأفراد
1 551 461	80 515	حسابات جارية مدينة
28 774 246	23 939 475	المجموع

حسب المدة المتبقية :

الوحدة: آلاف دج

2013	2014	الأجل المتبقي
22 741 623	17 365 533	أقل من سنة
1 549 866	2 210 783	بين سنة و سنتين
1 445 139	2 037 206	بين 2 و 3 سنوات
1 258 326	1 344 778	بين 3 و 4 سنوات
1 060 735	595 196	بين 4 و 5 سنوات
718 557	385 979	أكثر من 5 سنوات
28 774 246	23 939 475	المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية 31 ديسمبر 2013

2.2 سلفيات و حقوق على الهيئات المالية :

تظهر تحت هذا البند من الميزانية الحسابات الجارية لدى المؤسسات المالية كما هي مبينة في الجدول الآتي :

الوحدة: الألف دج

2012	2013	البنود
56 676	60 395	المراسلون الأجانب: الحسابات الجارية
56 676	60 395	المجموع

3.2 سلفيات و حقوق على الزبائن :

يتضمن هذا البند التسهيلات المباشرة الممنوحة للزبائن (مع احتساب المخصصات). يتم تحليل السلفيات و الحقوق على الزبائن كما يلي (بالقيمة الإجمالية) :

حسب شكل التمويل :

الوحدة: الألف دج

2012	2013	البنود
14 793 726	19 696 910	تمويل الإستغلال
5 732 139	7 104 262	تمويل الإستثمار
94 092	1 551 461	حسابات جارية مدينة
75 204	412 613	تمويل عقاري للأفراد
20 695 161	28 774 246	المجموع

حسب المدة المتبقية :

الوحدة: الألف دج

2012	2013	الأجل المتبقي
15 267 821	22 050 376	أقل من سنة
860 763	734 053	بين سنة و سنتين
1 049 590	449 929	بين 2 و 3 سنوات
82 587	380 803	بين 3 و 4 سنوات
325 354	2 048 192	بين 4 و 5 سنوات
3 109 046	3 110 893	أكثر من 5 سنوات
20 695 161	28 774 246	المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية 31 ديسمبر 2012

الإيضاح 2 : معلومات حول الميزانية :

الأصول :

2.1 الصندوق ، البنك المركزي الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية :
يحتوي هذا البند على العناصر النقدية و شبه النقدية، و هي موضحة في الجدول الآتي:

2011	2012	البنود
7 821 367	9 391 857	البنك المركزي
1 410 903	991 734	الصناديق (نقدا)
130 060	183 420	الخبزينة العمومية و الصكوك البريدية
-	49	قيم أخرى
9 362 330	10 567 060	المجموع

2.2 حقوق على الهيئات المالية :

تظهر تحت هذا البند من الميزانية الحسابات الجارية لدى المؤسسات المالية كما هي مبينة في الجدول الآتي :

2011	2012	البنود
452	-	البنوك المحلية : الحسابات الجارية
81 951	56 676	المراسلون الأجانب: الحسابات الجارية
82 403	56 676	المجموع

3.2 تمويل الزبائن :

يتضمن هذا البند التمويلات المقدمة للزبائن (مع احتساب المخصصات).
يتم تحليل التمويلات المقدمة للزبائن كما يلي (بالقيمة الإجمالية) :

- حسب شكل التمويل:

2011	2012	البنود
10 860 600	14 793 726	تمويل الاستغلال
2 940 804	5 732 139	تمويل الاستثمار
39 853	94 092	حسابات جارية
64 556	75 204	تمويلات عقارية للأفراد
13 905 813	20 695 161	المجموع

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS 31/12/2017

2.3. PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE :

Unité : Milliers DA

2017	2016	Variation	%
45 454 481	29 377 096	16 077 385	55%

Ce poste représente 53% du total bilan de la banque et a enregistré une forte croissance comparativement à l'année 2016 en raison du développement de l'activité de la banque et notamment le lancement des financements destinés aux particuliers.

L'analyse de ces créances par types de financement, par agents économiques, par durée résiduelle, zone géographique et suivant la qualité est fournie dans les tableaux ci-dessous :

• Analyse par types de financements et par agents économiques :

Unité : Milliers DA

Types de financements	2017	2016	Variation
Entreprises privées			
Crédits d'exploitation	27 143 656	20 169 054	35%
Crédits d'investissement	8 171 368	7 866 447	4%
Crédits bail mobiliers	3 911 926	822 162	376%
Crédits bail immobiliers	3 154 795	1 383 005	128%
Comptes courants débiteurs	27 145	63 793	-57%
Total créances entreprises privées	42 408 890	30 304 461	40%
Pertes de valeurs	1 965 707	1 457 802	35%
Créances nettes sur entreprises privées	40 443 183	28 846 659	40%
Ménages			
Crédits immobiliers	1 376 376	494 700	178%
Crédits à la consommation	3 653 767	46 826	7703%
Total créances ménages	5 030 143	541 526	829%
Pertes de valeurs	18 845	11 089	70%
Créances nettes sur ménages	5 011 298	530 437	845%
Total créances nettes	45 454 481	29 377 096	55%

Annexe 3



Formulaire de demande

Financement d'un bien immobilier _ Aux particuliers

Renseignements sur Acheteur (s)				
Nom				
Nom de jeune fille				
Prénom				
Date de naissance				
Situation familiale	Célibataire	<input type="checkbox"/>	Célibataire	<input type="checkbox"/>
	Marié	<input type="checkbox"/>	Marié	<input type="checkbox"/>
	Divorcé	<input type="checkbox"/>	Divorcé	<input type="checkbox"/>
	Veuf	<input type="checkbox"/>	Veuf	<input type="checkbox"/>
Niveau d'instruction				
Adresse actuelle				
Ville				
Code postal				
Téléphone personnel				
Téléphone portable				
Adresse E-mail				
Nombre d'enfants à charge				
Profession				
Nom de votre employeur actuel				
Adresse de votre employeur				
Téléphone professionnel				
Votre contrat de travail (CDI, CDD, etc ...)				
Période d'essai terminée	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Ancienneté de votre emploi actuel	<input type="checkbox"/> Mois	<input type="checkbox"/> Années	<input type="checkbox"/> Mois	<input type="checkbox"/> Années
Revenus mensuels nets				
Banque actuelle principale				
Agence				
N° de compte				
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Renseignements sur votre patrimoine		
Compte Epargne	DA	DA
Autres (Biens immeubles ou meubles)	DA	DA
Autres précisions qui vous semblent utiles		

Renseignements sur vos charges				
	Acheteur		Co-Acheteurs	
	Echéance finale	Mensualité	Echéance finale	Mensualité
Remboursement emprunt immobilier		DA		DA
Crédit voiture		DA		DA
Autres		DA		DA
Loyer à payer		DA		DA
Autres		DA		DA
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Description de votre projet			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur immobilier <input type="radio"/> Appartement <input type="radio"/> Maison individuelle			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier <input type="checkbox"/> Acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation <input type="checkbox"/> Auto Construction <input type="checkbox"/> Extension habitation individuelle <input type="checkbox"/> Aménagement et Rénovation			
Nombre de pièces		Surface habitable	
• Le type d'habitation : 1. Propriétaire 2. Locataire 3. Cohabitation avec les parents 4. Logement de fonction			

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions.
 En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Financement de votre projet			
Valeur du bien			DA
Montant du prêt sollicité		DA	Durée
Garanties supplémentaires proposées			

Nous soussignés, certifions sincères et exactes toutes les informations fournies, ci-dessus. Et nous nous engageons à fournir tout justificatif nécessaire et en tenir Al Salam Bank Algeria informée de toute modification pouvant affecter ces informations.

Aussi, nous consentons à ce que la banque recueille, auprès de tout organisme ou toute personne détenant des informations sur nous, les renseignements nécessaires sur notre solvabilité ou situation financière.

Formulé à : _____ Date : _____

Signature de l'Acheteur

Signature du Co Acheteur

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 5

(Papier en-tête de l'employeur)

Date :

Engagement irrévocable de domiciliation de salaires

A / AL SALAM BANK- ALGERIA .
AGENCE :

Faisant suite à la demande de notre employé(e), Mme/Melle/Mdatée duet ayant pour objet la domiciliation de ses salaires en vos guichets, nous soussignés....., déclarons nous engager en vertu de la présente, irrévocablement et inconditionnellement à transférer, à (chaque fin de mois) (période de virement variant selon chaque employeur) , le salaire mensuel net et/ou tous les dus de notre employé(e) sus nommé(e) à son compte N°.....ouvert sur les livres de votre agence **AL SALAM BANK** et dont le numéro nous a été communiqué dans la demande ci-dessus évoquée, et ce jusqu'au remboursement total de sa dette vis-à-vis de votre banque.

Aussi, et en cas de cessation de la relation de travail (licenciement, démission, abandon de poste ou départ en retraite), nous nous engageons à informer sans délais **AL SALAM BANK** et nous procéderons au virement de son solde de tout compte, indemnité ou prime de départ et/ou licenciement, et ce en remboursement partiel ou intégral de la créance détenue par **AL SALAM BANK**.

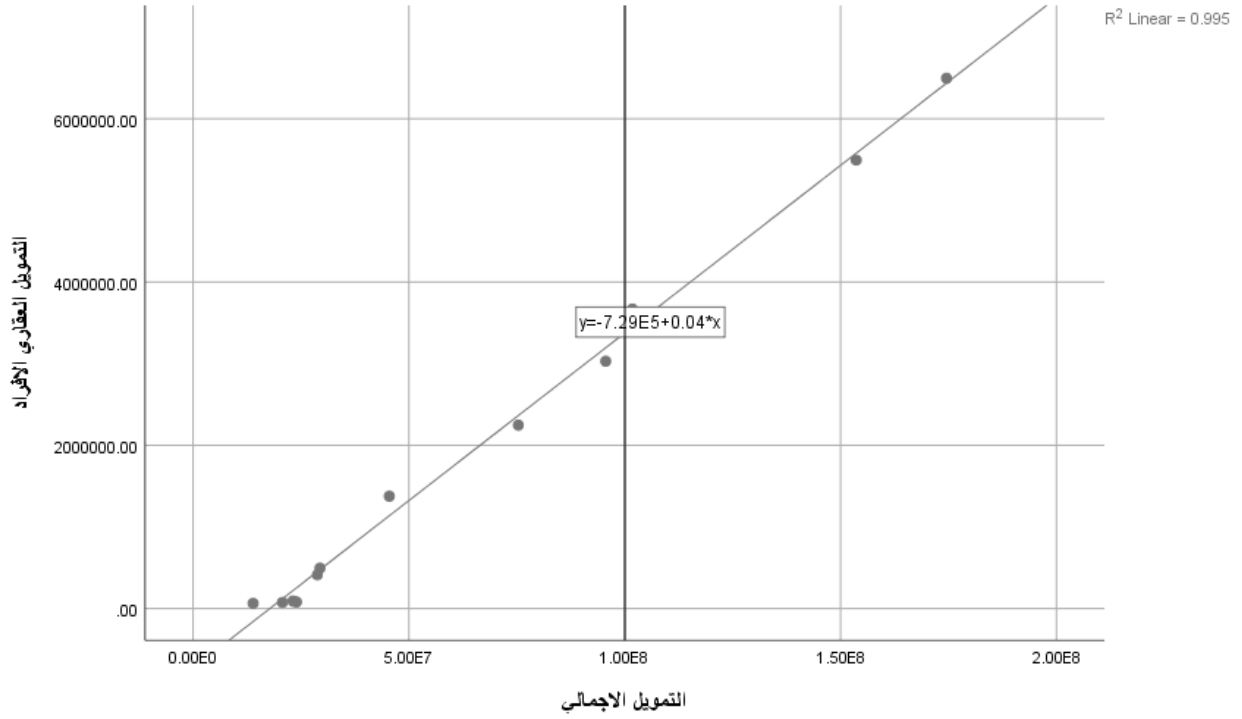
Cet engagement demeurera valable et ne cessera de produire ses effets qu'à la réception d'un écrit de votre part nous demandant l'interruption de domiciliation de salaires, et ce sous notre entière responsabilité.

Le présent engagement est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à, le.....

Signature de l'intéressé

Signature et cachet de l'employeur
(Responsable habilité)



Correlations

		الافراد العقاري التصويل	الاجمالي التصويل
Pearson Correlation	الافراد العقاري التصويل	1.000	.998
	الاجمالي التصويل	.998	1.000
Sig. (1-tailed)	الافراد العقاري التصويل	.	.000
	الاجمالي التصويل	.000	.
N	الافراد العقاري التصويل	12	12
	الاجمالي التصويل	12	12

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	الاجمالي التمويل ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: الافراد العقاري التمويل

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.998 ^a	.995	.995	160394.52915

a. Predictors: (Constant), الاجمالي التمويل

b. Dependent Variable: الافراد العقاري التمويل

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	55995194897863	1	55995194897863	2176.565	.000 ^b
		.050		.050		
	Residual	257264049822.5	10	25726404982.25		
		94		9		
	Total	56252458947685	11			
		.640				

a. Dependent Variable: الافراد العقاري التمويل

b. Predictors: (Constant), الاجمالي التمويل

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-728782.481	73943.177		-9.856	.000
	الاجمالي التمويل	.041	.001	.998	46.654	.000

a. Dependent Variable: الافراد العقاري التمويل

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-157847.6250	6437133.5000	1960884.1667	2256207.49565	12
Residual	-173592.25000	238921.12500	.00000	152930.18307	12
Std. Predicted Value	-.939	1.984	.000	1.000	12
Std. Residual	-1.082	1.490	.000	.953	12

a. Dependent Variable: الافراد العقاري التمويل

الصفحة	البيان
VI	الملخص
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الاشكال البيانية
أ	المقدمة
الفصل الأول: الجانب النظري	
3	المبحث الأول : مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري.
3	المطلب الأول : مدخل عام للبنوك الإسلامية
4	الفرع الاول: مفهوم البنوك الإسلامية: تعرف هذه الأخيرة على أنها
4	الفرع الثاني: أهمية البنوك الإسلامية
4	الفرع الثالث: خصائص و اهداف البنوك الاسلامية
8	المطلب الثاني : التمويل العقاري
8	الفرع الاول: تعريف التمويل العقاري:
9	الفرع الثاني: أهمية وخصائص التمويل العقاري
10	الفرع الثالث: أنواع التمويل العقاري .
13	الفرع الرابع : خطوات واتفاقيات التمويل العقاري .
15	المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية
15	الفرع الاول: صيغة المراجعة المؤجلة للأمر بالشراء

15	الفرع الثاني: المشاركة المتناقصة
17	الفرع الثالث: الاستصناع والاستصناع الموازي
19	الفرع الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك
20	المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية
20	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
24	المطلب الثالث: مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية عنها.
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية	
21	المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة.
21	المطلب الأول: متغيرات و عينة الدراسة.
21	الفرع الأول: التعريف ببنك السلام.
24	الفرع الثاني: مجتمع و عينة الدراسة.
29	المطلب الثاني: أدوات الدراسة.
30	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة و مناقشتها
30	المطلب الأول: عرض وتحليل نتائج المتحصل عليها في بنك السلام الجزائري .
30	الفرع الاول: الخدمات المقدمة من طرف بنك السلام .
32	الفرع الثاني: الضمانات و خطوات الحصول علي قرض
34	الفرع الثالث: نموذج تطبيقي عن حالة تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك السلام الجزائري .
35	الفرع الرابع: عرض نتائج الدراسة الإحصائية .
43	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.

47	الخاتمة
50	المراجع
53	الملاحق