



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التقليدية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية وعلوم تقليدية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

التمويل العقاري في البنوك التقليدية والاسلامية

دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016

من إعداد الطالب : بوقفة اسامة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 11 / 06 / 2022

أمام اللجنة المكونة من السادة:

رئيساً	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر - أ -	بوخلالة سهام
مشرفاً	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر - أ -	سمير بوختالة
مناقشاً	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر - أ -	دبون عبد القادر

السنة الجامعية: 2021/2022



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التقليدية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية وعلوم تقليدية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

التمويل العقاري في البنوك التقليدية والاسلامية

دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016

من إعداد الطالب : بوقفة اسامة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 11 /06/ 2022

أمام اللجنة المكونة من السادة:

بوخلالة سهام	أستاذ محاضر - أ -	جامعة ورقلة	رئيساً
سمير بوختالة	أستاذ محاضر - أ -	جامعة ورقلة	مشرفاً
دبون عبد القادر	أستاذ محاضر - أ -	جامعة ورقلة	مناقشاً

السنة الجامعية: 2021/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا لِهَذَا وَمَا كُنَّا لِنَشْكُرَهُ لَوْلَا رَحْمَتُ اللَّهِ عَلَيْنَا لَكُنَّا مِنَ الْخَاسِرِينَ

الإهداء

بعد الحمد لله

أهدي ثمرة جهدي المتواضع
إلى من تعب وضحى من أجل وصولي لهذه المرحلة.

أبي العزيز حفظه الله

إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها

أمي الحبيبة أطال الله في عمرها

إلى السند الذي لا يعيل والعضد المتين أخواتي وأخواتي

إلى أجمل إضافة في العائلة والأخوات التي منحتمه لنا الحياة

زوجات الأخوة

إلى مصابيح البيت صالح + روميضاء

إلى وافدين الجديدين إلى العائلة

سهيل + روان

إلى كل الأصدقاء وزملاء في الدراسة

الشكر والعرفان



" رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ

صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأُوذِّنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكِ الصَّالِحِينَ "

ثم

إنه لا يسعني إلا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لأستأفي المشرف

الدكتور "سمير بوختالة"

على ما خصني به من التوجيه والتصويب...وما علمني إياه من فيض إنسانيته وخلقته الرفيع
ومستواه الراقى.

وقبل أن نمضي في خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان

والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة ومهدوا لنا طريق العلم والمعرفة

أساتذتي الأفاضل بكلية العلوم الاقتصادية جامعة ورقلة



المختصات

الملخص :

عالجت الدراسة واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA وبنك السلام خلال الفترة 2011-2016 هدفنا من خلالها لتقديم دراسة مقارنة حول واقع التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية من خلال دراسة تطبيقية مقارنة على مستوى بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA وقد تمثلت محاور المقارنة في واقع التمويل العقاري في كلا البنوك، الدراسة الإدارية للملف وقرار الائتمان، التكلفة، المخاطر بالاعتماد على تحليل الوثائق المالية للبنك.

وقد خلصت الدراسة الى ان البنوك الاسلامية باتت منافسة للبنوك التقليدية في التمويل العقاري غير ان الاساليب التمويلية للبنوك التقليدية في القطاع العقاري أكثر فعالية واكل تكلفة مقارنة بالأساليب التمويلية للبنوك الاسلامية التي تخلق مستوى عالي من المخاطر وتكلفة اعلى وذلك راجع لارتفاع هامش الربح مقارنة مع معدل الفائدة.

الكلمات المفتاحية: تمويل العقاري، تكلفة، مخاطر، بنوك الاسلامية، بنوك التقليدية

Summary:

The study dealt with the following main problematic “What is the reality (value) of real estate finance in the Algerian National Bank BNA and the Salam Bank during the period 2011-2016? Our aim through it is to present a comparative study on the reality of real estate finance in conventional and Islamic banks through a comparative applied study at the level of the Salam Bank and the Algerian National Bank BNA The axes of comparison were represented in the reality of real estate financing in both banks, the administrative study of the file and the credit decision, the cost, the risks, depending on the analysis of the financial documents of the bank. The study concluded that Islamic banks have become competitive with commercial banks in real estate financing. However, the financing methods of commercial banks in the real estate sector are more effective and less costly compared to the financing methods of Islamic banks that create a high level of risk and a higher cost, due to the high profit margin compared to the interest rate.

Keywords: Home Finance, Cost, Risk, Islamic Banks, Commercial Banks

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات :

رقم الصفحة	العنوان
I	الاهداء
II	الشكر
V	الملخص
قائمة المحتويات	
IV	◀ قائمة المحتويات
VII	◀ قائمة الجداول
VII	◀ قائمة الاشكال
VIII	◀ قائمة الملاحق
المقدمة	
الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية لتمويل العقاري	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: الإطار النظري لتمويل العقاري
03	المطلب الأول: عموميات حول التمويل
07	المطلب الثاني: ماهية التمويل العقاري
15	المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
20	المبحث الثاني: الدراسات السابقة للموضوع
20	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية
25	المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
27	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	
29	تمهيد
30	المبحث الأول: قاعدة بيانات للدراسة

30	المطلب الأول: عينة ومجتمع الدراسة
31	المطلب الثاني: متغيرات الدراسة وادواتها
32	المطلب الثالث: منهج الدراسة
33	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة وتحليلها
33	المطلب الأول: دراسة لواقع التمويل العقاري في بنك السلام و bna خلال الفترة 2016-2011
41	المطلب الثاني: دراسة مقارنة على مستوى الإجراءات الإدارية
44	المطلب الثالث: دراسة مقارنة على مستوى المخاطر والتكلفة
46	خلاصة الفصل الثاني
48	خاتمة
53	قائمة المصادر والمراجع
56	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
24	تمثل اوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة والدراسات السابقة	01-01
24	يمثل المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة	02-01
42	يمثل الفروقات الجوهرية في التمويل العقاري بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	01-02
43	يمثل اجمالي التمويل العقاري في بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016	02-02

قائمة الاشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
30	يمثل نموذج الدراسة	01-01
43	يمثل اجمالي التمويل العقاري في بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2016-2011	01- 02

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	رقم الملحق
30	يمثل صيغ التمويل العقاري في BNA	الملحق الاول
43	يمثل قرار الموافقة على القرض في البنك الوطني الجزائري BNA	الملحق الثاني
	يمثل قرار الموافقة على التمويل في بنك السلام	الملحق الثالث
	يمثل جدول الاهتلاك لتمويل عقاري بصيغة الاجارة المصفوفة بالذمة في بنك السلام	الملحق الرابع
	يمثل جدول الاهتلاك لقرض عقاري بسعر الفائدة المعدم 3 بالمئة في BNA	الملحق الخامس

المقدسة

(أ) التوطئة

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

يحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا للحاجة الماسة ولما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، كما يسهم نظام التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، ويؤثر إلى حد كبير على العديد من الصناعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى المرتبطة به، لدرجة أن البعض يحدد الصناعات والأنشطة المرتبطة بالنشاط العقاري بحوالي تسعين صناعة ونشاط، وتتمثل الميزة الأهم لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال الصيغ التعاقدية التي يتم من خلالها تمويل القطاع العقاري فأضحت هذه الصيغ تأخذ اشكال مختلفة من القروض تقدمها البنوك التقليدية وفي ظل هذا الاهتمام المتزايد بهذا عجلت البنوك الإسلامية هي الأخرى الى طرح مجموعة من القروض في القطاع العقاري بصيغ مختلفة تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

يعمل التمويل الإسلامي للسكن على توفير الملكية لأولئك الذين يسعون للحصول على بديل حلال، ولكن يعتبر الكثيرون أن التمويل العقاري الإسلامي ما هو الا بديل شكلي وضع من قبل المصارف الإسلامية لجعل العملية الائتمانية تنتقل من الحرام الى الحلال، دون وجود اي فروق في اصل العملية، وهذا التصور راجع إلى اعتماد معظم المصارف الإسلامية على صيغ قائمة على الديون مثل المراجعة القائمة على هامش الربح وبالتالي العملية التمويلية لا تخرج من الاطار العام للصيرفة التقليدية، لكن حقيقة التمويل الإسلامي تقوم على أساس المشاركة في الربح والخسارة

تعمل البنوك الجزائرية وعلى راسها البنك الوطني الجزائري BNA تعمل على تقديم صيغ تمويلية تستهدف القطاع العقاري بأسعار فائدة متفاوتة ، ولم يقتصر التمويل العقاري في الجزائر على البنوك التقليدية فقط بل نجد ان البنوك الإسلامية وعلى راسها بنك السلام الذي اقتحم السوق العقارية الجزائرية بأساليب تمويلية مختلفة تتوافق والشريعة الإسلامية

وعلى ذكر ما سبق نطرح الاشكال:

ما هو واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA وبنك السلام خلال الفترة 2011-2016؟

وللإجابة على الإشكالية نطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

- 1) على أي أساس يمكن للبنوك الإسلامية منافسة البنوك التقليدية في التمويل العقاري؟
- 2) ما هو مستوى المخاطر الناتج عن الأساليب التمويلية للبنوك الإسلامية في التمويل العقاري مقارنة بالأساليب التمويلية للبنوك التقليدية؟
- 3) هل الصيغ التمويلية للبنوك الإسلامية أقل تكلفة مقارنة بالصيغ التمويلية للبنوك التقليدية؟

أ- الفرضيات:

- 1) يمكن للبنوك الإسلامية منافسة البنوك التقليدية في التمويل العقاري على أساس صيغ تمويلية تتوافق والشريعة الإسلامية؛
- 2) الأساليب التمويلية للبنوك الإسلامية في التمويل العقاري تنتج مخاطر عالية مقارنة بالأساليب التمويلية للبنوك التقليدية؛
- 3) الصيغ التمويلية للبنوك التقليدية أكثر فعالية وأقل تكلفة مقارنة بالصيغ التمويلية للبنوك التقليدية.

ب- أهداف الدراسة:

سعت هذه الدراسة الى تحقيق الأهداف التالية:

- 1) محاولة إبراز دور البنوك في معالجة أزمة السكن من خلال تمويل القطاع العقاري؛
- 2) تشخيص واقع التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية؛
- 3) تقديم دراسة علمية للعملاء طالبي التمويل العقاري تمكنهم من المفاضلة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية؛
- 4) تقديم توصيات عملية تساهم ايجابيا في رفع من كفاءة التمويل العقاري.

ت- أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من المكانة التي يحتلها التمويل العقاري وحجات الافراد المتزايدة الى بناء مساكن مما يفرض عليهم اللجوء الى مصادر تمويل تتيح لهم بناء مساكن وفي ظل هذا جاءت هذه الدراسة لتبيين

مساهمة كل من البنوك التقليدية والبنوك الاسلامي في تمويل العقاري كما ستقدم هذه الدراسة اليات للمفاضلة بينهما بحيث يمكن للعميل طالب التمويل العقاري الاختيار بين البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية وفق لدراسة علمية دقيقة وهنا تكمن الاهمية الكبرى لهذه الدراسة لقلة الدراسات المقارنة في هذه الموضوع .

ث- حدود البحث:

وتتمثل في الحدود الزمنية والمكانية كالتالي:

- ◀ **الحدود الزمنية:** قيدنا هذه الدراسة بفترة زمنية تقدر ب 10 سنوات اين سندرس واقع القروض العقارية في البنوك محل الدراسة في الفترة من 2010-2020؛
- ◀ **الحدود المكانية:** تمت اجراء هذه الدراسة على مستوى اقليم ولاية ورقلة من خلال دراسة بنكين أحدهما تقليدي والثاني اسلامي ينشطان على مستوى اقليم ولاية ورقلة؛
- ◀ **الحدود الموضوعية:** لقد تم التركيز في دراستنا على التمويل العقاري كمتغير مستقل أما المتغير التابع وهو البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية.

ج- مبررات اختيار الموضوع:

إن الدوافع والأسباب التي أدت بنا إلى دراسة واختيار هذا الموضوع كانت على النحو التالي:

- 1) تماشي الموضوع مع طبيعة التخصص، حيث يعتبر من المواضيع التي تدخل في عمل البنوك؛
- 2) الميل الشخصي لدراسة القروض العقارية؛
- 3) يعتبر موضوع التمويل العقاري مشكلة اساسية في الوقت الراهن؛
- 4) محاولة المقارنة بين البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية.

ح- صعوبات الدراسة

- 1) شح الدراسات السابقة التي عملت على مقارنة التمويل العقاري بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية؛
- 2) صعوبات الحصول على المعلومات كونها من اسرار البنك؛
- 3) الارتباطات المهنية للطالب؛
- 4) تزامن الدراسة مع شهر رمضان.

خ- هيكل الدراسة:

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

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

والتحويل العقاري، تطرقنا في مبحثه الأول للأدبيات النظرية للمتغيرات اما المبحث الثاني فقد خصصناه

الى تحليل الدراسات السابقة ومقارنتها مع الدراسة الحالية؛

◀ **الفصل الثاني:** خصصنا هذا الفصل لدراسة التطبيقية من خلال دراسة حالة لكل من بنك تقليدي وبنك

إسلامي.

الفصل الاول: الاعداد
النظرية و التطبيقية
للتعميد العقاري

تمهيد

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى كونه يتطلب رؤوس أموال كبيرة وقد أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد. يمثل التمويل العقاري أهمية كبرى، حيث يحظى هذا النوع من التمويل باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو الدولة التي من خلال البنوك التقليدية إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق القروض العقارية وفي الوقت الراهن لم تعد القروض العقارية حكرا على البنوك التقليدية في عملية التمويل هذا القطاع، ففي ظل المنافسة المتزايدة على تمويل هذا القطاع من قبل البنوك نجد ان البنوك الإسلامية قد طرحت هي الأخرى صيغ مختلفة بغيت استهداف السوق العقاري.

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري

يمثل التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات.

المطلب الأول: عموميات حول التمويل

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها وتسديد جميع مستحقاتها وحتى يتمكن المستثمر من البدء في أي مشروع فإن ذلك يتطلب أن يمتلك المهارة في توفير الأموال اللازمة للعمل.

الفرع الأول: مدخل الى التمويل

اولا: مفهوم التمويل وأهميته

للمويل مفهوم واسع وأهمية بالغة نوضحها فيمايلي:

❖ **التعريف الأول:** يعرف التمويل على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام غير أن اعتبار التمويل على أنه الحصول على أموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع يمثل نظرة تقليدية، بينما النظرة الحديثة له تركز على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد.¹

❖ **التعريف الثاني:** يعبر التمويل عن كافة الأنشطة والأعمال التي يقوم بها الأفراد والمشروعات للحصول على الأموال اللازمة سواء برأس المال او بالقرض واستثماره في عمليات مختلفة تساعد على تعظيم القيمة النقدية المتوقع الحصول عليها مستقبلا في ضوء القيمة المتاحة حاليا للاستثمار والعائد المتوقع الحصول منه والمخاطر المحيطة به.²

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف للتمويل على انه تلك الموارد النقدية التي تقدمها البنوك او المؤسسات للأشخاص او المؤسسات.

¹ فلاح حسن الحسيني، إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، الأردن: دار وائل للنشر، 2006، ص33

² الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل، بيروت، دار النهضة، 2001، ص11

ثانيا: اهمية التمويل :

نظرا لأهمية التمويل في تسيير عجلة النشاط الاقتصادي ودوره الفعال يجب أن يتجاوب هذا الأخير مع الأهداف المسطرة من طالبه وتمثل في:¹

- 1) استغلال الموارد المالية المجددة زيادة القدرة الإنتاجية وتلبية حاجيات المجتمع؛
- 2) القيام بإنجاز مشاريع جديدة و ما يترتب عنها من امتصاص البطالة وتحسين الوضعية الاجتماعية للأفراد؛
- 3) قيام البنك بعملية التمويل فإنه يحول موارده إلى استخدامات وبالتالي يزيد منها؛
- 4) توسيع المشاريع قصد تحقيق أقصى ربح ممكن؛
- 5) يعتبر عنصرا حيويا لاستمرار نشاط المؤسسة وتحقيق نموها بتطبيق برامجها الاستثمارية.

ثالثا: طرق التمويل

يمكن تمويل الاستثمارات بطريقة مباشرة وذلك عن طريق الأسواق المالية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق البنوك:²

- 1) **التمويل المباشر**: يعتبر تمويل الاستثمارات عن طريق البورصة أو الأسواق المالية (إصدار الأسهم سندات أو أذونات الخزينة) تمويلا مباشرا فالمؤسسة هنا بصدد الحصول على الأموال مباشرة من المدخرين فهم يساهمون بصفة مباشرة في تكوين رأس المال هذه المؤسسة.
- 2) **التمويل غير المباشر**: حيث يمكن اعتبار عمليات القروض كلها طريقة غير مباشرة للتمويل في المؤسسة فالبنك يلعب دور الوسيط بين المدخرين الذين لديهم قدرة على التمويل، والمؤسسات أو المستثمرين الذين يحتاجون إلى هذه الأموال لتمويل استثماراتهم ومختلف نشاطاتهم.

رابعا: وظائف التمويل :

إن وظائف التمويل تعتبر أساسية لكل المؤسسات لأن الحصول على الأموال من مصادر خارجية واستخدامها في مختلف الاستعمالات ومراقبة التدفقات المالية في عملياتها وتمثل وظائف التمويل في:³

- 1) **الوظيفة الإدارية**: تتعلق بإدارة حركة الأموال ودراسة احتياجات المؤسسة للموارد المالية التي تمكنها من تحقيق أهدافها وتغطية أهدافها وتغطية نفقاتها ومواجهة التزاماتها المالية عند استحقاقها.

¹ الحجازي عبيد علي أحمد، مرجع سبق ذكره، ص 12

² بخراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 3، 2005، ص 27

³ نفس المرجع السابق ، ص 28

(2) الوظيفة الاقتصادية: وهي الحصول على المال نقداً أو عينا بأقل تكلفة ممكنة وذلك بغية استثمار هذا المال ولا يدل ذلك على أن تكلفة الحصول على رأسمال تتغير تبعاً لمصدر التمويل وهذه مسألة اقتصادية يترتب على بحثها قبول مصدر للتمويل دون أخرى وقبول أو رفض المشروع تبعاً لما إذا كانت تكلفة المصدر المختار تتفق إلى انخفاض كفاءة الأداء في وظيفة التمويل ويمكن تلخيص وظائف التمويل في النقاط التالية:

- ❖ جمع الموارد واستخدامها لموقع إنجازات المؤسسة إلى حد ادني عن طريق الأسواق المالية؛
- ❖ وضع خطط التمويل التي تعتبر من أهم الجداول التقديرية بالنسبة للمؤسسة فهو تعبير للأنشطة التي تقوم بها ويسمح بدراسة ظروف التحكم في التوازن المالي ويشمل مختلف الميزانيات (الميزانية السنوية، ميزانية دورة الإستغلال، ميزانية الخزينة)؛
- ❖ دراسة الاحتياجات المؤسسة للموارد المالية وكيفية تغطية جميع نفقاتها؛
- ❖ اختيار أحسن طرق التمويل بالحرص المفاضلة بين مختلف مصادر التمويل.

الفرع الثاني: مصادر التمويل

يوجد مصدران من التمويل وهذان المصدران هما:

أولاً: التمويل الداخلي

مفهوم التمويل الداخلي: هو إمكانية المؤسسة لتمويل نفسها بنفسها سواء عن طريق الأموال المتولدة عن العمليات الجارية للمؤسسة، أو عن طريق الأموال التي تحصل عليها من مصادرها الخاصة أي التي تضعها تحت التصرف عند الإنشاء يقصد بالتمويل الداخلي كذلك الأموال المتولدة من العمليات الجارية للشركة أو من مصادر عرضية دون اللجوء إلى مصادر خارجية¹.

مصادر التمويل الداخلي:

يمكن حصر مكونات التمويل الداخلي في العناصر التالية:²

(1) المحجوزة الأرباح: تتمثل في النتيجة الصافية بعد إجراء توزيعات الأرباح على المساهمين والعمال، أي

الأرباح غير الموزعة التي تحتفظ بها المؤسسة كإحتياطات تبقى تحت تصرفها لهذه الإحتياطات.

¹ أبو الحليلة عبد الحليم، العجز المالي ومشكل التمويل في المؤسسة الاقتصادية العمومية الجزائرية، رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، قسنطينة، جامعة منتوري، 1998، ص 34

² نفس المرجع السابق، ص 35

(2) **الإهتلاكات:** وهي عبارة عن مبالغ سنوية تخصص لتجديد الاستثمارات التي تتدهور قيمتها مع مرور الزمن بفعل الاستعمال أو التلف أو التقادم، وبذلك فهي طريقة لتوزيع تكلفة الأصول الثابتة على عمرها الإنتاجي أو على أساس الطاقة الإنتاجية، ويعد مخصص الإهلاك كتقنية تحسم من نتيجة الانتقال سواء كانت موجبة أو معدومة أو سالبة.

(3) **المؤونات:** يحدث أن تكون أسعار بعض عناصر المخزون في بداية الدورة أقل من تكلفة شرائها يحدث أن يكون بعض الزبائن في وضعية مالية حرجة ويتعذر عليهم دفع جزء أو كل ما عليهم من ديون،

(4) **الإعانات:** هي جميع الأموال التي تحصل عليها المؤسسة من أجل مواجهة التكاليف المختلفة سواء المتعلقة بالاستثمار أو الإستغلال، هذه الإعانات يكون مصدرها الدولة وتوجه عموماً لتمويل الاستثمارات.

(5) **فرق إعادة التقدير:** باعتبار وجود التضخم فإنه لا بد من إعادة التقدير للاستثمارات، وذلك استناداً لأسعار السوق، فهذه الزيادة يمكن لها تمويل الاستثمار حيث تعتبر مصدر من مصادر التمويل الداخلي.

ثانياً: التمويل الخارجي:

بما أن التمويل الداخلي بصفة عامة لا يكفي لتغطية المتطلبات المالية للمؤسسة حتى تحافظ على مستوى الاستثمارات عند الحدود المقبولة وتتجاوز أزمات السيولة الظرفية، فإنها تلجأ إلى مصادر خارجية للحصول على الأموال، ويتم ذلك بشروط وإجراءات تختلف باختلاف المصدر الذي تلجأ إليه، إذ هناك عدة أشكال يتخذها التمويل من المصادر الخارجية، ويمكن تصنيفها في المصادر التالية¹:

(1) **التمويل عن طريق البنوك:** يمثل الشكل التقليدي لتمويل المؤسسات والاستثمارات تتوقف درجة الإعتماد على هذا المصدر على درجة المركز الائتماني للمؤسسة طالبة القرض من جهة، وعلى شروط الاقتراض التي يطلبها المقرض من جهة ثانية، حيث يتأثر المركز الائتماني للمؤسسة بملاءمتها المالية، و بأصداها لدى البنك الذي يتعامل معه كذلك بعلاقتها السابقة معه، أما شروط الإقراض وأهمها سعر الفائدة.

(2) **التمويل عن طريق أسواق رأس المال:** كملاحظة أولية يجدر بنا أن نشير إلى نقطة مهمة ، وهي أن شركات البلدان النامية كانت تواجه في الماضي اختيارات تمويلية أضيق مما كان متاحاً لنظيراتها في البلدان المتقدمة ، إلا أنه في الوقت الحالي و مع تحرير التجارة و التحرير المالي الجاريان في الكثير من البلدان

¹ أبو الخيلية عبد الحليم ، مرجع سبق ذكره، ص 37-38

النامية، فقد تزايدت أهمية استخدام شركات البلدان النامية للتمويل الخارجي بواسطة الأسواق المالية وتمويل عن طريق أسواق رأس مال يتخذ عدة أشكال من بينها:

❖ **التمويل بالأسهم** : السهم هو حق المساهم في شركة الأموال، وهو ذلك الصك الذي يثبت هذا الحق القابل للتداول وفقا لقواعد القانون التجاري، ويمثل السهم حق مالكه في الجمعية العمومية، والتصويت فيها و الانتخاب، وحق الأولوية في الاكتتاب عند زيادة رأس مال الشركة، إضافة إلى حق الحصول على جزء من أرباحها عند التصفية بسبب الانقضاء و نميز الأنواع التالية :

التمويل بالأسهم العادية؛

◀ التمويل بالأسهم الممتازة .

❖ **التمويل بالسندات**: التمويل بإصدار أسهم عادية أو ممتازة يعتبر من قبيل المشاركة في رأس المال، أما التمويل بإصدار السندات فهو تمويل بالمدىونية طويلة الأجل، وتعددت أشكال الحصول على الأموال من هذا المصدر، فقد يتم ذلك مقابل التحويل إلى أسهم تصدرها الشركات العامة و الخاصة لتكتتب في الدول الأخرى كوسيلة للحصول على العملات الأجنبية اللازمة لتمويل الإستثمار.

المطلب الثاني: ماهية التمويل العقاري

نظرا للأهمية البالغة التي يحضى بها التمويل العقاري على صعيد الاقتصادي والاجتماعي سنحاول في هذا المبحث إلى تطرق التي التمويل العقاري بشكل واسع

الفرع الأول: مدخل الى التمويل العقاري

أولاً: مفهوم التمويل العقاري

من بين التعاريف المقدمة للتمويل العقاري نجد:¹

❖ **التعريف الأول**: يعرف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت خدمية ومباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

¹ هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، طبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2011 ص 61.

❖ **التعريف الثاني:** هو عبارة عن تمويل لشراء عقار، أو حق انتفاع عليه لمسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفه، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء، أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف شامل للتمويل العقاري على انه تلك القروض طويلة الاجل الممنوحة من الطرف البنوك او المؤسسات المالية للأشخاص المعنويين والطبعيين بغرض شراء عقار او بناء مسكن

ثانيا: أهمية التمويل العقاري:

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته، وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية¹:

(1) الأهمية المالية: الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.

(2) الأهمية الاقتصادية:

❖ التمويل العقاري له أهمية كبيرة حيث يمثل الاستثمار السنوي لانحاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات الفترة زمنية معينة، وايضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني؛

❖ حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومي؛

❖ للتمويل العقاري وظيفة اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة، وذلك بغية استثمار هذا المال ، فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق :

◀ يساهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسع في إتاحة التمويل العقاري وفقا لأسس موضوعية واقتصادية وخفض تكلفته؛

¹ عبيد نجوى، درار هندة، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة ماستر أكاديمي تخصص تمويل مصري ، جامعة العربي تيسي ، تبسة،

- ◀ توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة الأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة؛
- ◀ يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان السكن العشوائي ، وسكان المقابر و الإسكان الهامشي كالسكن في فوق الأسطح و غيرها ، والقضاء على المناطق العشوائية ، و عادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان يمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الخالية من الوحدات السكنية بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي؛
- ◀ التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف في حدة التضخم.

(3) الأهمية الاجتماعية: يلعب التمويل العقاري دورا هاما في الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا يعد علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن سكن العشوائي ويقضي على تكوينات الدور الارهايبية ، و اذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري، كما تحقق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما ييث الاستقرار و الأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلي احتياجات شركات استثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بالدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة¹

ثالثا: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي²:

¹ عبيد نجوى، درار هندة، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مرجع سبق ذكره ، ص13

² نفس المرجع السابق، ص14

- 1) التمويل العقاري عقد مالي ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي ، من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري؛
- 2) التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع و تنقسم بحسب ما اذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها؛
- 3) التمويل العقاري في عقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي كل ما يرميه الشخص من عقود بعقد اشباع حاجاته الشخصية من الأموال و الخدمات ، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص وفقا لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك؛
- 4) أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعليا ، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية الأطراف العقد ، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد ، من حيث المبدأ ، فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه.

رابعا: مخاطر التمويل العقاري:

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن إن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العلمية الائتمانية في بنوك التقليدية:"¹

- 1) **الأخطار التقنية:** هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما؛
- 2) **الأخطار الإدارية:** هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارية ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام ب:

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

❖ توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير والإدارة ؛

¹ ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التقليدية في التمويل السكن ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2004
2005/ ص 124

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

(3) الأخطار التقليدية: هي أخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخير تخضع للاستراتيجية التسويقية؛

(4) الأخطار القانونية: هي أخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

❖ الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة والمقترض) بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات وكيفية تسيرها؛

❖ الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد إن الضمانات هي عبارة عن الرهن عقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول، حيث يجب أن يكون ؛

◀ الأصل الممول قابل لرهن؛

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

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

(5) خطر عدم السداد : يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقترض عن عملية التسديد المبلغ الكمي أو الجزئي لمقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.

الفرع الثاني: انواع القروض العقارية وخصائصها

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

اولا: التمويل السكني الموجهة للأشخاص الطبيعيين:

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

i. التموييلات المتعمقة بالأشغال السكنية:¹

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

(1) يجب أن يكون المترشح حائز على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة؛

(2) أن يكون لو دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض الوثائق هويته.

i. - 1 - خصائصه

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

(1) قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال؛

(2) هي قروض طويلة المدة يمكن أن تصل إلى 30 سنة تختلف حسب سن الشخص؛

(3) مجالاتها تحدد حسب دخل الشخص وتكلفة الإنجاز؛

(4) استرجاع القرض يتم بأقساط شهرية وفق جدول الإهلاك مع نسبة الفائدة متغيرة مرتبطة بضمانات في

شكل رهن رسمي يقع على قطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال تهيئة يكتب لصالح

المؤسسة المقرضة؛

(5) ضرورة تأمين على حياة المستفيدين والتأمين من الكوارث الطبيعية على العقار موضوع القرض.

¹ محمد بن يحيى ، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتورا ، كلية العلوم الاقتصادية والتقليدية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص 180.

ii. التمويلات المتعلقة بالحصول على مسكن¹:

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

ii. -1- خصائصه:

ومن خصائص قرض الحصول على ملكية مسكن جديد ما يلي:

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

ii. -2- الضمانات المطلوبة عادة:

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

إن كل البنوك التقليدية معنية بتمويل هذا النوع من القروض العقارية سواء كان الإنجاز مساكن جماعية أو فردية أما القروض شراء مسكن جديد فخصائصها هي نفس خصائص القروض الموجهة لشراء مسكن جديد عن طريق البيع على التصاميم وإنما الاختلاف يكمن في طبيعة السكن بحيث السكنات المنجزة عن طريق بناء على التصاميم يستفيد أصحابها من القروض قبل الإنجاز.²

¹ محمد بن يحيى، مرجع سبق ذكره، ص 181

² محمد بن يحيى، مرجع سبق ذكره، ص 185

ثانيا: التمويل السكني الموجهة للأشخاص المعنوية:

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

الأشخاص المعنوية تكون عموما الشركات التقليدية طبقا لأحكام القانون التجاري رقم 23 المؤرخ في 1976/03/03 أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76 طبقا لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص: " إن تعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو مساعدة والحصول على ملكية السكن العائلي، هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية والمالية تخصص لتمويل مشاريع والسكنات الموجهة للبيع، فهي تتميز عن تلك الموجهة للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع، وحجم القرض إذا أنها تخص لأكثر من مسكن كما تتميز بأنها¹:

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

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

- (1) أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع ورخصة بناء؛
- (2) أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته؛
- (3) أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من التكاليف المشروع المراد إنجازه.

إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح القروض في شكل أقساط ودفعات حسب تقدم الأشغال.

وهذه الشروط العامة للإقراض:

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

¹ نفس المرجع السابق، ص 186-187

المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

في ظل طلب المتزايد على العقار ونظرا لتكاليف العالية لهذا الأخير يلجئ المواطنون الى البنوك بغيت الحصول على التمويل الازم مما فتح الباب المنافسة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية الى تقديم صيغ مختلفة من التمويلات تستهدف القطاع العقاري

الفرع الأول: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية

هناك صيغ عديدة للتمويل العقاري شائعة منها على سبيل المثال ما يلي:

اولا: صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة:

يقصد به في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل ما بإعطاء شخص قرضا بفائدة لتمويل شراء عقار على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على أجل يتم الاتفاق عليها، وأحيانا يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة إلى استرداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

طبيعة عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة:

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي¹:

(1) الإيجاب: وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض)؛

(2) القبول: وهو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض)؛

(3) موضوع العقد: قرض بفائدة؛

(4) صيغة العقد: قرض بفائدة لتمويل عقاري.

ثانيا: التمويل العقاري بصيغة المشاركة:

يقصد به اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا)، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

¹ منال رزقي، اليات التمويل العقاري في الجزائر -دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تخصص مالية ، جامعة اكلي محمد والحاج - البويرة 2012/2013 ص 30

طبيعة عقد التمويل العقاري بصيغة المشاركة: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:¹

- (1) الإيجاب: ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ويكون عنده أرض؛
- (2) القبول: ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء العقار؛
- (3) موضوع العقد: المشاركة في شراء عقار؛
- (4) صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

ثالثا: التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط :

يقصد بهذه الصيغة شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالأجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الأجل أعلى من الثمن العاجل.

طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري:

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:²

- (1) الإيجاب: ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط (المشتري)؛
- (2) القبول: ويصدر من البائع الذي يملك العقار المعروض للبيع (البائع)؛
- (3) موضوع العقد: العقار؛
- (4) صيغة العقد: البيع الآجل للعقار.

الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

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

اولا: صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك:

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

¹ منال رزيق ، مرجع سبق ذكره ، ص 30

² نفس المرجع السابق ص31

القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة البنك في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويمكن تطبيقها وفقا للخطوات الآتية:¹

- (1) يوقع البنك والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين البنك والعميل حسب نسبة رأس المال؛
- (2) يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار، فيه يحدد مدة الإيجار، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد؛
- (3) يشتري العميل المسكن تدريجيا وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

ثانيا: صيغة المراجعة للآمر بالشراء:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية:²

- (1) يوقع العميل مع البنك عقد مراجعة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضمانا لالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية) وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح البنك والتمن الإجمالي؛
- (2) يشتري البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل؛
- (3) ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها ال بنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن العقار لصالح البنك.

ثالثا: صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي:

أصبح التمويل عن طريق عقد الاستصناع يحتل دورا رئيسا في الصناعة البنكية الإسلامية، إذ قامت البنوك بتمويل إنشاء المباني السكنية والاستثمارية بنظام الاستصناع، وساهمت بذلك في حل مشكلات معاصرة كثيرة، إذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقا لاحتياجاته ومتطلباته بما يؤدي لتلبية احتياجات العميل،

¹ منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، 2009، ص 26

² نفس المرجع السابق، ص 27

وساهمت البنوك في صناعات أخرى عديدة وأبرمت العديد من تنفيذ عقود الاستصناع مع عملائها غير أن أبرزها حجما في المعاملات هو المجال العقاري مثل عقود تمويل بناء المدارس وبناء الفنادق¹.

خطوات التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي:

وتتمثل هذه الخطوات في مايلي²:

(1) يتقدم العميل إلى البنك بطلب منه أن ينشأ له مبنى ، ويرفق مع طلبه بيانا كاملا مدعما بالرسوم والخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل ومواصفات المبنى الذي يريد إنشائه، وصور صكوك الملكية، ومخطط ومساحة الارض وموقعها، ومخطط مبدئيا للبناء ، وتقرير مختصرا من المهندس الذي صمم البناء ، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء؛

(2) يعرض المتعامل أيضا مع طلبه الدفعة المقدمة التي يمكن سدادها للبنك الإسلامي، والضمانات التي يعرضها وطريقة السداد (دفعة واحدة أو على أقساط متعددة شهرية أو ربع سنوية)، مصحوبة بدراسة مالية ، ويقدر فيها الإيراد المتوقع ومدى قدرته على الوفاء بسداد الأقساط؛

(3) يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع عن طريق خبراء التمويل بالبنك مع الاستعانة بمكتب استشاري هندسي يتبع البنك، بغرض التعرف على جدوى تمويل المشروع؛

(4) في حالة موافقة البنك على العرض المقدم من العميل، يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل وتقديم الضمانات اللازمة ؛

(5) بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد بيع استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد وهما (البنك، العميل) وأهم ما يتضمنه العقد ما يلي:

❖ ثمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك؛

❖ ميعاد التسليم طبقاً للمواصفات؛

❖ مدة السداد ؛

❖ قيمة القسط ؛

❖ قيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها؛

¹ محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، 2006.

ص 24

² نفس المرجع السابق، 25

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

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

رابعا: صيغة التمويل بالبيع الآجل:

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي¹:

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

❖ القبول: ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي) ؛

❖ موضوع العقد: العقار ؛

❖ صيغة العقد: البيع الآجل للعقار؛

خامسا: صيغة الإجارة المنتهية بالتملك

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها. وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عمليا وفقا لخطوات الآتية²:

(1) يقوم العميل بالتقدم للبنك بغرض تأجير منزل معين أو مبني معين أو إبداء رغبته في تملك تلك السلعة في اية مدة التأجير؛

(2) يقوم البنك بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول الثابتة المحددة من قبل العميل (المستأجر) وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تأجيرها للعميل للانتفاع به واستخدامها، ويعد البنك مالكا للأصل طوال فترة الإيجار له والعميل حائزا ومستخدما حتى تمام سداد أقساط الإجارة؛

(3) يقوم البنك بعد انتهاء عقد التأجير بتوقيع عقد بيع للعميل ينتقل الأصل بموجبه من ملكية البنك لملكية العميل ويسدد العميل القيمة المتفق عليها مع البنك ؛

¹ حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، مصر، 2010، ص 14 .

² حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره ، ص 15

(4) يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الصور التالي:

❖ توقيع عقد هبة العين للعميل في نهاية فترة التأجير بعد سداد كامل الأجرة؛

❖ إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال المدة من شراء

العين المأخوذة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة .

سادسا: المضاربة:

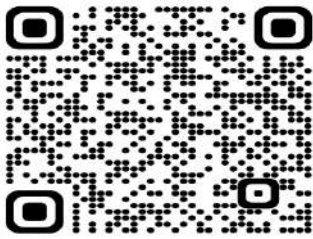
يمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى صكوك تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيم ويوزع الربح على حملة الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمته) الصكوك من الأقساط المحصلة دوريا¹

المبحث الثاني: الدراسات السابقة للموضوع

يعتبر التمويل العقاري من بين المواضيع التي لقت روجا كبيرا لدى الباحثين في مجال العلوم الاقتصادية من خلال هذا الفصل سنحاول تحليل بعض الدراسات التي قد سبقتنا لتناول موضوع التمويل العقاري.

المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

الدراسة الأولى: لبوخ مريم 2018



قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " المشاركة المتناقصة كألية من اليات التمويل

العقاري الإسلامي ودورها في تمويل السكن - دراسة تجارب".²

هدفت الباحثة من خلال هذه الدراسة الى تسليط الضوء على تمويل السكن

باعتباره ضرورة أساسية لحياة الإنسان، وبما أن التمويل العقاري التقليدي يقوم على

أساس ربوي، بناء على ذلك استحدثت البنوك الإسلامية عددا من الأساليب المتوافقة مع الشريعة الإسلامية فيما

يتعلق بملكية المساكن، لذا تطرقت الباحثة الى اهم ألية وهي المشاركة المتناقصة والتي يتم تطبيقها على نطاق واسع

في ماليزيا وكندا، باكستان، والعديد من الدول الأخرى.

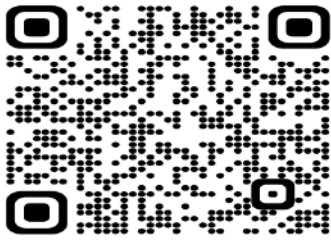
¹ محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، 2002، ص 18

² لبوخ مريم " المشاركة المتناقصة كألية من اليات التمويل العقاري الإسلامي ودورها في تمويل السكن - دراسة تجارب-"، مقالة علمية منشورة في

مجلة معهد العلوم الاقتصادية، المجلد 21، العدد 02، جامعة لوني على 02، الجزائر، 2018

وخلصت الدراسة في الاخير إلى أن عقد المشاركة المتناقصة أكثر أساليب التمويل العقاري كفاءة وتطورا حيث تعتمد على شراكة حقيقية متوافقة مع الشريعة الاسلامية وتنفي وجود اي تعامل ربوي يمكن أن يكون محل للشك.

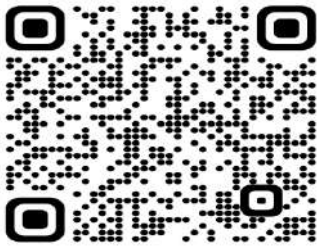
الدراسة الثانية: دوفي قرمية 2020



قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة".¹

هدفت الباحثة من خلال هذه الدراسة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، ولتحديد هذا الدور اخترنا عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة وبالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2012-2016، التحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات. أظهرت النتائج أن هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، والتي قدرت في المتوسط 10.67% خلال الفترة (2012-2016)، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

الدراسة الثالثة: منصورى سيهام 2021



قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن - معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية ".²

هدفت الباحثة من خلال هذه الدراسة الى دراسة طبيعة العلاقة بين التمويل بالاستصناع العقاري وتمويل قطاع السكن، حيث أن التمويل بالاستصناع العقاري أو ما يعرف بالتمويل الموازي، له مجموعة من الخصائص التمويلية التي تحقق مبدأ المرونة اللازمة لسد الفجوات التمويلية لقطاع الإسكان وقد توصلت الدراسة الى ان الاستصناع الموازي قد ساهم في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري من خلال تمويل العديد من مشاريع الإسكان، والشواهد المستقاة من التجارب الدولية في هذا المجال تثبت وتدعم هذا

¹ : دوفي قرمية " دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة"، مقالة علمية منشورة في مجلة اقتصاد المال والاعمال JFBE، المجلد 03، العدد 04، سنة 2020

² منصورى سيهام " الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن - معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية " مقالة علمية منشورة في مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 02، سنة النشر 2021

الطرح، لكن و بالرغم من الدور المتزايد لمختلف منتجات الصيرفة الإسلامية بصفة عامة و الاستصناع الموازي في التمويل العقاري بصفة خاصة، تبقى هذه الصيغ تعاني العديد من العراقيل التي تحول دون تعاظم دورها.

الدراسة الرابعة: يماني خالدية امينة ليلي 2021

قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " دور البنوك التقليدية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " ¹.

هدف الباحث من خلال هذه الدراسة الى ابراز دور التي تلعبه البنوك التقليدية في تمويل قطاع السكن في



الجزائر من خلال ما تقدمه هذه البنوك من خدمات بنكية متنوعة والتي يمكن ان يكون لها دور فعال في تمويل قطاع السكن

وقد توصلت الباحثة الى ان نظام التمويل السكني في الجزائر الى غاية 1994 يتسم

بالاحتكار الذي كان يمارسه **CNEP** والذي كان موجها خصوصا الى العائلات التي

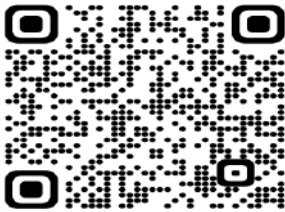
تملك دفاتر ادخار لدى الصندوق وقد عرفت الجزائر إصلاحات جذرية سنتي 1997/1998 هدفت من خلالها الى اشراك جميع البنوك في منح القروض العقارية.

الدراسة الخامسة: أ.د. بن الشيخ عبد الرحمن

جاءت هذه الدراسة بعنوان " ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية "

المركز الجامعي تسمسليت ²

حاول الباحث من خلال هذه الورقة البحثية التطرق إلى أهم الميزات التي



يتميز بها التمويل بصيغة الاستصناع العقاري كأداة تمويلية إسلامية عن التمويل

بصيغة القروض العقارية الربوية كأداة تمويلية تقليدية، والذي يعتبر من أوسع المجالات

التي يمكن ان يستخدم فيها الاستصناع

وقد توصلت الدراسة الى أن عقد الاستصناع هو صيغة من صيغ التمويل المعتمدة في البنوك الإسلامية،

خاصة الاستصناع العقاري الموجه لتمويل القطاع العقاري، والذي يكتسي عدة مزايا تميزه عن صيغة التمويل

بالقروض العقارية الربوية المعتمدة في البنوك التقليدية، والتي من أهمها كونه يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.

¹ : يماني خالدية امينة ليلي " دور البنوك التقليدية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مقالة علمية منشورة في مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد12،

العدد02، 2021

² أ.د. بن الشيخ عبد الرحمن ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية " المركز الجامعي تسمسليت ، بدون سنة

نشر

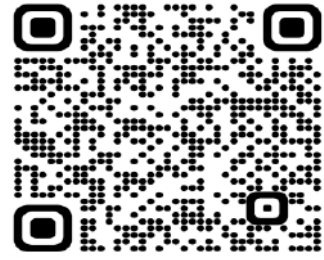
المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية

الدراسة الأولى: دراسة KEITH S.VARIAN, JENNIFER 2009

بعنوان

"Islamic Financing and Foreclosure "

تناولت هذه الدراسة على مقارنة بين كل من التمويل الإسلامي و التمويل التقليدي بما فيها التمويل والرهن العقاري بنوعيه الإسلامي والتقليدي، بحيث شملت العينة المدروسة عددا من البنوك الإسلامية في الولايات المتحدة الأمريكية، ركزت الدراسة على آليات وأشكال كلا التمويلين والمعاملات التي تتم بها هذه الأخيرة، بالإضافة إلى برامج التمويل العقاري الإسلامي، اعتمدت على المنهج الوصفي، توصلت الدراسة إلى (1) أن التمويل الإسلامي هو اتجاه سريع النمو في أمريكا، ويجب دراسة



الأنواع المختلفة من الهياكل المستخدمة للائتمان للشريعة؛

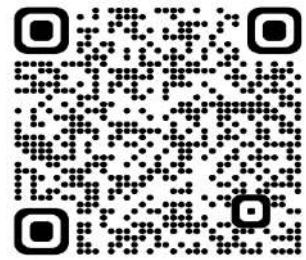
(2) أن هيكلة معاملات الإجارة والمرابحة والمشاركة تتم بحيث تؤمن البنك تقريبا بنفس الطريقة التي يتم بها في التمويل التقليدي ومع ذلك قد تكون هناك بعض الفروق الدقيقة التي تنطبق على جزء معين من المعاملة .

الدراسة الثانية: دراسة Benito Djida ;Zaidi Sabrina2018

بعنوان

"Financement bancaire d'une crédit immobilier"

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



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

المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

سنحاول في هذا المطلب تلخيص أوجه المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة سواء باللغة العربية أو الأجنبية حيث سنوضح نقاط التشابه ونقاط الاختلاف، كما سنتطرق لأهم النقاط التي استفدنا منها خلال اطلاعنا عليها، وفي ما يلي جدول يوضح أوجه التشابه بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة :

الجدول (01-01): أوجه الشبه والاختلاف بين الدراسة الحالية و الدراسات السابقة.

أوجه الشبه	
المتغيرات	نوع القطاع
اعتمدت كل الدراسات على اعتبار التمويل العقاري كمتغير مستقل في جميع الدراسات	أجريت الدراسة الحالية والدراسات السابقة في القطاع البنكي.
أوجه الاختلاف	
بالرغم من أوجه التشابه إلا أنه لا تخلو من الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسة السابقة من حيث المكان، الزمان، العينة، المتغيرات.	

المصدر من اعداد الطالب بالاعتماد على الدراسات السابقة

سنحاول من خلال هذه النقطة التوسع في مقارنة الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية

الجدول (01 - 02): يبين مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة.

الدراسات السابقة	الدراسة الحالية	
تمت الدراسة في بيئة عربية وأجنبية وكانت في السنوات ما بين 2011 - 2018م.	أنجزت دراستنا خلال السداسي الثاني من الموسم جامعي 2021_2022 أما بالنسبة للحدود المكانية فكانت على مستوى وكالات بنكية تنشط في إقليم ولاية ورقلة	من حيث الزمان والمكان
تناولت الدراسات السابقة عينات مختلفة أقل وأكبر من الدراسة الحالية.	تناولنا في هذه الدراسة البنك الوطني الجزائري كبنك تجاري وبنك السلام كبنك إسلامي	من حيث العينة

تناولت الدراسات السابقة أيضا التمويل العقاري كمتغير مستقل	تناولت الدراسة متغير مستقل هو التمويل العقاري	من حيث متغيرات الدراسة
تناولت أبعاد مختلفة لكلا المتغيرات التابعة بينما كان المتغير المستقل هو التمويل العقاري	تناولت الدراسة صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية	من حيث أبعاد متغيرات الدراسة
هدفت معظم الدراسات السابقة إلى إبراز دور وكفاءة التمويل العقاري في معالجة أزمة السكن.	هدفنا من خلال هذه الدراسة إلى إبراز كفاءة البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية في حل أزمة التمويل العقاري مركزين على تقديم دراسة مقارنة تسهل على كل عميل طالب للتمويل العقاري المفاضلة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية وفقا لدراسة أكاديمية	من حيث الهدف

المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على الدراسات السابقة

مجال الاستفادة من الدراسات السابقة:

- ◀ سهلت بشكل كبير في البحث عن المراجع ؛
- ◀ ساهمت في الإثراء الفكري والإداري للجانب النظري لدراسة وصياغة وإعداد الجانب التطبيقي؛
- ◀ الإلمام بالنتائج المتواصل إليها من الدراسات السابقة، مما مكن الباحث من الانطلاق في الدراسة الحالية؛
- ◀ المساعدة في الاطلاع على الأساليب والأدوات والمناهج المستخدمة في الدراسة السابقة مما ساعد الباحث على تحديد الطريقة المناسبة لدراسة؛
- ◀ الاطلاع على الية وطريقة ومنهج المقارنة في الدراسات العلمية
- ◀ تعتبر الدراسات السابقة نقطة قوة وقاعدة أساسية في البحث وانطلاقة جيدة للباحث لإعداد الدراسة الحالية وخاصة عند تحديد المشكلة.

خلاصة الفصل

بعد تناولنا في هذا الفصل الى مفاهيم عامة حول التمويل والتمويل العقاري وأهميته حيث أن التمويل العقاري يعتبر من بين أهم وسائل التنمية الاجتماعية والاقتصادية كما قدمنا مجموعة من أنواع القروض العقارية الممنوحة من أجل الحد من مشكلة السكن كما حصرنا على ابراز اهم المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري بالرغم من الصيغ المختلفة التي توفرها البنوك التقليدية في سبيل تمويل القطاع العقاري نجد ان البنوك الاسلامية طرحت هي الاخرى صيغ مختلفة من التمويلات مستهدفتا بها القطاع العقاري.

العقاري التمويل المقارنة بين
الفصل الثاني: الدراسة مقارنة بين

في البنوك التقليدية وبنوك الإسلامية

تمهيد:

من خلال الدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا الدور الكبير الذي يؤديه البنك في تمويل القروض العقارية حيث يعتبر مشكل التمويل من اهم المعوقات التي يعاني منها الافراد في هذا المجال ما يدفع بيهم الى اللجوء الى البنوك كمصدر رئيسي للحصول على التمويل الكافي وفي ظل تضارب الآراء بين المصدر الاكثر فعالية في التمويل العقاري عملنا على القيام بدراسة مقارنة بين البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية في التمويل العقاري من خلال التربص الذي اجريناه على مستوى بنك السلام وكالة ورقلة والتقرب من البنك الوطني الجزائري BNA وكالة ورقلة حيث تتمثل محاور المقارنة الاساسية في دراسو البنظ لملف العميل وجدول الاهتلاك والمخاطر والتكلفة ومدى مساهمة كل بنك في التمويل العقاري

المبحث الأول: الإجراءات المنهجية للدراسة

تتمحور الدراسة الميدانية على دراسة مقارنة بين التمويل العقاري بالقروض الربوية في البنوك التقليدية والتمويل العقاري بصيغة الاستصناع في البنوك الإسلامية، ومن أجل الإحاطة بمختلف جوانب الدراسة خصص هذا البحث للتعرف للطريقة والأدوات المستخدمة في هذه الدراسة، حيث يتضمن التعريف بمجتمع وعينة الدراسة، كما يوضح البرامج المستخدمة في الدراسة.

المطلب الأول: عينة ومجتمع الدراسة

يتمثل مجتمع الدراسة "البنوك التقليدية والإسلامية" الناشطة على مستوى إقليم ولاية ورقلة حيث اخترنا منها عينة الدراسة كما يلي:

- 1) البنك التجاري تمثل في "البنك الوطني الجزائري BNA" وكالة ورقلة
- 2) البنك الإسلامي تمثل في "بنك السلام" وكالة ورقلة

أولاً: تقديم البنك الوطني الجزائري

يعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم البنوك التي نشأت بعد الاستقلال

تأسست وكالة البنك الوطني الجزائري رقم (944) كوكالة فرعية تابعة من 14 وكالة تابعة للمديرية الجهوية للمدينة ورقلة في 12 سبتمبر 2007 وتوسعت هذه الوكالة كغيرها من الوكالات إلى تحقيق و توسيع خدمات البنك الوطني الجزائري باعتباره جزء منه والعمل على تنفيذ سياسة التموقع التي يسعى البنك إلى تحقيقها

يعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم المؤسسات المالية على مستوى الجهوي وتم تأسيسه في تاريخ 13 جوان 1966 بموجب الأمر 66/178 حسب القوانين وهو يعتبر من البنوك التقليدية أنشأ برأسمال قدره 200 مليون دينار جزائري .

ثانياً: تقديم عام لبنك السلام

مصرف السلام - الجزائر، بنك شمولي يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته. كثمره للتعاون الجزائري الخليجي، تأسس مصرف السلام بتاريخ 08 / 06 / 2006 وتم اعتماده من قبل بنك الجزائر بتاريخ 01 / 09 / 2008 ليبدأ مزاوله نشاطه بتاريخ 10 / 20 / 2008 مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة.

إن مصرف السلام - الجزائر يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق، المتعاملين والمستثمرين، تضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد

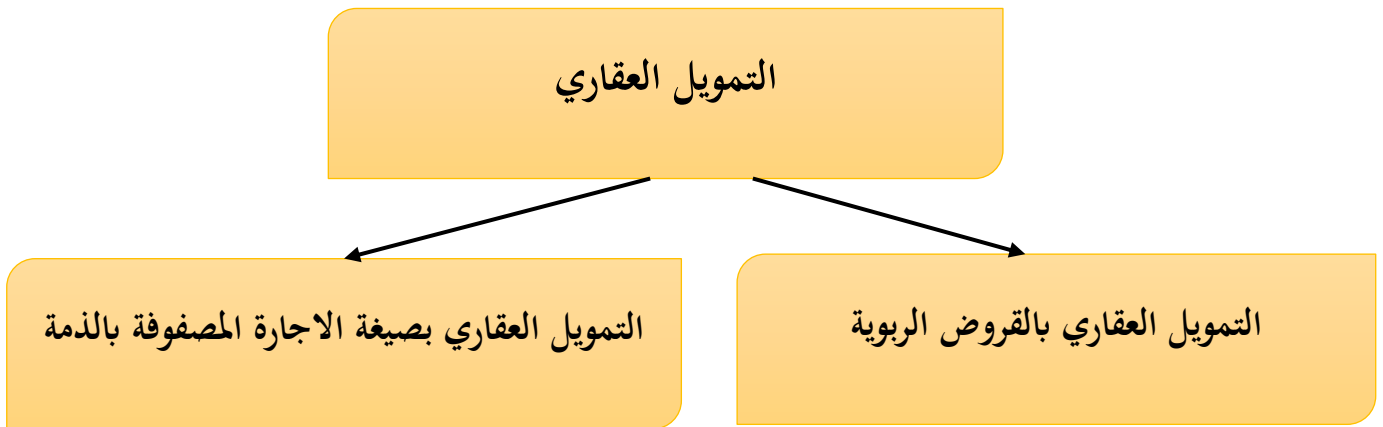
المطلب الثاني: متغيرات الدراسة وادواتها

اولا: متغيرات الدراسة

- 1 المتغير (X): التمويل العقاري بالقروض الربوية؛
- 2 المتغير (Y): التمويل العقاري بصيغة الاجارة المصنوفة بالذمة؛
- 3 المتغير الوسيط: التمويل العقاري.

من خلال متغيرات الدراسة يمكن بناء نموذج لدراسة على الشكل التالي:

الشكل (01): يمثل نموذج الدراسة



المصدر: من اعداد الطالب

ثانيا: مؤشرات الدراسة

من أجل الإجابة عن إشكاليات وفرضيات الدراسة تم استخدام مجموعة من المؤشرات:

- 1 الاهتلاكات؛

(2) الاقساط؛

(3) المخاطر؛

(4) التكلفة ؛

(5) اجمالي التمويلات.

ثالثا: طريق جميع معطيات الدراسة

اعتمدنا في دراستنا الميدانية على جميع المعلومات على ما يلي:

(1) المقابلة الشخصية مع مسؤول مصلحة القروض؛

(2) جدول الإهتلاكات؛

(3) جدول الأقساط؛

(4) تقارير السنوية للبنك؛

(5) الدراسات السابقة.

المطلب الثالث: منهج الدراسة

الفرع الأول: منهج الدراسة

للووصول إلى نتائج البحث العلمي لابد من طريقة منظمة منسقة بمعنى الوسيلة التي يتم بواسطتها يتم الوصول إلى الحقيقة وإلى مجموعة حقائق في أي موقف من المواقف ومحاولة اختباره للتأكد من صلاحيتها في مواقف أخرى وتعميمها للوصول بها إلى هدف البحث علمي.

على ذكر ما سبق وانطلاقا من طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة واختبار فرضياتها ميدانيا، تم الاعتماد على المنهج المقارن، وذلك نظرا لطبيعة البحث التي تفرض علينا إتباع هذا المنهج

وقد اعتمدنا هذا المنهج بهدف تحليل نتائج الدراسة الميدانية للوصول إلى الاجابة على الاشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية واختبار الفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية

المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة ومناقشتها

إن الاختلاف بين المنهج الإسلامي المعتمد في البنوك الإسلامية المتمثلة في بنك السلام و المنهج التقليدي في البنوك التقليدية المتمثل في البنك الوطني الجزائري BNA يجعلهما يمنحان قروض مختلفة الصيغة و الصفة و الأجل تهدف الى تمويل القطاع العقاري ومن خلال هذه الفصل سنحاول اجراء دراسة مقارنة بين صيغة الاجارة مصفوفة الذمة في بنك السلام والقرض بسعر الفائدة المعدم 3 في البنك الوطني الجزائري

المطلب الاول: دراسة لواقع التمويل العقاري في بنك السلام و bna خلال الفترة 2011-2016

أولا: التمويلات العقارية في البنوك محل الدراسة

1) التمويلات العقارية في بنك السلام:

الصيغ المعتمدة من قدمت الهيئة الشرعية لمصرف السلام الخاصة بالتمويل العقاري صيغ متعددة من التمويل العقاري تمثلت في مايلي:

❖ **الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة الموصوفة في الذمة:** وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء

أصول منقولة أو غير منقولة معينة أو موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له عين أو موصوفة في الذمة منتهية بالتملك حيث يقترن كما وعد بالتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو إثناها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص با ل يتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله؛

❖ **الاستصناع والاستصناع الموازي:** هي صيغة يقوم من خلالها المصرف ببناء على طلب المتعامل ببناء أو

تعبئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا، حيث يعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف استصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر؛

❖ **المشاركة لدى المصرف على أساس الملك (التزوي العمومي LPP):** هي صيغة يقوم من خلالها

المصرف ببناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في

الفصل الثاني : الدراسة مقارنة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

ملكته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية

❖ **البيع الآجل:** وهي 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 ببيعها للمتعامل بالأجل.

تجدر الإشارة الى ان هامش الربح المطبق على العملاء يختلف حسب وضعية التوطنين حيث يستفيد حاملي دفتر التوفير او بطاقة أمنتني من هامش ربح اقل من العملاء الموطنين فقط وهذا الأخير يستفيد من هامش ربح اقل من العملاء الغير موطنين

ويمكن ترجمة الصيغ في الجدول التالي:

الجدول (01-02): يمثل أنواع التمويلات العقارية في بنك السلام

الصيغة	نوع التمويل	قيمة تمويل	فترة السداد	هامش الربح
الاجارة المنتهية بالتمليك	دار السلام لامتلاك منزل جديد لدى مرقي عقاري	60 مليون دينار جزائري	من 5 سنوات الى 25 سنة	7 %
الاجارة مصفوفة بالذمة الاستصناع والاستصناع الموازي	دار السلام لامتلاك مسكن ترقوي عمومي LPP	60 مليون دينار جزائري	من 5 سنوات الى 25 سنة	7 %
المشاركة	دار السلام لبناء أو توسيع منزل	25 مليون دينار جزائري	من 5 سنوات الى 25 سنة	7 %
البيع لأجل	دار السلام لتهيئة منزل	5 مليون دينار جزائري	من 2 الى 7 سنوات	7 %

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معلومات مقدمة من طرف البنك

بناء على معطيات الجدول والمعلومات السابقة يتبين لنا ان بنك السلام يقدم تمويلات مختلفة تستهدف القطاع العقاري

(2) التمويلات العقارية في البنك الوطني الجزائري BNA:

- ❖ قرض لتهيئة مسكن؛
- ❖ قرض لشراء مسكن جديد جاهز؛
- ❖ قرض لتوسيع مسكن؛

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

يجدر الإشارة الى اختلاف الفوائد في البنك الوطني الجزائري BNA بين المقترض الموفر والمقترض غير الموفر باستثناء قرض لشراء السكن الترقوي وقرض لشراء مسكن جماعي جاهز ووفق المخطط وقرض لبناء مسكن ريفي وقرض لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا بحيث مدعمة من طرف الدولة .

ثانيا: الدراسة الاحصائية

في اطار دراستنا التي تسعى للمقارنة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية سنتوقف في هذا المطلب عند مستوى مساهمة البنوك في العقاري من خلال مقارنة الاحصائيات الموضحة في الجدول الموالي:

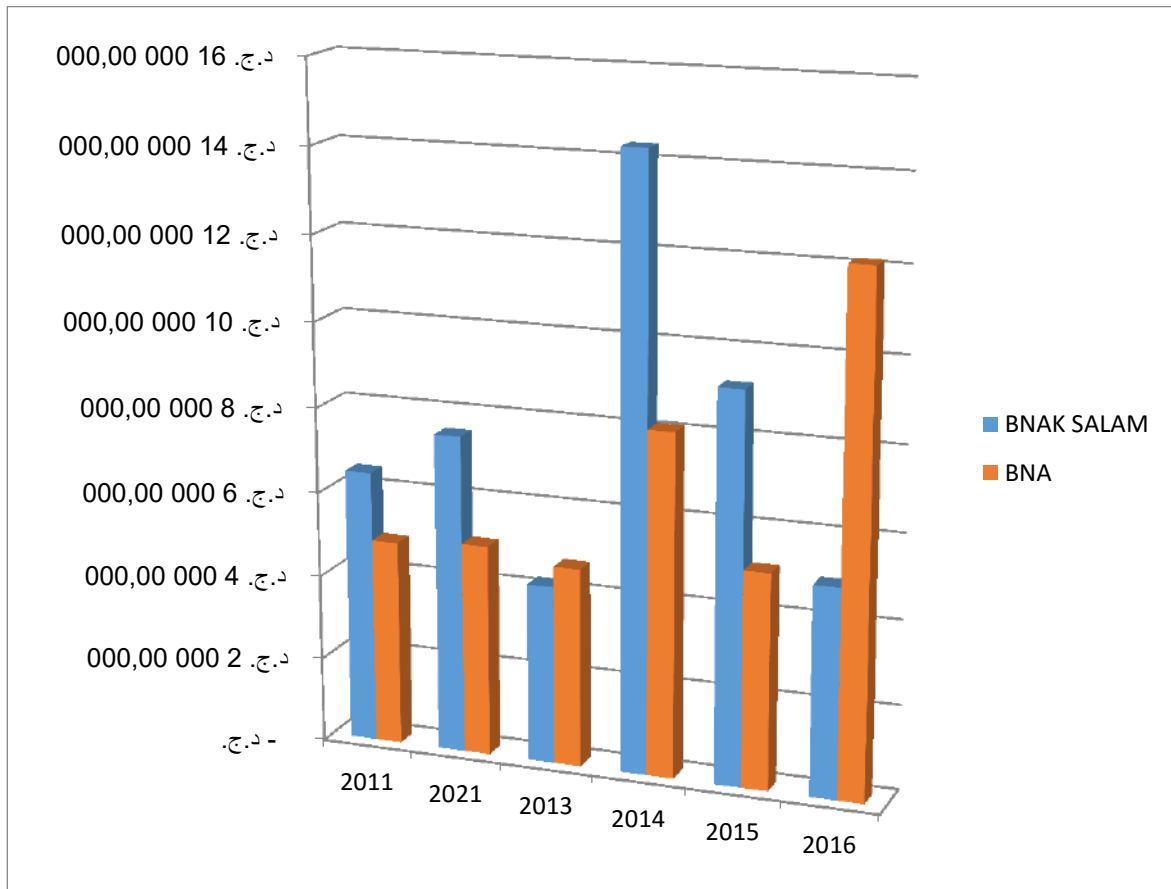
الجدول (02-02): يمثل اجمالي التمويل العقاري في بنك السلام وBNA خلال الفترة 2011-2016

البنك الوطني الجزائري	بنك السلام	السنة
4.851.200.00	6.455.000.00	2011
5.000.000.00	7.520.400.00	2012
4.700.000.00	4.216.130.0	2013
8.100.000.00	14.334.800.00	2014
5.100.000.00	9.203.100.00	2015
12.140.000.00	4.947.000.00	2016
39,891,200.00	46,676,430.00	TOTAL

المصدر من اعداد الطالب بالاعتماد على تقرير البنك والدراسات السابقة

يمكن تلخص الجدول في الشكل الموالي:

الشكل (01-02): يمثل اجمالي التمويل العقاري في بنك السلام BNA خلال الفترة 2011-2016



المصدر من اعداد الطالب بالاعتماد على تقرير البنك

من خلال الجدول والاشكال اعلاه نلاحظ ان البنك الاسلامي المتمثل في بنك السلام هو الاكثر تمويل للقطاع العقاري مقابل بنك التجاري واحد المتمثل ببنك الوطني الجزائري حيث بلغ اجمالي التمويلات العقارية المقدمة من قبل بنك السلام خلال فترة الدراسة د.ج. 46,676,430.00 مقابل 39,891,200.00 د.ج. في البنك الوطني الجزائري حيث كان الفارق بينهما 6,785,230.00 د.ج.

ومنه يمكن القول ان كل من البنوك التقليدية والاسلامية تساهم في التمويل العقاري في الجزائر بشكل كبير وفعال لكن البنوك التقليدية اكثر مساهمة وذلك راجع لعدد البنوك التقليدية الكبير مقارنة ببنوك الاسلامية الذي يوجد منها اثنين فقط هما بنك السلام وبنك البركة حيث درت المقارنة في هذه الدراسة على مستوى وكالة واحدة من وكالة البنك الوطني الجزائري من اصل 3 وكالة تنشط في ولاية ورقلة

المطلب الثاني: دراسة مقارنة على مستوى الإجراءات الإدارية

إن عملية دراسة ملف التمويل "القرض" هي عملية كلاسيكية تعتمد في جميع البنوك و ذلك من أجل معرفة واضحة و دقيقة لطالب التمويل، و كذلك كاحتياط للبنك للتقليل من المخاطر خاصة مخاطر السيولة و عدم السداد، و سنبين من خلال هذا المطلب اختلافات الجوهرية بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية على مستوى دراسة ملف التمويل العقاري كما ستطرق الى مقارنة جدول الاهتلاك الخاص بكل بنك

أولاً: مقارنة على مستوى دراسة الملف وقرار الائتمان

i. دراسة الوثائق و الملف:

بالنسبة لدراسة ملف التمويل فحسب المعلومات المحصلة من طرف إدارات البنوك فدراسة الملف نفسها فالبنكين يركزان في دراستهما للملف على الكفاءات والضمانات وقدرة العميل على السداد بالإضافة إلى دراسة مستفيضة للوثائق المقدمة للبنكين ومدى مطابقتها للقانون بالنسبة للبنك الوطني الجزائري و الشريعة الإسلامية بالنسبة لبنك البركة ، فبالتالي دراسة البنك السلام محصورة بين تطبيقها للقانون من جهة و تطبيقها لأحكام الشريعة الإسلامية من جهة أخرى بالإضافة إلى الدراسة المالية عن طريق التحليل المالي و استعمال النسب المالية للبنكين (ratios financiers).

هذه الدراسة المذكورة هي دراسة إدارية على أساس المستندات تضاف إليها دراسة ميدانية المعاينة العقار محل التمويل مرفقين بذلك بنخبير عقاري معتمد من طرف البنك حيث يقوم بإعداد تقرير خبرة ليبين فيه القيمة المالية الحقيقية للعقار ليتأكد البنك من أنها تغطي حقيقة مبلغ القرض الذي سوف يمنح للمستثمر.

ii. قرار الموافقة و منح التمويل "القرض":

1- على مستوى بنك الوطني الجزائري:

بعد دراسة الملف و الوثائق و الدراسة المالية وكذلك الزيارة الميدانية للخبير العقاري وتقييم قيمة العقار، تقوم مصلحة القروض على مستوى الوكالة كمرحلة أولى بإعداد تقرير تحليلي مفصل حول الملف وإمكانية تمويله من عدمه.

في حالة الموافقة يتم إعداد مخطط للتمويل ويتضمن قيمة القرض والمدة و فترة السماح قبل التسديد، بالإضافة إلى الضمانات وكذلك الشروط التكميلية.

بعد اعداد المخطط التمويلي تكون الوكالة اما ثلاثة حالات:

❖ الحالة الاولى: مبلغ التمويل اقل من 1.000.000.000.00 تجتمع لجنة خاصة يترأسها مدير الوكالة وهي المؤسسة عن الموافقة عن القرض من عدمه

❖ الحالة الثانية : مبلغ التمويل اكبر من 1.000.000.000.00 واقل من 5.000.000.000.00 ترسل الوكالة نسخة من المخطط التمويلي الى المديرية الجهوية وهي المخول لها منح القرض من عدمه

❖ الحالة الثالثة : مبلغ التمويل اكبر من 5.000.000.000.00 ترسل الوكالة نسخة من المخطط التمويلي الى المديرية العامة وهي المخول لها منح القرض من عدمه

2- على مستوى بنك السلام:

بعد دراسة الملف و الوثائق و الدراسة المالية وكذلك الزيارة الميدانية للخبير العقاري وتقييم قيمة العقار، تقوم مصلحة القروض على مستوى الوكالة كمرحلة أولى بإعداد تقرير تحليلي مفصل حول الملف وإمكانية تمويله من عدمه ثم اعداد مخطط للتمويل ويتضمن قيمة القرض والمدة وهامش الربح بالإضافة إلى الضمانات وارسال نسخة منه مع الملف الى المديرية العامة التي تعتبر الهيئة المخول لها منح التمويل من عدمه واجراء تعديل على تقرير الوكالة نلاحظ من خلال ما سبق ان الفرق الجهوي يمكن في :

❖ نوع القرارات: حيث ان القرارات على مستوى بنك السلام مركزية عكس البنك الوطني الجزائري التي يملك سلطة القرار في اطار سقف تمويل محدد .

❖ سرعة معالجة الملفات: نلاحظ تاخر نوع ما في معالجة الملفات من قبل بنك السلام باعتبار ان القرار مركزي ويفرض على الوكالة انتظار رد المديرية العامة عكس البنك الوطني الجزائري الذي يعطي للوكالة سلطة القرار مما يسمح بمعالجة الملف بسرعة اكبر واصدار القرار في وقت اقل

iii. على مستوى وثيقة قبول منح التمويل " القرض " :

(1) قرار الموافقة في بنك السلام انظر الملحق رقم 01

(2) قرار الموافقة في البنك الوطني الجزائري BNA انظر الملحق رقم 02

على مستوى هذه الوثيقة يتم التطرق لثلاث نقاط أساسية تتمثل أساسا في:

❖ المعلومات العامة حول طالب القرض؛

❖ نوع التمويل " القرض "، حجمه، مدته، فترات التسديد؛

❖ الضمانات المقدمة من طرف العميل.

ومن خلال دراستنا للوثيقتين على مستوى البنكين الموضحتين اعلاه يمكننا استخلاص الفروق التالية على مستوى وثيقتي الموافقة على التمويل :

❖ هناك اختلاف على مستوى عنوان الوثيقة حيث نجد أنه على مستوى الوثيقة الخاصة ببنك القرض

الشعبي معنونة بـ " **En Repones a votre demaned de financement** " ، و

تعني وثيقة الموافقة على منح القرض ، أما على مستوى وثيقة الخاصة ببنك السلام فمعنونة بـ " قرار تبليغ

بقبول تمويل بناء مسكن على قطعة ارض مغدة لبناء مسكن عائلي بصيغة الاجارة مصفوفة الذمة " وتعني

الموافقة على التمويل ، و هذا و إن ظهر للبعض على أنه فرق عادي إلا أنه في الحقيقة يبين الفرق

الجوهري بين البنكين فالأول يمنح قرض بفائدة و ثاني يمنح تمويل بهامش ربح معلوم؛

❖ رغم تشابه طلب القرض في البنكين إلا أننا نلاحظ أن البنك الوطني الجزائري تعامل مع ملف القرض و

كيفه على أنه قرض طويل الأجل ، لكن بالمقابل فإن بنك السلام كيف ملف التمويل وافق على تمويل

المشروع بصيغة الاجارة مصفوفة بالذمة ، كما كان بإمكان بنك السلام تمويله بصيغة ، الاستصناع

التمويل الإيجاري؛

❖ الاختلاف الآخر هو أن الوثيقة على مستوى بنك السلام تحتوي على شروط و توضيحات إضافية لفك

أي شبه أو لبس و تفادي الوقوع في مشاكل مستقبلية «الشروط المسبقة للتمويل» و هذا غير موجود

في الوثيقة الخاصة ببنك الوطني الجزائري BNA و أهم هذه الشروط ما يلي :

↔ تحديد هامش ضمان الجدية لقيمة 360000؛

↔ تحديد هامش ربح البنك بـ 7.70%؛

↔ ذكر التأمين التي يلتزم العميل بتوفيرها لمدة الوفاء بهذا التمويل.

ثانيا: مقارنة على مستوى جدول الاهتلاك والتكلفة

اولا: جدول الاهتلاك في بنك السلام انظر الملحق رقم 03

بالنسبة لجدول اهتلاك تمويل بضيفة الاجارة مصفوفة بالذمة في بنك السلام المبين اعلاه نلاحظ أنه صقف التمويل

بلغ "3.240.000" دج المدة و تاريخ منح التمويل الدفعات الشهرية و هي شهرية لمدة 10 سنوات أي

120 دفعة ونسبة هامش الربح المقدر بـ 7.70% .

و يتضمن جدول الاهتلاك سبع خانات رئيسية على التوالي :

❖ الخانة الأولى: تاريخ تسديد الأقساط الشهرية و المقدر بـ 120 قسط؛

- ❖ الخانة الثانية: القيمة المتبقية من التمويل في نهاية كل دفعة؛
- ❖ الخانة الثالثة: حصة البنك (هامش الربح) عن كل دفعة؛
- ❖ الخانة الرابعة : قيمة الأقساط الشهرية الواجبة الدفع من قبل العميل؛
- ❖ الخانة الخامسة : الرسم على القيمة المضافة وهي مقدر معدومة في البنوك الاسلامية؛
- ❖ الخانة السادسة : قيمة اهتلاك التمويل (القسط الشهري+ هامش الربح للبنك) عند كل دفعة؛
- ❖ الخانة السابعة: المبلغ بجميع الرسوم.

ثانيا: جدول الاهتلاك في البنك الوطني الجزائري BNA انظر الملحق 04

يبين الجدول اعلاه جدول الاهتلاك لعميل استفادة من تمويل عقاري من البنك الوطني الجزائري بصيغة سعر الفائدة المدعم 3% حيث نلاحظ أنه صقف التمويل بلغ "1.079.000.00" دج المدة و تاريخ منح التمويل والدفعات الشهرية و هي شهرية لمدة 9 سنوات (2022/02/07---2031/11/30) أي 118 دفعة ونسبة معدل الفائدة المقدر ب3% .

و يتضمن جدول الاهتلاك سبع خانات رئيسية على التوالي :

- ❖ الخانة الأولى : تاريخ تسديد الأقساط الشهرية و المقدرة ب 118 قسط؛
- ❖ الخانة الثانية : القسط الواجب دفعه في كل دفعة؛
- ❖ الخانة الثالثة: فائدة البنك عن كل دفعة ؛
- ❖ الخانة الرابعة : الرسم
- ❖ الخانة الخامسة المبلغ بجميع الرسوم؛
- ❖ الخانة السادسة : المبلغ الاجمالي (القسط الشهري+ فوائد البنك) عند كل دفعة + الدين المتبقي.

المقارنة:

من خلال قراءة معمقة لجدول الاهتلاكات للبنكين نلاحظ:

- ⇐ جدول الاهتلاك في البنك الوطني الجزائري BNA مفصل ودقيق مقارنة بجدول الاهتلاك في بنك السلام
- ⇐ البنك الوطني الجزائري BNA طبق طريقة الأقساط المتساوية مثله مثل بنك السلام و هي الطريقة الأكثر استعمالا في التمويل العقاري ؛

- ↔ البنك الوطني الجزائري BNA استعمل في حسابه للأقساط المتساوية قانون الفائدة البسيطة على كل قسط حيث تضاعفت قيمة الربح المحقق و أصبحت في نهاية مدة التمويل ما يوازي 174.951.79 دج، كما أن العميل ملزم بدفع ما قيمته 1.253.951.79 دج وهي مجموع الأقساط المتساوية عند نهاية المدة أي أن البنك حقق عائد يساوي 174.951.79 دج؛
- ↔ بنك السلام استعمل في حسابه للأقساط المتساوية قانون هامش الربح المقدر على كل قسط حيث تضاعفت قيمة الربح المحقق و أصبحت في نهاية مدة التمويل 1.414.821.21 دج، كما أن العميل ملزم بدفع ما قيمته 4.654.821.21 دج وهي مجموع الأقساط المتساوية عند نهاية المدة أي أن البنك حقق عائد يساوي 1.414.821.21 دج؛
- ↔ البنك الجزائري BNA حدد فترة السماح ب 4 اشهر في حين ان بنك السلام لم يترك للعميل فترة السماح بل فرض عليه تسبيق قسط اولي متمثل في هامش ضمان الجدية المقدر ب 360000؛
- ↔ البنك الوطني الجزائري يطبق فائدة قدرها 1 تضاف الى معدل الفائدة المتفق عليه مسبقا 3 عن كل تأخير في تسديد أي قسط يتجاوز هذا التأخير 48 ساعة.

المطلب الثالث: دراسة مقارنة على مستوى المخاطر والتكلفة

خصصنا هذا المطلب لدراسة مقارنة بين المخاطر الناتجة عن التمويل العقاري في البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية لنبين اوجه الاتفاق والاختلاف بينهما مع التعرف على سبل مواجهتها من قبل البنوك محل الدراسة كما سنتطرق الى دراسة مقارنة على مستوى التكلفة

أولاً: دراسة مقارنة على مستوى المخاطر

بالنسبة لدراسة المخاطر التي يعترض اليها البنكين في اطار التمويل العقاري فحسب المعلومات المحصلة من طرف إدارات البنكين فكلا البنكين يتعرضان لنفس المخاطر ومن اهم هذه المخاطر تتمثل في مخاطر عدم السداد والوفاء حيث يعالج كل من البنكين هذه المخاطر بطريقته الخاصة:

1) البنك الوطني الجزائري:

- ↔ تفويض التامين على الحياة IAD لصالح البنك تغطي كامل مدة القرض؛
- ↔ تامين القرض لدى شركة ضمان القرض العقاري SGSI؛
- ↔ رهن عقاري من المرتبة الاولى لصالح البنك الوطني.

(2) بنك السلام:

- ↔ دفع هامش ضمان الجديدة؛
- ↔ اکتتاب سفتجة بملغ 4.655.810.39 د.ج؛
- ↔ رهن عقاري من الدرجة الاولى للقطعة الارضية وما سيشد عليها.

المقارنة:

من خلال تحليل الضمانات تبين لنا ان الاساليب التمويلية في البنوك الاسلامية اكثر عرضة للمخاطر مقارنة بنظيرتها في البنوك التقليدية حيث تعمل البنوك التقليدية على تأمين قروضها العقارية عن طريقة مؤسسات مختصة في ذلك كشركة ضمان القرض العقاري التي تضمن تسديد القرض في حالة افلاس العميل او الوفاة

ثانيا: دراسة مقارنة على مستوى التكلفة

الحالة الاولى:

تقدم العميل X لبنك السلام وكالة ورقلة بطلب تمويل عقاري بصيغة الاستصناع بملغ تمويل "3.221.306.83" وبعد دراسة الملف من طرف الوكالة والاتصال بالمديرية العامة تمت الموافقة على منح التمويل للعميل بهامش ربح قدره "7.70%" لمدة 10 سنوات ومن خلال المعطيات التالية وبالاستعانة بجدول الاهتلاك فإن تكلفة التمويل تكون:

تكلفة التمويل = اجمالي الاقساط - مبلغ التمويل

$$\leftrightarrow \text{تكلفة تمويل العميل } X = \text{د.ج } 4.654.82121 - \text{د.ج } 3.240.000.00$$

$$\leftrightarrow \text{تكلفة تمويل العميل } X = \text{DA } 1.414.821.21$$

الحالة الثانية:

تقدم العميل Y للبنك الوطني الجزائري BNA وكالة ورقلة بطلب قرض في اطار التمويل العقاري بصيغة سعر الفائدة المدعم 3% بملغ قدره 1.079.000.00 وبعد دراسة الملف على مستوى الوكالة تمت الموافقة على تقديم قرض للعميل وفق المبلغ المطلوب لمدة 09 سنوات يسدها وفق دفعات شهرية ومن خلال ومن خلال المعطيات التالية وبالاستعانة بجدول الاهتلاك فإن تكلفة التمويل تكون:

تكلفة التمويل = اجمالي الاقساط - مبلغ التمويل

↔ تكلفة تمويل العميل $Y = 1.253.951.79 - 1.079.000.00$ د.ج

↔ تكلفة تمويل العميل $X = 174.951.79$ DA

المقارنة:

بالنسبة لمقارنة تكلفة التمويل بين صيغة التمويل بالإجارة مصفوفة بالذمة و القرض بالفائدة تستخلص ما

يلي:

تكلفة التمويل في البنك الوطني الجزائري BNA أقل من تكلفة التمويل في بنك السلام أي أن العميل (سيسدد في نهاية مدة القرض ما قيمته 1.253.951.79 دج أما في بنك السلام فسيسدد في نهاية فترة التمويل ما قيمته 4.654821.21 دج ، أي بفارق 3,400,869.42 د.ج. و بالتالي فإن العميل في هذه الحالة يفضل التعامل مع البنك الوطني الجزائري كبنك تقليدي من أجل تخفيض التكاليف المالية، هذا دون مراعاة شرعية المعاملة المالية من عدمها.

وبناء على ما سبق يمكن تلخيص اهم الفروقات الجوهرية بين التمويل العقاري في البنوك الاسلامية والبنوك

التقليدية في ما يلي:

الجدول(02-03): يمثل فروقات الجوهرية بين التمويل العقاري في البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية

مستوى الاختلاف	البنوك الاسلامية (بنك السلام)	البنوك التقليدية (البنك الوطني الجزائري BNA)
	التمويل	القرض
العلاقة بين البنك والعميل	علاقة تعاقد استناد للشريعة الاسلامية (بائع ومشتري)	علاقة اقتراض (دائن ومدين) و عبارة عن اتفاقية لحماية كلا الطرفين
الصيغة التمويلية	تكيف بحث لا تكون منافية لمبادئ الشريعة الإسلامية	مهما كانت الصيغة او الالية المهم تحقيق هدف البنك وهو الربح
مضمون المعاملة المالية بين الطرفين	تقوم على اساس بيع عقار مع شرط امتلاكه قبل بيعه ثم نقل ملكيته الى العميل بعد سداد جميع المستحقات	تقديم قرض نقدي بفائدة محددة مسبقا ولا علاقة للبنك بالأصل او تملكه
العائد	عائد البنك يحسب على اساس نسبة هامش الربح	عائد البنك هو قيمة الفوائد المترتبة عن القرض
التاخر وعدم السداد	لا توجد غرامات على التاخير	تطبيق فوائد التأخير أو اللجوء إلى القضاء

الفصل الثاني :..... الدراسة مقارنة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية

عنصر اساسي وتمثل في رهن عقاري من الدرجة الاولى والاحتفاظ بمليكة العقاري ممول حتى نهاية فترة التمويل	عنصر اساسي بالنسبة للبنك للحماية من مخاطر عدد السداد والوفاء وذلك من خلال تامين القرض لدى مؤسسات خاصة بالتامين العقاري	الضمانات
اكثر عرضة للمخاطر	اقل عرضة للمخاطر	المخاطر
اكثر اذا كانت نسبة هامش الربح اكبر من معدل الفائدة والعكس صحيح	اقل تكلفة اذا كان معدل الفائدة المطبق على الرض اقل من هامش الربح والعكس صحيح	التكلفة

المصدر: من اعداد الطالب بناء على نتائج الدراسة الميدانية

خلاصة الفصل :

يعتبر هذا الفصل اسقاط للواقع النظري في مقارنة التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية ومدى مساهمة كل بنك في التمويل العقاري في الجزائر خلال الفترة 2011-2016 حيث ابرزنا من خلاله الفروق التي تمس صلب الموضوع من خلال مقارنة على مجموعة من المستويات تمثلت في :

↔ دراسة الملف وقرار الائتمان؛

↔ جدول الاهتلاك؛

↔ المخاطر؛

↔ التكلفة؛

↔ مساهمة البنك في التمويل العقاري.

خلصنا من خلاله الى ان البنوك التقليدية اقل عرضة للمخاطر مقارنة بنظيرتها الاسلامية في حين هذه الاخيرة اكثر تكلفة من سبقتها

خاتمة

خاتمة:

لا يزال التمويل العقاري يشكل عائقا كبيرا للأفراد في تطور السكن وتحديا كبير للحكومات الجزائرية المتعاقبة التي حاولت علاج أزمة السكن والحد من آثارها الاجتماعية والاقتصادية من خلال جملة من السياسات والإجراءات وكان الدور التمويلي للبنوك يمثل آلية التجسيد تلك السياسات والمشاريع التنموية العقارية.

ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتبين مختلف الفروقات الجوهرية بين التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية و مدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري ومفاضلة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

من خلال النتائج المتواصل اليها في الدراسة الميدانية التي اجريت على مستوى بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA عملنا الإجابة على الإشكالية الرئيسية والمتمثلة " ما هو واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA و بنك السلام خلال الفترة 2011-2016؟

ساهم كل من البنك الوطني الجزائري وبنك السلام في تمويل السوق العقارية الجزائرية خلال الفترة 2011-2016 بشكل كبير وفعال وبمبالغ متفاوتة كما تبين ان البنوك التقليدية اكثر مساهمة وذلك راجع لعدد البنوك التقليدية الكبير مقارنة ببنوك الإسلامية الذي يوجد منها اثنين فقط هما بنك السلام وبنك البركة اما بالنسبة للمصدر الاقل تكلفة فهو يعتمد على الفارق بين هامش الربح معدل الفائدة الذي دائما ما يكون منخفض في البنوك التقليدية ومنه يمكن القول ان أساليب التمويل العقاري في البنوك التقليدية أكثر نجاعة وفعالية من البنوك الإسلامية بغض شرعية المعاملة من عدمها.

اولا: اختبار صحة الفرضيات:

الفرضية الاولى: يمكن للبنوك الإسلامية منافسة البنوك التقليدية في التمويل العقاري على أساس صيغ تمويلية تتوافق والشريعة الإسلامية

من خلال الدراسة الميدانية تبين لنا انه يمكن للبنوك الإسلامية منافسة البنوك التقليدية في التمويل العقاري فمن خلال مقارنة بين مساهمة بنك السلام في تمويل القطاع العقاري مع البنك الوطني الجزائري اتضح توقف بنك السلام مما يعنى قدرة هذا الاخير على اقتحام السوق العقارية بالإضافة الى الاقبال المتزايدة للعملاء على البنوك الإسلامية هروبا من المعاملات الربوية وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الاولى ويفرض علينا قبولها وقد اتفقت نتيجة دراستنا الحالية مع دراسة (دوفي قمرية)

الفرضية الثانية: الاساليب التمويلية للبنوك الاسلامية في التمويل العقاري تنتج مخاطر عالية مقارنة بالأساليب التمويلية للبنوك التقليدية؛

من خلال تحليل الضمانات للملفات قيد الدراسة تبين لنا ان الاساليب التمويلية في البنوك الاسلامية أكثر عرضة للمخاطر مقارنة بنظيرتها في البنوك التقليدية حيث تعمل البنوك التقليدية على تأمين قروضها العقارية عن طريقة مؤسسات مختصة في ذلك كشركة ضمان القرض العقاري التي تضمن تسديد القرض في حالة افلاس العميل او الوفاة

الفرضية الثالثة: الصيغ التمويلية للبنوك التقليدية أكثر فعالية واقل تكلفة مقارنة بالصيغ التمويلية للبنوك الاسلامية

من خلال نتائج الدراسة الميدانية ومقارنة ملف العميل X المتحصل على تمويل بصيغة الاجارة المصفوفة بالذمة من قبل بنك السلام والعميل Y المتحصل على قرض بسعر الفائدة المدعم 3 بالمئة تبين لنا ان العميل Y استفادة من قرض باقل تكلفة مقارنة بالعميل X ومنه يمكن القول ان الصيغ التمويلية للبنوك التقليدية أكثر فعالية واقل تكلفة مقارنة بالصيغ التمويلية للبنوك الاسلامية وهذا راجع لتعدد الصيغ في البنوك التقليدية وتنوع معدل الفائدة مقابل ارتفاع هامش الربح في البنوك الاسلامية التي قالبا ما يكون في حدود 7 بالمئة وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية ويفرض علينا قبولها

ثانيا: نتائج الدراسة:

- 1) تتعد انواع الصيغ التمويلية العقارية في البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية؛
- 2) البنوك الاسلامية أكثر عرضة للمخاطر مقارنة ببنوك التقليدية؛
- 3) الفرق بين هامش الربح ومعدل الفائدة هو من يحدد المصدر الاقل تكلفة في التمويل؛
- 4) البنوك الاسلامية فرضت نفسها كمنافس للبنوك التقليدية؛
- 5) تفرض البنوك شروطا وضمانات للحصول على التمويل العقاري.

ثالثا: التوصيات:

- 1) على البنوك الاسلامية عمل على توسيع صلاحيات وكالتها من خلال منحها حق القرار في اطار سقف تمويلي محدد؛

- (2) على البنوك الإسلامية العمل على تخفيض من هوامش الربح المعمول بها كونها مرتفعة إذا ما قارناها بأسعار الفائدة المطبقة في البنوك التقليدية على البنوك التقليدية؛
- (3) العمل على تقديم قروض عقارية تتوافق والشرعية الإسلامية؛
- (4) الاهتمام بتمويل القطاع العقاري كون أن السوق الجزائرية تعتبر سوق واعدة جدا.

رابعاً: افاق الدراسة

إن المقارنة بين البنوك التقليدية والتقليدية و البنوك الإسلامية مجالا خصبا للدراسة وخاصة في الجزائر ليس بالأمر الهين و لا هو سهل كما يعتقد البعض، خاصة من ناحية التعامل على المستوى الميداني فهز مليء بالصعوبات سواء على مستوى الدراسة في حد ذاتها التي تحتاج الكثير من الصبر و الجهد أو على مستوى توفير المعلومات و المعطيات من منبعها

حيث حاولنا في هذه الدراسة ابراز اهم الفروقات الجوهرية للتمويل العقاري بينك التقليدية والبنوك الإسلامية إلا أننا أغفلنا جوانب عديدة يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقترح منها مايلي:

- (1) أن تشمل الدراسة جميع البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية العاملة في الجزائر؛
- (2) ما مدى تنافس البنوك التقليدية في تمويل القطاع العقاري مع دراسة مقارنة تشمل مجموعة من البنوك؛
- (3) التمويلات العقارية الإسلامية في ظل الأزمة المالية العالمية؛
- (4) تمويل القطاع العقاري من خلال السوق المالية الإسلامية (الصكوك الإسلامية).

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

- ← باقر موسى، الصورة الذهنية في العلاقات العامة، ط2، دار أسامة للنشر، عمان، 2014
- ← بسام عبد الرحمان الجرايدة: إدارة العلاقات العامة، ط 2، دار أسامة للنشر، 2013.
- ← تسيير العجاردة، التسويق المصري، ط 1، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2005.
- ← ثريا عبد الرحيم الجزرجي، شرين بدري البارودي، اقتصاد المعرفة الأسس النظرية والتطبيق في المصارف التقليدية، ط 1، دار الشرق للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
- ← حامد مجيد الشطري: الإعلان التلفزيوني ودوره في تكوين الصورة الذهنية، ط 2، دار أسامة والتوزيع، عمان، 2013.
- ← علي عجوة: العلاقات العامة والصورة الذهنية، د ط، عالم الكتب، القاهرة، 2002.
- ← عليوة، تنمية مهارات العلاقات العامة، دار ايتراك للنشر والتوزيع، عمان، 2002
- ← مُجَّد سليم وهبة، كامل حسين كلاكش، المصارف الإسلامية نظرية تحليلية في تحديات التطبيق، ط 1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان 2011.
- ← وسيم مُجَّد، الخدمة المصرفية الالكترونية، ط 1، دار المسير للنشر والتوزيع والطباعة، عمان 2010

مقالات

- ← لخضر مجيب واحمد محمودي، ابعاد جودة الخدمة المصرفية وأثرها على الصورة الذهنية للمؤسسات الخدمية وفق نموذج الأداء الفعلي SERVPERF، مجلة الاقتصاد والمالية JEF، المجلد 07، العدد 02، 2020.

رسائل واطروحات

- ← نور الدين بوغانان، جودة الخدمات وأثرها على رضا العملاء، رسالة ماجستير في علوم التسيير جامعة مُجَّد بوضياف، المسيلة، 2007.
- ← فيروز قطاف، تقييم جودة الخدمات المصرفية ودراسة اثرها على رضا العميل البنكي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة في علوم التسيير، جامعة مُجَّد خيضر، بسكرة، 2010-2011.
- ← مذكرات ماستر

◀ مُجَّد الطاهر بودراع إدارة الجودة الشاملة وتأثيرها على الخدمة المصرفية، مذكرة ماستر في ميدان العلوم التقليدية ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي 2013/2012.

◀ هدى غرسي، دور العلاقات العامة في تحسين الصورة الذهنية للمؤسسة الخدمانية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم الإعلام والاتصال تخصص اتصال وعلاقات عامة ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي ، 2015/2014 .

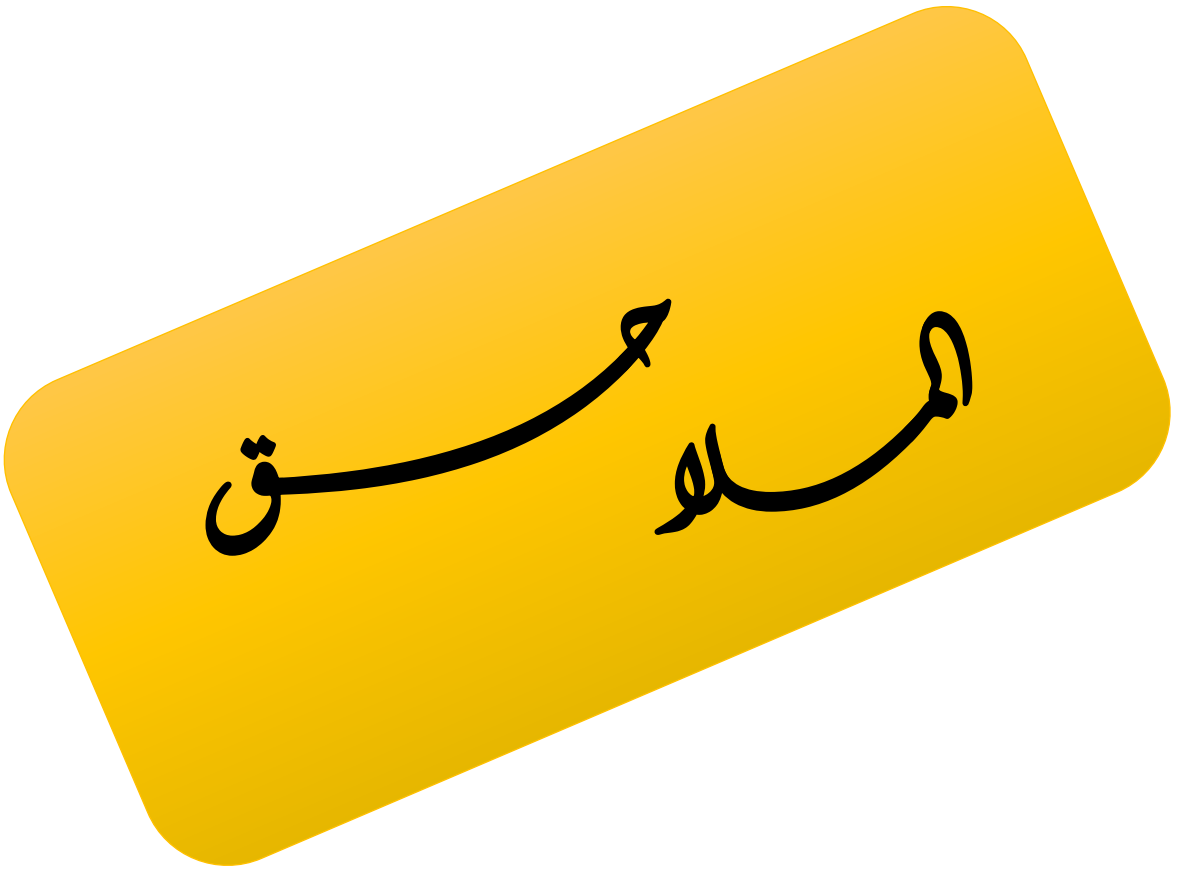
◀ هدى غرسي، دور العلاقات العامة في تحسين الصورة الذهنية للمؤسسة الخدمانية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم الإعلام والاتصال تخصص اتصال وعلاقات عامة، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي ، 2015/2014 .

◀ كاهنة حركات ، دور جودة الخدمة المصرفية في تحسين أداء البنوك التقليدية ، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية وبنوك، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2017/2016.

◀ المواقع الإلكترونية:

◀ www.BDL.COM

قائمة المصادر والمراجع :



هيئة نشاط الطيران

وقفة في 13 فبراير 2022

قرار التخليق بالقرنول المهيول بناءً على مستخلصات جلسة 17 من بعدة لجان مستخلصات مالي
بخصوصة اجراء موصوفة بالذمة

- التاريخ: وقفة 2021
- المحفل: السيد
- خط التحويل: بناءً على مستخلصات جلسة 17 من بعدة لجان مستخلصات مالي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

علتكم له وقفة لقرار لجنة التصفيات المصغرة المبرور في 2021/02/13. قرر منح السجل اداء الوظيفة من قبله للاستفادة من ايجور قناري جرج
بناءً على مستخلصات جلسة 17 من بعدة لجان مستخلصات مالي وافق مبرور اجراء موصوفة بالذمة، لتفاد الاثر المبرور كما يلي

✓ مسكر مشيد فور لقاء ارض الفع مملوكة مساهمة 377 و الاصله و سنة و مسكون من مبرور اجراء 191 في المستخلص
التعويضي للفترة المبرور 01 - 11 مسكون مملوكة 23 بعدة اجراء 17 مبرور اجراء 190 - قناري جرج
في لقاء 39

✓ موصوفات التحويل

مدا التحويل	المبلغ (دج)	مدا التحويل	قائمة التحويل	مدا التحويل
اجراء موصوفة في السنة	3 240 000 دج	7.7%	اجراء موصوفة في السنة	19 مبرور اجراء

✓ التصفيات المالية

التصفيات	المبلغ	مدا التصفيات
دفع مبرور اجراء مملوكة و الذي مبرور اجراء مسكون قناري	340 000 دج	//
الكتاب مملوكة	4 655 810.39 دج	مدا التصفيات
مدا التصفيات من التحويل الاثر المبرور الاجراء و مبرور اجراء مملوكة	3 240 000 دج	120 مبرور اجراء

المبرور اجراء رقم: 233 مبرور اجراء المبرور اجراء - 02191-71-82 - الفون: 02191-04-29
 رقم السجل: 15 000 000 000 دج / رقم التحويل: 07 - 0019530 / رقم التحويل: 1823321
 Rue Ahmed CHERAGH N°233 - City town - ALGER - ALGERIE / Tel: 021917182 Fax: 021910429
 Capital Social 15 000 000 000 DA / Registre de Commerce N° 07 0019530 / N° Acte Fiscal: 1823321

Edité le : 11-04-2022



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Nom du Client :

Montant Financement : 3,240,000.00

Code Client :

Taux de Marge : 7.70%

N° Contrat :

Nombre d'Echeance : 120

DATE	AMORTISSEMENT	MARGE (HT)	PRINCIPALE	TVA	ECHEANCE (HT)	ECHEANCE (TTC)
04-05-2022	3,221,306.83	20,097.00	18,693.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2022	3,203,186.71	20,670.05	18,120.12	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2022	3,184,950.32	20,553.78	18,236.39	0.00	38,790.17	38,790.17
04-08-2022	3,166,596.91	20,436.76	18,353.41	0.00	38,790.17	38,790.17
04-09-2022	3,148,125.74	20,319.00	18,471.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-10-2022	3,129,536.04	20,200.47	18,589.70	0.00	38,790.17	38,790.17
04-11-2022	3,110,827.06	20,081.19	18,708.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-12-2022	3,091,998.03	19,961.14	18,829.03	0.00	38,790.17	38,790.17
04-01-2023	3,073,048.18	19,840.32	18,949.85	0.00	38,790.17	38,790.17
04-02-2023	3,053,976.74	19,718.73	19,071.44	0.00	38,790.17	38,790.17
04-03-2023	3,034,782.92	19,596.35	19,193.82	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2023	3,015,465.94	19,473.19	19,316.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-05-2023	2,996,025.01	19,349.24	19,440.93	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2023	2,976,459.33	19,224.49	19,565.68	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2023	2,956,769.11	19,098.05	19,691.22	0.00	38,790.17	38,790.17

04-06-2031	374,556.93	2,635.40	35,924.26	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2031	338,170.17	2,403.41	38,154.77	0.00	38,790.17	38,790.17
04-08-2031	301,549.93	2,169.93	38,386.76	0.00	38,790.17	38,790.17
04-09-2031	264,694.71	1,934.95	38,620.24	0.00	38,790.17	38,790.17
04-10-2031	227,603.00	1,698.46	38,855.22	0.00	38,790.17	38,790.17
04-11-2031	190,273.28	1,460.45	37,091.71	0.00	38,790.17	38,790.17
04-12-2031	152,704.03	1,220.92	37,329.72	0.00	38,790.17	38,790.17
04-01-2032	114,893.71	979.85	37,569.25	0.00	38,790.17	38,790.17
04-02-2032	76,840.77	737.23	37,810.32	0.00	38,790.17	38,790.17
04-03-2032	38,543.66	493.06	38,052.94	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2032	0.00	247.32	38,297.11	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2032	0.00	247.32	38,543.66	0.00	38,790.98	38,790.98
TOTAL		1,414,821.21	3,240,000.00	0.00	4,654,821.21	4,654,821.21

Edité le : 11-04-2022



AL SAJAM BANK

البنك الساجم

du Client : ██████████

Client : ██████████

ntrat : ██████████

Montant Financement : 3,240,000.00

Taux de Marge : 7.70%

Nombre d'Echeance : 120

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

DATE	AMORTISSEMENT	MARGE (HT)	PRINCIPALE	TVA	ECHEANCE (HT)	ECHEANCE (TTC)
04-05-2022	3,221,306.83	20,097.00	18,693.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2022	3,203,186.71	20,670.05	18,120.12	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2022	3,184,950.32	20,553.78	18,236.39	0.00	38,790.17	38,790.17
04-08-2022	3,166,596.91	20,436.76	18,353.41	0.00	38,790.17	38,790.17
04-09-2022	3,148,125.74	20,319.00	18,471.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-10-2022	3,129,536.04	20,200.47	18,589.70	0.00	38,790.17	38,790.17
04-11-2022	3,110,827.06	20,081.19	18,708.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-12-2022	3,091,998.03	19,961.14	18,829.03	0.00	38,790.17	38,790.17
04-01-2023	3,073,048.18	19,840.32	18,949.85	0.00	38,790.17	38,790.17
04-02-2023	3,053,976.74	19,718.73	19,071.44	0.00	38,790.17	38,790.17
04-03-2023	3,034,782.92	19,596.35	19,193.82	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2023	3,015,465.94	19,473.19	19,316.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-05-2023	2,996,025.01	19,349.24	19,440.93	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2023	2,976,459.33	19,224.49	19,565.68	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2023	2,956,768.11	19,098.95	19,691.22	0.00	38,790.17	38,790.17

04-06-2031	374,556.93	2,865.91	35,924.26	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2031	338,170.17	2,635.40	36,154.77	0.00	38,790.17	38,790.17
04-08-2031	301,549.93	2,403.41	36,386.76	0.00	38,790.17	38,790.17
04-09-2031	264,694.71	2,169.93	36,620.24	0.00	38,790.17	38,790.17
04-10-2031	227,603.00	1,934.95	36,855.22	0.00	38,790.17	38,790.17
04-11-2031	190,273.28	1,698.46	37,091.71	0.00	38,790.17	38,790.17
04-12-2031	152,704.03	1,220.92	37,329.72	0.00	38,790.17	38,790.17
04-01-2032	114,893.71	979.85	37,569.25	0.00	38,790.17	38,790.17
04-02-2032	76,840.77	737.23	37,810.32	0.00	38,790.17	38,790.17
04-03-2032	38,543.66	493.06	38,052.94	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2032	0.00	247.32	38,297.11	0.00	38,790.17	38,790.17
TOTAL		1,414,821.21	3,240,000.00	0.00	4,654,821.21	4,654,821.21

BANQUE NATIONALE D'ALGERIE PLAN D'AMORTISSEMENT (Valide) CDT-017-8580

Date : 11 Avril 2022 à 10:02
 Agence : 00943 QUARGLA 78
 Devise : DZD DINARS ALGERIEN Page : 1

Numero de pret : 000487
 Type de pret : 172 CLT IMMOB.LOG NEUF ACHEVE 3%
 Client : 0094312468

Engagement disponible : 0935000012-75 EDLT particuliers
 Engagement de pret : 0535000016-05 CREDIT IMMOBILIER BONIFIE
 Compte de remboursement : 0200001247-33 CCHO dzd particuliers
 Compte d'impayes : 0701000682-44 CREDITS AMORTIS-IMPAYES
 Compte d'attente : 04140000414-39 CREDITS ATTENTE REGLEMENT
 0701000681-47 IMPAYES SUR ACCESSOIRES

Montant du pret : 1.079.000,00
 Source de financement : Source Finan.Long terme

Type de plan : CONSTANT
 Echeance fin de mois : NON INTERETS Taux ou montants Taxes Periode Terme Perception
 Nombre d'echeances : 124 COMM.GESTION 3,000000 % 19,000000 % 1 Echu Mise en place!
 Gestion du differe : ECHEANCE
 Nombre de jours reels : OUI
 Pret indexe : NON
 Date de mise en place : 07/02/2022 Taxe/capital :
 Date de 1ere echeance : 30/06/2022
 Date de derniere echeance : 30/11/2031
 Date limite d'utilisation : 30/06/2022

No	Date	Amortissement	INTERETS	COMM.GESTION	Taxe COMM.GI	Tx/Capital	Montant echeance	Reste du	Etat
	Echeance		Taxe/INTERETS						
001	07/02/2022	0,00						0,00	CPT
002	30/03/2022	0,00	4.495,83					4.495,83	CPT
								1.079.000,00	

116	30/09/2031	10.825,58		84,65				10.910,23	
								21.941,79	
117	30/10/2031	10.855,38		54,85				16.910,23	
								11.086,41	
118	30/11/2031	11.086,41		28,64				11.115,05	
								0,00	
	TOTAL	1.079.000,00		174.951,79				1.253.951,79	

بنك الجزائر الوطني
Banque Nationale d'Algérie

قرض لشراء مسكن جديد جاهز



شؤون الخزينة
روح التعاون

BNA

بنك الجزائر الوطني
Banque Nationale d'Algérie

11 صيغة للقرض العقاري

- 1 قرض لبناء مسكن فردي
- 2 قرض لتوسيع مسكن
- 3 قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن ريفي
- 4 قرض لتهيئة مسكن
- 5 قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن فردي متناثر ضمن مشروع سكني جماعي في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا
- 6 قرض لشراء مسكن جديد جاهز
- 7 قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد
- 8 قرض عقاري بنسبة فائدة مدعمة لشراء مسكن ترقوي مدعم
- 9 قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز
- 10 قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط
- 11 قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن ترقوي جماعي بصيغة البيع على مخطط

021 426 426
www.bna.dz

بنك الجزائر الوطني
Banque Nationale d'Algérie

المتطلبات المطلوبة:

- طلب للحصول على القرض بعد نموذج البنك الوطني الإلكتروني
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول
- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة القرض
- وثيقة تمبر الإقامة
- شهادة الميلاد رقم 12
- نسخة عن أول صفحات من دفتر التوفير للمدخرين
- شهادة عمل و كشوريات الوظيف للثلاث أشهر الأخيرة للعمال بأجراء أو كشيف الدخل السنوي
- نسخة من البطاقة الضريبية بالنسبة للمقاولين الحواصن (التجار حرفيين - أو مهنيين ... الخ)
- النمر كالتة لتسيات حياثة و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل تعير الأجراء
- حساب الميزانية و حدا حساب الحسابات المالية و البنات
- تسيات المالية الثلاثة الأخيرة بالنسبة تعير الأجراء (التجار) و الترابيين في الاستفادة من قرض عقاري قيمته أكثر من (20) مليون دينار
- ترخيص بالإطلاع على قاعدة البنات المبرورة الخاصة بمكاطر المؤسسات و الأفراد (C.R.E.M) وفقا لنموذج البنك الوطني الجزائري
- قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر الشراء عدد الغرف والعموم

بنك الجزائر الوطني
Banque Nationale d'Algérie

قرض لشراء مسكن جديد جاهز

ترغبون في شراء عقار سكني ؟ حسدوا مشيوعكم بقرض عرصيا !

عثرتم على مسكن جديد تريدون شراءه و ليس لديكم الأموال اللازمة ؟
نحن نقدم لكم الحل المصمم خصيصا لكم - قرض لشراء مسكن جديد جاهز -

ماهي شروط الاستفادة ؟

- أن شخص من الجنسية الجزائرية دون سن 75 عاما.
- تمبر الإقامة المثبتة في الجزائر
- دخلكم ثابت ومنظوم يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون

ما هي نسبة الفائدة المطبقة ؟

6.25 % للعمال العير المدخرين
5.75 % للمدخرين الحاملين لدفتر توفير اقدميته على الأقل 3 أشهر

ما هي المزايا التي تستفيدون منها من خلال هذه الصيغة ؟

- مدة التمويل تصل إلى غاية 40 سنة في حدود سن الفضي 75 سنة
- تمويل يمكن أن يبلغ 90 % من سعر العقار المراد الحصول عليه
- فترة رجاء التصديق يمكن أن تصل إلى 6 أشهر
- مبلغ دفعات الاستحقاق الشهرية ثلاثة طول مدة
- إمكانية التمديد المسبق بصفة كاملة أو جزئية حسب

الملحق الثاني: قرار الموافقة على القرض في BNA

Banque Nationale d'Algérie
 D. R. E. QUARGLA 184
 AGENCE "C" QUARGLA 943
 AV. CHENINE KADOUR QUARGLA

Quargla, le

Destinataire : Mr

Objet : A/S de votre demande de financement
 Acquisition logement promotionnel LPA

En réponse à votre demande de financement nous avons le plaisir de vous informer que notre comité régional du crédit lors de sa séance du 19/07/2018, vien de rendre sa décision favorable pour le financement d'acquisition d'un logement dans le cadre de dispositif LPP par la mise en place des concours suivants :

- CLT Crédit immobilier 1.079.000,00DA sur 10 dont 06 mois de différé bonifié (taux d'intérêt 3%) de

Le déblocage de crédit est subordonné par les conditions suivantes :

A priori :

- 1-Ouverture d'un compte cheque.
- 2-Mobilisation de l'apport personnel
- 3-Le recueil de la convention de crédit immobilier enregistré dans sa version arabe +BAD + échéancier de remboursement
- 4-Souscription avec une délégation au profit de la BNA d'une police d'assurance décès -IAD couvrant toute la durée de crédit.
- 5-Souscription avec une délégation au profit BNA assurance insolvabilité SGCI.

A Postérieur :

- 1- 2-Hypothèque de premier rang sur logement objet de financement en faveur BNA.
- 2-Souscription avec une délégation au profit de BNA d'une assurance CATNAT à renouveler à bonne date jusqu'à extinction de la créance.

LE DIRECTEUR D'AGENCE

الملحق الثالث: قرار الموافقة على التمويل في بنك السلام

بنية حساب تطاري

تاريخ في : 13 فبراير 2022

قرار تدبير التمويل بالتمويل المصروف على إقامة مسكن على قطعة أرض مملوكة لـ **مؤسسة إيجارة مصفوفة بالذمة**

التاريخ : 2022/02/13

المبلغ : 3.240.000 دج

الرقم : 20

الرقم : 39

الرقم : 39

نوع الحساب	المبلغ (دج)	النسبة المئوية	نوع الحساب	المبلغ (دج)
حساب مخصص في البنك	3.240.000	100,00%	حساب مخصص في البنك	3.240.000
حساب مخصص في البنك	3.240.000	100,00%	حساب مخصص في البنك	3.240.000

التاريخ : 2022/02/13

المبلغ : 3.240.000 دج

الرقم : 20

الرقم : 39

الرقم : 39

021/91-04-25 / 15235321
Rue Ahmed DJAZED N°233 - Dely Ibrahim - ALGER - ALGERIE / Tel : 021/91-71-82 Fax : 021/91-04-25
Capital Social 15.000.000.000 DA - Registre de Commerce N° 07 00675030 - N° Article Fiscal : 15235321

بنية حساب تطاري

التاريخ : 2022/02/13

المبلغ : 3.240.000 دج

الرقم : 20

الرقم : 39

الرقم : 39

021/91-04-25 / 15235321
Rue Ahmed DJAZED N°233 - Dely Ibrahim - ALGER - ALGERIE / Tel : 021/91-71-82 Fax : 021/91-04-25
Capital Social 15.000.000.000 DA - Registre de Commerce N° 07 00675030 - N° Article Fiscal : 15235321

الملحق الرابع: جدول اهتلاك التمويل بصيغة الاجارة مصفوفة بالذمة في بنك

Edité le : 11-04-2022



ALSAI AM BANK

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Nom du Client : ██████████

Montant Financement : 3,240,000.00

Code Client : ██████████

Taux de Marge : 7.70%

N° Contrat : ██████████

Nombre d'Echeance : 120

DATE	AMORTISSEMENT	MARGE (HT)	PRINCIPALE	TVA	ECHEANCE (HT)	ECHEANCE (TTC)
04-05-2022	3,221,306.83	20,097.00	18,693.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2022	3,203,186.71	20,670.05	18,120.12	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2022	3,184,950.32	20,553.78	18,236.39	0.00	38,790.17	38,790.17
04-08-2022	3,166,596.91	20,436.76	18,353.41	0.00	38,790.17	38,790.17
04-09-2022	3,148,125.74	20,319.00	18,471.17	0.00	38,790.17	38,790.17
04-10-2022	3,129,536.04	20,200.47	18,589.70	0.00	38,790.17	38,790.17
04-11-2022	3,110,827.06	20,081.19	18,708.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-12-2022	3,091,998.03	19,961.14	18,829.03	0.00	38,790.17	38,790.17
04-01-2023	3,073,048.18	19,840.32	18,949.85	0.00	38,790.17	38,790.17
04-02-2023	3,053,976.74	19,718.73	19,071.44	0.00	38,790.17	38,790.17
04-03-2023	3,034,782.92	19,596.35	19,193.82	0.00	38,790.17	38,790.17
04-04-2023	3,015,465.94	19,473.19	19,316.98	0.00	38,790.17	38,790.17
04-05-2023	2,996,025.01	19,349.24	19,440.93	0.00	38,790.17	38,790.17
04-06-2023	2,976,459.33	19,224.49	19,565.68	0.00	38,790.17	38,790.17
04-07-2023	2,956,768.11	19,098.95	19,691.22	0.00	38,790.17	38,790.17

الملحق الخامس: جدول اهتلاك التمويل بصيغة سعر الفائدة المدعم 3 بالمئة بالذمة في بنك BNA

BANQUE NATIONALE D'ALGERIE PLAN D'AMORTISSEMENT (Valide) CDT-017-8580

Date : 11 Avril 2022 a 10:02
 Agence : 00943 OUARGLA "B"
 Devise : DZD DINARS ALGERIEN Page : 1

Numero de pret : 000487
 Type de pret : 172 CLT IMMOB.LOG NEUF ACHEVE 3%
 Client : 0094312468

Engagement disponible : 093500012-75 EDLT particuliers
 Engagement de pret : 053500016-65 CREDIT IMMOBILIER BONIFIE
 Compte de remboursement : 0200001247-33 CCHQ dzd particuliers
 Compte d'impayes : 0701000682-44 CREDITS AMORTIS.IMPAYES
 Compte d'attente : 0414000414-39 CREDITS ATTENTE REGLEMENT
 0701000681-47 IMPAYES SUR ACCESSOIRES

Montant du pret : 1.079.000,00
 Source de financement : Source Finan.Long terme

Type de plan	CONSTANT	Taux ou montants	Taxes	Periode	Terme	Perception
Echance fin de mois	NON	INTERETS 3,000000 %		1	Echu	
Nombre d'echances	114	COMM.GESTION 0,500000 %	19,000000 %			Mise en place
Gestion du differe	ECHEANCE					
Nombre de jours reels	OUI					
Pret indexe	NON					
Date de mise en place	07/02/2022	Taxe/capital :				
Date de lere echance	30/06/2022					
Date de derniere echance	30/11/2031					
Date limite d'utilisation	30/06/2022					

No	Date	Amortissement	INTERETS	COMM.GESTION	Taxe COMM.G	Tx/Capital	Montant echance	Reste du	Eta
	Echance		Taxe/INTERETS						
1001	07/02/2022	0,00						0,00	ICPT
1002	13/03/2022	0,00	4.495,83				4.495,83	1.079.000,00	ICPT

Contenu

IX	الملخص :
IX	:Summary
XI	قائمة المحتويات:
XIII	قائمة الجداول
XIV	قائمة الاشكال
XV	قائمة الملاحق
أ-ج	المقدمة
1	الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية للتمويل العقاري
2	تمهيد
3	المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري
3	المطلب الأول: عموميات حول التمويل
7	المطلب الثاني: ماهية التمويل العقاري
15	المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
20	المبحث الثاني: الدراسات السابقة للموضوع
20	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية
24	المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
26	خلاصة الفصل
27	الفصل الثاني: الدراسة مقارنة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
28	تمهيد:

29	المبحث الأول: الإجراءات المنهجية للدراسة.....
29	المطلب الأول: عينة ومجتمع الدراسة.....
30	المطلب الثاني: متغيرات الدراسة وادواتها.....
31	المطلب الثالث: منهج الدراسة.....
32	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة ومناقشتها.....
32	المطلب الاول: دراسة لواقع التمويل العقاري في بنك السلام و bna خلال الفترة 2011-2016.....
36	المطلب الثاني: دراسة مقارنة على مستوى الإجراءات الادارية.....
40	المطلب الثالث: دراسة مقارنة على مستوى المخاطر والتكلفة.....
44	خلاصة الفصل.....:
46	خاتمة.....:
50	قائمة المصادر والمراجع.....:
62	الفهرس.....

في الاخير نسأل الله السداد والتوفيق