



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية
مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكايمي
الميدان: علوم اقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي و بنكي
بعنوان :

تقييم آليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية و الإسلامية

دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري و مصرف السلام
خلال الفترة 2019-2023

من إعداد الطالبين :

- صالح الشافعي

- براهيم لعبيدي

نوقشت و اجيزت علنا بتاريخ 2024/06/08

امام اللجنة المكونة من السادة:

أ/ شماخي بوبكر (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا

أ/ بوختالة سمير (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا و مقررا

أ/ بوخلالة سهام (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

الموسم الجامعي 2024/2023



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية
مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكايمي
الميدان: علوم اقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي و بنكي
بعنوان :

تقييم آليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية و الإسلامية

دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري و مصرف السلام
خلال الفترة 2019-2023

من إعداد الطالبين :

- صالح الشافعي

- براهيم لعبيدي

نوقشت و اجيزت علنا بتاريخ

امام اللجنة المكونة من السادة:

أ/ شماخي بوبكر (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا

أ/ بوختالة سمير (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا و مقررا

أ/ بوخلالة سهام (أستاذ - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*in the name of Allah, the most beneficent,
the most merciful*

الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المُستنير؛
فلقد كان له الفضل الأوّل في بلوغي التعليم العالي
(عمي)، طيّب الله ثراه.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط
الجأش،

وراعتني حتى صرت كبيرًا
(أمي الغالية)، أطال الله في عُمرها



الإهداء

الحمد لله و كفي و الصلاة على الحبيب المصطفى مُحَمَّد عليه افضل
الصلوات و أتم التسليم

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا
هذه ثمرة النجاح مهداة الى الوالدة الكريمة حفظها الله و أدامها الى العائلة
الكريمة التي ساندتني و لا تزال الى كل الأساتذة الذين سنادونا في
مشوارنا الدراسي قسم العلوم الاقتصادية جامعة قاصدي مرباح ورقلة





شكر و عرفان

نحمد الله تعالى ونشكره على إنهائنا لهذه المذكرة و نتقدم
بخالص الشكر وعظيم الامتنان لأستاذنا الفاضل

الدكتور: سمير بوختالة

على ما قدمه لنا من علم و رشاد مستمر نافع
وعطاء متميز وارشاد مستمر، وعلى ما بذله من جهد
متواصل ونصح وتوجيه من بداية مرحلة البحث حتى
إتمام هذه المذكرة، ومهما كتبنا من عبارات وجمل فإن
كلمات الشكر تظل عاجزة عن إيفاء حقه، فجزاه الله عنا
خير الجزاء وجعل ذلك في ميزان حسناته

الملخصات

الملخص:

تهدف الدراسة الى تقييم اليات تمويل العقاري بين البنوك التقليدية والمصارف الإسلامية من أجل ذلك حاولنا اختبار ومعالجة فرضيات البحث، عن طريق دراسة تطبيقية ومقارنة بين بنكين تقليديين ومصرف إسلامي خلال فترة زمنية ممتدة من سنة 2019 الى سنة 2023. تمثلت محاور الدراسة حول إجراءات منح القرض، تكلفة التمويل ومستوى المخاطر حيث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي واستخدمنا أسلوب دراسة حالة، بالإضافة إلى المقابلة والملاحظة والوثائق المالية للبنوك. وقد خلصت الدراسة الى التقارب الكبير في التكلفة والإجراءات الإدارية في منح التمويل العقاري بين الصيغتين الا ان مستوي المخاطر في البنوك الإسلامية يبقى مرتفعا مما عليه في البنوك التقليدية وعليه تبقى هذه الأخيرة أكثر جاذبية لهذا النوع من التمويلات.

الكلمات الافتتاحية: تمويل عقاري، تكلفة، مخاطر، بنوك

ABSTRACT:

This study aims to evaluate the mortgage finance between conventional and Islamic banks. For This raison, we tried to test and analyze Hypotheses through a field and comparative study between two traditional banks and Islamic bank during the period 2019-2023. The main study's axes are procedures for granting financing, the cost of financing and the level of risks using the analytical descriptive approach and the method of case based on the interview , observation and the financial documents of the banks.

The study concluded that there is a significant convergence in the cost and administrative procedures for granting mortgage finance between the two modes, but the level of risks in Islamic banks remains higher than in conventional banks, and therefore the latter remains the most attractive for this type of financing.

Keys words: mortgage finance , Cost, Risks, banks,

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
IV	الاهداء
VI	الشكر
VII	الملخص
VIII	قائمة المحتويات
IX	قائمة المحتويات
XI	قائمة الجداول
XII	قائمة الملاحق
XIII	قائمة الاشكال
أ	المقدمة
01	الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية لأليات التمويل العقاري
02	تمهيد
09	المبحث الاول: الادبيات النظرية لأليات التمويل العقاري.
09	المطلب الاول: اليات التمويل في البنوك
15	المطلب الثاني: القروض العقارية
19	المطلب الثالث: المقارنة بين البنوك التقليدية والمصارف الاسلامية في تمويل القروض العقارية.
21	المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية لأليات التمويل العقاري (دراسات سابقة).
21	المطلب الاول: دراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني: دراسات السابقة باللغة الاجنبية
25	المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
26	خلاصة الفصل الاول
27	الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك تقليدية
29	المبحث الاول : طريقة و الأدوات المتبعة
29	المطلب الاول : عينة و مجتمع الدراسة
32	المطلب الثاني: منهج و متغيرات الدراسة وأدواتها
33	المبحث الثاني : عرض ومناقشة النتائج

33	المطلب الاول : دراسة التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة.
40	المطلب الثاني : دراسة حجم التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
41	المطلب الثالث : دراسة الاجراءات الادارية للتمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
44	المطلب الرابع :دراسة الاهتلاك و التكلفة و المخاطر للتمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
48	خلاصة الفصل الثاني
50	الخاتمة
52	قائمة المصادر و المراجع
56	الملاحق

قائمة الجداول

رقم الصفحة	العنوان	رقم الجدول
19	مقارنة بين البنوك الإسلامية و التقليدية في تمويل القروض العقارية	01-01
25	أوجه التشابه و الاختلاف بين الدراسات السابقة و الدراسات الحالية	02-01
36	أنواع التمويلات العقارية التي يمنحها بنك السلام - الجزائر	01-02
37	الرسوم المطبقة في بنك السلام	02-02
38	جدول اتعاب التخمين و اعادة التخمين	03-02
39	جدول مصاريف تنقل الخبير العقاري	04-02
40	جدول الاتعاب	05-02
41	جدول مصاريف تنقل الخبير العقاري	06-02
44	الدراسة الاحصائية للتمويلات العقارية بين البنك الوطني الجزائري و مصرف السلام	07-02
45	مقارنة الملف الاداري بين البنوك التقليدية و المصارف الاسلامية	07-02
46	مقارنة على مستوى بطاقة المحاكاة (Fiche Simulation)	08-02
51	مقارنة المحاكاة بين البنك الوطني الجزائري و مصرف السلام	09-02

قائمة الملاحق

رقم الصفحة	العنوان	رقم الجدول
60	استهلاك القرض في البنك الوطني الجزائري	01-01
61	محاكاة القرض العقاري للبنك الوطني الجزائري	02-01
62	قرار الموافقة على تمويل عقار بصيغة ايجار حصة شائعة في بنك السلام -الجزائر	01-02
63	استهلاك القرض في مصرف السلام - الجزائر	02-02
64	جدول اتعاب التخمين و اعادة التخمين	03-02
65	جدول مصاريف تنقل الخبير العقاري	04-02
66	تابع قرار الموافقة على تمويل عقار بصيغة ايجار حصة شائعة في بنك السلام -الجزائر	05-02
67	محاكاة القرض العقاري لمصرف السلام	06-02
68	محاكاة القرض العقاري البنك الخارجي الجزائري	07-02

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	العنوان	رقم الشكل
42	يوضح تطور حجم التمويلات العقارية في البنك الوطني الجزائري مقارنة بمصرف السلام	01-01

المقدمة

التوطئة:

يراد بالتمويل العقاري بشكل عام، رغبة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها في تمويل شراء أو تصنيع أو بناء عقار، ويتم ذلك عن طريق المؤسسات المصرفية حيث تعتبر البنوك التقليدية رائدة في هذا المجال من خلال مختلف الصيغ التمويلية التي تعتمد على سعر الفائدة كأساس في سياستها الائتمانية، و نظرا لخصوصية المجتمعات الاسلامية التي تحرم التعامل بالربا (سعر الفائدة) تم استحداث مصارف اسلامية كبديل جديد لتمويل القطاع العقاري من خلال صيغ تتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية. حيث يعتبر التمويل العقاري في البنوك التقليدية و المصارف الاسلامية وسيلة هامة في توفير التمويل المطلوب في مجالات شراء و ترميم و تحسين و صيانة و اصلاح العقارات خاصة لفئة محدودي الدخل و الطبقة المتوسطة من افراد المجتمع ، كما يعتبر الية تساعد المرفي العقاري و الشركات المستثمرة في هذا المجال على اتمام مشاريعهم و التي تصب كلها في تنمية و تطوير القطاع العقاري ؛ باعتباره الدعامة القوية لتنشيط حركية باقي القطاعات.

و من بين البنوك التقليدية المساهمة في التمويل العقاري بالجزائر البنك الوطني الجزائري و البنك الخارجي الجزائري من جهة، و المصارف الاسلامية ممثلة في مصرف السلام من جهة اخرى و التي تمنح للمتعاملين امكانية المفاضلة بين مختلف الصيغ المقترحة.

الإشكالية الرئيسية:

وعلى ذكر ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

– ما مدى فعالية و نجاعة الاليات المعتمدة في تمويل القروض العقارية في البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري و مصرف السلام خلال الفترة 2019-2023؟

الإشكاليات الفرعية:

انطلاقا من الإشكالية الرئيسية يمكن صياغة الإشكاليات الفرعية كالتالي:

أ- هل توجد فوارق بين صيغ التمويل العقاري للبنوك التقليدية في كل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري مقارنة بالصيغ الاسلامية المعتمدة من طرف مصرف السلام خلال الفترة 2019-2023؟

ب- هل يوجد اختلاف في مستويات المخاطرة والتكلفة الناتجة عن الأساليب التمويلية العقارية في البنوك التقليدية لكل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري مقارنة بالصيغ الإسلامية لمصرف السلام خلال الفترة 2019-2023؟

ت- ما هي الصيغ الأكثر نجاعة في التمويل العقاري بين البنوك التقليدية في كل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري مقارنة بالصيغ الإسلامية المعتمدة من طرف مصرف السلام خلال الفترة 2019-2023؟

- الفرضيات:

حرصنا منا على الإجابة الصحيحة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية قدمنا الفرضيات التالية:

- أ- صيغ التمويل العقاري للبنوك التقليدية تختلف اختلافا جوهريا عن الصيغ الإسلامية
- ب- مستويات المخاطرة في الأساليب التمويلية العقارية في البنوك التقليدية اقل مقارنة بالصيغ الإسلامية
- ت- لتمويل العقاري في البنوك التقليدية أكثر فعالية مقارنة بالصيغ الإسلامية

- أهداف البحث:

يهدف البحث الى:

- أ- تسليط الضوء مختلف صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية لكل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري من جهة و الصيغ الإسلامية المعتمدة من طرف مصرف السلام من جهة اخرى
- ب- التعرف على ميزات الصيغ التمويلية للقروض العقارية لكل من البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري ومصرف السلام في مستويات المخاطرة والتكاليف؛
- ث- امكانية المفاضلة بين الصيغ التمويلية التقليدية و الصيغ التمويلية الاسلامية بناء على دراسة ميدانية من معطيات مستقاة من بنوك محل الدراسة .
- ج- تقديم توصيات تشريعية و عملية تساهم إيجابيا في الرفع من كفاءة التمويل العقاري

- أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من المكانة التي يحتلها التمويل العقاري في تعزيز التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و كذا السعي من اجل إيجاد طرق بديلة عن التمويل التقليدي جاءت الدراسة لتضمن دور البنوك التقليدية

والإسلامية في تدعيم وتنشيط القطاع العقاري من خلال مختلف الصيغ التمويلية كما ستقدم هذه الدراسة اليات للمفاضلة بينهما بحيث يمكن للعميل طالب التمويل الاختيار بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية وفق دراسة علمية دقيقة وهنا تكمن الأهمية الكبرى لهذه الدراسة التي اعتمدنا من خلالها على أسلوب دراسة حالة و المتمثلة في تقييم اليات تمويل القروض العقارية في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية و اخترنا البنك الوطني الجزائري و البنك الخارجي الجزائري و مصرف السلام كبنوك دراسة.

- منهجية البحث:

من اجل اختبار الفرضيات، والاجابة عن الإشكالية المطروحة، اعتمدت هذه الدراسة على ما يلي:

1 - المنهج الوصفي: للتعرف على اليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية.

2 - المنهج التحليلي: ويتمثل في عرض وتفسير المعطيات الخاصة بالبنوك محل الدراسة

الأدوات المستعملة: لقد تم الاعتماد في جمع المعلومات على التقارير السنوية والوثائق الخاصة بالبنوك والمقابلة الشخصية والملاحظات.

- حدود البحث:

وتتمثل في الحدود المكانية والزمنية كالتالي:

- الحدود الزمنية: قيدنا هذه الدراسة بالفترة من 2019 الي 2023
- الحدود المكانية: تمت اجراء هذه الدراسة على مستوى إقليم ولاية ورقلة من خلال دراسة ثلاثة بنوك بنكين تقليديين (البنك الوطني الجزائري و البنك الخارجي الجزائري) وبنك إسلامي (مصرف السلام)
- الحدود الموضوعية: لقد تم التركيز في دراستنا على اليات التمويل العقاري كمتغير مستقل اما المتغير التابع هو البنوك الإسلامية مصرف السلام والبنوك التقليدية البنك الوطني الجزائري و البنك الخارجي الجزائري.

- مبررات اختيار الموضوع:

ازمة السكن التي تعيشها الجزائر والتي اثرت سلبا على نمط ورفاهية الفرد والمجتمع، اضافة الى الجهود المبذولة من طرف الدولة باستحداث العديد من الصيغ كالسكن التساهمي، البيع على التصاميم، الترقوي، الريفي، عدل ...

الخ كما ان التمويل العقاري يعتبر أحد اهم مصادر الايرادات للبنوك بصفة خاصة والقطاع المالي بصفة عامة هذا من جهة من جهة اخرى ان الكثير من الافراد لديهم ميول اتجاه الصيرفة الاسلامية وبالتالي رغبتهم اقتناء عقارات عبر النافذة الاسلامية المتاحة من طرف البنوك التقليدية ، وعليه فان عملية التمويل العقاري تكتسي اهمية بالغة في ارساء الرفاهية داخل المجتمع من خلال توفير السكن لمختلف شرائح المجتمع مع منحهم الاختيار في اسلوب التمويل، كما تشجع مختلف الفاعلين في مجال الترقية العقارية على تسويق منتجاتهم.

مبررات ذاتية:

الخبرة الادارية في تسيير الملف العقاري على مستوى المحافظة العقارية والخبرة المالية في تسيير الشؤون المالية على مستوى بنك الجزائر الخارجي والخبرة الاكاديمية بحكم تدريس قانون التسجيل والشهر العقاري على مستوى الجامعة.

- مبررات موضوعية:

- نوع الموضوع يندرج ضمن اختصاصنا.
- اجراء مقارنة من اجل المفاضلة للتمويل العقاري بين البنوك التقليدية و البنوك الاسلامية

- صعوبات الدراسة:

- شح الدراسات السابقة التي تناولت موضوع مقارنة التمويل العقاري بين البنوك التقليدية والإسلامية
- صعوبة الحصول على المعلومات من البنوك باعتبارها من اسرار البنوك
- الارتباطات المهنية للطلابين

- هيكل البحث:

تم تقسيم البحث الى فصلين على النحو التالي:

- ❖ **الفصل الأول:** خصصنا هذا الفصل لدراسة الادبيات النظرية والتطبيقية لآليات تمويل القروض العقارية، تطرقنا في مبحثه الأول للأدبيات النظرية للمتغيرات اما المبحث الثاني فقد خصصناه الى تحليل الدراسات السابقة ومقارنتها مع الدراسات الحالية.
- ❖ **الفصل الثاني:** خصصنا هذا الفصل لدراسة تطبيقية من خلال دراسة حالة كل بنك تقليدي وبنك إسلامي.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية

والتطبيقية لآليات التمويل

العقاري

تمهيد:

يعتبر التمويل العقاري من أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الافراد لها ولا سيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها.

وتساهم المصارف الإسلامية جنبا الى جنب مع المصارف التقليدية في التمويل العقاري من خلال ادخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الاجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة والاسهام في مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وعليه حولنا في الفصل الأول أن نقدم مفاهيم نظرية حول اليات التمويل القروض العقارية في المبحث الأول، اما في المبحث الثاني قمنا بعرض ومناقشة بعض الادبيات التطبيقية حول موضوع الدراسة.

المبحث الاول: الادبيات النظرية لآليات التمويل العقاري

لا يمكن التحدث عن عملية الاستثمار في القطاع العقاري الا بعد التحدث عن إمكانية توفير الأموال اللازمة المتمثلة في القروض العقارية واليات تمويلها وعليه سنحاول التطرق في هذا المبحث الى اهم اليات التمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية والتقليدية واهم الفروقات بينهما.

المطلب الاول: اليات التمويل في البنوك

سنحاول في هذا المطلب تطرق الى اهم اليات التمويل القروض العقارية في البنوك التقليدية والإسلامية.

الفرع الاول: اليات التمويل في البنوك الإسلامية

تعد صيغ التمويل الإسلامي من اهم مميزات البنوك الإسلامية والتي تتميز بها عن البنوك التقليدية وسوف يتم تناول كل الصيغ وكيفية تطبيقها في التمويل العقاري.¹

اولا: صيغ التمويل بالمشاركة في الربح والخسارة

- 1- التمويل بالمشاركة:

• تعريف التمويل بالمشاركة:

تعرف المشاركة على انها " عقد بين المتشاركين في راس المال والربح فكل شريك يقدم مالا (لذلك قلنا هي شركة في راس المال والربح معا)، ويستحق الربح بالمال او بالعمل حسب الاتفاق اما الخسارة فهي على المال وحسب نسبته، كما تعرف المشاركة كما يلي: " هي ان يشترك اثنان او أكثر بأموال مشتركة بينهم في اعمال زراعية او تجارية او صناعية او خدمية، ويكون توزيع الارباح بينهم حسب نسبة معلومة من الربح اما الخسارة فهي فقط بنسب حصص راس المال "

فالمشاركة عقد بين طرفين او أكثر يساهم كل منهم بنسبة معينة في راس المال بحيث يتم اقتسام الارباح المحققة من المشروع وفق ما تم الاتفاق عليه، على ان تشترك جميع الاطراف في الخسارة الناتجة حسب مساهمة كل منهم. وتعتبر اسلوبا من اساليب التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية التي تدخل كشريك بنسبة من راس المال في المشاريع التي تراها مناسبة.

• شروط التمويل بالمشاركة:

(1) ان يكون راس المال من الاموال التي تتمتع بالقبول العام ولا يشترط تساوي حصة كل شريك ان يتم تقديم راس المال من الأطراف دون ان يكون دينا في ذمة أحد الشركاء؛

¹ د/ "شوقي بورقية" صيغ التمويل الإسلامية" مطبوعة بيداغوجية علمية كلية العلوم الاقتصادية و التجارية جامعة فرحات عباس ، سنة 2022/2021، ص: 69

- (2) ان يتم تحديد نصيب كل شريك في الربح على ان يكون جزءا مشاعا غير محدد المقدار ولا يشترط تساوي حصة كل شريك مع الاخر في الربح اما الخسارة فتوزع حسب نسبة مشاركة كل طرف في راس المال؛
- (3) ان يتم توزيع الربح بعد اقتطاع كافة المصروفات والتكاليف اللازمة لتقليب المال في دورة تجارية كاملة.

• انواع التمويل بالمشاركة:

تعدد اساليب المشاركة وتختلف باختلاف طبيعة التمويل واجاله واستمرار مشاركة المصرف من عدمه، حيث نذكر بعض الانواع على سبيل المثال لا على سبيل الحصر:

❖ المشاركة في راس مال المشروع:

وتسمى ايضا بالمشاركة الدائمة او الثابتة حيث يقوم المصرف الاسلامي بشراء أسهم شركات أخرى او يساهم في راس المال مشروعات انتاجية او صناعية او زراعية، على ان تتولى ادارة المصرف تحديد نسبة المساهمة في مختلف المشاريع التي يجب ان تكون في إطار احكام الشريعة الإسلامية وفي نهاية كل سنة مالية يتم تحديد كل من الارباح او الخسائر ونصيب كل شريك منها و اذا كان احد الشركاء قائما على ادارة اعمال هذه الشركة فيتم تخصيص نسبة من صافي الربح يتفق عليها.

❖ المشاركة المنتهية بالتملك:

وتسمى بالمشاركة المتناقصة وأطلق عليها هذا الاسم لعدم توفر عنصر الاستمرارية فيها، بحيث يقوم المصرف على اساس وعد منه بالتنازل عن ملكيته في المشروع اما دفعة واحدة او على دفعات، خلال مدة معينة، وفق عقد مستقل للطرف الاخر الذي يصبح المالك الوحيد في نهاية الشركة.

❖ المشاركة على اساس صفقة معينة:

يعتبر هذا التمويل تمويلا قصيرا الأجل حيث يقوم المصرف الاسلامي بتمويل جزء من عملية تجارية او عدة صفقات مستقلة عن بعضها ضمن المشروع نفسه، يحصل من خلالها على النسبة المتفق عليها من الربح وينتهي هذا النوع من المشاركة بانتهاء الصفقة.

• اجراءات التمويل بصيغ المشاركة:

تم عملية المشاركة في البنوك الإسلامية سواء كانت مشاركة قصيرة الاجل اي في صفقة معينة او مشاركة ثابتة في رأسمال مشروع ما او مشاركة متناقصة منتهية بالتملك فأما تتم وفقا للخطوات التالية:

- 1- يتقدم العميل بطلب التمويل بالمشاركة مرفقا بمجموعة من الوثائق تخص العملية المراد تمويلها، لإضافة الى دراسات الجدوى خاصة إذا كانت عملية المشاركة تخص مشروع جديد.
- 2- يقوم البنك بدراسة هذا الطلب وكذلك جمع المعلومات والبيانات اللازمة لتقييم العميل والعملية المستهدف تمويلها .

3- يقوم البنك باتخاذ القرار المناسب فإذا كان القرار بالرفض او التأجيل فانه يحظر العميل للحضور لتوقيع

العقد الذي يتضمن جميع شروط المشاركة.

4- بعد ان يتم توقيع العقد تبدأ مرحلة التنفيذ والتي يقصد بها تقديم كل طرف لحصنه في راس المال حسبما تم الاتفاق عليه في العقد وفي الغالب يتم فتح حساب جاري باسم المشاركة في البنك ثم يبدأ العميل الشريك في العمل واتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ العملية.

5- امواله واموال المودعين وكون البنك في العادة يتفق مع العميل على مباشرة العمل والتنفيذ لوحده، فان هذا لا يمنع حق البنك في متابعة هذا التنفيذ للتأكد من انه يتم حسب المتفق عليه.

2- : التمويل بالمضاربة:

• تعريف التمويل بالمضاربة:

المضاربة عقد بين طرفين أحدهما رب المال وهو الذي يشارك بماله والآخر يأخذ دور المضارب بهذه الاموال فيشارك بعمله وخبرته، فإذا تحققت الارباح يتم تقاسمها بناء على ما تم عليه الاتفاق بينهما اما الخسارة فتقع على رب المال إذا لم يكن هناك تعد او تقصير من المضارب الذي يخسر جهده وعمله، وبالتالي تقوم هذه الشركة على اساس واحدة من اهم قواعد العمل المالي الاسلامي وهي قاعدة " الغنم بالغرم"¹.

اذ يمكن ان يتعدد ارباب المال او المضاربون في اسلوب المضاربة فيكون ارباب المال شركاء في المال والربح، والمضاربون شركاء في العمل والربح فتكون (شركة مضاربة)، وكل من ارباب المال والمضاربين شركاء في الربح. ويتم تنفيذ الاستثمارات بصيغة المضاربة وفقا لمجموعة من الخطوات هي:

ح- يتقدم طالب التمويل الى المصرف الاسلامي بطلب تمويل بالمضاربة مرفقا بكافة الوثائق والأوراق التي يطلبها المصرف؛

خ- يقوم قسم الاستثمارات بدراسة الطلب مع التركيز على المشروعية القانونية، الحدود الاقتصادية وسائل وسبل المتابعة الضمانات والكفالات، المطابقة مع خطة المصرف الاستثمارية؛

د- في حالة الموافقة على الطلب يرسل الملف للإدارة العليا للموافقة واعتماد مبلغ التمويل

ذ- يقوم المصرف بإبرام العقد وطلب الضمانات المختلفة حسب الاموال وحسب النماذج الموجودة لدى المصرف؛

ر- يتم تنفيذ عقد المضاربة بفتح حساب جاري للمضاربة ليستطيع العميل السحب منه حسب الخطة والبرنامج المتفق عليه؛

ز- يقوم المصرف بإعمال المتابعة والمراقبة وتقوم اداء المضاربة بواسطة الاجهزة المعنية بذلك والمبينة في عقد المضاربة؛

¹ عبد الحميد محمد الشواربي ومحمد عبد الحميد الشواربي، إدارة المخاطر الائتمانية من وجهتي النظر المصرفية والقانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 1029- 1030

س- بعد انتهاء عملية المضاربة يقوم المضارب بإعداد بيان يبين فيه إيرادات عملية المضاربة ومصروفاتها او اعداد الحسابات الختامية لعملية المضاربة ومن ثم توزيع الارباح او الخسائر حسب شروط المضاربة الشرعية؛ يتم اعداد حسابات النتيجة في نهاية مدة المضاربة كما يحرر اشعار يفيد انتهاء المضاربة وضرورة توزيع الارباح والخسائر المتفق عليها في بنود العقد وهي:

● **في حالة الربح:** يوزع بين المصرف والمضارب نسبة للمضارب مقابل العمل والخيرة والادارة، ونسبة للمصرف مقابل اجمالي تمويل العملية؛

● **في حالة الخسارة:** إذا نتجت عن ظروف لا دخل للمضارب فيها يتحملها، المصرف بالكامل ويكفي ان المضارب قد قدم عمله وجهده وادارته بدون مقابل اما إذا نتجت الخسارة عن عوامل للمضارب دخل فيها كالتقصير والاهمال وعدم الالتزام بشروط التنفيذ المتفق عليها فللمصرف ان يطالب المضارب بتعويض الضرر الذي لحقه.

● **شروط عقد التمويل بالمضاربة:**

يجب ان تتوفر في عقد المضاربة مجموعة من الشروط سواء المتعلقة براس المال او الربح او تنفيذ العمل ويمكن ايجازها في:

❖ ان يكون راس المال معلوما من حيث المقدار والجنس والصفة لكل من رب المال والمضارب؛

❖ الا يكون راس المال دينا في ذمة المضارب؛

❖ ان يتم تحديد نصيب كل من رب المال والمضارب من الربح عند التعاقد على ان يكون نسبة مئوية من الربح وليس مبلغا مقطوعا؛

❖ ان يتم تسليم راس المال للمضارب على ان يكون امينا عليه لا ضامنا، الا في حالة التعدي او التقصير؛

❖ ان يكون للمضارب الحق في التصرف في المال وادارته دون تدخل من رب المال.

● **انواع التمويل بالمضاربة:**

تنقسم المضاربة حسب الشروط الى نوعين هما:

❖ **المضاربة المطلقة:** وهي المضاربة المفتوحة التي لا تقيد بعمل معين، او التعامل مع افراد محددين، او فترة زمنية او مكان معين، ودون فرض اية قيود اخرى من رب المال على المضارب، هذا الاخير الذي تترك له حرية التصرف في انشطة المضاربة وادارتها حسب خبرته ومعرفته¹؛

❖ **المضاربة المقيدة:** وهي المضاربة التي يحق فيها لرب المال ان يضع قيودا او شروطا يلتزم بها المضارب للحفاظ على راس المال وتأمين مخاطر هلاكه، او استجلابا لمنفعة يرغب في الحصول عليها، وفي حالة مخالفة المضارب لهذه القيود يصبح ضامنا لراس المال.

¹ د-حريري عبد الغني " محاضرات في العمليات البنكية" كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير سنة 2021/ 2022 ص84

كما تنقسم المضاربة حسب مدتها الى:

❖ **مضاربة دائمة:** وهي التي يتحدد فيها الاجل، فيبقى النشاط الاستثماري متواصلا طالما لم يفسخ أحد منهما العقد.¹

❖ **مضاربة مؤقتة:** هي التي يحدد فيها صاحب راس المال مدة المضاربة ويتفق عليه منذ البداية.

❖ **مضاربة منتهية بالتملك:** وهي المضاربة التي تنشأ بين المصرف الاسلامي والمضارب بحيث يدفع المصرف المال ويقوم المضارب بالعمل، ويعطي المصرف فيها للمضارب الحق في الحلول محله دفعة واحدة او على دفعات حسبما تفتضيه الشروط المتفق عليها.

● اجراءات التمويل بالمضاربة:

تم عملية التمويل بالمضاربة وفقا للخطوات التالية:

ش- يتقدم العميل او ما يطلق عليه بالمضارب بطلب الى البنك يتضمن فكرة المشروع او عملية استثمارية يرغب في تنفيذها معه عن طريق صيغة المضاربة ويتضمن فكرة المشروع او عملية استثمارية يرغب في تنفيذها معه عن طريق صيغة المضاربة ويتضمن هذا الطلب مجموعة من المستندات والوثائق من بينها السجل التجاري والشكل القانوني، وكذا دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع او للعملية موضوع المضاربة واي مستندات او وثائق اخرى قد تكون مطلوبة.

ص- يقوم قسم التوظيف بدراسة طلب العميل في موضوع الضوابط والقواعد الاستثمارية الاسلامية.

ض- في حالة الموافقة يرفع الطلب ومرفقاته الى السلطة المختصة، وفي حالة موافقة السلطة المختصة يتم ابرام العقود المختلفة مع العميل، ومن اهمها عقد المضاربة وعقد الضمانات واي عقود اخرى تكون مطلوبة.

ط- يبدأ صرف التمويل حسب البرنامج المرفق بعقد المضاربة.

ظ- تبدأ المتابعة طبقا لبرنامج موضوع بطريقة عملية، وذلك للاطمئنان من ان المشروع الممول يسير طبقا للخطة الموضوعه سلفا.

ع- تتم عملية المراجعة والفحص الدورية على اعمال المضاربات حسب الوارد بالعقود وفي حالة انضاء اجل المضاربة يسترد البنك المال الذي قدمه ويقسم الربح بينه وبين العميل كما اتفقا عليه، وإذا كانت هناك خسارة، فيحملها البنك ما لم يتيسر تقصير او اهمال العميل.

● صيغ التمويل الشبيهة بالمضاربة:

تتمثل في المزارعة المساقاة والمغارسة.²

1- احمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة، عمان، الأردن، ط 2، 2010، ص278.

2- فارس مسدور، التمويل الإسلامي: من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص200.

1. التمويل بالمزارعة:

هي عقد من عقود الاستثمار الزراعي يتم في اطاره المزج بين اهم عوامل الانتاج الزراعي وهما الارض والعمل وبين وسائل الانتاج والبذور والأسمدة بحيث يقدم المالك الارض والبذور ووسائل الانتاج ويقوم المزارع بالعمل الزراعي على ان يكون الانتاج بنسبة معينة لكل منهما، كما قد تكون الارض من المالك والعمل والبذور والآلات من قبل العامل وتكون النسب معدلة حسب مساهمة كل واحد في الجهد الاستثماري الاستغلالي للأرض الزراعية.

2. التمويل المساقاة:

هي عقد يقوم على اصلاح ورعاية وسقاية وقطف ثمار بجزء مما يخرج من ثمارها، وهي عقد شركة بين مالك الشجر والعامل عليه على ان يقوم هذا الاخير بخدمة الشجر مدة معلومة في نظير جزء شائع من الغلة¹ وان حدث وان فسدت التمار تقع الخسارة على صاحب الاشجار ويخسر العامل جهده و عمله.

○ **التمويل بالمغارسة:** هي ان يدفع الرجل ارضه لمن يغرس فيها شجر ويتم اقتسام الناتج بين الطرفين حسب الاتفاق، وتعتبر المغارسة من صيغ التمويل التي لم تحظ بالاستعمال الكبير من المصارف الاسلامية، ولقد اقترح الاستاذ مسدور فارس تطبيق صيغة المغارسة وفق الشكلين التاليين² **المغارسة المشتركة او المغارسة المقرونة بالبيع والاجارة**

ثانيا: صيغ التمويل بالبيع والاجارة:

1- التمويل بالمربحة: يعد بيع المربحة اداة تمويل على المدى القصير، حيث يستخدم في تمويل عمليات التجارة الداخلية والخارجية، كما يمكن تطبيقه على مختلف الانشطة والقطاعات سواء كان ذلك خاصا بالأفراد ام بالشركات والمؤسسات الخاصة او الحكومية.

- **مفهوم المربحة:** وهو من يبيع الامانة، بحيث تنقسم البيوع الى بيوع
- **شروط بيع المربحة:** بالإضافة الى الشروط العامة لعقد البيع هناك شروطا اخرى خاصة ببيع المربحة، تتمثل في النقاط التالية⁽³⁾ :

تحديد وبيان الثمن الاول للسلعة تحديدا دقيقا، حيث يشمل الثمن الاول على: ثمن شراء السلعة + التكاليف الاضافية. ان يكون الربح معلوما لان الربح في بيع المربحة جزء من الثمن والعلم بالثمن شرط لصحة عقد البيع، وتفسد المربحة إذا كان مقدار الربح غير محدد ويجوز تحديد الربح كنسبة مئوية من ثمن السلعة او كمبلغ مقطوع. تحديد مواصفات السلعة تحديدا كاملا ونافيا للجهالة بحيث يبين البائع للمشتري ما تشمله السلعة من عيوب.

¹ أحمد مجد الجلف ، المنهج المحاسبي لعمليات المربحة في المصارف الإسلامية ،المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، ط 1 ، 1996 ، ص76 – 73

² شوقي بوقبة ، مرجع تم ذكره سابقا، ص88

³ راجع -عطية فياض، التطبيقات المصرفية لبيع المربحة في ضوء الفقه الإسلام ي، دار النشر للجامعات، مصر، ط 01 ، 1999 ، ص30 :

يجب ان يقع البيع على السلع مقابل النقود اذ لا تجوز المراجعة بمقايضة سلعة بأخرى او معدنا بمثله.
يجب ان يكون البائع قد اشترى السلعة اصلا بعقد صحيح.

■ انواع التمويل بالمراجعة:

تمارس البنوك الاسلامية التمويل بالمراجعة بطريقتين:

- **بيع المراجعة بدون طلب من المشتري:** حيث يقوم البنك بشراء سلعة يدون طلب المشتري، ثم يقوم ببيعها في حالة الطلب، فهو يقوم في هذه الحالة بعملية المتاجرة، ونظرا لان هذه الصيغة لا تتلاءم مع طبيعة نشاطه والتي تتمثل في بيع المراجعة للأمر بالشراء.
- **بيع المراجعة للإمر بالشراء:** حيث يطلب العميل (المشتري) من البنك شراء سلعة معينة يحدد فيها ثمن الشراء، ويتحمل البنك خطر الهلاك وتلف السلعة قبل التسليم.

■ اجراءات التمويل بالمراجعة:

يمكن تلخيص الخطوات التنفيذية لصيغة المراجعة في النقاط التالية⁽¹⁾:

تقدم العميل بالطلب للبنك الاسلامي؛

- 1- دراسة البنك للطلب؛
- 2- توقيع عقد الصفقة؛
- 3- قيام البنك بشراء السلعة؛
- 4- استلام العميل للبضاعة؛
- 5- تحصيل البنك لقيمة البضاعة؛

2 - التمويل بالبيع بالتقسيط:

● **مفهوم التمويل بالبيع بالتقسيط:** هو نوع من انواع بيع النسئة حيث يعجل فيه المبيع ويتأجل أثنه كله او بعضه على اقساط معلومة لا جال معلومة، وهذه الاقساط قد تكون منتظمة المدة في كل سنة قسط مثلا، او غير ذلك كما قد تكون متساوية المبلغ او متزايدة او متناقصة.

ومنه نستنتج ان التمويل ببيع التقسيط في البنوك الاسلامية هو قيام البنك (البائع) ببيع بضاعة الى العميل (المشتري) يكون فيه تسليم البضاعة في الحال مقابل تأجيل سداد سعر البضاعة بشكل كامل او لجزء منه الى اجل معلوم ويكون التسديد على شكل دفعات واقساط يتحصل في مقابلها البنك على ربح معين⁽²⁾.

● **شروط التمويل بالبيع بالتقسيط:** يجب تحديد الثمن عند التعاقد وطريقة تسديده لا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع ان يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء

الاقساط المؤجلة؛ إذا تأخر المشتري المدين في دفع الاقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه بأية زيادة على الدين (لان ذلك يعتبر ربا).

لا يجوز للبنك ان يحتفظ بملكية السلع والاصول المعدة للبيع بالتقسيط لمدة تزيد على ستة أشهر. لا يجب ان تتعدى قيمة الضمانات والرهن المقدمة من المشتري نسبة 150% من مبلغ الدين. لا يجوز للعميل ان يقوم بالشراء بالتقسيط لكي يبيع بثمان اقل وحصوله على نقود.

3- التمويل بالاستصناع: مفهومه: عقد يتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات تم الاتفاق عليها ويشمل هذا الاتفاق كل خطوات التصنيع والسعر وتاريخ التسليم ويمكن ان يعهد ذلك العمل او جزء منه لجهة اخرى يكون تحت اشرافها ومسؤوليتها¹
الاجراءات المتبعة لعقد الاستصناع:²

يرم المصرف مع العميل عقد استصناع (استصناع مقسط) يشمل مواصفات المسكن المطلوب بناءه والقيمة المقدرة وبدفع العميل دفعة مقدمة تحدد بنسبة مئوية من القيمة المقدرة.

- يبني المصرف المسكن عن طريق الادارة الهندسية لديه، او عن طريق ابرام عقد استصناع مواز مع شركة المقاولات التابعة له - ان وجدت، او عن طريق شركة مقاولات؛

- يدفع العميل القيمة على اقساط حسب الاتفاق؛

- عند انتهاء البناء، يتم تسليمه للعميل.

- حيث يطبق بنك دبي هذه الصيغة وحدد الدفعة النقدية بنسبة 25% من اجمالي تكاليف الانشاء كحد أدنى وتصل مدة التمويل الى 10 سنوات.

• **انواع التمويل بالاستصناع:³**

الاستصناع العادي: حيث يقوم البنك في هذه الحالة بصناعة السلعة محل العقد بنفسه.

الاستصناع الموازي: وهو ان يعقد البنك الاسلامي بخصوص السلعة الواحدة عقدين أحدهما مع العميل

طالب السلعة يكون البنك فيه في دور الصانع والاخر مع القادر على الصناعة كالمقاوله مثلا ليقوم بإنتاج سلعة مطابقة للمواصفات والتصاميم والشروط المذكورة في العقد الاول ويكون البنك هنا في دور المستصنع، ويمكن ان يكون الثمن في العقد الاول مؤجلا، وفي العقد الثاني معجلا، فتكون فرصة التمويل للبنك مضاعفة، مما يتيح له قسطا من الربح ، ثم إذا تسلم المصرف السلعة من المنتج ودخلت في حيازته، يقوم بتسليمها الى المستصنع ولا مانع ان يعقد العقدان في وقت واحد او يتقدم اي منهما بشرط ان يكون العقدان منفصلان عن بعضهما.

1 -د-شوقي بوقرية، مرجع تم ذكره سابق، ص83

2 -د-حريري عبد الغني ، مرجع تم ذكره سابقا ، ص74

3 -د-شوقي بوقرية، مرجع تم ذكره سابق، ص84

4- التمويل بالإجارة:

تعريف التمويل بالإجارة: هي عقد بين طرفين الاول المؤجر (المصرف) الذي يحتفظ بحق ملكية الاصل الرأسمالي المؤجر والثاني هو المستأجر الذي يتمتع بميزات الانتفاع بالأصل او استخدامه لإنتاج السلع والخدمات، خلال مدة محددة مقابل دفعه مبلغ الايجار المتفق عليه دوريا.¹

يتم تنفيذ التمويل بالإجارة في المصارف الاسلامية تبعا للخطوات التالية:²

1- يقوم المصرف بشراء أصل معين من اجل تأجيله او قد يكون بطلب من العميل المستأجر؛

- يقوم المصرف بإبرام عقد استئجار بينه وبين العميل يتفقان فيه على مدة التأجير وكيفية تسديد الاقساط ونوعية استخدام المستأجر للعين المؤجرة.

بعد انتهاء مدة العقد يكون امام المصرف والعميل ثلاث حالات:

- اما ان ينقل المصرف ملكية العين المؤجرة للمستأجر بعد دفع قيمة معينة للمصرف؛

- تجديد عقد الاستئجار بين الطرفين؛

- ان يتم تأجير الاصل لطرف ثالث.

● شروط التمويل بالإجارة:

✓ ان يكون المؤجر مالكا للمنفعة، فلا يتعلق بها حق للغير؛

✓ ان تكون المنفعة معلومة علما نافيا للجهاالة؛

✓ ان يكون الثمن (الاجرة) معلوما جنسا ونوعا وصفة؛

✓ ان تكون مدة التأجير معلومة؛

✓ يتحمل المؤجر كامل المسؤوليات المتعلقة بملكية العين المؤجرة وما يتبعها من هلاك، على ان تقع

مسؤوليات استخدامها على المستأجر وحده.

● انواع التمويل بالإجارة:

➤ الاجارة المنتهية بالتمليك: هي اتفاق قطعي لا رجوع فيه بين المصرف وعملائه، يشتري فيه المصرف

اصولا مثل (العقارات السفن الطائرات...) و يؤجرها الى عملائه مدة طويلة او متوسطة مع احتفاظه بملكية

الأصل و يتمتع العميل بجملة الاصل و استخدامه لقاء تسديد مستحقات (دفعات) إيجاريه محددة خلال مدة

معينة، و قد تزيد الاقساط على النفقة الرأسمالية و ذلك لتحقيق نسبة ملائمة من الربح ، على ان يملكه اياه بعد

1 -حريري عبد الغني ، مرجع تم ذكره سابق، ص73

2 د شوقي بورقبة ، مرجع تم ذكره سابق ، ص89

انتهاء المدة و دفعه للأقساط المحددة ال اجال بعقد جديد، فاذا ادى المستأجر الاجر انتقل الاصل الى ملك المستأجر على شكل عقد هبة او بيع بثمن رمزي و بالتالي فالإجارة المنتهية بالتملك عقد مركب من عدة عقود كعقد الاجارة و عقد البيع، عقد الهبة وعد بالبيع

حيث يكون المصرف الاسلامي هو المؤجر والعميل هو المستأجر، وذلك لفترة محدودة تنتهي بتمليك الاصل الى العميل.

➤ **الاجارة التشغيلية:** ان اجراءات هذه الصيغة شبيهة بصفقات الشراء التأجيري قصير الأجل ويتحمل المؤجر تبعات ملكية الاصل من حيث التأمين والتسجيل والصيانة مقابل قيام المستأجر بدفع الاقساط وتشغيل الأصل ولا يوجد ارتباط بين العمر الاقتصادي للأصل وبين مدة الاجارة.

ويعد هذا النوع من التأجير عملية تجارية أكثر منها مالية، وفي بعض العقود يكون للمستأجر خيار الشراء بعد انتهاء المدة الاجارية.

وفي هذا النوع من التأجير فان المصرف المؤجر للأصل يسترد تكاليف الصيانة ورسوم التأمين من المستأجر بعقد الاجارة نفسه، بإضافة هذه التكاليف الى اقساط الاجارة، او يستردها بعقد منفصل، ويضيف المصرف ايضا الى هذه الاقساط ما يقابل حق المستأجر في الغاء الاجارة قبل انتهاء مدتها.

➤ **التأجير التمويلي:** هو اتفاق بين المصرف الاسلامي وعميله على ان يشتري الاول أصلا يؤجره للثاني مدة طويلة او متوسطة، ويحتفظ المصرف بملكية الاصل وللعميل الحق الكامل في استخدام الاصل في مقابل اقساط إيجارية محددة، وفي نهاية المدة المتفق عليها في عقد الاجارة يعود الاصل الى المصرف، ويكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة والتأمين على الاصل طيلة بقائه لديه، وله الحق في استئجاره مرة اخرى، او نقل ملكيته اليه.

الفرع الثاني: اليات التمويل في البنوك التقليدية

هناك صيغ عديدة للتمويل العقاري في البنوك التقليدية شائعة منها ما يلي:

اولا: اليات التمويل البنكي قصيرة الاجل.

1- قروض الاستغلال العام:

اهم قروض الاستغلال العام الممنوحة من البنك هي:¹

❖ **تسهيلات الصندوق:** وهي عبارة عن قروض تقدم لتخفيف سيولة مؤقتة او قصيرة جدا التي يوجهها

الزبون والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات المدفوعة.

وهي ترخيص بالسحب على المكشوف في حساب لمدة قصيرة جدا.

❖ **السحب على المكشوف:** هو ترخيص من البنك بسحب من الحساب يتجاوز قيمة الرصيد لفائدة

الزبون الذي يسجل نقصا في الخزينة ناجم عن عدم كفاية راس المال العامل، ويختلف السحب على المكشوف

1 د-حريري عبد الغني، مرجع تم ذكره سابقا، ص28

عن تسهيلات الصندوق في ان هذا الاخير عبارة عن تمويل حقيقي لنشاطات يقوم بها الزبون على خلاف تسهيل الصندوق الذي يمنح للزبون نت اجل مواجهة عدم التوافق في الخزينة.

❖ **القرض الموسمي:** هو نوع خاص من القروض البنكية ويمنح لتمويل احتياج الخزينة الناتج عن نشاط موسمي للمؤسسة كالنشاط الزراعي او الادوات المدرسية الخ وتحتاج المؤسسات لهذا النوع من القروض بسبب الفارق بين الانتاج والاستهلاك.

❖ **اعتماد التحويل عن بعد:** يمثل عملية صندوق يعطي من خلاله البنك امر لبنك اخر لصالح زبون معين يوضع تحت تصرف هذا الاخير مبلغا محدد او قرضا لفترة محددة. هذا لا يعني تحويل او نقل لأموال من حساب بنكي لآخر بل هو عبارة عن قرض يمنحه البنك لزوجنه عبر احدى وكالته او مراسليه.

2- **قروض الاستغلال الخاص:** هذه القروض غير موجهة لتمويل الاصول المتداولة بصفة عامة وانما لتمويل أصل معين من بين هذه الاصول برهن للأصول المتداولة منها التسبيقات على البضائع التسبيقات على الصفقات العمومية والخصم التجاري

❖ **التسبيقات على البضائع:** عبارة عن قرض يقدم الى الزبون لتمويل مخزون من البضائع والسلع مقابل رهن محتوى المخزون كضمان للمقرض.

❖ **التسبيقات على الصفقات العمومية:** هي سلفيات يلجا اليها صاحب المشروع الى البنك لتنفيذ الاشغال والخدمات المتعلقة بهذا المشروع.

❖ **الخصم التجاري:** قيام البنك بشراء الورقة التجارية الشيك السفتجة، السند الأمر (... من حملها قبل تاريخ الاستحقاق ويحل محل هذا الشخص في الدائنة الى غاية هذا تأريخ وتعتبر عملية الخصم قرضا باعتبار ان البنك يعطي مالا لحاملها وينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين حيث يتم تظهير الورقة التجارية لتحويل الملكية لصالح البنك.

3- **القروض بالتوقيع:** هو تعهد والتزام البنك عن طريق الامضاء، الذي يسمح لزوجنه بالحصول على قروض لدى الغير، فالبنك لا يعطي اموالا حقيقية وانما يقدم ضمان لزوجنه يمكنه من الحصول على التمويل اي ان البنك يقرض توقيعه للزبون ويلتزم بالدفع مكانه إذا ما تخلف هذا الاخير عن ذلك وعليه فان توقيع البنك يكسب مكانة خاصة وثقة كبيرة امام المتعاملين الاقتصاديين فيكفي استنادا الاطراف المتعاملة الى التوقيع دون اللجوء الى تبادل نقدي ومقابل ذلك فان البنك يتقاضى عمولة بنكية.

ثانيا: اليات التمويل البنكي المتوسطة وطويلة الاجل

يمكن التمييز بين نوعين من القروض حسب مدة القرض، قروض متوسطة الاجل، وقروض طويلة الاجل¹

● **لقروض متوسطة الاجل:** توجه هذه القروض لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمرها سبع (07) سنوات مثل تمويل مشتريات الآلات والمعدات ووسائل النقل..... أي الاستثمارات التي تمتك مع انتهاء مدة تسديد القرض، ويمكن التمييز بين نوعين من القروض متوسطة الاجل:

✓ **القروض القابلة للتعبئة:** يعني ان البنك المقرض بإمكانه اعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية اخرى او لدى البنك المركزي، ويسمح له ذلك بالحصول على السيولة في حالة الحاجة اليها دون انتظار اجل استحقاق القرض الذي منحه، ويسمح له ذلك بالتقليل من خطر تجميد الاموال او نقص السيولة.

✓ **القروض غير القابلة للتعبئة:** ويعني ان البنك لا يتوفر على امكانية اعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية اخرى او لدى البنك المركزي وبالتالي فانه يكون مجبرا على انتظار سداد المقترض لهذا القرض وهنا تظهر المخاطر المرتبطة بتجميد الاموال ومخاطر السيولة.

● **القروض طويلة الاجل:**²

✚ **مفهوم القروض طويلة الاجل:** تلجا المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة الاجل الى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن تعبئتها لوحدها، وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على العوائد حيث ان مدة هذه القروض تتجاوز سبعة سنوات.

✓ **القرض الإيجاري:**³ هي عملية يقوم بموجبها بنكا او مؤسسة مالية او شركة تأجير مؤهلة قانونا بوضع الآلات ومعدات او اية اصول اخرى مادية بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الايجار مع امكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على اقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الايجار وتنشأ هذه العلاقة بشكل مباشر بين طرفين او بين ثلاثة أطراف على النحو التالي:

- المؤسسة المستأجرة وهي المؤسسة المستفيدة من الايجار؛
- المؤسسة المؤجرة وهي المؤسسة المالكة للأصل الاستثماري الممول؛
- المؤسسة الموردة للأصل الاستثماري (صانعا كان او موزعا)

❖ **خصائص القرض الإيجاري:**

المؤسسة المستأجرة غير مطالبة بإنفاق المبلغ الكلي للاستثمار مرة واحدة وانما تقوم بالدفع على اقساط تسمى ثمن الايجار (يتضمن جزء من ثمن شراء الاصل + فوائد المؤسسة المؤجرة + مصاريف الاستغلال).

¹ د-حريري عبد الغني ، مرجع تم ذكره سابق،ص39

² د-حريري عبد الغني ، مرجع تم ذكره سابق،ص40

³ خلدي إبراهيم ، مذكرة ماستر تخصص اقتصاد دولي ، كلية العلوم الاقتصادية جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2018/2019 ص22

ملكية الاصل او الاستثمار اثناء فترة العقد تعود الى المؤسسة المؤجرة اما المؤسسة المستأجرة فلها الحق في استعمال الاصل فقط.

في نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستأجرة ثلاثة خيارات، اما ان تطلب تجديد العقد وفق شروط يتفق بشأنها مجدداً، وما ان تشتري الاصل بالقيمة المتبقية وفي هذه الحالة تنتقل الملكية القانونية لأصل الى المؤسسة المستأجرة واما ارجاع الاصل الى المؤسسة المؤجرة.

تقييم عملية الائتمان الايجاري هي علاقة بين ثلاثة أطراف هي المؤسسة المؤجرة والمؤسسة المستأجرة والمؤسسة الموردة لهذا الاصل حيث تقوم المؤسسة المستأجرة باختيار الاصل الذي ترغب فيه لدى المؤسسة الموردة وتقوم المؤسسة المؤجرة بإجراءات شراء هذا الاصل من المؤسسة الموردة ودفع ثمنه بالكامل ثم تقوم بتقديمه الى المؤسسة المستأجرة على سبيل الاعارة.

✓ انواع الائتمان الايجاري:

✓ الائتمان الايجاري حسب طبيعة العقد:

1- الائتمان الايجاري المالي

2- الائتمان العملي او التشغيلي

✓ الائتمان الايجاري حسب طبيعة موضوع التمويل:

1- الائتمان الايجاري للأصول المنقولة

2- الائتمان الايجاري للأصول غير المنقولة.

المطلب الثاني: القروض العقارية

نظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها القروض العقارية على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي سنحاول في هذا المطلب الى تطرق هاته القروض بشكل مفصل.

أولاً: تعريف القروض العقارية

تعرف القروض العقارية بأنها تلك التمويلات التي تقدم للأفراد بغرض شراء مبنى، أرض او بناء سكن جديد أو إعادة ترميم، توسيع السكن، وتكون عادة لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة وتكون هذه التمويلات عادة مضمونة بالعقار (عن طرق الرهن العقاري) الذي تم شراؤه أو تشييده.

ثانياً: خصائص القروض العقارية.

تخصص القروض العقارية للأفراد او المؤسسات، وتمويلهم للقيام بأي مشاريع سكنية تتمثل في¹:

¹ بوقفة أسامة -، مذكرة ماستر بعنوان التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و العقارية، كلية العلوم الاقتصادية -جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2021/2022 ص12-13

شراء مساكن جديدة وتامة البناء.

شراء قطعة ارض

تجديد السكن او تهيئة او اعادة تهيئته.

شراء سكن.

وتتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هي:

طول أجل استحقاقها حيث قد تمتد أجالها لفترة تربو على ثلاثين عاما، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل أجله.

عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار (الرهن العقاري) الذي تم شراؤه أو تشييده.

ثالثا: أهمية القروض العقارية.

للقرض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرفي من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن تميل مختلف الأعمال التي ترد على العقار بشروط تحد وفق صنفه¹.

1-الأهمية الاقتصادية: من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمارات في جميع المجالات ونكتفي بالإشارة أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه انتعاش باقي القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي... الخ.

2-الأهمية الاجتماعية: تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به.

3-الأهمية المالية: تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيك مالي يحصر العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى وبالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.

4-الأهمية السياسية: من المتعارف أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإذا كانت قوية اقتصاديا فإنها قوية سياسيا وباعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال الفلاحية، ومما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي.

ويمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية:

¹ أ-بن الدين فاطمة، أهمية القروض العقارية -المركز الجامعي البيض، مجلة الدراسات في الوظيفة العمومية العدد الثالث سنة 2015 ص109

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي وسياسي، ومن ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من حدة أزمة السكن وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والمتوسط التمويلي للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة ورفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

رابعا: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية في الجزائر الى أربعة أنواع وهي كالتالي:¹

1- القروض المخصصة للمقاولين العقاريين.

يمنح القرض من أجل البناء للمقاولين العقاريين العموميين أو الخواص الذين يريدون تمويل بناء الاقامات السكنية، ويتم فيه تسريح الأموال حسب نسبة الأعمال المنجزة من طرف المرقى العقاري يجب أن تكون هذه الأعمال محل فحص من طرف المصلحة التقنية للبنك وكذلك حسب التقرير الثلاثي الفعلي حول حالة تقدم الأشغال والانجازات الفعلية(المادية) والمالية للمشروع والمؤشرة من مكتب الدراسات لتخيير في البناء التعمير (خبير العقاري).

2- القروض الموجهة للخواص.

ويتضمن هذا القرض ما يلي:

- قرض بيع على المخطط.
- قروض البناء الذاتي.
- قروض لمسكن جديد.
- قرض عقاري من خاص إلى خاص.

✚ قرض بيع على المخطط :

حيث ان قرض البيع على المخطط هو عبارة عن قرض تملك يمنح للأشخاص الذين يشترون مسكن لدى مرقى عقاري أو لدى تعاونية عقارية.

¹ أ - د رزق كمال ، د بوكابوس مریم ، دور البنوك في دعم و تمويل القطاع السكني في الجزائر الملتقى الدولي الأول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق -جامعة مرسلبي عبد الله تيبازة اكتوبر 2012 ص 673-674

✚ القروض الممنوحة في إطار البناء الذاتي، التهيئة والتوسع في البناء:

إن هذا النوع من القروض العقارية يمنح للأشخاص الذين يشترون أرضا ويبنون عليها وحدة سكنية أو عدة وحدات للإقامة والسكن بدون توسط أو تدخل للمرقي العقاري أو الدين يقومون بتجديد إصلاح ترميم أو توسيع في البناء.

✚ القروض العقارية من خاص إلى خاص:

هي قروض للتملك تمنح للشخص الذي يريد أن يشتري مسكنا من شخص خاص، وهو منتج مصرفي يمثل 03 % من محفظة القرض العقاري على مستوى البنك، ويتم تسريح الأموال فيه عن طريق قسط واحد مسدد للموثق أثناء إمضاء العقد.

القروض العقارية عبارة عن قروض طويلة الأجل فإننا نكتفي بتصنيف القروض حسب مدة استحقاقها.

خامسا: ضمانات القروض

1- الرهن العقاري: L'Apothèque¹

هو عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار الدين يتم الرهن على عقار صالح التعامل فيه وقابل للبيع في المزاد العلني كما يجب أن يكون معيناً بدقة على حسب طبيعة موقعه وذلك في عقد الرهن أو عقد رسمي لاحق وما لم تحقق هذه الشروط يكون الرهن باطلاً ومنه فالرهن العقاري أفضل الصيغ التي يضمن القروض البنكية نظرا لما قدمته من ضمانات فعلية وما يمثله من قيمة في ذاته ولا يمكن إنشاء الرهن العقاري إلا بثلاث طرق وهي:

2- الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الاتفاقي:

ويأتي تبعا للتعاقد ما بين الأطراف المعنية والتي تملك القدرة والحق في التصرف في هذه العقارات.

3- الرهن الناشئ بمقتضى القانون:

وهو ينشأ تبعا للأحكام القانونية فقط (جاء تعريفه في المادة 179 من قانون النقد والقرض 90-10).

4- الرهن الناشئ بحكم قضائي:

إذا حل أجل استحقاق الدين ولم يقيم المدين بالتسديد فإنه يمكن للدائن وبعد تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالديون المستحقة عليه، هو الذي ينشأ تبعا لأمر من القاضي (جاء تعريفه في المادة 937 من القانون المدني).

سادسا: شروط للقروض العقارية:

1- الشروط العامة:

¹ د- إسماعيل مراد المركز الجامعي عين تموشنت ، د-بومديا اونان جامعة سيدي بلعباس ، أ-قوال زواوية جامعة سيدي بلعباس -القروض العقارية في الجزائر دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية جوان 2017 674-673

وتتمثل فيما يلي 1:

تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو إكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في انجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5 % من قيمة القرض.

تصرف القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على ألا يكون قد مضى على الترخيص للبناء أكثر من خمسة سنوات وألا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القروض.

يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض.

على المقترض أن يرهن العقار المراد شراؤه وتنفيذ المشروع السكني.

لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني.

لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقترض.

2- الشروط الخاصة:

أن يكون العميل يحمل الجنسية الجزائرية.

أن يكون بالغاً للسن القانوني عند تاريخ الموافقة.

أن يكون سنه أقل من 70 سنة.

المطلب الثالث: مقارنة بين البنوك الإسلامية والتقليدية في تمويل القروض العقارية¹

من خلال تطرقنا الى مختلف صيغ التمويل القروض في البنوك الإسلامية تبين لنا انها تختلف من حيث الشكل والمضمون عن أساليب التمويل القروض في البنوك التقليدية وسنحاول ابراز اهم الاختلافات بين هذه الصيغ والإقراض بفائدة وفق الجدول التالي:

الجدول 01-01: مقارنة بين البنوك الإسلامية والتقليدية في تمويل القروض العقارية

مستوى الاختلاف	البنك التقليدي	البنك الإسلامي
العلاقة بين البنك والعميل	عبارة عن اتفاقية لحماية كلا الطرفين علاقة اقراض دائن ومدين	علاقة تعاقد استنادا الى الشريعة الإسلامية علاقة مداينة بائع ومشتري
طبيعة العملية او المشروع	مهما كان نوع المشروع وطبيعته المهم هدف البنك هو الفائدة (تضبطه القوانين الوضعية)	طبيعة المشروع الممول مهم بحيث لا يكون منافي لشريعة الاسلامية

¹ الدكتور سامي مظهر قنطقجي ، كتاب: الفروق الجوهرية بين المصارف الإسلامية و المصارف الربوية، ص 73

الفصل الاول: الادبيات النظرية و التطبيقية لاليات التمويل العقاري

مضمون المعاملة المالية بين الطرفين	تقديم قرض نقدي بفائدة محددة ولا علاقة للبنك بالأصل و تملكه.	تقوم على أساس بيع عقار مع شرط امتلاكه قبل بيعه ثم نقل ملكيته الى العميل بعد سداد جميع المستحقات
العائد	عائد البنك هو قيمة الفوائد المترتبة عن القرض.	عائد البنك يحسب على أساس هامش الربح.
التأخر وعدم السداد	تطبيق غرامات التأخير وان لم يتم إجازتها شرعا او اللجوء الى القضاء.	تطبيق غرامات التأخير أو اللجوء الى القضاء.
مدة دراسة ومعالجة الملف	لما ارتفع مبلغ القرض لما ازدت مدة الدراسة والمعالجة حيث تصل الى 30-يوما وقد تكون اكثر.	مدة أقل لاستعمالهم الرقمنة حيث اقصى مدة هي 20 يوم.
الضمانات	عنصر أساسي للبنك بالنسبة للحماية من مخاطر عدم السداد والوفاء وذلك من خلال تأمين القرض لدى مؤسسات خاصة بالتأمين العقاري	عنصر أساسي وتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى والاحتفاظ بملكية العقار حتى نهاية فترة
المخاطر	اقل عرضة للمخاطر	أكثر عرضة للمخاطر
التكلفة	اقل تكلفة اذا معدل الفائدة اقل من هامش الربح والعكس صحيح	أكثر إذا كان هامش الربح أكبر من معدل الفائدة والعكس صحيح
صيغة التمويل	يعتمد البنك التقليدي على صيغة التمويل بقروض بفائدة	تقوم البنوك الإسلامية بتمويل القطاع العقاري بصيغة المشاركة, البيع الأجل, المراجعة لأجل للأمر بالشراء, الاستصناع و الاجارة

المصدر : من اعداد الطالبين اعتمادا على الدراسات السابقة

المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية لآليات التمويل العقاري (دراسات سابقة)

يعتبر التمويل العقاري من المواضيع التي لقت اهتمام الباحثين الاقتصاديين ومن خلال هذا المبحث سنحاول دراسة وتحليل بعض الدراسات السابقة التي تناولت موضوع اليات التمويل العقاري

المطلب الاول: دراسات السابقة باللغة العربية

الدراسة الاولى: د-نزار سناء 2018

قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان: "الوقف والصكوك الاسلامية ودورها في تمويل التنمية بالجزائر" -مقترح لإصدار الصكوك الاسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر-¹

حاولت الباحثة تسليط الضوء على دور الوقف والصكوك بالإسلامية في تمويل المشاريع التنموية وكيف يسهمان في دعم قطاع السكن وقد توصلت الباحثة الى:

- رغم حداثة الصكوك الاسلامية الا انها وضعت بصمتها على الساحة الاقتصادية العالمية من خلال زيادة حجم إصدارات الصكوك عبر العالم

- يمكن ان تمثل الصكوك الاسلامية بديل استثماريا فعالا للسندات التقليدية

- قد تكون الصكوك الاسلامية المقترحة المتمثلة في صكوك الاجارة لإنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع اداة مالية فعالة لتقليل من ظاهرة ازمة السكن في ظل توفر الإطار القانوني الفعال وسوق مالي نشط.

الدراسة الثانية: دوفي قرمية 2020² جاءت الدراسة بعنوان - دور الصيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة-

حاولت الباحثة من خلال هذه الورقة البحثية التطرق الي تحديد مدي مساهمة البنوك الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة خلال الفترة 2012-2016 حيث اعتمدت على المنهج الوصفي و

منهج دراسة حالة ، بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف المختارة و تقارير لوزارة الاقتصاد

اظهرت نتائج الدراسة ان: بالإجارة بالتمليك والتمويل العقاري بصيغة الاستصناع، الصيغ الاسلامية الملائمة في

المجال العقاري هي التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك، بالمراجحة العقارية،

¹ د-نزار سناء أستاذ مؤقت، الوقف والصكوك الاسلامية ودورها في تمويل التنمية بالجزائر" -مقترح لإصدار الصكوك الاسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر ، المجلة الجزائرية للأبحاث الاقتصادية العدد الأول جامعة 8ماي1945 قللة ماي2018

² دوفي قرمية " دور الصيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة"مجلة اقتصاد المال و الاعمال المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميله المجلد 03 العدد 04 السنة 2020/الشهر جانفي ص242-258

نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة الى اخرى قدرت في المتوسط 10.67 % وهي نسبة صغيرة ولكن مهمة بنظر عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الامارات.

الدراسة الثالثة: طوبال ابتسام وعبلة لمسلف 2020¹

قدمت الباحثة ورقة بحثية بعنوان " طرق وأساليب التمويل الإسلامي العقاري - دراسة حالة البنك البركة نموذجاً -»

هدفت الدراسة الى التعرف علي اهم الصيغ التمويل الإسلامي المعتمدة لتمويل السوق العقاري في الجزائر اعتماداً على بنك البركة وما مدي مطابقتها للقواعد الشرعية. وقد توصلت الدراسة الى ان البنك البركة يسعى دائماً الى اقتراح طرق تمويل حلال دون فوائد ربوية وفق الشريعة الإسلامية حيث يقترح البنك هامش ربح في التمويلات بما يعادل 7% في المتوسط والذي يصفه البنك الأقل تكلفة مقارنة مع بقية البنوك التي تقترح نفس الصيغ التمويلية.

الدراسة الرابعة: بوقفة أسامة 2021²

قدم الباحث ورقة بحثية بعنوان "التمويل القطاع العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية" دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري خلال فترة الممتدة من 2011-2016

هدف الباحث من خلال هذه الدراسة الى دراسة مقارنة حول واقع التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية من خلال دراسة تطبيقية بالاعتماد على المنهج المقارن خلال الفترة 2011-2016 على مستوى بنك السلام والبنك الوطني الجزائري وقد تمثلت محاور المقارنة الدراسية الإدارية للملف، قرار الائتمان، التكلفة والمخاطر، وقد خلصت الدراسة الى -ان البنوك الإسلامية باتت منافسة للبنوك التقليدية في التمويل العقاري غير ان الأساليب التمويلية في البنوك التقليدية في القطاع العقاري اكثر فعالية و اقل تكلفة مقارنة بالأساليب التمويلية في البنوك الإسلامية

-درجة المخاطر في البنوك الإسلامية مرتفعة مقارنة بالبنوك التقليدية التي تعتمد على تأمين قروضها العقارية عن طريق مؤسسات مختصة كشركة ضمان القرض العقاري.

الدراسة الخامسة: أ-د-رزيق كمال, د- مريم بوكابوس 2012³

¹ طوبال ابتسام وعبلة لمسلف بعنوان " طرق وأساليب التمويل الإسلامي العقاري - دراسة حالة البنك البركة نموذجاً ، مجلة الطرق التعليمية والعلوم الاجتماعية - RESS (Route Educationnel and Social Science) العدد 7 الصادرة بتاريخ 06 جوان 2020 الصفحة من 89-108 إسطنبول تركيا

² بوقفة أسامة " التمويل القطاع العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية " دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري خلال فترة الممتدة من 2011-2016 مذكرة ماستر أكاديمي اختصاص: اقتصاد نقدي وبنكي جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة الجامعية 2021-2022

³ أ-د-رزيق كمال, د- مريم بوكابوس " دور البنوك في دعم و تمويل قطاع السكن في الجزائر " الملتقى الدولي الأول حول ازمة قطاع السكن في الجزائر واقع و افاق جامعة مرسلبي عبد الله تيبازة أكتوبر 2012

قدما الباحثان ورقة بحثية بعنوان " دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر" تناولت هذه الدراسة مدى مساهمة البنوك الجزائرية في توفير رؤوس الأموال اللازمة لدعم وتنمية قطاع السكن واهم الصيغ المتبعة في التمويل.

وقد توصلت الى الدراسة الى ان البنوك تساهم بشكل فعال في تنمية قطاع السكن من خلال القروض العقارية التي أصبحت جزء لا يتجزأ من برامج الإسكان ولذلك أصبح من ضروري تحسين أداء هذه المؤسسات من خلال وضع إجراءات وتدابير وقائية من خلال انتقاء الجيد للقروض ومن اجل القيام بدورها في أحسن حال. وقد خلصت الدراسة كذلك الى انه رغم الإمكانيات المادية والإجراءات التي تبنتها الحكومة الجزائرية من اجل تنمية قطاع السكن الا انها لم ترقى الى المستوى المطلوب نظرا لزيادة الطلب على السكن في الفترة الأخيرة

المطلب الثاني: دراسات السابقة باللغة الاجنبية

الدراسة الأولى: دراسة 2019-2020¹ بعنوان

"Etude comparative : Banque Conventionnelle et Banque islamique Cas : Crédit Leasing (Idjar)

تناولت هذه الدراسة على مقارنة بين كل من التمويل الإسلامي و التمويل التقليدي بما فيها التمويل عن طريق القرض الايجاري، حيث شملت الدراسة دراسة حالة مقارنة في بنك الفلاحة و التنمية الريفية و بنك البركة في ولا تيزي وزو ، بالاعتماد على المنهج المقارن خلال الفترة 2019-2020 فيما ركزت الدراسة على معرفة التمويل الاسلامي و قواعده الاساسية بما فيها منتجات الصيرفة الاسلامية، كما تطرقت الدراسة الى اليات المعتمدة في منح القروض لدى البنوك التجارية مع اجراء مقارنة بين منتجات الصيرفة الاسلامية و قروض البنوك التقليدية و التي خلصت الى ما يلي :

- سيطرة البنوك التقليدية على عمليات التمويل باعتبارها أكثر خبرة منها على البنوك الاسلامية.
- نمو المنافسة بين البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية في عمليات التمويل.
- النتيجة المتوصل اليها ان التمويل عن طريق البنوك التقليدية او البنوك الاسلامية تعطي نفس النتائج تقريبا باعتبار ان البنوك التقليدية تحكمها اسعار الفائدة اما البنوك الاسلامية فيحكمها عملي الربح والخسارة.

¹ اكلي نسيم " دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية دراسة حالة القرض الايجاري " م مذكرة ماستر في علوم التسيير كلية علوم التسيير ، جامعة تيزي وزو سنة 2019/2020

الدراسة الثانية: دراسة 2020/2021 بعنوان¹

« Financement de l'immobilier au sein de la CNEP-Banque
Etude comparative entre la finance conventionnelle et la finance
islamique »

تناولت الدراسة نقاط التشابه والاختلاف بين منتجين مصرفيين في CNEP-Banque بالاعتماد على المنهج المقارن خلال الفترة 2020-2021 و هما المنتجات المصرفية التقليدية (تسمى الكلاسيكية) و منتجات التمويل المصرفي (تسمى التكميلية) ، وتوصلت الدراسة الى ان التمويل الإسلامي يؤدي نفس وظائف التمويل الكلاسيكي ، باستثناء ان المنتجات والخدمات التي يقدمها نوعا التمويل مختلفان، وبالتالي نظرا لان الجزائر بلد ذو تقاليد إسلامية، فإن الجانب الديني هو عنصر دفع من شأنه ان يعزز نشر المنتجات المالية الإسلامية. ووفق لدراستنا التي اجريناها فان التمويل الإسلامي أكثر تكلفة مقارنة بالتمويل التقليدي.

الدراسة الثالثة : دراسة 2017-2018 بعنوان²

" La Crédit immobilier, entre banques classiques et banques islamiques : Cas du Maroc"

تناولت هذه الدراسة على المبادئ الأساسية للقرض العقاري في المالية الإسلامية من جهة واسس القروض العقارية في المغرب من جهة أخرى اين تم استبيان طرق منح القروض العقارية بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية مع توضيح المقارنة بين كل من التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي، حيث تطرقت الدراسة الى اوجه التشابه بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية من عدة جوانب اهمها خطر القروض، خطر السيولة خطر السوق خطر سعر الفائدة خطر الهامش او خسارة راس المال.....

¹ ايت بلقاسم كنة، ابدلي جوهر مذكرة ماستر في التسيير البنكي عنوان : "التمويل العقاري في الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط دراسة مقارنة بينالتمويل الإسلامي و التقليدي"

كلية علوم التسيير جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2020/2021

² سميمة اشترات، سامية اشاشي، ناهد مجدي " مذكرة ماستر في فقه المعاملات" بعنوان القرض العقاري بين البنوك التقليدية و الإسلامية دراسة حالة المغرب جامعة عبد الملك

السعدي سنة 2017/2018

المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

سنحاول في هذا المطلب دراسة أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسات الحالية سواء باللغة العربية او اللغة الاجنبية من خلال الجدول التالي:

الجدول 01-02 : اوجه الشبه و الاختلاف بين الدراسات السابقة و الدراسة الحالية.

مستوي الاختلاف والتشابه	الدراسات السابقة	الدراسات الحالية
المتغيرات	اعتمدت الدراسات السابقة على التمويل العقاري كمتغير مستقل	اعتمدت كذلك الدراسات الحالية على التمويل العقاري كمتغير مستقل
الحدود المكانية	تمت الدراسة على مستوى بنوك جزائرية و بنوك اجنبية (المغرب و الإمارات)	تمت الدراسة على مستوى وكالات بنكية تنشط في إقليم ولاية ورقلة
الحدود الزمنية	تمت الدراسة ما بين 2012 - 2021م	تمت الدراسة من 2019-2023
من حيث العينة	تناولت الدراسات السابقة عينات مختلفة	تناولنا هذه الدراسة في: البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري كبنوك تقليدية مصرف السلام كبنك اسلامي
من حيث الهدف	هدفت الدراسات السابقة الى ابراز دور التمويل العقاري في الحد من ازمة السكن و ابراز دور البنوك الإسلامية في تمويل القروض العقارية كبديل للبنوك التقليدية	هدفت الدراسة الى تقييم اليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية والبنوك التقليدية من خلال دراسة مقارنة تسهل على طالب التمويل العقاري الاختيار بين صيغ التمويل المقترحة من بنوك محل الدراسة.

المصدر : من اعداد الطالبين اعتمادا على الدراسات السابقة

من خلال الجدول يتبين ان الدراسة الحالية تتميز بكونها تناولت مقارنة ثلاثة بنوك كما ان الهدف منها هو تسهيل طالب التمويل الاختيار بين مختلف الصيغ التمويلية

خلاصة الفصل الاول:

من خلال هذا الفصل حاولنا إعطاء مفاهيم حول اليات التمويل العقاري في البنوك حيث تم التطرق الى مختلف الصيغ المتعامل بها في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية و التي تعتبر من اهم وسائل الصناعة العقارية كما قدمنا اهم القروض العقارية الممنوحة للحد من ظاهرة ازمة السكن مبرزين اهم الفروقات بين البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري.

في الأخير تناولنا الادبيات التطبيقية من تسليط الضوء على الدراسات السابقة باللغة العربية واللغة الفرنسية و حاولنا مقارنتها بالدراسة الحالية

الفصل الثاني:

دراسة مقارنة بين اليات التمويل
العقاري في المصارف الإسلامية و
البنوك التقليدية

مقدمة الفصل:

في ظل وجود مصدرين مختلفين للتمويل العقاري يتمثلان في المصارف الإسلامية و البنوك التقليدية و اللذان يختلفان شكلا و مضمونا و خاصة في مجال التمويل، حيث تعتمد الأولى على القروض ذات فائدة مسبقا ، بينما تعتمد البنوك الإسلامية على صيغ إسلامية و في ظل تضارب الآراء بين المصدر الأكثر فاعلية في التمويل العقاري حاولنا القيام بدراسة ميدانية من خلال التقرب الى ثلاثة بنوك هي البنك الوطني الجزائري ، البنك الخارجي الجزائري و مصرف السلام والقيام بدراسة مقارنة لطريقة عمل هذه البنوك في مجال التمويل العقاري. ومن اجل الامام بحوثيات هذه المقارنة الميدانية وإبراز الاختلافات القائمة بين البنوك التقليدية والإسلامية حاولنا التركيز على ثلاثة محاور أساسية وهي دراسة البنك لملف العميل ،جدول الاهتلاك ،المخاطر وتكلفة القرض ومدى مساهمة كل بنك في التمويل العقاري.

المبحث الاول: الطريقة والادوات المتبعة

تتمحور الدراسة الميدانية على دراسة مقارنة بين التمويل العقاري بالقروض الربوية في البنوك التقليدية والتمويل العقاري بصيغة شركة ملك في عقار متبوعة باجار حصة شائعة في البنوك الإسلامية، ومن اجل القيام بدراسة شاملة خصص هذا المبحث للتعرف على الطريقة والأدوات المستخدمة في هذه الدراسة، حيث يتضمن التعريف بمجتمع و عينة الدراسة

المطلب الاول: عينة و مجتمع الدراسة

يتمثل مجتمع الدراسة " البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية " الناشطة على مستوى إقليم ولاية ورقلة حيث اخترنا منها عينة الدراسة:

- بنكين تجاريين تمثلا في " بنك الخارجي الجزائري والبنك الوطني الجزائري "

- البنك الإسلامي يتمثل في " مصرف السلام "

أولا: تقديم مصرف السلام - الجزائر

بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية ووفقا لأصالة الشعب الجزائري في كافة تعاملاته

تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008 ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة

ان مصرف السلام-الجزائر يعمل وفق استراتيجية تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية وذلك بهدف زيادة الصيرفة الشاملة المطابقة لمفاهيم الشريعة الاسلامية وتقديم خدمات ومنتجات بنكية مبتكرة ومعتمدة متمثلة في:

❖ **عمليات التمويل:** المشاركة، الاجارة، الاستصناع، البيع وبالتقسيط المضاربة، السلم، البيع الاجل... الخ

❖ **التجارة الخارجية:** - وسائل الدفع على المستوى الدولي العمليات المستندية -التعهدات وخطابات الضمان البنكية

❖ **الاستثمار والادخار:**

- اكتتاب سندات الاستثمار

- فتح حسابات الاستثمار

❖ **الخدمات:** -خدمة تحويل الاموال عن طريق ادوات الدفع الالي

- الخدمات المصرفية عن بعد " السلام مباشر "

- خدمة الايميل سوبفت " سوفيقي "

- بطاقة الدفع الالكترونية " امنة "

- خدمة الدفع عبر الانترنت "E-Amina"
- بطاقات الدفع الدولية " السلام فيزا"
- تطبيق الموبايل " السلام سمارت بنكنغ"
- خزانات الامانات " امان"
- ماكينات الدفع الالي
- ماكينات الصرف الالي ... الخ

ثانيا: بنك الجزائر الخارجي:

تأسس البنك الجزائر الخارجي بموجب الأمر رقم 2004 / 67 ، المؤرخ في جمادى الثانية 1387 هـ، الموافق ل 01 أكتوبر 1967 م على شكل شركة وطنية اقتصادية مهمتها الأولى تتمثل في التسهيل والتطوير في إطار التخطيط الوطني للعلاقات الاقتصادية والمالية للجزائر مع الدول الأخرى وقد احتوى على كل أصول:

➤ القرض الليوني في 01 أكتوبر 1967

➤ الشركة العامة في تاريخ 31 ديسمبر 1967

➤ بنك بار كلاي المحدد في تاريخ 30 أبريل 1968

➤ قرض الشمال في تاريخ 31 ماي 1968

➤ البنك الصناعي الجزائري والبحر الأبيض المتوسط BIAM ، في تاريخ 31 ماي 1968

ولم يعرف بنك الجزائر الخارجي الاستقرار إلا ابتداء من 01 جوان 1968 برأس مال يقدر ب 20 مليون دينار جزائري

إن إعادة هيكلة المؤسسات الصناعية والتحويلات العميقة المتخذة من طرف السلطات العمومية خلال الثمانينات أدى إلى تحول بنك الجزائر الخارجي إلى مؤسسة ذات أسهم وفق قانون 06 / 88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 حاملا استقلالية المؤسسات ورأس مالها قدر ب 1 مليار دينار جزائري والذي قسم إلى 160 سهم، وفي سنة 1996 أصبح رأس مالها 5.6 مليار دينار جزائري.

وقد توسعت عمليات البنك منذ 1970 حيث لديه حسابات الشركات الكبرى مثل :سوناطراك، النقل الجوي، فالبنك هو الذي يمدّها بالقروض ويتعامل معها حسب نظامه.

أما في سنة 2011 فقد عرفت تجديد في هيكل البنك، حيث تم إنشاء أول وكالة بخدمة حرة-Libre

service تتموقع بديدوش مراد الجزائر وسط، وقد تم رفع رأس مالها إلى 76 مليار جزائري.

■ تقديم وكالة البنك الخارجي الجزائري ورقلة (028) وهي:

لدى البنك الخارجي الجزائري عدة وكالات وفروع وكل وكالة تنتمي إلى مديرية جهوية، و في هذا المبحث سنتطرق إلى الوكالة المستقبلية، من خلال تعريفها وهيكلها التنظيمي ودور مختلف مصالحها و البيئة العملية لها.

■ نبذة عن الوكالة البنكية ورقلة (028) وهيكلها التنظيمي:

كما رأينا سابقا لبنك الجزائر الخارجي مجموعة من الوكالات وكل وكالة تنتمي إلى مديرية جهوية معينة ووكالة ورقلة هي واحدة من بين الوكالات التسعة التابعة للمديرية الجهوية الجنوب ورقلة، والتي أنشئت بهدف توسيع الشبكة البنكية وخدمة الزبائن المتواجدين بولاية ورقلة باعتبارها الوكالة الوحيدة في هاته الولاية، وتقع في مكان استراتيجي بقلب الولاية وتمثل مهامها الرئيسية فيما يلي:

-تسيير العلاقة التجارية مع الزبائن بطريقة ديناميكية

-إنشاء، تحليل وإدارة ملفات القرض الممنوحة للأفراد وكذا المؤسسات

-المعالجة الإدارية والمحاسبية للعمليات البنكية مع الزبائن سواء كانت بالعملة المحلية أو الأجنبية

-إدارة حسابات التجار وكذا الأفراد

-تسوية الشيكات.

-العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية

-العمليات المتعلقة بتحويل العملات

ثالثا: البنك الوطني الجزائري

أنشئ بتاريخ 13 جوان 1966 وهو يعتبر من البنوك التقليدية أنشأ برأسمال قدره 200مليون دينار جزائري حيث مارس كافة نشاطات البنك الشاملة، من بينها تمويل القطاع الزراعي ولقد ضم هذا البنك جميع البنوك ذات الأنظمة المشابهة له والمتمثلة في كل من:

✓ بنك التسليف العقاري الجزائري-التونسي في جويلية 1966

✓ بنك التسليف الصناعي والتجاري في جويلية 1967

✓ بنك باريس الوطني في جانفي 1968

✓ بنك باريس وهولندا في جوان 1968

للبنك 21 مديرية جهوية بمجموع 235 وكالة بنكية و 5851 موظف و 100 شبك الي

● تقديم وكالة البنك 944

تأسست وكالة البنك الوطني رقم 944 كوكالة فرعية تابعة من 14 وكالة تابعة للمديرية الجهوية لولاية ورقلة بتاريخ 12 سبتمبر 2007 و تسعى هذه الوكالة كغيرها تقديم خدمات تتماشى ذات جودة و نوعية تنافس بقية البنوك الناشطة في إقليم الولاية .

المطلب الثاني: منهج ومتغيرات الدراسة وادواتها

اولا: منهج الدراسة

يعتبر المنهج الطريقة التي يتبعها الباحث في دراسته وذلك من خلال التقصي المنظم باتباع طرق علمية تحدد الحقائق العلمية قصد التأكد من صحتها او تعديلها او إضافة الجديد لها وهذا من اجل الوصول الى الهدف المتمثل في توضيح مفهوم البحث والأساليب المتبعة في معالجة الاشكالية من جهة وتسهيل تحكم الباحث في الكم الهائل من المعلومات التي تصادفه.

وعلى ذكر ما سبق وانطلاقا من طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها، ومن اجل تحقيق اهداف الدراسة واختبار فرضياتها ميدانيا، تم الاعتماد على المنهج المقارن لأنه الأقرب لموضوع بحثنا والأنسب للإجابة عن الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية واختبار الفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية .

ثانيا: ادوات الدراسة

تم اعتماد المقابلة الشخصية في جمع البيانات مع اطارات كل من بنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري ومصرف السلام كما اعتمدنا على تحميل البيانات المتاحة في البوابة الالكترونية لموقع كل بنك.

ثالثا: متغيرات الدراسة

1. المتغير الاول: التمويل العقاري بالقروض الربوية

2. المتغير الثاني: التمويل العقاري بالصيغة الاسلامية بصيغة شركة ملك في عقار متبوعة بايجار في حصة

شائعة

3. المتغير الوسيط: التمويل العقاري .

رابعا: مؤشرات الدراسة

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

1- اجمالي التمويلات

2- الاجراءات الادارية

3- التكلفة

4- المخاطر

المبحث الثاني: عرض ومناقشة النتائج

المطلب الاول: شروط و انواع التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة

اولا: شروط و انواع التمويلات العقارية في المصارف الاسلامية

1- شروط التمويلات العقارية في المصارف الاسلامية

يعتمد التمويل العقاري في بنك السلام على صيغة معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية ومبلغ التمويل يصل الى 20 مليون دينار جزائري مع فترة سداد تمتد من 05 الى 25 سنة

1-1- شروط الاهلية:

- ان يكون السن بين 18 و 70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع؛
- لديه عقد عمل غير محدد المدة؛
- ان يكون موظفا، صاحب مهنة حرة تاجر لو صاحب ايرادات ثابتة.
- ان يكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر او بالمهجر)
- ان تكون المداخيل الشهرية ثابتة ومنتظمة (40.000.00 دج وأكثر)؛
- ان تكون المداخيل الشهرية ثابتة ومنتظمة (1500 اورو وأكثر)
- هامش ضمان الجدية يتدئ من 10 % من قيمة السكن
- توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر او الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي .
- كما توجد امكانية لرفع قيمة التمويل بدعم افراد العائلة من الدرجة الاولى (اب، ام، ابن، بنت).

1-2- الوثائق المطلوبة:

- ملف طلب اقتناء مسكن قديم او جديد لدى الخواص
- ملف طلب اقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري
- استمارة طلب تمويل عقاري
- وعد بالبيع تحت ختم خاص
- تصريح لاستشارة مركز المخاطر على مستوى بنك الجزائر
- تعهد كتابي لتوطين الاجر لدى مصرف السلام - الجزائر

3: انواع التمويلات العقارية في بنك السلام:

تتمثل الصيغ الشرعية للتمويل العقاري المقدمة من طرف البنك فيما يلي:

3-1- الاجارة المنتهية بالتمليك والإجارة الموصوفة في الذمة

وهي صيغة يقوم بها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة أو موصوفة في الذمة بناء على طلب العميل ثم ايجاره له عين او موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك حيث بقرن كما وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة او اثناءها و تتم العملية من خلال عقود منفصلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد ليتم بمخصوص ليتم يع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع و ليس قبله.

3-2- صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في المباني:

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل ببناء أو تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صناعا وفي الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صناعا 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.

3-3- صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك (الترقوي العمومي LPP) :

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك.

3-4- صيغة بيع الأجل:

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

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

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

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

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

الجدول رقم 03-01 : أنواع التمويلات العقارية التي يمنحها بنك السلام -الجزائر

بوضح الجدول التالي أنواع التمويلات العقارية الممنوحة من طرف مصرف السلام اين نلاحظ عملية الاقتناء تكون قيمة التمويل كبيرة بينما ثم تليها عملية التوسعة و اخيرا عملية التهيئة كما نلاحظ تفاوت في فترة التسديد بطريقة تناقصية و بصيغ مختلفة للتمويل .

نوع التمويل	دار السلام الاقْتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري او مسكن قديم لدى الخواص أو شراء قطعة ارض لإقامة	دار السلام لبناء او توسيع منزل	دار السلام لتهيئة المنازل
قيمة التمويل	تصل قيمة التمويل الي 60 مليون دج	تمويل قصير قيمته الى 25 مليون دينار جزائري	تمويل يغطي 100% من قيمة اشغال التهيئة تصل قيمته الى 5 مليون دينار جزائري
فترة التسديد	<ul style="list-style-type: none"> ➤ تمتد من 5 سنوات الى 25 (شراء مسكن) ➤ تمتد من 5-20 سنة (شراء قطعة ارض) 	تمتد من 5 الى 25 سنة	تمتد من 2 الى 7 سنوات
نوع الصيغة	<ul style="list-style-type: none"> ➤ إجارة منتهية بالتملك ➤ المشاركة 	صيغة الاستصناع الموازي	-بيع الأجل -استصناع والاستصناع الموازي

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام

3-5- التكاليف والرسوم المطبقة في مصرف السلام حسب نوع التمويل العقاري:

الجدول 03-02: يمثل الرسوم المطبقة في بنك السلام:

نوع التمويل العقاري للأفراد ¹	متعامل مدخر ²	متعامل غير مدخر مع اقتطاع من راتبه من بريد الجزائر او موظف بالبنوك الزميلة	متعامل غير مدخر مع توظيف راتبه	فئة ذوي الاحتياجات الخاصة ³
اقتناء مسكن من مرقي عقاري عمومي او خاص لبرامج دعم السكن (SP/LPA/LPP/LPL)	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي
بناء سكن ريفي وبناء سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي
البناء الذاتي	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي
تهيئة بدون رهن عقاري	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي
تهيئة مع رهن عقاري	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي
اجارة من الباطن	7.00% سنوي	7.30% سنوي	6.75% سنوي	6.75% سنوي

➤ حساب ادخار مفتوح لدى مصرف السلام-الجزائر منذ مدة لا تقل عن سنة وأن تكون قيمة العائدات المتراكمة على الاقل 5.000.00 دج.

➤ حساب ادخار أو وديعة استثمارية لأجل (DAT/BDI) مفتوح لدى مصرف السلام-الجزائر بمبلغ لا يقل على 200.000.00 دج يتم تجميدها لمدة لا تقل عن سنة .

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام

¹ تامين القرض على عاتق المصرف، ² يعتبر مدخر كل متعامل يملك: ³ هامش ربح تفضيلي لفئة ذوي الاحتياجات الخاصة المبرر عجزها

الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

يبين الجدول ادناه علاقة بين المتعامل (مدخر ، موطن ، عادي او ذوي الاحتياجات الخاصة) و نوع التمويل من جهة و الرسوم المطبقة على كل فئة و التي تكون بنسب تفاضلية حسب كل فئة.

3-6- مقياس اتعاب التخمين او اعادة التخمين للممتلكات العقارية المقدمة كضمان في إطار تمويل المؤسسات والتمويل العقاري للإفراد:
الجدول 03-03: جدول اتعاب التخمين و اعادة التخمين

قيمة العقار	الاتعاب (بدون رسوم)
أصغر او يساوي 50.000.000.00 دج	25.000.00 دج
أكبر من 50.000.000.00 دج و أصغر او يساوي 100.000.000.00 دج	50.000.00 دج
أكبر من 100.000.00 دج و أصغر او يساوي 250.000.000.00 دج	80.000.00 دج
أكبر من 250.000.000.00 دج	100.000.00 دج

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام
 الجدول اعلاه يبين العلاقة بين قيمة العقار و الرسوم المطبقة اين نلاحظ العلاقة الطردية بين قيمة العقار و الرسوم المطبقة

الجدول 03-04: جدول مصاريف تنقل الخبير العقاري

ملاحظات	المبلغ	مصاريف تنقل الخبير العقاري
اقصاه يومين (02)	3000.00 دج /يوم	الاطعام
يتم التسديد عندما تكون المسافة اكثر من 200 كلم مع تقديم الوثائق المبينة (ليلة واحدة)	9.000.00 دج	المبيت
/	30.00 دج /كم	استعمال السيارة والتكلفة بالكيلومتر
يتم التسديد مع تقديم الوثائق المبينة(تذكرة الطائرة أو القطار)	/	وسائل اخرى للتنقل
ملاحظات	المبلغ	مصاريف اخرى
/	2.500.00 دج	تكوين الملف

الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام
الجدول اعلاه يوضح مصاريف تنقل الخبير العقاري لتقييم العقار المراد تمويله اين نلاحظ العلاقة الطردية بين المسافة و المدة المستغرقة و زيادة المصاريف.

3-7- مقياس اتعاب التخمين او اعادة التخمين للممتلكات العقارية لإعمال البناء و التهيئة في اطار تمويل المؤسسات و التمويل العقاري للإفراد.الجدول 02-05 : جدول الاتعاب

قيمة العقار	الاتعاب (بدون رسوم)
أصغر او يساوي 1.500.000.00 دج	15.000.00 دج
أكبر من 1.500.000.00 دج وأصغر او يساوي 5.000.000.00 دج	20.000.00 دج
أكبر من 5.000.00 دج و اصغر او يساوي 10.000.000.00 دج	25.000.00 دج
أكبر من 10.000.00 دج و اصغر او يساوي 30.000.000.00 دج	35.000.00 دج
أكبر من 30.000.00 دج و اصغر او يساوي 60.000.000.00 دج	45.000.00 دج
أكبر من 60.000.000.00 دج	55.000.00 دج

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام

الجدول 03-06: جدول مصاريف تنقل الخبير العقاري

ملاحظات	المبلغ	مصاريف تنقل الخبير العقاري
اقصاه يومين (02)	3000.00 دج /يوم	الاطعام
يتم التسديد عندما تكون المسافة أكثر من 200 كلم مع تقديم الوثائق المبينة (ليلة واحدة)	7.000.00 دج	المبيت
متابعة الاشغال من خلال 03 زيارات كحد اقصى	15.00 دج /كم	استعمال السيارة و التكلفة بالكيلومتر
يتم التسديد مع تقديم الوثائق المبينة (تذكرة الطائرة أو القطار)	/	وسائل اخرى للتنقل

المصدر: من أعداد الطالبين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام

الجدول اعلاه يوضح مصاريف تنقل الخبير العقاري لتقييم العقار المراد تمويله اين نلاحظ العلاقة الطردية بين المسافة و المدة المستغرقة و زيادة المصاريف

ثانيا: دراسة التمويلات العقارية في البنوك التقليدية

1: الشروط العامة لمنح القرض العقاري.

القرض العقاري موجه لتمويل واقتناء منازل او سكنات فردية كما انه يستجيب لاثني (12) صيغة عقارية (بناء، شراء، تهيئة او توسيع والمتمثلة في:

- قرض لبناء مسكن فردي- قرض لشراء مسكن لدى احد الافراد-قرض لتهيئة سكن - قرض لتوسيع مسكن-قرض لتهيئة مسكن - قرض لشراء مسكن جديد جاهز - قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على مخطط - قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن ريفي - قرض بنسبة فائدة مدعمة لبناء مسكن فردي منجز ضمن مشروع سكني جماعي في منطقة الجنوب او الهضاب العليا - قرض بنسبة فائدة مدعمة لاقتناء مسكن ترقوي مدعم - قرض بنسبة فائدة مدعمة لاقتناء مسكن ترقوي عمومي - قرض بنسبة فائدة مدعمة

ملاحظات	المبلغ	مصاريف اخرى
/	2.500.00 دج	تكوين الملف
		تقديم قرص مضغوط
		الصور الرقمية

لاقتناء مسكن ترقوي جماعي - قرض بنسبة فائدة مدعمة لاقتناء مسكن ترقوي جماعي بصيغة البيع على المخطط

1-1- شروط الاهلية:

- كل شخص يحمل الجنسية الجزائرية
- سن اقل من 75 سنة
- مقيم او غير مقيم في الجزائر
- دخل ثابت ومنتظم

1-2- مبلغ التمويل: تمويل يصل الى 90 % من قيمة الممتلكات المراد اقتنائها او من اشغال البناء

1-3- مدة القرض: يمكن ان تصل الى 40 سنة

1-4- نسبة الفائدة: بالنسبة للزبائن غير المدخرين نسبة الفائدة تصل الى 6.5 % اما المدخرين فالنسبة

هي 5.75 % اما المقترضين الذين لا يتعدى سنهم 40 سنة الفائدة تصل الى 6 % مع تمويل 100 %.

2- مدة سداد القرض: 36 شهرا بالنسبة لصيغة السكن البيع على المخطط و 24 شهرا بالنسبة لصيغة البناء

وتوسعة سكن و 06 أشهر بالنسبة للسكنات المنتهية عند الخواص من اجل التوسعة او التهيئة السكنية. كما يوجد

نموذج اخر من القروض العقارية يدعى قرض " داري تهيئة" و هو قرض يمول اشغال تهيئته وتحديد سكن يصل تمويله

الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

الى 100 % من قيمة الفاتورة التقديرية لمن هم اقل من 40 عاما وصيغة تمويله بدون عقد ملكية وبدون رهن عقاري مه امكانية دمج المقترض المشترك او أحد من المقربين.

- الاهلية: مخصص للأفراد، ازواجهم، اصولهم وفروعهم المستفيدين من سكن ضمن البرامج السكنية للدولة (البيع بالإيجار، السكن الترقوي LPP - السكن العمومي الايجاري LPL)
- اسعار الفائدة: 7% سنويا للمدخرين و7.25% سنويا لغير المدخرين.
- شروط منح القرض: -الجنسية الجزائرية - الإقامة في الجزائر - ان يكون السن اقل من 75 عاما - ان يكون الدخل ثابت ومنتظم ويساوي او يفوق الدخل الوطني الادنى المضمون - الاهلية القانونية.
- حجم التمويل ومدة سداده: يقوم البنك بتمويل المشروع بحد اقصاه 90% من المبلغ التقديري مع سقف يصل الى 2.000.000.00 دج دون ان يقل عن 500.000.00 دج كما يمكن ان يصل التمويل الى 100% من قيمة العرض للمقترضين الذين تقل اعمارهم عن 40 سنة عند تاريخ تقديم الطلب.
- الحد الأقصى لفترة سداد القرض يمكن أن يصل إلى 60 شهراً ويتم تحديده حسب قدرة الزبون على السداد وعمره الذي يجب ألا يتجاوز 75 عاماً

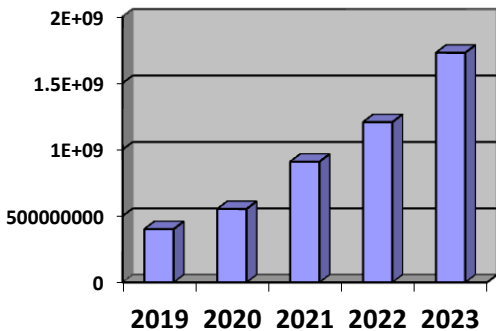
المطلب الثاني : دراسة حجم التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة:

يوضح الجدول 02-07 التالي تطور حجم التمويلات العقارية في البنك الوطني الجزائري مقارنة بمصرف السلام

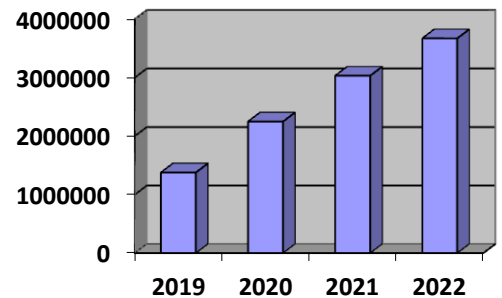
السنوات	البنك الوطني الجزائري	السنوات	مصرف السلام
2019	401 189 242,20	2019	1 376 376.00
2020	552 662 499,22	2020	2 246 893.00
2021	908 197 659,69	2021	3 029 808.00
2022	1 206 240 274,56	2022	3 668 972.00
2023	1 728 060 543,35	2023	3 893 542.00
المجموع	4 796 350 219,02	المجموع	14 215 591.00

المصدر : من أعداد الطالبين بالاعتماد على الجدول 2-7 و برنامج اكسال

البنك الوطني الجزائري



مصرف السلام



الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

من خلال البيانات المدونة في الجدول نلاحظ ان البنك الوطني الجزائري هو الاكثر تمويلا للعقارات مقارنة مع مصرف السلام حيث بلغت تمويلات البنك الوطني الجزائري خلال الفترة من 2019 الى 2023 :

4 796 350 219,02 دج مقابل 14 215 591.00 دج لمصرف السلام.

والملاحظ ان البنوك التقليدية اكثر تمويلا مقارنة مع المصارف الاسلامية بالرجوع للحالة الواقعية و بحكم العدد الكبير لوكالات البنوك التقليدية لا سيما الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (بنك العقار) فان التمويل العقاري تستحوذ عليه البنوك التقليدية مقارنة مع ما هو في المصارف الإسلامية

المطلب الثالث: دراسة الاجراءات الادارية للتمويلات العقارية خلال فترة الدراسة

ان عملية دراسة ملف التمويل هي عملية كلاسيكية و هي اجاء معتمد في جميع البنوك و ذلك من اجل المعرفة الواضحة و الدقيقة لطالب التمويل (لتفادي مخاطر السيولة و عدم السداد) من جهة والضمانات المقدمة من طرف الزبون (الرهون مثلا) من جهة اخرى و سنوضح بعض الاختلافات في دراسة الملفات بين البنكين كما يلي:

اولا: الدراسة الاولية للملف وقرار التبليغ بقبول التمويل العقاري :

1-الدراسة الاولية للملف:

البنوك التقليدية	المصارف الاسلامية
اولا: الملف الإداري	
1- ملف حالة مدنية كلاسيكي	1- ملف حالة مدنية كلاسيكي
2- كشف الراتب	2- كشف الراتب
3- نسخة من الدفتر القاري وعقد الملكية	3- نسخة من الدفتر القاري وعقد الملكية
4- تقرير الخبرة العقارية	4- تقرير الخبرة العقارية
ثانيا : سقف التمويل	
1- مبلغ القرض يصل الى 15.000.000.00 دج تتم الموافقة على مستوى الوكالة البنكية.	يتم اعداد ملف القرض على مستوى الوكالة المصرفية و ارساله الى المديرية العامة لدراسته مهما كان سقف التمويل و تتم الموافقة على القرض مركزيا و ليس محليا. .
2- مبلغ القرض من 15.000.000.00 دج الى 45.000.000.00 دج تتم الموافقة على مستوى المديرية الجهوي.	
3- مبلغ القرض أكبر من 45.000.000.00 دج تتم الموافقة على مستوى المديرية العامة.	

ثالثا: النسب المالية المستعملة

1- نسبة الاسترداد لا تتجاوز 50% من قيمة الاجرة	1- استعمال النسب المالية في عملية الاقتطاع من الاجرة
2- استعمال نسبة مئوية تمثل هامش الربح في حساب المبلغ المالي الاجمالي المسترجع.	2- استعمال سعر الفائدة في حساب المبلغ المالي الاجمالي المسترجع.
3- ادراج مبلغ مالي يسمى هامش ضمان الجديدة.	3- ادراج نسبة 1% من مبلغ القرض كحقوق لفائدة شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)

رابعا : اقساط التعويض

يتم تحديد قسط التعويض من قبل المكلّف بدراسة ملف التمويل والذي لا يتجاوز في جميع الحالات 50% من راتب الزبون	يتم تحديد اساط التعويض من قبل النظام المعلوماتي بناء على معطيات قيمة القرض وعمر الزبون
--	--

الجدول 2-7: مقارنة الملف الاداري بين البنوك التقليدية و المصارف الاسلامية

1-1- اجراءات الملف الاداري:

جدول 02-08: مقارنة على مستوى بطاقة المحاكاة (Fiche Simulation)

المصارف الاسلامية	البنوك التقليدية
اولا : البيانات الاولية	
1- قيمة الدخل، 2- نسبة الفائدة، 3- قيمة القرض	1- قيمة الدخل، 2- نسبة الفائدة، 3- قيمة القرض
4- قيمة العقار، 5- فترة السداد، 6- عمر الزبون	4- قيمة العقار، 5- فترة السداد، 6- عمر الزبون
7- نسبة الاقتطاع، 8- هامش ضمان الجديدة	7- نسبة الاقتطاع، 8- هامش ضمان الجديدة
ثانيا : نتائج المحاكاة (Résultat simulation)	
1- المبلغ الاجمالي المعني بالتعويض	1- مبلغ القرض الموافق عليه، 2- النسبة الممولة من طرف الزبون، 3- فترة السماح (مقدرة بـ 06 أشهر)، 4- عائد نسبته 1% من مبلغ القرض كحقوق لفائدة شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)، 6- اقتطاعات التسيير
2- مبلغ الاقتطاع الشهري	2- مبلغ التعويض الشهري
3- قيمة الهامش العائد للمصرف	
4- نسبة الرسم على القيمة المضافة	

المصدر : من اعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من البنكين

2- قرار التبليغ بقبول التمويل: بعد ايداع ملف طلب التمويل من طرف الزبون ومراقبة الوثائق الادارية ومدى مطابقتها مع الخبر المعلومات المصرح بها من جهة والزيارة الميدانية للعقار من اجل تقييمه والتحقق من البيانات الخاصة به المرفقة بتقرير العقاري من جهة اخرى اضافة الى دراسة قدرة الزبون على السداد الى غير ذلك من الضمانات المعتمدة في تحقق البنك من استرجاع حقوقه وذلك من خلال اجراء محاكاة للزبون بعدها يتم اعداد تقرير حول ملف التمويل و تكون القرارات المتخذة كما يلي:

1-2- بنك السلام: ان قرار التمويل يتم على المستوى المركزي و بالتالي الوكالة الولائية للمصرف مهمتها اعداد الملف فقط بينما قرار التبليغ بالموافقة على التمويل يتم اتخاذه على مستوى المديرية العامة للمصرف و من خلال دراسة وثيقة قرار التبليغ بقبول التمويل من اجل اقتناء مسكن ترقوي عمومي (LPP) وفق صيغة (شركة ملك في عقار متبوعة بإيجار حصة شائعة) نلاحظ ما يلي :

➤ ديباجة تتضمن تاريخ انعقاد لجنة التسهيلات المصغر والقرار المتخذ ونوعية الصيغة المعتمدة في التمويل وبيانات العقار

➤ جدول مواصفات التمويل: يحتوي الجدول على الخانات التالية:

➤ صيغة التمويل، مبلغ التمويل هامش الربحية، طريقة السداد ومدة السداد.

➤ الضمانات: تتضمن تعيين الضمان - مبلغ الضمان-مدة صلاحية الضمان

➤ الشروط المسبقة للتمويل / تسليم الشيك/ طريقة السداد.

2-2- بنك الوطني الجزائري: بالنسبة للبنك الوطني الجزائري يتم اتخاذ قرار التمويل على ثلاث مستويات:

المستوى الاول: مبلغ التمويل اقل من 15.000.000.00 دج (خمسة عشرة مليون دج) يتم على مستوى الوكالة الولائية للبنك

المستوى الثاني: من 15.000.000.00 دج (خمسة عشرة مليون دج) الى 45.000.000.00 دج (خمسة و اربعون مليون دج) يتم على مستوى المديرية الجهوية للبنك .

المستوى الثالث: مبلغ التمويل اكبر من 45.000.000.00 دج (خمسة و اربعون مليون دج) يتم على مستوى المديرية العامة للبنك.

المقارنة بين القرارين نلاحظ ما يلي:

- قرار التمويل يتم اتخاذه مركزيا على مستوى مصرف السلام اما البنك الوطني الجزائري فالقرار يتم اتخاذه اما محليا او جهويا او مركزيا حسب مبلغ القرض.

- ان مصرف السلام يعتمد على هامش الربحية بينما البنك الوطني الجزائري يعتمد على سعر الفائدة؛

- قرار التبليغ الصادر من مصرف السلام أكثر تفصيلا في بنوده مقارنة مع القرار الصادر من البنك الوطني الجزائري المتضمن اساسيات التمويل (مبلغ القرض، سعر الفائدة و الشروط العامة للقرض) .

المطلب الرابع : دراسة اهتلاك و التكلفة و المخاطر التمويل العقاري خلال فترة الدراسة :

اولا : اهتلاك القرض:

1- مصرف السلام: نلاحظ في الملحق المرفق الخاص باهتلاك القرض في مبلغ تمويل يقدر بـ 8.825.149.41 دج (ثمانية ملايين و ثمانمائة و خمسة و عشرون الف و مائة و تسعة و اربعون دينار و 41 سنتيم) بهامش ربح 7.25% في مدة 18 سنة على 216 دفعة يتضمن 07 خانات و هي:

- ✓ الخانة الأولى: تاريخ تسديد الأقساط الشهرية والمقدرة بـ 216 قسط
- ✓ الخانة الثانية: الاهتلاك (القيمة الباقية من التمويل)
- ✓ الخامة الثالثة: الهامش (هامش الربح و هي اقتطاع لصالح المصرف) عن كل دفعة
- ✓ الخانة الرابعة: قيمة كل قسط شهري مدفوع من طرف العميل
- ✓ الخانة الخامسة: الرسم على القيمة المضافة و تساوي 0 (الصفر)
- ✓ الخانة السادسة: القيمة الاجمالية للاستحقاق (القسط الشهري + هامش ربح البنك) عند كل دفعة خارج الرسم

✓ الخانة السابعة: القيمة الاجمالية للاستحقاق (القسط الشهري + هامش ربح البنك) عند كل دفعة بكل الرسوم؛

2- البنك الخارجي الجزائري: نلاحظ في الملحق المرفق الخاص باهتلاك القرض في مبلغ تمويل يقدر بـ 6.500.000.00 دج (ستة ملايين و خمسمائة الف دينار و 00 سنتيم) بهامش فائدة 6.25% في مدة 20 سنة على 240 دفعة يتضمن 07 خانات و هي :

- ✓ الخانة الأولى: الرقم التسلسلي للأقساط المقدرة بـ 240 قسط
- ✓ الخانة الثانية: الشهر الذي تسدد فيه الأقساط الشهرية
- ✓ الخامة الثالثة: السنة التي تسدد فيه الأقساط الشهرية
- ✓ الخانة الرابعة: قسط الاستحقاق الشهري الاجمالي (قسط العميل + فائدة البنك) المدفوع من طرف العميل
- ✓ الخانة الخامسة: قسط الاستحقاق الشهري المدفوع من طرف العميل
- ✓ الخانة السادسة: العائد الشهري المدفوع من طرف العميل لصالح البنك
- ✓ الخانة السابعة: استهلاك القرض

من خلال مقارنة لاهتلاك القرض بين البنكين نلاحظ ما يلي :

1- بالنسبة للبنك الخارجي الجزائري استعمل نسب الفائدة البسيطة في حساب الاقساط الشهرية اما مصرف السلام استعمل هامش الربح على كل قسط بنسبة مئوية ثابتة.

2- بالنسبة لمبلغ قرض البنك الجزائري البالغ 6.500.000.00 دج لمدة 20 سنة و في نهاية المدة يكون العميل ملزم بإرجاع مبلغ قدره 12.032.894.40 دج اي بفارق 5.532.894.40 دج اما مصرف السلام فمبلغ التمويل هو 8.825.149.41 دج و في نهاية المدة يكون العميل ملزم بإرجاع مبلغ قدره 15.825.010.67 دج اي بفارق 6.996.692.91 دج و بالرجوع الى بطاقة المحاكاة فتمويل قدره 6.575.797.82 دج يتم ارجاع مبلغ قدره 12.000.000.00 دج اي بفارق قدره 5.424.202.18 دج .

3- تلاحظ ان البنك الوطني الجزائري اعطى لعميله فترة سماح تقدر بـ 06 اشهر بينما لم تمنح هذه الخاصية لعميل مصرف السلام

4- نلاحظ استعمال البنوك التقليدية للنسب المئوية (Ratio REL 30%.40%.50%) بينما مصرف السلام استعمل هامش الجدية و هو مبلغ مالي يعبر عن المساهمة الشخصية للعميل

و عموما يتم حساب الاقساط المتساوي بالمعادلة $M = (C \times (t/12)) / ((1 - (1+t/12)^{-n}))$

C: مبلغ القرض

M: القسط الشهري

N: عدد الاشهر

T: نسبة الفائدة.

ثانيا : الضمانات (ضد المخاطر) التمويل: ان عملية التمويل العقاري تتولد عنها بعض المخاطر رغم اعتبار ان العقارات ذات قيمة سوقية ثابتة نسبيا و الاستثمار فيها امن بشكل كبير، رغم ذلك فان العمليات الواردة عليها لا تخلو من مخاطر لذلك يتوجب على البنوك تنويع المحفظة الاستثمارية في عملياتها التمويلية و سنبين هنا المخاطر الواردة في عمليات التمويل بين البنوك التقليدية و الاسلامية كما يلي :

مصرف السلام:

- ايداع مبلغ مالي يدعى هامش ضمان الجدية

➤ اكتتاب سفتجة بقيمة 15.825.010.67 دج

➤ رهن عقاري من الدرجة الاولى للعقار الممول بقيمة 8.825.149.41 دج

➤ تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات (و في حالة تعذر المتعامل عن تقديم ضمانات يمكن

تقديم تامين على الحياة لدى شركة تامين تكافلي او شركة تامين تقليدي في حالة عدم توفر التامين التكافلي)؛

الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

➤ اضافة الى الشروط المسبقة للتمويل/تسليم الشيك/طريقة السداد المذكورة في العقد

البنك الوطني الجزائري:

➤ ايداع مبلغ المساهمة الشخصية المقدر بـ 3.000.865.00 دج

➤ تقديم تامين على الحياة لدى شركات التامين

➤ اقتطاع مبلغ يقدر بـ 1% لصالح شركة ضمان القروض العقارية SGCI

➤ رهن العقار من الدرجة الاولى لصالح البنك

الاستنتاج: البنوك التقليدية قروضها أكثر ضمانا مقارنة بالبنوك الاسلامية لأنها تسترجع ديونها المتعثرة في اخر

المطاف من شركة ضمان القروض العقارية والتي لا تتعامل مع المصارف الاسلامية

ثالثا : دراسة التكاليف التمويلات العقارية : باعتبار مصرف السلام يتبع في تعاملاته احكام الشريعة

الاسلامية فانه يستبعد التعاملات الربوية عكس البنوك التقليدية و منها سوف نوضح اهم النقاط الخاصة بالضمانات المقدمة لكل بنك كما يلي :

بالنسبة لمبلغ قرض البنك الجزائري الخارجي البالغ 6.500.000.00 دج لمدة 20 سنة و في نهاية المدة يكون العميل ملزم بإرجاع مبلغ قدره: 12.032.894.40 دج اي بفارق: 5.532.894.40 دج اما مصرف السلام فمبلغ التمويل هو 8.825.149.41 دج و في نهاية المدة يكون العميل ملزم بإرجاع مبلغ قدره 15.825.010.67 دج اي بفارق 6.996.692.91 دج و بالرجوع الى بطاقة المحاكاة فتمويل قدره 6.575.797.82 دج يتم ارجاع مبلغ قدره 12.000.000.00 دج اي بفارق قدره 5.424.202.18 دج .

الجدول 02-09:مقارنة المحاكاة بين البنك الوطني الجزائري و مصرف السلام

يوضح الجدول التالي الفارق بين اهتلاك قرض مقدم من طرف البنك الخارجي ومصرف السلام خلال المدة 20 سنة

البنك	محاكاة البنك الخارجي الجزائري	محاكاة مصرف السلام	الفارق
قيمة القرض	6.500.000.00 دج	6.575.797.82 دج	75.797.82 دج
المدة	20 سنة		
القيمة الاجمالية المستردة	12.032.894.40 دج	12.000.000.00 دج	32.894.40 دج

المصدر : من اعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من البنكين

الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك التقليدية

الاستنتاج: بعد انتهاء اهتلاك القرض نلاحظ انه لا يوجد فرق كبير في مبالغ الاسترداد بين البنوك التقليدية والمصارف الاسلامية.

الجدول 2-8: مقارنة المحاكاة بين البنك الوطني الجزائري و مصرف السلام

المقارنة		المعاملات
المصرف الاسلامي	البنك التقليدي	
شراكة (شراكة ملك في عقار متبوعة بإيجار في حصة شائعة)	دائن و مدين	العلاقة التعاقدية
هامش الربح	الفوائد المتراكمة للقرض	العائد
التركيز على الدفعات و هامش الربح	أكثر وضوحا بإبراز جميع بيانات العمل إضافة الى اطهار النسب المالية المستعملة	جدول اهتلاك التمويل
يتم تقسيم المبلغ الاجمالي (القرض + هامش الربح) على عدد الاشهر.	استعمال قانون الفائدة البسيطة	حساب الاقساط
تطبق غرامة التأخير (مبالغ مالية ثابتة)	تطبق عقوبة التأخير (نسب مئوية)	عدم التسديد
لا يوجد هذا الامتياز	تصل الى 06 أشهر	افتره السماح
دراسة الملف يتم على المستوى المركزي	الملفات المدروسة على مستوى الوكالات المحلية اتخاذ القرار أسرع مما هي عليه في المصارف الاسلامية وكلما ارتفع سقف القرض ازدادت معه المدة الزمنية	دراسة الملف واتخاذ القرار
لا يوجد فرق في تكاليف القرض		تكلفة التمويل
البنوك التقليدية قروضها أكثر ضمانا مقارنة بالبنوك الاسلامية لأنها تسترجع ديونها المتعثرة في اخر المطاف من شركة ضمان القروض العقارية و التي لا تتعامل مع المصارف الاسلامية		المخاطر

المصدر : من اعداد الطالبين بناء على الدراسات السابقة

يبين الجدول اعلاه خصائص المحاكاة بين البنوك محل الدراسة و التي تبين الاختلافات بين البنكين ما عدا تكلفة التمويل التي لا يوجد فرق فيها .

خلاصة الفصل الثاني:

بينت الدراسات الميدانية ان الليات المتبعة في التمويل العقاري لها دور كبير في التخفيف من ازمة السكن باعتبار وجود فئة شريحة كبيرة من المجتمع لا ترغب في التعاملات مع البنوك التقليدية بحكم الخلفية الدينية المحرمة للمعاملات الربوية.

لكن الواقع اظهر ان البنوك التقليدية مازلت تسيطر على العمليات التمويلية العقارية بحكم الاتفاقيات المبرمة مع الشركات و المؤسسات لا سيما العامة منها التي تقدم امتيازات في نسبة الفائدة المخفضة لعمال هذه الشركات و المؤسسات كالبنك الوطني الجزائري الذي لديه اتفاقيات مع شركة موبيليس و اتصالات الجزائر و البنك الخارجي الجزائري مع شركة سوناطراك و التي تسهم في جلب عدد معتبر من العملاء عكس المصارف الاسلامية التي تفتقر الى هذه الاتفاقيات و بالتالي فان البنوك التقليدية هي المسيطرة على عدد ملفات و حجم مبالغ التمويل العقاري.

كما اوضحت الدراسة انه لا يوجد فرق كبير في تكلفة التمويل بين البنك التقليدي والمصرف الاسلامي غير ان مخاطر التمويل في المصرف الاسلامي أكبر منها من البنوك التقليدية.

الخاتمة

الخاتمة:

لقد سعينا من خلال تناولنا واستعراضنا للفصلين السابقين من هذه الدراسة الاجابة على الاشكالية الرئيسية والمتمثلة في: ما مدى نجاعة اليات تمويل القروض العقارية المعتمدة من طرف البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري والتخفيف من أزمة السكن؟ ومن أجل ذلك قمنا بمعالجة الموضوع من خلال الجمع بين الدراسة النظرية من جهة والدراسة والتطبيقية من جهة أخرى، فتناولنا في الدراسة النظرية الادبيات النظرية للتمويل العقاري وصيغ التمويل المعتمدة في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية وكذلك اوجه التشابه والاختلاف بينهما، في الشق الثاني المتعلق بالدراسة التطبيقية فقد قمنا بدراسة مقارنة بين اليات التمويل القروض العقارية بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية.

اولا: اختيار صحة الفرضيات:

الفرضية الاولى: - صيغ التمويل العقاري للبنوك التقليدية في كل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري تختلف اختلافا جوهريا عن صيغ الإسلامية المعتمدة من طرف بنك السلام خلال الفترة 2019-2023

- تعتمد البنوك التقليدية في تمويل القروض العقارية على صيغ التمويل بفائدة وقد أظهرت الدراسة صحتها في الجزء النظري كما تبين لنا ذلك في الجزء التطبيقي وهو ان البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري يعتمدان في تمويلهما للقروض العقارية على قرض بفائدة مقارنة بمصرف السلام الذي يعتمد على صيغ مختلفة تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية وهو ما يثبت صحة الفرضية

- **الفرضية الثانية:** مستويات المخاطرة في الأساليب التمويلية العقارية في البنوك التقليدية لكل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري اقل مقارنة بمصرف السلام غير انه يوجد تقارب في تكاليف التمويل وذلك خلال الفترة 2019-2023.

من خلال نتائج الدراسة الميدانية ومقارنة تكلفة التمويل بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري تبين انه لا يوجد فرق وهذا ما يعكس صحة الفرضية على مستوى تكلفة التمويل اما بالنسبة للمخاطر فمن خلال الدراسة اتضح ان البنوك التقليدية قروضها أكثر ضمانا مقارنة بالبنوك الإسلامية لأنها تسترجع ديونها في اخر المطاف من شركة ضمان القروض العقارية والتي لا تتعامل مع المصارف الإسلامية.

- **الفرضية الثالثة:** التمويل العقاري في البنوك التقليدية لكل من البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري أكثر نجاعة مقارنة بالصيغ الإسلامية المعتمدة من طرف مصرف السلام خلال الفترة 2019-2023 من خلال نتائج الدراسة الميدانية ومقارنة حجم التمويلات العقارية الممنوحة من طرف البنوك محل الدراسة تبين ان البنوك التقليدية لازالت تسيطر على عمليات التمويل للقطاع العقاري مقارنة بالبنوك الإسلامية مما يعكس فعالية و نجاعة هذه البنوك و هو ما يثبت صحة الفرضية .

ثانيا: نتائج الدراسة

- 1) تعدد الصيغ التمويلية العقارية في البنوك الإسلامية والتقليدية
- 2) البنوك الإسلامية الأكثر عرضة للمخاطر مقارنة بالبنوك التقليدية
- 3) لا يوجد فرق كبير في تكلفة التمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية
- 4) البنوك الإسلامية فرضت نفسها كمنافس للبنوك التقليدية
- 5) اتخاذ القرار في منح التمويلات العقارية في البنوك التقليدية أسرع نسبيا مقارنة بالبنوك الإسلامية

ثالثا: التوصيات

- 1) توسيع صلاحيات وكالات البنوك الإسلامية ومنحها حق القرار في إطار السقف التمويلي
- 2) على البنوك الإسلامية تخفيض من هوامش الربح لكونها مرتفعة مقارنة بأسعار الفائدة في البنوك التقليدية
- 3) على البنوك الإسلامية الاهتمام بالقطاع العقاري كونه سوق واعدة
- 4) العمل على توسيع وكالات البنوك الإسلامية على أكبر نطاق جغرافي
- 5) نشر الوعي المصرفي الخاص بالبنوك الإسلامية من خلال الملتقيات والندوات
- 6) انشاء مؤسسات تعنى بضمان قروض المصارف الإسلامية .

رابعا: اقتراحات البحث

- لقد تناولنا في هذا البحث تقييم اليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية و لا يمكن اعتباره قد أحاط بكل الجوانب الموضوع و هذا ما يفتح المجال للقيام بالعديد من الدراسات من بينها:
- معوقات انشاء البنوك الإسلامية في الجزائر
 - دور القوانين التشريعية في تسير النظام المصرفي الإسلامي الجزائري
 - معوقات التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

المصادر و المراجع

قائمة المراجع والمصادر:- الكتب:

1. الدكتور سامي مظهر قنطقجي ، كتاب: الفروق الجوهرية بين المصارف الإسلامية و المصارف الربوية، الناشر : شعاع للنشر و العلوم تاريخ النشر: **2007/01/09**
2. عبد الحميد الشواربي ، كتاب إدارة المخاطر من و جهتي النظر المصرفية و القانونية ، دار النشر مشاة المعرف ، **2002** الإسكندرية مصر
3. مُجّد محمود العجلوني، كتاب البنوك الإسلامية- أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية ، دار المسيرة، عمان، الأردن، ط 2 ، **2010**
4. فارس مسدور، كتاب التمويل الإسلامي: من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية، دار هومة، الجزائر، **2007**
5. عطية فياض، كتاب التطبيقات المصرفية لبيع المرابحة في ضوء الفقه الإسلامي، دار النشر للجامعات، مصر، ط 01 ، **1999**
6. أحمد مُجّد الجلف ، المنهج المحاسبي لعمليات المرابحة في المصارف الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي القاهرة، ط 1 ، **1996**

- البحوث الجامعية:

7. خالد إبراهيم، تقنيات تمويل التجارة الخارجية المتوسطة وطويلة الاجل، مذكرة ماستر تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية جامعة مُجّد خيضر بسكرة سنة **2018/2019**
8. بوقفة أسامة، التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية - جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة **2021/2022**
9. اكلي نسيم " دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية دراسة حالة القرض الاجاري " م مذكرة ماستر في علوم التسيير كلية علوم التسيير، جامعة تيزي وزو سنة **2019/2020**
10. ايت بلقاسم كنة، ابدلي جوهر عنوان: "التمويل العقاري في الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط دراسة مقارنة بين التمويل الإسلامي والتقليدي" مذكرة ماستر في التسيير البنكي «كلية علوم التسيير جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة **2020/2021**

11. سمية اشرات، سامية اشاشي ، ناهد مُجْدِي " مذكرة ماستر في فقه المعاملات " بعنوان القرض العقاري بين البنوك التقليدية و الإسلامية دراسة حالة المغرب مذكرة ماستر في جامعة عبد المالك السعدي سنة 2018/2017

12. خروبي نصيرة ، فراحي مروة " دور البنوك في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع " مذكرة ماستر اكايمي، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2022/2021

13. قطاش يسمينة ، دراسة مقارنة بين البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية في التمويل العقاري ، مذكرة ماستر في العلوم التجارية و المالية ، تخصص نقود مالية و بنوك ، المدرسة العليا للتجارة سنة 2021/2020

المجلات

14. طاهر غياطو ، القروض العقارية من الاليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة -المجلد 5 العدد3 سنة 2021

15. الدكتور شوقي بورقبة " صيغ التمويل الإسلامية" مطبوعة بيداغوجية علمية كلية العلوم الاقتصادية والتجارية جامعة فرحات عباس سنة 2021/2022

16. د-حريري عبد الغني " محاضرات في العمليات البنكية" كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير سنة 2022/ 2021

17. أ-بن الدين فاطمة، أهمية القروض العقارية -المركز الجامعي البيض، مجلة الدراسات في الوظيفة العمومية العدد الثالث سنة 2015

18. د- ابتسام مناع ، نظام الفروض العقارية في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة جانفي 2018

19. أ-د رزيق كمال ، د بوكابوس مريم ، دور البنوك في دعم و تمويل القطاع السكني في الجزائر الملتقى الدولي الأول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق -جامعة مرسلبي عبد الله تيبازة اكتوبر 2012

20. د- اسماعيل مراد المركز الجامعي عين تموشنت ، د-بومديا اونان جامعة سيدي بلعباس ، أ. قوال زواوية إيمان ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، القروض العقارية في الجزائر دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية جوان 2017

21. د-نزار سناء أستاذ مؤقت، الوقف والصكوك الاسلامية ودورها في تمويل التنمية بالجزائر " -مقترح لإصدار الصكوك الاسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر ، المجلة الجزائرية للأبحاث الاقتصادية العدد الأول جامعة 8ماي1945 قالمة ماي2018

22. دوفي قرمية " دور الصيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة» مجلة اقتصاد المال و الاعمال المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميلا المجلد 03 العدد 04 السنة 2020/الشهر جانفي

23. طوبال ابتسام وعبلة لمسلم بعنوان " طرق وأساليب التمويل الإسلامي العقاري - دراسة حالة البنك البركة نموذجاً، مجلة الطرق التعليمية والعلوم الاجتماعية - RESS (Route Educational and Social Science- العدد 7 الصادرة بتاريخ 06 جوان 2020 إسطنبول تركيا

المواقع الالكترونية:

24. <https://www.bna.dz>

25. <https://www.alsalamalgeria.com>

26. <https://www.bea.dz>

الملاحق

TOTAL échéance

001 0423	47.314,40	0,00	47.314,40	0,00 P
002 0523	9.940,00	9.940,00	0,00	0,00 P
003 0623	6.686,04	6.626,67	59,37	0,00 P
004 0723	6.867,35	6.847,56	19,79	0,00 P
005 0823	6.847,56	6.847,56	0,00	0,00 P
006 0923	6.626,67	6.626,67	0,00	0,00 P
007 1023	43.668,94	6.847,56	37,04	36.784,34 P
008 1123	43.648,09	6.596,01	16,19	37.035,89 P
009 1223	43.631,90	6.783,99	0,00	36.847,91 P
010 0124	43.631,90	6.752,26	0,00	36.879,64 P
011 0224	43.636,40	6.286,92	4,50	37.344,98 P
012 0324	43.631,90	6.688,34	0,00	36.943,56 P
010 0124	43.631,90	6.752,26	0,00	36.879,64 P
011 0224	43.636,40	6.286,92	4,50	37.344,98 P
012 0324	43.631,90	6.688,34	0,00	36.943,56 P
013 0424	43.631,90	6.441,80	0,00	37.190,10 P
014 0524	43.631,90	6.624,51	0,00	37.007,39
015 0624	43.631,90	6.379,97	0,00	37.251,93
016 0724	43.631,90	6.560,56	0,00	37.071,34
017 0824	43.631,90	6.528,64	0,00	37.103,26
018 0924	43.631,90	6.287,12	0,00	37.344,78
019 1024	43.631,90	6.464,53	0,00	37.167,37
020 1124	43.631,90	6.225,02	0,00	37.406,88
021 1224	43.631,90	6.400,31	0,00	37.231,59
021 1224	43.631,90	6.400,31	0,00	37.231,59
022 0125	43.631,90	6.368,25	0,00	37.263,65
023 0225	43.631,90	5.722,99	0,00	37.908,91
024 0325	43.631,90	6.303,52	0,00	37.328,38
025 0425	43.631,90	6.069,07	0,00	37.562,83
026 0525	43.631,90	6.239,03	0,00	37.392,87
027 0625	43.631,90	6.006,61	0,00	37.625,29

الملحق 1: اهتلاك القرض في البنك
الوطني الجزائري

"SIMULATION CREDIT IMMOBILIER"

Nom de l'emprunteur	
Prénom de l'emprunteur	
Date de naissance :	15/02/1966
Revenu de l'emprunteur :	88 514,00 DA
Bénéficiaire epargnant BNA :	· Non Epargnant
Coût du logement :	10 952 865,00 DA
Apport personnel :	3000865 DA
Durée maximum du crédit :	213 mois
Durée demandée :	204 mois

RESULTAT DE LA SIMULATION

Montant du crédit accordé par la banque :	7 952 000,00
Taux de l'apport personnel du client :	27,40 %
La durée du crédit (Mois) :	204 mois
Dont un différé de remboursement de (Mois) :	6 mois
Taux d'interêt :	1,00 %
Prime SGCI en TTC :	94 628,80
Montant de la commission gestion en (DA) :	47 314,40 DA
Montant de la mensualité du crédit :	43 582,72 DA
Mensualité TOTALE en (DA) :	43 582,72 DA
Etat final de la demande de crédit	Demande Acceptée

TVA 19 %

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de crédit.

806 537,60 DA

Oualid Ghetas

De: Imene Mermiou
Envoyé: lundi 10 octobre 2022 1:29 PM
À: Groupe-AgenceOuargla
Cc: Groupe-CelluleActiviteImmobilier; Groupe - Réseau; Sofiane Djebaili; Bachir Zendah; Meriem Naoui; Mohamed Aitelhocine
Objet: قرار التبليغ بقبول التمويل من اجل اقتناء مسكن ترقوي عمومي - HIRECH KHEIRA - بصيغة شركة الملك في عقار - لفائدة السادة ~~حريش خديجة ابنة عبد الملك و شريكها (LPP) بن فارج مهنوب~~
Pièces jointes: .docx اتفاقية تمويل الشروط الخاصة - شركة ملك لاقتناء عقار
Importance: Haute

الملحق 3 : قرار الموافقة على تمويل بايجار
حصة شائعة في مصرف السلام

الملف الأصلي يبقى تحت مسؤولية مدير الفرع

- الفرع : ورقة (3001) .
- الموضوع : قرار التبليغ بقبول التمويل من اجل اقتناء مسكن ترقوي عمومي (LPP) .
- المتعامل : ~~حريش خديجة ابنة عبد الملك و شريكها بن فارج مهنوب~~ .
- صيغة التمويل : شركة الملك في عقار .
- نمط التمويل : اقتناء مسكن ترقوي عمومي (LPP) .

السلام عليكم و رحمة الله وبركاته.

نعلمكم أنه وفقا لقرار لجنة التسهيلات المصغرة المؤرخ 2022/10/10 تقرر منح المتعامل أعلاه الموافقة على ما يلي:

الموافقة على منح المتعامل تمويلا عقاريا بغرض اقتناء عقار وفق صيغة (شركة ملك في عقار متبوعة بايجار حصة شائعة) العقار موضوع التمويل متمثل في شقة بالمواصفات التالية:

محل ذو طابع سكني في اطار الترقوي العمومي (LPP) ، كائن بالمكان المسمى " 240 مسكن ترقوي عمومي ولاية ~~الجزائر~~ ، في الطابق الارضي ، نوع F4 ، يحمل رقم ~~112~~ عمارة فردية ، و تقدر مساحته 104.90 م² .

مواصفات التمويل:

صيغة التمويل	المبلغ (دج)	هامش الربحية	طريقة السداد	مدة سداد
--------------	---------------	--------------	--------------	----------

- اكتتاب سفتجة بقيمة 15.825.010.67 دج ،
 - امضاء وعد بالاستئجار ،
 - امضاء عقد شركة ملك في عقار،
 - امضاء سند ضد من طرف المتعامل،
 - امضاء جدول السداد (بعد التعبئة) ،
 - امضاء عقد ايجارة حصة شائعة "يستوفى لاحقا"،
 - رهن عقاري من الدرجة الاولى للشقة الممولة بعد استلامها (تستوفى لاحقا) بقيمة : 8.825.149.41 دج
 - تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات (وفي حالة تعذر المتعامل و الشريك عن تقديم ضمانات يمكن تقديم تأمين على الحياة للمتعامل و الشريك لدى شركة تأمين تكافلي أو شركة تأمين تقليدية في حالة عدم توافر التأمين التكافلي)،
 - تخصيص مبلغ 151.493.31 دج لتأمين متعددة المخاطر المتعلقة بالسكن لفائدة البنك (تجدد سنويا، المبلغ محسوب على طول المدة التمويل)،
 - تخصيص مبلغ 185.478.64 دج لتأمين المخاطر الطبيعية بالسكن لفائدة البنك (تجدد سنويا، المبلغ محسوب على طول المدة التمويل).
- تسليم الشيك + رسالة تأسيس يكون لصالح الموثق المكلف بإتمام إجراءات البيع و التسجيل

هذا التبليغ ساري المفعول لمدة 30 يوما من تاريخ تبليغه.

تجدون طي هذا الارسال اتفاقية التمويل الشروط الخاصة

يرجى تبليغ المتعامل

مع التحية



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Edité le : 09-05-2024

Nom du Client : **AL SALAM BANK**
 Code Client : **AL SALAM BANK**
 N° Contrat : **LD2234800033**

Montant Financement : **8,825,149.41**
 Taux de Marge : **7.25%**
 Nombre d'Echeance : **216**

DATE	AMORTISSEMENT	MARGE (HT)	PRINCIPALE	TVA	ECHEANCE (HT)	ECHEANCE (TTC)
27-07-2030	6,413,827.95	38,957.39	34,291.88	0.00	73,249.27	73,249.27
27-08-2030	6,379,328.89	38,750.21	34,499.06	0.00	73,249.27	73,249.27
27-09-2030	6,344,621.40	38,541.78	34,707.49	0.00	73,249.27	73,249.27
27-10-2030	6,309,704.22	38,332.09	34,917.18	0.00	73,249.27	73,249.27
27-11-2030	6,274,576.08	38,121.13	35,128.14	0.00	73,249.27	73,249.27
27-12-2030	6,239,235.71	37,908.90	35,340.37	0.00	73,249.27	73,249.27
27-01-2031	6,203,681.82	37,695.38	35,553.89	0.00	73,249.27	73,249.27
27-02-2031	6,167,913.13	37,480.58	35,768.69	0.00	73,249.27	73,249.27
27-03-2031	6,131,928.34	37,264.48	35,984.79	0.00	73,249.27	73,249.27
27-04-2031	6,095,726.14	37,047.07	36,202.20	0.00	73,249.27	73,249.27
27-05-2031	6,059,305.22	36,828.35	36,420.92	0.00	73,249.27	73,249.27
27-06-2031	6,022,664.25	36,608.30	36,640.97	0.00	73,249.27	73,249.27
27-07-2031	5,985,801.91	36,386.93	36,862.34	0.00	73,249.27	73,249.27
27-08-2031	5,948,716.86	36,164.22	37,085.05	0.00	73,249.27	73,249.27
27-09-2031	5,911,407.75	35,940.16	37,309.11	0.00	73,249.27	73,249.27
27-10-2031	5,873,873.24	35,714.76	37,534.51	0.00	73,249.27	73,249.27
27-11-2031	5,836,111.95	35,487.98	37,761.29	0.00	73,249.27	73,249.27
27-12-2031	5,798,122.52	35,259.84	37,989.43	0.00	73,249.27	73,249.27



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Nom du Client : HIRECHE
Code Client : 3276787
N° Contrat : LD2234800033

Montant Financement : 8,825,149.41
Taux de Marge : 7.25%
Nombre d'Echeance : 216

DATE	AMORTISSEMENT	MARGE (HT)	PRINCIPALE	TVA	ECHEANCE (HT)	ECHEANCE (TTC)
27-07-2039	1,180,043.37	7,526.50	66,722.77	0.00	73,249.27	73,249.27
27-08-2039	1,113,923.53	7,129.43	66,119.84	0.00	73,249.27	73,249.27
27-09-2039	1,047,404.21	6,729.95	66,519.32	0.00	73,249.27	73,249.27
27-10-2039	980,483.01	6,328.07	66,921.20	0.00	73,249.27	73,249.27
27-11-2039	913,157.49	5,923.75	67,325.52	0.00	73,249.27	73,249.27
27-12-2039	845,425.21	5,516.99	67,732.28	0.00	73,249.27	73,249.27
27-01-2040	777,283.72	5,107.78	68,141.49	0.00	73,249.27	73,249.27
27-02-2040	708,730.54	4,696.09	68,553.18	0.00	73,249.27	73,249.27
27-03-2040	639,763.18	4,281.91	68,967.36	0.00	73,249.27	73,249.27
27-04-2040	570,379.15	3,865.24	69,384.03	0.00	73,249.27	73,249.27
27-05-2040	500,575.92	3,446.04	69,803.23	0.00	73,249.27	73,249.27
27-06-2040	430,350.96	3,024.31	70,224.96	0.00	73,249.27	73,249.27
27-07-2040	359,701.73	2,600.04	70,649.23	0.00	73,249.27	73,249.27
27-08-2040	288,625.66	2,173.20	71,076.07	0.00	73,249.27	73,249.27
27-09-2040	217,120.17	1,743.78	71,505.49	0.00	73,249.27	73,249.27
27-10-2040	145,182.67	1,311.77	71,937.50	0.00	73,249.27	73,249.27
27-11-2040	72,810.55	877.15	72,372.12	0.00	73,249.27	73,249.27
27-12-2040	0.00	439.90	72,810.55	0.00	73,250.45	73,250.45
TOTAL		6,996,694.09	8,825,149.41	0.00	15,821,843.50	15,821,843.50

الملحق 5 : تابع لقرار الموافقة على تمويل
بايجار حصة شائعة في مصرف السلام

18 سنة ميلادية اي ما يعادل 216 شهرًا	أقساط شهرية بقيمة 73.263.94 دج	7.25 %	8.825.149.41 دج، منها: • 8.488.177.46 دج تخصص لاقتناء الشقة السكنية موضوع التمويل • 336.971.95 دج تخصص للتأمينات على الكوارث الطبيعية و متعددة الخواطر على السكن و هذا على مدة السداد	شركة ملك في عقار متبوعة بإجارة حصة شائعة منتهية بالتملك
--	--------------------------------------	--------	--	---

الضمانات التالية:

التعيين	المبلغ	مدة الصلاحية
المساهمة التكميلية	//	//
اكتتاب سفتجة بقيمة	15.825.010.67 دج	216 شهرًا
رهن عقاري من الدرجة الأولى للعقار الممول (يستوفى لاحقًا)	8.825.149.41 دج	حتى رفع اليد
تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات (و في حالة تعذر المتعامل عن تقديم ضمانات يمكن تقديم تأمين على الحياة لدى شركة تأمين تكافلي أو شركة تأمين تقليدية في حالة عدم توافر التأمين التكافلي).	8.825.149.41 دج	حتى رفع اليد

الشروط المسبقة للتمويل/ تسليم الشيك/ طريقة السداد:

- التوطن المسبق لراتب المتعاملة و الشريك بالمصرف (التعبئة بعد استلام أول راتب للمتعامل)
- تقديم الكفالة الشخصية و التضامنية للشريك توثيقة (شرط واقف) ، مع التزامه بتسديد الأقساط الشهرية التي في ذمته المتعاملة (الزوجة) .
- تقديم التزام توثيقي غير رجعي بتوطن الراتب في المصرف طيلة مدة التمويل بالنسبة للمتعاملة وشريكها في التمويل ،
- تقديم التزام و تعهد بالتحويل الدائم للأقساط من حساب الشريك الى حساب المتعاملة مصادق عليه من طرف البلدية + التوقيع على النموذج التحويل الدائم المعتمد لدى المصرف يرفق بأصل هذا التعهد .
- تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات (وفي حالة تعذر المتعامل و الشريك عن تقديم ضمانات يمكن تقديم تأمين على الحياة للمتعاملة و الشريك في التمويل لدى شركة تأمين تكافلي أو شركة تأمين تقليدية في حالة عدم توافر التأمين التكافلي)،

Fiche Simulation

AL SALAM BANK ALGERIA

Entrées Client

Prix du bien (DZD)	10 000 000.00
Marge(%)	6.75%
Salaire Acheteur (DZD)	100 000.00
Salaire Co-Acheteur (DZD)	0.00
Salaire Cumule (DZD)	100 000.00
Taux Capacité Endett (%)	50%
Capacité Endett Brute (DZD)	50 000.00
Capacité Endett Consomm (DZD)	0.00
Capacité Endett Caution Consomm (DZD)	0.00
Capacité Endett Nette (DZD)	50 000.00
Nombre d'échéances (Mois)	240
Hamich Dhamène Jeddiya(DZD)	3 424 202.18
Montant à financer (DZD)	6 575 797.82

Résultats Simulation (à titre indicatif)

Montant des remboursements (DZD)	12 000 000.00
Montant échéance (TTC) (DZD)	50 000.00
Montant total de la marge (DZD)	5 424 202.18
Montant total de TVA (DZD)	0.00

Le : 06/05/2024 10:18:49

الملحق 7 : محاكاة فرض عقاري في البنك
الخارجي الجزائري

BEA DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION CREDIT IMMOBILIER

suivi carte - Microsoft Excel

Revenu mensuel: 100000 Taux Annuel Applicable Pour La Détermination de la Prime TALA d'assurance Clientèle 0,00484935

Taux d'intérêt: 6.25 Taux Annuel Applicable Pour La Détermination de la Prime TALA d'assurance du Personnel BEA et la CAAT 0,00000

Durée du crédit: 20 année(s) Taux Annuel Applicable Pour La Détermination de la Prime TALA d'assurance des Personnels MDN 0,00000000

Crédit sollicité: 6500000

Prix du logement: 8000000

Age du Client: 49 l'âge du Client doit être entre 20 et 70 ans

Le taux TALA à appliquer au crédit bonifié accordé au personnel conventionné tels que: MDN, BEA, ..., etc. Doit être celui d'assurance clientèle

Crédit capitalisé Crédit différé

3 mois de différer 6 mois de différer 1 Année de différer 2 Années de différer 3 Années de différer

Ratio REL <= 30%: 004104370,29 Ratio REL <= 40%: 005472493,72 Ratio REL <= 50%: 006840617,15

Prime TALA payée par anticipation: 000031520,76 Taux de calcul de la prime SGCI: 1,00 % Prime Flat SGCI: 000077350,00

Montant du crédit accordé: 006500000,00 DA

Revenu mensuel: 100000 DA

Taux d'intérêt: 6.25

Durée du crédit: 20 année(s)

Prime TALA payée par anticipation: 000031520,76 DA

Prime Flat SGCI: 000077350,00 DA

Num	Mois	Année	Echéance	Intérêts	Prime TALA	Amortissement
001	06	2024	000050137,06	000033854,17	000002626,73	000013656,17
002	07	2024	000050137,06	000033783,04	000002626,73	000013727,29

Calculer Imprimer

Copyright Tarek HOUHOU

رقم الصفحة	العنوان
IV	الاهداء
VI	الشكر
VII	الملخص
VIII	قائمة المحتويات
IX	قائمة المحتويات
XI	قائمة الجداول
XII	قائمة الملاحق
XIII	قائمة الاشكال
أ	المقدمة
01	الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية لأليات التمويل العقاري
02	تمهيد
09	المبحث الاول: الادبيات النظرية لآليات التمويل العقاري.
09	المطلب الاول: اليات التمويل في البنوك
15	المطلب الثاني: القروض العقارية
19	المطلب الثالث: المقارنة بين البنوك التقليدية والمصارف الاسلامية في تمويل القروض العقارية.
21	المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية لأليات التمويل العقاري (دراسات سابقة).
21	المطلب الاول: دراسات السابقة باللغة العربية
23	المطلب الثاني: دراسات السابقة باللغة الاجنبية
25	المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
26	خلاصة الفصل الاول
27	الفصل الثاني: دراسة مقارنة بين اليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية و البنوك تقليدية
29	المبحث الاول : طريقة و الأدوات المتبعة
29	المطلب الاول : عينة و مجتمع الدراسة
32	المطلب الثاني: منهج و متغيرات الدراسة وأدواتها

33	المبحث الثاني : عرض ومناقشة النتائج
33	المطلب الاول : دراسة التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة.
40	المطلب الثاني : دراسة حجم التمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
41	المطلب الثالث : دراسة الاجراءات الادارية للتمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
44	المطلب الرابع :دراسة الاهتلاك و التكلفة و المخاطر للتمويلات العقارية خلال فترة الدراسة
48	خلاصة الفصل الثاني
50	الخاتمة
52	قائمة المصادر و المراجع
56	الملاحق