



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف -

UNIVERSITE CHADLI BENDJEDID – EL TARF



كلية العلوم الاقتصادية ، العلوم التجارية و علوم التسيير

Faculté des sciences Economiques, commerciales et sciences de Gestion

السنة الجامعية : 2026/2025

الرقم التسلسلي :

قسم : العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة في إطار متطلبات نيل شهادة الماستر

تحت عنوان :

دور الصيرفة الإسلامية في تمويل القطاع العقاري

- تجارب دولية رائدة -

التخصص : إقتصاد نقدي ومالي

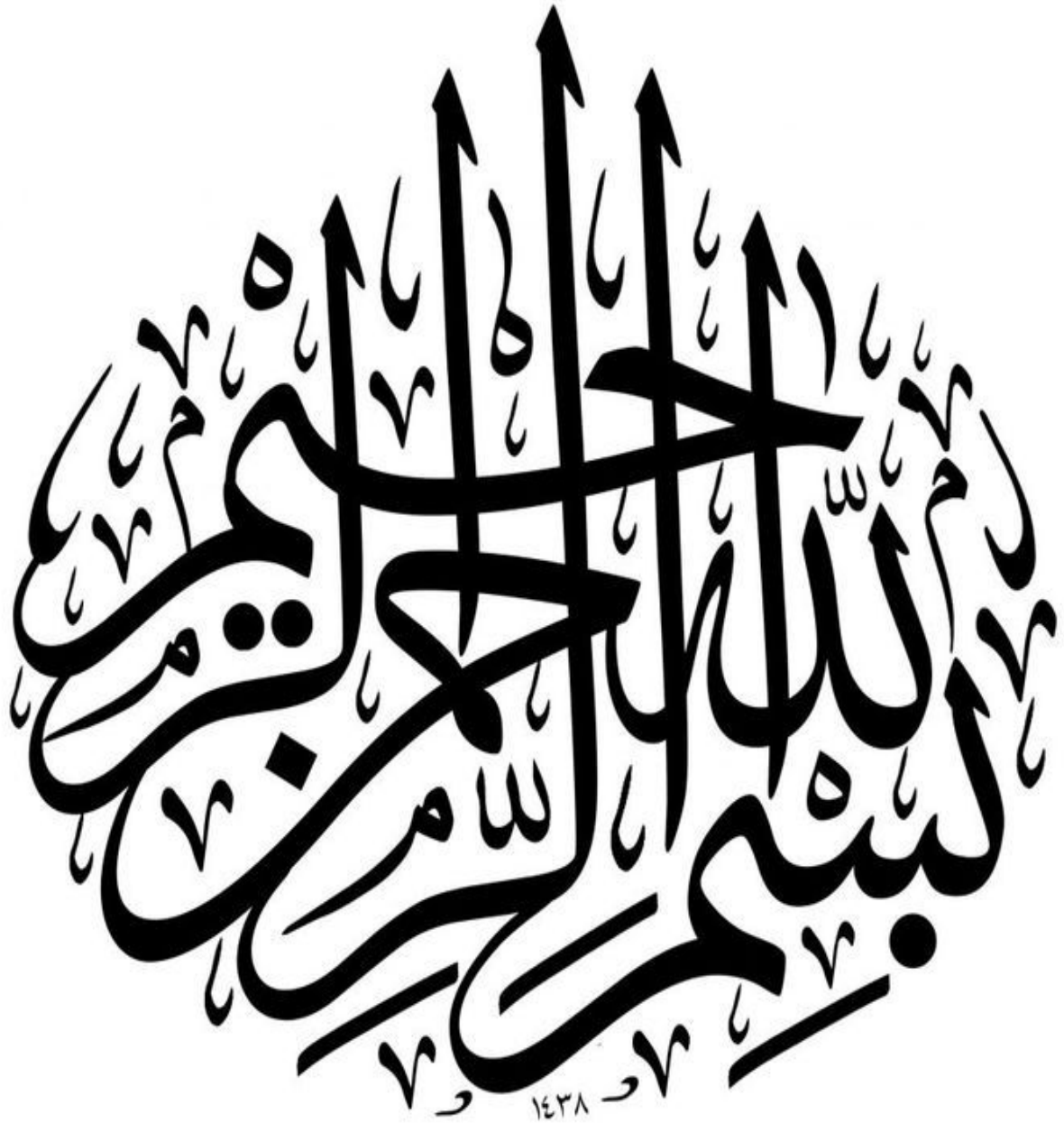
تحت إشراف :

د/ لعشوري نوال

من إعداد الطلبة:

بن سلامة أية

بوعزيز ميادة



ملخص:

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على دور صيغ التمويل الإسلامي العقاري و آلية عملها و مدى ملائمتها و تطبيقها في المصارف الإسلامية وفقا لمتطلبات هذا القطاع، و ذلك نظرا لما تشهده الصيرفة الإسلامية من تطور و بروز خاصة في الوقت الراهن.

و من خلال هذه الدراسة تم التوصل الى أن للمصارف الإسلامية دور فعال في تنمية و تطوير القطاع العقاري من خلال تطبيق مختلف الصيغ التمويلية كصيغة المشاركة، الإستصناع، المراجعة ، الإجارة ، خاصة في الدول التي تم التطرق لدراسة تجاربها و الماثلة في السعودية و الإمارات العربية المتحدة و كذلك دراسة تجربة الجزائر.

الكلمات المفتاحية: قطاع عقاري، مصارف إسلامية.مراجعة ، إجارة ، مشاركة ، مضاربة.

Abstract:

This study aims to highlight the role of Islamic real estate financing methods, their operational mechanisms, and their suitability and application in Islamic banks according to the requirements of this sector, given the current development and prominence of Islamic banking.

This study concluded that Islamic banks play an effective role in the growth and development of the real estate sector through the application of various financing methods such as partnership, industry, profit, and leasing, particularly in the countries whose experiences were examined, namely Saudi Arabia, the United Arab Emirates, and Algeria.

Keywords: real estate sector, Islamic banks, profit, leasing, partnership, speculation.

هَذَا

بسم الله الرحمن الرحيم

و آخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين .

أصابت سهامنا هذه المرة ولم تخطئ ، ولملت أعيننا من فرط الإلتصار . كُتب في نهاية سطورنا أننا نلنا ما صبرنا لأجله ، فالحمد لله حبا و شكرا و إمتنانا .

- إلى الذي زين إسمي بأجمل الألقاب ، من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل ، سندي و مسندي ، ملاذي، قوتي وإتكائي ، صاحبي و صديقي ، فخري و إعتزالي ، صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير إلى أبي حلیم حفظه الله ورعاه .

- إلى قرة عيني و أعز ما أملك ، إلى القلب الذي إحتواني دعاء قبل أن يحتويني حضنا ، إلى من تعبت وسهرت وضحت لتصنع مني هذا النجاح ، ممتنة لأن الله اصطفاك لي من البشر أمّا ياخير الساندين إلى أمي الغالية.

- إلى من قيل فيهم "شد عضدك بأخيك " ضلعي الثابت الذي لا يميل ، إخواني : أماني، أريج، ريتاج، أنفال. إلى كل العائلة الكريمة من صغير و كبير التي ساندتني ولا تزال عائلة "بن سلامة" و "ميرة" .

- إلى أحفاد العائلة البراعم ذو اليد الصغيرة : تسنيم ، مريم ، شهين ، سارة ، وتين .

- إلى من قضيت معهم أجمل أيام حياتي و عشت معهم أحلى الذكريات : ايناس ، يسرى ، إلهام ، وسام ، أميرة ، إكرام ، تقوى ، هديل . صديقة العائلة : رقية

- لكل من كان عوناً و سنداً في هذا الطريق ، للأصدقاء الأوفياء و رفقاء السنين .

- لكل من ذكرته ذاكرتي و لم تذكره مذكرتي أهديكم جميعاً هذا العمل المتواضع .

♥ خريجتكم بن سلامة أية

هَذَا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

هذه اللحظة لا تورث ولا تشتري، لقد دفعت ثمنها من عمري، وشبابي، وسهري، وخوفي؛ هي لفحة الوصول،
ودمعة الفرح والخاتمة السعيدة لبدايات عظمى أصبح فيها حلمي حقيقة اليوم لا أقف عند نهاية طريق بل عند
بداية حلم جديد، أحتفل فيه بثمرة الجهد، مؤمنة بأن القادم أجمل وأن ما كتبه الله لنا أعظم مما نحلم به.
ولأن الإنجاز لا يكتمل إلا بمن نحب أهدي تخرجي هذا إلى العمود الثابت في عثرات أيامي إلى من هم في الحياة
حياة ومن بذلوا جهد السنين وكان دعاؤهم يسبق كل خطوة من خطواتي، إلى قرة عيني "أمي وأبي".
كما أمد يد الامتنان والاعتزاز إلى سندي وعزتي، "أخوتي" الذين آمنوا بقدرتي ووقفوا بجاني في السراء والضراء
خاصة الأخت الكبرى التي كانت حاضرة دائما لا تغيب حبيبي "رندة"
إلى أطفال الصغار وكتاكت قلبي "يارا و جنى و ردينة و بهاء".
وإلى السر الجميل الكامن خلف ثباتي وابتسامتي، إلى ذلك "الكشف الخفي" والملاذ الآمن الذي استندت عليه
طوال الطريق، فكان يشاركني تعب الرحلة وفرحة الوصول ويجعل الأيام القاسية تبدو دافئة.
وأخيرا إلى كل روح عانقتني بالحب والدعوات، وإلى أصدقائي النقيين الذين شاركوني التعب والفرح، ولكل من
مرّ عابراً وترك في طريقي كلمة طيبة أو علّمني مهارة.
اللهم لك الحمد حتى ترضى
ولك الحمد على هذا الإنجاز
وبداية مباركة لمستقبل أنتظره بثقة وأمل.

خريجتكم بوعزيز ميادة ♥

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، و الصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان إلى كل من ساهم في إنجاز هذه المذكرة ، ونتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة لعشوري نوال بصفة خاصة لما بذلته من جهد في التوجيه والمتابعة و على ما قدمته من توجيهات وإرشادات قيمة كان لها الأثر في إتمام هذا العمل .

وكذلك نتقدم بالشكر إلى أساتذة قسمنا الكرام وكل من أفادنا بعلمه ومعرفته طوال مسيرتنا الجامعية.

وفي الختام، نختم بشكرنا إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة.

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
الشكل رقم: 1.1	الخدمات المصرفية	(13)
الشكل رقم : 1.2	ضوابط منح القرض العقاري	(53)

قائمة الجداول :

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
(67)	تطور استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في السعودية خلال الفترة 2025-2020	الجدول رقم 1.3
(69)	تطور عدد المستفيدين ونسب التملك السكني في السعودية خلال الفترة 2025-2020	الجدول رقم 2.3
(71)	تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في السعودية خلال الفترة 2020-2025	الجدول رقم 3.3
(78)	تطور استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة 2025-2020	الجدول رقم 4.3
(79)	تطور مؤشرات الإستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال لفترة الممتدة من 2020 - 2025.	الجدول رقم 5.3
(82)	مؤشرات أثر التمويل العقاري الإسلامي على التنمية العقارية في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة 2025-2020	الجدول رقم 6.3
(83)	تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة 2025-2020	الجدول رقم 7.3
(92)	مقارنة بين صيغ التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر	الجدول رقم 8.3

فهرس المحتويات :

الصفحة	المحتوى
I	بسملة
II	ملخص
V	إهداء
VI	شكر وتقدير
VII	قائمة الأشكال
VIII	قائمة الجداول
IX	فهرس المحتويات
(i)	مقدمة
(01)	الفصل الأول: الإطار النظري للصيرفة الإسلامية
(02)	تمهيد
(03)	المبحث الأول: إطار مفاهيمي للصيرفة الإسلامية
(03)	المطلب 01 : مفهوم الصيرفة الإسلامية
(04)	المطلب 02 : أهداف وخصائص الصيرفة الإسلامية
(08)	المطلب 03 : عمليات الصيرفة الإسلامية
(14)	المبحث الثاني : ماهية التمويل الإسلامي
(14)	المطلب 01 : مفهوم التمويل الإسلامي وخصائصه
(16)	المطلب 02 : أنواع التمويل الإسلامي
(18)	المطلب 03 : : موارد التمويل الإسلامي
(20)	المبحث الثالث : صيغ وخدمات التمويل الإسلامي
(20)	المطلب 01 : صيغ التمويل القائمة على الشراكة

(27)	المطلب 02 : صيغ التمويل القائمة على البيوع
(33)	المطلب 03 : صيغ التمويل القائمة على الخدمات و التبرعات
(38)	خلاصة
(39)	الفصل الثاني : الإطار النظري للتمويل العقاري
(40)	تمهيد
(41)	المبحث الأول :عموميات حول التمويل العقاري
(41)	المطلب 01 :مفهوم السكن والعقار
(42)	المطلب 02 :مفهوم التمويل العقاري
(43)	المطلب 03 : أهمية و خصائص التمويل العقاري
(47)	المبحث الثاني : الأسس النظرية و ضوابط القرض العقاري
(47)	المطلب 01 : مفهوم و إتفاقيات القرض العقاري
(49)	المطلب 02 :الطبيعة القانونية للقرض العقاري
(49)	المطلب 03 :ضوابط منح القرض العقاري
(54)	المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري
(54)	المطلب 01 :التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك
(55)	المطلب 02 :التمويل العقاري بالمراجعة أمر بالشراء
(57)	المطلب 03 :التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك
(60)	خلاصة
(61)	الفصل الثالث: تجارب عربية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي إسقاطها على الجزائر
(62)	تمهيد
(63)	المبحث الأول :التجربة السعودية في التمويل العقاري
(63)	المطلب 01 :واقع التمويل العقاري في السعودية
(66)	المطلب 02 :تحليل و تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في السعودية
(71)	المطلب 03 :تقييم التجربة السعودية و أبرز نتائجها

(73)	المبحث الثاني : التجربة الإماراتية في التمويل العقاري الإسلامي
(73)	المطلب 01 : واقع التمويل العقاري في الإمارات
(77)	المطلب 02 : تحليل و تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة
(84)	المبحث الثالث : واقع التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر
(84)	المطلب 01 : الإطار القانوني و التنظيمي لصيرفة الإسلامية في الجزائر
(90)	المطلب 02 : صيغ التمويل العقاري الإسلامية المطبقة في الجزائر
(93)	المطلب 03 : تطور التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر
(94)	المطلب 04 : معوقات التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر
(97)	خلاصة
(98)	الخاتمة
(102)	قائمة المراجع

مقدمة

يعد القطاع العقاري بمختلف تفرعاته أحد المحركات الأساسية للإقتصاد العالمي، نظرا لإرتباطه الوثيق بالتنمية الإقتصادية و الإجتماعية، فهو لا يمثل مجرد مساحات عمرانية أو بنى تحتية جامدة، بل يشكل بيئة حيوية تشابك فيها الأنشطة الإستثمارية و المالية و الإجتماعية التي ينعكس أداؤها بشكل مباشر على إستقرار الإقتصاد الكلي، و تتمثل الميزة الأهم في هذا النظام في توفر سكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، و كذل القضاء على السكن العشوائي، و مع التزايد المستمر في الطلب على السكن و المنشآت العقارية، برزت الحاجة التامة الى توفير مصادر تمويلية تلبي إحتياجات الأفراد و المؤسسات على حدا.

و يأتي هذا القطاع كأحد أهم الأنشطة التي ترتبط إرتباطا وثيقا بالتمويل، لما تكون عليه طبيعة المشاريع العقارية التي تحتاج الى رؤوس أموال ضخمة و آجال طويلة، حيث برزت الحاجة الى إستبدال طرق التمويل التقليدية ، خاصة بعد الأزمات المالية المتكررة التي كشفت عن هشاشة النظام التقليدي، و إفتقاره نوعا ما الى الأسس الأخلاقية، و عليه تظهر أهمية التمويل العقاري الإسلامي من خلال الصيغ التعاقدية التي تختلف تماما عن الأدوات التقليدية، حيث تعتمد على عقود مشروعة مثل المراجعة، المشاركة، الإجارة و غيرها من الصيغ التي تربط المعاملات المالية بالأصول العينية الحقيقية، مما يمنع المضاربات الوهمية و يحقق التوازن بين العائد المالي و التنمية العقارية بطريقة مرنة تتوافق مع متطلبات التنمية الإقتصادية و الإجتماعية خصوصا في المجتمعات الإسلامية و غيرها، و تعد هذه الوسائل الأساسية التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري خاصة.

فقد شهدت العقود الأخيرة صعودا لافتا للمصارف و الصيرفة الإسلامية كنموذج مالي و إقتصادي بديل، و هنا يكمن التحدي الذي يواجه الصيرفة الإسلامية في توفير آليات و أدوات مالية لها القدرة على تلبية الإحتياجات الإقتصادية، و تحقق في الوقت ذاته الإمتثال الشرعي المطلوب في إطار تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية، فعندما تكون الشريعة هي الموجه و الحاكم لمختلف أوجه النشاط الإقتصادي، تكون القواعد الفقهية و مقاصد الشريعة المصدر الأساسي للإبتكار، و هو ما يجعلها بيئة خصبة للتمويل و التنمية .

إشكالية الدراسة :

إن التوجهات الإقتصادية الحديثة و الصعود المتنامي للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية يستوجب إستجلاء الأبعاد و الآثار الفعلية للأدوات المالية الشرعية في تلبية متطلبات المشاريع العقارية و مدى قدرتها على تقديم حلول تمويلية مستدامة، و من هذا المنطلق يبرز التساؤل الجوهرى التالي : **ماهو الدور الذي تلعبه الصيرفة**

الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، و ما مدى مساهمة صيغها و آلياتها التمويلية في تلبية إحتياجات هذا القطاع ؟

و عليه ينبثق عن هذه الإشكالية المحورية الأسئلة الفرعية التالية :

1. فيما يتمثل الإطار الفكري و المفاهيمي للصيرفة الإسلامية، و ما هي أهم الصيغ و الآليات التمويلية التي تقدمها ؟
2. ماهي الطبيعة الإقتصادية للقطاع العقاري، وكيف تتكامل متطلباته التمويلية مع التمويل الإسلامي ؟
3. كيف تجسدت تطبيقات تمويل القطاع العقاري عبر الصيرفة الإسلامية في التجارب المقارنة لكل من السعودية، الإمارات العربية المتحدة، و الجزائر ؟

فرضيات الدراسة:

للإجابة على إشكالية الدراسة وكذا الأسئلة الفرعية تم صياغة الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** توفر الصيرفة الإسلامية منظومة متكاملة من الأدوات و الصيغ التمويلية المتنوعة القادرة على سد الفجوات التمويلية و تحقيق الإستقرار المالي من خلال ربط الإئتمان بالإقتصاد الحقيقي.
- **الفرضية الثانية:** يرتبط نمو و إستقرار القطاع العقاري إرتباطا وثيقا بمدى كفاءة توظيف و إستخدام صيغ التمويل الإسلامي نظرا لملائمتها لطبيعة المشاريع العقارية .
- **الفرضية الثالثة:** يظهر التباين في نجاح تجارب تمويل العقار عن طريق الصيرفة الإسلامية بين السعودية و الإمارات العربية المتحدة و الجزائر نتيجة لإختلاف الهياكل التنظيمية و كذلك الأطر التشريعية و كفاءة المؤسسات المالية الإسلامية لكل دولة .

أسباب إختيار الموضوع :

أهم الأسباب التي أدت الى إختيار و دراسة هذا الموضوع تتمثل في ما يلي :

- توافق و تماشي الموضوع مع طبيعة التخصص بالدرجة الأولى، حيث يعتبر من أهم المواضيع التي تخدم الإقتصاد.

- يعتبر موضوع التمويل العقاري بطريقة إسلامية ذو أهمية بالغة في الوقت الراهن خصوصا مع تطور مكانة الصيرفة الإسلامية.
- الميل الشخصي لدراسة طبيعة القطاع العقاري و طرق تمويله من ناحية إسلامية دينية.
- الرغبة في الإطلاع على تجارب مختلف الدول في هذه المجال و معرفة مستوى التطور الراهن .

أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة الى تحقيق الأهداف التالية :

- تأصيل المفاهيم المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و شرح طبيعة تكييف صيغها التمويلية المختلفة.
- إبراز طبيعة القطاع العقاري و خصائصه و أوجه الارتباط المالي و البنوي بينه و بين صيغ التمويل الإسلامي.
- الرغبة في معرفة و تحديد أكثر الصيغ الإسلامية ملائمة و تماشيا مع طبيعة الإستثمار في القطاع العقاري.
- تحليل دور الصيرفة الإسلامية بما تقدمه من خدمات و منتجات في تمويل القطاع العقاري .
- محاولة فهم وتحليل التمويل العقاري الإسلامي في الواقع الفعلي من خلال الإطلاع على تجارب متباينة و بيئات مختلفة من مختلف الجوانب.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية الدراسة عموما حول :

- الأهمية النظرية للدراسة لكونها تبحث في العلاقة بين قطاعين حيويين هما التمويل الإسلامي و القطاع العقاري من خلال التطرق الى مختلف جوانب الموضوع و محاولة توضيح إمكانية تكييف الصيغ التمويلية الإسلامية لتناسب مع طبيعة المشاريع العقارية .
- الأهمية التطبيقية حيث أنها تتيح من الناحية العلمية و الميدانية فرصة للإطلاع و الإستفادة من تجارب دولية ناجحة و قائمة في مجال التمويل العقاري الإسلامي.

حدود الدراسة:

- الحدود المكانية: عينة مكونة من ثلاث دول تشمل تجارب رائدة و هي السعودية ، الإمارات العربية المتحدة، و تجربة واعدة و هي الجزائر.

- الحدود الزمنية : تغطي الدراسة معطيات تقارير المصارف الإسلامية في السعودية و الإمارات و الجزائر خلال المدة الزمنية الممتدة بين 2020-2025.

صعوبات الدراسة :

- رغم السعي لإنجاز هذه الدراسة على أكمل وجه، إلا أن العمل عليها واجه بعض الصعوبات من أبرزها:
- ندرة الإحصائيات الرسمية المفصلة المتعلقة بصيغ التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر خلال الفترة 2020-2025، مما حد من إمكانية تحليلها بدقة .
- نظرا لتعدد صيغ التمويل الإسلامي و تنوع إستخداماتها في القطاع العقاري كان من الصعب الإحاطة و الإلمام بكل التفاصيل لكل صيغة على حدا .

منهج الدراسة:

- إعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، بإعتباره الأنسب لدراسة المفاهيم المرتبطة بالقطاع العقاري والصيرفة الإسلامية و أهم الصيغ التابعة لها، و تحليل دورها في تمويل العقار، إضافة الى منهج دراسة الحالة عند تناول مختلف تجارب الرائدة في هذا القطاع.

الدراسات السابقة :

- لقد سبق هذا الدراسة عدة دراسات التي كانت لها علاقة بشكل أو بآخر بموضوع دراستنا نذكر منها على سبيل الذكر لا الحصر ما يلي:

- دراسة عرعار الياقوت، "التمويل العقاري" مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة،

2009/2008

هدفت الدراسة الى إبراز مفهوم التمويل العقاري و أهميته في تنمية القطاع السكني و العقاري، مع توضيح مختلف الآليات و الصيغ المعتمدة في تمويل العقارات، كما وضحت الإطار القانوني المنظم للتمويل العقاري في الجزائر، كما توصلت الى أن التمويل العقاري يعد من أهم الأدوات الداعمة للإستثمار و التنمية العمرانية و تطوير السوق العقاري من خلال تلبية الطلب المتزايد على السكن.

- دراسة نادية عبد الرحيم ، " تطور الخدمات المصرفية و دورها في تفعيل النشاط الإقتصادي" مذكرة

ماجستير ، جامعة الجزائر 03، 2011.

حيث تناولت الباحثة فيها تطور الخدمات المصرفية و دورها في تفعيل النشاط الإقتصادي، كما تم التركيز فيها على التحليل الفقهي لمختلف الصيغ المستعملة في تمويل العقارات مع تبيان الضوابط الشرعية لكل صيغة لضمان توافقها مع أحكام الشريعة، مع تحديد الشروط الشرعية كضرورة إنتقال الملكية و الضمان.

- دراسة سليم موساوي، "مدى مساهمة صيغ التمويل المصرفي الإسلامي في تحقيق الإستقرار النقدي" أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، 2016.

هدفت هذه الدراسة الى إبراز دور الأدوات التمويلية الإسلامية في ضبط الإستقرار المالي، كما تناولت صيغ التمويل الإسلامي و التي تشكل بدورها النواة الأساسية لعملية التمويل العقاري الإسلامي.

- دراسة دوفي قومية، "دور الصيغ في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة" مقال في مجلة إقتصاد المال و الأعمال (03-04)، 2020.

التي تبحث في كيفية تطبيق صيغ التمويل الإسلامي (المراجعة، الإجارة المنتهية بالتمليك و الإستصناع) داخل المصارف و المؤسسات المالية في دولة الإمارات، ومدى نجاح هذه الصيغ في تلبية الطلب المتزايد على السكن و الإستثمار العقاري، كما تم التطرق في هذه الدراسة الى الخصائص التي جعلت تجربة الإمارات نمودجا متطورا من حيث مرونة المنتجات المالية و الدعم التنظيمي الذي تحظى به الصيرفة الإسلامية هناك، مما سمح للمصارف بالمساهمة بفعالية في تمويل المشاريع العقارية الكبرى.

بالنظر للدراسات السابقة تعد هذه الدراسة حلقة تكمل سلسلة البحوث التي تتناول موضوع التمويل العقاري الإسلامي، و مرجع جديد يستند عليه، و ما يميزها عن غيرها من الدراسات أنها تحاول الجمع بين معظم البحوث الفارطة لنستنتج منها و بصورة متكاملة من كافة الجوانب سواء النظري أو التطبيقي دور الصيرفة الإسلامية في تمويل قطاع العقار و مدى مرونة صيغها و ملائمتها لهذا القطاع. ولأنها تناولت بصفة خاصة تجربتين رائدتين في مجال الصيرفة الإسلامية وهما التجربة السعودية والتجربة الإماراتية ومحاولة إسقاط نتائجها على الجزائر.

هيكل الدراسة :

بغية تحقيق أهداف الدراسة و الإجابة على الإشكالية الجوهرية و إختبار الفرضيات، قسمت الدراسة الى مقدمة و خاتمة و ثلاثة فصول كما يلي:

يستعرض الفصل الأول الخلفية المفاهيمية و النظرية لكل من الصيرفة الإسلامية و صيغها التمويلية حيث تم التطرق فيه الى نشأة العمل المصرفي الإسلامي، و خصائصه و أهدافه الإقتصادية، مع التركيز الشرعي على شرح أهم الصيغ المتبعة في المصارف الإسلامية.

و يعالج الفصل الثاني موضوع القطاع العقاري و خصوصيته و أهميته، مع التركيز على تحليل قنوات الإرتباط المالي و البنوي بين متطلبات الإستثمار و الإنشاءات العقارية و مختلف الصيغ التمويلية الإسلامية التي تتوافق معها، و يمثل هذا الفصل حلة وصل بين الجانب النظري و الجانب التطبيقي.

أما الفصل الثالث و الأخير، فقد جاء لتقييم و تحليل واقع التطبيقات الفعلية و الميدانية للتمويل العقاري الإسلامي في الدول محل الدراسة، مع إستخلاص الآليات العملية لواقع التجارب المتطورة في هذا المجال و التي يمكن الإستفادة منها لتطوير هذا القطاع في الجزائر.

و في الأخير تنتهي الدراسة بخاتمة عامة تأتي لتلخيص و رصد أهم النتائج المتوصل إليها .

الفصل الأول :
الإطار النظري للصيرفة
الإسلامية

تمهيد :

تعد الصيرفة الإسلامية من أهم مظاهر التطور الذي شهده النظام المالي المعاصر، حيث برزت كبديل فعال للنظام المصرفي التقليدي القائم على الفائدة، وذلك استجابةً لمتطلبات الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا وتدعو إلى تحقيق العدالة الاقتصادية. وقد شهد هذا القطاع توسعاً ملحوظاً في مختلف دول العالم، نتيجة تزايد الإقبال على الخدمات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة، لما توفره من مبادئ قائمة على الشفافية وتقاسم المخاطر وتحقيق التنمية المستدامة .

وتستند الصيرفة الإسلامية إلى مجموعة من الصيغ التمويلية التي تميزها عن غيرها من الأنظمة المصرفية، حيث تعتمد على عقود شرعية مثل المراجعة، والمضاربة، والمشاركة، والإجارة، وغيرها من الصيغ التي تقوم على مبدأ الاستثمار الحقيقي بعيداً عن المعاملات الوهمية. وتساهم هذه الصيغ في تمويل مختلف الأنشطة الاقتصادية، سواء كانت تجارية أو صناعية أو زراعية، بما يعزز من دورها في دعم التنمية الاقتصادية.

وبناءً على ما سبق و للإحاطة بجميع جوانب الموضوع تم تقسيم الفصل إلى :

- المبحث الأول : إطار مفاهيمي للصيرفة الإسلامية

- المبحث الثاني : ماهية التمويل الإسلامي

- المبحث الثالث: صيغ و خدمات التمويل الإسلامي

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للصيرفة الإسلامية

تعتبر الصيرفة الإسلامية نظاما ماليا قائما على أساسيات الشريعة الإسلامية, حيث تمنع الفائدة و تعزز العدالة و المشاركة في المخاطر, يسعى هذا النظام إلى تقديم خيارات مالية تتماشى مع مبادئ و ضوابط الشريعة التي تهدف بدورها من خلال خصائصها و آليات عملها إلى تعزيز الاستقرار للاقتصاد و تنميته .

المطلب 01 : مفهوم الصيرفة الإسلامية

قبل ظهور الصيرفة الإسلامية كانت البنوك التقليدية المعتمدة على الفائدة هي المنتشرة و مع رغبة المسلمين في المعاملات المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، برزت الحاجة إلى إنشاء نظام مصرفي إسلامي يقوم على مبادئ الحلال و تجنب الربا. و في هذا المطلب سنتطرق إلى التعرف على نشأة و مفهوم الصيرفة الإسلامية .

الفرع 01 : : نشأة الصيرفة الإسلامية :

يعود ظهور المصارف الإسلامية الى سنة 1940م, عندما أنشأت في ماليزيا و باكستان صناديق إيداع تعمل بدون فائدة, ثم طبقت في مصر مع بداية الستينات و ذلك بتأسيس بنك الإيداع المحلي الإسلامي، ثم أعقب على ذلك محاولة ثانية في مصر وذلك بإنشاء بنك ناصر الإجتماعي عام 1971م، توالى بعد ذلك حركة تأسيس المصارف الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة، ثم تلاه قيام عدد من البنوك الإسلامية و الشركات الإستثمارية الإسلامية، ليلعب عدد المصارف الإسلامية في العالم 176 مصرفا سنة 1997.(زبدان، 2009، صفحة 3)

ثم توالى تأسيس المصارف الإسلامية في عديد من الدول الأوروبية نظرا للنجاح الباهر الذي حققته فلم تقتصر الفكرة على دول العالم الإسلامي فحسب مما أستخدم إنشاء مصارف مثل دار المال الإسلامي بسويسرا التي أنشئت سنة 1981م، و كذلك البنك الإسلامي الدولي بالدنمارك سنة 1983م , كما أنشئت بلكسمبورج "الشركة القابضة الدولية لأعمال الصيرفة الإسلامية" سنة 1978م.(سليمان ن.، 2009، صفحة 03)

كما قامت المؤسسة الأمريكية "سي تي جروب" بإنشاء مصرف إسلامي مستقل تماما و هو "سي تي بنك إسلامي" بالبحرين سنة 1996م برأس مال قدره 20 مليون دولار أمريكي , كما شهدت بريطانيا في سنة 2004م بإنشاء "بنك بريطانيا الإسلامي", وقد رافق التوسع في عدد البنوك الإسلامية ظهور عدد من المؤسسات الداعمة

للعمل المصرفي الإسلامي مثل "هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية" و "المجلس العام للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية". (زيدان، 2009، صفحة 04)

الفرع 02: مفهوم الصيرفة الإسلامية

لقد تعددت التعاريف حول الصيرفة الإسلامية التي حاولت تحديد ماهيتها، نظرا لأهمية مكانتها التي أصبحت جزءا من المنظومة المصرفية العالمية، و من أهم المفاهيم نجد :

- يطلق مصطلح الصيرفة الإسلامية أو كما يسميه البعض المصارف الإسلامية أو البنوك الإسلامية، فالمراد به "أنه مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها و نشاطها الإستثماري و إدارتها لجميع أعمالها بالشرعية الإسلامية و مقاصدها، وكذلك بأهداف المجتمع داخليا و خارجيا". (الرفاعي، 2009، صفحة 05)

- كما نقصد بالصيرفة الإسلامية "النظام أو النشاط المصرفي الذي يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، أين تعتبر جزءا من المالية الإسلامية في إطار النظام الاقتصادي الإسلامي، و تحظى بأهمية بالغة كونها وجدت مجالا لتطبيق فقه المعاملات المالية الشرعية في الأنشطة المصرفية". (العاني، 2013، صفحة 36)

- يقصد بالصيرفة الإسلامية كل أشكال الخدمات المصرفية القائمة على أساس مبادئ الشريعة الإسلامية، التي لا تسمح بأخذ أو دفع فوائد ربوية بل هي قائمة على مبدأ المشاركة في الأرباح و الخسائر، وتركز على تحقيق عوائد من خلال أدوات استثمارية تتوافق مع أحكام الشريعة. (النوري، 2009، صفحة 04)

رغم تعدد التعريفات حول الصيرفة الإسلامية إلا أنها ترمز إلى النشاط المصرفي الذي يتوافق مع الشريعة الإسلامية في مختلف تعاملاته، فهي تعتمد على عقود مالية بدل تبسيط العملية إلى مجرد قرض يفرض عليه سعر فائدة.

المطلب 02 : أهداف و خصائص الصيرفة الإسلامية

تتميز الصيرفة الإسلامية بخصائص مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية ، و تسعى من خلال أهدافها إلى تحقيق التوازن بين الربح و المصلحة الاجتماعية، عبر تقديم خدمات مالية تقوم على المشروعية و العدالة في المعاملات . و في هذا المطلب سنتطرق إلى التعرف على أهداف و خصائص الصيرفة الإسلامية .

الفرع 01 : أهداف الصيرفة الإسلامية

إن النظام المصرفي الإسلامي شأنه شأن أي نظام آخر لابد له أن يساهم في تحقيق جملة من الأهداف التي تظمن له الاستقرار في أداء وظائفه المرتبطة بمنهجه و شريعته, ومنه نذكر مايلي :

01 : الأهداف المالية :

1.1: حشد الموارد و تعبئة مدخرات المجتمع :

يعد تجميع الأموال و حشد المدخرات إحدى وظائف المصارف الإسلامية التي تقوم بها ودائعها بمختلف أنواعها (إدخارية أو استثمارية), ورغم تشابه هذه الوظيفة بين كل المصارف الإسلامية و التقليدية إلا أن حقيقة العلاقة فيما بينهما مختلفة ففي المصارف التقليدية العلاقة تقوم على أساس القرض (علاقة الدائن بالمدين) بينما في المصارف الإسلامية تقوم على أساس عقد المضاربة الفقهي سواء كانت مطلقة أم مقيدة، فرب المال هو المودع و المضارب هو المصرف و العائد المتحقق يتم تقاسمه بينهما حسب النسبة المتفق عليها في العقد.(تيقان، 2017، صفحة 126)

2.1: جذب الودائع و تنميتها :

يعد هذا الهدف من أهم أهداف المصارف الإسلامية حيث يمثل الشق الأول في عملية الوساطة المالية, و ترجع أهمية هذا الهدف إلى أنه يعد تطبيقاً للشريعة الإسلامية بعدم تعطيل الأموال و استثمارها بما يعود بالأرباح على المجتمع الإسلامي و أفرادها, وتعد الودائع المصدر الرئيسي لمصادر الأموال في المصرف الإسلامي سواء كانت مطلقة أم مقيدة أو تحت الطلب .(عريقات، 2010، صفحة 121)

3.1: استثمار الأموال:

يمثل استثمار الأموال الشق الثاني من الوساطة المالية, و هو الهدف الأساسي للمصارف الإسلامية حيث تعد الاستثمارات ركيزة العمل في المصارف الإسلامية لتحقيق الأرباح للمودعين أو المساهمين, وتوجد العديد من الصيغ الاستثمارية الشرعية التي تمكن إستخدامها لإستثمار أموال المساهمين و المودعين, على أن يأخذ المصرف في إعتباره عند إستثماره للأموال المتاحة تحقيق التنمية الإجتماعية. (عريقات، 2010، صفحة 122)

4.1: تحقيق الأرباح:

يهدف المصرف الإسلامي من خلال قيامه بمختلف عمليات التوظيف و الإستثمار إلى تحقيق الربح الذي يتم تقاسمه بين مختلف الأطراف المشاركة في العملية الإستثمارية و بحسب النسب المتفق عليها ، و الذي يعتبر عنصرا أساسيا لضمان الاستمرارية والديمومة في السوق المصرفية.(لعمش، 2012، صفحة 10)

5.1: تحقيق الأمان للمودعين :

على المصارف الإسلامية أن تولي اهتماما كبيرا لتحقيق عنصر الأمان ، ذلك أن المخاطر التي يتعرض لها المتعاملون معها تكون أكبر مقارنة بما يتعرض له المودعون في المصارف التقليدية التي تضمن لهم أصل الودائع و تمنحهم مبالغ إضافية تحسب على أساس سعر الفائدة ، في حين أن المصارف الإسلامية تقوم على أساس تقسيم الأرباح و الخسائر إن وقعت دون أن تقدم عائد محدد أو مضمون لأصحاب الودائع ، لهذا يعتبر عنصر الأمان عاملا مهما في كسب ثقة المودعين من خلال تمويل الإستثمارات التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية و تحقيق ربح مناسب لكلا المصرف و المودعين .(لعمش، 2012، الصفحات 10-11)

2 : الأهداف الخاصة بالمتعاملين

1.2: تقديم الخدمات و توفير التمويل للمستثمرين:

عندما تكون الخدمات المقدمة ذات جودة عالية فيما يكون في إطار الشريعة فهي الشهادة على نجاح المصرف الإسلامي و هدفا رئيسيا لإدارته، كما يجب توفير الأموال للمستثمرين أو إستثمارها من خلال شركات تابعة متخصصة أو إستثمارها مباشرة في الأسواق المحلية أو العالمية .(العزاوي، 2007، صفحة 12)

أ. توفير الأموال للمودعين :

حيث تعتبر ثقة المودعين عامل مهم لنجاح المصارف الإسلامية لذا يجب توفير سيولة نقدية دائمة لمواجهة احتمالات سحب ودائع من طرف العملاء و تلبية متطلبات الزبائن.(العزاوي، 2007، صفحة 12)

3: الأهداف الابتكارية :

1.3: تطوير الخدمات المصرفية :

يعد نشاط الخدمات المصرفية من المجالات الهامة للتطوير في القطاع المصرفي ، و على المصرف الإسلامي أن يعمل على ابتكار خدمات مصرفية لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ، و يجب على المصرف الإسلامي ألا يقتصر نشاطه على ذلك ، بل يجب عليه أن يقوم بتطوير الخدمات و المنتجات المصرفية التي تقدمها المصارف التقليدية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.(تيقان، 2017، صفحة 129)

2.3: ابتكار صيغ للتمويل :

حتى يستطيع المصرف الإسلامي مواجهة منافسة من جانب المصارف التقليدية في إجتذاب المستثمرين لابد أن يوفر لهم التمويل اللازم لمشاريعهم المختلفة، ولذلك يجب على المصرف أن يسعى لإيجاد الصيغ الاستثمارية الإسلامية التي يمكن من خلالها تمويل المشروعات المختلفة.(تيقان، 2017، الصفحات 128-129)

الفرع 02 : خصائص الصيرفة الإسلامية

للصيرفة الإسلامية خصائص عدة تميزه عن غيره من البنوك الأخرى نذكر أهمها في ما يلي :

1. عدم التعامل بالفوائد الربوية أخذ و عطاء:

إن أول ما يميز المصرف الإسلامي عن غيره من المصارف التقليدية هو استبعاد كافة المعاملات غير الشرعية من أعماله و خاصة نظام الفوائد الربوية، وبذلك ينسجم البنك الإسلامي بالبيئة المسلمة للمجتمع الإسلامي و لا يتناقض معها.(ناصر س.، 2010، صفحة 306)

2. الالتزام الكامل و التام بقاعدة الحلال و الحرام في نشاطاتها :

أي أن المصارف الإسلامية ينبغي عليها تجنب المال الحرام عند حصولها على الموارد و تجميعها لديها، إذ يجب أن تقتصر في تجميع الموارد هذه على المال الحلال فقط و أن تستخدم التي تتوفر لديها إلا في الاستخدامات الحلال في الشريعة الإسلامية .(الرحيم‘ نادية، 2011، صفحة 94)

3. التعامل بمبدأ الغرم بالغنم :

أي المشاركة في الربح و الخسارة, فالمصارف الإسلامية تبذل أقصى جهدها و إهتمامها من أجل تجميع أقصى قدر من المدخرات غير المستخدمة, أي المكتنزة إستنادا الى الشريعة الإسلامية التي تحرم الإكتناز.(الرحيم‘ نادية، 2011، الصفحات 94-95)

4. الطبيعة العقائدية :

تعتبر هذه الخاصية الميزة الأساسية للبنوك الإسلامية و التي تستمد منها الصفات الأخرى, فالبنك الإسلامي يستمد إيديولوجيته أي الإطار الفكري من العقيدة الإسلامية, فهي التي تشكل حدود و إطار العمل للمصرف الإسلامي.(تيفان، 2017، صفحة 123)

المطلب 03 : عمليات الصيرفة الإسلامية

تقوم الصيرفة الإسلامية على مجموعة من العمليات و الخدمات المالية التي تتوافق مع أحكام الشريعة ، و في هذا المطلب سوف نتعرف على العمليات التي تقوم بها المصارف الإسلامية .

الفرع 1: عمليات الإيداع في البنوك الإسلامية

تعتبر الوديعة أهم العمليات التي تقوم بها المصارف و تتلقى بمقتضاها الأموال من عملائها لتتمكن من القيام بمختلف عملياتها الائتمانية.

01: أنواع الودائع في البنوك الإسلامية:

1.1: الحساب الجاري (تحت الطلب) :

يعرف الحساب الجاري على أنه مبالغ مالية يتم إيداعها من الزبون في المصارف أو شبك الصيرفة الإسلامية, و يتم السحب عليها أو نقل ملكيتها كاملة أو إجراء منها في أي وقت, ويمكن التعامل مع هذه الحسابات بالوسائل المتاحة كالصكوك و التحويلات المصرفية و بطاقات الصراف الآلي ، ويتساوى هذا النوع من الودائع في المصارف وشبائيك الصيرفة الإسلامية مع وضعيتها في البنوك الربوية, من حيث إبرام عقد الإيداع و شكله وكيفية السحب والضمان الكامل لمبالغها الإسمية و عدم حصول صاحبها على أية أرباح و عوائد.(نصير، العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في الجزائر (رسالة دكتوراه)، 2024، صفحة 170)

أ - أحكام الحساب الجاري :

- تبقى الوديعة تحت تصرف أصحابها, حيث يمكنهم سحبها كليا أو جزئيا دون الحاجة الى إشعار مسبق .
- يلتزم المصرف الإسلامي بالوفاء بالمبلغ ولا يحق له أن يضع قيودا أو شروطا أمام المودعين أثناء سحبهم لودائعهم, بل يجب عليه أن يضمن رده في موعده أو في أي وقت.
- إذا تمت عملية الإيداع في الحساب صار المبلغ ملكا للمصرف أو شبك الصيرفة الإسلامية و أصبح في ذمته كدين لصاحب الحساب, فيحق له إستغلال هذه الودائع في تمويل مشاريعه الإستثمارية بالمنتجات الإسلامية, ولا شئ يمنع من ذلك سوى ما يتوقعه من عمليات السحب .(نصير, العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في الجزائر (رسالة دكتوراه), 2024, صفحة 172)

2.1 : الودائع الإدخارية :

الودائع الإدخارية و هي التي يحتفظ المودعون على أساسها بدفتر توفير تسجل فيه كافة عمليات السحب و الإيداع في الحساب وفق الشروط و القيود التي يضعها البنك, ولهذا الودائع في المصرف الإسلامي حالتان : (جعوتي, 2022, الصفحات 9-10)

- أ. حالة تفويض صاحب الوديعة للمصرف الإسلامي بإستثمارها, و هنا تأخذ شكل ودائع الإستثمار ويمكن للمصرف أن يقترح على المودع أن يستثمرها كلها أو جزءا منها .
- ب. حالة عدم التفويض و في هذه الحالة تأخذ الوديعة شكل و أحكام الودائع تحت الطلب.

3.1 : الودائع الاستثمارية:

و هي تلك الأموال التي يودعها أصحابها بقصد الإستثمار و الحصول على عوائد, وهذا النوع من العوائد لا يجوز ضمانها ولا ضمان عائدها, و إنما تكون إما مضاربة أو مشاركة بين المصرف الإسلامي و العميل, فهي تخضع للربح و الخسارة و هذا ما يميز الودائع في المصارف الإسلامية عن البنوك التقليدية, و تنقسم الودائع الإستثمارية إلى قسمين : (جعوتي, 2022, صفحة 9)

- أ. ودائع استثمارية عامة: حيث يفوض المودع المصرف الإسلامي في إستثمار هذه الوديعة حسب ما يراه مناسبا من غير تقييد, و يكون الإستثمار في هذه الحالة على أساس المضاربة المطلقة أو المشاركة.

ب. ودائع استثمارية مخصصة: وهي التي يشترط المودعون فيها على المصرف أن يستثمرها في مشاريع محددة يختارونها، و هنا يكون المصرف مخيرا بين أن يكون مجرد مسير لها و تحمل الخسارة على المودع و إن حصل الربح يكون له، و للمصرف حق في عمولة تسيير الحساب، أو أن يكون مشاركا مضاربا في العملية إن أراد و في هذه الحالة يتحمل المخاطرة مع المودع و له نصيب من الربح.

4.1: شهادات الإيداع الإسلامية:

تصدر المصارف شهادات إيداع أو ما يسمى شهادات استثمار بفئات و آجال مختلف، لتستخدمها في تمويل المشاريع المتوسطة، و تكون العلاقة بين المصرف و المودعين مبنية على عقد المضاربة، بحيث يتم توزيع الربح إما في نهاية المدة أو خلال فترات قبل تاريخ التسوية، فإن لم يتحقق الربح يتحمل الخسارة أصحاب الشهادة. (جعوي، 2022، صفحة 10)

الفرع 02: عمليات التمويل في البنوك الإسلامية

1: أشكال التمويل الإسلامية :

من أهم الصيغ التمويلية نجد ما يلي : (قعيد، دية، و عمارة، 2022، صفحة 204)

1.1 المشاركة : هو أسلوب تمويلي يقوم بموجبه البنك الإسلامي بتمويل المؤسسة بالمبلغ اللازم، مع توزيع الأرباح و الخسارة بينهما حسب ما هو متفق عليه مع أشركه في إدارة المشاريع و متابعتها ومنه فان هذه الصيغة تتيح للمشاريع فرص استثمارية أوسع وتطوير مختلف أشطتها .

2.1 المراجعة: وهو عقد بيع بين الطرفين يتم من خلاله بيع سلعة للطرف الثاني مقابل هامش ربح مع إضافة مبلغ الشراء، و يمكن لطرف الثاني الذي استلم السلعة أن يسدد ما هو مستحق عليه فوراً او خلال أقساط متفق عليها .

3.1 عقد البيع الآجل : وهو تسليم السلعة حاضرة مقابل ثمن مؤجل متفق عليه وعلى فائدته ، وفق شروط مضبوطة.

4.1 بيع السلم: و هو بيع أجل بعاجل، ويقصد بالآجل السلعة المتفق عليها أما العاجل فهو ثمنها، ويرخص بهذه الصيغة عند الضرورة .

5.1 عقد الإجارة : هو بيع خدمة أو منفعة بمدة و أجرة متفق عليها ،دون اشتراط الضمان على الخدمة المقدمة إلا في حالة التقصير و الإهمال.

6.1 الإستصناع: وهو عقد من عقود الاستثمار ، يتعهد بموجبه الصانع بصناعة شيء محدد وفق شروط و مدة معينة متفق عليها ، ويوفر هذا النوع من العقود للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة تمويلا كافيا لتلبية احتياجاتها.

الفرع 03: خدمات مصرفية أخرى:

و من أهم الخدمات المصرفية الأخرى نجد: (الشيخ، 2010، الصفحات 99-100-101)

1. **لاعتمادات المستندية:** يعرف الاعتماد المستندي بأنه تعهد كتابي صادر من المصرف فاتح الاعتماد بناءً على طلب من عميله (المستورد) لصالح المورد، يتعهد فيه البنك بدفع أو قبول كمبيالة مستندية مرفقاً بها مستندات الشحن، إذا طابقت تماماً لشروط الاعتماد. والاعتمادات المستندية خدمة مصرفية مستحدثة تحقق مصالح متبادلة مشروعة وتعمل على تيسير التجارة الخارجية بين الدول، وقد أمكن للبنوك الإسلامية تطبيقها بطريقة شرعية. ويتم تنفيذ الاعتمادات المستندية المغطاة بالكامل في إطار عقد الوكالة الشرعي بأجر، حيث يتقاضى البنك الأجرة على تنفيذ الاعتمادات فقط، أما الاعتمادات المستندية المغطاة غطاء جزئياً أو بدون غطاء فيتم تنفيذها من خلال عقدي المراجعة والمشاركة الشرعيين.

2. **خطابات الضمان:** يعرف خطاب الضمان بأنه تعهد كتابي يصدره البنك بناءً على طلب العميل لغرض معين لصالح طرف ثالث بمجرد أن يطلب المستفيد ذلك المبلغ من البنك ويظل هذا التعهد قائم خلال مدة معينة ويعبر عنها بفترة صلاحية الضمان.

3. **الأوراق المالية:** تقدم البنوك الإسلامية خدمة حفظ الأوراق المالية (الأسهم) أو بيعها وشرائها أو إدارة الاكتتابات ودفع الكوبونات مقابل عمولات معينة وهذا جائز شرعاً في إطار عقد الوكالة بأجر، ولا يجوز للبنك الإسلامي أن يتعامل بيعاً أو شراءً أو وساطة في السندات التي تعطي صاحبها فائدة ثابتة (فهي من الربا المحرم) سواء كان هذا التعامل لحساب البنك أو لحساب الغير، ومن الناحية الشرعية يجوز للبنك أن يتعامل في الأسهم بشرط أن لا تكون أسهم شركات تقوم على التعامل بالربا، أو يكون نشاطها محرماً

- كشركات بيع الخمر والخنزير، أو شركات يغلب الربا على معاملتها وأموالها، إذ أن السهم هو وثيقة تثبت ملكية صاحب الوثيقة لجزء مشاع من كل ما تملكه الشركة المساهمة، ومن أوجه التعامل الجائزة :
- أ. وكالة البنك عن الغير في الشراء بتلك الأسهم، وكالة البنك عن الغير في تحصيل قسائم أرباح الأسهم .
- ب. تكوين محفظة أوراق مالية من الأسهم وإدارة هذه المحفظة عن الغير فردا، أو جماعة.
- ت. تكوين محفظة أوراق مالية لحساب البنك نفسه .
- ث. حفظ الأسهم والأوراق المالية للغير مقابل أجر .

4 : الأوراق التجارية : يطلق ذلك على الكمبيالة والسند الاذني والشيك، ويقدم البنك خدمة تحصيل قيمة الأوراق التجارية وقيدتها في حساب العميل مقابل عمولة في إطار عقد الوكالة، هذا ويحظر على البنوك الإسلامية تقديم خدمة خصم الأوراق التجارية التي تقدم في البنوك التقليدية وذلك لاشتغالها على الربا .

5 : الصرف الأجنبي : وتعني بيع وشراء العملات الأجنبية على عمليات تبادل عملة دولة معينة خارج حدود تلك الدولة، ويقصد بالصرف بيع النقد بالنقد، وتقدم البنوك الإسلامية هذه الخدمة في ضوء عقد الصرف الشرعي والذي يشترط التقابض في مجلس العقد سواء تم ذلك في البنك مباشرة أو من خلال خصم العملة المحلية من حساب العميل وإضافة المعادل لها بالعملة الأجنبية بحسابه أو بحساب آخر أو تحويلها بناء على طلبه لبنك آخر في الداخل أو الخارج على أن يتم ذلك بسعر يومها، أما بيع وشراء العملات على أساس السعر الآجل فهو غير جائز لاعتماده على سعر الفائدة والذي هو من الربا المحرم .

6 التحويلات المصرفية : الحوالة في اللغة هي النقل ، و شرعا هي نقل الدين من ذمة إلى ذمة ، و تتكون الحوالة من المحيل و هو المدين و المحال و هو الدائن و المحال عليه وهو الذي يقوم بتسديد الدين و المحال به و هو الدين (طبري، 2012، صفحة 259)

- بالإضافة إلى الخدمات المصرفية السابقة الذكر تقوم المصارف الإسلامية بما يلي (طبري، 2012، صفحة 261)

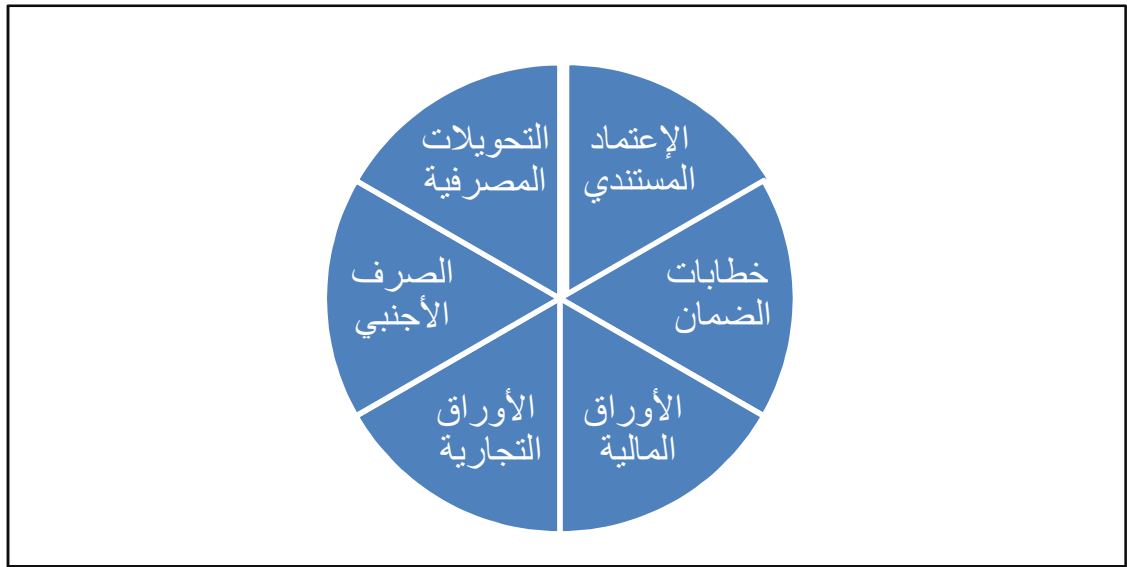
- أ. القيام بعمليات أمناء الاستثمار نيابة عن العملاء من توظيف وإدارة الأموال، ومثال على ذلك يتولى المصرف تحصيل أرباح الأسهم نيابة عن العميل، في حين يستفيد المصرف من عمولة معينة .
- ب. عرض أسهم الشركات للاكتتاب العام مقابل عمولة معينة .
- ت. تتولى نيابة عن الشركات المساهمة توزيع أرباح الأسهم مقابل عمولة .
- ث. شراء وبيع العملات الأجنبية الحاضرة مقابل عمولة يأخذها المصرف .

ج. تقديم الاستشارات للمشاريع لما للمصارف من خبراء .

ح. قبول الأمانات .

خ. تأجير الخزائن الحديدية.

الشكل رقم 1.1 : الخدمات المصرفية



المصدر: من إعداد الطالبان بإعتماد على المرجع السابق (الشيخ، 2010، الصفحات 99-100-101)

المبحث الثاني : ماهية التمويل الإسلامي

يعد التمويل الإسلامي أحد أهم النظم المالية المعاصرة التي استطاعت أن تثبت كفاءتها كبدائل أخلاقي وتنموي يعتمد على الشراكة الحقيقية وربط المال بالاقتصاد الحقيقي. فهو لا يقوم على مجرد إقراض الأموال مقابل فائدة، بل يركز على مجموعة من المبادئ والقيم المستمدة من الشريعة الإسلامية، والتي تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية والتوازن الاقتصادي.

المطلب 01 : مفهوم التمويل الإسلامي وخصائصه :

يعتبر التمويل الإسلامي نظاماً مالياً حديثاً مستمداً من أحكام الشريعة الإسلامية ، يهدف إلى تلبية الحاجات التمويلية بطرق مشروعة . و يتميز بجملة من الخصائص التي تقوم على العدل و التعاون و الابتعاد عن المعاملات المحرمة. ومنه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم التمويل الإسلامي و خصائصه .

الفرع 01: مفهوم التمويل:

لغة : التمويل مشتق من المال . و مُلِّتَ بعدنا تَمَلُّ و مُلِّتَ وتموَّلَت ، كلّه : كثر مَالُكَ (ناصر س.، 2002، صفحة 38)

إصطلاحاً : عرف التمويل على أنه :

- التمويل هو تخصيص الأموال بين أصحاب الفائض (أموال فائضة) وأولئك الذين يحتاجون إليها (أصحاب العجز). (فايزة، 2022، صفحة 7)

- التمويل هو أن يقدم شخص لآخر ثروة ، من نقود أو أشياء ليتخذ الآخر بشأنها قرارات استثمارية . أو بتعبير آخر ، أن يقدم شخص لآخر عناصر إنتاجية دون أن يطلب منه السداد الفوري لقيمتها .(خالد، 2013، صفحة 4)

- التمويل عبارة عن عملية مرتبطة بالنشاط المالي ، تشمل الأنشطة الاستثمارية أو شراء شيء ما أو توفير الأموال لغرض معين ، حيث تتمثل الوظيفة الرئيسية للتمويل في مساعدة الشركات أو المستهلكين على تحقيق أهدافهم من خلال توفير رؤوس أموال إضافية .(الكردى، 2023، صفحة 9)

وعليه و يمكن صياغة تعريف شامل للتمويل وهو كما يلي: التمويل هو عملية توفير وتوجيه الأموال أو الموارد من الجهات التي تمتلك فائضاً إلى الجهات التي تحتاجها، بهدف الاستثمار أو تحقيق أهداف اقتصادية معينة.

الفرع 02: مفهوم التمويل الإسلامي :

المفهوم الأول : عرف منذر قحف التمويل الإسلامي على أنه " تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الإسترباح من مالكةا إلى شخص آخر يديرها و يتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية " .(قحف، 2004، صفحة 12)

المفهوم الثاني : هو أن يقوم الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر إما على سبيل التبرع أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق طبيعة عمل منهما و مدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار الإداري و الاستثماري .(المغربي، 2019).

المفهوم الثالث : تقديم ثروة عينية كانت أم نقدية من أصحاب الفائض المالي إلى أصحاب العجز المالي ليدبروها ويتصرفوا فيها لقاء عائد نتيجة الأحكام الشرعية، وهو يقوم على عدم وجود الفوائد الربوية .(عياش و مناصرة، 2016، صفحة 116)

المفهوم الرابع : تقديم ثروة عينية أو نقدية إما على سبيل اللزوم أو التبرع أو التعاون أو الاسترباح من مالكةا إلى شخص آخر يديرها و يتصرف فيها لقاء عائد معنوي أو مادي تحت عليه أو تبيحه الأحكام الشرعية . (فرحان، 2011، صفحة 31)

و أكثر تعبير تقارباً مع مفهوم التمويل الإسلامي التمويل الإسلامي هو عملية تقديم الأموال أو الأصول العينية أو النقدية من أصحاب الفائض المالي إلى أفراد أو مؤسسات تحتاج إلى التمويل، بهدف استثمارها وإدارتها بطريقة مشروعة تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك من خلال صيغ قائمة على التعاون والمشاركة وتقاسم الأرباح والخسائر، بعيداً عن التعامل بالفوائد الربوية، بما يحقق منفعة مادية أو معنوية لجميع الأطراف.

الفرع 03: خصائص التمويل الإسلامي : يمكن استخلاص أهم خصائص التمويل الإسلامي فيما يلي (سعدية، 2015، الصفحات 54-55)

1: **استبعاد التعامل بالربا أخذا و عطاء :** تستند هذه الخاصية إلى القاعدة الخاصة بحرمة الربا و حرمة التعامل به و ذلك في قوله تعالى : " وأحل الله البيع وحرم الربا " البقرة 274

وتعتبر هذه الخاصية من أهم الخصائص التي تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية فهي تمنع الظلم و تحد من تركيز الثروة و تحد من البطالة و تضمن حق الفقير في تنمية موارده و مواهبه و إبداعاته.

2 : **توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي:** من أهم الخصائص التي تميز التمويل الإسلامي الاستثماري هو توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي الذي يهدف إلى امتزاج عناصر الإنتاج ببعضها البعض وبالتالي فإن أي ربح ينتج عن هذا الاستثمار يكون ربح حقيقي يظهر في زيادة عناصر الإنتاج، مما يبين قدرة مصادر التمويل الاستثماري الإسلامية على تنمية طاقات المجتمع وموارده وقدراته.

3 : **توجيه المال نحو الإنفاق المشروع:** يجب أن يكون التمويل في مشاريع مباحة من وجهة نظر الشرع فلا ينفق على المشاريع المخالفة لمقاصد الشارع الحكيم والتي تؤدي إلى مفسدة الفرد والمجتمع.

4 : **التركيز على توجيه سلوك الفرد نحو الأخلاق الفاضلة:** من خصائص التمويل الإسلامي هي تربية روح الفرد على الأخلاق الفاضلة والصفات الحسنة فهو يربي فيه صفات الأمانة والثقة بالنفس والإخلاص والإتقان في العمل مما يوفر فرص أكبر لنجاح المشروعات وبالتالي نجاح عملية التنمية.

5 : **التركيز على طاقات الفرد ومهاراته و إبداعاته:** إن من أهم خصائص التمويل الإسلامي تنمية طاقات الفرد والتركيز على حاجاته ومهاراته الريادية والإبداعية بحيث يكون التمويل الإسلامي قاعدة الانطلاق لهذه الطاقات والإبداعات التي يعول عليها في تقدم المجتمع.

المطلب 02 : أنواع التمويل الإسلامي

يشمل التمويل الإسلامي عدة أنواع وصيغ تمويلية صممت لتلبية متطلبات الأفراد و المؤسسات وفق أحكام الشريعة الإسلامية . و في هذا المطلب سنتطرق إلى أنواع التمويل الإسلامي.

يمكن التمييز في أنواع التمويل الإسلامي بين نوعين من التمويل في الاقتصاد الإسلامي هما التمويل التجاري والتمويل المالي، فتسمى عملية التمويل التي تكون فيها سلطة رب المال ضئيلة ويترك فيها القرار الاستثماري إلى الطرف المستفيد من التمويل بالتمويل المالي، بينما التمويل التجاري يكون في الحالات التي يتمتع بها رب المال بكل صفات التاجر، ففي التمويل المالي يمكن لرب المال أن يقرر في شيئين فقط هما : (قدي، 2009، صفحة 4)

1. اختيار الطرف المدير وتحديد الشروط العامة للعلاقة التي تربطه معه، ومنها نوع النشاط الاستثماري ومجاله

2. أو اختيار الأصل الثابت الذي يتم استثماره، إضافة إلى الطرف المدير.

أما في التمويل التجاري فرب المال يتحلى بصفة التاجر كاملة أي أنه يتخذ القرار الاستثماري بمفرده، من ذلك اختيار السلعة التي يشتريها ثم يبيعها أو تأجيرها للطرف المستفيد من التمويل، الذي قد يستفيد من السلعة استهلاكاً أو استغلالاً ويترتب عليه بذلك التزامات لصاحب السلعة .

من خلال ما سبق، يمكن القول بأن التمويل التجاري يقوم على البيع، في حين أن التمويل المالي هو تعاون بين رأس المال والعمل، وأهم ما يميز بين النوعين أن الأول لا يمكن أن يحل محل الثاني لأنه لا يسد الحاجات التي من أجلها أبيع التمويل المالي، ولأنه لا يستطيع استيعاب كل الظروف التي تطرأ على عمليات التمويل، بالإضافة إلى هذا يوجد نوع آخر من التمويل في الاقتصاد الإسلامي قائم على التعاون والبر والإحسان، يسمى بالتمويل التعاوني أو التكافلي، فالتعاون والبر والإحسان خصال حثت عليها الشريعة الإسلامية من أجل وحدة المجتمع ومحاربة الطبقة والفقير فيه، ونلمس هذا النوع من التمويل في أموال الهبة والوقف والقرض الحسن، وتحت كل نوع من هذه الأنواع المذكورة توجد مجموعة من الصيغ التمويلية التي تختلف كل منها عن الأخرى، هذا ما يجعل التمويل الإسلامي يغطي كافة احتياجات الممول والمستفيد من استيعاب جميع الظروف الممكنة لأي مشروع كان.

المطلب 03: موارد التمويل الإسلامي

تعد موارد التمويل الإسلامي الأساس الذي تعتمد عليه المؤسسات المالية الإسلامية في ممارسة أنشطتها المختلفة، إذ توفر الأموال اللازمة لتقديم الخدمات و التمويلات وفق أحكام الشريعة الإسلامية ، و بما يحقق الإستقرار و التنمية الإقتصادية .ومنه سنتطرق في هذا المطلب إلى موارد التمويل الإسلامي.

الفرع 01: مصادر التمويل الذاتي (الادخار)

لقد شدد الإسلام على أهمية الادخار وضرورته في العملية التنموية؛ فتحريم الاكتناز في الإسلام من جهة، وأثر الزكاة في تنبيه الأموال العاطلة وحثها على الاستثمار من جهة أخرى، يمثلان عاملين أساسيين في حفز المدخرات الفائضة عن حاجة الفرد المسلم للمشاركة في الاستثمار، أو الإقراض الحسن، أو الإنفاق على أوجه الخير الكثيرة؛ حيث أن اقتطاع جزء من الدخل واكتنازه أو إيداعه في المصرف بانتظار المقترضين يعد عملية مذمومة لا تستوجب المكافأة، بل تعرض صاحبها لتآكل المال بفعل الزكاة، أما التصرف الذي يقره ويحترمه الاقتصاد الإسلامي ويشجع عليه، فهو ذلك الذي يتمثل في إنفاق الدخل على الحاجات الشخصية دون إسراف، وفي أوجه البر والإحسان وإقراضه على أساس القرض الحسن، واستثمار ما يفيض عن ذلك، ومن هنا يبدو أن هناك مجموعة من العوامل تتحكم في سلوك الفرد في الإسلام فيما يتعلق بالاستهلاك والادخار والاستثمار هي إلغاء نظام الفائدة، تحريم الاكتناز، أثر الزكاة الحاث على عدم تعطيل الأموال، التوسط في الاستهلاك، الإقراض الحسن، فمع غياب نظام الفائدة في الإسلام لن تقوم عملية الادخار دون استثمار، فالمدخرات لا يجوز اكتنازها، كما لا يجوز إقراضها بفائدة.(فلاق، 2010، صفحة 62)

الفرع 02: مصادر التمويل الإلزامي

- الدولة :ونعني به قدرة الدولة على توظيف ملكاتها وموابعها في استثمار الموارد، واستغلالها اقتصادياً وفق معايير العلم ومنطقه، وقدرتها على التثمين والتفاعل مع قوانين الإنتاج والتنمية، سواء كان هذا باعتماد الخطط والبرامج، أو من خلال دراسات الجدوى الاقتصادية، وكلفة المشاريع، ومقدرات توظيف الأموال، والإنفاق الاستثماري، والعوامل المؤثرة في التوظيف والاستهلاك؛ من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة والمتوازنة وتمويل المشروعات المختلفة .

- الزكاة :تتبع أهمية الزكاة كمصدر من مصادر التمويل الإسلامي من آثارها الاقتصادية والاجتماعية وآثارها الروحية، فمن آثار الزكاة أنها من أهم الأدوات الإسلامية التي تساهم في إعادة توزيع الثروة بين كافة أفراد المجتمع، إضافة إلى أنها أداة إسلامية فاعلة في توجيه المال نحو الاستثمار والتنمية وبالتالي فهي تنمي الثروات وتحد من البطالة .وتعتبر الزكاة أداةً لتوفير السيولة اللازمة لتمويل التنمية من جانبين على الأقل:

الأول ويتمثل في وفرة الحصيلة، الأمر الذي يجعلها مصدرا مهما للأموال، أما الثاني فيتمثل في الدور الاستثماري للزكاة، بحيث أن لها وظيفة إنتاجية تتمثل في استثمار جزء من حصيلتها في مشاريع إنتاجية لتشكيل مصدر دخل دائم ومتجدد لمستحقيها، فبقدر تزايد الكفاءة التحصيلية للإيرادات الزكوية بقدر تزايد طاقتها التمويلية لمصارفها المحددة والمتنوعة في آن واحد، الأمر الذي يضمن انسياب قدر من السيولة إلى المجالات الأساسية، وهذا يخفف ويحد من اللجوء إلى الأدوات المالية التي تزيد من الاضطرابات الاقتصادية، وتساهم مؤسسة الزكاة بصورة مباشرة في التقليل المتوالي من تنامي ظاهرة الفقر والبطالة من خلال توفير تمويل مجاني لأصحاب المشروعات الكفائية، وهي تلك المشروعات التي تهدف إلى إخراج شريحة واسعة من حالة الفقر والاحتياج إلى حالة القدرة والاستغناء في مجال تأمين الاحتياجات الكفائية للإنسان.

ثالثا : مصادر التمويل الاستثماري

يقصد به إعطاء المال من خلال إحدى صيغ الاستثمار الإسلامية من مضاربة، مشاركة، مساقاة، مزارعة، إجارة، وغيرها. (فلاق، 2010، صفحة 66)

المبحث الثالث : صيغ و خدمات التمويل الإسلامي :

تعد صيغ و خدمات التمويل الإسلامي من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النظام المالي الإسلامي ، حيث تهدف إلى تلبية حاجات الأفراد و المؤسسات وفق أحكام الشريعة الإسلامية . وتنوع صيغها يساهم في دعم الإستثمار وتحقيق التنمية الإقتصادية بعيدا عن المعاملات الربوية .

المطلب 01 : صيغ التمويل القائمة على الشراكة :

تعد صيغ التمويل القائمة على الشراكة من أهم الصيغ التي يقوم عليها النظام المالي الإسلامي ، حيث تركز على مبدأ تقاسم الربح و الخسارة بين الأطراف المتعاقدة ، بما يحقق العدالة و يعزز روح التعاون . و تتميز هذه الصيغ بربط التمويل بالنشاط الحقيقي بعيدا عن المعاملات الربوية . و في هذا المطلب سنتطرق إلى صيغ التمويل القائمة على الشراكة .

الفرع 01: التمويل بالمضاربة :

تعتبر المضاربة من أهم صيغ التمويل الإسلامي التي تقوم على التعاون بين طرف يقدم المال و الآخر يقدر العمل و الخبرة ، بهدف تحقيق الربح بطريقة مشروعة وفق أحكام الشريعة الإسلامية .

01: مفهوم المضاربة :

لغة: تعني الضرب والسعي في الأرض لطلب الرزق وتعني أيضا القطع، أي أن يقتطع رب المال جزء من ماله ويعطيه للمضارب ليتاجر فيه. والضرب في الأرض (بمعنى السير فيها)، وفي القاموس المحيط، ضارب له أي اتجر في ماله. والمضاربة لغة أهل العراق، أما القراض فلغة أهل الحجاز، وهما اسمان لمسمى واحد. (موساوي، 2016، صفحة 98)

اصطلاحا: تعرف المضاربة على أنها: عقد على الاشتراك في الربح الناتج عن مشروع يكون المال فيه من طرف (يسمى صاحب العمل أو رب المال) و العمل من طرف آخر (يسمى المضارب). (قندوز، 2019، صفحة 97)

مفهوم الثاني : المضاربة أو القراض هي اتفاق بين طرفين، يبذل أحدهما فيه ماله ويبذل الآخر جهده ونشاطه في الاتجار والعمل بهذا المال، على أن يكون ربح ذلك بينهما على حسب ما يشترطان، من النصف أو الثلث أو الربع... إلخ، وإذا لم تربح الشركة لم يكن لصاحب المال غير رأس ماله، وضاع على المضارب كده وجهده، لأن الشركة بينهما في الربح، أما إذا خسرت الشركة فإنها تكون على صاحب المال وحده ولا يتحمل عامل المضاربة شيئاً منها مقابل ضياع جهده وعمله، إذ ليس من العدل أن يضيع عليه جهده وعمله ثم يطالب بمشاركة رب المال فيما ضاع من ماله مادام ذلك لم يكن عن تقصير وإهمال. (سعدية، 2015، صفحة 104)

وبناء على ما سبق توصلنا إلى أن المضاربة هي عقد بين طرفين، يقدم أحدهما المال والآخر العمل، ويتقاسمان الربح حسب الاتفاق، بينما يتحمل رب المال الخسارة ويخسر المضارب جهده فقط.

02: دليل مشروعية المضاربة:

• من القرآن الكريم :

- قوله تعالى : « وإذا ضربتم في الأرض فليس عليكم جناح أن تقصروا من الصلوات إن خفتم أن يفتنكم الذين كفروا إن الكافرين كانوا لكم عدوا مبينا » سورة النساء الآية 100

- وقوله تعالى الله « وءآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله » سورة المزمل الآية 18

• من السنة النبوية:

- فقد وردت عدة أحاديث نبوية تؤكد مشروعية المضاربة فقد ورد عن صهيب رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: "ثلاث فيهن البركة: البيع الى أجل، والمقارضة، وخلط البر بالشعير للبيت لا للبيع". رواه ابن ماجه

وإستندا من القرآن و السنة تتضح أن المضاربة من المعاملات المشروعة في الإسلام، إذ تقوم على مبدأ العمل والكسب الحلال، وقد أُجيزت لما فيها من تعاون بين الناس وتحقيق للمصلحة، كما أنها من العقود التي تحمل الخير والبركة في التعاملات المالية.

03: شروط المضاربة: للمضاربة شروط لصحتها ، وهي تتعلق بالأركان الثلاثة للمضاربة، وتتمثل في الطرفين، الصيغة والمحل :

1.3: الطرفين : وهما صاحب المال و العامل ، و يشترط فيهما أهلية التصرف ، وهو من لا حجر عليه ، فمن كان محجورا عليه لصغر أو سفه أو جنون لا تصح مباشرته لهذا العقد .
و لا يعتبر الإسلام المتعاقدين أو إحداهما شرطا في هذا العقد فلا بأس بمضاربة أهل الذمة و المستأمنين من اليهود و النصارى شرط أن تتحقق الرقابة على أعمال المضاربة من قبل المسلم ؛ حتى يضمن سلامة هذه الأعمال من الربا و الربية .(صلاح، 2005، صفحة 3)

2.3: الصيغة (الإيجاب و القبول) : تتكون صيغة المضاربة من الإيجاب و القبول ، فالإيجاب هو الكلام الذي يصدر أولا من أحد المتعاقدين لإنشاء التصرف ، و القبول هو ما يصدر ثانيا لإتمام العقد ، و يشترط في صيغة المضاربة ما يلي :

أ . أن تكون بالفاظ صريحة مثل "ضاربتك " أو "قارضتك" أو أي ألفاظ تشير بوضوح الى المضاربة .
ب . أن يوضح رب المال للعامل كيفية التصرف في المال بما يتوافق مع أعمال التجارة المعتادة ، فإذا اقتصر الإيجاب على البيع أو الشراء فقط ، فقد يكون العقد فاسدا إلا إذا تجاوز ذلك إستحسانا .
ت . يجب أن يحدد رب المال حصة العامل من الربح بوضوح مثل "لك النصف" أو "لك الثلث" ، و إذا لم يذكر الربح بوضوح أو عيّن جزء معين من رأس المال كربح يكون العقد فاسدا .
ث . يجب أن يتم الإيجاب و القبول في نفس مجلس العقد ، فإذا انصرف أحد المتعاقدين قبل القبول لا ينعقد العقد .

ج . يجب أن يتوافق القبول مع الإيجاب تماما ، فأى اختلاف بينهما يؤدي إلى عدم انعقاد العقد ، و يمكن التعاقد لفظا أو بكتابة العقد ، أو عبر وسائل الاتصالات الحديثة .(صبرينة، 2024، صفحة 137)

3.3: المحل : و هو أهم ركن من أركان المضاربة و يتكون من ثلاث عناصر: (خالد، 2013، صفحة 123)
أ . رأس المال : و يشترط أن يكون رأس المال معلوم القدر و الجنس و الصفة عند التعاقد ، و أن يكون نقدا على رأي الجمهور ، و أن لا يكون دينا على رب المال ، و يجب تسليم المال عند التعاقد .
ب . العمل : و هو على ثلاثة أشكال :

- نوع من العمل متعارف عليه يملكه المضارب ضمنا بمقتضى العقد .
- نوع يمكن للمضارب القيام به إذا ترك رب المال الحرية له في ذلك ، كأن يعطي له الحق في حرية التصرف .

- نوع لا يمكن للمضارب القيام به إلا إذا نص عليه العقد صراحة ، كالإستدانة و الهبة .
 ت . الربح : و يشترط فيه أن يكون نسبة كل طرف معلومة عند التعاقد و أن يكون جزءا شائعا من الربح و ليسا مبلغا محددًا من المال ، و الخسارة يتحملها رب المال وحده إن لم تكن نتيجة تقصير أو تعدي من المضارب ، فإن حدث تقصير أو تعدي من المضارب ، يصبح ضامنا لرأس المال .

الفرع 02: التمويل بالمشاركة :

يستند التمويل بالمشاركة إلى مبدأ الشراكة بين الأطراف في رأس المال و العمل ، و يعد من الصيغ التمويلية التي تعتمد الصيرفة الإسلامية لتحقيق الإستثمار المشروع و تقاسم الأرباح و الخسائر بصورة عادلة .

1: مفهوم المشاركة :

- لغة : مصدر من كلمة "شرك" بمعنى إشتراك ، و هي تعني الخلط و المزج ، و يأتي لفظ "الشركة" بفتح الشين و كسر الراء ، أو بكسر الشين و سكون الراء ، و الأول أفصح ، و يستخدم هذا المصطلح للإشارة إلى مخالطة الشريكين . (صبرينة، 2024، صفحة 132)

- اصطلاحا : فالشركة أو المشاركة عقد بين إثنتين فأكثر على أن يكون الأصل ، أي رأس المال و الربح مشتركا بينهما . و المقصود بالمشاركة هنا ما يعرف في الفقه الإسلامي بشركة العنان ، و هي إشتراك إثنتين أو أكثر في رأس المال على أن يتجرأ فيه و الربح بينهما على أن يتفقا ألا يتصرف أحدهما إلا بإذن صاحبه ، و ذلك أن كلا منهما أخذ بعنان صاحبه . (بشناقي، 2009، صفحة 67)

-عرفت أيضا على أنها : عقد يلتزم بموجبه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاستثمار ذلك المشروع واقتسام ما ينشأ عنه من غنم أو غرم.(أباه، 2022، صفحة 292)
 - و بالإستناد على التعريفات المقدمة ، يمكن القول أن المشاركة هي اتفاق بين شخصين أو أكثر يقوم على اشتراكهم في المال أو العمل بهدف الإستثمار، حيث يتقاسمون الأرباح والخسائر حسب ما يتم الاتفاق عليه، وتقوم على مبدأ التعاون والمشاركة في إدارة المشروع.

2: دليل مشروعية المشاركة : اتفق العلماء على مشروعية عقد المشاركة و إستدلو على ذلك من القرآن و السنة من حيث :

• من القرآن الكريم : قال تعالى : " و إن كثيرا من الخطاء ليبغي بعضهم على البعض إلا الذين آمنوا و

عملوا الصالحات و قليل ما هم " سورة ص الآية 23

- من السنة النبوية: ما روى أبو داود و عن أبي هريرة رضي الله عنه عن رسول الله صلى الله عليه و سلم يقول (أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه ، فإذا خان أحدهما صاحبه خرجت بينهما). (سليمان أ.، صفحة 256)

3: شروط صيغة التمويل بالمشاركة :

يتميز عقد المشاركة بالعديد من الشروط و العناصر أهمها :

1.3: العاقدین :

- أن يكون كل شريك أهلا للتوكيل ، أي أن يكون متمتعا بالأهلية التي تمكنه من أن يكون أصيلا على نفسه ووكيلا عن غيره من الشركاء . (سعدية، 2015، صفحة 102)

2.3: محل العقد: والشروط ال واجب توفرها حسب كل عنصر من محل العقد ما يأتي: (موساوي، 2016، صفحة 105)

3.3: رأس المال: يشترط في رأس المال، المتمثل في حصص الشركاء:

أ : أن يكون رأس مال المشاركة معلوم القدر والصفة، أن تكون حاضرة عند التعاقد، ولا تكون دينا على ذمة أحد الشركاء،

ب : ولا يشترط ولكن يفضل خلط أموال الشركاء ليكون الضمان مشتركا، كما لا يشترط التساوي بين حصص الشركاء،

ت : أن لا يضمن أحد الشركاء مال ال شركة أو حصة الشريك أو الشركاء الآخرين من رأس المال، فلا يضمن الشريك المال إلا إذا تعدى أو قصر.

- 4.3: الربح أو الخسارة: يُشترط في الربح أن يكون معلوم المقدار، فجهله من قبل أحد الطرفين يفسد العقد؛ كما يشترط:

أ : أن يكون الربح موزعا بين المتشاركين بحصة شائعة منه في الجملة لا مبلغا مقطوعا.

ب : توزيع الخسائر بنسبة مساهمة كل طرف في رأس المال ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك.

ت :- ليس للشريك حق التبرع بمال الشركة أو الإقراض أو الهبة أو الإعارة.

• 5.3: العمل: والشروط الواجب توفرها في العمل ما يأتي:

- أ : العمل حق لكل الشركاء، ولا يجوز اشتراط أن يختص أحدهم بالعمل،
 ب : ليس للشريك التبرع بمال الشركة أو الإقراض أو الهبة أو الإعارة إلا بإذن صريح؛
 ت : يجوز للشريك إبطاع المال (أي إعطائه إلى آخر لبيعه أو يشتري به على أن يرد الثمن والربح دون مقابل)، ويجوز المضاربة به، والعمل بما جرى به العرف بين التجار وبما لا يخالف الشرع.

الفرع 03 : التمويل بالمزراعة :

يعتبر التمويل بالمزراعة من صيغ التمويل الإسلامي المرتبطة بالنشاط الفلاحي حيث يقوم على اتفاق صاحب الأرض و المزارع لتقاسم المحصول وفق نسبة محددة بما يحقق التعاون و الاستفادة المشتركة .

1: مفهوم الزراعة :

لغة : مصدر من زرع ،يزرع، زرعاً ، يقال زرع الحب زرعاً و زراعة ، اي بذره ، و زرع الأرض ، اي حرثها للزراعة ، وزارعه ، اي عامله بالمزراعة .(رشوان، 2025، صفحة 5)

إصطلاحاً : عقد من عقود الاستثمار الزراعي يتم في إطاره المزج والتأليف بين أهم عوامل الإنتاج الزراعي، وهما عنصر الأرض وعنصر العمل، وبين وسائل الإنتاج والبذور والأسمدة، بحيث يقدم المالك الأرض والبذور والأسمدة ووسائل الإنتاج إن أمكن، ويقوم المزارع بالعمل الزراعي، على أن يكون الإنتاج بنسبة معينة لكل منهما ، كما قد تكون الأرض من المالك والعمل والبذور والآلات من قبل العامل، وتكون النسبة معدلة حسب مساهمة كل واحد في الجهد الاستثماري والاستغلالي للأرض الزراعية . كما تعرف على أنها شركة بين طرفين أحدهما برأس المال الثابت ممثلاً في الأرض وقد يقدم معه أصلاً متداولاً كالبدور، والثاني يبذل الجهد و العمل على المزروع، على أن يشتركا بجزء مشاع من المحصول الناتج.(سارة، 2023، صفحة 566)

و منه فالمزراعة هي عقد استثماري زراعي بين مالك الأرض والمزارع، حيث يقدم المالك الأرض والبذور ووسائل الإنتاج، ويقوم المزارع بالعمل الزراعي، ويتقاسمان الناتج الزراعي حسب نسبة متفق عليها تعكس مساهمة كل طرف في المشروع.

2: دليل مشروعية المزارعة :

- من السنة النبوية : روى البخاري ومسلم في صحيحيهما عن ابن عمر - رضي الله عنهما - أنه قال: "أعطى النبي ﷺ خيبر اليهود أن يعمّلوها ويزرعوها، ولهم شَطْر ما يخرج منها" صحيح البخاري الحديث رقم 2499، صحيح مسلم حديث رقم 1551 .

3: شروط عقد التمويل بالمزارعة : يشترط في المزارعة بالإضافة إلى المتعاقدين و الإيجاب و القبول ما يلي :

(معاينة و سالمي، 2018، صفحة 891)

- تحديد الأرض محل الزراعة و تسليمها لمن عليه واجب العمل .
- أن يكون البذر من صاحب الأرض حتى يكون رأس المال كله من أحدهما قياسا على المضاربة
- الإتفاق على الشيء المزروع مالم يفوض الزارع تفويضا شاملا ، وهذا قياس على المضاربة المقيدة و المطلقة .
- الإتفاق على كيفية توزيع العائد و أن يكون نصيب كل منهما جزءا شائعا من الغلة كالنصف أو الثلث أو الربع .
- الإتفاق على أجر انتهاء العقد أي مدة المزارعة .

الفرع 04 : التمويل بالمساقاة :

تعد المساقاة من العقود التمويلية الإسلامية التي تستخدم في المجال الزراعي ، و تعتمد على الشراكة بين صاحب الأشجار و العامل في رعايتها مقابل اقتسام الناتج بينهما بنسبة متفق عليها .

1: مفهوم المساقاة :

لغة : مأخوذة من الفعل سقى ، يسقي ، سقيا ، و المساقاة اسم مصدر منه ، يقال : سقيت الزرع سقيا ، فأنا ساق ، أي رويته بالماء ، و الإستسقاء هو طلب السقي .(رشوان، 2025، صفحة 44)

إصطلاحا: تعرف المساقاة بأنها معاقدة دفع الأشجار إلى من يعمل فيها على أن الثمر بينهما، أوهي عبارة عن العقد على العمل ببعض الخارج، وبعبارة أخرى هي دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره .(نصار، 2010، صفحة 59)

- كما تعرف بأنها دفع صاحب الشجر شجره إلى شخص آخر يصلحه ويشرف عليه مقابل جزء من ثمر الشجر، والمراد بالشجر كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة، أي يتشارك صاحب الأشجار بأشجاره مع عامل يقوم بسقي هذه الأشجار وعمل ما تحتاج إليه مقابل جزء معلوم من الثمار ، وإن كانت هناك خسارة كفساد الثمار ، يخسر صاحب الأشجار محصوله و يخسر العامل مجهوده .(الغاني و قسول، 2017، صفحة 67)

و منه فالمساقاة هي عقد يقدم فيه صاحب الشجر أشجاره إلى شخص آخر ليعتني بها ويسقيها، ويتقاسمان الثمر الناتج بنسبة متفق عليها، بحيث يخسر كل طرف ما بذله إذا تلف المحصول .

2 : دليل مشروعية المساقاة :

من السنة النبوية :

- عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه و سلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع صحيح البخاري 2328 ، صحيح مسلم 1551
- عن أبي هريرة رضي الله عنه قال " قالت الأنصار للنبي صلى الله عليه و سلم : اقسم بيننا و بين إخواننا النخيل قال : لا ، فقال لا تكفونا المؤونة ، و نشركم في الثمرة ، قالو سمعنا و أطعنا " صحيح البخاري 2719

3: شروط عقد المساقاة : المساقاة مثلها مثل أي عقد يجب أن تتوفر فيه الشروط العامة لصحة العقد في حد ذاته إضافة إلى شروط خاصة بهذا النوع من العقود و تتمثل في : (إدريس، 2020، صفحة 167)

- أن يكون عمل العامل معلوما كإصلاح السواقي و السقي ، و قطع الحشائش و التآبير و غيره .
- أن يقوم العامل بإحضار ما يحتاجه في عمله من أدوات السقي إن لم تكن موجودة في الحقل .
- أن يكون الشجر المسقى عليه معلوما بالرؤية أو بالصفة و لا يصح العقد على المجهول .
- أن تكون المدة معلومة بالإتفاق إذا لا يجوز أن تبقى مجهولة منعا لضرر و طول المدة مكروه.
- أن يكون عقد المساقاة قبل بدو صلاح الثمر ،لأن الثمر بعد بدو صلاحه لا يحتاج إلى عمل و العامل في المساقاة إنما يستحق نصيبه بالعمل .

- الإتفاق إلى كيفية تقسيم الناتج و أن يكون نصيب كل منهما جزءا مشاعا كالنصف ،الثلث أو الربع و لا يصح أن تكون الأجرة من غير الثمر .
- أن يكون أصل الشجرة مثمرا ، أي مما تجنى ثماره ، و تجوز المساقاة في كل ما له أصول في الأرض كالنخيل و العنب و الكروم و البقول و سائر الأشجار ذات الأصول الثابتة و الثمار المفيدة .

المطلب 02 : صيغ التمويل القائمة على البيوع :

تعتمد صيغ التمويل القائمة على البيوع على مبدأ تحقيق الربح من خلال عمليات البيع و الشراء المشروعة بدلا من الفائدة المحرمة . و في هذا المطلب سنتطرق إلى أنواع الصيغ التمويل القائمة على البيوع .

الفرع 01: التمويل بالمراجحة :

يعد التمويل بالمراجحة من أبرز صيغ التمويل الإسلامي ، حيث يقوم على بيع سلعة بثمن يشمل التكلفة مضافا إليها ربح معلوم ، بما يضمن الشفافية و المشروعية في المعاملات المالية وفق أحكام الشريعة.

1: مفهوم المراجحة :

لغة: جاء في لسان العرب، يقال و ربح في تجارته يربح ربحا وربحا ورباحا ، ربح فلان وربحته وهذا بيع مربح إذا كان يربح فيه"، وأربحته على سلعته أي أعطيته ربحا، وقد أربحه بمتاعه وأعطاه مالا مارجحة أي الربح بينهما.(نصير و مزغيش، دراسة في أحكام عقد المراجحة على ضوء النظام 02-20 و التعليم 03-2020، 2022، صفحة 330)

إصطلاحا : عقد بين المصرف و أحد عملائه حيث يقوم بموجبه المصرف بشراء سلعة معينة سواء من الداخل أو من الخارج و من ثم بيعها إلى الزبون بسعر التكلفة مضافا إليها مبلغا معيناً كأرباح للمصرف .(زرارة، 2016، صفحة 254)

- المراجحة عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع لزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، بتكلفة اقتنائها مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبقا ووفقا لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين.(نصير و مزغيش، دراسة في أحكام عقد المراجحة على ضوء النظام 02-20 و التعليم 03-2020، 2022، صفحة 333)

بناء على ماسبق يمكن بلورة تعريف تركيبى للمراجحة فهي : عقد يبيع فيه البنك أو المؤسسة المالية سلعة يملكها للعميل بسعر التكلفة مضافاً إليه هامش ربح متفق عليه، ويحدد الدفع وشروطه مسبقاً، بحيث يضمن كلا الطرفين الحقوق والالتزامات بوضوح.

2: دليل مشروعية المراجعة :

• من القرآن الكريم :

- في قوله تعالى : " و أحل الله البيع و حرم الربا " البقرة 274

- و قوله عز وجل " يأبى الله الذين امنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم " النساء 29

• من السنة النبوية : عن رافع بن خديج قال: قيل يا رسول الله: أي الكسب أطيب، قال ﷺ:

"عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور" المصدر: صحيح الترغيب و الترهيب 1691

3: شروط المراجعة : وحتى يصبح عقد المراجعة صحيحا يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط ندرجها فيما يلي:(خالد، 2013، صفحة 131)

• 1.3: المتعاقدين : و يشترط أن يكونا مالكين تامي الملك ، أو وكيلين تامي الوكالة ، بالغين و غير محجور عليهما أو على أحدهما لسفه أو لغيره .

• 2.3: المعقود عليه : و هما الثمن و المثلون ، و يشترط فيهما ألا يكونا من المحرمات كالخمر و غيره ، و سلامتهما من الغرر و الربا .

• 3.3: الصيغة : و هي الإيجاب والقبول ، و يشترط أن تكون بألفاظ البيع و الشراء التي صيغتها ماضية ، أي التي يعرفها الناس و تعودوا عليها .

و أما الشروط الخاصة لصحة عقد بيع المراجعة للآمر بالشراء فهي كما يلي :

أ. أن يكون الثمن الأول للسلعة معلوما للآمر بالشراء ، بالإضافة إلى المصاريف التي تدخل شرعا في تكلفة السعر.

ب. أن يكون الربح معلوما للطرفين .

ت. أن يكون عقد الشراء الأول صحيحا من الناحية الشرعية .

الفرع 02 : التمويل بالسلم : يعتبر عقد السلم من صيغ التمويل الإسلامي التي تقوم على بيع موصوف في

الذمة يدفع ثمنه مقدما على أن يتم تسليمه في أجل محدد وفق شروط شرعية تحقق الوضوح و تقليل المخاطر في المعاملات .

1: مفهوم السلم :

لغة : من معاني السلم في اللغة السلف ، و أسلم في الشيء و سلم و أسلف بمعنى واحد ، و الاسم السلم ، يقال: أسلم و سلم إذا أسلف و هو أن تعطي ذهباً و فضة في سلعة معلومة إلى أمد معلوم ، فكأنك قد أسلمت الثمن إلى صاحب السلعة و سلمته إليه . (خزاي و زايدي، 2023، صفحة 483)

إصطلاحاً : هو بيع آجل بعاجل ، بمعنى أنه معاملة مالية يتم بموجبها تعجيل دفع الثمن و تقديمه نقداً الى البائع ، الذي يلتزم تسليم بضاعة معينة مضبوطة بصفات محددة في آجل معلوم . (خديجة و موساوي، 2006، صفحة 52)

على ضوء ما تم تقديمه يمكن أن نعرف السلم على أنه : عقد يقدّم فيه المشتري الثمن نقدًا للبائع مقدّمًا، مقابل التزام الأخير بتسليم بضاعة محددة الوصف في وقت لاحق متفق عليه، ويهدف إلى تمويل الإنتاج أو التجارة.

2: دليل مشروعية عقد السلم : عقد السلم من العقود المشروعة بإتفاق الفقهاء ، وقد دل على جوازه الكتاب و السنة :

• **من القرآن الكريم :** فقول الله تعالى : " يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه "

سورة البقرة الآية 281

• **من السنة النبوية :**

- روى ابن عباس رضي الله عنه ، عن رسول الله ﷺ " أنه قدم المدينة وهم يسلفون في الثمار السنتين و الثلاث ، فقال : من أسلف في شيء فليسلف في كيل معلوم ، ووزن معلوم ، إلى أجل معلوم " صحيح البخاري حديث رقم

2240

- حدثنا محمد بن مقاتل ، أخبرنا عبد الله ، أخبرنا سفيان ، عن سليمان الشيباني ، عن محمد بن أبي مجالد قال : " أرسلني أبو بردة و عبد الله بن شداد إلى عبد الرحمان بن أبزي و عبد الله بن أبي أوفى ، فسألتهما عن السلف فقالا : كنا نصيب المغنم مع رسول الله صلى الله عليه و سلم فكان يأتينا أنباط من أنباط الشام ، فنسلفهم في الحنطة و الشعير و الزبيب . فقلت: أكان لهم زرع أم لم يكن لهم زرع ؟ قال : ما كنا نسألهم عن ذلك " صحيح البخاري حديث رقم

2254

3: شروط عقد التمويل بالسلم : وتتمثل الشروط الواجب توفرها في عقد السلم ماييلي : (سارة، 2023، صفحة 569)

- السلع التي يجري فيها عقد السلم تشمل كل ما يجوز بيعه و يمكن ضبط صفاته و يثبت ديناً في الذمة ، سواء كانت من المواد الخام أم المزروعات أو المصنوعات .
- يجب أن يحدد لعقد السلم أجل معلوم إما بتاريخ معين أو الربط بأمر مؤكد الوقوع و لم كان ميعاد وقوعه يختلف يسيراً لا يؤدي للتنازع كموسم الحصاد .
- الأصل تعجيل قبض رأس مال السلم في مجلس العقد و يجوز تأخيره ليومين أو ثلاث و لو بشرط ، على ان تكون مدة التأخير مساوية أو زائدة عن الأجل المحدد للسلم.
- لا مانع شرعاً من أخذ المسلم (المشتري) رهناً أو كفيلاً من المسلم إليه (البائع).
- يجوز للمسلم مبادلة المسلم فيه (المبيع) بشيء آخر -غير النقد - بعد حلول الأجل ، سواء كان الاستبدال بجنسه أم بغير جنسه ، وذلك بشرط أن يكون البدل صالحاً لأن يجعل مسلماً فيه برأس مال السلم .
- إذا عجز المسلم إليه عن تسليم المسلم فيه عند حلول الأجل فإن المسلم يخير بين الإنتظار إلى أن يوجد المسلم فيه و فسخ العقد و أخذ برأس ماله .
- لا يجوز التأخير في التسليم المسلم فيه ، لأنه عبارة عن دين ، ولا يجوز اشتراط الزيادة في الديون عند التأخير .

الفرع 03 : الإستصناع :

يعتبر عقد الإستصناع من الأدوات التمويلية و الإستثمارية العريقة في الشريعة الإسلامية و التي لها أهمية بالغة في العصر الحديث نظراً لمرونتها و قدرتها على تلبية إحتياجات التطوير العقاري .

01 : مفهوم الإستصناع :

لغة : هو طلب الصنعة ، والصنعة هي عمل الصانع في صنعته أو في حرفته .(ابراهيم، 2024، صفحة 110)

إصطلاحاً : هو اتفاق بين المستصنع و الصانع ، يقوم بموجبه الصانع بصنع شيء معين ، بأوصاف متفق عليها للمستصنع و بموجب بهذا الإتفاق فإن العمل و المادة المصنوع بها كلاهما على الصانع ، و يكون ذلك بضمن محدد يدفعه المستصنع عند التعاقد أو بعد التسليم . (براكنية و خليل، 2022، صفحة 92)

ومنه نتوصل إلى أن مفهوم عقد الإستصناع هو عقد يشتري به شخص (المستصنع) شيئاً مما صنع ، يلتزم الصانع بتقديم الشيء المبيع بصفات معينة ، وبمواد أولية من عنده ، و بضمن معلوم يدفع عند التعاقد أو عند التسليم .

02 : دليل مشروعية الإستصناع : دل على مشروعية عقد الإستصناع من الكتاب وهو كالتالي :

- من القرآن الكريم :
- قال تعالى : " قالوا يذا القرنين إن يأجوج و مأجوج مفسدون في الأرض فهل نجعل لك خرجاً على أن تجعل بيننا و بينهم سدا " سورة الكهف الآية 90
- وقوله تعالى : " فأنطلقا حتى إذا أتيا أهل قرية أستطعما أهلها فأبوا أن يضيفوهما فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لتخذت عليه اجرا " سورة الكهف الآية 76.
- وقوله أيضاً : " و إصتنعتك لنفسي " سورة طه الآية 41

03 : شروط عقد الإستصناع : تتمثل شروط صحة عقد الإستصناع تتمثل فيما يلي : (بزاوية، 2024، الصفحات 69-70)

1.3 : أن يكون الثمن محدداً ، منعا للتنازل ، فلا يصح شرعاً إبرام أي صفقة أو عقد أية بيع إلا إذا تم الإتفاق المسبق على الثمن و السلعة و إلا صار العقد من أنواع بيع الغرر و الجهالة التي نهى النبي صلى الله عليه و سلم عنها

ومع ذلك فإنه يجوز تعجيل الثمن أو تأجيله أو تقسيطه و هذا ما يجعل العقد سهلاً لنا في تناول الناس و المؤسسات والشركات ، و يمكنها من الخوض فيه و التعامل به يؤدي إلى إنتشاره مما يساهم في تحريك الإقتصاد و الإنتفاع بآثاره الطيبة على المجتمع و الدولة على حد سواء .

2.3 : تحديد صفات الشيء المستصنع بدقة : وهذا كسابقه يمنع التنازل و يمنع الجهالة و الغرر الممنوع شرعا إذ يؤدي عدم تحديد المواصفات بالدقة العالية إلى حصول الخلاف والنزاع بين الاطراف و هذا الأمر ترفضه الشريعة و قد يؤدي إلى أضرار إقتصادية من تعطل المشاريع أو تأخرها و عدم تسديد المستحقات مع الدخول في النزاعات القضائية و غيرها من الأمور غير المرغوبة ، فهذا الشرط يحقق الأهداف الإقتصادية لهذا العقد مما يجعل الصانع عارفا بما سيصنعه و المستصنع راضيا بما صنع له

3.3 : أن يكون المستصنع مما تعامل الناس فيه إستصناعها : لأن الإستثناء من بيع المعلوم المحرم هو العرف على التعامل أو ما سماه الفقهاء بالإجماع العملي ، و إلا فإن الأصل في العقد المنع ، فالتعامل دليل حاجة الناس إليه ، غير فإن بعض المعاصرين و نظرا للإنفجار الصناعي الضخم يرى جواز الإستصناع فيما يحتاج إليه ، و بهذا يعوض شرط تعامل الناس بهذا الشيء استصناعا لأن المصانع الكبرى و المشاريع الضخمة من جسور و طرقات ووسائل نقا ووسائل الأعمال و الآلات قد تختلف في نوعها و شكلها وقد يكون لبعضها خصوصيات و مميزات بحسب طلبها و قد لا تكون مما تعامل الناس به مسبقا ، و لكن تكون هناك حاجة شديدة للتعامل بها و إلا وقع الناس في الحرج و المشقة فلذلك أخذ العلماء بهذا الرأي وهذا يضمن التيسير على الناس بالحصول على الأشياء التي يحتاجونها بشدة و التي لم يكونوا ليتحصلوا عليها أو ليجدوها لولا عقد الإستصناع .

4.3 : أن يوفر الصانع المواد الأولية للشيء المستصنع : و إلا صار العقد إجارة و عند ذلك لا نحتاج إلا الشروط السابقة بل لا نحتاج إلى عقد الإستصناع لان الصانع يتحول إلى مجرد أجير يأخذ أجرته وفق الإتفاق الذي حصل بين المتعاقدين . و هذا كذلك يضمن للصانع فوائد أكبر إذ أنه يتحصل على السلع بأسعار أقل مما يحفزها على تقبل الصناعات كما أن المستصنع قد تكون معرفته بالسلع الأولية و جودتها و مكان بيعها قليلة جدا مما يعرضه للوقوع و الخداع و السلع المغشوشة أو شراء سلعة بأضعاف ثمنها و هذه آثار إقتصادية طيبة على كل من الصانع و المستصنع .

المطلب 03 : صيغ التمويل القائمة على الخدمات و التبرعات :

تندرج صيغ التمويل القائمة على الخدمات و التبرعات ضمن الأدوات التي تهدف إلى تحقيق المنفعة دون الإعتماد على الربح المباشر القائم على البيع أو المشاركة ، حيث تقوم على تقديم الخدمات أو المنافع مقابل عوض معلوم أو بدون مقابل ، وتبرز هذه الصيغ البعد الإجتماعي والإنساني للتمويل الإسلامي .

الفرع 01: التمويل التأجيري :

يعد التمويل التأجيري من صيغ التمويل الإسلامي التي تقوم على تمكين المستفيد من الإنتفاع بأصل معين مقابل أجرة محددة مع بقاء ملكية الأصل للمأجر وفق شروطا شرعية تنظم العلاقة بين الطرفين .

1: مفهوم الإجارة :

لغة : الأجر الجزاء على العمل ، كالإجارة ، أجور ، وآجار ، و الذَّكْرُ الحَسَنُ ، و المَهْرُ . (مُجَد، 2005، صفحة 342)

إصطلاحا : عبارة عن عقد قانوني بين طرفين على الأقل يتم فيه الإستفادة من مختلف الأصول سواء ملموسة المتمثلة في الأصول المنقولة و الغير منقولة (العقارات) ، أو غير ملموسة و المتمثلة في الأصول المعنوية مثل الماركات و شهرة المحل و ذلك من طرف يدعى المستأجر (شركات ، أفراد) ، مقابل أن يدفع إلى المؤجر (شركات ، أفراد) ، أقساط إيجارية دورية قد تكون شهرية ، ثلاثية ، نصف سنوية ، وفق ما يحدده العقد و في إطار التشريعات القانونية لعقود التمويل التأجيري في البلد المعني . (روميساء، 2024، صفحة 19)

يمكن القول أن : التمويل التأجيري هو عقد يتم بموجبه تمكين المستأجر من استخدام أصل معين، سواء كان مادياً كالعقارات أو المعدات، أو غير مادي كالماركات وحقوق الملكية، مقابل دفع أقساط دورية للمؤجر وفق شروط العقد والقوانين المعمول بها.

2: دليل مشروعية الإجارة :

- من القرآن الكريم : قوله تعالى: ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۝ ﴾ . القصص، آية 26
- من السنة النبوية : عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكمل ثمنه ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره". صحيح البخاري 2227

3: شروط التمويل التأجيري : يمكن تلخيص شروط التمويل التأجيري فيما يلي : (دلال، 2023، صفحة 23)

- إن كان عقد الإيجار ينتهي بالتمليك ،فللمستأجر الخيار بين الشراء ، أو حقه في المشاركة في قيمة بيع الأصل المؤجر بنهاية العقد ، أو الحق في تحديد العقد.
- إذا كان العقد يتضمن وعدا ببيع الأصل في نهاية مدة الإيجار ، فللمستأجر الحق في الشراء بسعر يقل عن السعر السوقي من مدة البيع.
- إذا كانت مدة الإيجار تغطي 75% أو أكثر من العمر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر ، و بشرط ألا يبدأ العقد خلال الربع الأخير من العمر الافتراضي للأصل .
- أن يكون العقد غير قابل للإلغاء، و أن تغطي دفعات مقابل التأجير القيمة السوقية للأصل عند إبرام العقد، فضلا عن هامش ربح محدد، أو أن تقل التغطية عن 90 % من القيمة السوقية عند توقيع العقد .

الفرع 02 : التمويل بالقرض الحسن :

يعتبر القرض الحسن من أدوات التمويل الإسلامي القائمة على الإحسان و التعاون ، حيث يقدم المال دون أي مقابل ربوي ويرد بنفس القيمة الأصلية ، مما يعزز مبدأ التكافل و التضامن الإجتماعي .

1: مفهوم القرض الحسن :

لغة : _مصدر قرض الشيء يقرضه : إذا قطعه ، و هو ما تعطيه الإنسان من مالك لتقضاه و سمي كذلك لأنه يشبه شيئا قطعه من مالك . ويقال : قرضه يقرضه : اي قطعه و جازه . يطلق (القرض) أيضا على ما سلفت من إساءة أو إحسان . و يقال أقرضه : أعطاه قرضا ، و قطع له قطعة يجازي عليها .(الملا، 2017، صفحة 216)

إصطلاحا : _يعرف القرض الحسن على أنه عقد بين طرفين أحدهما المقرض والآخر المقترض ، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك للمقرض إلى المقترض على أن يقوم الأخير برده أو رد مثله إلى المقرض في الزمان و المكان المتفق عليهما .(سليمان و بوشمرة، 2009، صفحة 310)

و عليه فإن :القرض الحسن هو عقد يقدم فيه المقرض مبلغاً مالياً للمقترض على أن يقوم الأخير برده أو مثله في وقت ومكان متفق عليهما، دون زيادة، ويهدف إلى مساعدة المقرض دون تحميله فوائد.

2:مشروعية القرض الحسن :

• من القرآن الكريم :

- قال الله تعالى : " من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعفه له وله أجر كريم " سورة الحديد 11
- ولقوله عزوجل : " من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعفه له أضعافا كثيرة و الله يقبض و ييسط و إليه ترجعون " سورة البقرة 243
- وقوله كذلك : " و أقيموا الصلاة وآتوا الزكاة وأقرضوا الله قرضا حسنا و ما تقدموا لأنفسكم من خير تجدوه عند الله هو خيرا و أعظم أجرا " سورة المزل 18

• من السنة النبوية :

- روى أبو رافع رضي الله عنه في الحديث : " أن رسول الله صلى الله عليه و سلم استسلف من رجل بكرا ، فقدمت عليه إبل من إبل الصدقة ، فأمر أبا رافع أن يقضي الرجل بكره ، فرجع إليه أبو رافع فقال : لم أجد فيها إلا خيارا رباعيا ، فقال : أعطه إياه ، إن خيار الناس أحسنهم قضاء " صحيح مسلم 1600
- عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : " أن رجلا أتى النبي صلى الله عليه و سلم يتقاضاه بعيرا ، فقال رسول الله صلى الله عليه و سلم : أعطوه ، فقالوا : لا نجد إلا سنا أفضل من سنه ، فقال الرجل : أوفيني أوفاك الله ، فقال رسول الله : أعطوه فإن من خيار الناس أحسنهم قضاء . صحيح البخاري حديث رقم 2392

3: أركان وشروط عقد القرض الحسن :

يتكون عقد القرض الحسن من ثلاث أركان هي : (عمر و سلاوتي، 2012، صفحة 37)

- **1.3: المقرض :** وهو الشخص الذي يقوم بإقراض ماله إلى الآخرين وله سلطة على هذا المال و حر التصرف فيه

- **2.3: المقترض :** و هو الشخص صاحب الحاجة الذي يأخذ مال القرض ليتنفع به في قضاء حاجته ثم يرده

• 3.3: محل القرض : وهو المال الذي يقدمه المقرض للمقترض ولا بد أن يكون هذا المال مملوكا للمقرض

و من شروط محل العقد أن يكون محل القرض مالا أو ما يتقوم بثمن كالعقار والثياب و الحيوانات أو ما يتقوم بوزن كالقمح و الشعير أو المعدود كالأسهم للانتفاع بقيمتها و بهذا فمحل القرض يجوز على كل ماهو منقول ، أي ماهو قابل للانتفاع بعينه و في كل الأحوال يجب أن يكون المال قابل للتداول و أن يكون محل القرض مقدرا أو موصوفا

خلاصة :

يتضح من خلال دراسة الصيرفة الإسلامية أن هذا النظام المالي يمثل نموذجًا متطورًا يجمع بين الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والكفاءة الاقتصادية، حيث يبتعد عن المعاملات الربوية والممارسات المالية المضاربة غير المشروعة. فقد أسهمت الصيغ التمويلية المختلفة مثل المراجعة، والمضاربة، والمشاركة، والإجارة، في تمويل الأنشطة الاقتصادية الحقيقية، سواء كانت تجارية أو صناعية أو زراعية، بما يدعم التنمية المستدامة ويخلق فرص عمل ويساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية.

كما أظهرت الصيرفة الإسلامية قدرتها على تعزيز الاستقرار المالي وتقليل المخاطر المرتبطة بالاقتصاد غير المنتج، من خلال ربط العمليات المصرفية بالاقتصاد الحقيقي ومبدأ تقاسم المخاطر بين الأطراف المعنية. وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن الصيرفة الإسلامية ليست مجرد بديل للنظام المصرفي التقليدي، بل هي إطار متكامل يمزج بين القيم الأخلاقية والمبادئ الاقتصادية السليمة، ويُمكن أن تلعب دورًا محوريًا في مواجهة التحديات الاقتصادية العالمية ودعم مسارات التنمية في مختلف المجتمعات .

الفصل الثاني:

الإطار النظري للتمويل العقاري

تمهيد :

يعد التمويل العقاري أحد أهم مجالات التمويل الحديثة التي شهدت تطورا ملحوظا، خاصة مع تنوع الصيغ الإسلامية التي تهدف إلى توفير بدائل شرعية تتماشى مع الأحكام الشرعية الإسلامية. و يكتسب هذا الموضوع أهمية بالغة من خلال دوره في تلبية حاجات الأفراد للعقار و تحقيق التوازن بين متطلبات الإستثمار و الضوابط الشرعية . كما يعتبر القرض العقاري إلزاما قانونيا و عملية مالية طويلة المدى ، تهدف إلى تنظيم العلاقات بين المصرف و المقرض لتملك العقارات أو الإستثمار فيها .

و تقوم هذه العملية على مجموعة من الاتفاقيات القانونية ،سواء كانت ثنائية تهدف لترميم أو بناء العقار ، أو ثلاثية تشمل البائع لضمان الشفافية و انتقال الملكية .

وبناء على ما سبق و للإلمام بجميع جوانب الموضوع تم تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث كالتالي :

المبحث الأول : عموميات حول التمويل القطاع العقاري

المبحث الثاني : الأسس النظرية و الضوابط للقرض العقاري

المبحث الثالث : الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري

المبحث الأول: عموميات حول التمويل القطاع العقاري

يحظى العقار بأهمية بالغة في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، باعتباره من الحاجات الأساسية التي تسهم في تعزيز جودة الحياة وتوفير الشعور بالأمان والاستقرار الأسري. كما يُعدّ قطاعاً محورياً في تحريك الدورة الاقتصادية، نظراً لارتباطه الوثيق بعدة قطاعات مثل البناء والصناعة والخدمات، مما يجعله عنصراً أساسياً في تنشيط الاستثمار وخلق فرص العمل. بهذا نتعرض في هذا المبحث إلى تعريف التمويل العقاري وخصائصه وأهميته .

المطلب 01 : مفهوم العقار و السكن :

يعد العقار و السكن من المفاهيم الأساسية المرتبطة بالحياة الاقتصادية و الإجتماعية للأفراد و المجتمعات ،لما لهما من دور في تحقيق الإستقرار و تلبية الإحتياجات الأساسية للإنسان ، وقد حظيا بإهتمام كبير من قبل التشريعات و الأنظمة المختلفة نظرا لأهميتها في التنمية و الإستثمار .

الفرع 01 :مفهوم العقار

لغة: العقارُ بفتح عينه وقافه و جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته و أصله وهو المنزل و الأرض و الضياع ، وخص بعضهم بالعقار النخل ، و يقال للنخل خاصة من بين المال عقار ، وفي الحديث : من باع دارا أو العقار بالفتح الضيعة والنخل و نحو ذلك . (نورالدين، 2016/2017، صفحة 11)

إصطلاحا : العقار هو كل شيء ثابت في مكانه و لا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي و البنايات و الأشجار و غيرها وكان متصلا بالأراضي إتصال قارًا و إستقرار (عفيف، 2013، صفحة 10)

تعريف العقار في القانون المدني الجزائري : لقد حسم المشرع الجزائري الجدل القانوني حول هذا المفهوم في المادة 683 من القانون المدني ، و التي تنص على أن : "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .

ومنه نتوصل إلى: أن العقار هو كل شيء ثابت في مكانه بطبيعته أو استقراره، لا يمكن نقله دون أن يتلف أو تتغير هيئته، مثل الأراضي والبنايات والأشجار المتصلة بها اتصالاً قاراً.

الفرع 02 : مفهوم السكن

لغة: سكن، سكنا و سكن الدار: أي أقام بها وأستوطنها. كلمة السكن مأخوذة من السكنية (السلام) المسكن هو المكان الذي يوفر السكنية والسلام لقاطنه . (بوزيان، 2014، صفحة 3)

إصطلاحاً : يعرف السكن بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه ، ولما كان المسكن ضرورة حتمية ، فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة و تطور ليصير مسكناً فخماً في أيامنا هذه .(سعدية، 2019، صفحة 12) .

- إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف ، يبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له ، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و إستقرار ، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد ، بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .(الطاهر، 2012، صفحة 123)

حيث تم التوصل إلى أن : المسكن هو حيز مكاني مهياً للإقامة يوفر للإنسان الراحة والاستقرار، ولا يقتصر على البناء المادي فقط، بل يشمل ما يرافقه من خدمات وتسهيلات اجتماعية تسهم في تحقيق رفاهية الفرد وجودة حياته.

المطلب 02: مفهوم التمويل العقاري:

يعد التمويل العقاري من المفاهيم الأساسية المرتبطة بالقطاع المالي و العقاري ،نظراً لدوره في تسهيل تملك العقارات و دعم النشاط الإستثماري .

تعريف التمويل العقاري:

- مفهوم الأول : التمويل العقاري هو منظومة متكاملة لأن توفير السكن يجعل الفرد يشعر بالطمأنينة و الراحة و الأمان و هذا بدوره يؤدي للاستقرار الإجتماعي و هو شرط ضروري لكي يساهم أفراد المجتمع في التنمية الإقتصادية خصوصاً في الدول النامية ذات الدخل المنخفض مثل السودان حيث يرتفع أسعار العقارات و الوحدات السكنية .(عمر، 2020، صفحة 117)

- **مفهوم ثاني:** التمويل العقاري هو عبارة عن تمويل شراء عقار ، أو حق انتفاع عليه للسكن ، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو إكتساب حق الإنتفاع عليها ، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه ، أو صيانتها و كذلك شراء أرض بغرض البناء عليه . بمعنى آخر : هو قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار ، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حيث يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل .(قرمية، دورصيغ التمويل الإسلامي في تمويل قطاع العقار بدولة الإمارات العربية المتحدة، 2020، صفحة 244)

- **مفهوم ثالث :** التمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و مباني و المحلات المخصصة للنشاط التجاري و ذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا ، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول . (الياقوت، التمويل العقاري - مذكرة ماجستير -، 2009، صفحة 13)

رغم تعدد التعريفات حول التمويل العقاري قمنا باستخلاص تعريف شامل ألا هو : التمويل العقاري هو نظام مالي يهدف إلى تمكين الأفراد أو المؤسسات من الحصول على تمويل مخصص لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات بمختلف أنواعها، مقابل ضمانات عقارية مثل الرهن أو الامتياز، ويقوم على سداد القرض على فترة زمنية طويلة بما يتيح تلبية حاجات السكن والاستثمار العقاري.

المطلب 03: أهمية و خصائص التمويل العقاري:

يعد التمويل العقاري من الآليات المالية المهمة التي تساهم في دعم التنمية و تسهيل الحصول على العقارات ، كما يلعب دورا أساسيا في تنشيط القطاع العقاري ، ويتميز هذا النوع من التمويل بجملة من الخصائص التي تجعله مختلفا عن غيره من الصيغ التمويلية .

الفرع 01: أهمية التمويل العقاري:

يعد التمويل العقاري اليوم من الأدوات الإستثمارية الرائجة حيث يساهم في تحقيق مزايا لا تحقّقها الوسائل الأخرى . و مما ساعد على إنتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها في ما يلي :

(علي، 2017، الصفحات 9 - 10)

1. يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقارية و يدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه و ضبط إيقاعاته .

2. يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا و مرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم الإتفاق بدفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتيح ظروفهم المادية وهذا دون شك سيلعب دورا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها ، مما يجعل هذا الإتفاق متلائما مع ظروف المجتمع و احتياجاته .

3. يساهم التمويل العقاري في تنشيط الإقتصاد الوطني و ذلك عن طريق:

1.3 : توفير السيولة النقدية للشركات بناء عقارات أو لبائعيها .

2.3 : دعم الائتمان أو التمويل للمشتري .

3.3 : تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري و خلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الإجتماعي .

4.3 : تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الإقتصاد الوطني .

و تجب ملاحظة أنه لا مجال للخوف من إفلاس المشتري (المستثمرين) أو ضعف قدرتهم على تسديد ما بذمهم من أقساط و تأثير ذلك على قدرات الممولين و بالتالي الحد من نشاط التمويل العقاري طالما أن القوانين المنظمة لهذا النشاط قد وفرت ضمانات عينية و غير عينية للوفاء بهذه الأقساط أو أنها تمنح الممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حال عجز المستثمرين عن الدفع .

ومن يمكن القول أنها تكمن أهمية التمويل العقاري في أنه يُعد التمويل العقاري من الأدوات الاستثمارية الرائجة التي تساهم في تنشيط السوق العقارية، ومعالجة الركود من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي السكن وخلق الطلب الفعال. كما يتيح لذوي الدخل المحدود الحصول على السكن عبر دفع الثمن على شكل أقساط، مما يساعد في معالجة أزمة السكن. ويساهم أيضاً في تنشيط الإقتصاد الوطني من خلال توفير السيولة، ودعم الائتمان، وخلق فرص عمل جديدة، وتنشيط المهن المرتبطة بالعقار والتجارة العقارية، مع الاعتماد على ضمانات عينية وقانونية تحد من مخاطر عدم السداد.

الفرع 02 : خصائص التمويل العقاري :

يتميز التمويل العقاري ببعض الخصائص المتميزة ، والتي يمكن تلخيصها كما يلي : (عليش، عروس، و فرقاني، 2020، الصفحات 166-167)

1. **التمويل العقاري كعقد مالي :** التمويل العقاري هو الإطار القانوني الذي يحدد العملية المطلوبة ، و الذي يسمح بالتدخل المالي من قبل المؤسسات المختصة في التمويل العقاري ، في الأساس التمويل العقاري هو عملية مالية بالنسبة للفكرة و الموضوع وهو عملية نقدية بالنسبة للتطبيق ، حيث يتم تقديمه في شكل نقدي ، سواء على نحو مباشر أو غير مباشر .

2. **التمويل العقاري كعقد تنفيذي :** بناء على ما إذا كان الزمن له دور في تحديد الالتزامات المنشأة من العقد ، يمكن تقسيم العقود إلى عقود الفورية وعقود زمنية ، التمويل العقاري يعتبر عقدا فوريا للتنفيذ ، حتى إذا كان التنفيذ متتبعاً على مدار فترات متعددة .

3. **التمويل العقاري في عقود الاستهلاك :** إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي يتم اعتماده للاستهلاك و في هذا الصدد هناك تصور شخصي يضيق من مفهوم عقود الإستهلاك ، و تصور موضوعي يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم .

- فعقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص إشباعاً لحاجاته الشخصية من الأموال و الخدمات ، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجته الشخصية من الأموال فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجته الاستهلاكية الخاصة ، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص .

- أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد ، و درجة التوازن المحققة فعليا ، ليس فقط من ناحية القوة الإقتصادية لأطراف العقد ، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد ، من حيث المبدأ ، فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه . يعاب على هذا المفهوم التوسيع الغير المبرر في نطاق قانون الاستهلاك و الاعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يثير نزاعات لا نهاية لها ، وينزع عن قانون الإستهلاك فاعليته .

4. التمويل العقاري كعقد إذعان : يعتبر التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان ، حيث تتضمن هذه الاتفاقيات شروطاً تعسفية في العلاقة القانونية بين الأطراف حيث يجب حذف هذه الشروط ، على الأقل تفسيرها لصالح الطرف البائع ، أي المستثمر الذي لا يملك سوى رفض العقد أو قبوله .

من خلال ما سبق يمكن القول أن يتميز التمويل العقاري بأنه عقد مالي يحدد الإطار القانوني للتدخل المالي من قبل المؤسسات المختصة ويقدم في شكل نقدي مباشر أو غير مباشر، كما يُعد عقداً تنفيذياً يتميز بأنه عقد فوري للتنفيذ حتى إذا كان التنفيذ متتابعاً على مدار فترات متعددة. ويصنف أيضاً ضمن عقود الاستهلاك سواء بالمعنى الضيق المرتبط بإشباع الحاجات الشخصية، أو بالمعنى الموسع الذي يأخذ بعين الاعتبار التوازن بين الأطراف. كما يعتبر عقد إذعان يتضمن شروطاً يقتصر دور الطرف الآخر فيها على القبول أو الرفض، مع إمكانية تفسير الشروط لصالح الطرف الأضعف.

المبحث الثاني : الأسس النظرية و الضوابط للقرض العقاري

يعد القرض العقاري أحد أهم الركائز التمويلية في النظم المصرفية المعاصرة ، حيث يمثل الأداة الأساسية التي تمكن الأفراد و المؤسسات من تملك العقارات و إستثمارها بما يتوافق مع السياسات الإقتصادية و الإجتماعية للدولة وتتنوع هذه القروض بين تمويل المباني القائمة أو إنشاء مشاريع جديدة ، بمدد إستحقاق طويل ، و تزداد أهمية هذا النوع من التمويل عند إقترانه بالضوابط الشرعية في الصيرفة الإسلامية ، التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين الربحية و الإلتزام بأحكام الشريعة من خلال صيغ قائمة على التملك الحقيقي و تقاسم المخاطر بعيدا عن المعاملات الربوية.

المطلب 01: مفهوم و إتفاقيات القرض العقاري

يعتبر القرض العقاري من أهم أدوات التمويل التي تعتمد عليها المؤسسات المالية لتمكين الأفراد من إقتناء العقارات وفق شروط محددة ، حيث يقوم على علاقة تعاقدية تنظم حقوق و إلتزامات كل من المقرض و المقترض ، كما تحكمه مجموعة من الإتفاقيات التي تضبط مختلف جوانبه القانونية والمالية .

الفرع 01: مفهوم القرض العقاري:

- هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله، ويطلق عليها اصطلاحاً Real estate loans ، وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار (اكتساب، أشغال، إقامة رئيسية أو ثانوية، إقامة المقترض أو استثمار محلي) وقوة المنافسة التي هي للمصارف في هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقترضين الموسرين يختارون التمويلات لكل استثماراتهم.(الياقوت،

التمويل العقاري)(مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير)، 2009/2008، الصفحات 47-48)

- كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض أنه: "يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.(الجزائرية، 2003، صفحة 11)

- القرض العقاري هو مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار سياسة الدولة المنتهجة، التي توفرها عن طريق مصارفها لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يقوم

هؤلاء بتسديد ما لهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد. (زوبير، 2016/2017، الصفحات 20-21)

- كذلك يمكن تعريف القرض العقاري على أنه قرض ينتمي إلى صنف القروض الطويلة الأجل والتي تمنحها مؤسسة القرض (المصارف والمؤسسات المالية) للعائلات والأسر لتمكينهم من تلبية متطلباتهم الاجتماعية كالحصول على سكن أو المتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء وتجديد الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها. وبذلك نستخلص إلى أن القرض العقاري هو إحدى أصناف القروض الهادفة إلى التمويل للوحدات العقارية سواء في مجال الشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت ومختلف المباني. (زوبير، 2016/2017، صفحة 21)

- من خلال المفاهيم السابقة يعتبر القرض العقاري ليس مجرد عملية تمويل بل هو التزام قانوني و عملية مالية طويلة المدى، فهو من جهة أداة قانونية لتنظيم العلاقات بين المصرف و المقترض، و من جهة أخرى وسيلة تمويلية تهدف الى تقديم مساعدة لمختلف الهيئات لإمتلاك و كذا الإستثمار في مختلف أنواع العقارات.

الفرع 02: إتفاقيات تمويل القرض العقاري

يتكون تمويل القرض العقاري من اتفاقين هما : (قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، 2020، صفحة 245)

1. الاتفاق الثنائي: إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض

ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة، وأن يكون التمويل بموجب اتفاق

بين المقرض والمقترض وأن يتضمن البيانات التالية:

مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به.

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

2. الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري: إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق

بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على ما يلي:

• الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمنه.

• مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها.

• التزام المقرض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع.

- الالتزام البائع بتسجيل العقار باسم المقرض وأن يكون خاليا من أية حقوق عينية للغير.
- الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.
- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقرض للأموال التي يقترضها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على أنه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقرض ورهن العقار لصالح المقرض.

المطلب 02 : الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد و ان كان بدافع بناء أو شراء عقار أي إشكال ، فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني ، لكن التساؤل يطرح حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض و يكون الطرف الآخر فيه شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية ، وعليه ينبغي تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري و تحديد طبيعته بالنسبة للمقرض و بالنسبة للمقرض .

01 : بالنسبة للمقرض : إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به المصرف من عمليات المصارف التي تقوم على الوساطة في التداول و المضاربة ، و يعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ، و يكتسب القرض الصفة التجارية أيضا إذا قام به شخص بهدف الربح . فتعتبر جميع العمليات التي تجريها المصارف و المؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائما بالنسبة للمصرف أو مؤسسة القرض . (فاطمة، 2015، صفحة 108)

02 : بالنسبة للمقرض : فيكون مدنيا أو تجاريا بحسب صفة المقرض والغرض الذي يخصص له القرض ، فيكون القرض تجاريا بالنسبة للمقرض إذا كان تاجرا واقترض لشؤون تتعلق بأعماله التجارية، أو كان المقرض غير تاجر بغرض استخدام النقود المقرضة في عمل تجاري، ويكون القرض مدنيا في حال كان المقرض غير تاجر و لم يكن الغرض استخدامه في عمل تجاري. (مناع، 2018، صفحة 433)

المطلب 03: ضوابط منح القرض العقاري

تعد ضوابط منح القرض العقاري في الصيرفة الإسلامية من أهم محددات العلاقة بين المصرف و العميل، حيث تخضع هذه العملية لجملة من الضوابط الشرعية و كذا الإقتصادية التي تهدف الى تحقيق التوازن بين تحقيق هدف

الربح و الالتزام بأحكام الشريعة, وعلى عكس القروض الربوية التي تقوم على الفائدة, يعتمد التمويل العقاري الإسلامي على صيغ تمويلية قائمة على التملك الحقيقي و تقاسم المخاطر.

1 : الضوابط الفقهية:

علم الفقه من أبرز العلوم التي لها علاقة وطيدة بعلم الاقتصاد الإسلامي، لأن البناء الفقهي هو القاعدة الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام، والتي تضبط التمويل العقاري، نتطرق إلى أهمها كالاتي: (نجد، 2025، الصفحات 83-84)

1.1: ضابط مراعاة الحلال والحرام (المشروعية)

ويكون ذلك بتحري الحلال في نشاطات التمويل كلها، فالأصل في المعاملات الحل والصحة وعدم التحريم، كما يهدف التمويل الإسلامي العقاري إلى تطبيق أحكام الشريعة قولاً وعملاً وشكلاً ومضموناً، حتى الغرض من العملية التمويلية ووسائلها تكون حلالاً، وذلك من خلال تطبيق قاعدة الحلال والحرام، ومن مظاهر خضوع التمويل الإسلامي العقاري لأحكام الشريعة ما يلي:

أ- استبعاد التعامل بالربا:

تجنب البنوك الإسلامية التعامل بالفوائد والتي تعرف في الفقه الإسلامي بالربا، والذي يعرف بأنه زيادة رأس المال دون مقابل في معاوضة مال بمال، وهو كذلك القدر الزائد المشروط المحدد على رأس المال المقترض نظير الأجل، أو زيادة أحد البدلين المتجانسين من غير أن يقابل هذه الزيادة عوض، وهو الزيادة بغير عوض في عقود المعاوضات، أو الزيادة مقابل الأجل سواء كانت مشروطة ابتداءً أو محددة عند الاستحقاق.

ب- ضرورة ارتباط التمويل بأصل عقاري حقيقي :

يشترط في التمويل العقاري الإسلامي أن يكون قائماً على أصل مادي ملموس، بحيث لا يكون التمويل نقدياً مجرداً، بل مرتبطاً بعقار محدد وموجود. ويظهر ذلك من خلال قيام المصرف بامتلاك العقار قبل بيعه للعميل في حالة المراجعة، أو احتفاظه بملكه خلال مدة العقد في حالة الإجارة، أو مشاركته في ملكيته ضمن صيغة المشاركة المتناقصة. ويهدف هذا الشرط إلى ربط التمويل بالاقتصاد الحقيقي والحد من المضاربات، مما يعزز الاستقرار المالي ويقلل من المخاطر الناتجة عن التوسع في الائتمان غير المدعوم بأصول. (الكريم، 2020، صفحة 199)

ت- وضوح العقد وانتفاء الغرر :

تقتضي الشريعة الإسلامية أن تكون العقود المالية واضحة وخالية من الغرر، أي من الجهالة أو عدم اليقين، وهو ما يستوجب تحديد جميع عناصر عقد التمويل العقاري بدقة، بما في ذلك ثمن العقار، وهامش الربح، ومدة السداد، وعدد الأقساط، وكافة الالتزامات المتبادلة بين الطرفين. ويهدف هذا الشرط إلى منع النزاعات وتحقيق الاستقرار في المعاملات، حيث إن الغموض في العقود يؤدي إلى اختلال التوازن التعاقدية. وقد أكد الفقه الإسلامي على ضرورة الإفصاح الكامل عن جميع التكاليف المرتبطة بالعقد، بما يعزز مبدأ الشفافية.(الزحيلي، 2017، صفحة 255)

ج- تقاسم المخاطر وتحمل المسؤولية :

يقوم التمويل العقاري الإسلامي على مبدأ ”الغنم بالغرم“، الذي يعني أن استحقاق الربح يقابله تحمل المخاطر، وهو ما يفرض على المصرف الإسلامي تحمل جزء من المسؤولية المرتبطة بالتمويل. ويتجلى ذلك في تحمل البنك لمخاطر ملكية العقار قبل بيعه في المراجعة، أو تحمله لمخاطر العين المؤجرة في الإجارة، أو مشاركته الفعلية في المخاطر ضمن صيغة المشاركة المتناقصة. ويضمن هذا المبدأ تحقيق العدالة بين الأطراف ومنع نقل المخاطر بالكامل إلى العميل، كما هو الحال في القروض التقليدية، مما يعزز التوازن في العلاقة التعاقدية.(النجار، 2021، صفحة 133)

2: الضوابط الاقتصادية لمنح التمويل العقاري

تخضع عملية منح التمويل العقاري في الصيرفة الإسلامية، إلى جانب الضوابط الشرعية، لجملة من الشروط الاقتصادية التي تهدف إلى ضمان سلامة القرار التمويلي. حيث تعتمد المصارف الإسلامية على معايير دقيقة لتقييم القدرة المالية للعميل والحد من المخاطر المرتبطة بالتمويل طويل الأجل. وبذلك، تسهم هذه الشروط في تحقيق التوازن بين مصلحة المصرف وضمان قدرة العميل على السداد.

1.2: الأهلية القانونية والاقتصادية للعميل :

تشتترط المصارف الإسلامية توفر الأهلية القانونية والاقتصادية في طالب التمويل، بحيث يكون قادرًا على إبرام العقود وتحمل الالتزامات المالية المترتبة عنها. ولا يقتصر هذا الشرط على الجانب القانوني فقط، بل يمتد ليشمل

الوضعية الاقتصادية للعميل، من حيث استقراره المهني ومصدر دخله. ويُعدّ هذا الشرط أساسيًا لتقليل مخاطر التعثر وضمان جدية المتعامل، إذ تشير الدراسات إلى أن غياب الاستقرار المهني يعد من أبرز أسباب تعثر القروض العقارية (خلوف، 2020، صفحة 85)

2.2: شرط القدرة على السداد (الملاءة المالية) :

تعد القدرة على السداد من أهم المعايير التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية عند دراسة طلبات التمويل العقاري، حيث يتم تحليل الوضعية المالية للعميل بشكل دقيق، من خلال تقييم دخله الشهري، والتزاماته المالية الأخرى، ونسبة عبء الدين. وغالبًا ما تعتمد البنوك قاعدة مفادها أن لا تتجاوز الأقساط نسبة معينة من الدخل الشهري، حفاظًا على التوازن المالي للعميل وتجنب الوقوع في التعثر. (النجار، 2021، صفحة 131)

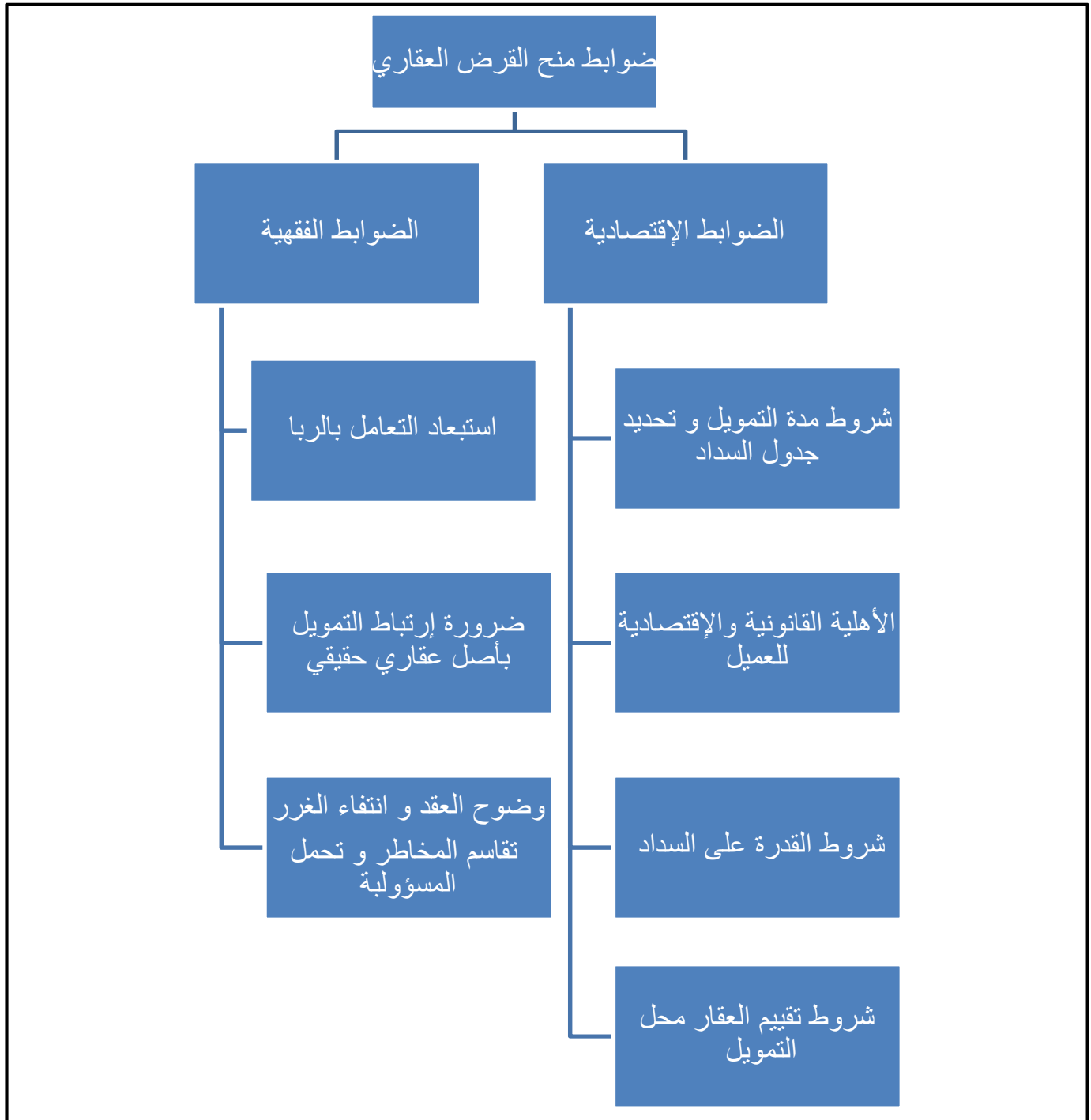
3.2: شرط تقييم العقار محل التمويل

يعدّ تقييم العقار من الشروط الأساسية في منح التمويل العقاري، حيث تقوم المصارف الإسلامية بإخضاع العقار لتقييم من طرف خبير مختص لتحديد قيمته السوقية الحقيقية. ويهدف هذا الإجراء إلى التأكد من أن قيمة العقار تتناسب مع مبلغ التمويل، إضافة إلى ضمان سلامته القانونية وخلوه من النزاعات. ويساعد هذا الشرط في حماية المصرف من مخاطر انخفاض قيمة الضمان أو عدم قابليته للتصرف عند الحاجة. (خلوف، 2020، صفحة 90)

4.2: شرط مدة التمويل وتحديد جدول السداد

تحدد المصارف الإسلامية مدة التمويل العقاري بناءً على عدة عوامل، منها دخل العميل، وقيمة التمويل، وسنّه، حيث تمتد مدة السداد عادة إلى فترات طويلة قد تصل إلى عدة عقود. ويتم إعداد جدول سداد يحدد قيمة الأقساط وتواريخ استحقاقها بشكل دقيق، بما يضمن وضوح الالتزامات المالية. ويهدف هذا الشرط إلى تحقيق التوازن بين قدرة العميل على السداد وتحقيق المصرف لعائد مناسب، مع مراعاة الاستقرار المالي للطرفين. (الكريم، 2020، صفحة 200)

الشكل رقم 1.2 : ضوابط منح القرض العقاري



المصدر : من إعداد الطالبتان بالإعتماد على المراجع السابقة

المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري

تعد الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري بديلاً شرعياً للتمويل التقليدي القائم على الفائدة، حيث تعتمد على مبادئ الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا وتُشجّع على المشاركة وتحمل المخاطر. وتستخدم هذه الصيغ لتلبية حاجات الأفراد والمؤسسات في تملك العقارات أو بنائها أو استثمارها بطرق مشروعة، مثل المراجعة، والإجارة المنتهية بالتمليك، والمشاركة، مما يجعلها أدوات فعّالة لتحقيق التوازن بين متطلبات السكن والاستثمار والالتزام بالضوابط الشرعية.

المطلب 01: التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك:

يعد التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك من الصيغ الحديثة في التمويل الإسلامي، حيث يقوم على مبدأ المشاركة بين المؤسسة المالية و العميل في تملك العقار، و قد حظي هذا النوع من التمويل بإهتمام متزايد نظراً لمرونته و توافقه مع الضوابط الشرعية .

الفرع 01: المفهوم العام لصيغ التمويل العقاري المنتهية بالمشاركة

- يمكن إستعمال هذا النوع من المشاركة في مجال التمويل العقاري ، فصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك هي نوع من المشاركة بين البنك و العميل ، والذي يكون له الحق أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات ، حسب الشروط المتفق عليها بين الطرفين و طبيعة العملية التمويلية ، وبموجب عقد المشاركة تتناقص حصة البنك في الشراكة بصورة تدريجية كلما قام العميل بتسديد حصص متزايدة من أصل مبلغ تمويل البنك للمشروع ، وفي نهاية الأمر يصبح طالب التمويل أو الشريك مالكا للمشروع بصورة كاملة (خلوف، 2020، صفحة 69)

ومنه تم الوصول الى أن استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك يمكن في التمويل العقاري، وهي شراكة بين البنك والعميل يحق فيها للعميل تملك المشروع تدريجياً أو دفعة واحدة حسب الاتفاق. حيث تتناقص حصة البنك تدريجياً مع سداد العميل لمساهماته، إلى أن يصبح العميل في النهاية مالكا كاملاً للعقار.

الفرع 02 : أركان عقد المشاركة المنتهية بالتملك : لقد المشاركة المنتهية بالتملك أركان لصحتها نذكرها كالتالي : (قرمية، دورصيغ التمويل الإسلامي في تمويل قطاع العقار بدولة الإمارات العربية المتحدة، 2020، صفحة 248)

1. الإيجاب : يصدر م ن طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ،ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء و لكن لا يكفي ذلك .

2. القبول : من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء العقار .

3. موضوع العقد : وهو الإتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري .

ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك حيث يدخل المصرف في مشروع الشراكة مع العميل لشراء العقار ،ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها ، و يشتري العميل النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في العقار ، و بعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل .

الفرع 02 : خطوات عقد المشاركة المنتهية بالتملك : لنجاح عقد المشاركة و صحته يجب علينا إتباع الخطوات التالية : (بيطار و فرحات، 2009، صفحة 26)

1. يوقع المصرف و العميل عقد مشاركة ،ويشتري العميل العقار ، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف و العميل حسب نسبة رأس المال .

2. يستأجر العميل العقار من المصرف بموجب عقد الإيجار ، ويحدد فيه مدة الإيجار ، وقيمة الأقساط ، وكيفية السداد .

3. يشتري العميل العقار تدريجيا ،وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف ، حتى يمتلك العميل العقار بالكامل .

المطلب 02: التمويل العقاري بالمراجعة أمر بالشراء :

يعد التمويل العقاري بصيغة المراجعة لأمر بالشراء أحد أهم صيغ التمويل الإسلامي المعاصرة، وتتميز هذه الصيغة بطابعها التعاقدي الواضح وامتنانها للضوابط الشرعية .

الفرع 01: مفهوم التمويل العقاري بالمراجحة الأمر بالشراء:

- هو طلب الفرد أو المشتري من المصرف أن يشتري سلعة معينة بمواصفات محددة ، و ذلك على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له بمراجحة بربح متفق عليه ، ويقع الثمن على دفعات أو أقساط تبعا لإمكاناته و قدراته المالية . بمعنى آخر هو أن يتفق المصرف و الزبون على أن يقوم البنك بشراء البضاعة ، عقارا أو غيره ، و يلتزم الزبون ان يشتريها من البنك بعد ذلك و يلتزم البنك بأن يبيعها له ، وذلك بسعر عاجل أو أجل ، و عرف كذلك على أنه : إتفاق بين المصرف و العميل على أن يبيع الأول للأخير سلعة بثمنها و زيادة ربح متفق عليه و على كيفية سداده . (أسمع و عبدات، 2021، صفحة 65)

و منه نستخلص أن : المراجحة هي طلب العميل من المصرف شراء سلعة محددة بمواصفات معينة، على أساس وعد بشرائها منه بربح متفق عليه. حيث يقوم المصرف بشراء السلعة (عقار أو غيره) ثم يبيعها للعميل بسعر يشمل التكلفة وربحاً معلوماً، مع إمكانية السداد على أقساط حسب الاتفاق والإمكانات المالية للعميل.

الفرع 02 :طبيعة العقد في تمويل العقارات بصيغة المراجحة لأمر بالشراء :

طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المراجحة لأجل بالشراء هناك عقدان هما : (شحاتة، 2010، صفحة 7)

- **العقد الأول :** بين المورد للعقار البائع و الجهة الممولة المشتري و يطلق عليه عقد شراء عقار نقدا .
- **العقد الثاني :** بين الجهة الممولة و التي أصبحت مالكة و العميل و العميل طالب العقار و يطلق عليه عقد بيع عقار بالمراجحة لأجل.

الفرع 03 : مزاي صيغة التمويل بالمراجحة أمر بالشراء : لهذه الصيغة مزايا تختص بها و نذكر منها : (بلحسن، بلعابد، و دولي، 2023، صفحة 68)

- سهولة و سرعة تطبيقها مع ضمان رأس المال ، و هذا ما يسمح للمصارف بتنفيذها عدة مرات و بمبالغ كبيرة .

- المساهمة في زيادة أرباح المصارف بنسبة كبيرة و بشكل مضمون ، و هذا يعطي صورة حسنة للمصارف ، تنعكس في نسبة الربحية التي تقوم بعرضها في تقاريرها السنوية ، و كذا ما يوزع على المودعين من أرباح مما يؤدي إلى إرتفاع نسبة الموارد الخارجية للمصارف من الودائع .

- قلة المخاطر التي تتعرض لها المصارف عن تطبيق أسلوب المراجحة.

الفرع 04 : خطوات عقد المراجعة الأمر بالشراء : خطوات عقد المراجعة كالأتي : (قرمية، دورصيغ التمويل الإسلامي في تمويل قطاع العقار بدولة الإمارات العربية المتحدة، 2020، الصفحات 248-249)

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

– **دراسة و تحليل طلب العميل :** تقوم الإدارة أو قسم المراجحات بدراسة عملية المراجعة و التأكد من مشروعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية .

– **تنفيذ العقد :** بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مراجعة يحدد مواصفات العقار المطلوبة ،و مقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة (ضمانا لالتزام العميل بالشراء و تسمى هامش الجدية)،وقيمة الأقساط و كيفية السداد ، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف و الثمن الإجمالي ، ثم يشتري المصرف العقار حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء ، ويبيع العقار للعميل بالتقسيط و تنتقل ملكيته للعميل .

المطلب 03 : التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك :

يعد التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية المعتمدة في الصيرفة الإسلامية ،مما يجعلها محل إهتمام متزايد لمرونتها وملائمتها لمتطلبات التمويل المعاصر .

الفرع 01 : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك :

– يمكن إستخدام هذه الصيغة في التمويل العقاري ، فهي عقد إجارة يتضمن وعدا من المؤجر (البنك) للمستأجر (العميل) بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد ثمن الشيء المؤجر بالإضافة إلى الأجرة ، وغالبا ما يتم سداد هذا الثمن على أقساط فيكون مقدار الأجرة متناقصا مع تزايد الحصة من الأصل المؤجر التي يمتلكها المستأجر .(يوسف، 2020، صفحة 74)

ومنه القول أنه يمكن استخدام هذه الصيغة في التمويل العقاري باعتبارها عقد إجارة منتهية بالتملك، حيث يلتزم المؤجر (البنك) بنقل ملكية العقار للمستأجر (العميل) بعد سداد الثمن والأجرة، وغالبًا يتم السداد على أقساط، فتتناقص الأجرة تدريجيًا مع زيادة حصة العميل في ملكية العقار.

الفرع 02 : التكييف الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك : قام مجمع الفقه الإسلامي بتحديد ضوابط المنع و ضوابط الجواز و صور العقود الممنوعة و العقود الجائزة و قد كان ضابط المنع الوحيد هو "إجتماع عقدين في عقد واحد " أما ضوابط الجواز فهي : (حناشي، 2014، صفحة 166)

1. وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زمانا، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة و الخيار يوازي الوعد في الأحكام.
 2. أن تكون الإجارة فعلية و ليست سائرة للبيع.
 3. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر و لذلك يتحمل ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة .
 4. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة يجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا و يتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.
 5. يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة و أحكام البيع عند تملك العين .
 6. تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة .
- نلاحظ من الأحكام و الشروط السابقة أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يكون غير جائز إذا تضمن عقد الإجارة و عقد البيع في صفة واحدة أما إذا كان عقد الإجارة ينتهي ثم يبدأ عقد جديد يتم التملك بمقتضاه و بذلك ينتفي وجود عقدين في عقد واحد فيزول سبب التحريم.

الفرع 03 : خطوات عقد التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك :

-يمكن تلخيص خطوات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في النقاط التالية : (عليش، عروس، و فرقاني، 2020، صفحة 171)

1. يقوم البنك الإسلامي (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بطلب من العميل (المستأجر) .
2. يقوم البنك الإسلامي بتأجير هذه الأصول إلى العميل.
3. تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التقاعد و تأخذ بعين الاعتبار ثمن الشراء وقيمة الأصل و هامش الربح المناسب.

4. يبقى البنك الإسلامي مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة التأجير ، حتى تمام سداد أقساط الإجارة ، ثم تنتقل الملكية للعميل .

خلاصة الفصل :

يتضح من خلال هذه الدراسة أن التمويل العقاري يمثل أداة تمويلية وقانونية محورية تستجيب لمختلف الفئات الاجتماعية ، سواء عبر القروض طويلة الأجل التي قد تمتد لثلاثين سنة أو عبر التمويلات الموجهة للترقية العقارية . كما أن تنوع الصيغ الإسلامية يعكس حرصا على إيجاد بدائل تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية ، من خلال استبعاد الربا و ربط التمويل بأصول حقيقية ملموسة ، وتحقيق مبدأ الغنم بالغرم عبر تقاسم المخاطر .

و يظهر كذلك أن منح القرض العقاري لا يتم بصورة عشوائية بل يخضع لإتفاقيات دقيقة تضمن حقوق كافة الأفراد ، بالإضافة إلى خضوعه لضوابط إقتصادية صارمة تتعلق بالملاءة المالية للعميل ، و تقييم العقار محل التمويل، وتحديد جداول السداد بدقة .إن هذا التنظيم المحكم ببعديه الشرعي و القانوني يساهم في تقليل المخاطر و ضمان إستقرار المعاملات العقارية مما يجعل التمويل العقاري أداة فعالة لتحقيق التنمية الإقتصادية و الاجتماعية المنشودة.

الفصل الثالث :

تجارب عربية رائدة في التمويل العقاري
الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

تمهيد :

يشهد التمويل العقاري الإسلامي تطورا متسارعا في العديد من الدول من بينها الجزائر التي نجحت في توظيف مبادئ الشريعة الإسلامية لتلبية الإحتياجات العقارية وتمويلها بكفاءة وفعالية ، و تعد كل من المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة من أبرز النماذج الرائدة في هذا المجال حيث تمكنتا من بناء منظومة متكاملة للتمويل العقاري الإسلامي مدعومة بإطار قانوني وتنظيمي ملائم ، إلى جانب تنوع صيغها التمويلية .

وبناءً على ما سبق و للإحاطة بجميع جوانب الموضوع تم تقسيم الفصل إلى :

- المبحث الأول : التجربة السعودية في التمويل العقاري

- المبحث الثاني : التجربة الإماراتية في التمويل العقاري الإسلامي

- المبحث الثالث: واقع التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

المبحث الأول: التجربة السعودية في التمويل العقاري الإسلامي

تعد المملكة العربية السعودية من الدول الرائدة عربيًا في مجال التمويل العقاري الإسلامي، حيث شهد هذا القطاع تطورًا كبيرًا خلال السنوات الأخيرة نتيجة تزايد الطلب على السكن، إلى جانب الدعم الحكومي والإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية السعودية 2030. وقد ساهمت المصارف الإسلامية وشركات التمويل العقاري في توفير منتجات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، الأمر الذي عزز من دور الصيرفة الإسلامية في تمويل القطاع السكني وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

كما لعبت المؤسسات التنظيمية والبرامج الحكومية دورًا مهمًا في دعم سوق التمويل العقاري الإسلامي وتوسيع قاعدة المستفيدين منه، مما أدى إلى ارتفاع نسب التملك السكني وتحسن مؤشرات التمويل العقاري بالمملكة. وقد انعكس هذا التطور على تنشيط السوق العقارية وزيادة مساهمة القطاع المالي الإسلامي في دعم الاستقرار السكني للأفراد والأسر.

وانطلاقًا من أهمية التجربة السعودية في هذا المجال، سيتم في هذا المبحث التطرق إلى واقع التمويل العقاري الإسلامي في السعودية، ثم تحليل وتقييم هذه التجربة بالاعتماد على أهم المؤشرات الإحصائية المتعلقة بحجم التمويل العقاري وعدد المستفيدين ونسب التملك السكني، وصولًا إلى إبراز أهم النتائج التي حققتها التجربة السعودية خلال السنوات الأخيرة.

المطلب 01: واقع التمويل العقاري الإسلامي في السعودية:

في ظل الاهتمام المتزايد بتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ، برز التمويل العقاري الإسلامي كأحد أهم الوسائل الداعمة لتلبية الإحتياجات العقارية و الإستثمارية بإعتباره وسيلة للتماشي وفق أحكام الشريعة الإسلامية بعيد عن الربا و الوسائل المحرمة.

الفرع 01: نشأة وتطور نظام المصرفي الإسلامي في السعودية:

حرص البنك المركزي السعودي منذ تأسيسه على توطين الصناعة المصرفية و تطويرها ، حيث كانت الأعمال المصرفية آنذاك تمارس على الغالب بواسطة بنوك أجنبية ، فشجع البنك المركزي السعودي فتح المزيد من البنوك في المملكة ، من خلال برنامج يعزز إقتصادا سعوديا راسخا فتبنى البنك خلال الفترة بين 1396-1402 هـ الموافق

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

بين العامين 1979-1982م تنفيذ برنامج طموح لعودة البنوك الأجنبية ، حيث طلب منها التحول إلى شركات مساهمة تطرح إسمها للإكتتاب العام ، على أن تكون غالبية حقوق الملكية لمساهمين سعوديين .

ساعد التطور التقني بشكل كبير في تحسين مستوى الجودة النوعية لخدمة العملاء ، و تخفيض النفقات ، و تعزيز الفاعلية ، و تقوية الطوابط الرقابية . كما أوجد قاعدة تقنية متقدمة و آمنة لتحقيق قفزة نوعية في الخدمات المصرفية و المالية الرقمية حتى باتت المملكة تواكب التقدم العالمي في الترخيص لتأسيس البنوك الرقمية و تشغيلها . حيث صدرت وثيقة "الإرشادات و المعايير الإضافية لطلب منح الترخيص للبنوك الرقمية " في المملكة العربية السعودية في شهر فبراير 2020 م و بموجبها يقصد بالبنوك الرقمية تلك البنوك التي تزاوّل الأعمال المصرفية بشكل أساسي عن طريق القنوات الرقمية ، كشبكة الإنترنت و تطبيقات الجوال و إشتراط البنك المركزي السعودي للتقدم بطلب ترخيص بنك رقمي في المملكة ، أن يستوفي مقدم الطلب ثلاث شروط أساسية تتضمن : أن يتخذ البنك الرقمي شكل شركة مساهمة محلية ، و أن يتوفر لدى المؤسسين خبرة و معرفة في كل من مجال القطاع المالي و مجال التقنية و الأهلية و الملاء المالية لدعم البنك الرقمي و تأسيسه . (المالية، 2022، صفحة 8)

الفرع 02: المؤسسات الداعمة للتمويل العقاري الإسلامي :

تلعب المؤسسات التمويلية في المملكة العربية السعودية دورا حاسما في دعم التمويل العقاري عن طريق مجموعة من الجهات الحكومية و المصرفية و الرقابية التي تعمل على تنظيم و تطوير سوق التمويل العقاري خاصة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، و من أهم هذه المؤسسات مايلي :

01 : البنك المركزي السعودي : تم إنشاء البنك المركزي السعودي (مؤسسة النقد) بموجب المرسوم الملكي رقم (1046/10/4/30) ، بتاريخ 25 رجب 1371هـ الموافق لـ 20 أبريل 1952 م ، و قد كان آنذاك يحمل مسمى مؤسسة النقد العربي السعودي ، و مواكبة للممارسات العالمية للبنوك المركزية ، فقد صدرت موافقة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود -حفظه الله- بتاريخ 11 ربيع الثاني 1442 هـ الموافق لـ 24 نوفمبر 2020م على نظام البنك المركزي السعودي ، و تضمن النظام تغيير مسمى مؤسسة النقد العربي السعودي إلى البنك المركزي السعودي و ارتباط البنك المركزي مباشرة بالملك أيد الله ، مع استمرار تمتع البنك المركزي بالاستقلال المالي و الإداري ، وحلوله محل مؤسسة النقد العربي السعودي في كافة حقوقه و التزاماتها . (السياري، 2025، صفحة 108)

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

02: البنوك الإسلامية: تلعب المملكة العربية السعودية دورا رياديا في مجال الصيرفة الإسلامية على المستوى العربي و العالمي حيث يبلغ عدد البنوك الإسلامية السعودية حاليا أربعة بنوك وهي :

1.2 : بنك الراجحي : يعد مصرف الراجحي أحد أكبر البنوك الإسلامية في العالم تأسس سنة 1957 كشركة مساهمة من قبل الأخوة صالح و عبد الله و سليمان و مُحَمَّد ، أبناء عبد العزيز الراجحي ثم تم تحويله لبنك سنة 1987 ، يبلغ رأس ماله 40 مليون ريال سعودي (11 مليار دولار) و يمتلك أصول قدرها 808 ريال سعودي و موظفين يزيد عددهم عن 20000 موظف ، يمتلك بنك الراجحي شبكة واسعة من الفروع داخل و خارج المملكة ، حيث يصل عدد فروعه إلى حوالي 509 فرعا ، أما بالنسبة لقاعدة عملائه ، فهي تتجاوز 15.8 مليون عميل . (شبابجي و هاني، 2025، صفحة 107)

2.2: بنك الجزيرة : تأسس بنك الجزيرة كشركة مساهمة سعودية مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم 46/م الصادر بتاريخ 12 جمادى الثانية 1395هـ الموافق لتاريخ 21 جوان 1975م، و قد بدأ البنك أعماله بتاريخ 9 أكتوبر 1976م بعد أن إستحوذ على فروع بنك باكستان الوطني في المملكة العربية السعودية .وفي عام 1992 بدأ البنك عملية إعادة الهيكلة مع زيادتين متتاليتين في رأس المال في كل من عام 1992 و 1993 و جاءت حصريا من المساهمين السعوديين مما أدى إلى تقليص ملكية بنك باكستان الوطني بشكل كبير فبنك الجزيرة هو إستمرار للفروع السابقة لبنك باكستان الوطني بالمملكة بعد قرار الحكومة بعودة البنوك المحلية حيث بلغت نسبة الملكية للقطاع الخاص السعودي 94.2 % سنة 2009 ، و قد بلغ رأس ماله المدفوع 750 مليون ريال كما بلغ عدد العاملين به 766 موظف في نهاية عام 2004 ، يهدف البنك إلى تقديم كافة أنواع الخدمات و المنتجات المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية و التي يتم الموافقة والإشراف عليه من قبل هيئة رقابة شرعية مستقلة تم تأسيسها من قبل البنك . (أبو عبد الله، 2022، صفحة 55)

3.2 : بنك الإنماء: تأسس مصرف الإنماء و الذي يمثل شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم 15/م بتاريخ 28 صفر 1427هـ الموافق ل 28 مارس 2006م ، و بقرار مجلس الوزراء رقم 42 الصادر بتاريخ 27 مارس 2006م ، طبقا لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم 6/م و بتاريخ 22 ربيع الأول 1385هـ ، ونظام مراقبة البنوك و قرار مجلس الوزراء رقم 245 الصادر بتاريخ 26 شوال 1407هـ ، و كذلك الأنظمة الأخرى السارية في المملكة العربية السعودية . و تتمثل أغراض المصرف في مزاوله الأعمال المصرفية و

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الإستثمارية المتوافقة مع الأحكام و الضوابط الشرعية ، أما عن المركز الرئيسي للمصرف فهو بمدينة الرياض. (هرامزة، 2024، صفحة 170).

4.2 : بنك البلاد : تأسس بنك البلاد و الذي يمثل شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم 48/م الصادر بتاريخ 21 رمضان 1425 هـ و الموافق ل 4 نوفمبر 2004م ، و بقرار مجلس الوزراء رقم 258 الصادر بتاريخ 1 نوفمبر 2004م ، و طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم 6/م بتاريخ 22 ربيع الأول 1385هـ و نظام مراقبة البنوك ، و كذلك الأنظمة الأخرى السارية في المملكة العربية السعودية ، حيث المركز الرئيسي للبنك هو مدينة الرياض . أما عن أهداف هذا البنك فإنها تتمثل في تقديم الخدمات المصرفية التمويلية و الإستثمارية المتكاملة من خلال أدوات إسلامية متنوعة ، كما تتم أنشطة البنك وفقاً لقرارات اللجنة الشرعية و أحكام و نظام مراقبة البنوك. (هرامزة، 2024، صفحة 171)

03 : الصناديق العقارية: تعرف كذلك بصناديق الاستثمار العقارية ، و رمزها المختصر RITES ، بأنها صناديق تستثمر في المجال العقاري متاحة لجمهور المتعاملين ، ويتم تداول وجداتها في الأسواق المالية ، و تهدف إلى تسهيل الاستثمارات في قطاع العقارات المطورة و الجاهزة للاستخدام و التي تدر دخراً دورياً و تأجيراً . (فيلالي، 2024، صفحة 21) .

كما تقدم صناديق الاستثمار العقارية المتوافقة مع الشريعة استثمارات متنوعة ، و تختلف عن الصناديق الاستثمارية التقليدية في نوعية أنشطة الاستثمار و طريقة التمويل و التأمين . إذ أن أنشطة الصناديق العقارية الإسلامية يجب أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية فمثلاً تتجنب الاستثمار في إنشاء بنوك ربوية و شركات تأمين تجارية ، و العقارات التي هدفها بيع منتجات محرمة مثل الكحول و لحم الخنزير . كما يجب أن تكون طرق التمويل شرعية تحرم التعامل بالربا بكل أنواعه، كما أن تأمين الأصول العقارية يجب أن يكون على طريقة التأمين التعاوني وهو من طرق التأمين الإسلامي. (العمري، 2014، صفحة 27)

المطلب 02: تحليل وتقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في السعودية

عرف التمويل العقاري الإسلامي في المملكة العربية السعودية تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة، نتيجة تزايد الطلب على الصيغ التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، إضافة إلى الدعم الحكومي الموجه لقطاع

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الإسكان ضمن رؤية السعودية 2030. وقد ساهمت المصارف الإسلامية وشركات التمويل في توسيع قاعدة المستفيدين ورفع نسب التملك السكني، مما جعل التجربة السعودية من أبرز التجارب العربية في مجال التمويل العقاري الإسلامي. وفي هذا المطلب سيتم تحليل تطور حجم التمويل العقاري، ودراسة عدد المستفيدين ونسب التملك، ثم تقييم أهم نتائج التجربة السعودية.

الفرع 01: تطور حجم التمويل العقاري الإسلامي في السعودية

شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة توسعاً كبيراً في نشاط التمويل العقاري الإسلامي، نتيجة تزايد الطلب على السكن وتنامي دور المصارف الإسلامية وشركات التمويل في توفير حلول تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد اعتمدت المؤسسات المالية السعودية على عدة صيغ إسلامية، أبرزها المراجعة العقارية والإجارة المنتهية بالتمليك والمشاركة المتناقصة، بهدف تلبية احتياجات الأفراد وتحقيق أهداف رؤية السعودية 2030 المتعلقة برفع نسب التملك السكني. وفيما يلي سيتم عرض تطور حجم التمويل العقاري الإسلامي حسب أهم الصيغ المعتمدة خلال الفترة 2020-2025.

جدول رقم 1.3 : تطور استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في السعودية خلال الفترة 2020-2025

الوحدة: مليار ريال سعودي

صيف التمويل الاسلامي	2020	2021	2022	2023	2024	2025
المراجعة العقارية	105	112	89	58	69	74
الاجارة المنتهية بالتمليك	32	28	22	15	17	19
المشاركة المتناقصة	13	12	9	4.7	5.1	6

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

اجمالي التمويل العقاري الاسلامي	150	152	120	77.7	91.1	99
---------------------------------	-----	-----	-----	------	------	----

المصدر: من اعداد الطالبين اعتمادا على بيانات البنك المركزي السعودي وتقارير شركات التمويل العقارية الإسلامية.

يتضح من خلال بيانات الجدول أن التمويل العقاري الإسلامي في المملكة العربية السعودية عرف تطوراً ملحوظاً خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث سجل إجمالي التمويلات العقارية مستويات مرتفعة خاصة خلال سنتي 2020 و 2021، إذ بلغ حوالي 150 و 152 مليار ريال سعودي على التوالي. ويُعزى هذا النمو إلى الدعم الحكومي الكبير الموجه لقطاع الإسكان، والتوسع في برامج التمويل السكني، إضافة إلى تزايد الطلب على المنتجات التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في إطار رؤية السعودية 2030 التي تهدف إلى رفع نسب التملك السكني وتحسين جودة الحياة.

كما يظهر الجدول هيمنة **صيغة المراجعة العقارية** على باقي صيغ التمويل الإسلامي، حيث استحوذت على النسبة الأكبر من إجمالي التمويلات خلال جميع سنوات الدراسة، إذ تجاوز حجمها 100 مليار ريال خلال سنتي 2020 و 2021. ويرجع ذلك إلى سهولة تطبيق هذه الصيغة ووضوح إجراءاتها التعاقدية، فضلاً عن كونها من أكثر الصيغ قبولاً وانتشاراً لدى المصارف الإسلامية والعملاء، الأمر الذي جعلها الأداة التمويلية الرئيسية في السوق العقارية السعودية.

أما صيغة **الإجارة المنتهية بالتمليك**، فقد جاءت في المرتبة الثانية من حيث حجم الاستخدام، حيث تراوح حجمها بين 15 و 32 مليار ريال سعودي خلال فترة الدراسة. ويعود ذلك إلى مرونة هذه الصيغة وقدرتها على تمكين الأفراد من الانتفاع بالعقار مقابل دفعات دورية مع انتقال الملكية في نهاية العقد، وهو ما جعلها مناسبة لشريحة واسعة من المستفيدين، خاصة ضمن برامج الإسكان المدعومة.

وفيما يتعلق بـ**صيغة المشاركة المتناقصة**، يلاحظ من الجدول أنها سجلت أقل نسبة استخدام مقارنة ببقية الصيغ، رغم أنها من أكثر الصيغ انسجاماً مع مبادئ التمويل الإسلامي القائمة على الشراكة وتقاسم المخاطر. ويرجع

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

محدودية انتشارها إلى تعقيد إجراءاتها التطبيقية وطول مدة تنفيذها مقارنة بصيغة المراجعة التي تتميز بالبساطة والسرعة في الإنجاز.

ومن جهة أخرى، يلاحظ أن حجم التمويل العقاري الإسلامي عرف نوعاً من التراجع خلال سنتي 2022 و2023، حيث انخفض إجمالي التمويل إلى حوالي 120 مليار ريال سنة 2022 ثم إلى 77.7 مليار ريال سنة 2023. ويمكن تفسير ذلك بتغير ظروف السوق العقارية وارتفاع تكاليف اقتناء المساكن، إضافة إلى توجه بعض المؤسسات المالية نحو إعادة تنظيم محافظها التمويلية بما يتماشى مع المتغيرات الاقتصادية. غير أن القطاع عاد ليسجل تحسناً تدريجياً خلال سنتي 2024 و2025، وهو ما يعكس قدرة التمويل العقاري الإسلامي على التكيف مع التطورات الاقتصادية واستمرار دوره في دعم التنمية السكنية بالمملكة.

الفرع 02: تحليل عدد المستفيدين ونسب التملك السكني

ساهم التمويل العقاري الإسلامي في المملكة العربية السعودية في تعزيز فرص الحصول على السكن لفئات واسعة من المجتمع، من خلال توفير صيغ تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية تتلاءم مع مختلف مستويات الدخل. وقد انعكس ذلك بشكل واضح على ارتفاع عدد المستفيدين من برامج التمويل العقاري، إضافة إلى تحسن نسب التملك السكني خلال السنوات الأخيرة، خاصة في ظل الدعم الحكومي المتواصل وبرامج الإسكان المرتبطة برؤية السعودية 2030. وفيما يلي سيتم عرض تطور عدد المستفيدين ونسب التملك السكني خلال الفترة 2020-2025.

الجدول رقم 2.3 : تطور عدد المستفيدين ونسب التملك السكني في السعودية خلال الفترة 2020-2025

السنوات	عدد المستفيدين من التمويل العقاري * بالألف *	نسبة التملك السكني * % *
2020	295	60
2021	310	62
2022	300	62.3
2023	285	62.5

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

2024	320	64
2025	340	65

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تقارير برامج الإسكان ورؤية السعودية 2030.

- يتضح من خلال بيانات الجدول أن عدد المستفيدين من التمويل العقاري الإسلامي في المملكة العربية السعودية شهد تطوراً ملحوظاً خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث ارتفع عدد المستفيدين من حوالي 295 ألف مستفيد سنة 2020 إلى 310 آلاف مستفيد سنة 2021. ويعكس هذا الارتفاع التوسع الكبير الذي عرفه قطاع التمويل العقاري الإسلامي نتيجة الدعم الحكومي الموجه لقطاع الإسكان، إضافة إلى تنامي دور المصارف الإسلامية وشركات التمويل في توفير منتجات تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، خاصة صيغتي المراجعة العقارية والإجارة المنتهية بالتملك.

- كما يلاحظ من الجدول أن عدد المستفيدين عرف نوعاً من التراجع خلال سنتي 2022 و2023، حيث انخفض إلى حوالي 300 ألف ثم إلى 285 ألف مستفيد. ويرتبط هذا الانخفاض بتراجع حجم التمويل العقاري خلال نفس الفترة، إلى جانب ارتفاع أسعار العقارات وتغير ظروف السوق العقارية، الأمر الذي أثر على القدرة الشرائية للأفراد وحدّ من توسع الطلب على التمويل السكني. وقد انعكس هذا الوضع على وتيرة نمو القطاع العقاري الإسلامي مقارنة بالسنوات السابقة.

أما فيما يتعلق بنسبة التملك السكني، فيلاحظ أنها واصلت الارتفاع التدريجي رغم تراجع عدد المستفيدين خلال بعض السنوات، حيث ارتفعت من 60% سنة 2020 إلى حوالي 65% سنة 2025. ويمكن تفسير ذلك بكون نسبة التملك السكني تعد مؤشراً تراكمياً طويل الأجل، إذ تتأثر أيضاً بالمشاريع السكنية التي تم تمويلها في السنوات السابقة، إضافة إلى استمرار برامج الدعم الحكومي والإسكان الاجتماعي التي ساهمت في تسليم الوحدات السكنية للمستفيدين.

كما يظهر الجدول أن نسبة التملك سجلت ارتفاعاً محدوداً خلال سنتي 2022 و2023 مقارنة بالفترة السابقة، حيث انتقلت من 62% سنة 2021 إلى 62.3% ثم 62.5%، وهو ما يعكس حالة التباطؤ النسبي في نمو القطاع العقاري خلال تلك المرحلة. غير أن التحسن عاد للظهور خلال سنتي 2024 و2025، حيث ارتفعت نسبة التملك إلى 64% ثم 65%، بالتزامن مع تعافي نشاط التمويل العقاري وعودة التوسع في برامج الإسكان.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

ومن خلال هذه المؤشرات يمكن القول إن التجربة السعودية نجحت بدرجة كبيرة في توظيف التمويل العقاري الإسلامي كوسيلة فعالة لرفع نسب التملك السكني وتحسين الظروف المعيشية للأفراد، وذلك من خلال توفير حلول تمويلية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، إلى جانب دعم الدولة المستمر لقطاع الإسكان. كما ساهم هذا التمويل في تعزيز الاستقرار الاجتماعي وتنشيط السوق العقارية وتحقيق جزء مهم من أهداف رؤية السعودية 2030 المتعلقة بالإسكان والتنمية المستدامة.

المطلب 03: تقييم التجربة السعودية وأبرز نتائجها

بعد التطرق إلى تطور حجم التمويل العقاري الإسلامي وتحليل عدد المستفيدين ونسب التملك السكني في المملكة العربية السعودية، أصبح من الضروري تقييم التجربة السعودية وإبراز أهم النتائج التي حققتها في مجال التمويل العقاري الإسلامي. فقد ساهمت هذه التجربة في تعزيز دور الصيرفة الإسلامية في تمويل القطاع السكني، كما انعكست آثارها على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية من خلال رفع نسب التملك وتنشيط السوق العقارية. وعليه، سيتم في هذا الفرع عرض أهم مظاهر نجاح التجربة السعودية، إلى جانب التحديات التي واجهتها والنتائج التي حققتها خلال السنوات الأخيرة، والجدول التالي يوضح ذلك.

الجدول رقم 3.3 : تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في السعودية خلال الفترة 2020-2025

مجالات التقييم	مظاهر النجاح	التحديات المسجلة	النتائج المحققة
التمويل العقاري الإسلامي	توسيع حجم التمويلات العقارية الإسلامية وتنوع المنتجات التمويلية	تراجع حجم التمويل خلال بعض السنوات بسبب ظروف السوق العقارية	تعزيز دور المصارف الإسلامية في تمويل السكن
نسب التملك السكني	ارتفاع نسبة التملك تدريجياً ضمن أهداف رؤية 2030.	استمرار ارتفاع أسعار العقارات في بعض المدن	وصول نسبة التملك الى حوالي 65%
الصيغ التمويلية الإسلامية	انتشار المراجعة والإجار المنتهية بالتمليك	ضعف الاعتماد على المشاركة المتنافسة	توفير حلول تمويلية متنوعة ومتوافقة مع الشريعة
الدعم الحكومي	تطوير برامج الإسكان	الحاجة الى مواصلة تطوير	دعم الاستقرار السكني وتخفيف السوق

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

والتنظيمي	والتمويل المدعم	التشريعات العقارية	العقارية
الأثر الاقتصادي والاجتماعي	تنشيط قطاع البناء والعقار وتحسين الاستقرار الاسري	تفاوت القدرة الشرائية بين فئات المجتمع	تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على بيانات البنك المركزي السعودي، ووزارة الشؤون البلدية والإسكان، وتقارير رؤية السعودية 2030.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

المبحث الثاني : التجربة الإماراتية في التمويل العقاري الإسلامي

تمثل التجربة الإماراتية نموذجاً ريادياً في هيكلية الصيرفة الإسلامية وتطوير أدواتها، حيث سبقت الدولة عالمياً في احتضان وتقنين أولى المؤسسات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، ومع الطفرة العمرانية الهائلة التي شهدتها الإمارات، برز التمويل العقاري الإسلامي كأحد المحركات الأساسية للتنمية المستدامة، وقد ارتكز هذا النجاح على بنية تشريعية صلبة صاغ أطرها التنظيمية والرقابية مصرف الإمارات المركزي، وتكاملت هذه المنظومة من خلال أدوار ريادية لمؤسسات مصرفية بارزة، بدأت بتأسيس "مصرف دبي الإسلامي" كأول بنك إسلامي في العالم، تلاه تجارب هامة كتحويل "بنك الإمارات الإسلامي" من الصيرفة التقليدية، وصولاً إلى الإسهام التمويلي لمصارف و شركات أخرى ، و عليه من خلال اهمية التجربة الإماراتية في هذا المجال ، سيتم التطرق الى واقع التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات ، من ثم تحليل و تقييم هذه التجربة إنطلاقاً من المؤشرات الإحصائية المتعلقة بحجم التمويل العقاري و كذلك التطرق لأبرز النتائج التي حققتها الإمارات من خلال تجربتها .

المطلب 01:واقع التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات

يمثل قطاع العقارات أحد الركائز الاستراتيجية للتنوع الاقتصادي في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث شهد طفرة بنوية وتنظيمية وضعت الدولة في صدارة الأسواق الاستثمارية العالمية، وفي هذا السياق يمكن التمويل العقاري مجرد أداة ائتمانية تقليدية، بل تحول إلى منظومة متكاملة تقودها الصيرفة الإسلامية التي استطاعت هندسة منتجات تمويلية تتوافق مع أحكام الشريعة وتلبي في الوقت ذاته الاحتياجات الديناميكية للمستثمرين والأفراد، وللوقوف على أبعاد هذا القطاع يجب تتبع جذوره المصرفية وتطورها، ثم رصد البنية المؤسسية الداعمة التي أسهمت في استدامته و نموه .

الفرع 01: نشأة و تطور النظام المصرفي الإسلامي في الإمارات

لفهم آليات التمويل العقاري الإسلامي المعاصر في الإمارات يتم التطلع على الجذور التاريخية والبيئة التشريعية التي احتضنت ولادة هذا النظام المصرفي، فقد كانت دولة الإمارات سباقة عالمياً في تقنين المصرفية الإسلامية، حيث شكل تأسيس أول بنك إسلامي متكامل عام 1975 خطوة تاريخية غيرت ملامح المشهد المالي الإقليمي

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

والدولي، ومنذ ذلك الحين، مر النظام المصرفي الإسلامي الإماراتي بمراحل نمو متعاقبة، تحول خلالها من مجرد مبادرات فردية أو تجارب ناشئة، إلى قطاع مصرفي مهيكّل يحظى بغطاء رقابي وتشريعي.

بدأت الأعمال المصرفية رسمياً بدولة الإمارات العربية المتحدة عندما فتح البنك البريطاني للشرق الأوسط أول فروعته في دبي عام 1946 بعد فتح فروع في الكويت عام 1942 والبحرين عام 1946، وعلى إثر تطور الحركة التجارية والطفرة النفطية التي جعلت من المنطقة محط أنظار الجميع ومحل جذب واهتمام العديد من المصارف العالمية، كان لابد من قيام مصارف وطنية لتشارك في هذه النهضة ففي عام 1963 تأسس بنك دبي الوطني (بمشاركة بنك الكويت الوطني) كأول بنك وطني، وخلال العشر سنوات التي تلت الافتتاح ونتيجة الزيادة في إيرادات النفط واتساع نشاط قطاع الأعمال فتحت عدة مصارف أجنبية أخرى فروعاً لها، بالإضافة إلى تأسيس مصارف وطنية مثل بنك عمان عام 1967 (المشرق حالياً)، وبنك أبو ظبي الوطني عام 1968 وبنك دبي التجاري عام 1969، وتوالي افتتاح فروع للبنوك الوطنية والأجنبية حتى أصبح عددها في عام 1973 عند إنشاء مجلس النقد عشرين مصرفاً ستة منها وطنية. (دوفي(2020, p. 250 ,

منذ نشأتها، كانت دولة الإمارات العربية المتحدة في طليعة التمويل الإسلامي، ففي عام 1975 تأسس أول بنك تجاري إسلامي في العالم في الإمارات، برعاية ودعم القيادة الرشيدة، لتزويد الأفراد والمؤسسات بحلول مالية متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية ، وقد أثبتت الإمارات أن المؤسسات المالية الحديثة، القائمة على الالتزام بأحكام الشريعة، قادرة على تقديم منتجات وخدمات مالية مبتكرة ومتوافقة مع الشريعة.

تعد دولة الإمارات العربية المتحدة حالياً من أكثر الدول تقدماً في مجال التمويل الإسلامي، مدعومة بقطاع مصرفي متطور يشمل البنوك الإسلامية، وواجهات الخدمات المصرفية الإسلامية حيث تجاوزت القيمة الإجمالية للأصول الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة ترليون درهم، ويشرف مصرف الإمارات المركزي على 43 مؤسسة مالية إسلامية. (Central Bank of the UAE)

الفرع 02 : المؤسسات الداعمة للتمويل العقاري الإسلامي :

إن نجاح التمويل العقاري الإسلامي وتحولها إلى خيار استثماري رائد لم يكن وليد المصادفة، بل جاء نتيجة تكامل وتضافر جهود بيئة مؤسسية متخصصة ومصارف رائدة قادت سوق التمويل العقاري، الإسلامي وتنوع هذه المنظومة المؤسسية بين بنوك إسلامية عريقة تولت الريادة وتطوير الصيغ الشرعية، وبنوك تقليدية تحولت بالكامل لتلبي الطلب المتنامي، ومن أهم هذه المصارف و المؤسسات :

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

1- بنك دبي الاسلامي

تأسس مصرف دبي الإسلامي كشركة مساهمة عامة، بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ 29 صفر 1395هـ، الموافق 12 مارس 1975م برأس مال قدره 3.798 مليار درهم إماراتي، بغرض تقديم الخدمات المصرفية والخدمات المتعلقة بها وفقاً لأسس الشريعة الإسلامية، كما يتمتع بالأخلاق والمساواة والشفافية في كل أعماله، وتم تسجيله كشركة مساهمة عامة طبقاً لقانون الشركات التجارية، وهو أول بنك إسلامي أدرج للعمل على مبادئ الإسلام في كل ممارساته مما يجعله من أكبر البنوك الإسلامية في دولة الإمارات العربية، يمارس المصرف نشاطه من خلال مركزه الرئيسي في دبي وفروعه والشركات التابعة له، وتتوزع أعمال هذه الشركات على عدة فروع منها مصر وباكستان والسودان، وتتراوح أنشطة هذه المشاريع ما بين خدمات الوساطة والتمويل والاستثمار وتطوير العقارات والاستثمارات العقارية. (دوفي، 2020، صفحة 251)

1- بنك أبوظبي الإسلامي

يعد بنك أبوظبي الإسلامي من البنوك الرائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ورابع أكبر بنك إسلامي على مستوى العالم من حيث الأصول، تأسس البنك عام 1997 وهو أول بنك إسلامي في إمارة أبوظبي، ومقره الرئيسي في أبوظبي ومدرج في بورصة أبوظبي، على مدى العقدين الماضيين أظهر بنك أبوظبي الإسلامي سجلاً حافلاً بالنمو المطرد، حيث بلغت أصوله حالياً 39 مليار دولار أمريكي، ويخدم البنك حالياً أكثر من مليون عميل من خلال عرض متوازن يجمع بين تجربة عملاء شخصية للغاية وخدمات مصرفية رقمية عالمية المستوى، يتضمن البنك المركزي الإسلامي مجلس إدارة قوي وفريق إدارة يسترشد بالقيم الإسلامية يتطابق بنك أبوظبي الإسلامي مبادئ حوكمة مؤسسية راسخة، ويسترشد البنك بقيم التمويل الإسلامي، ومبادئ المواطنة المؤسسية المسؤولة، وإيمان راسخ بأن الحلول المصرفية يجب أن تكون دائماً بسيطة وعادلة وشفافة.

كما تم تصنيفه كأفضل بنك في الإمارات العربية المتحدة من قبل مجلة فوربس، وحصل على لقب "أفضل بنك إسلامي في العالم" من قبل IFN ومجلة The Banker التابعة لصحيفة فايننشال تايمز، و"أفضل بنك رقمي إسلامي" من قبل مجلة (Abu Dhabi Commercial Bank) Global Finance.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

2- بنك الشارقة SIB

تأسس بنك الشارقة الإسلامي (SIB) بموجب مرسوم أميري من صاحب السمو الشيخ الدكتور سلطان بن محمد القاسمي في عام 1975، وانتقل من العمل المصرفي التجاري إلى العمل المصرفي الإسلامي في عام 2002. (Bank of Sharjah).

أصبح أول مصرف في العالم يتحول الى مصرف إسلامي من خلال إجتماع الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 18 مارس 2001، حيث صدر قرار بتحويل أنشطة المصرف حتى تتوافق بصورة تامة مع أحكام الشريعة و مبادئها، وتم الإنتهاء من العملية بالكامل في 20 جوان 2002. (دوفي، 2020، صفحة 252)

3- بنك الامارات الاسلامي

تأسس مصرف الإمارات بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي كبنك تقليدي ذو مسؤولية محدودة في إمارة دبي بتاريخ 3 أكتوبر 1975، ثم إعادة تسجيل المصرف كشركة مساهمة عامة في جوان 1990 يخضع لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، وفي اجتماع الجمعية العمومية غير العادي المنعقد بتاريخ 10 مارس 2004 تمت الموافقة على تحويل أنشطة المصرف لتتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، واكتملت عملية التحول بتاريخ 9 أكتوبر 2004 بعد أن حصل المصرف على الموافقة المطلوبة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والدوائر الحكومية المختصة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وبنك الإمارات هو شركة تابعة لبنك الإمارات دبي الوطني وتسمى "الشركة القابضة للمجموعة"، كما أن الشركة الأم للشركة القابضة للمجموعة هي مؤسسة دبي للاستثمار، وهي شركة المساهم الرئيسي فيها حكومة دبي وهو مدرج في سوق دبي المالي، وبالإضافة إلى المركز الرئيسي في دبي يمارس المصرف نشاطه خلال 30 فرعاً في الإمارات العربية المتحدة. (دوفي، 2020، الصفحات 250-251)

4- شركة أملاك للتمويل

شركة أملاك للتمويل ش.م.ع. هي شركة رائدة متخصصة في تمويل العقارات في الشرق الأوسط. منذ تأسيسها في نوفمبر 2000 كشركة رائدة في تقديم الخدمات المالية في المنطقة، قدمت لعملائها منتجات وحلول تمويل عقاري مبتكرة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، مصممة لتلبية متطلبات السوق المتغيرة باستمرار.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

تأسست الشركة في البداية كشركة مساهمة خاصة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة. وفي عام 2004، تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة، تعد الشركة مرخصة من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي كشركة تمويل. وتركز بشكل أساسي على أنشطة التمويل والاستثمار القائمة على هياكل مثل الإجارة والمراجعة والمضاربة والوكالة والمشاركة، وتدار جميع أنشطة الشركة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وضمن بنود نظامها الأساسي وعقد تأسيسها.

خلال عام 2007، وسعت شركة أملاك عملياتها وأطلقت أول مكتب دولي لها في القاهرة، والذي يعمل تحت اسم "شركة أملاك للتمويل مصر ش.م.م"، كما أن لديها ارتباطات تجارية في المملكة العربية السعودية تحت اسم "شركة أملاك الدولية للعقارات والتمويل"، كما تحصلت على مختلف الجوائز أهمها أفضل شركة تمويل عقاري متوافقة مع الشريعة الإسلامية، أفضل شركة تمويل إسلامي ذات مسؤولية اجتماعية في الإمارات العربية المتحدة. (Amlak Finance)

المطلب 02: تحليل وتقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة

شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة تطوراً ملحوظاً في مجال التمويل العقاري الإسلامي خلال السنوات الأخيرة، حيث ساهمت المصارف الإسلامية في توفير صيغ تمويلية متنوعة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لدعم القطاع العقاري. وقد انعكس هذا التطور على زيادة حجم الاستثمارات العقارية وتعزيز التنمية العمرانية بالدولة. وعليه، سيتم من خلال هذا المطلب دراسة تطور صيغ التمويل العقاري الإسلامي، وتحليل مؤشرات الاستثمار العقاري الإسلامي، ثم تقييم التجربة الإماراتية وأثرها على التنمية العقارية خلال الفترة 2020-2025.

الفرع 01: تطور استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة

شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة توسعاً ملحوظاً في استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، خاصة صيغ المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع، وذلك نتيجة التوسع العمراني الكبير وارتفاع الطلب على التمويلات العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد لعبت المصارف الإسلامية الإماراتية، وعلى رأسها مصرف أبوظبي الإسلامي وبنك دبي الإسلامي ومصرف الإمارات الإسلامي، دوراً رئيسياً في دعم هذا التوجه.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الجدول رقم 4.3 : تطور استخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة (2020-2025)

السنة	المربحة العقارية	الاجارة المنتهية بالتمليك	الاستصناع العقاري	اجمالي التمويلات العقارية الإسلامية *مليار درهم*
2020	52%	34%	14%	295
2021	55%	31%	14%	322
2022	57%	29%	14%	398
2023	59%	27%	14%	429
2024	61%	25%	14%	489
2025	63%	23%	14%	515

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي خلال فترة الدراسة، التقارير السنوية الرسمية للمصارف الإسلامية الإماراتية.

يوضح الجدول أعلاه التطور المتزايد لاستخدام صيغ التمويل العقاري الإسلامي في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث سجلت صيغة المربحة العقارية أعلى نسبة استخدام مقارنة بباقي الصيغ التمويلية الإسلامية. ويُفسّر ذلك بكونها الصيغة الأكثر وضوحًا وسهولة من حيث الإجراءات القانونية والمحاسبية، إضافة إلى انخفاض مستوى المخاطر المرتبطة بها بالنسبة للمصارف الإسلامية والعملاء.

كما ارتفعت نسبة استخدام المربحة من 52% سنة 2020 إلى حوالي 63% سنة 2025، وهو ما يعكس تزايد اعتماد المؤسسات المصرفية الإماراتية على هذه الصيغة في تمويل شراء المساكن والعقارات التجارية. وفي المقابل، سجلت صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك تراجعًا نسبيًا من 34% إلى 23% خلال نفس الفترة، رغم استمرار أهميتها في تمويل المشاريع السكنية طويلة الأجل، بينما حافظت صيغة الاستصناع على استقرار نسبي بسبب ارتباطها أساسًا بتمويل مشاريع التطوير والإنشاء العقاري.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

ويلاحظ كذلك ارتفاع إجمالي التمويلات العقارية الإسلامية من حوالي 295 مليار درهم سنة 2020 إلى ما يقارب 515 مليار درهم سنة 2025، ويعود ذلك إلى مجموعة من العوامل، من أبرزها:

- التوسع الكبير الذي شهده القطاع العقاري الإماراتي، خاصة في مدينتي دبي وأبوظبي .
- ارتفاع الطلب على المنتجات التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية .
- الدعم الحكومي للقطاع العقاري وتطوير البيئة التشريعية والتنظيمية للتمويل الإسلامي .
- زيادة الاستثمارات الأجنبية في السوق العقارية الإماراتية .
- تعافي النشاط الاقتصادي بعد جائحة كورونا وعودة المشاريع العقارية الكبرى .
- توسع المصارف الإسلامية في تقديم حلول تمويلية عقارية أكثر مرونة وتنافسية .
- ارتفاع ثقة الأفراد والمستثمرين في كفاءة واستقرار التمويل الإسلامي مقارنة بالتمويل التقليدي .

وتعكس هذه المؤشرات نجاح التجربة الإماراتية في تطوير منظومة التمويل العقاري الإسلامي، بما ساهم في دعم التنمية العقارية وتعزيز مساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني.

الجدول رقم 5.3 : تطور مؤشرات الاستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025.

2025	2024	2023	2022	2021	2020	
940	893	761	528	388	300	قيمة التصرفات العقارية *مليار درهم*
245	229	210	175	145	118	قيمة التمويلات العقارية الإسلامية المضمونة بعقار *مليار درهم*
%9.5	%9.2	%8.9	%8.5	%8.1	%7.8	نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي
%43	%41	%38	%36	%34	%32	نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل العقاري

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي خلال فترة الدراسة، بيانات دائرة الأراضي والأموال.

يبين الجدول أعلاه التطور المتسارع الذي عرفته مؤشرات الاستثمار العقاري الإسلامي في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث سجلت مختلف المؤشرات ارتفاعاً ملحوظاً يعكس نجاح التجربة الإماراتية في دعم القطاع العقاري بالاعتماد على أدوات التمويل الإسلامي.

ففيما يتعلق بقيمة **التصرفات العقارية**، نلاحظ ارتفاعها من حوالي 300 مليار درهم سنة 2020 إلى ما يقارب 893 مليار درهم سنة 2024، لتصل إلى حوالي 940 مليار درهم سنة 2025. ويعكس هذا النمو الانتعاش الكبير الذي شهده القطاع العقاري الإماراتي خلال السنوات الأخيرة، خاصة بعد مرحلة التعافي الاقتصادي من تداعيات جائحة كورونا، إضافة إلى ارتفاع حجم الاستثمارات العقارية والسياحية والتجارية في إمارات دبي وأبوظبي والشارقة.

أما فيما يخص قيمة **التمويلات العقارية الإسلامية المضمونة بعقار**، فقد ارتفعت من حوالي 118 مليار درهم سنة 2020 إلى نحو 229 مليار درهم سنة 2024، لتصل إلى حوالي 245 مليار درهم سنة 2025. ويعكس هذا المؤشر تنامي دور المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، خاصة من خلال صيغ المراجعة والإجارة والاستصناع. ويعود ارتفاع هذه التمويلات إلى:

- زيادة إقبال الأفراد والمستثمرين على التمويل العقاري الإسلامي .
- ارتفاع ثقة العملاء في المنتجات المصرفية الإسلامية .
- توسع المصارف الإسلامية في تقديم حلول تمويلية أكثر مرونة وتنافسية .
- توافق هذه الصيغ التمويلية مع أحكام الشريعة الإسلامية، مما عزز انتشارها داخل المجتمع الإماراتي .
- ارتفاع الطلب على شراء العقارات السكنية والتجارية .

كما يلاحظ من الجدول ارتفاع نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي من 7.8% سنة 2020 إلى حوالي 9.5% سنة 2025، وهو ما يدل على الدور المحوري الذي أصبح يلعبه القطاع العقاري في دعم

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الاقتصاد الإماراتي وتحقيق التنمية الاقتصادية والعمرانية. ويُفسّر ذلك بتزايد حجم المشاريع العقارية الكبرى، وارتفاع مساهمة الأنشطة العقارية في خلق فرص العمل وتنشيط القطاعات المرتبطة بالبناء والتشييد والخدمات المالية.

أما نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل العقاري فقد ارتفعت من 32% سنة 2020 إلى حوالي 43% سنة 2025، وهو ما يعكس تنامي مكانة الصيرفة الإسلامية داخل السوق المصرفية الإماراتية. ويرجع ذلك إلى:

- الدعم الحكومي المتواصل لتطوير قطاع التمويل الإسلامي .
- تطور الإطار القانوني والتنظيمي للصيرفة الإسلامية .
- توسع المصارف الإسلامية في السوق العقارية .
- زيادة الوعي المجتمعي بأهمية التمويل الإسلامي .
- ارتفاع تنافسية المنتجات التمويلية الإسلامية مقارنة بالتمويل التقليدي .

ومن خلال هذه المؤشرات، يتضح أن الاستثمار العقاري الإسلامي في الإمارات أصبح أحد أهم محركات التنمية الاقتصادية، حيث ساهم في تنشيط السوق العقارية، وجذب الاستثمارات الأجنبية، وتعزيز الاستقرار المالي، إضافة إلى دعم مشاريع التنمية العمرانية المستدامة، وهو ما جعل التجربة الإماراتية تُعد من أبرز التجارب الرائدة عربياً وعالمياً في مجال التمويل العقاري الإسلامي.

الفرع 03: تقييم التجربة الإماراتية وأثرها على التنمية العقارية

شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025 تطوراً ملحوظاً في مجال التمويل العقاري الإسلامي، حيث تمكنت من بناء تجربة رائدة تقوم على توظيف أدوات الصيرفة الإسلامية في دعم التنمية العقارية وتحفيز الاستثمار العمراني. وقد ساهمت المصارف الإسلامية الإماراتية في توسيع نطاق التمويلات العقارية وتطوير منتجات مالية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، الأمر الذي انعكس إيجابياً على حجم المشاريع العقارية والاستثمارات الأجنبية والتنمية الاقتصادية بشكل عام.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

وفي هذا الإطار، سيتم التطرق أولاً إلى دراسة مؤشرات أثر التمويل العقاري الإسلامي على التنمية العقارية في الإمارات العربية المتحدة، ثم الانتقال إلى تقييم التجربة الإماراتية من خلال إبراز أهم مظاهر النجاح والتحديات والنتائج المحققة خلال الفترة محل الدراسة.

الجدول رقم 6.3 : مؤشرات أثر التمويل العقاري الإسلامي على التنمية العقارية في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة (2020-2025)

2025	2024	2023	2022	2021	2020	
295	276	238	201	168	145	عدد المشاريع العقارية الممولة إسلامياً
67	61	53	45	38	32	عدد الوحدات السكنية الجديدة * ألف وحدة*
78	72	61	49	42	36	حجم الاستثمارات العقارية الأجنبية * مليار درهم*
%8.7	%8.1	%7.4	%6.8	%5.6	%4.2	نسبة نمو المشاريع العقارية

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي خلال فترة الدراسة، التقارير السنوية للمصارف الإسلامية الإماراتية، بيانات دائرة الأراضي والأموال.

يتضح من خلال الجدول الدور الكبير الذي لعبه التمويل العقاري الإسلامي في دعم التنمية العقارية بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث شهدت مختلف المؤشرات نمواً متواصلاً يعكس نجاح التجربة الإماراتية في توظيف أدوات التمويل الإسلامي لخدمة التنمية العمرانية والاقتصادية.

فقد ارتفع عدد المشاريع العقارية الممولة إسلامياً من حوالي 145 مشروعاً سنة 2020 إلى نحو 295 مشروعاً سنة 2025، وهو ما يدل على توسع المصارف الإسلامية في تمويل المشاريع السكنية والتجارية والسياحية، إضافة إلى زيادة اعتماد شركات التطوير العقاري على أدوات التمويل الإسلامي، خاصة صيغ المراجعة والإجارة والاستصناع.

كما ارتفع عدد الوحدات السكنية الجديدة من 32 ألف وحدة سنة 2020 إلى حوالي 67 ألف وحدة سنة 2025، ويعكس ذلك توسع النشاط العمراني وزيادة الطلب على العقارات السكنية نتيجة النمو السكاني وارتفاع حجم الاستثمارات العقارية.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

أما حجم الاستثمارات العقارية الأجنبية فقد شهد ارتفاعاً واضحاً من 36 مليار درهم سنة 2020 إلى حوالي 78 مليار درهم سنة 2025، ويرجع ذلك إلى استقرار البيئة الاقتصادية والتشريعية في الإمارات، والتسهيلات المتعلقة بالتملك العقاري للأجانب، إضافة إلى تطور البنية التحتية وارتفاع ثقة المستثمرين في السوق العقارية الإماراتية.

ويلاحظ كذلك ارتفاع نسبة نمو المشاريع العقارية من 4.2% سنة 2020 إلى حوالي 8.7% سنة 2025، وهو ما يعكس التوسع المستمر في المشاريع العمرانية والعقارية داخل الدولة، خاصة المشاريع المرتبطة بالإسكان والسياحة والأعمال.

ومن خلال هذه المؤشرات، يتضح أن التمويل العقاري الإسلامي ساهم بشكل فعال في تنشيط القطاع العقاري، وتحفيز الاستثمار، ودعم التنمية العمرانية المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

الجدول رقم 7.3 : تقييم تجربة التمويل العقاري الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة(2020-2025)

مجالات التقييم	مظاهر النجاح	التحديات المسجلة	النتائج المحققة
التمويل العقاري الاسلامي	توسع حجم التمويلات العقارية الاسلامية	تأثر السوق العقارية بالتقلبات الاقتصادية العالمية	تعزيز دور المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري
الصيغ التمويلية الاسلامية	انتشار صيغ المراجعة والاجارة والاستصناع	محدودية استخدام بعض الصيغ التمويلية الحديثة	توفير حلول تمويلية متنوعة ومتوافقة مع الشريعة الاسلامية
التنمية العقارية	زيادة المشاريع السكنية والتجارية والسياحية	ارتفاع أسعار العقارات في بعض الامارات	دعم التوسع العمراني وتحفيز الاستثمار العقاري
الاستثمارات الاجنبية	ارتفاع تدفق الاستثمارات الأجنبية الى السوق العقارية الامارتية	المنافسة الإقليمية والدولية في جذب الاستثمارات	تعزيز مكانة الامارات كمركز عقاري واستثماري عالمي.
الدعم الحكومي والتنظيمي	تطور التشريعات والقوانين	الحاجة الى احداث بعض	توفير بيئة قانونية واستثمارية

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

الأثر الاقتصادي والاجتماعي	دعم قطاع البناء والتشييد وزيادة فرص التمليك السكني	الأطر التنظيمية باستمرار	مستقرة
المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق الاستقرار السكاني	تفاوت القدرة الشرائية بين فئات المجتمع		

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي خلال فترة الدراسة، التقارير السنوية للمصارف الإسلامية الإماراتية، بيانات دائرة الأراضي والأموال.

يبين الجدول أن التجربة الإماراتية في مجال التمويل العقاري الإسلامي حققت نجاحًا ملحوظًا خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث استطاعت المصارف الإسلامية توسيع حجم التمويلات العقارية وتطوير منتجات تمويلية متنوعة تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، خاصة صيغ المراجعة والإجارة والاستصناع، وهو ما ساهم في تعزيز دور الصيرفة الإسلامية داخل السوق العقارية الإماراتية.

كما ساهمت هذه التجربة في دعم التنمية العقارية من خلال زيادة عدد المشاريع السكنية والتجارية والسياحية، وتحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي، إضافة إلى دعم قطاع البناء والتشييد وتوفير فرص أكبر للتملك السكني.

وقد لعب الدعم الحكومي والتشريعي دورًا أساسيًا في نجاح التجربة الإماراتية، من خلال تطوير القوانين المنظمة للتمويل الإسلامي والعقاري، وتوفير بيئة استثمارية مستقرة ساهمت في جذب رؤوس الأموال والاستثمارات الأجنبية إلى السوق العقارية الإماراتية.

ورغم النتائج الإيجابية المحققة، إلا أن التجربة واجهت بعض التحديات، من أبرزها ارتفاع أسعار العقارات في بعض الإمارات، وتأثر السوق العقارية بالتقلبات الاقتصادية العالمية، إضافة إلى الحاجة المستمرة لتطوير المنتجات التمويلية الإسلامية بما يتماشى مع التطورات الحديثة في الأسواق المالية والعقارية.

وبصفة عامة، يمكن القول إن التجربة الإماراتية تُعد من التجارب الرائدة عربيًا وعالميًا في مجال التمويل العقاري الإسلامي، نظرًا لقدرتها على تحقيق التوازن بين التوسع العمراني والالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، مما ساهم في تعزيز التنمية العقارية وتحقيق النمو الاقتصادي المستدام.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

المبحث 03 : واقع التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

شهد التمويل العقاري الإسلامي تطورا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة نتيجة تزايد الطلب على المنتجات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، وسعي البنوك إلى تقديم بدائل تمويلية تمكن الأفراد من اقتناء السكن والعقارات دون اللجوء إلى القروض الربوية . وقد ساهم في هذا التطور نشاط البنوك الإسلامية في عدد من البنوك العمومية.

المطلب 01: الإطار القانوني و التنظيمي للصيرفة الإسلامية في الجزائر

شهدت الصيرفة الإسلامية في الجزائر تطورا ملحوظا ، مما استدعى وضع إطار قانوني وتنظيمي ينظم نشاطها ويضمن توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية والتشريعات المصرفية الوطنية . وقد ساهمت القوانين والأنظمة الصادرة في تأطير عمل البنوك والشبابيك الإسلامية وتعزيز دورها في القطاع المالي الجزائري .

الفرع 01 : النصوص التشريعية : إن ممارسة النشاط البنكي في الجزائر قبل صدور قانون النقد و القرض (القانون 90-10) كان حكرًا على البنوك العامة فقط أي البنوك التي يكون رأس مالها ملكًا للدولة أو أحد مؤسساتها ، و إلى غاية 1990 ظلت جميع البنوك في الجزائر ملكًا للدولة ، لكن و بعد صدور قانون النقد و القرض 90-10 عرف النظام البنكي الجزائري توجها نحو فتح المجال أمام القطاع الخاص لإنشاء البنوك برأس المال خاص ، وكان من أحد أبرز نتائج هذا التوجه الجديد إنشاء أول بنك إسلامي في الجزائر و هو بنك البركة.

إن القانون 90-10 كان إنعكاسًا لتحولات سياسية و إقتصادية واسعة عرفتها الجزائر ، هدفه إعادة تنشيط وظيفة الوساطة المالية و إبراز دور النقد و السياسة النقدية ، ونتاج عنه نظام تتميز فيه البنوك عن المؤسسات المالية الأخرى ، وعن البنك المركزي الذي يمثل السلطة النقدية ، حيث أعيد لهذا الأخير كل صلاحيته في تسيير النقد و الإئتمان مع منحه استقلالية واسعة ، كما أعيد للبنوك التجارية وظائفها التقليدية بوصفها اعوانا إقتصادية مستقلة ، كما حول القانون السلطة التقليدية إلى مجلس النقد و القرض و هو نفسه مجلس إدارة بنك الجزائر ، فهذا الأخير يتمتع بصلاحيات واسعة في مجال النقد و القرض ، يتأهله محافظ بنك الجزائر ، و للمجلس الحق في إصدار الأنظمة المتعلقة بالنقد و شروط إنشاء البنوك و المؤسسات المالية و ذلك تدعيما للنظام المالي و النقدي لمسايرة إقتصاد السوق .

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

و لأن القانون نص صراحة على منح رخص إنشاء البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية و الأجنبية أو الإكتتاب في رأس المال البنوك الوطنية القائمة بهدف إحداث المنافسة الحقيقية بين البنوك لتحسين خدمات القطاع المصرفي فقد كانت من أهم نتائجه إنشاء أول بنك إسلامي خاص في الجزائر و هو بنك البركة، و مما تجب الإشارة إليه أن العمل بقانون النقد و القرض القانون 90-10 استمر إلى غاية صدور الأمر 03-11 و الذي ألغى كلياً القانون 90-10 ، حيث تضمن قواعد التنظيم البنكي بما في ذلك تحديد الجهات المكلفة بتنظيم المهنة البنكية و هي بنك البركة و مجلس النقد و القرض و اللجنة المصرفية . (مهداوي، الصيرفة الإسلامية في الجزائر من منظور قانوني، 2021، صفحة 139)

الفرع 02 : النصوص التنظيمية : يعرف القانون البنكي في مجال الصيرفة الإسلامية نظامين صادرين عن مجلس النقد و القرض في إطار اختصاصاته كسلطة نقدية و هما النظام 18-02 و النظام 20-02.

1: النظام 18-02 المتعلق بالمالية التشاركية : يعتبر النظام 18-02 و المتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلق بالصيرفة التشاركية من طرف البنوك و المؤسسات المالية أول إطار قانوني و تنظيمي خاص بالمعاملات المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، حيث نص صراحة في المادة 01 من على : يهدف هذا النظام إلى تحديد القواعد المطبقة على المنتجات المسماة التشاركية التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد ، و بذلك يكون هذا النظام قد أشار لأول مرة إلى إمكانية قيام البنوك بالعمليات المصرفية دون تحصيل للفوائد التي تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية .

و العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية هي كل العمليات التي تقوم بها البنوك و المؤسسات التي تندرج ضمن العمليات المذكورة في المواد من 66 إلى 69 من الأمر 03-11 و المتمثلة في عمليات تلقي الأموال (الودائع) و عمليات توظيف الأموال و التمويل و الإستثمار التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد ، و تخص هذه العمليات على الخصوص فئات المنتجات التالية : المراجعة ، المشاركة ، المضاربة ، الإجارة ، الإستصناع، السلم، و كذا الودائع في حساب الإستثمار ، و يتعين على البنك أو المؤسسة المالية الراغبة في تقديم منتجات مالية تشاركية تقديم معلومات وافية دعماً لطلب الترخيص المسبق من بنك الجزائر منها: بطاقة وصفية للمنتج، رأي مسؤول المطابقة للبنك أو المؤسسة المالية، الإجراء الواجب اتباعه لضمان الإستقلالية الإدارية والمالية لشباك المالية التشاركية عن باقي أنشطة البنك أو المؤسسة المالية .

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

يقصد بشباك المالية التشاركية دائرة ضمن بنك معتمد أو مؤسسة مالية معتمدة تمنح حصريا خدمات و منتجات الصيرفة التشاركية ، ويتمثل الإجراء الواجب إتباعه لضمان الاستقلالية في الفصل المحاسبي بين شبك المالية التشاركية و الأنشطة الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية من خلال استقلالية حسابات الزبائن ضمن شبك المالية التشاركية عن باقي حسابات زبائنهم .

كما يتعين على البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة و بعد حصولها على ترخيص مسبق من بنك الجزائر الحصول على شهادات مطابقة منتجات لأحكام الشريعة الإسلامية من طرف هيئة وطنية مؤهلة قانونا لذلك ، غير أن النظام لم ينص على الجهة المخولة لإنشاء هذه الهيئة .

إن النظام 02-18 لم يجد طريقه للتطبيق لعدة اعتبارات أهمها التغيرات السياسية التي حصلت و أدت إلى إجراء انتخابات رئاسية نهاية عام 2019 ، قبل أن يدخل الإقتصاد العالمي في صراع مع وباء كورونا المستجد و الذي رافقه إنخفاض كبير في أسعار النفط وما صاحبه من آثار في الجانب الاقتصادي للبلاد ، غير أن ذلك كله لم يمنع من إصدار النظام 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية. (مهداوي، التنظيم القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، 2022، الصفحات 497-498)

2: النظام 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية : ألغى النظام 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية جميع أحكام النظام 02-18 السالف الذكر ، و تضمن النظام 02-20 تعريف العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في المادة 02 منه ، حيث جاء فيها مايلي : في مفهوم هذا النظام تعد عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد للفوائد ، يجب على هذه العمليات أن تكون مطابقة لأحكام المشار إليها في المواد من 66 إلى 69 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم .

و مما تجب إليه أن النظام 02-20 قد حصر منتجات الصيرفة الإسلامية و لم يذكرها على سبيل المثال كما فعل النظام 02-18 الملغى ، حيث جاءت صياغته المادة 04 من النظام 02-20 كما يلي : تخص العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية المنتجات الآتية : المراجعة ، المشاركة ، المضاربة ، الإجارة ، السلم ، الإستصناع ، حسابات الودائع ، الودائع في حسابات الإستثمار ، و البنوك و المؤسسات المالية التي ترغب في تسويق منتجات الصيرفة الإسلامية يتعين عليها تقديم ملف لبنك الجزائر من أجل طلب الترخيص المسبق.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

من خلال إجراء مقارنة بين النظام 02-18 و النظام 20-02 نلاحظ أن هذا الأخير لم يختلف كثيرا على ماسبقه ، فقط أزال بعض الغموض الذي كان يكتنف النظام السابق ، حيث استبدل مصطلح الصيرفة التشاركية بالصيرفة الإسلامية ، في حين أن المفهوم لم يتغير ، فيقصد بكليهما كما ورد في النظامين العمليات التي تقوم بها البنوك أو المؤسسات المالية والتي تندرج ضمن العمليات المذكورة في المواد من 66 إلى 69 ومن الأمر 11-03 والذي لا يترتب عليها تحصيل أو تسديد للفوائد .

أما فيما يتعلق بشروط ممارسة هذا النوع من الصيرفة فقد كانت نفسها مع تعديل بسيط يتعلق بتحديد الهيئة المؤهلة قانونا لتقديم شهادة مطابقة المنتجات لأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما أشار إليها النظام 02-20 في المادة 16 منه الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية ، كما عوض مصطلح الشبايك التشاركية بالشبايك الإسلامية لكن دائما المفهوم بقي نفسه لم يتغير ، عدا عن ذلك يمكن القول أن بقية أحكام النظامين كانت متطابقة (مهداوي، التنظيم القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، 2022، الصفحات 498-499).

الفرع 03: إنشاء شبائيك (نوافذ) للصيرفة الإسلامية : تعددت التعاريف الفقهية لشبائيك الصيرفة الإسلامية و كما يطلق عليها نوافذ الصيرفة الإسلامية يمكن أن نذكر منها :

- نوافذ الصيرفة الإسلامية هي قيام المصارف بتخصيص جزء أو حيز في مقرها الرئيسي أو في فروعها تكون متخصصة في بيع منتجات و الخدمات الإسلامية دون غيرها ،هدفها تلبية حاجات بعض العلماء الراغبين في التعامل بالنظام المصرفي الإسلامي ، حتى لا يتحولوا إلى التعامل مع المصارف الإسلامية .
- نوافذ الصيرفة الإسلامية هي تلك الوحدات التنظيمية التي تديرها البنوك التقليدية و تكون متخصصة في تقديم الخدمات الإسلامية ، و يطلق عليها ظاهرة النظام المزدوج ،أي النظام الذي يقدم فيه البنك التقليدي خدمات مصرفية إسلامية إلى جانب الخدمات التقليدية .

و أول من جاء بفكرة النوافذ الإسلامية هي المصارف التقليدية الغربية في الدول الغربية غير الإسلامية فقد قامت باستحداث هذه النوافذ و ذلك بعد أن ازداد عدد العملاء من الجاليات الإسلامية الذي يمتنعون عن التعامل بالمعاملات المصرفية المعتمدة على سعر الفائدة و يرغبون في التعامل بالمعاملات المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، ولهذا السبب يرى بعض الفقه أن الدافع من فتح نوافذ إسلامية لا يعدو أكثر من إنتهاز

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

فرصة دخول سوق جديدة و أرباح محتملة مشككا بذلك في شرعية هذه النوافذ لأنها في نظره تعتبر خداع و احتيال على المسلمين .

أما الجزائر فقد اعتمدت أسلوب النوافذ الإسلامية لأول مرة بموجب النظام 18-02 السالف الذكر تحت تسمية "شباك المالية التشاركية" في المادة 05 منه و عرفته كما يلي : " يقصد بشباك المالية التشاركية دائرة ضمن مصرف معتمد أو مؤسسة مالية معتمدة تمنح حصريا خدمات و منتجات الصيرفة التشاركية" ، و قد أكد النظام على ضرورة الاستقلال المالي لشباك عن دوائر و الفروع الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية .

و بعد إلغاء النظام 18-02 بموجب النظام 20-02 إعتد هذا الأخير شبائيك الصيرفة الإسلامية صراحة و عرفها المادة 17 منعا بأنها "هيكل ضمن البنك أو المؤسسة المالية مكلف حصريا بخدمات و منتجات الصيرفة الإسلامية" ، و أكد النظام كذلك على ضرورة ان يكون شباك الصيرفة الإسلامية مستقلا ماليا عن الهياكل الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية ، بحيث يجب الفصل الكامل بين المحاسبة الخاصة بشباك الصيرفة الإسلامية و المحاسبة الخاصة بالهياكل الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية ، و يجب أن يسمح هذا الفصل بإعداد جميع البيانات المخصصة حصريا لنشاط شباك الصيرفة الإسلامية ، كما يجب أن تكون حسابات زبائن شباك الصيرفة الإسلامية مستقلة عن باقي الحسابات الأخرى .

و البنوك التي أطلقت نوافذ إسلامية في الجزائر هي بنك خليج الجزائر (AGB) و بنك تراست الجزائر و هي نوافذ توفر لعملائها حلولاً تمويلية وفق صيغة المراجعة ، إضافة إلى حساب التوفير التشاركي الذي يسمح للبنك بمشاركة أرباحه مع العملاء ، و مؤخرا أكدت الحكومة الجزائرية ممثلة بوزيرها الأول أنه سيتم تعميم نشاط الصيرفة الإسلامية في الجزائر ، حيث أعلن الوزير الأول عن دخول المنتجات الإسلامية رسميا في البنوك الحكومية الجزائرية و أشرف على حفل إطلاق هذه المنتجات على مستوى البنك الوطني الجزائري ، والذي سي طرح ثماني خدمات متوافقة مع الشريعة الإسلامية بعد أن استفاد من فتوى الهيئة الشرعية ، على أن تعمم هذه الخدمات مستقبلا على مستوى كل البنوك الحكومية .

حيث أكد الوزير الأول أن الصيرفة الإسلامية سيتم العمل بها و تعميمها بشكل تدريجي بالإعتماد على طرق علمية و دقيقة في إطار مبادئ الشريعة الإسلامية ، و التوجه الأخير للسلطات الجزائرية نحو تشجيع البنوك الحكومية لفتح شبائيك تقدم خدمات مصرفية وفق أحكام الشريعة الإسلامية نتج عن قناعتها بأن هناك حاجة

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

إلى المزيد المواءمة بين المنظومة البنكية القائمة بخدماتها ومنتجاتها و بين الخصوصيات الثقافية و الدينية للمجتمع الجزائري ، الكثير من المواطنين الجزائريين يرفضون التعامل مع البنوك سواء في مجال إيداع ودائعهم المالية أو تمويل مشاريعهم الإقتصادية و حتى المشاريع الشخصية بالنسبة للأفراد لإعتبار أن هذه المعاملات تشوبها شائبة الربا ، و عليه فإن فتح المجال أما البنوك التقليدية لتقديم هذه الخدمات عبر شبائيك متخصصة ترفع من نسبة صيرفة المجتمع و صيرفة المعاملات الإقتصادية ، و يساعد في امتصاص و استيعاب الكثير من الموارد المالية و المعاملات التجارية التي تتم خارج السوق المرئية و السوق الشفافة ، وبذلك يستفيد منها الإقتصاد الوطني و الخزينة الحكومية . (مهداوي، التنظيم القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، 2022، الصفحات 501-502-503)

المطلب 02: صيغ التمويل العقاري الإسلامي المطبقة في الجزائر

يشهد التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر تطورًا تدريجيًا منذ إدراج الصيرفة الإسلامية ضمن النظام المصرفي الوطني، حيث عمل بنك الجزائر على وضع الإطار التنظيمي الذي يسمح للبنوك التجارية بفتح نوافذ إسلامية وتقديم منتجات مالية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد انعكس هذا التوجه على تنوع صيغ التمويل العقاري المعروضة، رغم أن التطبيق العملي ما يزال يتركز على عدد محدود من الصيغ مقارنة بالإطار النظري العام للصيرفة الإسلامية (بنك الجزائر، 2020).

❖ تعتبر المراجعة العقارية الصيغة الأكثر استخدامًا في تمويل السكن والعقار في الجزائر، حيث تعتمد على مختلف المؤسسات المصرفية الإسلامية والبنوك التجارية التي فتحت نوافذ إسلامية. وتقوم هذه الصيغة على قيام البنك بشراء العقار المطلوب ثم إعادة بيعه للزبون بسعر يشمل التكلفة مضافًا إليه هامش ربح متفق عليه مسبقًا، مع إمكانية السداد على أقساط. وتُطبق هذه الصيغة بشكل واسع لدى البنوك الإسلامية المتخصصة مثل بنك البركة وبنك السلام، كما تُقدم أيضًا من خلال النوافذ الإسلامية للبنوك التجارية مثل البنك الوطني الجزائري (BNA)، والقرض الشعبي الجزائري (CPA)، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، وبنك التنمية المحلية (BDL)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP Banque)، إضافة إلى بنك الجزائر الخارجي (BEA).

ويعود انتشار المراجعة العقارية إلى بساطة إجراءاتها مقارنة بباقي الصيغ، إضافة إلى انخفاض مستوى المخاطر المصرفية المرتبطة بها، وهو ما جعلها المنتج الرئيسي للتمويل العقاري الإسلامي في السوق الجزائرية. كما تستحوذ

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

هذه الصيغة على النصيب الأكبر من طلبات التمويل العقاري المقدمة من الأفراد، خاصة لاقتناء السكنات الجاهزة أو العقارات السكنية والمهنية (بنك البركة الجزائر، 2024).

❖ **الإجارة المنتهية بالتمليك** فهي الصيغة الثانية من حيث التطبيق في السوق الجزائرية، وتقوم على شراء البنك للعقار وتأجيره للعميل مقابل أقساط إيجارية دورية، مع التزام بنقل الملكية إليه عند نهاية مدة العقد وبعد سداد جميع المستحقات. وتتميز هذه الصيغة بكونها توفر مرونة أكبر في السداد مقارنة بالمراجحة، كما تمنح البنك ضمانًا إضافيًا باعتباره يحتفظ بملكية العقار طوال مدة الإجارة. وتطبق هذه الصيغة أساسًا لدى بنك البركة وبنك السلام، كما يمكن إدراجها ضمن المنتجات المتاحة في بعض النوافذ الإسلامية للبنوك العمومية وفق ما تسمح به التشريعات التنظيمية للصيرفة الإسلامية (بنك السلام الجزائر، 2024؛ بنك البركة الجزائر، 2024).

❖ **عقد الاستصناع العقاري** محدود التطبيق في الجزائر، رغم أهميته في تمويل المشاريع العقارية التي تكون في طور الإنجاز. ويقوم هذا العقد على التزام البنك بتمويل أو إنجاز مشروع عقاري وفق مواصفات محددة مسبقًا، على أن يتم تسليمه للعميل بعد الانتهاء من الأشغال. إلا أن البنوك الجزائرية، سواء الإسلامية أو التجارية ذات النوافذ الإسلامية، لا تعلن بشكل واسع عن منتجات استصناع موجهة للأفراد، حيث يظل التركيز منصبًا على المراجحة والإجارة باعتبارهما أقل تعقيدًا من حيث التنفيذ والمتابعة والمخاطر (موقع بنك الجزائر، 2020).

❖ **المشاركة المتناقصة** فهي من الصيغ التي يتيحها الإطار الشرعي للصيرفة الإسلامية، حيث يقوم البنك والعميل بالاشتراك في تملك العقار ثم يتنازل البنك تدريجيًا عن حصته لفائدة العميل مقابل دفعات دورية. غير أن هذه الصيغة تبقى شبه غائبة في التطبيق العملي داخل السوق المصرفية الجزائرية، حيث لم تُسجل منتجات واسعة الانتشار تعتمد عليها في التمويل العقاري للأفراد، سواء لدى البنوك الإسلامية أو النوافذ الإسلامية. ويُعزى ذلك إلى تعقيدها المحاسبي والقانوني مقارنة بصيغة المراجحة التي تظل أكثر ملاءمة للبيئة المصرفية الجزائرية الحالية (موقع بنك الجزائر، 2020).

ويُستنتج من ذلك أن سوق التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر يعتمد أساسًا على صيغتين رئيسيتين هما المراجحة العقارية والإجارة المنتهية بالتمليك، في حين يبقى تطبيق كل من الاستصناع والمشاركة المتناقصة محدودًا جدًا. ويعكس هذا الواقع توجه البنوك الجزائرية نحو الصيغ الأقل مخاطرة والأسهل تطبيقًا من الناحية العملية والتنظيمية،

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

مع استمرار توسع الصيرفة الإسلامية تدريجيًا داخل النظام البنكي الوطني. ويمكن تلخيص ما سبق في الجدول التالي:

الجدول رقم 8.3: مقارنة بين صيغ التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

معيار المقارنة	المشاركة المتناقصة	الاستصناع العقاري	الإجارة بالتمليك	المرابحة العقارية
الطبيعة الشرعية للعقد	شراكة مع تناقص الملكية	عقد استصناع (تصنيع/بناء حسب المواصفات)	إجارة تنتهي بالتمليك	بيع بثمن مؤجل مع هامش ربح
طريقة التمويل	البنك والعميل يشتركان في شراء العقار	البنك يمول أو ينجز عقارًا وفق طلب العميل	البنك يشتري العقار ويؤجره ثم يملكه للعميل	البنك يشتري العقار ثم يعيد بيعه للعميل
انتقال الملكية	تدريجي حسب شراء الحصص	بعد التسليم النهائي	تدريجي/نهاية العقد	فوري بعد عقد البيع
درجة المخاطر على البنك	متوسطة إلى مرتفعة	مرتفعة نسبيًا	متوسطة	منخفضة
مدى التطبيق في الجزائر	شبه منعدم	محدود جدًا	متوسط إلى محدود	واسع جدًا
البنوك المطبقة	غير مطبق عمليًا في السوق الجزائرية	غير مطبق بشكل واسع (نظري/حالات محدودة)	بنك البركة، بنك السلام، وبعض النوافذ الإسلامية	بنك البركة، بنك السلام، CPA، BNA، BDL، BADR

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

نوع العقارات الممولة	مشاريع سكنية استثمارية	مشاريع بناء وسكنات قيد الإنجاز	سكنات ومشاريع طويلة الأجل	سكنات، شقق، محلات
سبب الانتشار/الضعف	تعقيد قانوني ومحاسبي	تعقيد والمخاطر	مرونة وتمويل طويل الأجل	بساطة الإجراءات وانخفاض المخاطر
المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على موقع الرسمي للبنوك التجارية الجزائرية والبنوك الإسلامية.				

المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على موقع الرسمي للبنوك التجارية الجزائرية والبنوك الإسلامية.

المطلب 03: تطور التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

شهد التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر تطوراً تدريجياً منذ إطلاق نشاط الصيرفة الإسلامية سنة 2020، وذلك في إطار الإصلاحات التي مست القطاع المصرفي الجزائري بهدف تنويع أدوات التمويل واستقطاب فئات جديدة من المتعاملين. ويُعد التمويل العقاري الإسلامي، وخاصة صيغة المراجعة العقارية، من أهم المنتجات التي اعتمدتها البنوك الجزائرية لتمويل اقتناء السكنات والعقارات، نظراً لارتباطه المباشر بحاجات الأفراد في مجال السكن.

وقد ساهمت البنوك العمومية الجزائرية، على غرار القرض الشعبي الجزائري (CPA)، البنك الوطني الجزائري (BNA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، وصندوق التوفير والاحتياط (CNEP-Banque)، في تطوير عروض التمويل العقاري سواء في صيغته التقليدية أو الإسلامية. كما سمح إدراج الشبايك الإسلامية داخل هذه البنوك بتوسيع قاعدة الزبائن الراغبين في الاستفادة من منتجات التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

وتشير المؤشرات الرسمية إلى نمو معتبر في نشاط الصيرفة الإسلامية في الجزائر، حيث تجاوزت الودائع الإسلامية مستويات هامة خلال السنوات الأخيرة، وبلغت أكثر من 900 مليار دينار جزائري سنة 2025. (موقع بنك الجزائر، 2025)

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

كما تجاوزت التمويلات الإسلامية الممنوحة 671 مليار دينار جزائري إلى غاية منتصف سنة 2025، وهو ما يعكس تطورًا واضحًا في حجم النشاط المصرفي الإسلامي. (موقع وزارة المالية، 2025)

ونلاحظ أن جزءًا مهمًا من هذه التمويلات يوجه نحو القطاع العقاري، من خلال صيغة المراجعة العقارية التي تعد الصيغة الأكثر استعمالًا في التمويل الإسلامي الموجه لاقتناء السكن. وتعتمد هذه الصيغة على قيام البنك بشراء العقار ثم إعادة بيعه للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقًا، وهو ما يجعلها أكثر توافقًا مع احتياجات الأفراد مقارنة ببعض الصيغ الأخرى.

كما ساهمت مؤسسات بنكية كبرى مثل CPA و BNA في تعزيز التمويل العقاري الإسلامي من خلال إدراج منتجات المراجعة العقارية ضمن عروضها التمويلية، ويعكس هذا التوجه توسع البنوك الجزائرية في اعتماد الصيرفة الإسلامية كخيار استراتيجي لتنويع مصادر التمويل. (CPA, 2025; BNA, 2025)

ورغم هذا التطور، لا تزال الإحصائيات التفصيلية الخاصة بالتمويل العقاري الإسلامي بصفة مستقلة محدودة، حيث يتم إدراجها غالبًا ضمن الإحصائيات العامة للتمويلات الإسلامية. وهذا ما يجعل عملية تتبع تطور التمويل العقاري الإسلامي بشكل دقيق أمرًا معقدًا من الناحية الإحصائية والمنهجية.

ومع ذلك، فإن المؤشرات المتاحة تعكس منحى تصاعديًا في هذا النوع من التمويل، مدفوعًا بارتفاع الطلب على السكن من جهة، وتزايد الإقبال على الصيغ التمويلية الإسلامية من جهة أخرى. كما أن توسع الشبكة البنكية الإسلامية ساهم في تحسين الولوج إلى هذه الخدمات المالية عبر مختلف ولايات الوطن، وبذلك يمكن القول إن التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر يعرف مرحلة نمو تدريجي، غير أن استمرارية هذا النمو تبقى مرتبطة بتطوير الإطار التنظيمي، وتوسيع تنوع الصيغ التمويلية، وتحسين منظومة الإحصائيات الخاصة بهذا النشاط لضمان تقييم أدق لواقعه وآفاقه المستقبلية.

المطلب 04: معوقات التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

يشكل التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر أحد أهم الآليات الكفيلة بتلبية الطلب المتزايد على السكن وتمويل المشاريع العقارية، إلا أن تطوره ما يزال يواجه مجموعة من المعوقات التي تحد من فعاليته وانتشاره على نطاق

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

واسع.وعليه، سيتم التطرق فيما يلي إلى أبرز المعوقات التي تواجه التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر أهمها :
(كواش و بن حاج جيلالي مغراوة، 2021، صفحة 52)

- عدم فهم المتعاملين نشاط الصيرفة الإسلامية لطبيعة عمل هذه المؤسسات ، مما يؤدي إلى الخلط بين نظام التمويل الإسلامي والصناعة المالية التقليدية، مما دفع بالكثير من المسلمين أنفسهم إلى الاعتقاد بأن الأمر مجرد تحايل على الربا و أن الصيرفة الإسلامية هي مجرد ربا مقللة وتلاعب بالمصطلحات بين معدل الفائدة وهامش الربح الذي تقوم عليه الصيرفة الإسلامية.

- البيئة التشريعية الموجودة في الجزائر هي بيئة تناسب عمل المصارف التقليدية وليس المصارف الإسلامية ، أي أن البيئة غير جاهزة ، و في الغالب هي بيئة طاردة ورافضة لعمل البنوك الإسلامية أو المؤسسات المالية التي تتعامل وفق قواعد الشريعة الإسلامية .

- عدم مراعاة بنك الجزائر للبنوك الإسلامية فيما يخص إصدارات بعض القوانين والتعاملات رغم اختلاف المبادئ بين البنوك الإسلامية و التقليدية ، وهو ما يجعلها تعاني من صعوبة الحصول على السيولة التي تحتاج إليها في نشاطها ، كما أنها تعاني إشكالية المواءمة مع البنك المركزي انطلاقا من أن الأحكام المتبناة من طرفها والتي تتعامل بأحكام الشريعة الإسلامية ، والتي لا تجيز لها اللجوء إلى سوق النقد لتغطية متطلباتها ، كذلك عندما تحتاج للسيولة فهي لا ترجع للبنك المركزي في ذلك، بسبب الفائدة الربوية التي يفرضها على القروض التي يمنحها أو على عمليات خصم الأوراق التجارية، كون مثل هذه الأعمال تتعارض مع الشريعة الإسلامية .

- مشكل عدم توفر الإطارات و الكوادر البشرية الكفؤة، وذلك لعدم الإهتمام الكافي بالجانب البشري في البنوك الإسلامية الجزائرية ، حيث يلاحظ أن معظم موظفي و إطارات البنوك الإسلامية في الجزائر غير ملمة بالمعلومات الكافية حول العمل المصرفي الإسلامي ، هذا ما قد يؤدي بالبنك إلى التوجه نحو الصيرفة التقليدية و الانحراف عن الأهداف والمبادئ المنوطة بالبنك .

- غياب سوق نقدي ومالي إسلامي في الجزائر .

- ضعف نظام الرقابة على المنتجات المصرفية الإسلامية، وعدم تطوير النظام المحاسبي في البنوك الإسلامية.

- عدم توفر مؤشرات خاصة لقياس أداة و نمو البنوك الإسلامية .

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

- ضيق مجال عمل ونشاط البنوك الإسلامية في الجزائر.

الفصل الثالث: تجارب دولية رائدة في التمويل العقاري الإسلامي و إسقاطاتها على الجزائر

خلاصة

من خلال إستعراض التجربتين السعودية و الإماراتية في مجال التمويل العقاري الإسلامي ، يتبين أن نجاح هذا النوع من التمويل يرتبط بتوفر بيئة تشريعية و تنظيمية ملائمة ، إلى جانب تنوع الصيغ التمويلية الإسلامية القادرة على تلبية مختلف الإحتياجات السكنية ، وقد ساهم ذلك في تعزيز دور المصارف الإسلامية في تمويل العقارات و توسيع فرص التملك.

أما بالنسبة للجزائر ، فإن الاستفادة من هذه التجارب تقتضي مواصلة تطوير الإطار القانوني و التنظيمي للصيرفة الإسلامية ، وتوسيع المنتجات العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، بما يساهم في رفع كفاءة التمويل العقاري و تلبية الطلب المتزايد عليه ، وتمثل التجربتان السعودية و الإماراتية نماذج رائدة يمكن الإسترشاد بها لدعم و تطوير التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر.

الخاتمة

في الختام تبين أن عملية التمويل تحتل مكانة بالغة الأهمية في الأنظمة الاقتصادية إذ أن قوة النظام و نجاعته ترتبط بمدى القدرة على توفير قنوات تمويلية فعالة، و تساهم المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية بدورها في تمويل الاقتصاد بطريقة تتوافق مع الضوابط و الأحكام الشرعية و التي تجعلها ذات خصوصية تنفرد بها عن المصارف التي تتبع الأدوات التقليدية الأخرى من خلال توفير منتجات مالية و تخدم التنمية المستدامة، وتوفر للأصول الاقتصادية بيئة قائمة على المشاركة الفعلية و تجنب الأزمات المالية.

ومن هذا المنطلق، تمكنت الصيرفة الإسلامية من إيجاد قنوات إتصال وثيقة مع القطاع العقاري و ذلك عن طريق توفير العديد من الصيغ الإسلامية التي تحقق مصلحة المتعاملين و الاقتصاد ككل، و نظرا لأهمية القطاع تسعى العديد من الدول من خلال المصارف خاصة الإسلامية الى تفعيله و حل أزمة العقار،و بإعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال و القروض الممنوحة من المصادر التمويلية كان من الضروري تحديد إتجاهات و مسارات التمويل وفق متطلبات الوضع الإقتصادي، و القيام بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل لأهميته البالغة.

إختبار صحة الفرضيات :

بعد دراسة و تحليل الموضوع تم إختبار الفرضيات على النحو التالي:

- **الفرضية الأولى:** "توفر الصيرفة الإسلامية صيغ تمويلية قادرة على سد الفجوات التمويلية و تحقيق الإستقرار المالي للقطاع العقاري من خلال ربط الإئتمان بالإقتصاد الحقيقي"، تم إثبات صحتها نظرا لما تقدمه الصيرفة الإسلامية من صيغ متنوعة تتمتع بمرونة تجعلها متوافقة مع مختلف الإحتياجات.
- **الفرضية الثانية:** "يرتبط نمو و إستقرار القطاع العقاري إرتباطا وثيقا بمدى كفاءة توظيف و إستخدام صيغ التمويل الإسلامي نظرا لملائمتها لطبيعة المشاريع العقارية" تم إثبات صحتها حيث أن إستقرار و نمو القطاع العقاري لا يتوقف فقط على وجود الصيغ الشرعية بل على قدرة و كفاءة المصارف في تكييفها بطريقة ملائمة.
- **الفرضية الثالثة:** " يظهر التباين في نجاح تجارب تمويل العقار عن طريق الصيرفة الإسلامية بين السعودية و الإمارات العربية المتحدة و الجزائر نتيجة لإختلاف الهيئات التنظيمية و كذلك الأطر التشريعية و كفاءة

المؤسسات المالية الإسلامية لكل دولة" تم إثبات صحتها حيث أن المحدد الأساسي لنجاح الصيرفة الإسلامية في التمويل هو البيئة التشريعية و القانونية و كذلك مدى نضج المنظومة المصرفية لكل دولة.

نتائج الدراسة:

و في ضوء هذه الإعتبارات، و المسار البحثي و التحليلي الذي تبنته هذه الدراسة للإجابة على الإشكالية المحورية المطروحة، تم التوصل لجملة من النتائج و الإستنتاجات نستخلصها في النقاط التالية:

- الصيرفة الإسلامية لا تمثل مجرد بديل شكلي للمنظومة التقليدية، بل هي نموذج إقتصادي يستمد مرونته و قوته من خلال المقاصد الشرعية و القواعد الفقهية.
- تكمن الميزة الجوهرية للتمويل الإسلامي في كونه آلية لربط التدفقات النقدية و الإئتمان بالأصول العينية الحقيقية و هو ما يمنع توليد أزمات النظام التقليدي.
- التمويل الإسلامي على عكس النظام التقليدي يمكنه حل العديد من الإضطرابات المالية و تعزيز الإستقرار النقدي، بإعتبار أن معظم العقود تكون على أساس المشاركة في الربح و الخسارة.
- تعتبر صيغ التمويل الإسلامي متعددة و متنوعة و تحظى بمرونة عالية تمكنها من تلبية مختلف رغبات التمويل بطريقة قليلة المخاطر نسبيا خاصة.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي ملائمة للتطبيق في المجال العقاري خاصة منها : المشاركة المنتهية بالتملك، المراجعة للأمر بالشراء و كذلك عقد الإستصناع.
- يتطلب نجاح التمويل العقاري الإسلامي إيجاد بيئة قانونية و محاسبية مرنة تعترف بالطبيعة الخاصة لهذه العقود مثل نقل الملكية المؤقت.
- أثبت تقييم التجربة السعودية عمق التحول الشامل للمنظومة المصرفية نحو الصيرفة الإسلامية و تجاوز التمويل العقاري الإسلامي لدوره التقليدي كأداة لتقديم الحلول السكنية، ليصبح محركا إقتصاديا فاعلا في تنشيط السوق العقاري و تعزيز إستقراره و المساهمة في تضيق فجوة التفاوت في القدرة الشرائية بين فئات المجتمع حيث بلغت نسبة التملك السكني للأسر 65% بحلول سنة 2025.
- للمصارف الإسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة دور في تمويل القطاع العقاري خاصة مصرف أبو ظبي الإسلامي من خلال الأساليب المطبقة التي تتمثل في المراجعة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك .

- أثبتت الصيرفة الإسلامية في الجزائر نجاحتها من خلال تنوع صيغها التمويلية الموجهة لقطاع العقار التي تساهم في ترفيته عن طريق مختلف المصارف من أهمها بنك البركة و بنك السلام.

التوصيات :

- على المصارف الإسلامية أن تولي الإهتمام بالتمويل العقاري لأنه يساعد على استثمار الأموال في مجالات قليلة الخطورة نسبيا، كما يؤكد الدور الاجتماعي و التنموي لها.
- ضرورة إنشاء إدارة في المصارف الإسلامية تضم عناصر و كوادر كفؤة و مؤهلة.
- العمل على تبسيط شروط التمويل الإسلامي العقاري داخل المصارف، مما يزيد من تنافسيتها و جاذبيتها للعملاء مقارنة بالقروض التقليدية.
- الاستفادة من تجربة السعودية و الإمارات العربية المتحدة في مجال مساهمة مصارفها الإسلامية في عمليات التمويل العقاري، بإعتبارهما تجربتين ناجحتين و يتم الإقتداء بهما من طرف الدول من بينها الجزائر كونها تعتبر سوق واعدة .
- الاستفادة من النماذج و المنصات الرقمية لتسهيل و تسريع إجراءات منح التمويل العقاري الإسلامي على غرار بما هو معمول به في التجارب الرائدة في هذه المجال.

آفاق الدراسة:

فتحت هذه الدراسة آفاقا و تساؤلات جديدة يمكن إدراجها في دراسات مستقبلية لإستكمال الإحاطة بهذا الموضوع نقترحها في العناوين التالية:

- دور الهندسة المالية الإسلامية في إبتكار منتجات تمويلية مستحدثة للمطورين العقاريين.
- متطلبات تفعيل التكنولوجيا المالية الإسلامية في تسريع المعاملات العقارية بالمصارف الإسلامية.
- آليات إدارة مخاطر التعثر و الإئتمان في عمليات التمويل العقاري الإسلامي .
- دراسة مقارنة بين كفاءة التمويل العقاري الإسلامي و التقليدي في الجزائر.

قائمة المراجع

أولاً : المراسيم

- 1- مرسوم التنفيذي رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 52.

ثانياً : الكتب

- 1- أبو داود سليمان. سنن أبو داود (كتاب البيوع ، باب في الشركة). بيروت ، صيدا : المكتبة العصرية.
- 2- أحمد محمد محمود نصار. (2010). الإستثمار بالمشاركة في البنوك الإسلامية. البحرين.
- 3- حربي محمد، وعقل، سعيد جمعة عريقات. (2010). إدارة المصارف الإسلامية : مدخل حديث (الإصدار 1). عمان: دار وائل للنشر و التوزيع.
- 4- حسين حسين شحاتة. (2010). صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا). مصر: جامعة الأزهر
- 5- الزحيلي، وهبة. (2017) الفقه الإسلامي وأدلته . دمشق : دار الفكر.
- 6- سليمان ناصر. (2002). تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية -دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية - (الإصدار 1). القارة، غرداية، الجزائر: جمعية التراث للنشر ، المطبعة العربية.
- 7- سمير رمضان محمد الشيخ. (2010). أساسيات العمل المصرفي الإسلامي. برنامج تدريبي، مجموعة البركة المصرفية، القاهرة.
- 8- العاني قتيبة عبد الرحمان. (2013). التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية التجارية :دراسة مقارنة . عمان :الطبعة الأولى.
- 9- عبد الكريم أحمد قندوز. (2019). عقود التمويل الإسلامي دراسة حالة. أبو ظبي : معهد التدريب و بناء القدرات .
- 11- عبد الكريم النجار. (2021). الصيغ التمويلية الإسلامية و تطبيقاتها . عمان: دار المسيرة.
- 12- عبد الله بن محمد العمراني. (2014). الصناديق العقارية في المملكة العربية السعودية البيئة الإستثمارية و الهياكل الشرعية . كرسي سابك لدراسات السواق المالية.
- 13- فلاق علي. (2010). طرق تمويل الاستثمار من منظور اسلامي . جامعة الجزائر .الجزائر.
- 14-الكريم حسن عبد . (2020). الصيرفة الإسلامية و التحديات المعاصرة . بيروت :مركز دراسات الوحدة العربية.
- 15-المالية الأكاديمية. (2022). شهادة أساسيات تمويل الأفراد المستوى الأساسي. المملكة العربية السعودية.

- 16- مجد الدين أبو طاهر مُجَدِّد. (2005). بيروت - لبنان: مؤسسة الرسالة للطباعة و النشر و التوزيع.
 - 17- مُجَدِّد الفاتح محمود بشير المغربي. (2019). إدارة التمويل المصرفي (الإصدار 1). القاهرة، مصر: الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي.
 - 18- مُجَدِّد بن خلوف. (2020). الصيرفة الإسلامية و دورها في تمويل التنمية. الجزائر: دار الهدى.
 - 19- مُجَدِّد صديق رشوان. (2025). المزارعة و المساقاة و إحياء الموات (الإصدار 1). سلسلة إختصار الفقه الإسلامي عن طريق السؤال و الجواب .
 - 20- مُجَدِّد صلاح الكردي. (2023). صيغ التمويل الإسلامي المعاصرة و دورها في تنمية التجارة الدولية. الإسكندرية: دار التعليم الجامعي.
 - 21- مُجَدِّد عبد الحميد مُجَدِّد فرحان. (2011). التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة. عمان: الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية.
- ثالثا : المجلات**
- 1- ابتسام مناع. (2018). نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري. مجلة الشريعة والاقتصاد ، 7 (13)، 457-426.
 - 2- ابراهيم، أحمد ابراهيم مُجَدِّد. (2024) الإستصناع و الإستصناع الموازي. مجلة GIEM، الصفحات 109-121.
 - 3- براكنية الطاهر، و خليل عبد الرزاق. (2022) تطبيقات صيغ التمويل الإسلامي في عقود البناء التشغيل و التحويل -عقد الإستصناع نموذجاً -.مجلة الإمتياز لبحوث الإقتصاد و الإدارة، الصفحات 79-98.
 - 4- بزاوية سيدي مُجَدِّد ، (2024) ، الإستصناع المعاصر في الفقه الإسلامي من خلال تجربة البنك الإسلامية للتنمية ، مجلة أبعاد الإقتصاد ، 13،(1)، 63-76،
 - 5- بن الدين فاطمة. (2015). مفهوم القرض العقاري. مجلة دراسات في الوظيفة العامة (3)، 104-106.
 - 6- حريري عبد الغاني، و أمين قسول. (2017). الطبيعة التنموية لصيغ التمويل و الإستثمار القائم على مفهوم الملكية بالبنوك الإسلامية. مجلة الريادة للإقتصاديات الأعمال ، 3 (2)، الصفحات 63-76.
 - 7- حنان مهداوي. (2021). الصيرفة الإسلامية في الجزائر من منظور قانوني. مجلة الفكر القانوني و السياسي ، 5 (2)، 137-159.
 - 8- حنان مهداوي. (2022). التنظيم القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر. مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، 6 (1)، 494-520.
 - 9-خالدي خديجة، و زهية موساوي. (2006). التمويل الإسلامي للمشاريع الإقتصادية : فرص و تحديات. مجلة الباحث ، 4 (4)، الصفحات 49-56.
 - 10- راضية بوزيان. (2014). واقع السكن في الجزائر : ال-سكن الكولونيالي الفردي نموذجاً _دراسة ميدانية لبلدية الذرعان ولاية الطارف _ .مجلة الجلفة ، 6 (17)، الصفحات 1-21.

- 11- رباح سارة. (2023). صيغ التمويل الإسلامي نحو ثقافة مصرفية دراسة حالة مصرف السلام الجزائري. *مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية* ، 5 (3)، الصفحات 558-585.
- 12- زبير عياش، و سميرة مناصرة. (2016). التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة. *مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات* (3).
- 13- زليخة بن حناشي. (2014). أهمية التمويل التأجير وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري. *مجلة العلوم الإنسانية* ، 25 (4)، الصفحات 136-176.
- 14- زهية كواش، و فتيحة بن حاج جيلالي مغراوة. (2021). واقع وتحديات التمويل الاسلامي في الجزائر - بنك البركة الجزائري نموذجا -. *مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة* ، 4 (2)، 40-55.
- 15- سفيان أسمع، و عبد الوهاب عبدات. (2021). واقع بيع المراجعة للآمر بالشراء وتطبيقاتها في الجزائر بنك البركة الجزائري نموذجا. *مجلة الاقتصاد الجديد* ، 12 (4)، الصفحات 62-74.
- 16- سفيان شباحي، و منال هاني. (2025). التحول الرقمي في البنوك الإسلامية: واقع و تحديات دراسة مقارنة بين بنك الراجحي السعودي و بنك قطر الإسلامية. *مجلة الاقتصاد الجديد* ، 16 (1)، 101-116.
- 17- شعيب فيلالي. (2024). ضوابط الإستثمار في المالية الإسلامية - حالة صناديق الإستثمار العقاري المتوافقة مع الشريعة REITS-. *مجلة دراسات في المالية الإسلامية والتنمية* ، 5 (01)، 1-36.
- 18- عبد الرزاق معازية، و جمال سالمي. (2018). صيغ و أساليب التمويل الإسلامي و سبل تطبيقها في البنوك الجزائرية. *مجلة العلوم الإنسانية* (4).
- 19- عدنان علي الملا. (2017). القرض الحسن و تطبيقاته المعاصرة لدى المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية. *مجلة كلية القانون الكويتية العالمية* (1)، الصفحات 213-247.
- 20- علاء حسين علي. (2017). التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية - دراسة فقهية -. *مجلة تشريعات التعمير والبناء* (4)، الصفحات 1-27.
- 21- عمر الله جابو عمر. (2020). دور التمويل المصرفي في تنمية قطاع الإسكان: دراسة حالة البنك العقاري التجاري -السودان-. *مجلة العلوم الاقتصادية و الادارية و القانونية* ، 4 (9)، 115-130.
- 22- عواطف زارة. (2016). دور عقد المراجعة في التمويل المصرفي لمشاريع الإستثمار. *مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية* ، 9 (1)، الصفحات 252-259.

- 23- غزالي عمر، و حنان سلاوي. (2012). استثمار أموال صندوق الزكاة من خلال القرض الحسن. *مجلة الاقتصاد و التنمية البشرية* ، 3 (2)، الصفحات 33-46.
- 24- فاطمة الزهراء بلحسن، نجاة بلعابد، و سعاد دوي. (2023). التمويل الإسلامي للعقار السياحي في الجزائر: تجربة السعودية نموذجاً. *مجلة الجزائرية المالية الإسلامية* ، 1 (1)، الصفحات 62-84.
- 25- فطيمة عليش، أمينة عروس، و سميرة فرقاني. (2020). تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة الإجازة المنتهية بالتمليك. *مجلة الاقتصاد الدولي و العملة* ، 3 (2)، الصفحات 163-177.
- 26- قادري محمد، و بن قراش كلثوم محمد. (2025). ضوابط التمويل العقاري من منظور الاقتصاد الإسلامي. *مجلة الحقوق و العلوم السياسية* ، 12 (2)، الصفحات 78-93.
- 27- قمرية دوي. (2020). دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة. *مجلة اقتصاد المال و الأعمال* -242، 258.
- 28- قعيد إبراهيم، دية السعيد، عمارة لخضر. (2022). دور التمويل الاسلامي في تطوير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة. *مجلة البحوث الاقتصادية المتقدمة* . 204، (02)، 07 ,
- 29- محمد أمين أبو عبد الله. (2022). التحول نحو الصيرفة الإسلامية ككفيلة لتحسين الأداء المالي للبنوك التقليدية دراسة تجربة بنك الجزيرة السعودي. *مجلة الاقتصاد و التنمية البشرية* ، 13 (1)، 42-61.
- 30- محمد محمد الأمين أباه. (2022). صيغ التمويل بالمشاركة في البنوك الإسلامية بدائل لطرق التمويل في البنوك التقليدية. 9 (1)، الصفحات 281-299 .
- 31- محمود محمد علي محمد إدريس. (2020). جهود المالكية في تجديد صيغ عقود الاستثمار و تطويرها : التمويل بالمزارعة نموذجاً. *International Journal of Al- Turath In Islamic* ، 1 (2)، الصفحات 147-183.
- 32- معاش أمينة دلال. (2023). استخدام آلية التمويل التاجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر. *مجلة الدراسات التنمية الاقتصادية* ، 5 (2)، الصفحات 19-35.
- 33- منذر قحف. (2004). مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي. جدة، المملكة العربية السعودية : البنك الإسلامي للتنمية ، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب.
- 34- منى لطفي بيطار، و منى خالد فرحات. (2009). آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية. *مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية* ، 25 (2)، الصفحات 7-38.

- 35- ناصر سليمان، و بوترعة عبد الحميد. (2010). متطلبات تطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر. مجلة الباحث. 306، (07).
- 36- ناصر سليمان، و عبد الحميد بوشمرة. (2009). متطلبات تطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر. مجلة الباحث (7)، الصفحات 314-305.
- 37- يحيى الشريف نصير، و عبير مزغيش. (2022). دراسة في أحكام عقد المراجعة على ضوء النظام 02-20 و التعليمات 03-2020. مجلة الفكر، 17 (1)، الصفحات 328-355.
- 38- يوسف خبزاوي، و كريمة زايد. (2023). عقد السلم و دوره في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة. مجلة الاحياء، 23 (1)، الصفحات 481-500.

رابعا : التقارير :

- 1- البنك المركزي السعودي ، التقرير السنوي شركات التمويل العقارية الإسلامية (2025) ، الرياض.
- 2- دائرة الأراضي والأملاك ، التقرير السنوي لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (2025) ، دبي
- 3- مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي ، التقرير السنوي الرسمي للمصارف الإسلامية الإماراتية (2025) ، أبوظبي .
- 4- وزارة الشؤون البلدية والقروية و الإسكان ، التقرير السنوي لبرامج الإسكان ورؤية السعودية (2025) ، الرياض.

خامسا : الملتقيات و المؤتمرات العلمية

- 1- الرفاعي حسن مُجدد. (2009). دور صيغ الصيرفة الإسلامية في إدارة الأزمة الراهنة .مؤتمر:تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية على منظمات الأعمال .الزرقاء :جامعة الزرقاء الخاصة.
- 2- زيدان مُجدد، و حمو مُجدد. (2009). تحديات و مشكلات عمل البنوك الإسلامية في ظل التحديات الراهنة و سبل مواجهتها .الملتقى الدولي الثاني حول :الأزمة المالية الراهنة و البدائل المالية و المصرفي-النظام المصرفي الإسلامي نموذج .(الشلف :جامعة حسيبة بن بوعلي.
- 3- صاوي صلاح. (ماي، 2005). المضاربة و تطبيقاتها في الإستثمارات الجماعية. مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، دورة الإستثمار في الإسلام.
- 4- قدي عبد المجيد، و بوزيد عصام. (2009). التمويل في الاقتصاد الاسلامي-المفهوم و المبادئ .-الملتقى الدولي الثاني حول :الازمة المالية الراهنة و البدائل المالية و المصرفي .الشلف :جامعة حسيبة بن بوعلي.

- 5- محمد عبد الوهاب، الجرجري، أحمد سليمان محمد العزاوي. (2007). الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية بين الواقع و الطموح. المؤتمر العلمي الخامس: مناخ استثماري و أعمال مصرفية الكترونية. عمان، الاردن: جامعة فيلادلفيا (كلية العلوم الادارية و المالية).
- 6- نصر سليمان. (2009). البنوك الإسلامية (تعريفها، نشأتها، مواصفاتها). الملتقى الدولي حول : أزمة النظام المالي و المصرفي الدولي و بديل البنوك الإسلامية. قسنطينة: جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية.
- 7- النوري محمد. (2009). التجربة المصرفية الإسلامية بأوروبا: المسارات، التحديات و الآفاق. مؤتمر المجلس الأوروبي للإفتاء و البحوث في دورته التاسعة عشرة. إسطنبول: المجلس الأوروبي للإفتاء و البحوث.

سادسا : رسائل الماجستير و الدكتوراه

- 1- أسعد طبري. (2012). التنمية و تمويلها في ظل الاقتصاد الاسلامي. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، الجزائر.
- 2- أمال لعمش. (2012). دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية (رسالة ماجستير). قسم العلوم تجارية، الجزائر: جامعة فرحات عباس سطيف.
- 3- براحلية زوبير. 0 (2016/2017). القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه). الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية: جامعة باتنة 1.
- 4- بن عبو عفيف. (2013). إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير) . كلية الحقوق في القانونين الإجرائي و و التنظيم القضائي ، وهران .
- 5- بن عطاء الله صبرينة. (2024). صيغ التمويل الإسلامي ودورها في تقليل المخاطر المالية -دراسة حالة بنك السلام بالجزائر خلال الفترة بين 2010 إلى 2023 (أطروحة دكتوراه) . تخصص نقود ومالية، الجزائر: جامعة الجزائر 3 إبراهيم سلطان شيبوط.
- 6- بوبريدعة نورالدين. (2016/2017). الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر (رسالة ماجستير). كلية الحقوق قسم القانون العام تخصص قانون إداري، قسنطينة : جامعة الإخوة منتوري.
- 7- بوعزيز روميضاء. (2024). التمويل التأجيري و أثره على الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية (أطروحة دكتوراه). سكيكدة، قسم علوم التسيير تخصص إدارة مالية، جامعة 20 أوت 1955.
- 8- بوعظم فايزة. (2022). قرارات تمويل المؤسسات الاقتصادية في ظل عدم تماثل المعلومات -نظرية الإشارة كمدخل مفسر لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بالقروض البنكية (أطروحة دكتوراه). علوم المالية و المحاسبة تخصص مالية مؤسسة، سطيف: جامعة فرحات عباس.

- 9- خاطر سعدية. (2015). التمويل الإسلامي و مدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008 (رسالة ماجستير) . إقتصاد دولي ، وهران : جامعة بن أحمد وهران 2.
- 10- سليم موساوي. (2016). مدى مساهمة صيغ التمويل المصرفي الإسلامي في تحقيق الاستقرار النقدي (أطروحة دكتوراه). تخصص نقود و مالية ، الجزائر : جامعة الجزائر 3.
- 11- سمير جعوتي. (2022). تطوير العمل المصرفي الإسلامي في الجزائر-الودائع و التمويلات-. أطروحة دكتوراه الطور الثالث، جامعة الجزائر 3، الجزائر.
- 12- عبد الرحيم نادية. (2011). تطور الخدمات المصرفية و دورها في تفعيل النشاط الاقتصادي-دراسة حالة الجزائر .مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية , جامعة الجزائر 3, الجزائر.
- 13- عبد اللطيف تيقان. (2017). تحول الصناعة المصرفية الإسلامية نحو الصيرفة الشاملة في ظل التحرير المصرفي. أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد خيضر-بسكرة ، بسكرة.
- 14- عرار الياقوت. (2009). التمويل العقاري - مذكرة ماجستير - . الجزائر، كلية الحقوق فرع قانن أعمال: جامعة يوسف بن خدة .
- 15- العمودي محمد الطاهر. (2012). الإستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر (مذكرة نيل الماجستير). قسم العلوم الاقتصادية تخصص تحليل إقتصادي : جامعة الجزائر 3.
- 16- محمد يوسف. (2020). القرض العقاري كألية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري - أطروحة دكتوراه-. مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص تخصص القانون العقاري: جامعة عبد الحميد ابن باديس.
- 17- مريم هرامزة. (2024). أثر مخاطر السيولة على أداء المالي للبنوك الإسلامية دراسة عينية من البنوك الإسلامية السعودية -أطروحة دكتوراه-. الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية تخصص إقتصاد نقدي و بنكي، جامعة 8 ماي قلمة.
- 18- مكداو سعدية. (2019, 1 20). التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق و العلوم السياسية تخصص قانون ، تيزي وزو: جامعة مولود معمري .
- 19- موسى مبارك خالد. (2013). صيغ التمويل الإسلامي كبديل للتمويل التقليدي في ظل الأزمة المالية العالمية (رسالة ماجستير). تخصص تحليل إستراتيجي مالي، سكيكدة: جامعة 20 أوت 1955.
- 20- نور عبد المنعم بشناتي. (2009). صيغ الصيرفة الإسلامية مقارنة بالصيرفة التقليدية (رسالة ماجستير). إدارة أعمال تخصص إدارة العامة ، لبنان: جامعة الجنان طرابلس.

21- يحيى الشريف نصير. (2024). العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في الجزائر. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث حقوق، جامعة محمد خيضر-بسكرة، بسكرة.

سابعاً : المواقع الإلكترونية

1- بنك أبوظبي التجاري، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لبنك أبوظبي التجاري، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/05/20 الساعة: 09:30

<https://www.adcb.com>

2- أملاك للتمويل، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لأملاك للتمويل، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/05/20 الساعة: 09:35 :

<https://www.amlakfinance.com> :

3- بنك الشارقة، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لبنك الشارقة، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/05/20 الساعة 09:39:

<https://www.bankofsharjah.com>

4- مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لمصرف الإمارات المركزي، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/05/21 الساعة: 09:45 :

<https://www.entrabank.ae/en/our-operation/islamic-finance>

5- بنك الجزائر، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لبنك الجزائر، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/06/01 الساعة: 16:50:

<https://www.bankofalgeria.dz>

6- وزارة المالية الجزائرية، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لوزارة المالية، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/06/01 الساعة: 16:57:

<https://www.mf.gov.dz>

7- لقرض الشعبي الجزائري، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي للقرض الشعبي الجزائري، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/06/01 الساعة: 17:15:

<https://www.cpabank.dz>

8- البنك الوطني الجزائري، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي للبنك الوطني الجزائري، تم الإطلاع بتاريخ: 2026/06/02 الساعة: 18:00:

<https://www.bna.dz>

9- بنك البركة الجزائري، مسترجع من الموقع الإلكتروني الرسمي لبنك البركة الجزائري، تم الإطلاع بتاريخ: 02/06/2026 على الساعة: 18:13 :

<https://www.albarakabank.com>

10- مصرف السلام - الجزائر، مسترجع من البوابة الإلكترونية الرسمية لمصرف السلام، تم الإطلاع بتاريخ: 02/06/2026: على الساعة: 18:25 :

<https://www.alsalamalgeria.com>

