

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

1985

ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع: علوم اقتصادية

قسم: علوم اقتصادية

تخصص: نقدي وبنكي

رقم:



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

تحت عنوان:

طرق تمويل السكن العائلي

دراسة مقارنة بين البنوك التقليدية و شبابيك الصيرفة الإسلامية

حالة البنك الوطني الجزائري وكالة- برج بو عريريج

2023-2020

تحت إشراف:

من إعداد:

الأستاذ الدكتور: عجلان العياشي

-الطالبة مالك لامية

-الطالبة مداني فتيحة

لجنة المناقشة المقترحة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
كزار رمضان	أستاذ تعليم عالي	جامعة محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
عجلان العياشي	أستاذ تعليم عالي أ	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفا ومقررا
حمريط عبد اللطيف	أستاذ محاضر ب	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

بي اوزعني ان اشكر نعمتك التي انعمت علي وعلى والدي وان اعمل صالحا ترضاه
و اذ خلني برحمتك في عباده الصالحين"

ثم

إنه لا يسعني ان اشييد بالفضل واقتر بالمعروف الاستاذي المشرف
"الدكتور عجلان العياشي"

علي ما خصني به من التوجيه والتصويب.. ما علمني اياه من فيض إنسانيته وخلقته الرفيع
ومستواه الزاقي

وقبل ان نمضي في خطواتنا الاخيرة في الحياة الجامعية نتقدم باسمي عبارات الشكر والامتنان والتقدير
والحبة لى الذنن حمودا قدس رسالة فحياة ومحدودا لنا طريق العلم والمعرفة
اساتنتي الافاضل بكلية العلوم الاقتصادية جامعة المسيلة

اهداء

بعد الحمد لله

أهدي ثمرة جهدي المتواضع الى أمي التي

تعبت و ضحّت من أجل وصولي لهذه

المرحلة، و إلى أولادي كريم ، مهدي

و الفراشة ميليسا

لامية



اهداء

بعد الحمد لله

أهدي عملي هذا الى أعظم الرجال صبورا و رمز العطاء ،

الى الذي تعب كثيرا معي

أبي العزيز

إلى من جعلت الجنة تحت قدميها أمي الحنون

إلى من جمعتني بهم ضلمة الرحم اخواني و اخواتي

الى مصايح حياتي أولادي مداني، وصال و فاطمة

الزهراء ، عبد الحفيظ الى رفيقتي و حبيبتي لامية

فتيحة



فهرس المحتويات

	شكر وعران
	اهداء
	ملخص
	فهرس المحتويات
43/18	فهرس الاشكال
16	فهرس الجداول
أ-ز	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري للسكن العائلي	
1	تمهيد
2	المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية
2	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
4	المطلب الثاني: أطراف التّمول العقاري للسكن العائلي
5	المطلب الثالث: ضمانات القروض البنكية للسكن العائلي
7	المبحث الثاني: التّمول العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
7	المطلب الأول: صيغ التّمول العقاري في البنوك التقليدية
9	المطلب الثاني: صيغ التّمول العقاري في البنوك الإسلامية
14	المطلب الثالث: الفرق بين التّمول الإسلامي والتّمول التقليدي في المجال العقاري.
19	المبحث الثالث: مخاطر التمول بالبنوك الإسلامية
19	المطلب الأول: مخاطر تختص بطبيعة عمل البنوك الإسلامية
24	المطلب الثاني: المخاطر التي تختص بها صيغ التمول الإسلامية
33	المطلب الثالث: المقارنة بين مخاطر التمول الإسلامي ومخاطر التمول التقليدي
35	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: دراسة ميدانية مقارنة لتمويل السّكن العائلي حسب الصيغ التقليدية وصيغ الصّيرفة الإسلامية لدى البنك الوطني الجزائري BNA وكالة برج بوعريج للفترة 2020-2023	
36	تمهيد
37	المبحث الأول: تقديم عام للبنك الوطني الجزائري
37	المطلب الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريج

39	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج
44	المطلب الثالث: أهداف ومهام البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج
46	المبحث الثاني: دراسة تطبيقية مقارنة لطلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي
46	المطلب الأول: نموذج تطبيقي في حالة تمويل السكن العائلي بصيغة قرض كلاسيكي
56	المطلب الثاني: نموذج تطبيقي في حالة تمويل السكن العائلي بصيغة الإجارة
68	المطلب الثالث: نموذج تطبيقي في حالة تمويل السكن العائلي بصيغة المرابحة
71	المبحث الثالث : مقارنة و تحليل الفوارق بين الصيغ التمويلية التقليدية و صيغ الصيرفة الإسلامية للسكن العائلي لدى البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج للفترة 2023/2020
71	المطلب الأول: تحليل وتقييم أساليب التمويل التقليدي للسكن العائلي
74	المطلب الثاني: تحليل و تقييم أساليب التمويل العقاري للسكن العائلي في شبابيك الصيرفة الإسلامية
76	المطلب الثالث: مقارنة بين صيغة المرابحة والصيغة التقليدية لدى البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج
77	خلاصة الفصل
79	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الأشكال

الرقم	الشكل
18	الشكل 1-1
43	الشكل 2

فهرس الجداول

الرقم	الجدول
16	جدول 1- 1

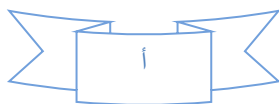
مقدمة

تمهيد:

يعتبر عدم امتلاك سكن خاص مشكلة تعاني منها فئات كثيرة في العالم وفي مختلف الدول المتطورة منها والمتخلفة وتزداد حدة المشكلة كلما اتجهنا نحو الدول المتخلفة إذ أنّ العالم المتقدم يعاني من أزمة السكن الخائفة فنجد مثلاً: ألمانيا نسبة مالكي المساكن تقدر بـ 3/1 من الأفراد المتحصل على سكن بالرغم من إدراجها على لائحة البلدان الأغنى في العالم وهي تحتل المرتبة الخامسة على المستوى الأوروبي في ذلك الشأن، وبمآّن هذه الدول تعاني من أزمة فالدول الأخرى تعاني من هذه الأزمة لا محالة.

شكل تفاقم أزمة السكن في الجزائر عائفاً هاما في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على السوء فمن الناحية الاجتماعية تتجلى انعكاسات هذه الأزمة في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلباً على كل الأعمال التي يقوم بها . ومن الناحية الاقتصادية فإنّ إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثمّ الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل الفردي.

وقد أكدت عديد التجارب الدولية أو الوطنية على العلاقة المتينة بين درجة تقدم وتطور القطاع المالي لبلد ما وتطور نظام القروض العقارية. وباعتبار أنّ البنوك هي مؤسسات مالية تملك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع وفي مختلف القطاعات وبالتالي يمكن للتمويل البنكي أن يشكل أحد أهمّ الروافد التي يلجأ إليها الأفراد للحصول على التمويل في مجال قطاع السكن العائلي وفي البيئة الجزائرية كلما كان هذا التمويل متوافق مع معتقدات الشعب الجزائري كلما أمكن أن يساهم في حل مشكلة السكن في الجزائر ومن هنا تظهر الأهمية البالغة التي يمكن أن يلعبها التمويل الإسلامي بمؤسساته بصفة عامة والبنوك الإسلامية بصفة خاصة في تمويل قطاع السكن والحد من مشكلته من خلال تعدد الصيغ وتنوع الأساليب التي يمتاز بها.



1. الإشكالية الرئيسية:

بناء على ما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية:

ماهي أهم صيغ تمويل السكن العائلي في كل من البنوك الربوية والصيرفة الإسلامية في البيئة الجزائرية؟

وللإجابة على الإشكالية الرئيسية تم تفرغها في الأسئلة الفرعية التالية:

II. الأسئلة الفرعية:

س1- ما هو الإطار المفاهيمي لتمويل السكن العائلي ؟

س2- ماهي حقيقة الامتيازات الفارقة بين التمويل التقليدي والصيرفة الإسلامية للسكن العائلي لدى وكالة البنك الوطني الجزائري خلال فترة 2020-2023؟

III. فرضيات الدراسة:

ف1- هل إستراتيجيات التمويل المتبعة في البنوك الربوية لا تلبى احتياجات طالبي السكن العائلي في الجزائر؟

ف2- هل البنوك الإسلامية تظهر فعالية أكبر من البنوك الربوية في تمويل السكن العائلي للبنوك التقليدية؟

IV. أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة في فهم الدور الذي تلعبه البنوك الإسلامية في تطوير قطاع السكن مع التركيز على الفروق بين البنوك الإسلامية و الربوية في أساليب تمويل السكن العائلي. تستمد هذه الدراسة أهميتها من المكانة التي يحتلها التمويل العقاري وحاجات الأفراد المتزايدة إلى بناء مساكن مم يفرض عليهم اللجوء إلى مصادر تمويل تتيح لهم بناء مساكن وفي ظل هذا جاءت هذه الدراسة لتبين مساهمة كل من البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية في التمويل العقاري كما ستقدم هذه الدراسة آليات للمفاضلة بينهما بحيث يمكن للعميل طالب التمويل العقاري الاختيار بين البنوك الإسلامية والتقليدية وفقا لدراسة علمية دقيقة وهنا تكمن الأهمية الكبرى لهذه الدراسة لقلّة الدراسات المقارنة في هذا الموضوع.

V. أهداف الدراسة:

- . تسعى الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها ما يلي:
- إظهار أهمية البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن.
- التعرف على الفروق الجوهرية بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي في قطاع السكن العائلي.
- توضيح دور البنوك الإسلامية في تعزيز قدرة الأسر للحصول على سكن مناسب.
- تسليط الضوء على وضع السكن في الجزائر والتحديات التي تعترض تحقيق كفاءته.
- إظهار الاختلافات في أساليب تمويل السكن العائلي بين البنوك الإسلامية والتقليدية.
- التعرف على أهم المراحل والتقنيات تمويلية المستخدمة من قبل البنوك الإسلامية والرَبوية في تمويل قطاع السكن العائلي.

VI. مبررات اختيار الموضوع:

- إنّ الدوافع والأسباب التي أدت بنا لاختيار هذا الموضوع كانت على النحو التالي:
- الأهمية التي تكتسيها البنوك الإسلامية.
- تماشي الموضوع مع طبيعة التخصص حيث يعتبر من المواضيع التي تدخل في عمل البنوك
- تحديث موضوع السكن العائلي عبر البنوك.
- ندرة الدراسات التي تكتشف الاختلافات بين التمويل الإسلامي والرَبوي للسكن العائلي .
- رغبتنا في مراجعة مشكل قطاع السكن من جانب التمويل البنكي للسكن.
- الميل الشخصي لدراسة القروض العقارية.

VII. منهج الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية تم اختيار المنهج الوصفي للإحاطة بأدبيات الدراسة والمنهج التحليلي المقارن لفهم المستجدات في قطاع السكن العائلي في الجزائر من خلال دراسة طرق تمويل السكن العائلي والأنظمة المطبقة عليه في البنوك الربوية وشبابيك الصيرفة الإسلامية.

VIII. حدود الدراسة:

تمثلت حدود الدراسة في :

1- الحدود الزمنية: تغطي الدراسة للفترة 2020-2023

2- الحدود المكانية: تمت إجراء هذه الدراسة على مستوى ولاية برج بوعرييج من خلال وكالة للبنك الوطني الجزائري BNA.

3- الحدود الموضوعية: لقد تم التركيز في دراستنا على التمويل العقاري للسكن العائلي كمتغير مستقل أما المتغير التابع والبنوك التقليدية وشبابيك الصيرفة الإسلامية.

IX. صعوبات البحث: تمثلت صعوبات البحث فيما يلي:

- قلة المراجع والكتب التي تناولت موضوع السكن في الجزائر.

- شح الدراسات السابقة التي عملت على مقارنة التمويل العقاري بين البنوك التقليدية وشبابيك الصيرفة الإسلامية.

- صعوبة الحصول على المعلومات ذات العلاقة بتمويل السكن العائلي لخصوصياتها الشخصية

- الارتباطات المهنية للطالبتين.

X. هيكل و الدراسة:

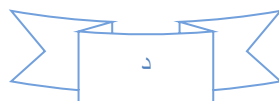
بغرض الإحاطة الشاملة وتحديد جوانب الموضوع بدقة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

ففي الفصل الأول تناولنا الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري للسكن العائلي وقسمنا هذا الفصل

إلى المباحث التالية ففي المبحث الأول تناولنا عموميات حول القروض العقارية وفي المبحث

الثاني تطرقنا إلى التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية وفي الأخير تطرقنا في

المبحث الأخير مخاطر التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية.



ثم تطرقنا في الفصل الثاني إلى دراسة مقارنة لتمويل السكن العائلي حسب التمويل التقليدي وصيغ الصيرفة الإسلامية بوكالة البنك الوطني الجزائري BNA برح بوعريريج 2020-2023، فتطرقنا إلى المباحث التالية ففي المبحث الأول قمنا بتقديم عام للبنك الوطني الجزائري وكالة برح بوعريريج أما بالنسبة للمبحث الثاني ثم بعد ذلك تطرقنا في ثاني دراسة تطبيقية مقارنة لطلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي وفي الأخير تطرقنا في المبحث الثالث مقارنة وتحليل الفوارق التمويلية للسكن العائلي بصيغة تمويل تقليدية وصيغ الصيرفة الإسلامية بالبنك الوطني الجزائري وكالة برح بوعريريج.

XI. الدراسات السابقة:

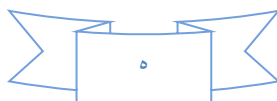
اعتمدنا في البحث على مجموعة من الدراسات السابقة التي تناولت نفس الموضوع أو جزء منه، ومن أهم هذه الدراسات نذكر مائلي:

1- مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 20 جانفي 2019. عالجت هذه الدراسة إشكالية إلى أي مدى يعمل بالتمويل البنكي كأسلوب مالي لتشجيع وتطوير قطاع السكن في الجزائر.

وقد توصلت الدراسة إلى العمل على إنشاء برنامج لاستهلاك القرض بالأخذ بعين الاعتبار المتغيرات التي من شأنها التأثير على فعالية عملية التسديد طوال فترة القرض من جهة وعلى سيولة وربحية البنك التجاري من جهة أخرى، كما يجب وضع إستراتيجية وسياسة خاصة بتمويل العائلات والأفراد، أو بالأحرى تنمية الثقافة البنكية فيما يتعلق بعرض ومنح القروض بما لها من أثر على ترقية الخدمات.

2- منصور عبد النور، دور البنوك في تمويل السكن في الجزائر، شهادة ماجستير، جامعة البلية (2)، الجزائر، 2014-2015.

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مساهمة البنوك التجارية في الحد من أزمة السكن .



وقد توصلت الدراسة أنّ على من التّحوّلات والإجراءات التي عرفها قطاع السّكن والمخطط الخماسي للتنمية، إلّا أنّ الواقع حال دون وصول السّياسة السّكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة، فمشكل السّكن مازال الهاجس الذي يعاني منه المواطن الجزائري إذ ساهمت بعض السّياسات الخاطئة للحكومات المتعاقبة في تأخر قطاع السّكن في الجزائر وتفاقم الأزمة إلى أنّ أصبحت الاحتياجات من قبل المواطنين تتكرر باستمرار، وتثير قلق السّلطات العمومية من أنّ تتحول المطالبة بالسّكن إلى انزلاقات خطيرة تهدد السّلم الاجتماعي.

3- سميرة رزيق، إدارة مخاطر التّمويل فالبنوك دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك النّقليدية، رسالة ماجستير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2010-2011.

4- رحيم إبراهيم عبد الرّحمن، دور البنوك التّجارية في تمويل قطاع السّكن عن طريق القروض العقارية - دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة، - شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2021-2022.

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة مدى مساهمة البنك الوطني الجزائري في تمويل قطاع السّكن عن طريق القروض العقارية خلال الفترة من 2014 إلى 2018.

وقد توصلت الدراسة إلى الدور الجوهري الذي تلعبه البنوك التّجارية في تمويل قطاع السّكن من خلال القروض العقارية، حيث أنّ البنك يعتمد عند منحه للتّمويل العقاري على معايير علمية ودقيقة في دراسة الملف العقاري، حيث أنّ معدلات الفائدة تختلف في القروض العقارية حسب طبيعة الشّخص الطالب للتمويل. كما تم إبراز أهمية البنوك التّجارية في منح القروض العقارية للقضاء على مشكلة السّكن في الجزائر.

5- عبد العظيم بكري، والي السّعيد، التّمويل البنكي لقطاع السّكن مقارنة بين الصّيرفة الإسلامية والبنوك النّقليدية - دراسة حالة بنك السّلام والبنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة -، شهادة الماستر، جامعة المسيلة، الجزائر، 2021-2022

تهدف هذه الدراسة إلى إظهار مدى مساهمة البنوك في تمويل السّكن العائلي وأوجه الإخلاف بين الأساليب التّمولية لدى البنوك الإسلامية والبنوك الرّبوية.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى أنّ البنوك الإسلامية لا تتوقف تسميتها بهذه الصّفة كونها لا تتعامل بالفائدة فحسب وإنما لتبنيها في جميع معاملاتها الأسس والضوابط الشرعية الرّامية إلى تحقيق تنمية اقتصادية ورفاهية اجتماعية للشعوب الإسلامية كما تحقق المصارف الإسلامية عن التقليديّة في نظام عملها القائم على المشاركة في الرّبح والخسارة فيما يرتكز النظام التقليدي على أسعار الفائدة المحرمة شرعا.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري
للسكن العائلي

تمهيد:

يهدف الإطار المفاهيمي إلى وضع الأسس النظرية والعملية لتوفير التمويل اللازم لشراء أو بناء أو تحسين السكن يشمل هذا الإطار مجموعة من المفاهيم والعناصر الأساسية التي تساعد على فهم كيفية تمويل السكن العائلي و أهمية هذا التمويل في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولذلك تطرقنا إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية

المبحث الثاني: التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

المبحث الثالث: مخاطر التمويل بالبنوك الإسلامية

المبحث الأول: تقديم عام للبنك الوطني الجزائري

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية مقارنة لطلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي

المبحث الثالث : مقارنة و تحليل الفوارق بين الصيغ التمويلية التقليدية و صيغ الصيرفة الإسلامية

للسكن العائلي لدى البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج للفترة 2020-2023

المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية:

القروض العقارية هي أداة مالية شائعة تستخدم لتمويل شراء العقارات. تقدم هذه القروض من قبل المؤسسات المالية مثل البنوك وشركات التمويل وتتيح للمقترضين الحصول على مبلغ كبير من المال لشراء العقار على أن يتم سداد المبلغ المقترض على فترة زمنية محددة تعرف بفترة السداد مضافا إليها الفوائد حيث أننا تطرقنا لهذا المبحث للمفاهيم النظرية المتعلقة بالموضوع في المطالب الثلاثة الآتية:

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية :

يعمل البنك على منح القروض العقارية والتي عادة ما تكون طويلة الأجل وسوف نتطرق إلى أهم التعاريف المتعلقة بالقروض العقارية وإجراءات منحها وأهم أطرافها.

أولاً: تعريف القروض العقارية:

هناك عدة تعاريف نذكر منها:

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، نظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.¹

كما تم تعريفها بأنها هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء أو شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع²

¹ منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، 1996، ص72.

² بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، مذكرة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر،

كما عرف أيضا بأنه قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.¹ وعرف أيضا بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

وهو أيضا عبارة عن تمويل لشراء عقار، أو حق انتفاع عليه لمسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء، أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.²

من خلال تلك التعاريف يمكن أن نعرف القروض العقارية بأنها قروض طويلة الأجل بين (15-30 سنة) توجه لعملية بناء أو شراء أو ترميم مساكن وتعوض عن طريق أقساط تدفع شهريا.

ثانيا: التمويل السكني العائلي الفردي:

بشكل عام يمكن القول أن التمويل السكني هو نوع من أنواع التمويل العقاري يركز على تلبية احتياجات الأفراد السكنية، بينما التمويل العقاري يشمل نطاقا أوسع من الأغراض العقارية

حيث أن التمويل السكني يخصص بشكل رئيسي لشراء المساكن السكنية فقط وعادة ما يكون موجها للأفراد والعائلات الذين يرغبون في شراء منازل للسكن الشخصي. يمكن استخدامه لشراء منازل جديدة أو إعادة تمويل منازل قائمة.

¹ العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011، 03-2012، ص110.

² هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، طبعة أولى، دار المفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2011، ص61.

المطلب الثاني: أطراف التّمول العقاري للسكن العائلي:

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التّمول العقاري وهما الممول "البنك"

والمستفيد "المقترض" ونفصل فيها على النحو التّالي:

أ- البنوك العقارية:

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز وحيوي هو قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز بتوظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أنّ العائد قد يطول بعد التّحصيل حسب مدة القرض.¹

إنّ تمويل القروض السكنية كان محتكرا في الجزائر تماما من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية 1999، وذلك طبقا لمبدأ التّخصيص البنكي الذي كان سائد آنذاك. وعلى الرغم من أنّ المؤسسات المتواجدة في السّاحة المالية (البنوك) كان مسموح لها في بداية التسعينات المشاركة في تمويل السكن التّرقوي، إلا أنّ هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النّشاط ماعدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله.

خروجا من مبدأ التّخصيص البنكي، فإن استعمال التّمول العقاري لم يقتصر على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك فقط فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النّشاط هي بنك التنمية المحلية والقرض الشعبي الجزائري.²

¹ رضاني آسيا، دور القروض العقارية في التّمول السكني في الجزائر رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا للتجارة، 2005، ص74.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتّقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، ص195.

ب-المقترض:

هو من يحصل على التمويل، وقد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو مقر لمزاولة عملية البناء والترميم أو تحسين بناء قائم. قد تدخل أطراف أخرى في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقى الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم الحق في مواجهة الأطراف الأخرى. فإذا كان التمويل لقرض آخر غير شراء عقار قائم، كاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، يتعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقترض وبين الممول (البنك) وبين أي طرف يكون له الشأن في هذا الاتفاق كالمقاول الذي يتولى أعمال البناء أو الصيانة، مع العلم أن هذا التدخل للطرف الثالث ليس التزام أو أمراً مفروضاً بل خاضع لاتفاق الأطراف.¹

المطلب الثالث: ضمانات القروض البنكية للسكن العائلي:

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض كما تؤمن له حقوقه.²

أ-مميزات الضمانات:

إن أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك هو ذلك النوع الذي يتمتع بالمميزات الأربع التالية:

- الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب وإجراءات .
- الذي يمكن تسيله إلى نقد سريع وبكل سهولة .
- الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في قيمته السوقية.

¹ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 77.

² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004، ص 163.

-الذي لا يدخل البنك من أطراف أخرى في التزام إضافي.¹

والضمانات المقبولة لدى البنك بصفة عامة:

-الأوراق المالية، الأسهم و السندات .

-العقارات والأراضي.

-الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث).

-تجميد رصيد الدائن بالعملة الأجنبية أو المحلية.

-ضمان كفالة مصرفية.

ب-أنواع الضمانات:

نميز نوعين من الضمانات:

1-الضمانات الحقيقية:

هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك و الذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري حيث يعطي على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استيراد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض، والذي يهمننا هو الضمان العقاري والذي يأخذ أحد الشكلين التاليين:

1-1-الرهن العقاري:

هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون ،أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار ،وينقسم إلى:

✓ **الرهن القانوني:** ليس منصوص عليه صراحة ،ولكنه مستتبط من القانون.

✓ **الرهن الاتفاقي:** هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

1-2-الرهن الحيازي للعقاري: هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية

استرجاع القرض بالكامل.

¹ عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة والنشر، عمان 1997، ص66.

2- الضمانات الشخصية: هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفاً في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني، الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.¹

المبحث الثاني: التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

تمهيد:

البنوك التقليدية هي المؤسسات المالية التي تقدم مجموعة متنوعة من الخدمات المالية و المنتجات المصرفية للأفراد والشركات تشمل هذه الخدمات فتح الحسابات الجارية وحسابات التوفير، تقديم القروض الشخصية والتجارية، وإصدار بطاقات الائتمان، وتحويل الأموال وتقديم الاستشارات المالية وغيرها من الخدمات المصرفية التقليدية .

حيث تعتمد البنوك التقليدية في عملياتها على نظام الفائدة، حيث تجني أرباحها من الفوائد على القروض المقدمة للعملاء ومن خلال الفوائد التي تدفعها للمودعين على ودائعهم بالإضافة إلى ذلك، يمكن للبنوك التقليدية الاستثمار في مجموعة متنوعة من الأصول مثل: الأسهم والسندات والعقارات .

أما البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، يتميز هذا النوع من البنوك بتقديم منتجات وخدمات مصرفية تتوافق مع المبادئ الإسلامية التي تحرم الربا (الفائدة) وتحظر الاستثمارات في الأنشطة المحرمة شرعاً مثل: المقامرة، وصناعة الكحول، والتبغ.

ونتطرق في هذا المبحث إلى أساليب وصيغ التمويل البنكي للسكن العائلي على النحو التالي:

المطلب الأول: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية

صيغ التمويل في البنوك التقليدية تشمل مجموعة من الأدوات والخدمات المالية التي تهدف إلى تلبية احتياجات الأفراد والشركات من التمويل ومن بين أهم هذه الصيغ:

¹ عبد معطي أرشيد وأخرون، مرجع سابق الذكر، ص 70-71.

أولا :صيغة التّمويل العقاري بقروض الفائدة:

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

أنّ التّمويل العقاري بقروض الفائدة يستند إلى طبيعة هذا العقد المرتكزة على الأركان التالية:¹

- ✓ ركن الإيجاب: وهو طلب التّمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض).
- ✓ ركن القبول: هو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقترض).
- ✓ ركن موضوع العقد: قرض بفائدة.
- ✓ ركن صيغة العقد: قرض بفائدة لتمويل عقاري.

ثانيا: التّمويل العقاري بصيغة المشاركة:

يقصد به اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا)، ويقدم الطرف الآخر التّمويل اللازم لبناء العقار ويتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي وهذا النوع من التّمويل يستند فيه أيضا طبيعة أركان هذا العقد والمتمثلة في الآتي:²

- ✓ ركن الإيجاب: ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ويكون عنده أرض.
- ✓ ركن القبول: ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التّمويل اللازم لشراء العقار.

¹ منال رزيق ،آليات التّمويل العقاري في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية ،جامعة ألكلي، الجزائر ، دراسة حالة القرض الشّعبى الجزائري، البويرة 2012/2013،ص30.

² منال رزيق ،مرجع سبق ذكره،ص30

✓ ركن موضوع العقد: المشاركة في شراء : عقار .

✓ ركن صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري .

ثالثا : التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط :

يقصد بهذه الصيغة شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه

الصيغة البيع بالأجل أو شراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل. أن

طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري تركز على الأركان التالية:¹

✓ ركن الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط (المشتري).

✓ ركن القبول : ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البائع).

✓ ركن موضوع العقد: العقار .

✓ ركن صيغة العقد: البيع الآجل للعقار .

المطلب الثاني : صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

تعد صيغ التمويل من أهم مميزات الصيرفة الإسلامية عموما والتي تتميز بها عن التمويل في

البنوك التقليدية وسوف يتم تناول كل صيغة وكيفية تطبيقها في التمويل الإسلامي للسكن

العائلي على النحو التالي:.

أولا: صيغة المشاركة المنتهية بالتملك :

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، ونفضل استخدام صيغة المشاركة

المنتهية بالتملك، حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار ويؤجر حصته

للعمل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها ويشترى العميل دوريا النسبة المتفق عليها

مسبقا من حصة البنك في العقار ، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل ، ويمكن

تطبيقها وفقا للخطوات الآتية :²

¹ المرجع السابق، ص31

² منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في التمويل العقاري في الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم

الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، 2009، ص26

✓ يوقع البنك والعميل عقد مشاركة ويشترى العميل المسكن ،وتكون ملكيته مشتركة

بين البنك والعميل حسب نسبة رأس المال .

✓ يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار ، يحدد فيه مدة الإيجار

وقيمة الأقساط وكيفية السداد.

✓ يشتري العميل المسكن تدريجيا وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة

البنك حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

ثانيا: صيغة المرابحة للأمر بالشراء :

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري ،وذلك وفق الخطوات الآتية:¹

✓ يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة ومقدار الدفعة

النقدية المقدمة (ضمانا لالتزام العميل بالشراء وتسمى هامش الجدية) وقيمة الأقساط

وكيفية السداد ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح البنك والثمن

الإجمالي.

✓ يشتري البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل

بالشراء وبيع المسكن للعميل بالتقسيط، وتنقل ملكية السكن للعميل.

✓ ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها البنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل

في السداد عن طريق رهن العقار لصالح البنك.

ثالثا: صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي :

أصبح التمويل عن طريق عقد الاستنزاع يحتل دورا رئيسيا في الصناعة البنكية الإسلامية إذ

قامت البنوك بتمويل وإنشاء المباني السكنية والاستثمارية بنظام الاستصناع، وساهمت بذلك في

حل مشكلات معاصرة كثيرة، إذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقا لاحتياجاته

ومتطلباته بما يؤدي لتلبية حاجات العميل وساهمت البنوك في صناعات أخرى عديدة وأبرمت

¹ المرجع السابق، ص 27.

العديد من تنفيذ عقود الاستصناع مع عملائها غير أنّ أبرزها حجما في المعاملات هو المجال العقاري مثل: عقود تمويل بناء المدارس والفنادق.¹

أ- خطوات التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي للسكن العائلي:

ويتم ذلك وفقا لخطوات التمويل ومضمون عقد الاستصناع على النحو التالي:²

1- يتقدم العميل إلى البنك بطلب منه أنّ ينشأ له مبنى، ويرفق مع طلبه بيانا كاملا مدعما بالرّسوم والخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل ومواصفات المبنى الذي يريد إنشائه، وصور عقد الملكية ومخطط ومساحة الأرض وموقعها ومخطط و مساحة الأرض وموقعها ومخطط مبدئي للبناء وتقرير مختصرا من المهندس الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء.

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

3- يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع عن طريق خبراء التمويل بالبنك مع الاستعانة بمكتب استشاري هندسي يتبع البنك، بغرض التعرف على جدوى تمويل مشروع.

4- في حالة موافقة البنك على العرض المقدم من العميل يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل وتقديم الضمانات اللازمة.

5- بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد بيع استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد وهما (البنك والعميل).³

¹ محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي وتمويله في

الشرق الأوسط، جدة، 2006، ص24

² نفس المرجع السابق، ص25

³ نفس المرجع السابق، ص26

ب-مضمون عقد الاستصناع والاستصناع الموازي: ويتضمن ما يلي:

✓ - ثمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك.

✓ - ميعاد التسليم وفقا للمواصفات .

✓ - مدة السداد.

✓ - قيمة القسط .

✓ - قيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها.

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

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

رابعا: صيغة التمويل بالبيع الآجل:

التمويل بالبيع الآجل هو نوع من أنواع التمويل التي يتم فيها شراء سلعة معينة الآن ودفع ثمنها لاحقا بأقساط معينة وفقا لاتفاق مسبق بين البائع والمشتري يستخدم هذا النوع من التمويل في العديد من الصناعات مثل العقارات والسيارات والأجهزة الإلكترونية.

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:¹

1- ويصدر من طالب الشراء بالأجل والتقسيط (العميل).

2- ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي).

3- موضوع العقد: العقار.

4- صيغة العقد: البيع الآجل للعقار

¹حسن شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، مصر، 2010، ص14.

خامسا: صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري ،حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن ،ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها .وتعد هذه الصيغة الملائمة لأصحاب الدخل المحدود ،ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات الآتية:¹

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

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

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

4-يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الصور التالية:

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

-إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال

المدة من شراء العين المأخوذة بسعر السوق عند إنتهاء مدة الإجارة.

سادسا: المضاربة :

يمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى صكوك تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيم

¹ حسن شحاتة ،مرجع سابق ذكره ،ص15.

ويوزع الربح على حملة الصكوك ،على أن يتم استهلاك (استرداد قيمته)الصكوك من الأقساط المحصلة دوريا.¹

المطلب الثالث: الفرق بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي في المجال العقاري:

التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي يقدمان نهجين مختلفين تماما في مجال العقارات، وكل منهما يستند إلى مبادئ وقواعد محددة تتبع من أصوله الفكرية والشرعية. ونظرا لأهمية البنوك الإسلامية في إرساء وتطبيق قواعد الشريعة الإسلامية في المجال العملي سوف نبرز من خلال هذا المطلب الفرق بين التمويل العقاري التقليدي والإسلامي يمكن تحديده كما يلي:²

1- تحسب الفائدة في التمويل العقاري التقليدي على أساس العرض والطلب على رأس المال في حين يخضع التمويل العقاري الإسلامي إلى إيجار الممتلكات والذي يتحدد من خلال العرض والطلب على الأصول الحقيقية، ومن ثم فإنّ العائد في إطار الرهون العقارية التقليدية لا يرتبط بإنشاء المرافق على عكس التمويل الإسلامي الذي يرتبط بالقطاع العقاري بإنشاء مساكن أصول حقيقة.

2-المصارف التقليدية لا تمتلك الأصول الأساسية ، وبالتالي لا تشتترط تقاسم للمخاطر والأرباح، بينما المصارف الإسلامية تكون على شكل شراكة بين المالكين للممتلكات وبالتالي فهي تتشارك المخاطر والأرباح المرتبطة بالملكية حيث يتم تقاسم أي ضرر أو خسارة في الممتلكات دون إهمال من الزبائن وفقا لحصة المصرف في الأسهم وهو الأمر الذي لا يوجد في التمويل العقاري التقليدي .

¹ محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمولية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري

،جامعة الأزهر 2002،ص18.

²Muhammad Hanif et Sayed Tahir Hijazi, Islamic House Financing A Critical Analyse and Comparison Conventional Mortgage, Middle Eastern and Finance and Economics ,ISSUE 6,2010,P13-14

3-العائد في التّمول العقاري التقليدي يبدأ احتسابه من تاريخ تسهيلات تمديد القرض، بينما في المصارف الإسلامية يعود مع موعد الاستحقاق عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام إما عن طريق الاستحواذ أو من خلال البناء.

4-المصارف التقليدية في التّمول العقاري تستسلم بشكل مستمر الأقساط (التي تحتوي على الفائدة وأصل الدين) حتى وإن لم يكن العقار صالحاً للاستخدام أو يحتاج إلى بعض الإصلاحات، بينما في التّمول العقاري الإسلامي فنجد أنه خلال فترة الإصلاح فإنّ المصرف لا يتحصل على الإيجار.

5-يتم تحدي عائدات المصارف

التقليدية كفوائد بينما ستحصل المصارف الإسلامية على إيجارات بالإضافة إلى المشاركة في أي تقدير (إنخفاض القيم)

والجدول الموالي يوضح أهم الفروقات:

الجدول 1-1: مقارنة بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي للعقار:

التمويل العقاري الإسلامي	التمويل العقاري التقليدي
تستند إلى لمشاركات (المرابحة) والتأجير (الإجارة) وبالتالي فإن التمويل العقاري الإسلامي هو تمويل بدون فوائد.	يقدم المقرض الأموال إلى المقترض والرسوم (الفائدة) لاستخدام أموالهم.
المراجع الائتمانية، تتمثل في مصادر الدخل لتكون قادرا على إرجاع القرض قبل سن التقاعد.	المراجع الائتمانية تتمثل في مصادر إعادة القرض لتكون قادرا على إرجاع القرض قبل تاريخ الاستحقاق.
هنالك حد أدنى لقيمة العقار .	معظم المصارف (المقرضين) ليس لديهم حد أدنى لقيمة العقار.
لا توجد إلزامية للتأمين على الحياة، ولكن التأمين على العقار المطلوب.	التأمين على الحياة وعلى العقار إلزاميان في معظم الحالات .
يضع المصرف نفسه في موقع مالك العقار ، وبالتالي يتحمل مخاطر أعلى .	المقرض (المصرف) لا يمتلك العقار .
في العادة نجد أنّ المصارف في التمويل بالمرابحة تصل إلى 15 سنة كحد أدنى 05 سنوات ، أما الإجارة فتصل إلى 25 سنة كحد أدنى 7.5 سنة.	مدة السداد تصل في العادة إلى 40 سنة.
عادة مضاعفات الدخل في المرابحة يتطلب 2.5 ضعف الدخل السنوي الأولي ، وفي الإجارة 03 مرات الدخل السنوي الأولي لمقدم الطلب الوحيد.	عادة مضاعفات الدخل تصل إلى 5 مرات الدخل السنوي الأولي لمقدم الطلب الوحيد.

Source: Robin Matthews, Issam Tlemssani ,Aftab Siddiqui ,Resent Developments in the market for Islamic Mortgages and practice ,review of Islamic Economics ,N14,LONDON, 2003,P 63.

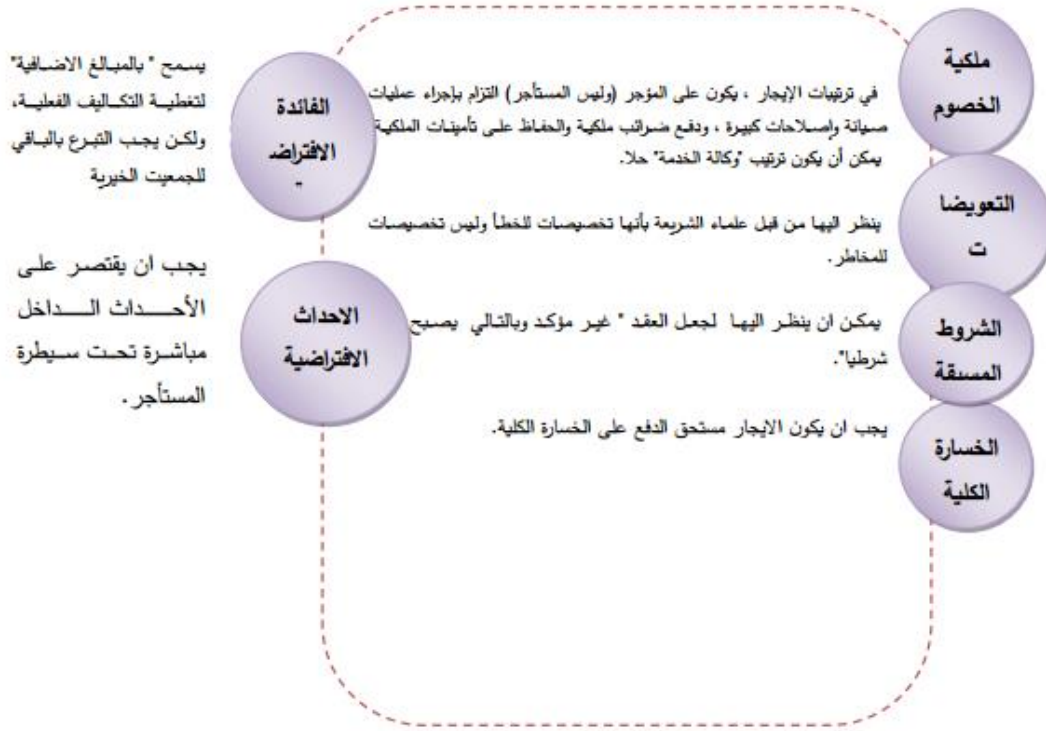
ومنّه نستنتج أنّ التّمويل العقاري التّقليدي يقوم على أساس علاقة الميدانية والتي تقوم الفائدة "سعر الائتمان". بينما التّمويل العقاري الإسلامي يعتمد على أسس الشريعة ومن أهمها مبدأ الغنم بالغرم، ينطبق هذا المبدأ على العمل ورأس المال، أي لا توجد أي مكافأة لرأس المال مالم يتعرض لمخاطر العمل، كما يقوم على مبدأ المشاركة في الربح والخسارة.

كما أنّ الاختلافات في المبادئ بين التّمويل العقاري الإسلامي والتّقليدي تتمثل في أنّ الأول يستند إلى حقوق الملكية والأخير يستند إلى الدين، حيث يشارك كلّ من البنك والزبون في التّمويل العقاري الإسلامي في ملكية الأسهم، وبالتالي يتقاسمان المخاطر، أما التّمويل العقاري التّقليدي يمتلك الزبون جميع حقوق الملكية ويتم تأمين القرض على أساس قيمة العقار.¹

كما تتشابه معاملات التّمويل العقاري المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والوثائق المتداولة بشكل عام مع معاملة التّمويل العقاري التقليدية، ومن الممكن أيضا الجمع بين هيكل التّأطير المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وبين هيكل التّمويل التّقليدي، ويتم استخدام هذا بشكل متزايد في معاملات التّمويل العقاري الكبير، وتوضيح أهم الاختلافات في المعاملات في الشكل الموالي.

¹ROBIN MATTHEWS ,Issam TLEMASANI,AFTAB SIDDIQUE,OP-CIT,P12

الشكل رقم 1-1: أهم اختلافات معاملة التمويل العقاري عن التمويل العقاري التقليدي:



Source: CMS Legal Service ,OP-CIT, p06.

المبحث الثالث: مخاطر التمويل بالصيرفة الإسلامية :

إن بنوك الصيرفة الإسلامية تواجه نوعين من المخاطر، فبجانب المخاطر التي تشترك فيها مع البنوك التقليدية، فهي تواجه مخاطر إضافية نابعة من التزامها بالشريعة الإسلامية، كالمخاطر التجارية المنقولة، ومخاطر فقدان الثقة، ومخاطر المؤشرات وغيرها، بجانب المخاطر المختلفة في صيغ التمويل التقليدية.

المطلب الأول: مخاطر تختص بطبيعة عمل البنوك الإسلامية

وهذه المخاطر تشترك فيها البنوك الإسلامية مع بقية البنوك التقليدية، وهي تشمل¹:

أولاً: مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

✓ تكون مخاطر الائتمان في صورة مخاطر تسوية أو مدفوعات تنشأ عندما يكون على أحد أطراف الصفقة أن يدفع نقوداً (مثلاً في حالة عقد السلم أو الإستصناع) أو عليه أن يسلم أصولاً (مثلاً في بيع المرابحة قبل أن يتسلم ما يقابلها من أصول أو نقود)، مما يعرضه لخسارة محتملة. وفي حالة صيغ المشاركة في الأرباح (مثل المضاربة والمشاركة). وتأتي مخاطر الائتمان في صورة عدم قيام الشريك بسداد نصيب البنك عند حلول أجله. وقد تنشأ هذه المشكلة نتيجة تباين المعلومات عندما لا يكون لدى البنوك المعلومات الكافية عن الأرباح الحقيقية لمنشآت الأعمال التي جاء تمويلها على أساس المشاركة/ المضاربة وبما أن عقود المرابحة هي عقود متاجرة، تنشأ المخاطر الائتمانية في صورة مخاطر الطرف الآخر وهو المستفيد من التمويل والذي تعثر أدائه في تجارته ربما بسبب عوامل خارجية عامة وليست خاصة به.

¹ طارق الله خان، أحمد حبيب، إدارة المخاطر: تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية"، ورقة مناسبات رقم 5، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 2003، ص64.

✓ أما مخاطر السيولة فتتمثل بعدم قدرة البنك الإسلامي على الاستجابة لطلبات السحب التي ترد من المودعين، ويكون ذلك بسبب عدم كفاية الاحتياطي النقدي وعدم القدرة على تسييل الموجودات أو الحصول على النقدية اللازمة من البنك المركزي أو البنوك الأخرى¹. فهي تحدث نتيجة صعوبات الحصول على نقدية بتكلفة معقولة إما بالاقتراض أو ببيع الأصول. ومخاطر السيولة التي تنشأ من هذين المصدرين حرجة ومهمة للبنوك الإسلامية. وكما هو معلوم، فإن القروض بفوائد لا تجوز في الشريعة الإسلامية، ولذلك فإن البنوك الإسلامية لا تستطيع أن تقترض أموالاً لمقابلة متطلبات السيولة عند الحاجة. وإضافة لذلك لا تسمح الشريعة الإسلامية ببيع الديون إلا بقيمتها الاسمية. ولهذا فلا يتوفر للبنوك الإسلامية خيار جلب موارد مالية ببيع أصول تقوم على الدين. وتواجه البنوك الإسلامية مشكلة السيولة بحجم أكبر من البنوك التقليدية، ذلك أنها تقتصر إلى رعاية البنوك المركزية لها في أغلب الدول التي أتاحت لها مجالاً للعمل، إما عمداً، أو تناسياً لخصوصية هذه البنوك حيث تشكّل البنوك المركزية الملاذ الأخير للبنوك التقليدية عند مواجهة هذا النوع من المشاكل².

ثانياً: مخاطر السعر المرجعي.

قد يبدو أن البنوك الإسلامية لا تتعرض لمخاطر السوق الناشئة عن التغيرات في سعر الفائدة طالما أنها لا تتعامل بسعر الفائدة، لكن التغيرات في سعر الفائدة تحدث بعض المخاطر في إيرادات البنوك الإسلامية، فالبنوك تستخدم سعراً مرجعياً لتحديد أسعار أدواتها المالية المختلفة. ففي عقد المرابحة مثلاً يتحدد هامش الربح بإضافة هامش المخاطر إلى السعر المرجعي، وهو في العادة مؤشر ليبور (وهو المعيار الأكثر تداولاً لمعدلات الفائدة قصيرة الأجل

¹ منذر قحف، ضمان الودائع في المصارف الإسلامية في الأردن، بحث مقدم لمؤسسة ضمان الودائع في المملكة الأردنية الهاشمية، تشرين الثاني (نوفمبر) 2005، ص 14 .

² فضل عبد الكريم محمد، مرجع سبق ذكره، ص 20 .

التي تتراوح من ليلة إلى عام لعدد من العملات)، وطبيعة الأصول ذات الدخل الثابت تقتضي أن يتحدد هامش الربح مرة واحدة طوال فترة العقد.

وعلى ذلك إن تغير السعر المرجعي فلن يكون بالإمكان تغيير هامش الربح في هذه العقود ذات الدخل الثابت ولأجل هذا فإن البنوك الإسلامية تواجه المخاطر الناشئة من تحركات سعر الفائدة في السوق المصرفية.

ثالثاً: مخاطر التشغيل والمخاطر القانونية.

✓ تواجه البنوك بشقيها الإسلامي والتقليدي مخاطر تشغيلية واحدة، إلا أن هناك مخاطر تشغيلية إضافية تنفرد بها البنوك الإسلامية، نتيجة لخصوصيتها وتعاملها بأحكام الشريعة الإسلامية. ومن الممكن أن يؤدي الخلل في نظام التشغيل لنقص التدفقات النقدية مقارنة بما هو متوقع أو مستهدف، وبذلك يخلق مشكلات لإدارة البنك¹.

✓ تنشأ مخاطر التشغيل عندما لا تتوافر للبنك الإسلامي الموارد البشرية الكافية والمدربة تدريباً كافياً للقيام بالعمليات المالية الإسلامية، فالناظر في الكوادر البشرية العاملة في البنوك الإسلامية، يجد أن معظمها وفد إليها من بنوك تقليدية، لذلك فهم يفتقرون للخبرة الكاملة بطبيعة العمل في البنك الإسلامي، ويحتاجون إلى قدر من التأهيل والتدريب حتى يستوعبوا تلك الطبيعة المختلفة ولا شك أن ذلك قد يستغرق جزءاً من الوقت، وقدراً من المال يزيد من نسبة مصاريف التشغيل، وهناك نوع ثانٍ من المخاطر التشغيلية، تتمثل في عدم توافر برامج تشغيلية في مجال الحاسب الآلي تتناسب واحتياجات البنوك الإسلامية، حيث إن أغلب البرامج التشغيلية المتوفرة في الأسواق صممت في الأساس لتلبية احتياجات البنوك التقليدية في المقام الأول، لأنها تشغل مساحة كبيرة في السوق المصرفي، وتعتبر هدفاً استراتيجياً للشركات المنتجة لتلك

¹ فضل عبد الكريم محمد، مرجع سبق ذكره، ص 20.

البرامج. وقد أوجدت هذه المسألة مخاطر تطوير واستخدام تقنية المعلومات. ولكي تعالج البنوك الإسلامية هذا المشكل، تضطر إلى دفع مبالغ إضافية لتصميم برامج جديدة. تتناسب واحتياجاتها، وقطعا فإن ذلك يزيد من مصاريف التشغيل أيضا .

✓ وبما أن هناك اختلافا في طبيعة العقود المالية الإسلامية، فإن هنالك مخاطر تواجه البنوك الإسلامية في جانب توثيق هذه العقود وتنفيذها، وكذلك بما أنه لا تتوفر صور نمطية موحدة لعقود الأدوات المالية المتعددة، فقد طورت البنوك الإسلامية هذه العقود وفق فهمها للتعاليم الشرعية والقوانين المحلية، ووفق احتياجاتها الراهنة. ثم إن عدم وجود العقود الموحدة إضافة إلى عدم توفر النظم القضائية التي تقرر في القضايا المرتبطة بتنفيذ العقود من جانب الطرف الآخر، تزيد من المخاطر القانونية ذات الصلة بالاتفاقيات التعاقدية الإسلامية.

رابعاً: مخاطر السحب ومخاطر الثقة.

يقود نظام العائد المتغير على ودائع الادخار والاستثمار إلى حالة عدم التأكد من القيمة الحقيقية للودائع فالمحافظة على قيمة الأصول بمعنى تخفيض مخاطر الخسارة جراء معدل العائد المنخفض ربما يكون العامل المهم في قرارات العملاء الخاصة بسحبهم أرصدة ودائعهم، ومن وجهة نظر البنك فإن ذلك يؤدي إلى مخاطر السحب التي يكون وراءها معدل العائد المنخفض مقارنة بالبنوك الأخرى، كما قد يؤدي معدل عائد منخفض للبنك الإسلامي مقارنة بمتوسط العائد في السوق المصرفية إلى مخاطر الثقة، حيث ربما يظن المودعون والمستثمرون أن مرد العائد المنخفض التعدي أو التقصير من جانب البنك الإسلامي.¹

¹ فضل عبد الكريم محمد، مرجع سبق ذكره، ص 21 .

وقد تحدثت مخاطر الثقة بأن تخرق البنوك الإسلامية العقود التي بينها وبين المتعاملين معها، وعلى سبيل المثال، قد لا يستطيع البنك الإسلامي الالتزام الكامل بالمتطلبات الشرعية لمختلف العقود.

وبما أن المسوغ الأساسي لأعمال هذه البنوك، هو التزامها بالشرعية، فإن عدم مقدرتها على الوفاء بذلك أو عدم رغبتها يمكن أن يقود إلى مشكلة ثقة عظيمة الأثر وبالتالي تؤدي إلى سحب الودائع.

خامساً: المخاطر التجارية المحولة

تتشأ المخاطر التجارية المنقولة وهي تختلف عن المخاطر التجارية العادية- نتيجة لضغوط تجارية، حيث يجد البنك نفسه مضطراً تحت هذه الضغوط لدفع معدلات عوائد عالية لأصحاب حسابات الاستثمار لإقناعهم بالاستمرار في استثمار أموالهم بدلاً من سحبها واستثمارها في مكان آخر¹، وهذا النوع من المخاطر هو تحويل مخاطر الودائع إلى المساهمين.² ويحدث ذلك عندما تقوم البنوك الإسلامية، وبسبب المنافسة التجارية في السوق المصرفية، بدعم عائدات الودائع من أرباح المساهمين لأجل أن تمنع أو تقلل من لجوء المودعين إلى سحب أموالهم نتيجة العوائد المنخفضة عليها. ومخاطر الإزاحة التجارية تعني أنه قد يعجز البنك الإسلامي (رغم أنه يعمل وفق ضوابط الشريعة الإسلامية) عن إعطاء عائد منافس على الودائع مقارنة بالبنوك الإسلامية أو التقليدية المنافسة. وهنا قد يتوفر الدافع مرة أخرى لكي يقرر المودعون سحب أموالهم، ولمنع ذلك يحتاج مالكو البنك الإسلامي إلى أن يتخلوا عن بعض أرباح أسهمهم لصالح المودعين في حسابات الاستثمار.

¹فضل عبد الكريم محمد، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية ورقة مقدمة إلى الملتقى الدولي الثالث حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات خلال الفترة 25-26 نوفمبر/2008م بالشلف. جامعة الملك عبد العزيز - جدة - المملكة العربية السعودية، ص19، 18.

²طارق الله خان، أحمد حبيب، إدارة المخاطر: تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص67.

إن أحد الأسباب التي تجعل من المخاطر التجارية حقيقة واقعة للبنوك الإسلامية، في حين لا تكون كذلك بالنسبة للمؤسسات التقليدية لإدارة الأموال (الصناديق المشتركة) وأن أموال حسابات الاستثمار التي تديرها البنوك لا ينشأ لها في العادة منشأة ذات شخصية اعتبارية منفصلة عن البنك نفسه، بل تتم إدارتها بموجب شروط عقد المضاربة بين البنك والمستثمرين، من ناحية أخرى فإن متطلبات كفاية رأس المال لمؤسسة إدارة الأموال في العادة تكون أقل من متطلبات المؤسسة التي تتقبل الودائع، وذلك لأن التوفيق السليم بين مدد الاستحقاق والسيولة الكافية يجب أن يمكن مؤسسة إدارة الأموال من القدرة على تحقيق تخفيض منظم في حجم الأموال دون أن تعرض للمخاطر قدرتها على الوفاء بالتزاماتها¹.

المطلب الثاني: المخاطر التي تختص بها صيغ التمويل الإسلامية.

صيغ التمويل الإسلامية ممارسة مصرفية جديدة، تفردت به البنوك الإسلامية، ولا تجد ما يماثل مخاطر هذه الصيغ في البنوك التقليدية، وهذا شيء طبيعي فمناً المخاطر في هذه الصيغ نابع من أن بعضها يقوم في الأساس على المشاركة في الربح والخسارة، كالمضاربة والمشاركة، وبعضها الآخر يقوم على الدين كالمسلم والاستصناع وغيرهما، فالمخاطر تحيط بهذه الصيغ إحاطة تامة، وتتفاوت من صيغة إلى أخرى، ومن الصعب أن نحكم على صيغة بأنها أكثر مخاطر من غيرها من شكلها العام، بعيداً عن البيئة التعاقدية، ولكن نستطيع أن نقول ذلك على وجه التقريب، فصيغ التمويل الإسلامية هي عقود والخطر بيئة لذلك يكون من الصعب أن نحكم على العقود من شكلها بعيداً عن البيئة التعاقدية المحيطة بها، ونصفها بأنها عقود خطيرة وما إلى ذلك. فربما كانت هذه الصيغ عالية المخاطر وربما كانت متدنية المخاطر، وبالطبع فإن ذلك الوصف لا يكون بناء على صيغة العقد، بل على الظروف المحيطة. ومن خلال هذا المطلب نحاول الإلمام بمخاطر التمويل بكل صيغة من صيغ التمويل الإسلامي على النحو التالي:¹

¹ سميرة رزيق، إدارة مخاطر التمويل فالبينوك "دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية"، مذكرة ماجستير تخصص نفودومالية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، ص107.

أولاً: مخاطر أدوات ينشأ عنها الدين

وهي تتمثل في مخاطر التمويل بالسلم ومخاطر التمويل إستصناع ومخاطر التمويل بالمرابحة، مخاطر التمويل بالقرض الحسن وهذا ما نتطرق إليه في هذا الفرع.

أ: مخاطر التمويل بالسلم .

يعتبر التمويل بصيغة السلم من أكثر أنواع التمويل تعرضاً للمخاطر، ذلك أنه يرتبط بظروف الزراعة، وكما هو معلوم فإن النشاط الزراعي تجابهه أنواعاً مختلفة من المخاطر. وعليه فإن مخاطر السلم تنشأ نتيجة لمخاطر النشاط الزراعي، التي يمكن حصرها في النقاط التالية:

✓ مخاطر عدم السداد، وتتمثل في عدم تسليم المسلم فيه في الوقت المتفق عليه في العقد، بحجة الإعسار، أو فشل الموسم. أو الشعور بالغ في المحصول، أو الفشل في تسليمه كلياً وقد تكون بسبب عوامل ليس لها صلة بالملاءة المالية للزبون.¹ أو يكون مرد الفشل إلى أن المسلم استخدام التمويل في غير أغراضه. ويمكن التغلب على هذه المشكلة باختيار البنك للعملاء الجيدين، وأخذ الضمانات الكافية.

✓ انخفاض جودة المسلم فيه، وقد يكون مرد ذلك لظروف طبيعية أيضاً .

✓ عدم قدرة البنك على بيع سلعة السلم نظراً لظروف السوق، حيث إن الأسعار قد انخفضت عن معدل السعر الذي تم به الشراء، وبالتالي فإن البنك سيتحمل مصروفات إضافية جراء قيامه لتخزين المحصول في حالة عجزه عن الدخول في عقد سلم موازٍ قبل استلامه للمسلم فيه.

✓ كما تتعرض هذه الصيغة أيضاً إلى مخاطر العملة أي انخفاض قيمة العملة، حيث يتميز عقد السلم عن التمويل التقليدي في أنه يقلل من أضرار التضخم، الذي يؤدي بدوره

¹ يمكن أن يكون للزبون مثلاً تصنيف ائتماني جيد لكن حصاده من المزروعات التي باعها سلماً للمصرف قد لا يكون كافياً كما وكيفا بسبب الظروف الطبيعية....

إلى انخفاض قيمة العملة بشكل طبيعي ومتناسب، ولأن رأس المال غالبا ما يصرف في شراء مستلزمات إنتاجية، والتي ترتفع أسعارها بحدوث التضخم، وفي هذه الحالة لا يمكن أن ننفي احتمالية الضرر لأحد العاقدين أو كليهما نتيجة حدوث تغير قيمة العملة الناتج عن التضخم، لأنه من المحتمل ألا يرتفع ثمن المسلم فيه لكثرة العرض أو لقلّة في الطلب، كما أن هذا الاحتمال وارد أكثر في جانب المسلم إليه، ومن الممكن أن يحدث انخفاض كبير في قيمة رأس المال وهو بيده قبل أن يقوم باستخدامه في الإنتاج مما يؤدي إلى وقوعه في خسارة كبيرة، وخاصة أن رأس مال السلم اقل قيمة من ثمن المسلم فيه في الغالب¹.

ويمكن حصر مخاطر التمويل بالسلم في النقاط التالية:

- ✓ تبديد ثمن الشراء في غير الغرض المحدد في محل العقد.
- ✓ عدم تسليم البضائع في مواعيدها أو عدم تسليمها مطلقا.
- ✓ تلف البضاعة تحت يد البائع.
- ✓ تلف البضاعة كليا أو جزئيا لأسباب لا ترجع للبائع.
- ✓ تقلب السعر انخفاضا عما تم الشراء به.
- ✓ انخفاض جودة السلع المسلمة عما اتفق عليه².
- ✓ عدم القدرة على بيع البضاعة بعد استلامها بواسطة البنك.
- ✓ عدم وجود فرصة إجراء عقد سلم مواز.

¹ تم تقضيل ذلك في عديد المراجع منها: الديرشوي، عبد الله محمد نوري، دراسة حول صيغ التمويل الزراعي في التشريع الإسلامي وإمكانية تطبيقها، رسالة دكتوراه غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان - الأردن 1992م، ص325، والعساف عدنان،، عقد السلم وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، الفقه وأصوله جامعة آل البيت، المفرق-الأردن 1997م، ص155-156، ودويكات، هيفاء، عقد السلم كأداة للتمويل في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، اربد-الأردن 2003م، ص73.

²مجلة" المال والاقتصاد" (بنك فيصل الإسلامي السوداني)، العدد السادس، أبريل 2006م، ص36.

ثانياً: مخاطر التمويل إستصناعاً:

عندما يقدم البنك التمويل وفق عقد الإستصناع، فإنه يعرض رأس ماله لعدد من المخاطر الخاصة بالطرف الآخر، وهذه تشمل الآتي:

✓ مخاطر الطرف الآخر في عقد الإستصناع التي تواجهها البنوك والخاصة بتسليم السلع المباعة إستصناعاً تشبه مخاطر عقد السلم، حيث يمكن أن يفشل الطرف الآخر في تسليم السلعة في موعدها أو أنها سلعة رديئة، غير أن السلعة موضع العقد في حالة الإستصناع تكون تحت سيطرة الزبون (الطرف الآخر) وأقل تعرضاً للجوائح الطبيعية مقارنة بالسلع المباعة سلماً ولأجل ذلك، من المتوقع أن تكون مخاطر الطرف الآخر (المقاول) في الإستصناع أقل خطورة بكثير مقارنة بمخاطر الزبون في عقد السلم.

✓ مخاطر العجز عن السداد من جانب المشتري ذات طبيعة عامة، بمعنى فشله في السداد بالكامل في الموعد المتفق عليه مع البنك. وفي هذه الحالة فإن البنك سيتحمل تكلفة تخزين السلعة وتسويقها وبيعها، وربما يتعرض إلى مخاطر السوق العامة أو إلى خسارة عند بيعها إلى زبون آخر.

✓ إذا اعتبر عقد الإستصناع عقداً جائزاً غير ملزم - وفق بعض الآراء الفقهية - فقد تكون هنالك مخاطر الطرف الآخر الذي يعتمد على عدم لزومية العقد فيتراجع عنه.

✓ وإن تمت معاملة الزبون في عقد الإستصناع معاملة الزبون في عقد المرابحة، وإن تمت بخيار التراجع عن العقد ورفض تسليم السلعة في موعدها، فهناك مخاطر إضافية يوجهها البنك الإسلامي عند التعامل بعقد الإستصناع¹.

ومن مخاطر التمويل استصناعاً نجد أيضاً:

¹ قد تكون هذه المخاطر لأن المصرف إسلامي، عندما يدخل في عقد الإستصناع، يأخذ دور لصانع المنشيء والبناء والموارد

✓ تقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الاستصناع وتأخر الصانع في تسليم البضائع إذا كان البنك مصنعا إضافة إلى تأخر المقاول أو المنتج في تسليم البضاعة إذا كان البنك صانعا وأيضا تلف البضاعة تحت يد البنك قبل تسليمها.

✓ وبنشأة الالتزام تصبح البنوك الإسلامية على قدم المساواة مع البنوك التقليدية فيما يخص المخاطرة الائتمانية للمستصنع¹.

ثالثا : مخاطر التمويل بالمربحة

المربحة من أكثر صيغ التمويل التي تتعامل بها البنوك الإسلامية، حتى أنها أصبحت معروفة لدى عامة الناس، ويأتي تفضيل البنوك لاستخدامها لأنها متدنية المخاطر نوعا ما، إذ يستطيع البنك أن يعرف مقدار العائد عليه في كثير من الأحيان، من خلال معرفته بالسوق وأسعار السلع، قبل أن يمتلك السلعة نفسها. وبالرغم من ذلك فإن العملية لم تسلم من المخاطر. فإن أمكن تسميط العقد وتوحيده فإنه يمكن أن تكون مخاطرة قريبة من مخاطر التمويل التقليدي القائم على الفائدة. وتتمثل مخاطر هذه الصيغة بمخاطر عدم القدرة على التسليم، ومخاطر السعر، ومخاطر عدم صلاحية السلعة، أو عدم توافرها، والتوقف عن السداد²، وبصفة عامة فإن المخاطر التي تعترض هذه الصيغة التمويلية تتمثل في أن الصيغة الموحدة لعقد المربحة قد لا تكون مقبولة شرعا لجميع علماء الشريعة، وهذا ما يؤدي على ما يعرف بـ"مخاطر الطرف الآخر في العقد"³.

ووفقا لقرار مجمع الفقه الإسلامي فإن الوعد في عقد المربحة قد يكون ملزما لطرف واحد (و هو بالنسبة للمجمع ملزم للزبون)، لكن فقهاء آخرين اعتبروه غير ملزم للزبون... وهذا يعني أن بإمكان الزبون التراجع عن إتمام عقد الشراء حتى بعد أن يصدر عنه الوعد وبعد أن يقوم بدفع العربون.

¹مجلة "المال والاقتصاد" بنك فيصل الإسلامي السوداني، العدد السادس، أبريل 2006م، ص36.

²الريحان، بكر، "البيوع، البنوك"، عمان -الأردن، مج 19، ع34، نيسان 2000م، ص20.

³يرجع السبب أساسا إلى أن عقد المربحة التمويلية عقد مستحدث...

وبهذا فإن أهم المخاطر الخاصة بهذا العقد قد تنشأ من عدم الاتفاق على طبيعة العقد وما قد يطرأ من مسائل قضائية بسبب ذلك¹.

ويمكن حصر مخاطر المربحة في نقطتين جوهريتين:

أ- هي خلف الوعد، فبعد طلب الزبون للسلعة، ودفعه لمقدم المربحة، يمكن أن يغير رأيه في العملية، في الوقت الذي يكون فيه البنك قد قام بشراء السلعة المطلوبة، وعليه فسيتحمل البنك تكلفة التخزين، وما قد يصيب السلعة من تلف، أو ما يحدث من تغير في الأسعار، إلى أن يجد مشتريا آخر لهذه السلعة. وعليه فسيتحمل البنك التكاليف التي أشرنا إليها، بجانب الخسارة إذا كان هناك فارقا في السعر من مخاطر السوق، لذلك فقد أجاز بعض الفقهاء المعاصرين، أن يلزم البنك العميل بمقدار ما لحقه من خسارة، جراء نكوله عن الوعد، وإذا لم تكن هناك خسارة فلا يلزمه التعويض بشيء.

ب- المربحة على شكل أقساط: هي أن عملية البيع في المربحة تكون على أقساط. فإذا ما تأخر الزبون، أو ماطل في سداد تلك الأقساط، فلا يستطيع البنك أن يزيد عليه، أو يفرض غرامات تأخير، وفي هذه الحالة يكون البنك مخيرا بين إمهاله إن كان معسرا، واللجوء إلى المحاكم إن كان المدين مليا مماطلا، وفي كلا الحالتين يتضرر البنك، وتحدث له الخسارة².

رابعا : مخاطر التمويل بالقرض الحسن.

المخاطر المحتملة لهذه الصيغة فهي عجز العملاء عن السداد، ويعود هذا العجز لظروف خارجة عن إرادة العميل، وإما يكون هذا العسر مؤقتا، وليس هناك مشكلة، أو أن يكون دائما فيخاسر البنك المقرض ماله وهذا هو وجه المخاطر، وقد تبرز المخاطر بصورة أخرى في مماطلة هذا المدين مع يسره على أن يرد القرض، وهذا يستدعي من المقرض إثبات ذلك، أو رفع دعاوى قضائية، وما يترتب على ذلك من تكلفة مالية، وخسائر مختلفة،

¹ طارق الله خان، أحمد حبيب، إدارة المخاطر: تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية"، مرجع سبق ذكره ص 68.

² سميرة رزيق، إدارة مخاطر التمويل بالبنوك "دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية"، مرجع سابق الذكر، ص 111.

وتفويت الفرص الاستثمارية الأخرى، وتعكس هذه الصيغة بشكل عام احتمالية وجود مخاطر فقهية مثل قضايا المماثلة، والإعسار، والأنظار.

ثانياً: مخاطر أدوات شبه الدين (التمويل بالإجارة):

تعتبر الإجارة أداة مهمة من أدوات التمويل الإسلامية، إذ أنه يتمتع بمزايا متعددة للمؤجر والمستأجر معا . فبالنسبة للبنك تعتبر أقل مخاطر من صيغ التمويل الأخرى، (مضاربة، مشاركة).

حيث إن البنك يملك الأصل المؤجر، ويتمتع بإيراد مستقر، ثم إنها أقل تعقيدا من حيث الإجراءات والشروط القانونية، أما بالنسبة للمستأجر، فهي تشكل تمويلا من خارج الميزانية، بمعنى أن إدارة المؤسسة في العادة هي المطالبة بتقديم تبرير تفصيلي لاستعمالات أموالها، إضافة إلى أنها تساعد المستأجر على حسن التخطيط والبرمجة لنفقاته، لأنه يعرف التزامه المالي مقدما ، وتعتبر الإجارة وسيلة جيدة تحمي المستأجر ضد التضخم، خصوصا إذا ارتبط بعقد إجارة ثابت الأجرة لوقت طويل¹.

وثمة مخاطر أخرى تكتنف عقود الإجارة نجملها في النقاط التالية:

مخاطر فقدان أو تلف الأصل، نتيجة السرقة، أو سوء الاستعمال، أو الفقدان، أو الحروب والكوارث والاضطرابات.

✓ مخاطر الإعطاب، حيث إن الأعطال تكون مسؤولية المؤجر.

✓ مخاطر التسويق.

✓ مخاطر الإدارة .

✓ رفض المستأجر تملك الأصل بعد انتهاء مدة العقد.

✓ ضعف الصيانة الدورية للمعدات .

✓ ارتفاع أثمان المعدات في السوق بعد تمام عقد التأجير .

¹ منذر قحف. سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط2، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، 1420هـ، ص11-12.

✓ التأخر أو عدم الالتزام بسداد الأقساط الإيجارية.

✓ مخاطر التضخم، وهي مخاطر زيادة تكلفة الأصول في المستقبل، أو تقادم الأصول المستأجرة والتي يمكن أن تتعرض لتطورات تقنية سريعة، كذلك المخاطر المترتبة على المؤجر، والمتعلقة بقيمة الأصول كخردة في نهاية عمرها الافتراضي، فقد لا يستطيع البنك نقل هذه المخاطر للمستأجر من ناحية شرعية، وبالتالي تحقق خسارة فادحة تلحق به الضرر¹.

ثالثاً: مخاطر أدوات اقتسام الأرباح والخسائر :

يمكن التطرق لجملة من المخاطر:

أ: مخاطر التمويل بالمشاركة.

يعتبر التمويل بالمشاركة ميزة تتفرد بها البنوك الإسلامية على البنوك التقليدية، ومع هذا التميز نجد أن البنوك الإسلامية تتعامل بها في أضيق الحدود، خشية المخاطرة المحيطة بها من ناحية، ثم إنها قد تحتاج أن يبذل البنك جهداً إضافياً في الإشراف والمتابعة للمشروع الممول من ناحية أخرى، وقد يكون ذلك غير متيسر للبنك، فيتنازل عن دوره في الإشراف للطرف الآخر. لذلك فإن البنوك الإسلامية تفضل التعامل بصيغ التمويل القائمة على الديون، بالرغم مما فيها من مخاطر .

من المخاطر المحيطة: ببيئة المشاركة، مخاطر الأعمال العادية المتمثلة في المنافسة في السوق، وتغير أذواق المستهلكين، وتغير مستوى الأسعار. يضاف إلى ذلك تلف البضاعة عند التخزين، كما أن هذا النوع من التمويل يتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدفوعات

¹ خان، محمد فهم، الاقتصاديات المقارنة لبعض أساليب التمويل الإسلامي، دراسات اقتصادية إسلامية، جدة - السعودية، البنك الإسلامي للتنمية، والمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مج2، ع1، رجب 1415هـ، ديسمبر 1994م، ص49، وشتاعلي أبو الفتح، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، بحث تحليلي رقم 2003، 60م، جدة - السعودية، البنك الإسلامي للتنمية والمعهد العالمي للبحوث والتدريب ص7.

العميل لشراء حصة البنك , بالإضافة إلى المخاطرة المتعلقة بنصيب البنك في الأصل موضوع الشراكة، كما أن هناك مخاطر تتعلق بالشريك من حيث إخلاله بالعقد، وعدم التزامه بشروط المشاركة، أو سوء إدارته للمشروع، أو تعديه أو تقصيره في القيام بمتطلبات المشروع بصورة سليمة. فالشريك لا يضمن إذا تعدى أو قصر في إدارته للمشروع، ويجوز أخذ ضمان أو رهن على هذا الشريك، ولكن لا يجوز أخذ الضمان مقابل الربح أو الخسارة التجارية.¹

- مخاطر التمويل بالمضاربة.

المضاربة هي حجر الزاوية في التمويل المصرفي الإسلامي، وتحظى بقبول فقهي واسع، ومع ذلك فالبنوك الإسلامية تتعامل بها في حدود ضيقة، وبحذر شديد. ولعل مرد ذلك يرجع إلى المخاطر التي تكتنفها.

تواجه المضاربة شأنها شأن صيغ التمويل المصرفية غير القائمة على الديون، خطر المخاطر الأخلاقية. ذلك أن العقود في التمويل المصرفي الإسلامي قوامها الثقة والأمانة، خلافا لما هو عليه الحال في التمويل التقليدي. إذ تركز البنوك بشكل أساسي على ملاءة العميل وجودة ضماناته، ولا تقف كثيرا عند صفاته الشخصية، ففي المضاربة مثلا يتم التعاقد بين رب المال والمضارب في ضوء ما توافر من معلومات عن أمانة المضارب، وصدقه وحسن نواياه . وبالطبع فقد تكون هنالك معلومات لم يتمكن رب المال من معرفتها، ولم يبدها المضارب عن نفسه، وإنما أبدى منها بقدر ما يساعد على تمام العقد وإنفاذه، فإذا ما ظهر لرب المال فيما بعد بأن المعلومات التي توافرت لديه عن الطرف الآخر غير صحيحة، فإن السلوك المتوقع من عامل المضاربة لن يكون راشداً، ولن يجني رب المال ثمرة تعامله معه، بل على العكس من ذلك سيتعرض إلى خسارة مالية. من هنا تأتي المخاطر الأخلاقية.

بصفة عامة تزيد المخاطر المتوقعة في صيغ المشاركة والمضاربة للأسباب

التالية:

¹ سميرة رزيق، إدارة مخاطر التمويل فالبنوك "دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية"، مرجع سابق الذكر، ص112-113.

✓ إذا كان البنك الإسلامي يتلقى الأموال باعتباره عامل مضاربة لاستثمارها، ورأينا أن جزءاً من هذه الأموال يستثمر في التجارة بالبيع والشراء، فإن من العقود التي يلجأ إليها في استثماراته عقد المضاربة (أو القراض)، هذا يعني. في هذه الحالة. أنه يصبح صاحب رأس المال، والعميل المشارك يكون عامل المضاربة. وحيث أن عامل المضاربة وكيل أمين فهنا تكمن المخاطرة الأخلاقية، ولذلك كان لا بد من اتخاذ الوسائل الكفيلة بتقليل مخاطر المضاربة...¹

✓ عدم وجود مطلب الضمان مع وجود احتمالات الخطر الأخلاقي.

✓ الانتقاء الخاطيء للزبائن.

✓ بسبب ضعف كفاءة البنوك الإسلامية في مجال تقييم المشروعات وتقنياتها.

✓ ثم إن الترتيبات المؤسسية مثل المعاملة الضريبية ونظم المحاسبة والمراجعة،

والأطر الرقابية جميعها لا تشجع التوسع في استخدام هذه الصيغ من قبل البنوك الإسلامية.²

المطلب الثالث: المقارنة بين مخاطر التمويل الإسلامي ومخاطر التمويل التقليدي

يختلف التمويل في الصيرفة الإسلامية عن التمويل في النظام التقليدي اختلافاً جوهرياً من حيث طبيعة كل منهما. فبينما ينظر إلى التمويل على أنها قروض للمتعاملين واجبة الرد بسعر فائدة محدد مسبقاً بغض النظر عن نتائج أعمال المقترض فرداً كان أو شركة، يتخذ التمويل الإسلامي صوراً متعددة ومن أهم الفروق بينهما ما يلي:³

✓ التمويل الإسلامي غالباً ما يساعد على توسيع قاعدة المشاركة في ملكية المشاريع

بحيث تتاح الفرصة لعدد غير قليل من صغار الممولين في أسهم الشركات والقطاعات الإنتاجية

¹ أ.د. أحمد بن علي السالوس، "مخاطر التمويل الإسلامي"، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 31 ماي-03 جوان.

² د. طارق الله خان، "إدارة المخاطر في الصناعة المالية الإسلامية"، مرجع سابق، ص 70-71.

³ د. عمر عبد الله كامل، "كورس التمويل الإسلامي للدراسة في Eastern BlueridgeUniversity - بيروت لبنان، ص 41-43.

المخالفة على العكس مما هو معروف في التمويل التقليدي الذي يؤدي إلى تضيق قاعدة المشاركة وحصر ملكية المشاريع بفئة قليلة من أصحاب رؤوس الأموال.

✓ يساهم التمويل الإسلامي إلى حد كبير في تحقيق التوزيع العادل وإيجاد التوازن الذي يحول دون تكدس الثروات بأيدي المرابين أو كبار التجار من أصحاب رؤوس الأموال كما هو الشأن في النظام التقليدي.

✓ يستمر ملك رأس المال في التمويل الإسلامي للمالك بينما تنتقل الملكية له في التمويل التقليدي إلى الطرف الآخر.

✓ يتحمل رب المال في التمويل الإسلامي الخسارة في حالة عدم وجود تقصير أو إهمال من العامل، بينما لا يتحمل رب المال في التمويل التقليدي أي خسارة.

✓ ترتبط الزيادة التي يحصل عليها رب المال والعامل في التمويل الإسلامي بمقدار الربح المتحقق من الاستثمار المشترك بين الطرفين ووفق النسب المتفق عليها، بينما في التمويل التقليدي لا علاقة للممول.

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل مفاهيم عامة حول التمويل العقاري للسكن العائلي وأهميته حيث أنّ التمويل العقاري يعتبر قروض تستخدم ل شراء أو تمويل العقارات ،مثل المنازل أو الشقق أو الأراضي ،تشتمل العموميات حول القروض العقارية معلومات عن أحكام السداد وأنواع الفائدة والمبالغ المستقرة للقرض ،والضمانات المطلوبة كالتأمينات والضمانات العقارية .

كما بينا أنّ التمويل العقاري في البنوك التقليدية يشمل استخدام البنوك التقليدية نماذج تمويلية تقليدية مثل :القروض العقارية حيث يتم تقديم مبلغ مالي معين للمقترض بشرط دفع فائدة على المبلغ المستعار ، وتتضمن هذه العملية أحكاما محددة للسداد والضمانات أما التمويل العقاري في البنوك الإسلامية يتبع مبادئ التمويل الشرعي والذي يستثمر في العقارات بطرق تتفق مع الشريعة الإسلامية ومن بين هذه الطرق :المرابحة،الإجارة التمولية والإستصناع ويتميز التمويل الإسلامي بعدم التعامل بالربا وتحقيق العدالة والمساواة.

وفي الأخير تطرقنا مخاطر التمويل في البنوك الإسلامية،لأنّ طبيعة البنوك الإسلامية تختلف عن البنوك التقليدية من حيث عدم تعاملها بالربا قطعيا ،واعتمادها مبدأ المشاركة في الربح والخسارة فقد أوجدت هذه الطبيعة المغايرة مخاطر جديدة كمخاطر السعر المرجعي والمخاطر التي تنطوي عليها عقود التمويل الإسلامي (كالمشاركة،والمضاربة،السلم والإستصناع.....)

الفصل الثاني:

دراسة ميدانية مقارنة لتمويل السكن العائلي حسب
الصيغ التقليدية وصيغ الصيرفة الإسلامية لدى
البنك الوطني الجزائري BNA وكالة

برج بوعريرج

للفترة 2023-2020

تمهيد:

إن المقارنة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية ليس بالأمر بالهين ولا هو سهل كما يعتقد البعض، خاصة إن كان التعامل على المستوى الميداني كما هو الحال في هذا الفصل، أن هذا النوع من الدراسات يحمل الكثير من الفضول لكنه في نفس الوقت مليء بالصعوبات سواء على مستوى الدراسة في حد ذاتها التي تحتاج الكثير من الصبر على مستوى توفير المعلومات والمعطيات من منبعها .

حاولنا من خلال هذا الفصل وبالتقرب من فرع البنك الوطني الجزائري وكالة -برج بوعريريج أن نقوم بدراسة شاملة تطرقنا من خلالها لمقارنة طريقة عمل البنك في تمويل السكن العائلي حسب التمويل التقليدي ، أو حسب التمويل من خلال شبك الصيرفة الإسلامية المفتوح لدى البنك للفترة 2020-2023 و كل ذلك حسب المباحث التالية :

المبحث الأول:تقديم عام للبنك الوطني الجزائري

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية مقارنة لطلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي

المبحث الثالث : مقارنة و تحليل الفوارق بين الصيغ التمويلية التقليدية و صيغ الصيرفة الإسلامية للسكن العائلي لدى البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج للفترة 2020/2023

المبحث الأول: تقديم عام للبنك الوطني الجزائري

تعددت المؤسسات البنكية في الجزائر واختلفت بين مؤسسات تقوم بتقديم خدمات مصرفية تقليدية و أخرى توفر خدمات تتوافق والشريعة الإسلامية، وتلعب البنوك دورا محوريا في دعم النمو الاقتصادي وتطوير القطاع المالي، تعود جذور النظام الجزائري إلى فترة ما بعد الاستقلال في عام 1962م، حيث تم تأسيس العديد من البنوك الوطنية لدعم التنمية الاقتصادية ويعتبر البنك الوطني الجزائري BNA أحد أوائل البنوك الذي تأسس عام 1966م.

المطلب الأول: تقديم عام للبنك الوطني الجزائري

أنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966م حيث مارس كافة نشاطات البنك الشاملة من بينها تمويلا القطاع الزراعي منذ انشائه سنة 1966، رافق البنك الوطني الجزائري زبائنه سواء كانوا فرادا مهنيا ومؤسسات وهذه مهمته الأساسية ، ما يجعله اليوم احد اكثر البنوك الفاعلة في الساحة المصرفية.

مع أكثر من 2,5 مليون زبون للسكن، وبفضل هندسته المصرفية الاستباقية، يحصى البنك الوطني الجزائري مجموعة غنية ومتنوعة من المنتجات والخدمات ، لما يقدم ايضا منتجات للتأمين البنكي تهدف أساسا الى تغطية العديد من المخاطر البسيطة والتنافسية هكذا تتميز منتجات وخدمات البنك الوطني الجزائري التي تتوافق مع القوانين الشارية المنقول مكيفية مع جميع الاحتياجات زبائنها¹.

وبناء على القانون 88/01 الصادر بتاريخ 12/01/1988 المتضمن توجيه المؤسسات

الاقتصادية نحو التسيير الذاتي كان له تأثير على تنظيم مهام البنك الوطني الجزائري منها :

¹ الموقع الرسمي ، <https://www.bna.dz-ar> ، تاريخ الإطلاع 2024/05/27 على الساعة 15:00 .

- 1- خروج الخزينة من التداولات المالية .
 - 2- حرية المؤسسات في التّوطين لدى البنوك.
 - 3- حرية البنك لاتخاذ قرارات تمويل المؤسسات.
- 1990 القانون 10-90 الصادر بتاريخ 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض سمح بصياغة جذرية للنظام البنكي بالتّوافق مع التّوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد . هذا القانون وضع أحكاما أساسية من بينها،انتقال المؤسسات العمومية من التّسيير الموجه إلى التّسيير الذاتي .
- على غرار البنوك الأخرى،يعتبر البنك الوطني الجزائري كشخص معنوي،يؤدي كمهنة اعتيادية،كافة العمليات المتعلقة باستلام أموال النّاس،عمليات القروض وأيّضا وضع وسائل الدفع وتسييرها تحت تصرف الزبائن.
- 1995 البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على اعتماده ،بعد مداولة مجلس النّقد والقرض بتاريخ 05 سبتمبر 1995.
- 2009 في شهر جوان 2009،تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 146000 مليار دينار جزائري إلى 416000 مليار دينار جزائري.
- 2018 في شهر جوان 2018،تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 416000 مليار دينار جزائري إلى 150000 مليار دينار جزائري.¹
- 2020 في شهر 4 أوت 2020 أطلقت خدمات الصّيرفة الإسلامية وذلك كجزء من جهود الحكومة الجزائرية لتعزيز وتوسيع الخدمات المصرفية الإسلامية في البلاد بهدف تقديم بدائل مالية تتوافق مع الشريعة الإسلامية وتلبية الاحتياجات الشريفة الأكبر من المجتمع.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك.

بوضوح الهيكل التنظيمي بالوكالة أهم الأنشطة موزعة على مختلف المصالح وهذا ما يوضحه الشكل رقم (02) حيث يظهر الهيكل التنظيمي مشكلا من:¹

1. الإدارة العامة: يتواجد على رأس الإدارة العامة المدير المسؤول الأول على حسن سير مختلف الأنشطة بالوكالة والسهر على تنفيذ أوامر ولوائح البنك المركزي والمديرية الجهوية للاستغلال بعناية وبساعده في أداء مهامه نائبين أحدهما يشرف على كل ما يتعلق بمصلحة الصندوق والآخر يشرف على مصلحة القروض والتعهدات. وتتلخص أهم مهام مدير الوكالة في:

- متابعة ومراقبة نشاط الوكالة وإشرافه على كل العمليات بها، التي لا يمكن أن تتم دون موافقته وتوجيهه بسبب خطورة التعاملات البنكية وضرورة متابعتها من خلال السهر على تطبيق القوانين السارية.

- السهر على ضرورة سرعة معالجة العمليات بالوكالة.
- السهر على حسن التسيير المالي للوكالة وميزانيتها.
- السهر على احترام التوجيهات وتحقيق الأهداف المرسومة.
- المتابعة الصارمة لحالات عدم سداد القروض.

وعليه على مدير الوكالة أن يعمل على تطبيق المهام الموكلة إليه والى موظفيه بصرامة وفعالية، حيث يتم هذا العمل بمساعدة الأمانة العامة وهي أعلى اتصال مباشر مع المدير العام وتوكل مهامه في حال غيابه إلى نائب المدير المسؤول الثاني في الوكالة والذي تفوض له أهم مهام المدي لضمان حسن سير الوكالة في حال غيابه أيضا مساعدته في أداء مهامه السابقة، وتتمثل الأقسام التي تعمل تحت إشرافه في:

¹ - وثائق مقدمة من طرف لبنك الوطني الجزائري. وكالة برج بوعريريج

1.1. مصلحة الإدارة: تتمثل باختصار مهام هذه المصلحة في تسيير مختلف الموارد مادية بالوكالة البشرية والمادية بالوكالة من مستخدمين، أمن ونقل.

1.2. فرع التعهدات والمنازعات: يتم هذا الفرع بالجوانب القانونية للنشاط البنكي ومتابعة سير الأنشطة بالوكالة ومن مهامه:
- استقبال اعتراضات الضرائب.

- تحصيل الضمانات المطلوبة عند منح القروض.
- العمل على تحصيل القروض المتعثرة وديون النزاعات.
- متابعة حسن تطبيق الشروط البنكية بصفة عامة.
- التأكد من نظامية ملفات القروض على الصعيد الإداري والمحاسبي.
- متابعة تطور المؤسسات التي يتم تمويلها.¹

1.3. فرع المراقبة: تهتم هذه المصلحة بمراجعة ومراقبة العمليات الحسابية اليومية المنجزة من طرف جميع المصالح وتسوية جميع النقائص.

2. مصلحة الصندوق: تتمثل مهام هذه المصلحة في استقبال العملاء ومعرفة احتياجاتهم واستعمالاتهم المتعلقة بالخدمات المقدمة على مستوى المصرف، وإجراء مختلف العمليات المتعلقة بالحسابات المفتوحة على مستوى الوكالة، وكذلك تحديد قيمة الأموال الموجودة في الصندوق يوميا وذلك بمساهمة:²

1.2. فرع الشبابيك: على مستوى هذا الفرع يتم التعامل مع الزبائن مباشرة من خلال شباك إيداع النقود وشباك السحب ومهمة صرف الأموال، وتكون هذه العمليات بمختلف العملات الوطنية والأجنبية.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج

² معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج

2.2 فرع التحويلات: يقوم على تحويل أموال العملاء من حساب إلى حساب آخر داخل الوكالة ذاتها أو ما بين الوكالات.

3.2 فرع المحفظة: يستقبل هذا النوع مختلف الأوراق التجارية التي تحصل في نفس الوكالة أو في وكالات أخرى.

4.2 فرع المقاصة: يختص هذا الفرع بتسوية معاملات البنوك عن طريق البنك المركزي.

3. مصلحة العمليات مع الخارج: تهتم هذه المصلحة بمختلف العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية من استيراد وتصدير عمليات الصرف والتحويلات بالعملة الصعبة أي الإشراف على كل التعاملات الخارجية من استيراد وتصدير وتوفير أساليب الدفع من اعتمادات مستندية، تحويل حر وتحصيل مستندي حسب الاتفاق بين الطرفين واللوائح السارية.

4. مصلحة التعهدات والقروض: هذه المصلحة التي تظهر من خلالها وظيفة الإقراض بالوكالة وهي تهتم بدراسة ملفات القروض بمختلف أنواعها ومن طرف كل المتعاملين، بالإضافة إلى دراسة إمكانية استمرار الوكالة في الإقراض وتنقسم هذه المصلحة إلى فرعين.

1.4 فرع القطاع العام: تنحصر مهام هذا الفرع في استقبال طلبات الإقراض من طرف المؤسسات العمومية والعمل على دراستها وتحليلها إصدار القرار حول إمكانية منح القرض من عدمها أين كان نوع القرض¹.

2.4 فرع القطاع الخاص: بعد الإصلاحات التي مست النظام البنكي فتح أمام البنك الوطني الجزائري كغيره من البنوك الوطنية فرص القطاع الخاص وذلك من خلال توفير كل أنواع القروض قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل والتي خصت لتمويل المشاريع الاستثمارية

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج

والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويتم على مستوى الفرع استقبال الطلبات ودراستها من كل النواحي إدارية، قانونية، ومالية.

5. مصلحة العلاقات مع الزبون: وتتمثل مهام القائم بهذه المصلحة فيما يلي:

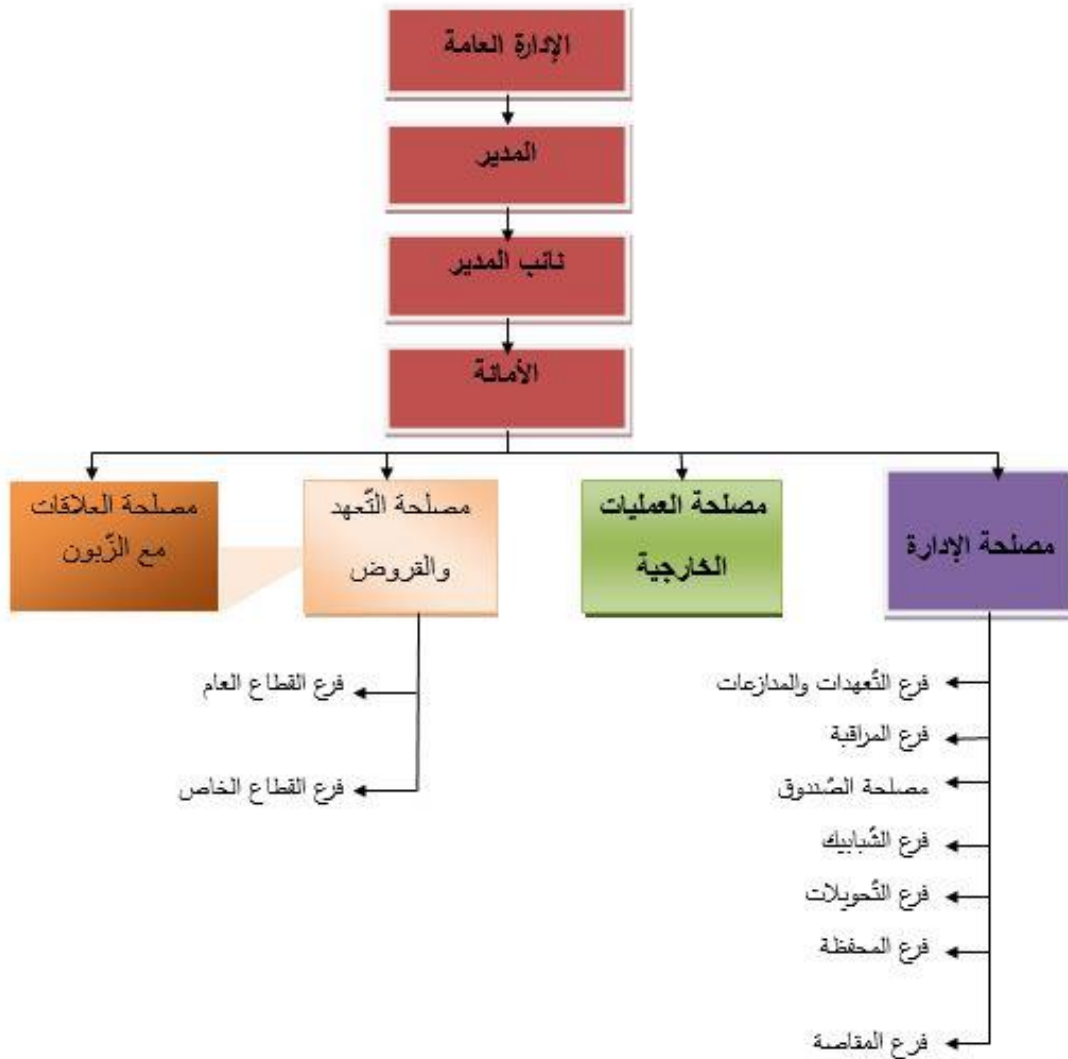
- جلب عدد أكبر من التعاملات وتلبية حاجات ورغبات زبائن البنك.
- التعرف على ردة الفعل حول الجملة الترويجية قبل القيام بها وذلك للتأكد من صحة الوعود التي سوف تطلقها الجملة.
- القيام بفحص الخدمة والتعرف على العناصر والمفاتيح الرئيسية فيها والتي يمكن أن تركز عليها حملات الترويج.
- القيام ببحوث دورية تهدف إلى تقييم تأثير المزيج التسويقي للمؤسسة على مستويات توقعات الزبائن مثل التعرف على تأثير الأسعار.
- فهم توقعات الزبائن ومعرفة اهتماماتهم وشرح طبيعة الخدمات المقدمة لهم، أو شكرهم على اختيارهم لخدمات البنك، لأن الاتصال الدائم بالزبائن يجنب البنك الوقوع في مشاكل محتملة عند تقييم الخدمة.
- أداء الخدمة بشكل صحيح ومن أول مرة أي ذات درجة عالية من الاعتمادية، إضافة إلى وجود ثقة عالية بالمؤسسة.
- التعرف على التوجيهات العامة للزبائن والمنافسين كذلك والتي يمكن أن يستفيد منها البنك في تعديل إستراتيجياته الحالية ووضع إستراتيجيات مستقبلية.
- معرفة ما إذا كان الزبون راض أم يحتاج الأمر مراجعة لتجنب تكرار نفس الأخطاء في المستقبل.¹
- إعطاء أهمية لشكاوي العملاء وانتقاداتهم وإمكانية وضع الحلول اللازمة والمناسبة بأسرع وقت ممكن، وأخذ مقترحاتهم حول الخدمة المقدمة بعين الاعتبار.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريش

- تحليل أسباب توقف بعض الزبائن عن التعامل مع البنك والبحث في الطرق الكفيلة باسترجاع ثقتهم ورضاهم عن الخدمات التي يقدمها.¹

من خلال تفحص الهيكل التنظيمي فإن الوكالة تمارس أغلب الوظائف المصرفية التقليدية المتمثلة في الودائع والقروض، فهي لم تهمل جانب الإقراض الذي خصت له مصلحة منفردة بدراسة وتحليل ملفات القروض مهما تنوعت أطرافها لكن ما يمكن ملاحظته عدم توفره بالمصلحة لدراسة ومواجهة مخاطر القروض على الرغم من أهميتها وضرورة توفير يد عاملة متخصصة وذات كفاءة تسهر على ذلك²

الشكل 02: الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري BNA ووكالة برج بوعريبيج



المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على بيانات البنك.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريبيج
² وثائق مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريبيج

المطلب الثالث : مهام واهداف البنك الوطني الجزائري:

أ-مهام البنك الوطني الجزائري:

يقوم البنك الوطني الجزائري بمهام عديدة أهمها مايلي: ¹

- استقبال الودائع المتعلقة برؤوس الأموال من طرف الأشخاص، كما أن البنك يسمح بالتسديد إما نقدا أو لأجل أي عند حلول أجل الاستحقاق، كذلك يصدر وصولات وسندات.
- استقبال عمليات الدفع التي تقدم نقدا أو عن طريق الشيك والمتعلقة بعملية التوطين والتحصيل ورسالة القرض وجميع عمليات البنك.
- يمنح قروض بجميع أشكالها سواء كانت قروض أو تسبيقات بدون ضمانات وذلك من أجل تحقيق نشاطات معينة.
- يضمن جميع العمليات المتعلقة بالقروض وذلك لحساب مؤسسات مالية أو لحساب الدولة.
- توزيع رؤوس أموال الأفراد ومراقبة استعمالها.
- اكتتاب جزئي أو كلي سواء بضمان أو بدون ضمان أو بدون ناتج عن تحقيق نهاية جديدة لعمليات التنازل عن جميع الديون التي دفعها مباشرة من طرف المدين.
- يقوم بدور المراسل مع البنوك الأخرى.
- التمويل بشتى الطرق عمليات التجارة الخارجية، استقبال وديعة مبالغ السندات " Les titres " لاستقبال أموال ناتجة عن عمليات الدفع.
- يلعب دور الوساطة في عمليات الشراء أو البيع وكذلك الأوراق العامة بالأسهم والسندات وخصوصا القيم المنقولة، كما أنه يضمن تقديم خدمات مالية متعلقة بالوثائق والأوراق.
- يقوم بجميع عمليات التبادل سواء كانت نقدا أو لأجل، كذلك عمليات التعاقد من أجل الإقراض والاقتراض.

¹معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريرج.

- قبول جميع العمليات المتعلقة بالتظهير، الاعتمادات المستتدة الغير قابلة للتعديل، الطلبات على الاعتماد المستندي.
- مراقبة جميع العمليات من البداية حتى النهاية.
- يؤمن خدمات للمؤسسات الأخرى والمتعلقة بالقرض.
- اكتساب أموال من العمليات التالية: البيع، الإيجار، وجميع العمليات المنقولة وغير المنقولة والتي تخص نشاط البنك أو المتعاملين معه.

ب. أهداف البنك الوطني الجزائري:

تتمثل أهداف البنك الوطني الجزائري في مايلي:¹

- تحسين أنواع المصالح والعلاقات بينهما وبين الزبائن.
- بناء البنك الوطني الجزائري من أكبر البنوك في البلاد.
- تطوير إنتاجه و مردوده.
- إعطاء حكمة ديناميكية لترقية الموارد.
- التسيير الأحسن للخزينة بالدينار والعملة الصعبة.
- بقاء سياسة القروض المدققة.
- تحسين نوعية المصالح.
- تبديل وضعية العمال.
- متابعة العمليات الحسابية وتكوين الموظفين تدريجيا.

¹معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعرييج.

المبحث الثاني : دراسة تطبيقية مقارنة طلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي لدى البنك الوطني الجزائري :

تهدف هذه الدراسة إلى إجراء مقارنة تطبيقية بين طلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي

لدى البنك الوطني الجزائري سنتناول الدراسة تحليل الشروط والأحكام نسبة الفائدة فترة السداد ومتطلبات الضمان بالإضافة إلى دراسة مدى تفوق هذه الشروط مع احتياجات العملاء وإمكانية الوصول إلى القروض.

المطلب الأول: : نموذج تطبيقي في حالة تمويل بصيغة قرض كلاسيكي لاقتناء مسكن عائلي:

أولاً: قرض لتهيئة مسكن وشروط القبول ونسب الفائدة :¹

تعتبر تهيئة المسكن من الأمور الحيوية التي تساهم في تحسين جودة الحياة وراحة الأسرة إن الحصول على مسكن ملائم ومهياً بشكل جيد يلبي احتياجات الأفراد يعزز من استقرارهم النفسي والاجتماعي ،ومع ذلك يواجه العديد من الأسر صعوبات في تمويل تهيئة مساكنهم بسبب التكاليف العالية المرتبطة بأعمال الصيانة و التجديد.

أ-شروط القبول ونسبة الفائدة:

✓ أن يكون عمر طالب السكن أقل من 75 سنة .

✓ أن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون.

ب-نسبة الفوائد :

✓ 6.25% للعملاء الغير المدخرين .

✓ 5.75%

¹. معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريش..

ج- مدة القرض

✓ 30 سنة في حدود سن 75 سنة

د-مقدار التمويل

✓ إلى غاية 90% من تقييم أعمال التهيئة.

و-إرجاء التسديد

يمكن أن تصل الى 24 شهر .

ي-التسديد

بأقساط شهرية ثابتة إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).

ب: الملف المطلوب

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .

✓ بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض .

✓ شهادة الإقامة.

✓ جداول الميزانية وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الثلاثة الاخيرة بالنسبة

لغير الأجراء (التجار) والراغبين في الاستفادة من قرض عقاري قيمته أكثر من (20) عشرين مليون دج .

✓ ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد

(C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.¹

✓ نسخة من عقد ملكية القطعة الأرضية مسجل ومشهرا ونسخة عن شهادة حيازة مسجلة ومشهرة.

✓ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر حيازة مسجلة ومشهرة.

✓ تقرير تقييمي لمبلغ تهيئة المسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد من طرف البنك..

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

✓ التقدير الكمي والوصفي للقطعة الأرضية الخاصة بالسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد من طرف البنك.

ثانيا- قرض عقاري بنسبة فائدة مدعمة - شراء مسكن ترقوي مدعم :

في ظل التطور العمراني السريع وارتفاع تكاليف المعيشة، أصبح الحصول على مسكن ملائم أحد أكبر التحديات التي تواجه الأسر الجزائرية، وللتخفيف من هذه التحديات، تقدم الحكومة الجزائرية عدة برامج لدعم شراء المساكن الترقوي المدعم LPA، يهدف هذا البرنامج إلى توفير مساكن بجودة عالية وبأسعار معقولة للمواطنين.¹

أ- شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول :

✓ أن يكون عمر طالب السكن الترقوي المدعم أقل من 75 سنة.

✓ أن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق مرة واحدة أو يساوي ولا يتعدى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

2- نسبة الفوائد :

1% في السنة إذا كان الدخل يتراوح ما بين مرة إلى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3% في السنة إذا كان الدخل يتراوح من 06 مرات إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3- مدة القرض

40 سنة في حدود سن 75 سنة.

4- مقدار التمويل

يمكن أن يغطي 90% من سعر السكن.

5- إرجاء التسديد

24 شهرا

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج.

6-التسديد

بأقساط شهرية ثابتة تتضمن المبلغ الأساسي والفوائد.

إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).

ب- الملف المطلوب

✓ طلب للحصول على القرض بعد نموذج نوع البنك الوطني الجزائري.

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول..

✓ بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض.

✓ شهادة الإقامة.

✓ شهادة الميلاد رقم 12.

✓ شهادة عمل وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر 03 الأخيرة للعملاء الأجراء.

✓ نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار، حرفيين والمهنيين.... الخ).

آخر ثلاثة تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول وأي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير

الأجراء.¹

✓ ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والأفراد

(C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.

✓ قرار الاستقادة من الاعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL.

✓ عقد البيع على المخطط موثق مسجل ومشهر.

✓ شهادة تامين صادرة من صندوق الضمان والكفالة التّعاضدية للترقية العقارية (FGCMPI)

سارية المفعول لفائدة البنك الوطني الجزائري.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج.

ثالثا-قرض لشراء مسكن جديد جاهز:

أ-شروط القبول ونسب الفائدة

1-شروط القبول

- ✓ أن يكون من الجنسية الجزائرية دون سن 75 عاما .
- ✓ أن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- ✓ أن يكون له تبرير الإقامة الثابتة في الجزائر .

2- نسبة الفوائد

- ✓ 6.25% للعملاء الغير المدخرين.
- ✓ 5.75% للمدخرين الحاملين لدفتر توفير أقدميته على الأقل 3 أشهر .

3-مدة القرض

40 سنة في حدود سن 75 سنة.

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من سعر العقار المراد الحصول عليه.

5- إرجاء التسديد

يمكن أن تصل إلى 6 أشهر .

6- التسديد

- ✓ بأقساط شهرية ثابتة.
- ✓ إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا) ¹.

ب- الملف المطلوب :

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعرييج.

- ✓ طلب للحصول على القرض بعد نموذج البنك الوطني الجزائري.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .
- ✓ بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض .
- ✓ وثيقة تبرر الإقامة .
- ✓ شهادة الميلاد رقم 12.
- ✓ نسخة عن أول صفحتين من دفتر التوفير للمدخرين .
- شهادة عمل وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة للعمال الأجراء أو كشف الدخل السنوي.
- ✓ نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار ،حرفيين، او مهنيين الخ).
- ✓ آخر ثلاث تنبيهات جبائية ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.
- جداول الميزانية وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الأخيرة بالنسبة لغير الأجراء(التجار)والرّاعبين في الاستفادة في الاستفاة من قرض عقاري أكثر من (20) عشرين مليون دينار.
- ✓ ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد (C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري .
- ✓ قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل، عدد الغرف والعنوان.
- رابعاً- قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط :
- أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة
- 1- شروط القبول
- أن يكون عمر طالب السكن على التصاميم أقل من 75 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم يفوق على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون.¹
- 2- نسبة الفوائد

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

6.25% لغير المدخرين .

5.75% لحاملي دفتر الادخار لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.¹

3- مدة القرض

40 سنة في حدود سن 75 سنة.

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من سعر السكن.

5- إرجاء التسديد

24 شهراً بناءً على طلب العميل.

6- التسديد

بأقساط شهرية ثابتة.

إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).

ثانياً: الملف المطلوب

✓ طلب للحصول على القرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري.

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .

✓ بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض .

✓ شهادة الإقامة .

✓ شهادة الميلاد رقم 12.

✓ نسخة عن أول صفحتين من دفتر التوفير للمدخرين .

✓ شهادة عمل وكشوفات الرّواتب لثلاث أشهر الأخيرة للعمال الأجراء أو كشف الدخل السنوي.

✓ نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار، حرفيين، أو مهنيين.... الخ).

✓ آخر ثلاثة تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول وأي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير

الأجراء .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج.

✓ جداول الميزانية وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الثلاثة الأخيرة بالنسبة لغير الأجراء (التجار) والراغبين في الاستفادة من قرض عقاري قيمته أكثر من (20) عشرين مليون دج .

ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد (C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري .

✓ شهادة ضمان صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول.

✓ عقد البيع على مخطط مسجل ومشهر .

✓ بوليسية التأمين صادرة عن صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) لفائدة بنك الجزائر .

خامساً- قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز:

أ- شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

✓ أن يكون عمر طالب السكن أقل من 75 سنة .

✓ أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة واحدة إلى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

✓ سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري .

2- نسبة الفوائد¹

1% أن يكون الدخل يتراوح ما بين مرة إلى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

3% أن يكون الدخل يتراوح من 06 مرات إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3- مدة القرض: 40 سنة في حدود سن 75

4- مقدار التمويل إلى غاية 90% من سعر السكن

5- إرجاء التسديد 24 شهرا للاختيار .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج.

6- التسديد بأقساط شهرية ثابتة

إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً)¹

ب- الملف المطلوب

- ✓ تطبيق الائتمان وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .
- ✓ بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب حالة المقترض .
- ✓ شهادة الإقامة .²
- ✓ شهادة الميلاد رقم 12.
- ✓ شهادة عمل وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة للعمال الأجراء أو كشف الدخل السنوي.
- ✓ نسخة من البطاقة الضريبية للمقاولين (التجار، الحرفيين، المهنيين ...الخ).
- ✓ نسخة من البطاقة الضريبية للمقاولين (التجار، الحرفيين، المهنيين ...الخ).
- ✓ ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد (C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري .
- ✓ قرار تخصيص المسكن أو عقد الحجز أو أي وثيقة أخرى تبرر تخصيص مسكن جديد جاهز لفائدة المستفيد، سعر التنازل، المساحة وكذا العنوان
- سادسا-قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز

1-شروط القبول

- ✓ أن يكون عمر طالب السكن أقل من 75 سنة .
- ✓ أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة واحدة الى اثنا عشرة (12) مرة الاجر الوطني الأدنى المضمون .
- ✓ سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري .

1. معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري
2. معلومات من طرف البنك الوطني الجزائري

سابعا-قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن ترقوي جماعي بصيغة البيع على مخطط

أ-شروط القبول ونسب الفائدة¹

1- شروط القبول

- أن يكون عمر طالب السكن أقل من 75 سنة.
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة واحدة الى اثنا عشرة (12) مرة الاجر الوطني الأدنى .

- سعر السكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري.

2- نسبة الفوائد

- 1 % إذا كان دخلكم يتراوح ما بين مرة الى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- 3 % إذا كان دخلكم يتراوح من 06 مرات الى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- 3- مدة القرض 40 سنة.

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من سعر السكن.

5- إرجاء التسديد

24 شهراً بناءً على طلب العميل.

6-التسديد

بأقساط شهرية ثابتة

إمكانية التسديد المسبق (كلية أو جزئياً)

7-الملف المطلوب

- طلب للحصول على القرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .
- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب الحالة الشخصية .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري

- شهادة الإقامة.
- شهادة الميلاد رقم 12.
- شهادة عمل وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة للعمال الأجراء أو كشف الدخل السنوي.
- نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (تجار، حرفيين، أو مهنيين.... الخ).
- آخر ثلاثة تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول وأي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.
- ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد (C.R.E.M) وفقاً لنموذج البنك الوطني الجزائري.
- عقد البيع على مخطط مسجل ومشهر.
- شهادة ضمان صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (G.C.M.P.I.F) سارية المفعول.
- بوليسية التأمين صادرة عن صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (G.C.M.P.I.F) لفائدة بنك الجزائر.¹

المطلب الثاني: نموذج تطبيقي في حالة تمويل بصيغة قرض الاجارة المنتهية التملك

تمثل صيغة الإجارة المنتهية بالتملك أحد النماذج التمويلية الشائعة في مجال التمويل الإسلامي تعتمد هذه الصيغة على اتفاق بين طرفين حيث يقوم أحدهما (المؤجر) بتأجير أصل معين كالسيارات أو العقارات أو المعدات للطرف الآخر (المستأجر) لفترة زمنية محددة، مقابل دفعات مالية دورية عند انتهاء مدة

الإيجار يمتلك المستأجر خيار شراء الأصل بمبلغ متفق عليه سلفاً مما يجعله مالكا كاملاً للأصل. حيث نتطرق في هذه الدراسة الميدانية إلى صيغ الصيرفة الإسلامية على النحو التالي:

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

أولاً-امتلاك منزل سكني

أ-المزايا الممنوحة للحصول على القرض سكن عائلي

ترغب في اقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري أو مسكن قدي لدى خواص. وتبحث عن دعم البنك الوطني الجزائري ، هنا لتدعمك هذا هو شعار بنك الوطني الجزائري من أجل جذب الزبائن وسوف نتطرق إلى أهم المزايا الممنوحة من طرف بنك الوطني الجزائري:

- صيغة تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف.
- تمويل تصل قيمته الى 20 مليون دينار جزائري.
- فترة سداد تمتد من 5 الى 25 سنة.
- مع تمويل البنك الوطني الجزائري يمنح استقادات بعد هاته العملية وهي كالتالي:
- فتح حساب مجاني.

بطاقة الدفع "أمنة" لكل سحب ودفع خاص بكم 7 أيام /7 و24 سا /24 سا.

ب-الشروط الواجب توفرها للحصول على القرض سكن عائلي:

- أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.
- عقد عمل غير محدد المدة.
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيراد ثابت.¹
- أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر).
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (€1500 وأكثر) للمقيمين بالمهجر.
- هامش ضمان الجدية يبتدىء من 10% من قيمة المسكن.
- توظيف الراتب لدى مصرف الوطني الجزائري-الجزائر او الاقطاع الدائم من الحساب البريدي.
- إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) او الزوج، الزوجة .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

ج- الوثائق المطلوبة من العميل:

لتمويل لاقتناء مسكن جديد أو قديم لدى مرقي عقاري تشتمل الوثائق المطلوبة على مايلي حسب الفئات المعنية التالية:

ج-1- بالنسبة للزبائن الأجراء والمتقاعدين

- وعد بالبيع تحت ختم خاص.
- نسخة من عقد الملكية .
- نسخة من الدفتر العقاري .
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى 03 أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال.
- تقرير الوجود وتقييم العقار أعد من قبل خبير معتمد من المصرف .
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية للمتزوجين .
- شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر .
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
- شهادة عمل حديثة .
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.¹
- كشف الأجور للأجراء
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.
- جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة)
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .
- رسالة التزام من الطرف المعني بتوطين ا رتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف الوطني الجزائري-الجزائر .

ج-2- بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

- ✓ وعد بالبيع تحت ختم خاص .
- ✓ نسخة من عقد الملكية .
- ✓ نسخة من الدفتر العقاري .
- ✓ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى ثلاث أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال.
- ✓ تقرير الوجود وتقييم العقار أعد من قبل خبير معتمد من المصرف
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة .
- ✓ شهادة ميلاد رقم 12
- ✓ شهادة عائلية للمتزوجين، وشهادة إقامة لا تتعدى 03 أشهر .
- ✓ تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03)السنوات الأخيرة .
- ✓ نسخة من السجل التجاري .
- ✓ نسخة من الاعتماد أوراق التثبيت .
- ✓ شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء والصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
- ✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (3) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال. ¹

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

بالنسبة للمقيمين في الخارج يجب أن تكون مبررات الدّخل كالتّصريح الضّريبي، الحالة الضّريبية وشهادة التّحديث للتأمين الاجتماعي المصادق عليها من طرف القنصلية.

2- اقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري للأجراء والمتقاعدين:

- ✓ نسخة من اعتماد المرقي العقاري .
- ✓ نسخة من رخصة البناء، لإنجاز المشروع المقترح .
- ✓ نسخة من إثبات انخراط المرقي العقاري في صندوق الضمان والضمان المتبادل للترقية العقارية، لإنجاز المشروع المقترح.
- ✓ شهادة ميلاد رقم 12
- ✓ شهادة عائلية للمتزوجين .
- ✓ شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر .
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
- ✓ شهادة عمل حديثة .
- ✓ كشف الراتب (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين. كشف الأجر للأجراء
- ✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.
- ✓ جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى 03 أشهر الأخيرة .
- ✓ التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة
- ✓ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .
- ✓ رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف الوطني الجزائري - الجزائر. ¹

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج

-2- للمهنيين والتجار إضافة:

- ✓ نسخة من اعتماد المرقى العقاري.
- ✓ نسخة من رخصة البناء، لإنجاز المشروع المقترح
- ✓ نسخة من إثبات انخراط المرقى العقاري في صندوق الضمان والضمان المتبادل للترقية العقارية، لإنجاز المشروع المقترح .
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة .
- ✓ شهادة ميلاد رقم 12.
- ✓ شهادة عائلية للمتزوجين .
- ✓ شهادة إقامة لا تتعدى 03 أشهر .
- ✓ تصريح ضريبي عن الدخل أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة .
- ✓ نسخة من السجل التجاري .
- ✓ نسخة من الاعتماد او قرار التثبيت .
- ✓ شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء والصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
- ✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال.¹

ثانيا- صيغ التمويل المطبقة لتمويل امتلاك منزل: وتتمثل فالصيغ التالية:

- 1- أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة عين منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج.

- 2- عقد الإجارة: يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.
- 3- أسلوب الإجارة الموصوفة في الذمة: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

قرض لتهيئة منزل أولا: المزايا الممنوحة.

- صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.
 - تمويل يمكن ان يغطي 100 % من قيمة أشغال التهيئة.
 - تصل قيمته الى 5 مليون دينار جزائري.
 - فترة سداد تمتد من 2 الى 7 سنوات.
 - يقدم م ع أو من دون رهن عقاري.
- الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل.
- أن يكون العمر ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.
- عقد عمل غير محدد المدة.
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت.
 - أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالمهجر.
 - أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة 40000 دج وأكثر.
 - أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة € 1500 وأكثر للمقيمين بالمهجر.
 - توطين الراتب لدى مصرف الوطني الجزائري-الجزائر.¹

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريش.

الوثائق المطلوبة من العميل.

1- تهيئة منزل مع الرهن.

1-1. لأجراء والمتقاعدين:

✓ نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر.

✓ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف،

ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال.

✓ تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال مع د من طرف

خبير معتمد من المصرف.

✓ شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف .

✓ شهادة ميلاد رقم 12

✓ شهادة عائلية للمتزوجين .

✓ شهادة إقامة لا تتعدى 03 أشهر .

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو ج واز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين

بالخارج.

✓ شهادة عمل حديثة .

✓ كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي

للمتقاعدين.

✓ كشف الأجور للأجراء.

✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف،

ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.

✓ جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.¹

✓ التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعرييج.

✓ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .

✓ رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف الوطني الجزائري - الجزائر .

1-2 للمهنيين والتجار إضافة:

✓ نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر .

✓ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى 03 أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال.¹

✓ تقدي تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال مع د من طرف خبير معتمد من المصرف.

✓ شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة

✓ شهادة ميلاد رقم 12 شهادة عائلية للمتزوجين .

✓ شهادة إقامة لا تتعدى 03 أشهر .

✓ تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال 03 السنوات الأخيرة .

✓ نسخة من السجل التجاري .

✓ نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت .

✓ شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء والصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.

✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى 03 أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال.

بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكوين مبررات الدخل كالتصريح الضريبي ، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريرج.

2- تهيئة منزل بدون رهن:

2-1. للأجراء والمتعاقدين:

- ✓ نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر، أو تبرير بأحد سندات الملكية التالية :
- ✓ عقد إيجار (OPGI) ديوان الترقية والتسيير العقاري مرفق بإيصال دفع الإيجار حديث
- ✓ عقد إيجار من مصالح البلدية مرفوق بإيصال دفع الإيجار .
- ✓ عقد إيجار شراء AADL .
- ✓ قرار تخصيص AADL مرفق بمحضر تسليم المفاتيح في حالة عدم توفر محضر تسليم المفاتيح يجب دفع إيصال الكهرباء .
- ✓ قرار تخصيص LPP مرفق بمحضر تسليم المفاتيح في حالة عدم توفر محضر تسليم المفاتيح يجب دفع إيصال الكهرباء.
- ✓ عقد بيع وفق مخططات مرفوق بمحضر تسليم المفاتيح .
- ✓ شهادة حيازة مرفقة بشهادة إكمال المسكن صادرة من مصالح البلدية .
- ✓ عقد ملكية مسجل ومشهر للسكنات الاجتماعية التساهمية LSP .
- ✓ عقد ملكية للعقار مرفق بشهادة إكمال المسكن صادرة من مصالح البلدية.
- ✓ تقييم تقديري وكمي لتكلفة التوسعة، التجديد أو الترميم .
- ✓ شهادة ميلاد رقم 12
- ✓ شهادة عائلية للمتزوجين .
- ✓ شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر .
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة .
- ✓ شهادة عمل حديثة.¹
- ✓ كشف الراتب لـ(03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين .

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج.

✓ كشف الأجور للأجراء

- ✓ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.
- ✓ جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة .
- ✓ التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة .
- ✓ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .
- ✓ رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف الوطني الجزائري - الجزائر .

✓ رسالة التزام بالتهيئة مصادق عليها من مصالح البلدية

- بالنسبة للمقيمين في الخارج ، يجب أن تكون مبررات الدخل كالضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.
- ✓ على الكفلاء تقديم نفس الوثائق .

2-2 الأسلوب المستخدمة لتمويل تهيئة منزل:1

- 2-2-1 أسلوب الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني: وهي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي إستصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا ،حيث ينعقد الإستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، يعقد المصرف إستصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد ،على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.
- 2-2-2 أسلوب البيع الأجل:هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع، بضائع، آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالأجل. ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا

1 معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج .

يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تتطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا، تتم صيغ بيع الأجل من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط¹.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج.

المطلب الثالث: نموذج تطبيقي في حالة تمويل بصيغة المرابحة

المرابحة هي إحدى صيغ التمويل الإسلامي التي تستخدم بشكل شائع في البنوك الإسلامية تعتمد المرابحة على مبدئ البيع بمقابل زيادة معلومة ، حيث تقوم المؤسسة المالية بشراء السلعة أو البضاعة المطلوبة ثم تبيعها للعميل بزيادة معينة يتم الاتفاق عليها مسبقا .

أولاً: خطوات عملية المرابحة

أ/طلب العميل: يحدد العميل السلعة أو الخدمة التي يرغب في شرائها و يقدم طلبا للبنك لتمويلها

ب/شراء السلعة: يقوم البنك بشراء السلعة من المورد أو البائع

ج/بيع السلعة للعميل: يبيع البنك السلعة للعميل بسعر يتضمن تكلفة الشراء بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه مسبقا

د/السداد: يدفع العميل المبلغ المتفق عليه على أقساط محددة أو دفعة واحدة حسب الاتفاق

ثانيا : خصائص المرابحة¹

أ/ الشفافية : يجب أن يكون العميل على علم تام بتكلفة الشراء و هامش الربح .

ب/ الاتفاق المسبق : يجب أن يتم الاتفاق على جميع التفاصيل قبل إتمام عملية البيع

ج/ التوافق مع الشريعة : يجب أن تتوافق عملية المرابحة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث تمنع التعامل بالربا (الفوائد) .

المرابحة تستخدم عادة في تمويل شراء العقارات ، السيارات ، السلع الاستهلاكية ، و هي تعتبر بديل إسلاميا للتمويل التقليدي القائم على الفوائد

ثالثا : أنواع المرابحة

أ/ المرابحة للأمر بالشراء : هنا يقوم العميل بطلب شراء سلعة معينة ، و يعد شرائها من البنك بعد أن يقوم البنك بشرائها من المورد

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج .

ب/ المرابحة دون الأمر بالشراء : في هذا النوع يقوم البنك بشراء السلع بشكل مستقل و من ثم يعرضها للبيع على العملاء المحتملين

رابعاً : مزايا المرابحة

أ/ الوضوح و الشفافية : العميل يكون على دراية تامة بتكلفة السلعة و هامش الربح ، مما يعزز الثقة في البنك و العميل .

ب/ التوافق مع الشريعة : المرابحة تتجنب الربا و تعتمد على مبدأ البيع و الشراء و هو مبدأ جائز في الإسلام

ج/ المرونة في السداد : يمكن للعميل دفع المبلغ على أقساط تتناسب مع دخله و ظروفه المالية

خامساً: الشروط الشرعية لعقد المرابحة

أ/ أن يكون العقد واضحاً ومحدداً

ب/ عدم جواز الربا

ج/ تملك السلعة قبل بيعها

سادساً: خطوات التمويل العقاري للسكن العائلي عن طريق المرابحة

أ/ طلب التمويل : يتقدم العميل بطلب التمويل للبنك أو المؤسسة المالية ، و يحدد العقار الذي يرغب في شرائه ويقدم جميع المستندات المطلوبة.

ب/ شراء العقار: يقوم البنك بشراء العقار من البائع الأصلي و يملك البنك العقار لفترة وجيزة

ج/ بيع العقار للعميل : بعد شراء البنك للعقار يبيع العقار للعميل بثمن الشراء مضافاً إليه هامش ربح متفق عليه.¹

د/ الدفع بالأقساط: العميل يلتزم بدفع ثمن العقار (ثمن الشراء + الربح) على أقساط شهرية أو حسب الاتفاق

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج .

سابعا : الوثائق المطلوبة من البنك الوطني الجزائري BNA

من بين الوثائق العامة التي يطلبها البنك نجد¹

- 1- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري
- 2- نسخة من بطاقة التعريف سارية المفعول
- 3- شهادة الميلاد رقم 12
- 4- شهادة إقامة سارية المفعول
- 5- بالنسبة للأجراء / شهادة عمل حديثة التاريخ و كشوفات الراتب لثلاثة أشهر أخيرة و كشف الدخل العام
- 6- نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار ، الحرفيين ، المهنيين)
- 7- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل للغير الأجراء

¹ الموقع الرّسمي <https://www.bna.dz-ar> تاريخ الإطلاع 2024/05/27 على الساعة 15.00.

المبحث الثالث : مقارنة و تحليل الفوارق التمويلية تقليدية للسكن العائلي و صيغ الصيرفة

الإسلامية لدى البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج للفترة 2023/2020

المطلب الأول :تحليل و تقييم أساليب التمويل التقليدي للسكن العائلي

أراد السيدة (م ل) شراء سكن امتلاكي من السيد (ن-ح)، يقدر سعره ب 4.000,000,00

دج، ولتسديد هذا المبلغ قام السيدة (م ل) بالتوجه إلى بنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريريج

بغرض اقتراض من اجل شراء المنزل فطلب البنك المعلومات التالية من السيدة (م ل)

السيد (م ل) : 32 سنة

تعمل السيدة (م ل) أستاذة مدرسة ابتدائية

تتقاضى السيدة (م ل) أجرة شهرية تقدر ب 63000,00 دج

أما معطيات البنك المتمثلة في شروط قبول القرض كانت كالتالي:

قرض يساوي 4.000,000,00 دج

بمعدل فائدة: 6.00% دفعة شهرية من 30% إلى 40%

مدة تسديد القرض 480 شهر

من الزبون لا يتجاوز 70 سنة

يمكن للزبون أن يتحصل على إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر في حالة شراء سكن جديد

العملية الحسابية التي سوف يقوم بها البنك لمعرفة المبلغ الذي يمكن إعطاؤه للزبون (م ل)

والتي سوف تتم حسب المراحل التالية:¹

دراسة مدى توفر شروط قبول القرض للسيد (م ل):

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج .

يقوم موظف البنك بإدخال المعلومات (سن وأجر الزبون ومدة القرض في برنامج sage متخصص ضمن جميع فروع ووكالات بنك الوطني الجزائري والذي يقوم بإخراج النتائج التالية:

مبلغ الدفعة الشهرية مبلغ القرض مدة القرض مدة الإعفاء مبلغ المساهمة الشخصية مبلغ التّأمين (SGCI)¹

يستطيع البنك تمويل 100% . من سعر المسكن

مدة تسديد القرض

بالسنوات 70 سنة - . 34 سنة - 36 سنة مقبول

بالأشهر 480 شهر

الدفعة الشهرية حسب أجرة السيدة (م-ل) الشهرية الثابتة: 22008,55 دج

تعلم أن البنك يمنح في حالة شراء سكن جديد إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر.

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج

وثيقة رقم 01: محاكاة التمويل العقاري بالصيغة التقليدية



"SIMULATION CREDIT IMMOBILIER"

Nom de l'emprunteur	MALAK
Prénom de l'emprunteur	LAMIA
Date de naissance :	01/05/1992
Revenu de l'emprunteur :	63 000,00 DA
Bénéficiaire epargnant BNA :	- Non Epargnant
Coût du logement :	4 000 000,00 DA
Apport personnel :	0,00 DA
Durée maximum du crédit :	480 mois
Durée demandée :	480 mois

RESULTAT DE LA SIMULATION

Montant du crédit accordé par la banque :	4 000 000,00
Taux de l'apport personnel du client :	0,00 %
La durée du crédit (Mois) :	480 mois
Dont un différé de remboursement de (Mois) :	0 mois
Taux d'interêt :	6,00 %
Prime SGCI en TTC :	47 600,00
Montant de la commission gestion en (DA) :	23 800,00 DA
Montant de la mensualité du crédit :	22 008,55 DA
Mensualité TOTALE en (DA) :	22 008,55 DA
Etat final de la demande de crédit :	Demande Acceptée

TVA 19 %

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

المصدر: وثائق مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريريج

المطلب الثاني :تحليل و تقييم أساليب التمويل العقاري للسكن العائلي في شبابيك الصيرفة الإسلامية

تعد قضية تمويل السكن العائلي من القضايا الأساسية التي تواجه الأسر في مختلف أنحاء العالم ، و تختلف أساليب المتاحة باختلاف الأطر القانونية و الاقتصادية و الدينية التي تنظمها ، من بين هذه الأساليب يبرز التمويل التقليدي الذي يعتمد على الفوائد و صيغ الصرافة الإسلامية التي تتجنب الربا و تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية .

و تعتبر المقارنة بين البنوك التجارية الربوية والبنوك الإسلامية ليس بالأمر الهين ولا هو سهل كما يعتقد البعض، خاصة إن كان التعامل على المستوى الميداني كما هو الحال في هذا الفصل أن هذا النوع من الدراسات يحمل الكثير من الفضول لكنه في نفس الوقت مليء بالصعوبات سواء على مستوى الدراسة في حد ذاتها التي تحتاج الكثير من الصبر على مستوى توفير المعلومات والمعطيات من منبعها.

وسوف نتطرق إلى مثال توضيحي عن ملف تمويل عقاري عن طريق المرابحة:

قامت السيدة (م ل) بطلب تمويل من بنك الوطني الجزائري -وكالة برج بوعريريج- (بصيغة المرابحة) و هذا بهدف الحصول على سكن عائلي حيث وبطلب مقدم للبنك و بعد تحديد العقار قام البنك بشراء العقار و امتلاكه لفترة قصيرة و من ثم بيعه للعميل و قد حدد مبلغ العقار بـ 4000000,00 دج و حدد هامش الجدية بـ 10% لمدة 480 شهرا بنسبة تمويل بنسبة 90% من مبلغ العقار و المقدرة بـ 3600000,00 دج وفق دفعات شهرية محددة بـ 20438,62 دج .

وثيقة رقم 02: محاكاة التمويل العقاري بصيغة المرابحة الإسلامية



"SIMULATION FINANCEMENT ISLAMIQUE"

Agence :	00705
Nom/Nom de la relation :	MALAK
Prénom :	LAMIA
Le montant du financement sollicité :	4 000 000,00 DZD
Le revenu du demandeur :	63 000,00 DZD
Le type de financement choisi :	Mourabaha Immobilier
Durée de financement (Mois) :	480
Le montant de Hamich Al Jiddia :	400 000,00 DZD
Le taux de Hamich Al Jiddia :	10,00 %
Le montant du financement accordé :	3 600 000,00 DZD
Hamich Al Jiddia requis :	400 000,00 DZD
Financement maximal :	3 600 000,00 DZD

"RESULTAT DE LA SIMULATION"

Capacité de remboursement du demandeur :	25 200,00 DZD
Commission de gestion :	21 420,00 DZD
Total à rembourser TTC :	9 810 539,83 DZD
Marge :	6210539,83 DZD
Montant de la TVA :	0 DZD
Mensualité :	20 438,62 DZD
Résultat :	Acceptée

TVA 19 %
Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement.
Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de financement.

المصدر : وثائق مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري، وكالة برج بوعريّيج

المطلب الثالث : مقارنة بين صيغة المرابحة و الصيغة التقليدية لدى البنك الوطني

الجزائري وكالة برج بوعريرج

من خلال الدراسة الميدانية و النتائج المحصل عليها لنفس المعطيات لمنح قرض لدى البنك الوطني الجزائري بصيغة المرابحة ، فإن تكلفة التمويل قدرت ب 3600000،00 دج ، بينما قدرت تكلفة التمويل ب 4000000،00 دج في التمويل الكلاسيكي ن و ذلك راجع الى أن سعر الفائدة المطبق في التمويل الكلاسيكي قدر ب 6% (بالإضافة الى مساهمة الدولة ب 4 %)، في حين قدر هامش الجدية ب 10 % في الصيغة الإسلامية ،و بالتالي فإن العميل أو طالب السكن يفضل العمل بالصيغة الكلاسيكية من أجل تخفيض التكاليف المالية ، و هذا مع مراعاة شرعية المعاملة المالية من عدمها

و كنتيجة لما ذكرناه سابقا نستنتج أن الاختلاف الوحيد و الأهم بين البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية يكمن في صيغ التمويل المقدمة و طبيعة الضمانات المفروضة على الأشخاص، فلكل بنك سلطة تقديرية بتحديد صيغة التمويل و نوع القرض المقدر بالمقابل للأفراد لهم الحق في الاختيار في التعامل مع البنوك الإسلامية أو التقليدية خاصة من ناحية تكاليف المالية و الضمانات و كذلك الاقتناع بشرعية معاملات البنوك الإسلامية .

خلاصة الفصل

من خلال الدراسة الميدانية لدى البنك الوطني الجزائري توصلنا الى أنه هناك اختلافات في صيغ التمويل المقدمة لفائدة الأفراد من ناحية الشكل، حيث تقوم البنوك الإسلامية على تحقيق أهدافها بما يتماشى مع الشريعة الإسلامية، و ذلك عن طريق التمويل بالصيغ هامش الربح المعمول، في المقابل تعمل البنوك الربوية على تحصيل أكبر معدل فائدة باقل تكاليف و مخاطرة.

خاتمة

لا يزال التمويل العقاري يشكل عائقا كبيرا للأفراد في تطوير السكن و تحديا كبيرا للحكومات الجزائرية المتعاقبة التي حاولت علاج أزمة السكن و الحد من آثارها الاجتماعية والاقتصادية و من هنا جاءت هذه الدراسة لتبين مختلف الفروقات الجوهرية في البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية و مدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري و مفاضلة بين التمويل العقاري في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية .

من خلال النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية التي أجريت على مستوى البنك الوطني الجزائري عملنا للإجابة على الإشكالية الرئيسية و المتمثلة في البحث عن أهم صيغ تمويل السكن العائلي في كل من البنوك الربوية و شبابيك الصيرفة الإسلامية في البيئة الجزائرية ، بالإسقاط على البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعرييج للفترة ما بين 2020-2023 ساهم البنك الوطني الجزائري في تمويل السوق العقارية الجزائرية خلال الفترة ما بين 2020-2023 بشكل كبير و فعال و بمبالغ متفاوتة كما تبين أن البنوك التقليدية أكثر مساهمة و ذلك راجع لعدد البنوك التقليدية الكبير مقارنة بالبنوك الإسلامية، أما بالنسبة للمصدر الأقل تكلفة فهو يعتمد على الفارق بين هامش الربح و معدل الفائدة الذي دائما ما يكون منخفض في البنوك التقليدية و منه يمكن القول أن أساليب التمويل العقاري في البنوك التقليدية أكثر مجاعة و فعالية من البنوك الإسلامية بغض النظر على شرعية المعاملة من عدمها .

أولا :اختبار صحة الفرضيات

الفرضية الأولى: استراتيجيات التمويل المتبعة في البنوك الربوية لا تلبى احتياجات طالبي السكن العائلي في الجزائر

البنوك الربوية تعتمد على الفائدة كعامل رئيسي في تقديم القروض في الجزائر قد تكون أسعار الفائدة مرتفعة مما يزيد من عبئ الديون على الأفراد ، كما تفرض شروطا صارمة على القروض مما في ذلك تقديم الضمانات كما تركز على تحقيق الأرباح من خلال الفائدة و

الرسوم مما يؤدي إلى نقص في المنتجات التمويلية المخصصة للسكن العائلي هذا يمكن أن يؤثر سلبا على احتياجات الأسر الجزائرية .

الفرضية الثانية: البنوك الإسلامية تظهر فعالية أكثر من البنوك الربوية في تمويل السكن العائلي

طرق التمويل في البنوك الإسلامية تعتمد على صيغ تمويل مختلفة مثل : المرابحة ، المشاركة ، الإجارة و التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية ، و لكن من خلال الدراسة وجدنا أن هامش الجدية في البنوك الإسلامية أكبر من سعر الفائدة في البنوك الربوية .

ثانيا :نتائج الدراسة :

- ✓ تعدد أنواع الصيغ التمويلية العقارية في البنوك الإسلامية و البنوك الربوية .
- ✓ البنوك الإسلامية أكثر عرضة للمخاطر مقارنة بالبنوك التقليدية .
- ✓ الفرق بين هامش الربح و معدل الفائدة هو من يحدد المصدر الأقل تكلفة في التمويل العقاري .
- ✓ البنوك الإسلامية فرضت نفسها كمنافس للبنوك التقليدية .
- ✓ تفرض البنوك شروطا و ضمانات للحصول على التمويل العقاري.
- ✓ إن البنوك الإسلامية استطاعت بالرغم من حدوثها أن تثبت ركائزها في القطاع المصرفي و قدرتها على المنافسة .

ثالثا : الاقتراحات و التوصيات :

- ✓ على البنوك الإسلامية العمل على توسيع صلاحيات وكالتها من خلال منحها القرار في سقف تمويلي محدد.
- ✓ على البنوك الإسلامية العمل على تخفيض هامش الربح المعمول بها كونها مرتفعة إذا ما قارناها بأسعار الفائدة المطبقة في البنوك التقليدية على البنوك الإسلامية

- ✓ العمل على تقديم قروض عقارية تتوافق مع الشريعة الإسلامية .
- ✓ الاهتمام بتمويل القطاع العقاري كون ان السوق الجزائرية تعتبر سوقا واعدة جدا

رابعاً : آفاق الدراسة :

رغم أهمية الموضوع و اتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى و عليه
يمكن وضع المواضيع للمناقشة :

- ✓ مدى مساهمة البنوك الإسلامية في الحد من أزمة السكن بالجزائر.
- ✓ دراسة مقارنة بين صيغ التمويل الإسلامية في البنوك التجارية و البنوك الإسلامية .

قائمة المصادر

والعراجع

قائمة المصادر والمراجع

الكتب

1. ثروت عبد الحميد، اتفاق التّمول العقاري، دار الجامعة الجديدة ،مصر، 2007.
2. حسن شحاتة، صيغ التّمول العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية ،جامعة الأزهر، مصر، 2010.
3. الريحان، بكر، " البيوع، البنوك"، عمان -الأردن، مج 19، ع34، نيسان 2000م.
4. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوانالمطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004.
5. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن ديوان المطبوعات الجامعية.
6. عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة والنشر عمان .
7. منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التّجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، 1996.
8. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، طبعة أولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2011
9. منذر قحف. سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط2، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، 1420هـ، ص11-12.

الرسائل و المذكرات و البحوث

1. بن يحي محمد، واقع السّكن في الجزائر واستراتيجية تمويله مذكرة دكتوراه جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2011.
2. الديرشوي، عبد الله محمد نوري، دراسة حول صيغ التمويل الزراعي في التشريع الإسلامي وإمكانية تطبيقها، رسالة دكتوراه غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان - الأردن 1992م، والعساف عدنان،، عقد السلم وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، الفقه

- وأصوله جامعة آل البيت، المفرق-الأردن 1997م، ودويكات، هيفاء، عقد السلم كأداة للتمويل في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، اربد-الأردن 2003م.
3. رمضان آسيا، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا للتجارة، 2005، ص74.
4. سميرة رزيق، إدارة مخاطر التمويل فالبنوك "دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية"، مذكرة ماجستير تخصص نقود ومالية، جامعة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر.
5. العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 2011، 03-2012.
6. منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية، جامعة آكلي، الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، البويرة 2012/2013.
7. منذر قحف، ضمان الودائع في المصارف الإسلامية في الأردن، بحث مقدم لمؤسسة ضمان الودائع في المملكة الأردنية الهاشمية، تشرين الثاني (نوفمبر) 2005.
8. نذر قحف، ضمان الودائع في المصارف الإسلامية في الأردن، بحث مقدم لمؤسسة ضمان الودائع في المملكة الأردنية الهاشمية، تشرين الثاني (نوفمبر) 2005.

المجلات و الملتقيات و المداخلات

1. أ.د. أحمد بن علي السالوس "مخاطر التمويل الإسلامي"، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 31 ماي-03 جوان.
2. خان، محمد فهيم، الاقتصاديات المقارنة لبعض أساليب التمويل الإسلامي، دراسات اقتصادية إسلامية، جدة-السعودية، البنك الإسلامي للتنمية، والمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مج2، ع1، رجب 1415هـ، ديسمبر 1994م، وشتا علي أبو الفتح، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف

- الإسلامية من منظور إسلامي، بحث تحليلي رقم 2003، 60م، جدة - السعودية،
البنك الإسلامي للتنمية والمعهد العالمي للبحوث والتدريب .
3. د. عمر عبد الله كامل، " كورس التمويل الإسلامي للدراسة في Eastern
BlueridgeUniversity - بيروت لبنان.
4. طارق الله خان، أحمد حبيب، إدارة المخاطر: تحليل قضايا في الصناعة المالية
الإسلامية"، ورقة مناسبات رقم 5، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك
الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 2003.
5. فضل عبد الكريم محمد، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية ورقة مقدمة إلى
الملتقى الدولي الثالث حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات
خلال الفترة 25-26 نوفمبر/2008م بالشلف. جامعة الملك عبد العزيز - جدة -
المملكة العربية السعودية.
6. مجلة " المال والاقتصاد" (بنك فيصل الإسلامي السوداني)، العدد السادس، أبريل
2006م.
7. مجلة " المال والاقتصاد" بنك فيصل الإسلامي السوداني، العدد السادس، أبريل
2006م.
8. محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، مؤتمر الاستثمار
العقاري الإسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، 2006.
9. محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر
تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر 2002.
10. منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في التمويل العقاري
في الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، 2009،
المواقع الإلكترونية
1. الموقع الرسمي <https://www.bna.dz-ar>
2. معلومات مقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريبيج

المراجع باللغة الأجنبية

1. Middle Eastern and Finance and Economics ,ISSUE 6,2010
2. Muhammad Hanif et Sayed Tahir Hijazi, Islamic House Financing A Critical Analyse and Comparison Conventional Mortgage.
3. ROBIN MATTHEWS ,Issam TLEMASANI,AFTAB SIDDIQUE,OP-CIT.
4. Source :CMS legal Servive, OP-CIT
5. Source: Robin Matthews, Issam Tlemssani ,Aftab Siddiqui ,Resent Developments in the market for Islamic Mortgages and practice ,review of Islamic Economics ,N14,LONDON, 2003.

ملخص

إن الهدف من هذا البحث هو دراسة الإشكالية الرئيسية و المتمثلة في البحث عن أهم صيغ تمويل السكن العائلي في البنوك الربوية و الصيرفة الإسلامية في البيئة الجزائرية بالإسقاط على البنك الوطني الجزائري وكالة برج بوعريرج للفترة 2020-2023 و من أجل الإلمام بحيثيات الموضوع قمنا بتفريغ الإشكالية الرئيسية في أسئلتين فرعيتين و المتمثلتين في ما هو الاطار المفاهيمي لتمويل السكن العائلي؟ ماهي حقيقة الامتيازات الفارقة بين التمويل التقليدي والصيرفة الإسلامية للسكن العائلي لدى وكالة البنك الوطني الجزائري خلال الفترة 2020-2023؟ من خلال الدراسة توصلنا إلى أن بالرغم من تعدد أنواع الصيغ التمويلية العقارية في البنوك الإسلامية و البنوك الربوية إلا أن البنوك الإسلامية أكثر عرضة للمخاطر مقارنة بالبنوك التقليدية الربوية وأن الفرق بين هامش الربح و معدل الفائدة هو من يحدد المصدر القل تكلفة من التمويل العقاري. الكلمات المفتاحية: البنوك الإسلامية، البنوك التقليدية، أساليب التمويل، معدل الفائدة، هامش الربح ، القرض، التمويل، تكلفة التمويل

summary

The aim of this research is to study the main problem, which is to search for the most important forms of financing family housing in interest-based banks and Islamic banking in the Algerian environment, by projecting it to the National Bank of Algeria, Bordj Bou Arreridj Agency, for the period 2020-2023.

In order to understand the details of the topic, we have divided the main problem into two sub-questions, which are: What is the conceptual framework for financing family housing?

What is the truth about the different privileges between traditional financing and Islamic banking for family housing at the National Bank of Algeria during the period 2020-2023?.

Through the study, we concluded that despite the multiple types of real estate financing formulas in Islamic and usurious banks, Islamic banks are more exposed to risks compared to traditional usurious banks, and that the difference between the profit margin and the interest rate is what determines the least expensive source of real estate financing.

Keywords: Islamic banks, conventional banks, financing methods, interest rate, profit margin, loan, financing The cost of funding