

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: علوم اقتصادية تجارية وعلوم التسيير
فرع: العلوم الاقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي



كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم: العلوم الاقتصادية
رقم:

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر الأكاديمي
إعداد الطلبة:
عبد العظيم بكري
والي السعيد

تحت عنوان:

التمويل البنكي لقطاع السكن العائلي دراسة مقارنة بين
الصيرفة الإسلامية والبنوك التقليدية
دراسة حالة بنك السلام وكالة المسيلة والبنك الوطني
الجزائري وكالة بوسعادة المسيلة
2022 - 2020

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د.
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. عجلان العياشي
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د.

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا
ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين
-صدق الله العظيم-

بعد الحمد لله سبحانه وتعالى وشكره ثم الصلاة والسلام على نبيه محمد صلى الله
عليه وسلم، الشكر لله أولا وأخيرا، فله الحمد والمنة، ألا بفضل الله تتم
الصالحات

تتقدم بخالص الشكر والتقدير الجزيل للدكتور "عجلان العياشي" الذي تفضل
بالإشراف على هذا البحث وعلى توجيهاته القيمة ونصائحه وجهوده المتميزة
ومرعايته لنا في إنجازه مذكرتنا وإنهاؤها بنجاح.
فبارك الله جهوده وسدد على دروب الخير خطاه.
كما تتوجه بخالص الشكر

كل من قد لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد، جزاهم الله ألف خير

اهداء

أهدي ثمرة بحشي هذا إلى من قال فيهما عز وجل: "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى من لعشقتها تسجد كلماتي ولو كان السجود لغير الله لسجدت إكراما لها

إلى بهجة قلبي التي غمرتني بحنانها وأحاطتني بسياج حبها وغرست في نفسي بذور الخير لكل الناس.

إلى من لونت عمري بجمالها وعجز اللسان عن وصف جميلها وسهرت وضحت براحتها

حتى تراني مرتاحة إلى مصدر الأمان، إلى من تحت قدميها جنة الرحمان "أمي الحبيبة".

إلى الذي أفنى حياته جدا وكدا لتربيتي وتعليمي إلى سني في الحياة إلى من رافقني

في مشواري إلى قدوتي والشمعة التي احترقت لتنير دربي "أبي"

إلى من ذقت في كفتهم طعم السعادة إلى نجومومي وأزهاري البهية إخوتي وأخواتي.

إلى صديقاء العمر إلى من قضيت معهم أحلى أيام عمري.

إلى دفعة تخرج 2021 بكلية الاقتصاد جامعة مسيلة

محمد بوضياف

كما أدين بالشكر إلى من قدم لي يد العون في هذه الرحلة العلمية الشاقة والممتعة.

والي السعيد

اهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين فحمدك ربّي جدا يليق

بخلال وجهك وعظيم سلطانك الذي قدرنا على إتمام هذا العمل المتواضع نرجو من الله عزّ

وجل أن نكون قد وفقنا وها قد وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها بعد تعب ومشقة

أهدي تخرجي الى سبب وجودي في الحياة صاحب السواعد المكافحة "والذي حفظه الله"

إلى نبع الحب ومن علمتي الصمود مهما تبدلت الظروف " "أمي حفظها الله"

إلى من "شاركوني لجاحي ورفقاء دربي إخوتي وصديقاتي"

إليك . . يا من كنت على صفحاتك حرفا ويا من عشت أيامك صبرا

إليك . . يا من علمتي معنى الكفاح ويا من أذقتني معنى النجاح

إليك . . يا من أعطيتني درسا للمجد للأقوى نفسا

بكري عبد العظيم



فہرس المحتویات

المحتويات	الصفحة
بسملة	
تمكرات	
اهداء	
فهرس المحتويات	
قائمة الجداول والاشكال	
مقدمة	أ
الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل البنكي	
تمهيد	7
المبحث الأول: عموميات حول البنوك الإسلامية والبنوك الربوية	8
المطلب الأول: نشأة ومفهوم وخصائص البنوك الإسلامية	8
المطلب الثاني: مبادئ واهداف البنوك الإسلامية	12
المطلب الثالث: ماهية البنوك الربوية	17
المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل	21
المطلب الأول: مفهوم التمويل	21
المطلب الثاني: أنواع التمويل ومصادره	22

23	المطلب الثالث: مخاطر التمويل
24	المبحث الثالث: التمويل الإسلامي وأدواته
24	المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي وأنواعه وخصائصه
27	المطلب الثاني: أسس التمويل الإسلامي
28	المطلب الثالث: الفرق بين التمويل الإسلامي والتمويل البنكي الربوي
30	خلاصة
الفصل الثاني دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن	
32	تمهيد
33	المبحث الأول: عموميات حول قطاع السكن.
34	المطلب الأول: مفهوم العقار والسكن.
35	المطلب الثاني: الإطار العام للتمويل السكني.
36	المطلب الثالث: مزايا و مخاطر التمويل العقاري
37	المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر
37	المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر
41	المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن
44	المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن
46	المبحث الثالث: أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن
46	المطلب الأول: تمويل قطاع السكن بالمشاركة.
49	المطلب الثاني تمويل قطاع السكن بالبيع (التجارية
53	المطلب الثالث: تمويل قطاع السكن بالإجارة.

57	خلاصة
الفصل الثالث دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري	
59	تمهيد
60	المبحث الأول: التعريف ببنك السلام وبنك الاحياط والتوفير وكالة المسيلة
60	المطلب الأول: تقديم بنك السلام
63	المطلب الثاني: تقديم البنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة المسيلة
67	المبحث الثاني: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف بنك السلام وبنك الوطني الجزائري
67	المطلب الأول: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف بنك السلام
88	المطلب الثاني: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف بنك الوطني الجزائري
99	المطلب الثالث : مقارنة بين صيغة التمويل ببنك السلام و بنك الوطني الجزائري
101	المبحث الثالث: دراسة تطبيقية مقارنة بين طلب قرض من اجل اقتناء مسكن عائلي في بنك السلام وبنك الوطني الجزائري
101	المطلب الأول: نموذج تطبيقي عن حالة تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك في بنك السلام الجزائري وكالة المسيلة
103	المطلب الثاني: نموذج تطبيقي عن حالة قرض اقتناء سكن البنك الوطني الجزائري:

104	المطلب الثالث: مقارنة بين صيغة التمويل ببنك السلام عن طريق إجارة منتهية بالتمليك وبنك الوطني الجزائري قرض كلاسيكي بالفائدة
106	خلاصة
109	خاتمة
112	قائمة المراجع
120	الملاحق
	ملخص الدراسة



فہرس ابجد اول والاشکال

فهرس الاشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
(1-2)	العلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتملك	47
(2-2)	العلاقة التعاقدية لصيغة بيع المراجعة للأمر بالشراء	50
(3-2)	الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الاستصناع	51
(4-2)	تمويل قطاع السكن بأسلوب السلم	52
(5-2)	عقد الإجارة في التمويل العقاري	53
(1-3)	الهيكل التنظيمي للوكالة بنك السلام المسيلة	66



مقدمة



1. توطئة:

تعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها معظم الدول وذلك راجع إلى مجموعة من الأسباب يأتي في مقدمتها عدم التناسق بين النمو الديمغرافي للسكان من جهة والحظيرة السكنية من جهة أخرى، وهو ما أدى إلى نقص العرض الخاص بالسكنات في مقابل تزايد الطلب عليها من قبل العائلات، و نظرا لعدم قدرة المواطنين على اقتناء سكنات سواء شراء تهيئة أو بناء ، فقد يلجأ معظم فئات الشعب الى تمويل مساكنهم عن طريق الصيغ المتوفرة . حيث يمثل التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها.

وباعتبار أن البنوك هي مؤسسات مالية تملك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع وفي مختلف القطاعات، وبالتالي يمكن للتمويل البنكي أن يشكل أحد أهم الروافد التي يلجأ إليها الافراد للحصول على التمويل في مجال قطاع السكن، وكلما كان هذا التمويل متوافق مع معتقدات الشعب الجزائري كلما أمكن له أن يساهم في حل مشكلة السكن في الجزائر

وبناء عليه يمكن طرح اشكالية موضوعنا في السؤال التالي:

2. الإشكالية الرئيسية

الى اي مدى تساهم البنوك الاسلامية في تمويل السكن العائلي وما هو الاختلاف بين أساليب التمويلية

بين البنوك الإسلامية والبنوك الربوية للسكن؟

ويندرج عن الإشكالية الرئيسية الأسئلة الفرعية التالية:

- ✓ ما هو الاختلاف بين الأساليب التمويلية للسكن العائلي في البنوك الإسلامية و البنوك الربوية ؟
- ✓ هل الأساليب التمويلية التي تتبناها البنوك الإسلامية والبنوك الربوية تراعي متطلبات طالب السكن في الجزائر؟

✓ هل يمكن للبنوك الإسلامية منافسة البنوك الربوية في عملية تمويل سكن عائلي؟

فرضيات الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نصوغ الفرضيات التالية:

- ✓ تختلف الأساليب التمويلية بين البنوك الإسلامية والربوية من حيث المضمون والشكل والضمانات و أسعار الفائدة؛

✓ الأساليب التمويلية التي تتبناها البنوك الإسلامية والربوية لا تراعي متطلبات طالب السكن في الجزائر؛

✓ البنوك الإسلامية أكثر فعالية من البنوك الربوية في تمويل سكن العائلي

3. أهداف الدراسة:

من خلال هذا الموضوع تسعى الدراسة الى تحقيق جملة من الأهداف أهمها ما يلي:

- ✓ التعرف على مدى فعالية البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؛
- ✓ معرفة اهم الفروق الجوهرية بين التمويل الإسلامي و التمويل التقليدي للسكن؛
- ✓ التعريف على تفعيل دور البنوك الإسلامية في دعم طالبي السكنات العائلية؛
- ✓ إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته؛

✓ إبراز الاختلاف بين البنوك الإسلامية في تمويل السكن؛

✓ التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك الإسلامية و الربوية في تمويلها لقطاع السكن

4. أهمية الدراسة

تأتي أهمية الدراسة من الوقوف على الدور الذي تساهم به البنوك الإسلامية في تنمية قطاع السكن ، و الفروق

بين البنوك الإسلامية و الربوية في كيفية تمويل السكن .

5. أسباب اختيار الموضوع

يرجع سبب اختيار للموضوع الى العوامل التالية:

✓ مدى الأهمية التي تكتسيها البنوك الإسلامية.

✓ خلفية اهتمام بالمواضيع المتعلقة بالخدمات ة التي تقدمها البنوك في دعم المشاريع السكنية .

✓ حداثة الموضوع التمويل البنكي للسكن العائلي.

✓ قلة الدراسات التي تتناول الفروقات بين التمويل البنكي الإسلامي و الربوي للسكن العائلي.

6. منهج الدراسة :

للإجابة عن إشكالية البحث وإثبات صحة الفرضيات من عدمها لقد اعتمدنا في الدراسة إلى المنهج الوصفي وهو

يعتبر أنه محاولة الوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية للبنوك الإسلامية وكذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي وهو

منهج يهدف للتعرف على كافة المستجدات المتعلقة بقطاع السكن من خلال دراسة السكن والتمويل السكني

والأنظمة المطبقة في تمويل السكن في الجزائر وإبراز أزمة قطاع السكن في الجزائر، وأخيرا على منهج المقارن وهو المقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك الربوية في تمويل السكن العائلي .

7. . حدود الدراسة

تمثلت حدود الدراسة في:

الحدود الزمانية: تغطي الدراسة الفترة 2021-2022

الحدود المكانية: دراسة ميدانية تمويل السكن العائلي ولاية المسيلة بنك السلام وكالة المسيلة و البنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة المسيلة

8. صعوبات الدراسة:

أكثر الصعوبات التي واجهتنا في دراستنا صعوبة الحصول على احصائيات التمويل السكني من قبل بنك السلام وكالة المسيلة .

9. هيكل وأجزاء الدراسة

بغرض الإحاطة بكل جوانب الموضوع وتحديد أبعاده بدقة ارتأينا الى تقسيم البحث إلى ثلاث فصول تتصدرهم مقدمة عامة حيث تم تطرق إلى:

الفصل الاول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي

المبحث الأول: عموميات حول البنوك الإسلامية والبنوك التجارية

المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل

المبحث الثالث: التمويل الإسلامي وأدواته

الفصل الثاني: دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول: عموميات حول قطاع السكن.

المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر

المبحث الثالث: أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن.

الفصل الثالث: تحليل و تقييم طرق تمويل السكن العائلي للصيرفة الإسلامية و البنوك التقليدية بين بنكي (حالة

بنك السلام وكالة المسيلة و بنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة بالمسيلة



الفصل الاول الإطار النظري للبنوك الإسلامية

والتحويل الإسلامي

❖ تمهيد

تعتبر البنوك أساس والقاعدة الاقتصادية في الدول المتطورة أو النامية على حد سواء، فهي مركز القلب من كل اقتصاد يوجد به نظام مصرفي ومالي قوي، وتزداد أهمية النظام المصرفي كلما كان متوافقا مع معتقدات المجتمعات التي تعمل فيها.

فقد أدركت الدول الإسلامية أهمية استثمار أموالها من طرف مؤسسات تستمد أساليب عملها من معتقدات الشريعة الإسلامية وترفع عنها حرج التعامل مع المؤسسات المصرفية التقليدية التي تعمل بالفوائد البنكية المتفق على أنها من الربا المحرم شرعا.

الأمر الذي عجل ميلاد البنوك الإسلامية معلنة بذلك إمكانية قيام الأعمال المصرفية بعيدا عن آلية الفوائد الربوية المحرمة شرعا فإذا كان مبدأ عمل البنوك التقليدية والتجارية يقوم على الفوائد البنكية أخذا وعطاءا فهي تأخذ الأموال من أصحاب الفوائض مقابل فائدة وتعيد إقراضها لأصحاب العجز مقابل فوائد أكبر، فإن عمل البنوك الإسلامية يعتمد أساليب جديدة ومبتكرة سواء في جانب الإيداع أو جانب الاستثمار فهي تأخذ الأموال من أصحابها عن طريق المضاربة وتعيد تقديمها إلى من يحتاجها مستخدمة في ذلك العديد من العقود الشرعية بما يضمن شموليتها لجميع المجالات وجميع القطاعات.

وللتعريف أكثر بمثل هذه البنوك سوف نتطرق إليها في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

✓ المبحث الأول: عموميات حول البنوك الإسلامية والبنوك التجارية

✓ المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل

✓ المبحث الثالث: التمويل الإسلامي وأدواته

المبحث الأول: عموميات حول البنوك الإسلامية والبنوك الربوية

تضررت اقتصاديات الدول الإسلامية وذلك إثر تطبيق النظام البنوك الربوية مما أدى إلى تخلي الكثير من أفراد المجتمع عن التعامل وفق النظام التقليدي القائم على أساس التعامل الفائدة، مما حرم الاقتصاد من أموال كثيرة الأمر الذي دفع المفكرين الاقتصاديين إلى إيجاد البديل الشرعي في المعاملات المالية.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم وخصائص البنوك الإسلامية

تعتبر البنوك الإسلامية حدثاً متميزاً وجديداً في الاقتصاد الإسلامي بصفة خاصة، وفي العالم بصفة عامة، حيث مرت البنوك الإسلامية بمجموعة من المراحل التي تخللتها جهود عظيمة تم بفضلها إعطاء عدة تعاريف لها.

أولاً: تعريف البنوك الإسلامية

هناك عدة تعاريف للبنوك الإسلامية يمكن أن نوجز أهمها كما يلي:

يعرف البنك الإسلامي هو: "مؤسسة مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم بناء

مجتمع التكافل الإسلامي ويحقق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي".⁽¹⁾

وعرف البنك الإسلامي أيضاً على أنه "مؤسسة مالية استثمارية ذات رسالة تنمية وإنسانية واجتماعية،

ويستهدف تجميع الأموال وتحقيق الاستخدام الأمثل لموارده بموجب قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية لبناء مجتمع

التكافل الإسلامي".⁽²⁾

وعرفت من قبل اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية: "بأنها تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون

إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً".⁽³⁾

(1): مكاوي محمد، "البنوك الإسلامية - نشأة - تطوير - التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، 2009، ص: 12.

(2): محمود حسن الصوان، "أساسيات العمل المصرفي الإسلامي"، عمان، دار وائل للطباعة والنشر، 2001، ص: 90.

(3): محمد محمود العجلوني، "البنوك الإسلامية - أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها البنكية"، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010، ص: 110.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

عرفها الدكتور أحمد النجار " :البنوك الإسلامية هي أجهزة مالية تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشرائع السماوية وتسعى إلى تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع، وهي أجهزة تنمية اجتماعية مالية، حيث أنها تقوم بما به البنوك من وظائف في تسيير المعاملات التنموية، كما أنها تضع نفسها في خدمة المجتمع وتستهدف تحقيق التنمية فيه، وتقوم بتوظيف أموالها بأرشد السبل بما يحقق النفع للمجتمع أولا وقبل كل شيء، و اجتماعية من حيث أنها تقصد في عملها وممارستها تدريب الأفراد على ترشيد الانفاق وتدريبهم على الادخار ومعاونتهم في تنمية أموالهم بما يعود عليهم وعلى المجتمع بالنفع والمصلحة، هذا فضلا عن الإسهام في تحقيق التكافل بين أفراد المجتمع بالدعوة الى الزكاة وجمعها وانفاقها في مصارفها الشرعية." (1).

ثانيا: نشأة البنوك الإسلامية

بعد الحرب العالمية الثانية حصلت العديد من الدول الإسلامية على استقلالها صاحب ذلك تطور فالفكر الاقتصادي الإسلامي الذي وانطلاقا من تحريم الاسلام للربا اعيد النظر في الهياكل النقدية والمالية في الدول الإسلامية بشكل يلغى فيه نظام الفوائد ويحل محله مبدأ المشاركة في الربح والخسارة، هذا المبدأ الذي جاءت البنوك الإسلامية لكي تكرسها عن طريق ممارستها لمختلف العمليات، والخدمات البنكية.

غير أنه وبعد حرب 1973 والزيادة في أسعار النفط تطورت البنوك الإسلامية تطورا ملحوظا من أجل المساعدة على استيعاب الفائض النقدي الناتج عن تلك الزيادة.

ويعود تاريخ العمل المصرفي الإسلامي الى سنة 1940 عندما نشأت في ماليزيا صناديق للادخار تعمل بدون فائدة، وفي سنة 1950 بدا التفكير المنهجي المنتظم يظهر في باكستان من اجل وضع تقنيات تمويلية تراعي التعاليم الإسلامية، غير أن مدة التفكير هذه طالت ولم تجد لها منفذا تطبيقيا إلا في مصر سنة 1963 بما يسمى "بنوك

(1): عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، " الادارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية"، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية، السعودية، 2004، ص: 85.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي

الادخار المحلية" تحت إشراف الدكتور أحمد النجار ولقد عرفت التجربة نجاحا كبيرا، وتحاولا منقطع النظير من طرف الشعب المسلم بمصر ورغم قصر عمر هذه التجربة فإنها أفادت، وبعد عشر سنوات في انطلاقة النظام المالي الإسلامي الذي بدا بالبنوك الإسلامية ثم شركات التأمين والاستثمار والتي تسلسل نشوؤها تباعا في الأقطار الإسلامية والغربية بعد أن كان النطاق الجغرافي لظهورها محصورا في الشرق العربي ودول اسيا السلامية.

فتأسس بنك ناصر الاجتماعي بنك دبي الإسلامي في الامارات العربية المتحدة سنة 1975، البنك الاسلامي للتنمية 1976، بنك التمويل الكويتي 1977، دار المال الإسلامي، فيصل الإسلامية.... الخ
هكذا استمرت البنوك الاسلامية في الظهور حتى يومنا هذا فلقد انتقل عدد البنوك الإسلامية من 34 سنة 1983 على 195 سنة 1997 الى 200 سنة 2000.

في مقابل وصل حجم الصناعة البنكية الاسلامية الى 200 مليار دولار سنة 2000 وهي تنمو بمعدل نمو 15% سنويا، وتجدر الاشارة الى أن الدول الاسلامية انقسمت إلى قسمين، منها من زاوجت بين النظامين التقليدي والإسلامي مثل مصر، الأردن، الامارات العربية، الكويت، ومنها من حاولت تغيير نظامها المالي والبنكي تغييرا جذريا يتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية مثل السودان، الباكستان، ايران. (1)

ثالثا: خصائص البنك الإسلامي.

أن البنك الإسلامي له سمات تميزه عن غيره من البنوك الأخرى سواء كان ذلك في تعاملاته أو في خدماته أو في مبادئه وأهدافه والمتمثلة فيما يلي:

1. استبعاد التعامل بالفائدة: النهج الاقتصادي في الاسلام بهذا الصدد موقف محدد وحاسم لا لبس فيه وهو

(اسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته أخذا وعطاء)، وتعد هذه الخاصية المعلم الرئيسي والأول للمصرف

(1): خديجة خالدي، "البنوك الاسلامية (نشأة، تطور، افاق)"، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة ابو بكر بالقائد تلمسان، الجزائر، 2005، ص: 6-7.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

الإسلامي وبدونها يصبح هذا المصرف ربوي آخر وذلك لأن الإسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليها.

2. توجيه كل جهة نحو الاستثمار الحلال: من المعلوم أن المصارف الإسلامية مصارف تنموية بالدرجة الأولى، ولما كانت هذه المصارف تقوم على إتباع منهج الله المتمثل بأحكام الشريعة الإسلامية. لذا فإنها وفي جميع أعماله تكون محكومة بما أحله الله والتقيد بذلك بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الإسلام مما يترتب عليه ما يلي:

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

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

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

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

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

4. إحياء نظام الزكاة: حيث تقوم هذه المصارف وانطلاقا من رسالتها السامية في التوفيق بين الجانبين الروحي

والمادي معا، لذلك أقامت هذه المصارف صندوقا خاصا لجمع الزكاة تتولى هي إدارتها، وهي بذلك تؤدي

واجبا إلهيا فرضه الله على هذه الأمة. (1)

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

5. القضاء على الاحتكار: وهو الذي تفرضه بعض شركات الاستثمار، تقوم المصارف وانطلاقاً من وظيفتها

الأساسية في التقيد في معاملاتها بالأحكام الشرعية بالقضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض الشركات

المساهمة على أسهمها فان هذه الشركات تلجأ إلى إصدار الأسهم) تمكنها من الحصول على رأس مال

جديد وإبقاء أسهم الشركة محصورة في يد المساهمين فقط، أما المصارف الإسلامية فإنها لا تصدر السندات

نظراً لأن فقهاء الشريعة قالوا بحرماتها. بل أنها وبهدف زيادة رأس المال والتوسع في أعمالها تفتح باب

الاكتتاب على أسهمها أمام جميع الراغبين في ذلك.

6. المشاركة في الأرباح والخسائر: الأساس الذي تقوم عليه المصارف الإسلامية هو المشاركة في الأرباح

والخسائر، تطبيقاً للقاعدة الشرعية "الغنم بالغرم" (الغنم يعني المكسب، والغرم يعني الخسارة)، فعلاقة البنك

مع المودعين تؤسس على أساس عقد المضاربة الشرعي، وحيث يتم توظيف الأموال أما مباشرة في مشروعات

تملكها البنوك الإسلامية أو مشاركة الغير في المشروعات. (1)

المطلب الثاني: مبادئ وأهداف البنوك الإسلامية

أولاً: أهداف البنوك الإسلامية

للبنوك الإسلامية جملة من الأهداف كغيرها من المؤسسات المالية الأخرى تسعى إلى تحقيقها، من أجل ضمان

بقائها واستمرار نشاطها في ظل المنافسة الشديدة التي يشهدها العالم عامة والبنوك خاصة، ومن أجل تحقيق تنمية

اقتصادية واجتماعية ويمكن تلخيص أهداف البنوك الإسلامية في:

1. الهدف التنموي:

البنوك الإسلامية تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تتماشى معاملاتها المصرفية مع الضوابط

الشرعية، وإيجاد البديل لكافة المعاملات لرفع الحرج عن المتعاملين معها، من خلال النواحي التالية:

(1): زهية مراد، "مرجع نفسه"، ص: 9.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

- ❖ إلغاء الفائدة وتخفيض تكاليف المشاريع وهذا يؤدي إلى تشجيع الاستثمار بالنسبة لفئة الحرفيين وبالتالي خلق فرص جديدة ومنه تتسع قاعدة العاملين والقضاء على البطالة، فيزداد الدخل الوطني.
- ❖ تنمية الوعي الادخاري وتشجيع الاستثمار، وذلك بإيجاد فرص وصيغ عديدة للاستثمار تتناسب مع قدرة ومطالب الأفراد والمؤسسات المختلفة. (1)
- ❖ العمل من أجل المحافظة على الأموال داخل الوطن، وبذلك يزداد الاعتماد على الموارد والإمكانات الذاتية الأساسية التي توظف داخل البلدان الإسلامية. (2)
- ❖ تسعى البنوك الإسلامية الى إيجاد المناخ المناسب لجذب راس المال الاسلامي الجماعي.
- ❖ تعمل على اعادة توظيف الأرصدة الإسلامية داخل الوطن الإسلامي وتحقيق الاكتفاء الذاتي له من السلع والخدمات الأساسية.
- ❖ تهتم بتنمية الحرفيين والصناعات الحرفية والصناعات الصغيرة
- ❖ تعمل على توسيع قاعدة العاملين في المجتمع والقضاء على البطالة من خلال التوظيف الفعال الموارد البنك الإسلامي
- ❖ تعمل على تأسيس وترويج المشروعات الاستثمارية سواء في الصناعة او الزراعة او التجارة
- ❖ من هنا فإن البنك الإسلامي هو اداة فعالة للتنمية بالدرجة الأولى وليس الهدف منه مجرد تجميع موال المسلمين ولكن الهدف الأساسي هو توظيفها التوظيف الأمثل والفعال في المشروعات التنموية التي تضيف للناتج القومي وتتيح للمجتمع سلعا وخدمات بحاجة اليها وبالشكل الذي يعود عائدته على كل المودع للأموال وللبنك المستثمر وعلى المجتمع. (3)

(1): عوف محمود الكفراوي: البنوك الإسلامية، مركز الإسكندرية للكتاب، (1418 - 1998)، ص: 144.

(2): محسن أحمد الحضري، البنوك الإسلامية، إثارك للنشر والتوزيع، ط 2، (1416 - 1995)، ص: 17، ص: 30

(3): خبابة عبد الله الاقتصاد المصرفي (البنوك الالكترونية، البنوك التجارية، السياسة النقدية) ، الناشر مؤسسة شباب الجامعة، مسيلة، الجزائر، 2008، ص 151.

2. الهدف الاستثماري:

تعمل البنوك الإسلامية على تشجيع عمليات الاستثمار من خلال استقطاب رؤوس الأموال، وتوظيفها في المجالات الاقتصادية وفقا لصيغ التمويل الإسلامية، وتحقيق التقدم الاقتصادي، والعمل على توفير الخدمات والاستشارات الاقتصادية والمالية للحفاظ على الأموال وتنميتها وتحقق الأهداف الاستثمارية للبنك الإسلامي في الجوانب التالية:

- ❖ تحقيق زيادات متناسبة في معدل النمو الاقتصادي بهدف تحقيق التقدم للأمة الإسلامية.
- ❖ تحقيق مستوى توظيفي مرتفع لعوامل الانتاج المتوافرة والقضاء على البطالة المقنعة.
- ❖ العمل بكافة الطرق وبشتى الوسائل على انماء وتنشيط الاستثمار (تأسيس شركات جديدة أو المساهمة في توسيع خطوط الانتاج الشركات قائمة).
- ❖ ترويج المشروعات الاستثمارية سواء لحساب الغير أو لحساب البنك الإسلامي.
- ❖ توفير خدمات الاستشارات الاقتصادية والفنية والمالية والإدارية المختلفة (ترويج، التسعير، دراسات السوق والعميل...).
- ❖ تحسين الأداء الاقتصادي للمؤسسات المختلفة سواء التي يشرف عليها البنك او التي سوف تجد نفسها مضطرة لتحسين أدائها.
- ❖ تحقيق مستوى مناسب من الاستقرار الأسعار السلع والخدمات وبما يتناسب مع مستوى الدخل. ومن هنا يكون من أحد أهم الأهداف الاستثمارية للبنك تطبيق الأسعار التوازنية العادلة.
- ❖ تحقيق العدالة في توزيع الناتج التشغيلي للاستثمار وبما يساهم في عدالة الدخل بين أصحاب عوامل الانتاج المشاركة في العملية الانتاجية. (1)

3. الهدف الاجتماعي:

(1): خبابة عبد الله، "مرجع سبق ذكره"، ص:152.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي

البنوك الإسلامية تعمل على الموازنة بين تحقيق الربح الاقتصادي وبين تحقيق الربحية الاجتماعية، وذلك بالجمع بين الأهداف العامة لأي مشروع، وتحقيق التكافل الاجتماعي من خلال:

❖ التدقيق في مجالات التوظيف التي يقوم البنك بتمويلها والتأكد من سلامتها وقدرتها على سداد التمويل
أن يحقق التوظيف مجالا لرفع مستوى العمالة، وفي الوقت نفسه يسمح عائده بتقديم خدمات اجتماعية
لأفراد المجتمع⁽¹⁾

- ❖ العمل على تطوير ثقة المواطنين بالنظام الاقتصادي الاسلامي.
- ❖ حصر كافة المستحقين للزكاة، والايصال بهم وترتيب تلقيهم لأموالهم.
- ❖ العمل على انشاء دور العلم التي تقدم خدماتها مجانا للمسلمين.
- ❖ انشاء المستشفيات والمعاهد العلمية الصحية التي تقدم خدماتها مجانا لأبناء الأمة الإسلامية.
- ❖ تأكيد جماعية العمل الاجتماعي الاسلامي وفتح مجالات الخير أمام أفراد الأمة الإسلامية.
- ❖ زيادة الالتحام والتكافل والتكاتف
- ❖ بين أفراد الأمة الإسلامية بإيجابية الزكاة من خلال اعطاء كل ذي حق حقه.
- ❖ التحقيق عن ويلات المسلمين في البلاد الإسلامية والغير اسلامية.
- ❖ ارتباط البعد الاجتماعي للبنوك الإسلامية ارتباطا شديدا بالبعد الاقتصادي التنموي لهذه البنوك.⁽²⁾

4. الهدف الارتقائي والاشباعي:

يعمل البنك على الارتقاء بحاجات الأفراد وعلى اشباعها الإشباع السليم من حيث تقديم الخدمات المصرفية
كما يعمل بشكل مستمر على استحداث ادوات مصرفية اسلامية جديدة سواء في مجالات الموارد والودائع

(1): محسن أحمد الحضيري، مرجع سبق ذكره، ص: 36.

(2): خبابة عبد الله، "مرجع سبق ذكره"، ص: 153.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

أو التوظيف الائتمان والاستثمار كما تسعى البنوك والمصارف الإسلامية إلى تجويد واتقان أداء أجهزتها وفروعها. (1)

5. نشر الثقافة والمعرفة المصرفية الإسلامية:

من خلال احياء وبعث التراث في المعاملات المالية والتجارية والمصرفية، وذلك من خلال اصدار المجلات والكتيبات اضافة الى توفير سبل التعليم والتدريب للفن المصرفي الاسلامي. (2)

ثانيا: مبادئ البنوك الإسلامية. (3)

تعتبر البنوك الإسلامية وسيط المالي الذي يضبط العمليات المالية في إطار الشريعة الإسلامية، اعتمادا على المبادئ التالية:

1. عدم التعامل بالربا اخذا أو إعطاء.
2. الالتزام التام للبنك الإسلامي بقاعدة "الحلال والحرام" عند قيامه بأعمال لاستثمارية، حيث يجب عليه تجنب استقبال الموارد المالية إذا كان مصدرها حراما، كما يجب عليه عدم تمويل الأنشطة الاقتصادية الربوية المحرمة.
3. الالتزام بالضوابط الشرعية الإسلامية خلال تقديم الخدمات المالية والمصرفية؛ كإجراء التحويلات، وتحصيل الأوراق التجارية، وشراء وبيع العملات الأجنبية.
4. استثمار الأموال في العقود المالية المشروعة والتي تتمثل بعدة باقات، ومن أهمها:
 - ✓ باقة البيوع "بيع المراجعة للآمر بالشراء، بيع السلم، بيع الاستصناع، والبيع بالتقسيط".
 - ✓ باقة الايجارات الايجارة المعينة الايجارة الموصوفة في الذمة، الإجارة المنتهية بالتملك

(1): حيازة عبد الله، "مرجع سبق ذكره"، ص: 154.

(2): حيازة عبد الله، "مرجع سبق ذكره"، ص: 153.

(3): حسن محمد الرفاعي، "مبادئ العمل المصرفي الإسلامي"، ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي الأول، نظمه مركز الشارقة الإسلامي للدراسات والبحوث المالية الإسلامية بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم، جامعة الشارقة، الامارات العربية المتحدة، ص: 2.

✓ باقة المشاركات المشاركة بتمويل الصفقة، المشاركة الدائمة، المشاركة المنتهية بالتمليك، المضاربة".

وهذا ما سنطرق اليه في الفصول القادمة.

المطلب الثالث: ماهية البنوك الربوية

أولاً: تعريف البنوك الربوية:

هي عبارة عن مؤسسات مالية، تتعامل في النقد، وكافة وسائل الدفع الأخرى، وتقوم بدور الوسيط المالي بين المتعاملين، من الافراد والشركات وتعمل على تأمين حاجات العملاء المالية، من خلال تقديم مجموعة من الخدمات المالية، ضمن مجموعة من القواعد المحلية والدولية (1)

ثانياً: خصائص البنوك الربوية

ان البنوك الربوية تمتاز بمجموعة من الخصائص، التي من خلالها يمكن تفريقها عن البنوك غير الربوية نذكر ما يلي:

(2)

❖ يقوم نظام البنك الربوي بالتعامل بالفائدة، وعمله الأساسي على الاستخدام الكبير لأموال المودعين في

مختلف عمليات الإقراض، والاستثمار، والتشغيل، مقابل فوائد ثابتة ومتفق عليها؛

❖ يقوم البنك الربوي بتجميع مدخرات الأفراد، والوحدات الاقتصادية، التي تحقق فائضا، وتستخدمها في

إقراض الأفراد، والمشاريع ذات العجز؛

❖ يتحقق الربح في البنوك الربوية، من الفرق بين الفائدة الدائنة، والفائدة المدينة؛

❖ التوجه نحو تمويل المشاريع بفائدة، حيث تسعى البنوك الربوية إلى توجيه الاستثمار، إلى المصادر التي تحقق

أقصى ربح ممكن ولا تشكل الخدمات المصرفية في البنوك الربوية موردا هاما داخلها؛

(1): دريد كامل آل شيب، "إدارة البنوك المعاصرة"، دار المسيرة للنشر والطباعة، عمان، 2012، ص: 36.

(2): أسعد حميد العلي، إدارة المصارف التجارية، مكتبة الذاكرة للطباعة والنشر، عمان، 2013، ص: 44.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

❖ تسهل على الأفراد الحصول على الخدمة المصرفية، وفي ذات الوقت جعل البنك على قدرة أكبر على جمع

أكبر كمية من الودائع، ومنح تسهيلات مصرفية، مما يترك أثراً في الاقتصاد القومي؛

❖ استئجار وتأجير النقود؛ أي العمل في تجارة النقود (وهو أساس تحريم التعامل معها) وهذا يشير إلى

المخالفة الشرعية الصريحة؛

❖ تحقق منفعة للاقتصاد، وفائدة مباشرة للمدخرين، والمستثمرين، في الظاهر فقط؛ لأن المصلحة والفائدة

الحقيقية توجد أينما وجد الشرع.

رابعاً: أنواع البنوك الربوية

1. البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية من أقدم أنواع البنوك الربوية ظهوراً، وتعرف البنك التجاري هو مؤسسة مالية، تخضع للقوانين والتشريعات المصرفية، وتهدف لتحقيق الربح؛ من خلال نشاطها المصرفي والمتمثل بقبول الودائع، وتقديم الخدمات، ومنح الائتمان والبنوك التجارية تعرف بتعاملها بالائتمان قصير الأجل، إذ أنها تقدم القروض قصيرة الأجل، وذلك ضماناً لحركة رأس مالها، وتسريعاً لمردودها المالي، وتجنباً للإفلاس. (1)

2. البنك المركزي

هو المؤسسة التي تمثل السلطة النقدية في البلاد، والتي تقف على قمة هرم النظام المصرفي، وعادة ما يتم تعريف البنك المركزي بوظائفه، كبنك إصدار النقود القانونية، كبنك الحكومة، والمستشار المالي لها، كبنك البنوك، أو كمسئول عن إدارة شؤون النقد والائتمان في الجهاز المصرفي للاقتصاد، ويعمل البنك المركزي كملجأ أخير للمصارف في السوق المالي، معتمداً على انفراده بإصدار النقود الورقية.

(1): عبد المطلب عبد الحميد، "اقتصاديات البنوك والنقود"، الدار الجامعية لنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص: 117.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والنموذج الإسلامي

فالبنك المركزي مؤسسة مصرفية تحتل مركز الصدارة في الجهاز المصرفي، ويمتلك القدرة على تحويل الأصول الحقيقية إلى أصول نقدية، عن طريق إصداره للعملة المحلية مقابل احتياطياته من الذهب، أو عن طريق بيع الذهب في الأسواق العالمية. (1)

3. بنوك الاستثمار والأعمال

بنوك الاستثمار والأعمال، أو البنوك الاستثمارية، أو مصارف الأعمال، هي مؤسسات وساطة مالية، تقوم بتجميع الأموال التي قد تتوافر لديها من المساهمين، أو خلال طرح سندات في السوق المالية، ووضعها تحت تصرف المستثمرين. (2)

4. البنوك المتخصصة

تعتبر البنوك المتخصصة نوعاً من أنواع البنوك الربوية، وتعرف البنوك المتخصصة البنوك المتخصصة هي بنوك تخصص في منح الائتمان لنوع محدود من النشاط، بحيث يقتصر عملها على هذا النشاط دون غيره مثل البنوك العقارية، والبنوك الزراعية، والبنوك الصناعية. (3)

5. البنوك الشاملة:

البنوك الشاملة هي تلك البنوك التي لم تعد تقتيد بالتخصص المحدود، الذي يقيد العمل المصرفي في كثير من الدول، حيث أصبحت البنوك تمد نشاطها إلى مختلف المجالات والأقاليم والمناطق، وبفضل هذا الانتشار والتوسع أصبحت البنوك تحصل على الأموال من مصادر متعددة، وتقوم بدورها بتوجيه تلك الموارد المالية إلى مختلف النشاطات والقطاعات، وبفضل هذا تتحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية بشكل كبير وواسع. (4)

(1): طاهر فاضل وميرال روجي سمارة، النقود والبنوك، دار وائل للنشر، الأردن، 2013، ص: 185

(2): السيد متولى عبد القادر، اقتصاديات النقود و البنوك، دار القفكر ناشرون و موزعون، عمان، 2009، ص 69

(3): طاهر فاضل و ميرال روجي سمارة، مرجع سبق ذكره، 219

(4): حسين بني هاني، اقتصاديات النقود و البنوك، دار مكتبة الكيندي للنشر و التوزيع، عمان، 2009، ص 243.

خامسا: وظائف البنوك الربوية ⁽¹⁾

- ❖ قبول الودائع والحسابات المصرفية، وتشمل الودائع المصرفية والتحويلات الجارية؛
- ❖ الاعتمادات المصرفية، وتشمل القروض المصرفية، الكفالة المصرفية وفتح الاعتمادات؛
- ❖ الحسابات الجارية؛
- ❖ العمليات على الأوراق التجارية، والعمليات على الأوراق المالية، وتشمل الإقراض بضمان الأوراق المالية؛
- ❖ ودائع الأوراق المالية..... إلخ؛
- ❖ تأجير الخزائن.

(¹): محمد عبد الخالق، "الإدارة المالية والمصرفية"، دار أسامة للنشر، عمان، الاردن، 2010، ص 41.

المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز وقد شهد حقل التمويل والاستثمار تطورات سريعة في كثير من السنوات ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل بشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال والتمويل في الواقع وسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة.

المطلب الأول: مفهوم التمويل

للت تمويل مفهوم واسع وأهمية بالغة نوضحها فيما يلي:

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

ويعرف أيضا " بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة." (2)

ويعرف أيضا: «توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع وتطوير مشروع "خاص وعام" أو كما يعرفه البعض الآخر على أنه: "إمداد المشروع أو المؤسسة على اختلاف أنواعها بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها." (3)

(1): أحمد بوراس، "تمويل المنشآت الاقتصادية"، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2008، ص 2.

(2): فتية عبد الرحمن العاني، "التمويل ووظائفه"، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان الأردن، 2013، ص 49.

(3): هشام محمد الزغبى، "الإدارة والتحليل المالي"، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص: 15.

المطلب الثاني: أنواع التمويل ومصادره

يمكن النظر للتمويل من عدة زوايا والتي ترصد من خلال أنواع التمويل: (1)

أولاً: من زاوية المدة التي يستغرقها:

- 1- **تمويل قصير الأجل:** ويقصد به الأموال التي لا تزيد فترة استعمالها عن سنة بالمبالغ النقدية التي تخصص لدفع الأجور وشراء المواد والتوسع الموسمي وغيرها من المدخلات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية والتي يتم تسديدها من الحصيلة المنتظرة للعمليات الجارية نفسها؛
- 2- **تمويل متوسط الأجل:** وتتراوح مدته من سنتين إلى خمسة سنوات موضوعه في الغالب يخص تمويل المشتريات والمعدات والآلات الخاصة بالربحية والمنتظرة من هذا التمويل والتي يتعين على وفاء القرض؛
- 3- **ج تمويل طويل الأجل:** ينشأ من الطلب الأموال لتكوين رأس المال الثابت وتزيد مدته عن خمس سنوات.

ثانياً: من زاوية مصدرها الحصول عليه: ويقسم إلى:

- 1- **تمويل ذاتي:** هو وسيلة تحويلية جد هامة وهي أكثر استعمالاً بحيث يسمح لتمويل نشاطها الاستغلالي بنفسها دون اللجوء إلى أي عميل آخر؛
- 2- **تمويل خارجي:** يكون هذا التمويل بلجوء المشروع إلى المدخرات المتاحة في السوق المالية أو عن طريق زيادة رأس مالها بطرح أسهم جديدة في السوق.

ثالثاً: من زاوية الغرض الذي يستخدم من أجله:

- 1- **تمويل الاستغلال:** يصنف إلى تلك الأموال المخصصة لمواجهة الاحتياطات والمعاملات قصيرة الأجل والتي تتعلق بتنشيط الدورة الإنتاجية في المؤسسة.

(1): يوسف حسن يوسف، التمويل في المؤسسات الاقتصادية، دار التعليم الجامعي للنشر، الإسكندرية، 2012، ص: 211-212.

2- تمويل الاستثمار: ويتمثل في الأموال المخصصة لمواجهة النفقات التي يترتب عنها خلق طاقة إنتاجية

جديدة وتوسيع الطاقة الحالية للمشروع لاقتناء الآلات والتجهيزات وما يليها من العمليات التي تؤدي إلى زيادة التكوين الرأسمالي للمشروع.

المطلب الثالث: مخاطر التمويل

تنقسم هذه المخاطر عموماً إلى ثلاث أنواع: (1)

أولاً: مخاطر مادية

وهي المخاطر التي تتلف بعض السلع المادية التي هي نتاج العمل الذي تم تمويله، وفي هذه الحالة تكون صعوبة في تسديد المبالغ التي تم اقتراضها، مما يلحق خسارة كبيرة، أي تكاليف إضافية والأمثلة على هذا النوع كإتلاف أو اختلاس السلع الموجودة في المخازن أو الموارد الأولية

ثانياً: مخاطر فنية

أن التسيير الجيد للمؤسسة يسمح بتحقيق الأهداف المتوقعة مستقبلاً أو حتى الوصول إلى نتائج أفضل ومن ثم فإن سوء التسيير من طرف مسيري المشروع يسبب في تعطيل مدة انجازه وتحمل المؤسسة تكاليف إضافية غير مرغوبة فيها.

ثالثاً: مخاطر اقتصادية

وتنقسم إلى نوعين أساسيين هما:

1- خطر تدهور حجم الطلب على المنتج النهائي أو انخفاض رقم الطلبات على النتاج ويعود ذلك إلى

عدة أسباب منها:

❖ سوء تقدير الرغبات واحتياجات المستهلكين بين نقص الخبرة وقلة المعلومات

(1): طارق الحاج ، "مبادئ التمويل"، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، الطبعة الأولى، 2010، ص:22.

❖ - المنافسة الكبيرة في السوق

❖ - وجود نقص في السلع المنتجة

2- مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وبالتالي لا يمكن انتاجه.

المبحث الثالث: التمويل الإسلامي وأدواته

يختلف التمويل الإسلامي عن التمويل التقليدي، لأن التمويل التقليدي لا يراعي أسس ومبادئ التي تقوم عليه الشريعة الإسلامية، ولذا شرعت العديد من الدول اللجوء إلى التمويل وفق للشريعة الإسلامية كبديل للتمويل الربوي، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى التمويل في الإسلام وخصائصه

المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي وأنواعه وخصائصه

أولاً: مفهوم التمويل الإسلامي

يعرف التمويل الإسلامي هو: " تقديم الأموال العينية أو النقدية ممن يملكها (البنك) إلى شخص آخر (العميل) ليتصرف فيها، ضمن أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية وذلك بهدف تحقيق عائد "مباح"، أما الاستثمار المباح فهو توظيف الأموال من قبل مالكيها في مجالات استثمارية معينة ضمن أحكام الشريعة الإسلام بهدف تحقيق الأرباح مثل الاستثمار في الأوراق المالية المباحة شرعاً أو شراء الأصول الثابتة بهدف تأجيرها أو إعادة بيعها. ⁽¹⁾

ويعرف التمويل الإسلامي أيضاً: " تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالكيها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية" ⁽²⁾

⁽¹⁾:قدي عبد المجيد، "عصام بوزيد، التمويل الإسلامي في الاقتصاد، المفهوم والمبادئ"، مداخلة في الملتقى الدولي حول: الأزمة المالية الراهنة والبدايل المالية والمصرفية للنظام المصرفي الإسلامي نموذجاً، المركز الجامعي خيس مليانة، الجزائر، يومي 5 و 6 ماي 2009، ص3.

⁽²⁾:مرجع نفسه .

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي

ويعرف أيضا بأنه: " أنه ي قام الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر إما على سبيل التبرع أو على سبل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق طبيعة كل منهما ومدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار الإداري والاستثماري" (1)

ثانيا: أنواع التمويل الإسلامي (2)

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

❖ اختيار المدير وتحديد الشروط العامة للعلاقة التي تربط معه، ومنها نوع النشاط الاستثماري ومجاله.

❖ أو اختيار الأصل الثابت الذي يتم استثماره.

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

من خلال ما سبق، يمكن القول بأن التمويل التجاري يقوم على البيع، في حين أن التمويل المالي هو تعاون بين رأس المال والعمل. وأهم ما يميز بين النوعين أن الأول لا يمكن أن يحل محل الثاني لأنه لا يسد الحاجات التي من أجلها أٌبّيح التمويل المالي، ولأنه لا يستطيع استيعاب كل الظروف التي تطرأ على عمليات التمويل.

(1):مكاوي محمد، "البنوك الإسلامية -نشأة -تطوير -التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، 2009، ص:36.

(2):عاد زهير و اخرون، "التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر دراسة حالة بنك البركة - وكالة الوادي"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير الشعبة علوم اقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2017-2018، ص:4-5.

الفصل الأول.....الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي

بالإضافة إلى هذا، يوجد نوع آخر من التمويل في الاقتصاد الإسلامي قائم على التعاون والبر والإحسان، يسمى بالتمويل التعاوني أو التكافلي، فالتعاون والبر والإحسان خصال حثت عليها الشريعة الإسلامية من أجل وحدة المجتمع ومحاربة للطبقية والفقر فيه، ونلمس هذا النوع من التمويل في أموال الهبة والوقف والقرض الحسن. وتحت كل نوع من هذه الأنواع المذكورة توجد مجموعة الصيغ التمويلية التي تختلف كل منها عن الأخرى، وهذا ما يجعل التمويل الإسلامي يغطي كافة احتياجات الممول ويمكنه من استيعاب جميع الظروف الممكنة لأي مشروع كان.

ثالثاً: خصائص التمويل الإسلامي

- 1- جذب رؤوس الأموال والعمل على توظيفه بشكل فعال وفق الشريعة الإسلامية؛
- 2- القيام بمشاريع استثمارية حقيقية تحقق قيمة مضافة مما يضمن النمو الاقتصادي؛
- 3- تأسيس وبناء اقتصاديات إنتاج حقيقية تقود عملية التنمية؛
- 4- تنمية المال بالاعتماد على عمل وعدم حبسه عن التداول لأنه يؤدي إلى حبس المنفعة عن الناس؛⁽¹⁾
- 5- توجيه المال نحو الإنفاق على المشروع: يجب أن يكون التمويل في مشاريع مباحة من وجهة نظر الشرع فلا ينفق على المشاريع المخالفة لمقاصد الشرع الحكيم والتي تؤدي إلى مفسدة الفرد والمجتمع؛
- 6- التركيز على توجيه سلوك الفرد نحو الأخلاق الفاضلة: من خصائص التمويل الإسلامي هي تربية روح الفرد على الأخلاق الفاضلة والصفات الحسنة، فهو يربي فيه صفات الأمانة والثقة بالنفس والإخلاص والإتقان في العمل مما يوفر فرص أكبر لنجاح المشروعات وبالتالي نجاح عملية التنمية.⁽²⁾

(1): رفعت فتحي متولي يوسف، "التمويل الإسلامي ومساهمته في تمويل مشروعات البنية التحتية (دراسة حالة المملكة العربية السعودية)"، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، مجلد 28، العدد 3، 2020، ص: 73.

(2): أحمد جابر بدران، "مبادئ و ضوابط ومعايير التمويل الإسلامي"، مجلة المسلم المعاصر، مجلة دولية محكمة، مجلد 12، العدد 156، بيروت، لبنان، 2015، ص: 275.

المطلب الثاني: أسس التمويل الإسلامي (1)

استناد أسس التمويل الإسلامي إلى الشريعة الإسلامية تقتضي الأحكام الشريعة الإسلامية أن يستند التمويل الإسلامي إلى ما يلي:

أولاً: العقيدة

يرتبط التمويل الإسلامي بالعقيدة الإسلامية في كل تفاصيلها ونوجزها فيما يلي:

1- أصل المال: هو الله جل وعلا فهو الخالق الكون لقوله تعالى "لَمْ يَأْتُوهُمْ مِنْ مَالِ اللَّهِ الَّذِي ءَاتَاكُمْ"

(2)

2- الاستخلاف في الأرض واعمارها: فإن ملكية البشر للمال ليست أصلية لكنها مكتسبة بالاستخلاف

وحيازتهم له مرتبطة بشروط هذا الاستخلاف التي حددها المولى عزوجل في قوله "لَمْ ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ

وَأَنفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَحْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ" (3)

ويترتب على هاته الملكية ثلاثة مفاهيم:

✓ الأول أن ملكية الأفراد هي ملكية الانتفاع؛

✓ الثاني أن الملكية محددة بحياة المالك فقط، أي عدم التصرف فيها بعد الموت وتقسّم ووفقاً لأحكام

الميراث؛

✓ الثالث أنه ليس كل الموارد يمكن امتلاكها من قبل الأفراد، تكون لصالح المجتمع ككل.

(1): لقلبي الأخضر، عبيد محمد، مبادئ التمويل الإسلامي في مواجهة الأزمات - الأزمة المالية العالمية أمودجا-، ورقة عرضت ضمن فعاليات الملتقى الوطني الأول حول النظام

المالي وإشكالية تمويل الاقتصاديات النامية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، يومي 4 و5 فيفري 2019، ص: 7-8-9.

(2): سورة النور، أية 33.

(3): سورة الحديد، أية 7.

3- **فقه المعاملات:** ينبغي الاشتراط لمزاولة مهنة التجارة أن يعلم التاجر فقه المعاملات لئلا يقع في

المحرمات من التجارة والبيع من حيث لا يشعر، فقد روي عن عمر ابن الخطاب أنه قال: " لا يبيع

في سوقنا إلا من تفقه في الدين " قال الألباني رحمه الله حسن الإسناد- أنظر صحيح الترمذي 1-

151.

4- **الأخلاق:** يتفق أغلب المفكرين على ضرورة ارتباط النشاط الاقتصادي بالقيم الخلقية التي دعا إليها

الإسلام في المعاملات، وأنها ضمان لنجاح هذا النشاط بل هي الفرق الجوهرية بين الإسلام وغيره من

النظم الوضعية، وقد ربط النبي صلى الله عليه وسلم بين الإيمان والأخلاق بقوله " إن أكمل المؤمنين

أخلاقاً وأحسنهم خلقاً"

ثانياً: استبعاد محرمات في المعاملات

1- **الربا:**

هي زيادة لا يقابلها عوض في العقود مقايضة أو أموال خاصة، أو في عقود إنشاء الديون أو تأجيلها، وقد حرمت

في جميع الأديان السماوية وهي في الشريعة الإسلامية محرمة بنص القرآن الكريم: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ

وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُّؤْمِنِينَ }. (1)

2- **الغرر:** الغرر في اللغة يعني الخطر، وهو يعني الشيء الذي يكون مستور العاقبة، أي مجهول غير معلوم،

فعن أبي هريرة: " نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر وبيع الحصاة" سنن ابن ماجه. (2)

المطلب الثالث: الفرق بين التمويل الإسلامي والتمويل البنكي الربوي (3)

هناك فروق جوهرية تميز التمويل الإسلامي عن التمويل الربوي لا سيما لما يتميز به التمويل الإسلامي من

(1): سورة البقرة، آية 277.

(2): مرجع نفسه

(3): عاد زهير و اخرون ، "مرجع سبق ذكره" ، ص:6.

خصائص لا تتوفر في التمويل الربوي.

وسيتركز الفرق بين التمويل الإسلامي والتمويل الربوي في نقاط رئيسية:

1- ملكية رأس المال:

يستمر ملك رأس المال في التمويل الإسلامي للمالك بينما تنتقل الملكية لرأس المال للطرف الآخر في

التمويل الربوي

2- الربح والخسارة:

❖ يشترك الطرفان في الربح قل أو أكثر حسب اتفاقيهما في التمويل الإسلامي، بينما لا ترتبط الزيادة التي

يحصل عليها الممول في التمويل الربوي بنتيجة ربحية المشروع ولا بحصة المستفيد من التمويل.

❖ الربح في التمويل الإسلامي ربح حقيقي لأنه ناتج عن زيادة في عناصر الإنتاج بينما في التمويل الربوي ربح

وهمي.

3- طبيعة نشاط الاستثمار:

❖ ينحصر التمويل الإسلامي بالأعمال الاستثمارية المتوقعة ربحها بينما يمكن تمويل أي نوع من الأعمال

الاستثمارية في التمويل الربوي.

❖ يقتصر التمويل الإسلامي على الأعمال الموافقة للشرع بينما يمكن تمويل أي نوع من الأعمال في التمويل

الربوي.

❖ يشترط في التمويل الإسلامي التركيز على المشاريع التي تبرز فيها عناصر الإنتاج بينما لا يشترط ذلك في

التمويل الربوي فمثلا قد يستخدمه المستفيد المال في إقراضه بالربا.

4- طبيعة التمويل:

يتم التمويل الإسلامي عن طريق النقود أو عن طريق الأصول الثابتة بينما التمويل الربوي يكون التمويل عن

طريق النقد فقط (1)

(1): مرجع نفسه.

خلاصة

لقد تطرقنا في هذا الفصل حول ماهية البنوك الإسلامية وكيفية التمويل في البنوك الربوية، وفي البنوك الإسلامية، مع التركيز على هذه الأخيرة، لما تحققة لمنافع اقتصادية واجتماعية ودينية، من خلال الإمام بكافة صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، مع إبراز مزايا التمويل الإسلامي وكفاءته على عدة مستويات.



الفصل الثاني دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل

قطاع السكن

❖ تمهيد

يعتبر التمويل السكني من ضمن المواضيع الهامة في المجال المالي في السنوات الأخيرة، وذلك لما للعقار من أهمية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، إضافة الى كونه فاعل أساسي في تحريك الدورة الاقتصادية من خلال تنشيطه للعديد من القطاعات والأسواق، كسوق العمالة ومواد البناء والأراضي والاستثمار، وتحديدًا القطاع المالي والبنكي، باعتباره قادرًا على تجميع مدخرات الأفراد وتحويلها الى قروض عقارية بفائدة، وهذا ما يؤكد ضرورة مساهمة المؤسسات المالية في توفير أشكال التمويلات المناسبة لاحتياجات هذا القطاع، لكن سرعان ما ظهرت بوادر الأزمة المالية العالمية 2008 ، والتي بينت بوضوح قصور نظام التمويل العقاري الربوي عن تقديم حلول حقيقية لتمويل القطاع العقاري حيث أشار عديد من الباحثين الى أنه يجب تحقيق شرطي تعديل معدل الفائدة الى حدود الصفر، ومراجعة معدل الضريبة الى ما يقارب 2 للخروج من الأزمة التي يعرفها الاقتصاد العالمي، وهذا ما يتطابق مع قواعد الشريعة الإسلامية المتعلقة بإلغاء الربا ومراجعة نسبة الزكاة في النظام الإسلامي، وهذا في حد ذاته اشارة بسداد قواعد الشريعة الإسلامية في عرض وسائل بديلة لمشروعة لتأمين تمويل الأصول العقارية، من خلال مجموعة من أساليب التمويل الاقتصادية والتعاونية.

المبحث الأول: عموميات حول قطاع السكن.

أن السكن هو أحد الضروريات التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها والعيش بدونها، فهو ركيزة أساسية في حياة الإنسان يحقق من خلالها الاستقرار والحياة الكريمة، وهو ما سنوضحه من خلال هذا المبحث من حيث عرض مفهوم السكن وصيغ تمويله

المطلب الأول: مفهوم العقار والسكن.

أولا: تعريف العقار من الناحية الاقتصادية:

ينظر إلى العقار اقتصاديا على أنه ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الأفراد ويخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة. (1)

يكتسي العقار أهمية بالغة بصرف النظر عن ارتباطه بعوامل مختلفة، وتختلف أهميته تبعا لطبيعة استخدامات العقار والهدف منه، وعليه يمكن أن نميز بين نوعين من العقار:

1- العقار الريفي: هو العقار الموجه للاستخدامات العامة لحياة الإنسان والنشاط الزراعي بصفة

خاصة.

2- العقار الحضري: هو العقار الموجه للاستخدامات الصناعية والسكنية والذي يلبي طلب الأفراد

والمجتمع الحضري في النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسكنية، طبقا لمخططات التوسع العمراني

سواء الكلي أو الجزئي. (2)

(1): محمد علي بيضون، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2000، ص: 97.

(2): الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، وزارة التهيئة والتعمير قانون 90/29 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 12/01/1990، ص، ص.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ثانيا: تعريف السكن

يعرف السكن على انه " المسكن على أنه المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته عيدا عن أعين الرقباء، نائيا عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته بالمقربين إليه.

(1)

إن السكن أو ما يعرف " السكنى " تعني مكان داخلي مغلق ومغطى أين تسكن بطريقة دائمة، بالإضافة أنه يعبر عن عدد من الأشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي وأسري. (2)

ويرى بعض المختصين أن مفهوم السكن قد تطور عبر الزمن نظرا لتطور الحاجات الإنسانية وتقدم المجتمعات البشرية، حيث كان ينظر إلى السكن بمفهومه الضيق باعتباره مأوى يقيم فيه الافراد، أو بناء مادي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان، أما من المفهوم الواسع فلا يقتصر على هذه العناصر، بل يشمل أيضا الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع، ولكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار، وتجمع الآراء على أن السكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة. (3)

المطلب الثاني: الإطار العام للتمويل السكني.

أولا: تعريف التمويل السكني (4)

يعرف التمويل السكني " على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات المساكن من جهة، وارتفاع تكلفة الاستثمار من جهة أخرى.

(1): ممدوح بحر، "مسكن المشترك" مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000، ص 26

(2): Perla Serfty- garzon. **chez soi, les tenitoires de l'intimité**, armand colin, paris, 2003, p 61.

(3): .: إسماعيل إبراهيم الشيخ دة، "اقتصاديات الإسكان"، دار سلسلة عالم المعرفة، الكويت، الطبعة الثانية، 2000، ص:13.

(4): زيتوني ميساء وكساسرة صبرينة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص نقدي و بنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، الجزائر، 2019-2020، ص:45.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

يمكن تعريف تمويل السكن على أنه "عبارة عن الأموال الممنوحة لغاية إقامة أو شراء الأبنية السكنية، التجارية

والصناعية مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن عقاري، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس

قدرة المفترض على خدمة الدين من مصدر مؤكد."

ويعرف أيضا أنه "عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار

حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم تنقل الملكية للعميل".

ثانيا: أهمية التمويل السكني (1)

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية،

وذلك في عدة ودائع ادخارية التي تقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسب هذا النظام

أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:

❖ يحدث قطاع السكن على النشاط الاقتصادي آثار بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد

من تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية، ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل

المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع ضوابط لعمل سوق الأوراق

المالية أضحي من السياسات الواجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة خاصة في ظل مدى تأثير قطاع

السكن على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب، وبالتالي فإن اتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل

السكني يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات

الاقتصادية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية، إذ أن

قطاع السكن مرتبط ارتباط وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار،

الإنتاج والأسعار.

(1): عرعار الباقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2009-2010، ص: 12.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

❖ كما أن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره و استقرار الاقتصاد ككل، وهذا يتطلب بالضرورة إدخال الإصلاحات الجذرية على النظام المالي التقليدي لما يتماشى مع متطلبات العصر، ويساعد على التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العملة والتطوير السريع للأنشطة المالية العالمية.

❖ كما أنه من خلال انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وتعبئة مصادر التمويل لتمويل بناء المساكن وتطوير السوق السكنية وتسيير شروط تملك الوحدات السكنية، يساعد ذلك على مواجهة مشاكل السكن والتغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن، ونظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت الحاجة إلى تشريع ينظم نوع من الائتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي تنفذ في وضع قواعده وأأسسه. (1)

المطلب الثالث: مزايا و مخاطر التمويل العقاري (2)

مثلما يوجد للتمويل العقاري مزايا توجد لديه أيضا مخاطر نوضحها فيما يلي

أولا: مزايا التمويل العقاري: للتمويل عدة مزايا نذكر ما يلي:

- ❖ له أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر؛
- ❖ التمويل قد يصل إلى نسبة 90 % من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها؛
- ❖ ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى ولو ارتفع سعر العائد في السوق؛
- ❖ إمكانية السداد المبكر للتمويل؛

(1):مرجع نفسه

(2):نحى فوزي منصور، "البيئة تنشيط السوق العقاري"، وزارة المالية ، الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية، الإسكندرية ، مصر ، ص:10.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

❖ التمويل العقاري يوفر لك حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكنك سدادده وقيمة الأقساط الشهرية.

ثانيا: **مخاطر التمويل العقاري:** للتمويل العقاري مجموعة من المخاطر وهي:

❖ عدم القدرة على دفع الأقساط مما قد يؤدي إلى التنفيذ على العقار، وقلة عدد الخبراء المتخصصين في مجالات التمويل العقاري؛

❖ عدم وجود شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني؛

❖ ارتفاع تكلفة التمويل وعدم وجود مصادر تمويلية طويلة الأجل الافتقار إلى ثقافة نظام التمويل العقاري في الجزائر، وارتفاع تكلفة البناء وعدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان.

المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر

لقد عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة ارتفاعا كبيرا في العدد السكاني و ذلك لتحسن الظروف المعيشية مما أدى الى ارتفاع الطلب على السكن و لم تسطع الجزائر من امتصاص هذا الطلب الكبير مما أدى الى ظهور بوادر ازمة السكن في الجزائر، و سنحاول في هذا المبحث معرفة واقع السكن في الجزائر .

المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر

أولا: السياسة السكنية في الجزائر خلال الفترة (1962 – 1989).

1- فترة ما بعد الاستقلال والمخطط الثلاثي (1962-1969)

ولتوضيح وضعية إنجازات هذا القطاع ونوعيته الموروثة من الاحتلال الاستعماري والذي تميز بهشاشته، وعدم صلابته الذي كان يقيم فيها الجزائريين خلال فترة ما بعد الاستقلال أي ما بين 1962 و 1967 ، حيث كانت الحظيرة السكنية الموروثة على عهد الاستعمار لا تتعدى 220.000 وحدة سكنية أغلبها قديمة وعادية وغير صلبة ووصل

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

عدد السكان الجزائريين سنة 1962 إلى 9.870.000 شخص هذا إضافة إلى وجود نصف المساكن المشغولة لا تتوفر فيها الشروط الضرورية للصحة وثلاثة أرباع منها لا يحتوي على كهرباء ولا غاز ولا ماء، التي عرفت فيما بعد بتكثيف الجهود من أجل ترقية قطاعات الاقتصادية التنموية الأخرى كالزراعة، الصناعة والمالية وهذا لضرورة سد الفراغ الذي تركته الهيئات الاستعمارية، وقد عرف النشاط السكني للفترة الممتدة بين 1962 إلى غاية سنة 1967 نوع من الاهتمام في عملية تنشيط خاصة بإتمام البرامج السكنية قيد الإنجاز ولتي تكفلت الدولة بتمويلها.

(1)

وخلال فترة المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري، بتكلفة قدرت ب 160 مليون دج، و 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13.943 سكن لم ينجز، أي نسبة إنجاز قدرت ب 28 % وهي نسبة ضعيفة إذا قورنت بمجموع عدد السكنات الحضرية المبرمجة خلال هذا المخطط وقدرت 34.098 سكن، وربما تعود أسباب هذا العجز إلى الوضع الاقتصادي والاجتماعي المتدهور، قلة المؤسسات الانجازية، وضعف الخبرة والتجربة في القطاع، وكذلك إعطاء الأولوية للقطاعات الاستراتيجية كالصناعة، الزراعة، وحتى السياسية خاصة انه هذا الفترة تميزت بترتيبات حكومية جديدة جراء تغيير النظام، أما السكنات الريفية في هذه المدة عرفت نفس الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأسباب تقريبا إلا أن طبيعة إنجاز السكنات عرفت تحسنا في هذه المرحلة من المخطط الثلاثي، حيث سجلت جهود وتدخل من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظرا لخصوصيته وارتباطه بالاستراتيجية السياسية لتنمية قطاع الزراعة والحد من النزوح الريفي نحو المدن.

(2)

2- فترة المخطط الرابعي الأول والثاني 1970-1979 (3)

(1) Rachid Hamidou, Le logement un défi, Office des publications universitaires, Algérie, 1988, P 84-85.

(2) Zitari Samia : étude analytique et économétrique du marché du logement, Thèse pour l'obtention de magister option économétrie, institut des sciences économiques, université d'Alger, Algérie, 1994, P 86.

(3) Guelieb Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, Algérie, 1996-1997, P 05.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

اتخذت الدولة بعض الإجراءات من أجل البحث عن مصادر جديدة فيما يخص تمويل السكنات، نظرا لقلّة الموارد المالية للدولة والتي لم تستطع أن تتحمل عبأ تمويل السكنات كما كان سائدا من قبل وذلك ابتداء من المخطط الرباعي الأول، ومن بين هذه الإجراءات:

❖ صدور تعليمة وزارية سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي:

✓ الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 0.01 %

✓ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: - CNEP بنسبة 50 % على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4,75 %.

❖ صدور تعليمة وزارية أخرى في أواخر سنة 1973 مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم "السكن الاجتماعي المخطط" وأنشأت مؤسسات خاصة للإشراف على انجاز وتسيير هذه السكنات تعرف بـ "ديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974.

❖ كما شهدت الساحة الاقتصادية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1979 اهتمام أكبر وتنمية واسعة شملت جميع القطاعات الحيوية وحضي قطاع السكن باستثمار متنوع وهذا بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل وترقية هذا القطاع إلى جانب الموارد التمويلية من ميزانية الدولة.

3- فترة المخطط الخماسي الأول والثاني 1980-1989

أما فيما يخص السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فإنها لم تختلف كثيرا عن الاهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول بل هي تكملة له، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42 % ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، وهو قطاع تتميز

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

مخططاته بالبرامج السابقة، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % ولقد كان من أولويات هذا المخطط الخماسي الثاني في هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن الاهتمام بتجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق الخاصة بها من جهة والتشغيل الأقل للمساحات الفلاحية وذلك لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة من جهة أخرى (1)

4- السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات والمخططات الخماسية

تميزت هذه الفترة باهتمام جديد هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري والتي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن عبر إشتراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها بعدها تحمل الصندوق مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات السابقة، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 56 مليار دج في مارس 1995 وهذا ما جعل عبئ تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية (2)

لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة، ويمكننا تقسيم هذه المرحلة إلى قسمين الأول مخطط خماسي أول 2005-2009 ومخطط خماسي الثاني 2009-2014 وأهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار، وضع مراسيم تنفيذية جديدة لبعض الأنماط السكنية المتواجدة لتخطي بذلك العراقيل التي عرفها ولا يزال يعرفها هذا القطاع الحساس، وقد

(1): 2. محمد بلقاسم حسن بملول: سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 19

(2): عيسى بوراوي، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، الجزائر، ص: 59.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة، بمقتضى المرسوم 01-115 المؤرخ في 23-2001 حيث لم تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه قرابة أربع عشرات، هذه الصيغة الجديدة يصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال مساهمته النسبية في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه العملية إقبال المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة ومبالغ مالية معقولة، وظهرت صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من طرف الدولة، وذلك بصدور المرسوم 396 المؤرخ في 07-08-2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال . (1)

المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن (2)

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير السكن، وذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي والجانب الاجرائي.

أولا: الجانب التنظيمي

هيكلية، تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته هي تمويل السكن، هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي:

1- السياسات الاقتصادية والمالية بصفة خاصة

(1) عيسى بوراوي، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر "، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، الجزائر، ص: 59.

(2) ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن- دراسة حالة بنك الاحتياط و التوفير-"، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2005، ص: 60-63.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

تركز على مبادئ أساسية لتفعيلها، حيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي، فيما يخص السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه السياسات.

2- الهيكلة المالية:

يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، هي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع والتوجيهات والمتابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

3- القوانين العقارية ومدى فعاليتها: تتوقف بدورها على العوامل الآتية:

- ❖ التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، تخطيط عمراني فعال.
- ❖ تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة
- ❖ مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

ثانيا: الجانب الاجرائي

يمكن لدولة أن تلعب دورا رئيسيا في الترقية وتوفير السكن اللائق ومن رفع مستوى المعيشة وأن تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي والعقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا. وأغلب السياسات التي تنتجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

1- تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض

حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

هذا الإجراء أي تحديد سقف لمعدلات الفائدة يكون له تأثير على مستويات العرض والطلب على القروض السكنية. (1)

2- ضمانات الدولة

لتحقيق الشروط التي قد يلجأ لها الممول في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للتمويل وخاصة ذو الدخل الضعيف أو المتوسط، وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاستيراد من قبل المقترضين تقريبا معدومة. لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطرة والتكاليف المتعلقة بها، فالمقترضون معرضون لحالات عدم السداد لسبب أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز.

3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين

يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجئون للاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

4- تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل أو الاقتراض من السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة اقتراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن.

وفي كل الحالات فإن الدولة بواسطة وكالاتها تقوم بدور الوسيط المالي. (2)

(1): مرجع نفسه

(2): مرجع نفسه

المطلب الثالث :الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن⁽¹⁾

عرف التمويل السكن تعزيزا ملحوظا وتطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد، وبالرغم من ذلك دامت العناية المسطرة "أفضل تمويل لأفضل اختيار" مراعين المواقع الاجتماعية والاقتصادية لأزمة السكن في الجزائر، إلا أن الجزائر أدخلت منذ فترة قصيرة إصلاحات في قطاع السكن ومن بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة ومساعدة في توسيع وتسهيل منح القروض العقارية إلى جميع البنوك، الخاصة منها والعامّة إلى إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية ومن بين هذه الإجراءات ما يلي:

أولا: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

إن تفاقم أزمة السكن وتوسعها في الجزائر والعجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتعددة على تمويل السكن، كان لابد من إنشاء مؤسسات متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، فجاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني

تعريف شركة إعادة التمويل الرهني S.R.H هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون النقد والقرض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، والبنوك، وشركات التأمين.

لقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني S.R.T كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي من سنة 1998 وأعطيت لها الصلاحية لإعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك.

ثانيا: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI

(1):براهمي فيروز، " دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم"، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الشعبة: العلوم الاقتصادية. التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، الطبعة الأولى، 2018، ص:36-38.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

عند منح البنك للقرض الخاص بالسكن فإنه يطلب ضمان وأول ضمان يطلبه هو عقد الرهن العقاري المتعلق بالعقار المراد تمويله، ورغم توفر هذا الشرط إلا أن البنوك بقيت متخوفة من التعامل بالقروض العقارية، بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بسبب تدهور قيمة العقار المرهون مثلاً، وعدم قدرته على تغطية مستحقات القرض في حالة إعسار المقترض .⁽¹⁾

1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري : " SGCI " هي مؤسسة اقتصادية وعامة ذات أسهم أنشئت في 15 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دج، بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 ولها نوعان من المساهمين:

❖ المساهمون البنيكون: والممثلين في البنك الوطني الجزائري BNA ، القرض الشعبي الجزائري CPA ، بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR ، صندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ، البنك الجزائري الخارجي BEA .

❖ المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات SAA ، الشركة الجزائرية للتأمينات CAA ، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR ، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CCT .

2- النشاط الرئيس ي للشركة يتمثل في إعادة نشاطاتها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو للحصول ولتحديد البناء الذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية للسماح للبنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض، تمنح الشركة ضمان القرض العقاري للبنوك.⁽²⁾

(1):مرجع نفسه

(2):مرجع نفسه

المبحث الثالث: أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن.

ان ضرورة على البنوك الإسلامية في البلاد الإسلامية، تقوم بتقديم خدمة تمويل السكن العائلي، ويدخل من ضروريات في وقتنا الحاضر ما يشهده العالم من أزمة سكن

المطلب الأول: تمويل قطاع السكن بالمشاركة.

أولاً: تعريف المشاركة:

المشاركة هي أسلوب تمويلي يشترك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال اللازم للمشروع، ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما (1)

ثانياً: دور المشاركة في التمويل السكن :

يمكن لعرض الشركة أن يكون ذو دور مهم في التمويل العقاري عن طريق شركة الملك والمشاركة المتناقصة، فشركة الملك تصلح بنوعيتها الاختياري والإجباري كوسيلة للتمويل العقاري، وتكون الملكية هنا بحسب نسبة المشاركة، قد يكون ذلك في العديد من الحالات كالاتشارك في شراء عقار مع احترام شركة الملكية، أو الاشتراك في شراء مبنى متعدد الطوابق، أو قطعة أرض فضاء لبنائها، كما يمكن أن تقدم البنوك العقارية لأصحاب مشروعات استصلاح الأرض أو تشييد المساكن، ولكن على سبيل الاقتسام معهم بالنصف أو الثلث حسب الاتفاق، أما عن أسلوب الثاني والمتمثل في المشاركة المتناقصة، فيكون بالاتفاق بين البنك والعميل بشراء البيت مع تنازل البنك عن حصته تدريجياً للعميل مقابل سداد ثمنها دورياً، وذلك خلال فترة مناسبة يتفق عليها، وعند انتهاء عملية السداد يتم انتقال ملكية حصة البنك كلية إلى ذلك العميل (الشريك)، ويعتبر تطبيق هذه الصيغة مصدر لتحقيق عوائد معتبرة للبنك،

(1): بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011، ص 77

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

كما أنها تسمح بمنح التمويل أكبر عدد ممكن من طالبيه فضلا عن شرعيته وموافقته لأحكام الشريعة الإسلامية. وهي تتم وفق المراحل التالية:

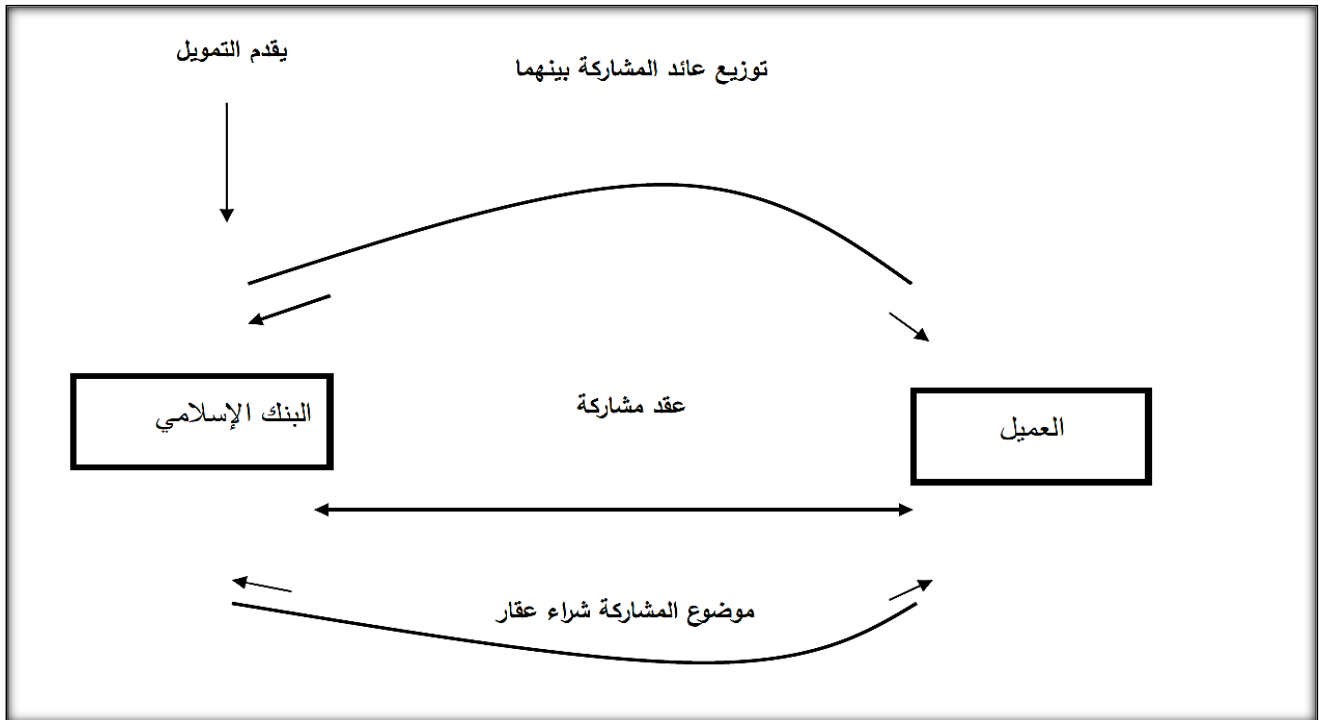
❖ يقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشتري العميل السكن، وتكون ملكيته مشت ركة بين المصرف والعميل.

❖ يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يحدد فيه قيمة الإيجار ومدته، وكيفية السداد.

❖ يشتري العميل المسكن تدريجيا، وتتناقص قيمة الأقساط تدريجيا مع تناقص حصة المصرف، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل

و يمكن توضيح العلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك في الشكل الموالي

الشكل (1-2): العلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك



الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

المصدر: حسين حسين شحاتة، "صبيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية"، جامعة الأزهر، مصر، ص:5.

ثالثا: التطبيقات المصرفية لأسلوب المشاركة:

- 1- تعتبر المشاركة الأسلوب المناسب للاستثمار الجماعي في حياتنا الاقتصادية المعاصرة، حيث تستخدمها البنوك الإسلامية للمساهمة في رأس مال مشروعات جديدة أو قائمة، كما أنها تقدم من خلالها جزءا من تكاليف المشروعات يعادل نسبة مشاركتها في التمويل.
- 2- يوفر هذا الأسلوب السيولة الكافية للعملاء على المدى الطويل و هي تمثل طرفا مشاركا فعالا، في المشروع إذ تساهم في تحديد طرق الإنتاج، و في ضبط توجهات المنشآت كما أنها تتابع و تراقب الأداء و تشارك في نتائج النشاط، من ربح أو خسارة. دون أن تثقل كاهل العميل بديون والتزامات مالية، يكون مجبرا على تسديدها في كل الأحوال.
- 3- وتصلح المشاركة المتناقصة تمويل المنشآت الصناعية والمزارع والمستشفيات و كل ما من شأنه أن يكون مشروعا منتجا للدخل المنتظم. وهي تعتبر الأسلوب المناسب الصحيح لكافة عمليات الاستثمار الجماعية في عصرنا الحاضر. (1)

المطلب الثاني تمويل قطاع السكن بالبيع (التجارية).

الفرع الأول: أسلوب التمويل بالمراجحة.

أولا: تعريف المراجحة: هي من صبيغ التمويل في الأمد القصير، تعرف على أنها تلك البيع التي يزيد فيها سعر البيع عن سعر الشراء الأصلي للمبيع، ويكون الهدف منها هو تحقيق هامش ربح، وتتجسد صيغة التمويل بالمراجحة في

(1):زهية مزاد، "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبية تخصص " مالية المؤسسة"، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف مبلة معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2019، ص:60.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

عقد قانوني يكون طرفيه كل من المصرف الإسلامي الذي يعمل على توفير المتعاقد عليه والعميل طالب التمويل من خلال صيغة المراجعة ومحل العقد المتعاقد عليه والممثل في الأصل أو السلعة المطلوبة (1)

ثانيا : دور عقد المراجعة في التمويل العقاري

يستخدم هذا النوع من البيوع في المصارف الإسلامية تحت اسم بيع المراجعة للأجر بالشراء في قطاعات ومجالات مختلفة كقطاع العقاري والصناعي والزراعي، ويمثل التمويل بالمراجعة الجانب الأكبر من الاستثمارات فيها، وقد تصل إلى أكثر من 80% من حجم الاستثمارات في بعض المصارف الإسلامية. وقد سجلت البنوك في هذا المجال نجاحا معتبرا في توفير العديد من السلع ومن بينها المساكن، كما أنه صدر معيار محاسن بيع المراجعة عن هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، كما أصدرت بعض الدول كمصر على سبيل المثال قوانين تسمح لشركات التمويل العقاري للوحدات وبيعها مراجعة بالتقسيط للعميل. (2)

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية : (3)

❖ يوقع العميل مع البنك عقد مراجعة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضماناً

لالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن

الأساسي للمسكن وهامش ربح البنك والتمن الإجمالي.

❖ يشتري البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن

للعامل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها البنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن

العقار لصالح البنك.

(1): بن إبراهيم الغالي ، "مرجع سبق ذكره"، ص: 82.

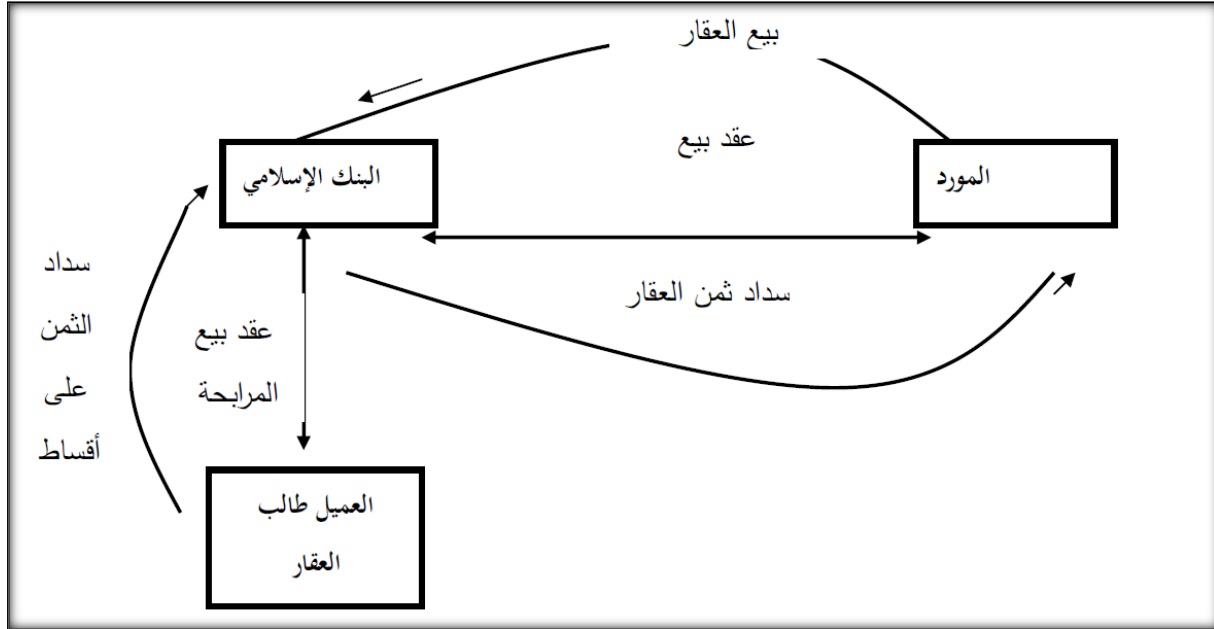
(2): مكايي محمد، "البنوك الإسلامية - نشأة - تطوير - التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، 2009، ص: 12.

(3): منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009 : ص 27.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

و يمكن توضيح البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بيع المراجعة للآمر بالشراء في الشكل الموالي:

الشكل (2-2): العلاقة التعاقدية لصيغة بيع المراجعة للآمر بالشراء



المصدر: حسين حسين شحاتة، "مرجع سبق ذكره"، ص: 9.

الفرع الثاني: أسلوب التمويل الاستصناع.

أولاً: تعريف الاستصناع: يمكن تعريف الاستصناع بأنه عقد تتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقاً مواصفات تم الاتفاق عليها، ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن للبنك أن يعهد ذلك العمل أو جزء منه لجهة أخرى تتخذه تحت إشرافه ومسؤوليته. ⁽¹⁾

ثانياً: الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الاستصناع: يمكن استخدام صيغة الاستصناع في التمويل العقاري، ويفضل استخدام الاستصناع الموازي ليتماشى وفق متطلبات نوعية هذا التمويل وفيما يلي أهم خطوات لعملية تطبيقها: ⁽²⁾

1- شخص لديه قطعة أرض ويريد إقامة مبنى عليها واتفق مع مقاول لبنائها بمبلغ معين ولكن ليس لديه تمويل.

⁽¹⁾ شوقي بوقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن 2013، ص 111.

⁽²⁾ زهية مزاد، "مرجع سبق ذكره"، ص: 73.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

2- تقديم هذا الشخص إلى مؤسسة مالية بطلب لإقامة المبنى بموجب عقد الاستصناع.

3- تتفق المؤسسة المالية مع المقاول في عقد الاستصناع الموازي لإقامة المبنى بالمبلغ المحدد أو أقل منه حسب

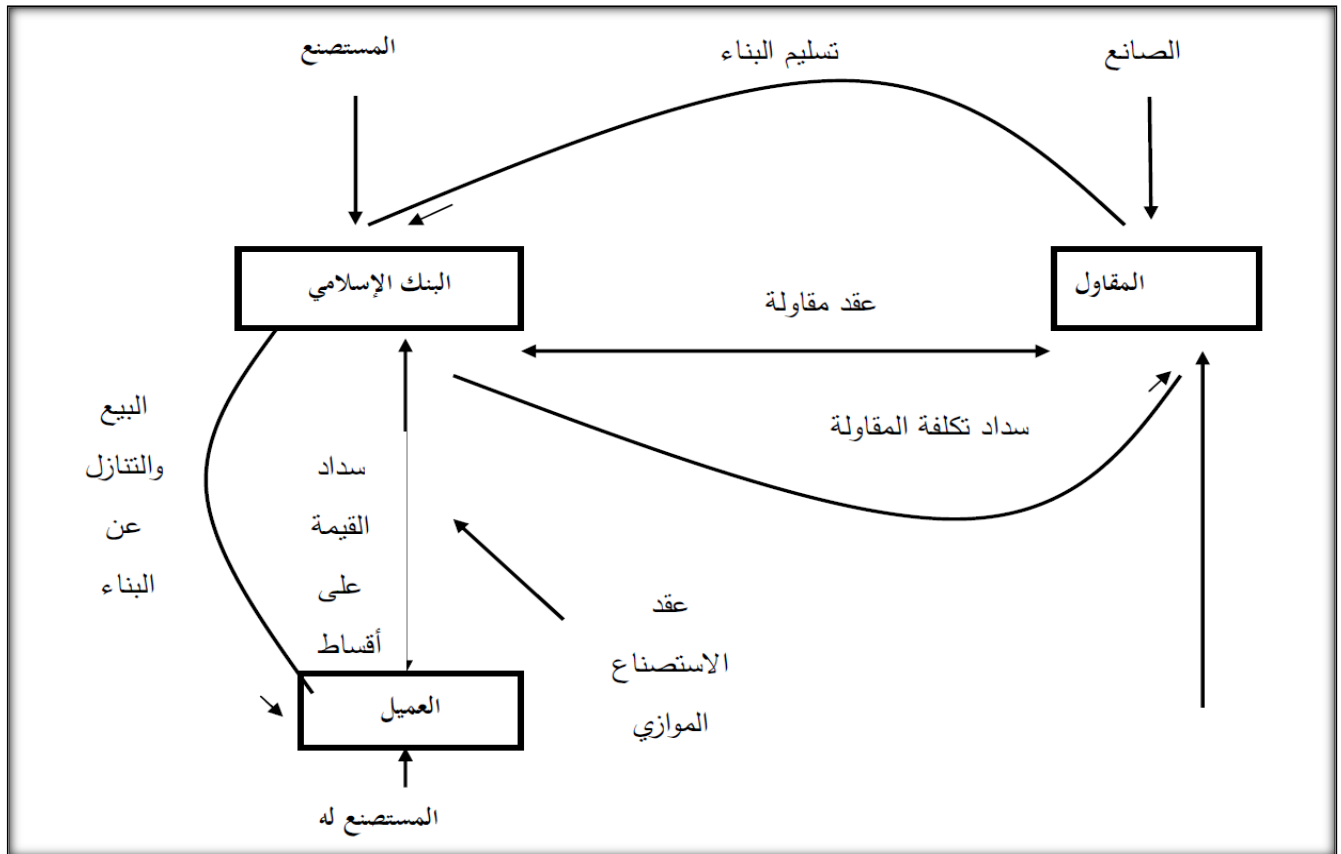
المساومة التي تجريها مع مقاولين آخرين.

4- تتفق المؤسسة المالية مع صاحب المبنى المطلوب إقامته على أن يسدد لها المبلغ على أقساط ويراعي في

تحديده تحقيق هامش ربح للمؤسسة إلى جانب الزيادة مقابل الأجل.

الشكل الموالي يوضح الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الاستصناع

الشكل (2-3): الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الاستصناع



المصدر: حسين حسين شحاتة، "مرجع سبق ذكره"، ص: 12.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

الفرع الثالث: أسلوب التمويل بالسلم.

أولا : يستخدم في مجال الاستثمار العقاري عن طريق بيع الوحدات قبل إنشائها وتسليمها بعد الانتهاء منها،

ويمكن تنفيذ ذلك بالتعاون مع الشركات العقارية وبيع الوحدات السكنية بعد ذلك. (1)

ثانيا: الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب السلم (2)

يتم التمويل عن طريق السلم وفق الإجراءات التالية:

1- يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين ويرغب في قيام المصرف بتوفير السيولة النقدية

اللازمة للمشروع ونوع المنتج الذي يقوم بإنتاجه ، علي أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوي للمشروع يحدد

فيه مبلغ السيولة المطلوب.

2- يقوم المصرف بتقييم جدوي المشروع المطلوب تمويله ، ونوعية السلع التي يقوم المشروع بإنتاجها ، وفي حالة

الموافقة عليه يقوم المصرف بشراء السلع التي يقوم المشروع (المصنع) بإنتاجها وتحديد موعد الاستلام ودفع

قيمة البضاعة حالا.

3- يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (المصنع) وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوي المشروع وبعد

الانتهاء من الإنتاج يقوم بتسليم البضاعة للمصرف وفق الشروط المتفق عليها.

4- حتى يقوم المصرف ببيع تلك البضاعة فأن لديه بديلين وهما:

✓ بيع البضاعة قبل الاستلام عن طريق عقد السلم الموازي للتجار علي أن يحدد موعد التسليم بعد الاستلام

من العميل ، ويكون ذلك بسعر أكبر من سعر الشراء من العميل وأقل من سعر السلعة في السوق حتي

يوفر ميزة للمشتري.

(1):عبيد نجوى، درار هندا، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، قسم العلوم التجارية، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016 ، ص 26

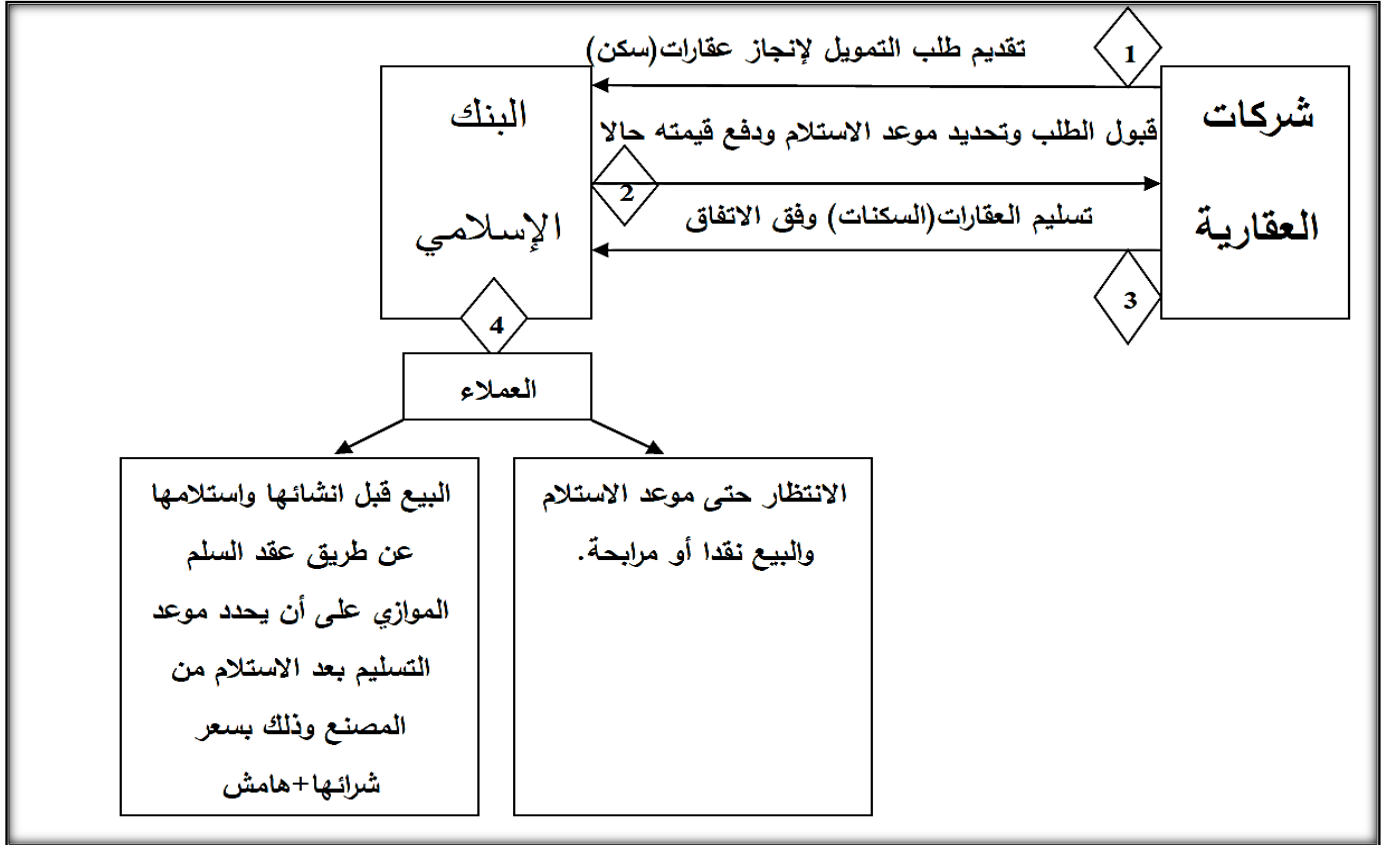
(2):زهية مراد، "مرجع سبق ذكره"، ص:76.

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

✓ الانتظار حتي موعد استلام البضاعة ثم بيعها نقداً ببيع (مساومة)، أو عن طريق بيع المراجعة

و الشكل الموالي يوضح الطريقة العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب السلم

الشكل (2-4): تمويل قطاع السكن بأسلوب السلم



المصدر: زهية مراد، مرجع سبق ذكره، ص: 77.

المطلب الثالث: تمويل قطاع السكن بالإجارة.

أولاً: تعريف الاجارة

الإجارة اسم للأجرة، وتعني الأجرة في اللغة الأجر والثواب والمكافأة والعوض، وهي الجزء على العمل والعوض عن

منفعة، والإجارة في الاصطلاح تعني تمليك منافع مباحة لمدة محددة مقابل عوض مادي معلوم. (1)

(1): محمد محمود عجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها، دار المسيرة للطباعة والنشر، 2017 الأردن، ص 26

ثانيا: أنواع الاجارة

ونميز فيها بين:

1- التأجير التشغيلي: تقوم بموجبه البنوك الإسلامية بتأجير معدات وآلات لمن يطلب خدماتها في القطاعات

الزراعية والصناعية والخدمية بصفة خاصة وفق عقد الإجارة بمدة زمنية معينة، وتتمثل أهم خصائصه فيما

يلي:

✓ لا تغطي فترة التعاقد لتأجير الأصل طول العمر الاقتصادي له، وإنما تغطي جزء منه فقط، ومن ثم فإن

المؤجر لا يستهلك قيمة الأصل كاملا.

✓ يكون المؤجر هو المسئول عن الصيانة وأجراء التأمين على الأصل المستقل.

✓ لا يكون للمستأجر في هذا النوع من التأجير فرصة اختيار شراء الأصل في نهاية مدة التعاقد.

2- التأجير التمويلي: هو الحصول على أصل من الأصول للانتفاع به واستخدامه وحيازته لفترة زمنية معينة

للحصول على منفعة معينة من المنافع، مقابل ما يحصل عليه المالك (المؤجر) من تدفقات نقدية (أقساط

الإيجار) من المستأجر من إمكانية تملكه. ⁽¹⁾

ثالثا : خصائص الاجارة

وتتمثل أهم خصائصه في:

✓ تتم عملية التأجير بعقد غير قابل للإلغاء.

✓ تبقى ملكية الأصل للمؤجر (لبنك) وحق الانتفاع للمستأجر (العميل) مقابل دفعات إيجارية تغطي على

مدى فترة التعاقد الأموال المدفوعة في شراء الأصل مضاف إليه هامش ربح مناسب.

✓ تكاليف الصيانة والتأمين على عاتق المستأجر

(1): بن ابراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 66

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

يتضمن العقد عادة في هذا النوع اتفاقا على شراء الأصل من طرف المستأجر لان مدة الإيجار تساوي تقريبا العمر الإنتاجي لهذا الأصل.

ثالثا: دور عقد الإجارة في التمويل العقاري:

يعتبر عقد الإيجار ذو أهمية اجتماعية فهو وسيلة للحصول على السكن المناسب لمن لا تسمح إمكانياته المحدودة من تملك سكن خاص، من الناحية الاقتصادية، يعتبر الإيجار أحد أدوات الاستغلال الاقتصادي للثروة العقارية. يتم استغلال الإجارة في التمويل العقاري عن طريق الإجارة التشغيلية بطريقتين:

✓ إما عن طريق إنشاء شركة عقارية يكون غرضها إنشاء المباني، ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل دفعات شهرية.

✓ أو أن تصدر شركة استثمار سندات إجارة تجمع بموجبها مبالغ من المدخرين واستغلالها في إنشاء عدة مباني تقوم بتأجيرها، بشرط مشاركة حملة السندات في الحصول على قيمة الإيجار الدوري بعد خصم تكاليف إدارة العقار

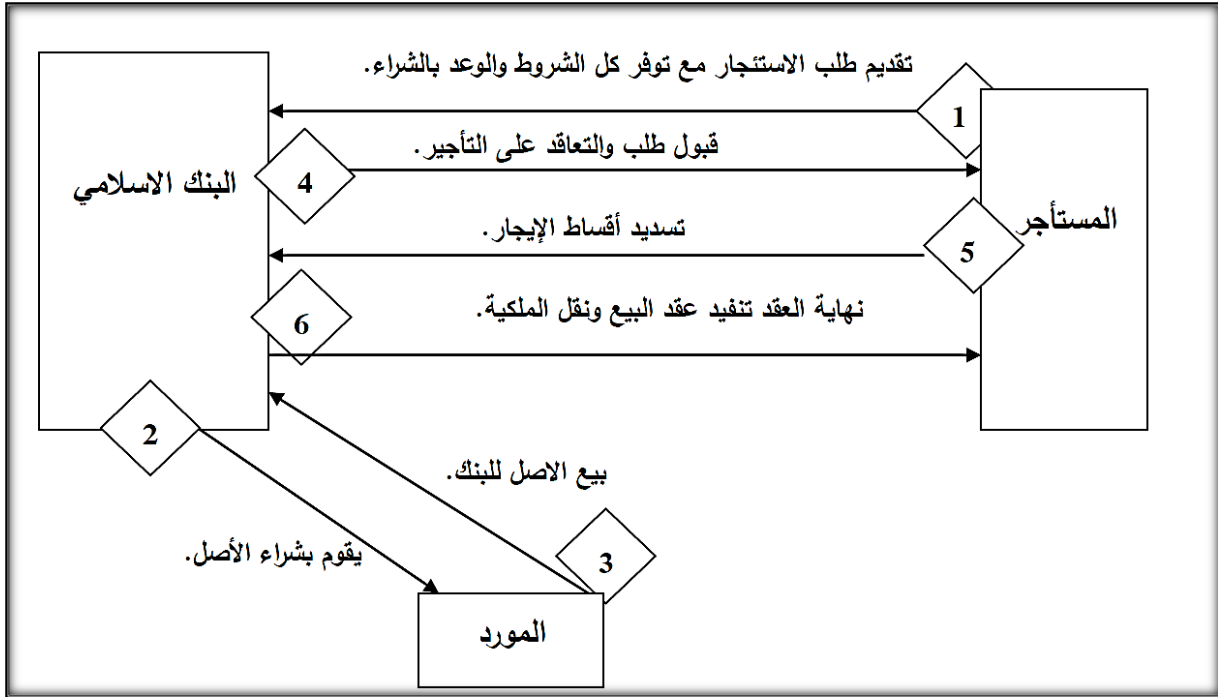
أما بالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك يمكن أن يتم ذلك عن طريق قيام مؤسسة مالية بشراء أو إنشاء مبنى بهدف تأجيره للغير مقابل قسط إيجار ذو قيمة منتظمة ومحددة، وهذا ما يسمح باسترداد قيمة الأصل وعائد مناسب مع كل قسط إلى حين انتهاء مدة الإيجار فتنتقل ملكية المبنى إلى المستأجر.

ومن الناحية الشرعية يجوز لمالك المبنى الأصلي أن يدير المبنى ويمارس عليه مختلف التصرفات الشرعية كبيعه للآخرين أو بمشاركتهم فيه بشرط علمهم بمختلف الالتزامات الخاصة به. (1)

الشكل (2-5): عقد الإجارة في التمويل العقاري

(1): سليمان ناصر، تطوير صنع التمويل القصر الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية الثرات، غرداية الجزائر، 2002، ص 11

الفصل الثاني..... دور وأساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن



المصدر: زهية مراد، مرجع سبق ذكره، ص: 83

❖ خلاصة

تعتبر أزمة السكن من أعقد الأزمات التي نالت من المجتمعات ومنها المجتمع الجزائري، الذي لا يزال يعاني ويلاّت الأزمة وتبعاتها، بالرغم من الجهود التي بذلتها الدولة من خلال مخططات التنمية السكنية منذ الاستقلال، التي لا ننكر ضخامتها ولا اهتمامها الكبير بالقطاع، لكن العراقيل التمويلية و التسييرية خاصة، حالت دون بلوغ الأهداف المسطرة. إلا أن الأسلوب الإسلامي من خلال صيغه التمويلية أثبت نجاحه في عديد الدول التي طبقتة خاصة عقدي السلم والاستصناع، الذي يتماشى مع إمكانيات وظروف طالبي السكن محدودي الدخل من جهة، ويحقق أهداف البنك الممول من جهة أخرى، أما عن حالة الجزائر فالتخوف من الوضع الذي ستؤول إليه البنوك الكلاسيكية التي هي عمومية في أغلبها، حال دون دخول الأساليب الإسلامية أروقة الاقتصاد الوطني.



الفصل الثالث دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام

وبنك الوطني الجزائري

❖ تمهيد

إن 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.

حاولنا من خلال هذا الفصل وبالتقريب من بنك السلام الإسلامي على مستوى فرع " المسيلة " والبنك الوطني الجزائري وكالة المسيلة، أن نقوم بدراسة شاملة تطرقنا من خلالها لمقارنة طريقة عمل البنكين في تمويل سكن عائلي جماعي.

ومن أجل المام حيثيات المقارنة بين التمويل البنكي الإسلامي والربوي للسكن فما بتقسيم هذا الفصل الى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: التعريف ببنك السلام وبنك الوطني الجزائري وكالة المسيلة

المبحث الثاني: تحليل معطيات للتمويلات السكنية المقدمة من طرف بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية مقارنة بين طلب قرض من أجل اقتناء مسكن عائلي في بنك السلام

وبنك الوطني الجزائري

المبحث الأول: التعرف بينك السلام وبنك الاحتياط والتوفير وكالة المسيلة

تعددت المؤسسات البنكية في الجزائر واختلفت بين مؤسسات تقوم بتقديم خدمات مصرفية تقليدية وأخرى توفر خدمات تتوافق والشريعة الإسلامية، واخترتنا لدراستنا مصرف السلام الجزائر وبنك الاحتياط والتوفير فرع المسيلة، وسوف نتطرق في هذا المبحث لتقديم مصرفي محل الدراسة

المطلب الأول: تقديم بنك السلام

أولاً: التعرف بالبنك السلام

مصرف السلام - الجزائر، بنك شمولي يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته. كثمرة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاوله نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة. إن مصرف السلام - الجزائر يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق، والمتعاملين، والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد. (1)

بدأ بنك السلام الجزائر مزاوله نشاطه برأسمال قدر ب 7,2 مليار دينار جزائري سنة 2009، أما مجموع أصول المصرف فتقدر ب 40.575.207 ألف دينار جزائري سنة 2010 وذلك بهدف تلبية متطلبات العملاء من خلال دعم احتياجاتهم في مجال الاستغلال والاستثمار والادخار، وذلك عن طريق تقديم منتجات مصرفية عالمية ومطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، فمنذ مزاوله نشاطه سجل نتائج في تطور مستمر، حيث مقارنة لسنتي 2012-2013 نجد أن:

(1): الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com> تاريخ الاطلاع: 2022/05/12 على الساعة 13:15

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

- صافي الأرباح تطور بنسبة 13%

- مجموع الودائع بنسبة 23%

- إجمالي إيرادات العمليات حقق نمو بنسبة 34%

- حقوق المساهمين زادت بنسبة 11% علاوة على ذلك نسجل تحسن العائد على الودائع بشكل ملحوظ،

حيث سجل في الثلاثي الرابع لسنة 2013 نموا بنسبة 48، 4%⁽¹⁾.

ثانيا: مهمة البنك

اعتمد البنك أرفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء.

ثالثا: رؤية البنك

يسعى البنك إلى الريادة في مجال البنوك الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية وتقديم خدمات ومنتجات بنكية مبتكرة ومعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

رابعا: منتجات وخدمات البنك

يقترح بنك السلام - الجزائر- مجموعة خدمات ومنتجات مبتكرة مما صاغته البنوك الإسلامية المعاصرة ويحرص على تقديمها للعملاء

خامسا: صيغ التمويل

1- مراجعة للواعد بالشراء

2- لإجارة

3- الاستصناع

(1): الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com> تاريخ الاطلاع: 2022/05/12 على الساعة

4- البيع بالتقسيط للسيارات

5- السلم

6- صيغ المشاركة:

7- المضاربة:

8- البيع الآجل

خامسا: أهداف بنك السلام⁽¹⁾

☞ القيام بجميع الأعمال المصرفية والتجارية والمالية وأعمال الاستثمارات والمساهمة في مشروعات التصنيع والتنمية الاقتصادية والعمرانية والزراعية والتجارية والاجتماعية في أي إقليم أو منطقة في الجزائر أو خارجها.

☞ قبول الودائع بمختلف أنواعها.

☞ تحصيل ودفع الأوامر وأذونات الصرف وغيرها من الأوراق ذات القيمة والتعامل في النقد الأجنبي بكل صوره.

☞ سحب واستخراج وقبول وتطهير وتنفيذ وإصدار الكمبيالات أو التعامل بأي طريقة في هذه الأوراق شريطة خلوها من أي محظور شرعي.

☞ إعطاء القروض الحسنة وفقاً للقواعد التي يقررها البنك.

☞ العمل كمنفذ أمين للوصايا الخاصة بالعملاء وغيرهم وتعهد الامانات بكل أنواعها والعمل على تنفيذها والدخول كوكيل لأي حكومة أو سلطة أخرى.

(1):ملوقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com> تاريخ الاطلاع: 2022/05/12 على الساعة 13:15

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

كما تمثل الهيئات المصرفية المختلفة شريطة عدم التعامل بالربا ومراعاة قواعد الشريعة الإسلامية في معاملات مع هذه البنوك.

كما القيام بتمويل المشروعات والأنشطة المختلفة التي يقوم بها افراد أو اشخاص اعتباريون.

كما تقديم الاستثمارات البنكية والمالية والتجارية والاقتصادية للعملاء وغيرهم.

كما قبول الهيئات والتبرعات وتوجيهها وفق رغبة دافعيها أو بما يعود بالنفع على المجتمع وكذلك قبول أموال الزكاة وتوجيهها وفق البنوك المحددة.

كما إنشاء مؤسسات أو أنشطة عقارية أو صناعية أو تجارية أو شركات معاونة.

كما امتلاك واستئجار العقارات والمنقولات وله أن يتصرف فيها بأي وسيلة أخرى. (1)

المطلب الثاني: تقديم البنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة المسيلة

أولا : تعريف بنك الوطني الجزائري (2)

1966 أول بنك تجاري وطني ، أنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966، حيث مارس كافة

النشاطات المرخصة للبنوك التجارية ذات الشبكة، كما تخصص الى جانب هذا في تمويل القطاع الزراعي.

1982 إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، و هذا بإنشاء بنك جديد متخصص "بنك الفلاحة و التنمية الريفية"

مهمته الأولى و الأساسية هي التكفل بالتمويل وتطوير المجال الفلاحي.

1988 القانون رقم 01-88، الصادر بتاريخ 12 جانفي 1988، المتضمن توجيه المؤسسات الاقتصادية نحو

التسيير الذاتي، كان له تأثيرات أكيدة على تنظيم و مهام البنك الوطني الجزائري منها:

1- خروج الخزينة من التداولات المالية و عدم تركز توزيع الموارد من قبلها؛

2- حرية المؤسسات في التوطين لدى البنوك؛

(1) الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com> تاريخ الاطلاع: 2022/05/12 على الساعة 13:15

(2) الموقع الرسمي <https://www.bna.dz/ar> تاريخ الاطلاع 2022/05/14 على الساعة 23:34 .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

3- حرية البنك في أخذ قرارات تمويل المؤسسات.

1990 القانون رقم 10-90 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض، سمح بصياغة جذرية

للنظام البنكي بالتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد. هذا القانون وضع أحكاما أساسية من بينها،

انتقال المؤسسات العمومية من التسيير الموجه إلى تسيير الذاتي

على غرار البنوك الأخرى، يعتبر البنك الوطني الجزائري كشخص معنوي، يؤدي كمهنة إعتيادية، كافة العمليات

المتعلقة باستلام أموال الناس، عمليات القروض و أيضا وضع وسائل الدفع و تسييرها تحت تصرف الزبائن.

1995 البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على اعتماده، بعد مداولة مجلس النقد و القرض بتاريخ 05 سبتمبر

1995.

2009 في شهر جوان 2009، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 600 14 مليار دينار جزائري الى

41 600 مليار دينار جزائري.

2018 في شهر جوان 2018، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 600 41 مليار دينار جزائري الى

150 000 مليار دينار جزائري.⁽¹⁾

ثانيا: أهداف الوكالة بوسعادة

تهدف من خلال ممارسة وظائفها في تحقيق ما يلي:

تحقيق الربح بصفتها مؤسسة تجارية، ويتم ذلك بتحديث تقنيات تقديم الخدمات بإدخال الإعلام الآلي وجهاز

DAP الذي يسهل المعاملات وذلك بالسرعة التي تتطلبها العمليات المصرفية والمساهمة في تقنية الاقتصاد الوطني

وذلك بالتوجيه العقلاني للقروض، خاصة إذا كانت هذه الأخيرة موجهة لتمويل الاستثمار والتي تؤدي بدورها

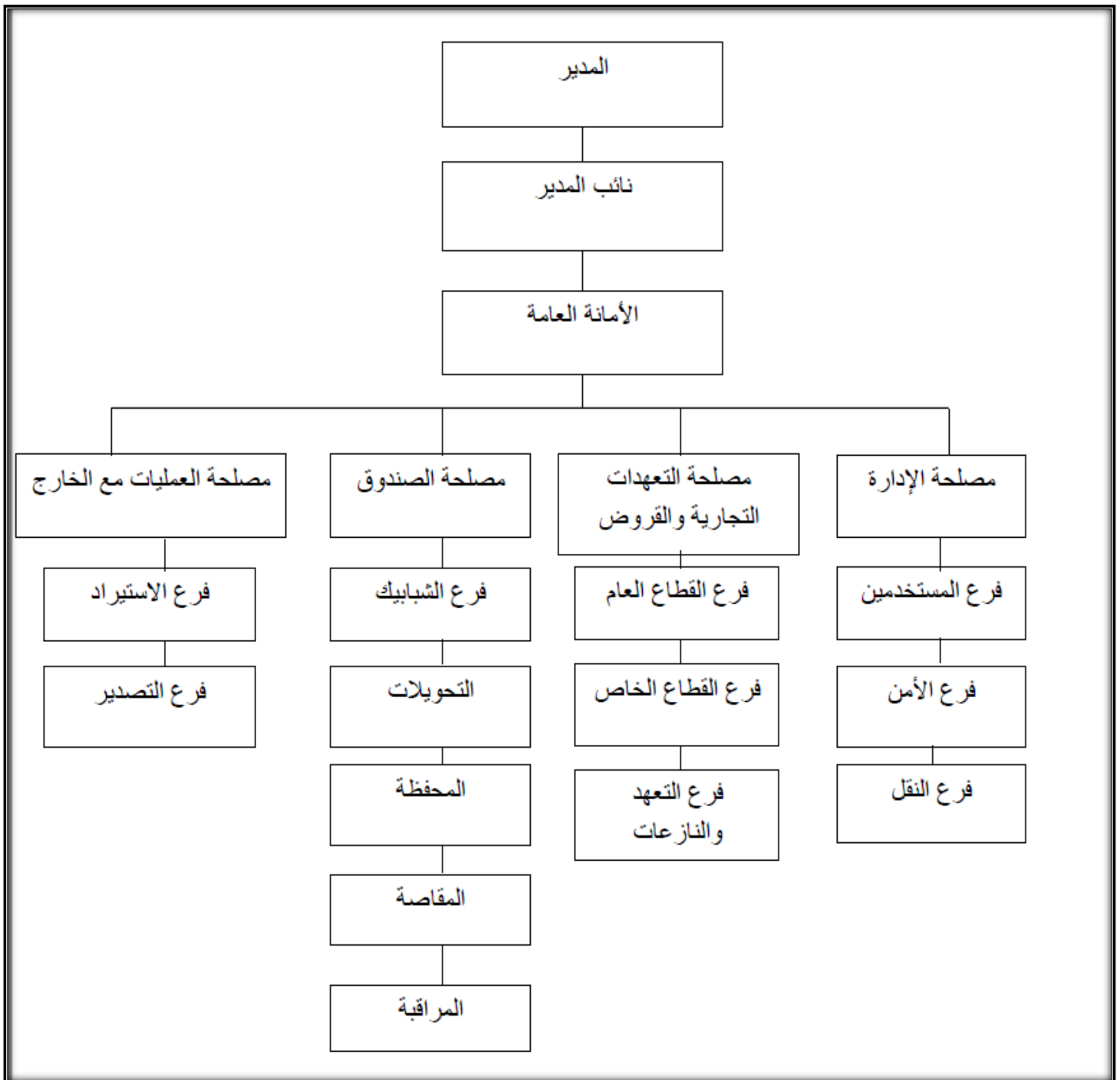
إلى خلق مناصب شغل.

(1): الموقع الرسمي: <https://www.bna.dz/ar/> تاريخ الاطلاع 2022/05/14 على الساعة 23:34 .

ثالثا: الهيكل التنظيمي للوكالة والمصالح المتواجدة فيه:

تقوم وكالة عين البيضاء بممارسة أعمالها، وفقا للهيكل التنظيمي المخطط بالشكل الموالي، وهذا الهيكل يبين مختلف الأنشطة، بحيث نجزئها إلى أسام صغيرة والتي تتفرع بدورها إلى فروع بواسطتها توضح الهدف النهائي للبنك والشيء الملاحظ على هذا الهيكل، هو تمركز المسؤولية على عاتق المدير الذي يأتي في قمة الهرم، ثم رؤساء الفروع، ثم المداولون (الأعوان).

الشكل (3-1): الهيكل التنظيمي للوكالة بنك السلام المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على بيانات البنك

المبحث الثاني: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف

بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

تسعي البنوك إلى جذب الزبائن وتحقيق ثقتهم واحترامهم وتحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار منح القروض ونخص بالذكر منح القروض السكنية قصد تمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات ومن هنا سوف نوضحه الفروقات بين البنك الإسلامي السلام وبنك الربوي بنك الوطني الجزائري في هاته العملية

المطلب الأول: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف بنك

السلام (1)

الفرع الأول: امتلاك منزل سكني

أولاً: المزايا الممنوحة للحصول على القرض سكن عائلي

ترغب في اقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى خواص. وتبحث عن دعم دار السلام، هنا لتدعمك هذا هو شعار بنك السلام من اجل جذب الزبائن وسوف نتطرق الى اهم المزايا الممنوحة من طرف بنك السلام:

☞ 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 التمويل بنك السلام يمنح استفادات بعد هاته العملية وهي كالتالي:

☞ فتح حساب مجاني؛

(1): عن موقع بنك السلام الجزائر: <https://www.alsalamalgeria.com> / تاريخ الاطلاع 2022/06/01 على الساعة 14.20

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ بطاقة الدفع "آمنة" لكل سحب ودفع خاص بكم 7 أيام/ 7 & 24 سا/24؛

☞ خدمة الدفع «E-Amina» لدفع فواتيركم ومشترياتكم عبر الإنترنت؛

☞ بطاقة ودفتر التوفير "أمنيتي" لادخار أموالكم مع توفرها في أي وقت.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها 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؛

☞ 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 يتبدى من 10% من قيمة المسكن؛

☞ توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر او الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي؛

ملاحظة: إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) او الزوج، الزوجة.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

1. وثائق المطلوبة لتمويل لاقتناء مسكن جديد او قديم لدى مرقي عقاري

1-1. بالنسبة للزبائن الاجراء والمتقاعدين

☞ وعد بالبيع تحت ختم خاص.

☞ نسخة من عقد الملكية .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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 ل (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر 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.

☞ 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 السلام-الجزائر .

1-2- بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية

وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2. اقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري:

1-2- للأجراء والمتقاعدين

☞ 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.

☞ 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 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 طويلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر

2-2- للمهنيين والتجار إضافة:

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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 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

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية

وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

رابعا: صيغ التمويل المطبقة لتمويل امتلاك منزل:

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

1- أسلوب الإجارة المنتهية بالتملك: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة عين منتهية بالتملك حيث يقتزن 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 مخصوص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

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 بالتملك حيث يقتزن 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 مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

الفرع الثاني: 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 مع أو من دون رهن عقاري.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

أن يكون سنك ما بين 18 و70 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 السلام-الجزائر.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل.

1- تهيئة منزل مع الرهن.

1-1. للأجراء 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 معد 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 .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.

☞ شهادة عمل حديثة .

☞ كشف الراتب ل (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.

☞ التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة

☞ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .

☞ رسالة الت ا زم من طرف المعني بتوطين ا رتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-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؛

☞ تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد 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 .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

كـ شهادة ميلاد رقم 12

كـ 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.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكوين مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2- تهيئة منزل بدون رهن:

2-1- للأجراء والمتعاقدين:

كـ 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

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

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.

كشف الراتب ل (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

وايداعها 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 .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي .

☞ رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.

☞ رسالة التزام بالتهيئة مصادق عليها من مصالح البلدية

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبرارة الدخل كالتضريبي، الحالة الضريبية

وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

رابعا: الأسلوب المستخدمة لتمويل تهيئة منزل:

1- أسلوب الاستصناع والاستئجار الموازي في المباني: وهي أسلوب يقوم من خلالها المصرف ببناء

على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به،

ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا وفي

الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة

إليه، ثم 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- أسلوب البيع الآجل: 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

بالآجل؛ ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو

مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي

على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعه

الهلاك.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

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

3- أسلوب المشاركة.

هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية.

الفرع الثالث: صيغة التمويل لتوسيع أو بناء منزل.

أولا: المزايا الممنوحة:

✓ صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

✓ تمويل تصل قيمته إلى 25 مليون دج.

✓ فترة سداد تمتد من 5 إلى 15 سنة.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها للاستفادة من التمويل:

✓ 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 ايراد ثابت.

✓ أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).

✓ أن تكون مداخلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)

✓ أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (€ 1500 وأكثر) للمقيمين بالمهجر.

✓ هامش ضمان الجدية يتدنى من 20 % من قيمة أشغال البناء أو التوسعة.

✓ توظيف الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

يمكنكم رفع من قيمة التمويل بدعم من أف ا رد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، بنت) أو الزوج،
الزوجة.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

1. الوثائق المطلوبة لبناء منزل:

1-1. للأجراء والمتقاعدين:

عقد الملكية مسجل ومنشور .

نسخة من الدفتر العقاري .

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

نسخة من رخصة البناء سارية المفعول

تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد
من المصرف.

شهادة ميلاد رقم 12

شهادة عائلية للمتزوجين .

شهادة الإقامة أقل من (03) أشهر .

نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج .

شهادة عمل حديث .

كشف الراتب ل (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من

الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ كشف الأجور للأجراء

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

وايداعها 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 السلام-الجزائر

2-1. بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

☞ عقد الملكية مسجل ومنشور.

☞ نسخة من الدفتر العقاري .

☞ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى 03 أشهر وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب

جمعها قبل تعبئة الأموال.

☞ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول .

☞ تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد

من المصرف.

☞ نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة السياقة.

☞ .شهادة ميلاد رقم 12

☞ شهادة عائلية للمتزوجين .

☞ شهادة الإقامة لا تتعدى (03) أشهر .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة .

☞ نسخة من السجل التجاري .

☞ نسخة من الاعتماد أو اوراق 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.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبرأرت الدخل كالضريبة، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2. بالنسبة لتوسيع منزل.

1-2. للأجراء والمتقاعدين:

☞ عقد الملكية مسجل ومشهر للأرض وللمسكن أو عقد الملكية مرفق برخصة البناء وشهادة مطابقة .

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

☞ نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول .

☞ تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.

☞ الجدول التقديري لتنفيذ العمل.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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 جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.

☞ شهادة عمل حديثة

☞ كشف الراتب ل (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من

الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

☞ كشف الأجور للأجراء

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

وايداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.

☞ 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 السلام-الجزائر .

2-2. بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

☞ عقد الملكية مسجل ومشهر للأرض وللمسكن أو عقد الملكية مرفق برخصة البناء وشهادة مطابقة .

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

جمعها قبل تعبئة الأموال.

☞ نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.

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

☞ الجدول التقديري لتنفيذ العمل .

☞ 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 أوراق الشيت .

☞ 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.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين بالخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالضريبة، الحالة الضريبية وشهادة التحديث

للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

رابعا: الأسلوب المستخدمة لتمويل توسيع أو بناء منزل:

1- 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

بالتملك حيث يقتزن 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 مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع

مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

2- عقد الإجارة: يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مش روع معلوم.

الفرع الرابع: تمويل LSA/LPP

شعار البنك أنت في صدد اقتناء منزل ترقوي عمومي LSP / LPP ؟ أنت بحاجة إلى دعم مالي؟

مصرف السلام-الجزائر يقترح عليك دار السلام للتمويل سكن LSP / LPP عن طريق الصيغة الموافقة لمبادئ

الشريعة الإسلامية " شركة ملك

أولا: الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل:

كـ أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛

كـ أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت؛

كـ أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالجزائر؛

كـ أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)؛

كـ مساهمتك في الشراكة لا تقل عن 30% من قيمة المسكن؛

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام-الجزائر، مباشرة بعد حصول العميل على وثائق

نقل الملكية العقارية؛

☞ اكتتاب لتأمين أمان الأسرة؛

☞ توظيف الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر؛

☞ شيك من مصرف السلام-الجزائر بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية

للترقية العقارية ENPI والمكلف بعملية نقل الملكية وتسجيل الرهن العقاري؛

☞ الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام-الجزائر؛

☞ يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI ؛

☞ توظيف الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

☞ نسخة من قرار الاستفادة من المؤسسة الوطنية للترقية لعقارية.

☞ شهادة ميلاد رقم 12

☞ شهادة عائلية للمتزوجين.

☞ شهادة إقامة لا تتعدى 03 أشهر.

☞ نسخ من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

☞ شهادة عمل حديثة.

☞ كشف الراتب ب ل 03 أشهر الأخيرة.

☞ جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى 03 أشهر الأخيرة.

☞ كشف الأجور للأجراء.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ . التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة

☞ نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.

☞ بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

☞ رسالة الت ا زم من طرف المعني بتوطين ا رتبه طويلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام- الجزائر

☞ اسم الموثق المكلف بإعداد عقود نقل الملكية (العنوان / رقم الهاتف / الفاكس / البريد الإلكتروني).

ثالثا: الصيغة المستخدمة لتمويل اقتناء منزل ترقوي عمومي:

صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك:

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما

حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك أو

البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية

المطلب الثاني: تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف بنك

الوطني الجزائري (1)

الفرع الأول: قرض لتهيئة مسكن

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

☞ أن يكون أقل من 75 سنة.

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

2- نسبة الفوائد

☞ 6.25% للعملاء الغير المدخرين

☞ 5.75% للمدخرين الحاملين لدفتر توفير اقدميته على الاقل 3 أشهر.

3- مدة القرض

30 سنة في حدود سن 75 سنة

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من تقييم أعمال التهيئة.

5- إرجاء التسديد

يمكن أن تصل الى 24 شهر.

6- التسديد

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

(1):الموقع الرسمي : <https://www.bna.dz/ar> / تاريخ الاطلاع 2022/05/14 على الساعة 23:34 .

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

ثانيا: الملف المطلوب

✍ 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 الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة للعمال الأجراء أو كشف الدخل السنوي.

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

✍ آخر ثلاثة تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.

✍ 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.

✍ نسخة من عقد ملكية القطعة الأرضية مسجل ومشهرها 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..

✍ التقدير الكمي والوصفي للقطعة الأرضية الخاصة بالمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد من طرف

البنك.

الفرع الثاني: قرض عقاري بنسبة فائدة مدعمة - شراء مسكن ترقوي مدعم

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

يجب أن يكون أقل من 75 سنة.

يجب 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

6- التسديد

بأقساط شهرية ثابتة تتضمن المبلغ الأساسي والفوائد.

إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً)

ثانياً: الملف المطلوب

يجب طلب للحصول على القرض بعد نموذج نوع البنك الوطني الجزائري

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك 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 الأجاء.

☞ 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 الأجاء.

☞ ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والافراد (C.R.E.M) وفقاً

لنموذج البنك الوطني الجزائري.

☞ قرار الاستفادة من الاعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن.(CNL)

☞ عقد البيع على المخطط موثق مسجل ومشهر.

☞ شهادة تامين صادرة من صندوق الضمان والكفالة التعاضدية للترقية العقارية (FGCMPI) سارية

المفعول لفائدة البنك الوطني الجزائري.

الفرع الثالث: قرض لشراء مسكن جديد جاهز

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

☞ أن يكون من الجنسية الجزائرية دون سن 75 عاماً.

☞ 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 المدخزين.

☞ 5.75% للمدخزين الحاملين لدفتر توفير اقدميته على الاقل 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 الى 6 أشهر.

6- التسديد

☞ بأقساط شهرية ثابتة.

☞ إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً).

ثانياً: الملف المطلوب

☞ 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 للمدخزين.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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 الثلاثة الأخيرة بالنسبة لغير الاجراء (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.

☞ قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل، عدد الغرف والعنوان.

الفرع الرابع: قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

أن يكون أقل من 75 سنة.

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

2- نسبة الفوائد

6.25 % لغير المدخرين.

5.75 % لحاملي دفتر الادخار لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

3- مدة القرض

40 سنة في حدود سن 75 سنة.

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من سعر السكن.

5- إرجاء التسديد

24 شهرًا 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 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.

☞ 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.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

☞ 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.

الفرع الخامس: قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

☞ أن يكون 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.

2- نسبة الفوائد

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

3% أن يكون الدخل يتراوح من 06 مرات الى 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.

6- التسديد

بأقساط شهرية ثابتة

إمكانية التسديد المسبق (كلياً أو جزئياً)

ثانياً: 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.

☞ 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

☞ قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز

☞ شروط القبول

☞ أن يكون أقل من 75 سنة.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

✓ 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.

الفرع السادس قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن ترقوي جماعي بصيغة البيع على مخطط

أولاً: شروط القبول ونسب الفائدة

1- شروط القبول

✓ أن يكون 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 في حدود سن 75 سنة.

4- مقدار التمويل

إلى غاية 90% من سعر السكن.

5- إرجاء التسديد

24 شهرًا بناءً على طلب العميل.

6- التسديد

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

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 الحالة الشخصية.
- 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 (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول.
- بوليسية التأمين صادرة عن صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) لفائدة بنك الجزائر.

المطلب الثالث : مقارنة بين صيغة التمويل ببنك السلام و بنك الوطني الجزائري

من خلال تطرقنا تحليل أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض سكن عائلي من طرف " بنك السلام و بنك الوطني الجزائري " تبين لنا ان البنوك الإسلامية تختلف من حيث الشكل و المضمون عن أساليب التمويل التقليدي للسكن ، و من بين صيغ التمويل الإسلامية الأكثر اعتمادا هي صيغة التمويل بالاجارة أو بيع المراجعة للآمر بالشراء، فهو عبارة عن إتفاق يتم بين البنك و العميل ، يلتزم بمقتضاه البنك بأن يبيع سلعة لعميله وفق المواصفات المحددة و ذلك بثمن مؤجل يتضمن نسبة معينة من الربح، أما الإقراض بفائدة فمعناه أن يقوم البنك بإقراض مبلغ من المال مقابل إلزام المقترض بالوفاء بالقرض مع الفائدة المترتبة عنه .

يعتبر القرض النقدي أبسط صور الإقراض البنكي، وكما هو معلوم فان العنصر الأساسي الذي يرتبط بعملية الإقراض هو الحصول على الفوائد، والتي يتم إحتسابها في القروض العادية طبقا الأصل القرض وأجله، كما يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة للجهة المقرضة أي المؤسسة البنكية حتى تطمئن من ضمان إسترداد القرض مع الفائدة .

وبالمقارنة بين عملية التمويل على مستوى بنك السلام وعملية الإقراض بفائدة في بنك الوطني الجزائري، نستخلص جملة من أوجه الاختلاف الجوهرية، والتي يمكن تلخيصها في العناصر التالية :

التمويل في بنك السلام يقوم على أساس عملية بيع السكن ، بحيث يتفق العميل مع البنك على شراء أصول وفق مواصفات محددة، كما يتم الإتفاق كذلك على ثمن السكن ونسبة هامش الربح و على كيفية السداد . ولضمان صحة هذ العقد أي بيع المراجعة للآمر بالشراء من الناحية الشرعية يتولى بنك السلام شراء السكن موضوع العقد لصالحه ليصبح مالكا له وضامنا له أيضا، بحيث يتحمل مسؤولية هلاكه، وبعد ذلك يمكن لبنك بيع الأصل مع هامش ربح، و بذلك تنتقل ملكية الأصل إلى (المشتري)، فيكون البيع في هذه الحالة بيعا حقيقيا

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

أما بالنسبة لعملية منح القروض بفائدة في بنك الوطني الجزائري، فإن موضوع التعاقد في هذه الحالة هو إقراض العميل أي المقترض مبلغا من المال في صورة قرض نقدي أو فتح اعتماد، ومعنى ذلك أن البنك في هذه الحالة يقدم تمويلا نقديا مقابل فائدة محددة، ولا علاقة له بالسلعة ولا بتملكها أو ضمانها.

لكن في حقيقة الأمر أن بنك الوطني الجزائري لا يمنح سيولة نقدية للعميل وإنما تمنحه ورقة تجارية تثبت الدين " bon de caisse" يمنحها للمورد الذي اشترى عليه الأصل والذي يمكنه بدوره خصمها للحصول على قيمة الأصل المتفق عليه إما في بنك المقترض إذا كان المورد عميل لدى نفس البنك أو في بنكه ويتم تحويل قيمة الدين بين البنكين بواسطة المقاصة، وكل هذا طبعا يتم بعد الاتفاق على طبيعة الأصل والسعر ومعدل الفائدة.

ومن حيث طبيعة العلاقة والاتفاق المبرم بين الطرفين فإن بالنسبة لعملية التمويل بنك السلام تكييف العلاقة بين الطرفين، أي بنك والعميل على أساس علاقة بائع بمشتري، فالبنك يبيع الأصل للعميل فورا مقابل تسلم ثمنها في الأجل المتفق عليه، أما بخصوص عملية الإقراض بفائدة، فإن طبيعة العلاقة في هذه الحالة هي علاقة دائن بمدين حيث أن دور بنك البنك الوطني الجزائري يتجلى في إقراض (المدين) على أساس التزامها برد مبلغ القرض مع الفائدة التي يتم الاتفاق عليها مسبقا.

وبالتالي فإن كلا البنكين يجبر عميله على توقيع عقد تمويل بالإجارة على أصول بالنسبة لبنك السلام الجزائري، و هو ما يوحي أن العلاقة التي تربط بين البنك و العميل هي علاقة متعاقدان و هي فكرة صحيحة كون أن المداينات تستند للحديث الشريف الذي ينص على مشروعية المداينة بشرط تحديد الكيل، الوزن والأجل، أو اتفاقية منح قرض بفائدة بالنسبة لبناء البنك الوطني الجزائري لأن المقترض هو من يتحمل الضرر في البنوك التقليدية، حيث تسدد قيمة الفوائد بموجب الاتفاق بغض النظر إذا ربح أم خسر لأن العلاقة المبنية بينهما هي علاقة اقتراض.

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية مقارنة بين طلب قرض من اجل اقتناء مسكن عائلي في

بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

المطلب الأول: نموذج تطبيقي عن حالة تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك السلام

الجزائري وكالة المسيلة

تتطلب عملية ملف شامل يقدم للبنك يحتوي على طلب التمويل ومجموعة وثائق المرفقة (لقد تم التطرق إليها بالتفصيل في البحث الثاني)

يتقدم العميل بطلب التمويل يحتوي على البيانات التالية:

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

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

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

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

قام السيد (A) بطلب تمويل من بنك السلام الجزائري (وكالة المسيلة) بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك (إجارة

تمويلية) وهذا بهدف الحصول على سكن عائلي حيث وبطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب العقد بتمليك

العين المؤجرة (السكن) للمستأجر و ذلك وفق الشروط المنصوص عليها و عليه فانه اتفق الطرفان على بيع

السكن المؤجرة بدون أية ضمانات من البنك ، وهذه بشرط امتثاله للشروط والتي تنص على انتقال الملكية السكن

المؤجرة للعميل عند انتهاء عقد الإجارة مع تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في العقد الإجارة، وخصوصا دفع

الأقساط والضرائب والرسوم والمصاريف والنفقات والعمولات المذكورة في الوعد و قد حدد مبلغ الايجار بـ

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

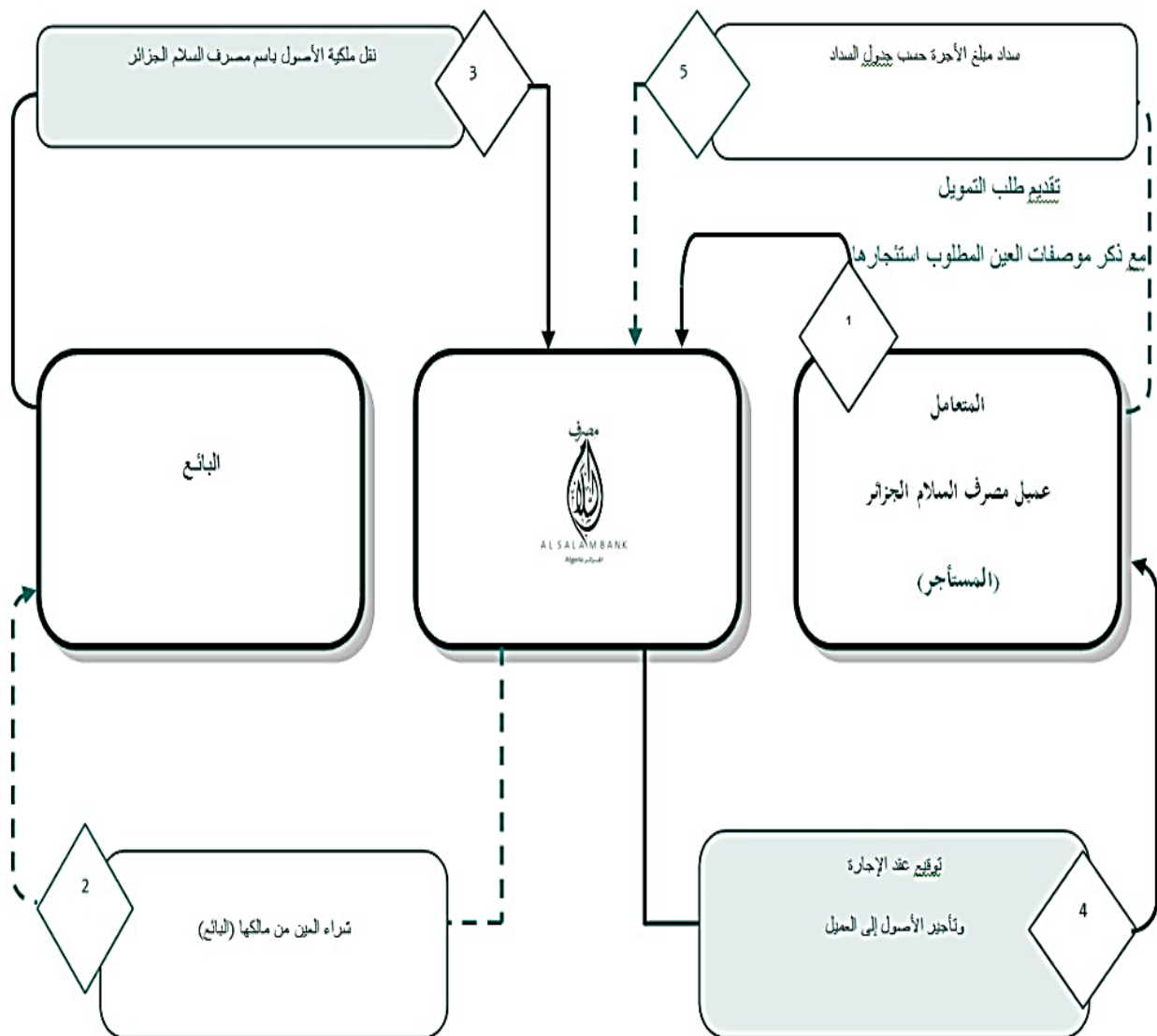
6200000,00 دج و ومدة الايجار حددت بـ 300 شهر على ان تنتقل الملكية عند انتهاء مدة الإيجار و

يقوم بنك السلام بشراء السكن من اجل تأجيره للسيد (A) مقابل هامش ربح بـ 7,25% ، و المبلغ المستحق

قدر بـ 4 980 583,58 دج و الدفعة المستحقة 1219416,42 دج بأقساط شهرية متساوية

شهريا باحتساب جميع الرسوم و الضرائب . 36000,00

وتكون الطريقة مبينة في الشكل التالي:



الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

المطلب الثاني: نموذج تطبيقي عن حالة قرض اقتناء سكن البنك الوطني الجزائري:

أراد السيد (ر-أ) شراء سكن امتلاكي من السيد (ن-ح)، يقدر سعره ب: 5.800.000,00 دج، ولتسديد هذا المبلغ قام السيد (ر-أ) بالتوجه إلى بنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة ولاية المسيلة بغرض اقتراض من اجل شراء المنزل فطلب البنك المعلومات التالية من السيد (ر-أ)

❖ سن السيد (ر-أ): 34 سنة

❖ يعمل السيد (ر-أ) تقني في شركة سوناطراك

❖ يتقاضى السيد (ر-أ) أجرة شهرية تقدر ب: 120.352,09 دج

أما معطيات البنك المتمثلة في شروط قبول القرض كانت كتالي:

❖ قرض يساوي 5.800.000,00 دج بمعدل فائدة: 6.25 %. دفعة شهرية من 30 % إلى 40 %

❖ مدة تسديد القرض على الأكثر: 30 سنة أي 360 شهر

❖ سن 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 (ر-أ)

والتي سوف تتم حسب المراحل التالية:

❖ دراسة مدى توفر شروط قبول القرض للسيد (ر-أ):

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 التأمين (SGCI)

يستطيع البنك تمويل 90 % فقط من سعر المسكن أي:

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

$$5.220.000,00 \text{ دج} = 5.800.000,00 \text{ دج} \times 0.09$$

❖ مدة تسديد القرض:

بالسنوات: 70 سنة - 34 سنة = 36 سنة مقبول

بالأشهر: 36 سنة $\times$ 12 شهر = 432 شهر

معدل الإقراض المستعمل: المعدل الواجب استعماله والمطابق لشرط القرض: 6.25 % = 326250,00 دج

الدفعة الشهرية حسب أجرة السيد (ر-أ) الشهرية الثابتة: 45731,00 دج

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

المطلب الثالث: مقارنة بين صيغة التمويل ببنك السلام عن طريق إجارة منتهية بالتملك وبنك

الوطني الجزائري قرض كلاسيكي بالفائدة

من النتائج ونفس معطيات منح القرض في بنك الوطني الجزائري ومنح التمويل الإيجاري (الإجارة) في بنك السلام

الجزائري نستنتج أن تكلفة التمويل في بنك السلام المقدر ب 449500,00 دج أكبر منه في البنك الوطني

الجزائري والمقدرة ب 326250,00 دج، والسبب في ذلك راجع إلى أن في بنك السلام المستأجر يتحمل كل

النفقات المترتبة على الحصول على السكن والمتمثلة في ثمن الشراء، التأمين، والصيانة إضافة إلى ارتفاع نسبة هامش

الربح معامل تكلفة التمويل الذي يطلبه المؤجر والمقدر في هذه الحالة ب 7,25 % في حين أن معدل الفائدة

المطبق في بنك الوطني الجزائري هو 6.75 % بالإضافة إلى مساهمة الدولة بنسبة 04 % باعتبار أن بنك اعتبار

الوطني الجزائري هو بنك عمومي، وبالتالي فإن العميل أو طالب السكن الحالة تفضل التعامل مع بنك الوطني

الجزائري كبنك تقليدي من أجل تخفيض التكاليف المالية، هذا دون مراعاة شرعية المعاملة المالية من عدمها.

وكتيجة لما ذكرناه سابقا نستنتج أن الاختلاف الوحيد والأهم بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية يكمن في

صيغ التمويل المقدمة وطبيعة الضمانات المفروضة على الافراد.

الفصل الثالث.....دراسة ميدانية مقارنة بين بنك السلام وبنك الوطني الجزائري

وبالتالي كل بنك له طريقته في التعامل مع العملاء وذلك حسب الدراسة التي قام بها البنك وهو له السلطة التقديرية في تحديد صيغة التمويل ونوع القرض المقدم بالمقابل الأفراد لهم حق الاختيار في التعامل مع البنوك الإسلامية أو البنوك التقليدية خاصة من ناحية التكاليف المالية والضمانات وكذلك الاقتناع بشرعية معاملات البنوك الإسلامية التي تعتبر من الأسباب الرئيسية في الاختيار بين التمويل الإسلامي والتقليدي.

❖ خلاصة

من خلال الدراسة الميدانية كل من بنك الوطني الجزائري وبنك السلام الجزائري توصلنا الى انه هناك اختلافات في صيغ التمويل المقدمة لفائدة الأفراد من ناحية الشكل وأهداف التمويل، حيث تعمل البنوك الإسلامية على تحقيق أهدافها بما يتماشى والشرعية الإسلامية وذلك عن طريق التمويل بصيغ هامش الربح المعلوم، في المقابل تعمل البنوك الربوية على تحصيل أكبر معدل فائدة بأقل تكاليف ومخاطرة

خاتمة

لقد كان الهدف الرئيسي من خلال هذا البحث هو التعريف بكل من البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية بهدف الإجابة على الإشكالية الأساسية للبحث المتعلقة بإبراز الاختلاف في أساليب التمويل المقدمة لفائدة الافراد من اجل اقتناء سكن عائلي او ترميم او بناء على مستوى البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.

لكن الأمر اللافت للانتباه هو أن العمليات البنكية ما تزال متشابهة سواء تعلق الأمر بالملفات الخاصة بالعروض والتمويل، مراحل دراستها وفي بعض الأحيان حتى طرق حسابات جداول امتلاك القروض وطريقة سداد التمويل. وحتى تكاليف التمويل متماثلة في حالة تساوي نسبة هامش الربح في البنوك الإسلامية ومعدل الفائدة في البنوك التقليدية.

وبالتالي لا يسلم أي من البنكين من الانتقادات لكن الأهم والنتيجة الإيجابية التي يمكن استخلاصها من هذه الدراسة هو أن الجزائر كسبت تجربة جديدة اسمها البنوك الإسلامية مهما كانت درجة الانتقادات التي توجه إليها وأن البنوك التقليدية اكتسبت منافس قوي على الساحة المصرفية وهذا ما يحفزها على العمل على التطور، ولم لا التفكير في فتح فروع إسلامية تعمل بمبادئ الصيرفة الإسلامية، وفتح أفاق للتعاون بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية.

وتوصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- ✓ أن البنوك الإسلامية لا تتوقف تسمتها بهذه الصفة كونها لا تتعامل بالفائدة فحسب، وإنما لتبناها في جميع معاملاتها الأسس والضوابط الشرعية الرامية إلى تحقيق تنمية اقتصادية ورفاهية اجتماعية للشعوب الإسلامية.
- ✓ تختلف المصارف الإسلامية عن التقليدية في نظام عملها القائم على المشاركة في الربح والخسارة، فيما يركز النظام التقليدي على أسعار الفائدة المحرمة شرعا.
- ✓ إن البنوك الإسلامية استطاعت على الرغم من حديثها أن تثبت ركائزها في القطاع المصرفي، وقدرتها على المنافسة، لتوالي النجاحات التي حققتها ومن أبرزها انتشار العمل المصرفي الإسلامي وقام العدد من البنوك التقليدية لتحول إليه
- ✓ البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين أصحاب المدخرات وأصحاب العجز التمويل، تعمل وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، من خلال عدم التعامل بالربا أخذا أو إعطاء والالتزام التام بقاعدة 'الحلال والحرام'، وتسعى لتحقيق أهداف تنمية واستثمارية واجتماعية.

- ✓ الصيغ الإسلامية لتمويل السكن في البنوك الإسلامية هي: صيغة المشاركة وصيغة المضاربة، وصيغة المراجعة، وصيغة الاستصناع، وصيغة السلم، وصيغة الإجارة.
- ✓ عدم وجود اهتمام بشريحة ذات الدخل الضعيف من قبل التي يمكنها التجاوب مع الشروط المقدمة من طرف البنكين الإسلامي والتقليدي
- ✓ رغم كثرة وتنوع صيغ التمويل العقاري في بنك الإسلامي والبنك الربوي إلا أنه لم يتم الحد من أزمة السكن في الجزائر.

الاقتراحات والتوصيات:

- ✓ ضرورة مراعاة بنك السلام الى الافراد ذوي الدخل الضعيف و وضع صيغ تتماشى مع قدرتهم
- ✓ من الضروري توسيع تشجيع لبنك السلام من قبل الجهات المالية في الدولة (بنك الجزائر) على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر وذات نوعية
- ✓ محاولة التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة من العميل، وعمل على وضع أنظمة معلوماتية مع مختلف الأجهزة الإدارية الأخرى غرض تسهيل الحصول على المعلومات لطالبي التمويل
- ✓ على الدول الإسلامية أن تعمل على إنشاء البنوك الإسلامية التي تتناسب مع مبادئها وتقاليدها.
- ✓ تشجيع الحكومة الجزائرية و منح تسهيلات من اجل مساهمة البنوك الإسلامية بالترقية العقارية
- ✓ على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

آفاق الدراسة

- رغم أهمية الموضوع واتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى، وعليه يمكن وضع المواضيع للمناقشة:
- ✓ مدى مساهمة البنوك الإسلامية في الحد من أزمة السكن بالجزائر.
 - ✓ دراسة مقارنة بين صيغ التمويل الإسلامية في البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.



قائمة المراجع

قائمة المراجع

❖ القرآن الكريم:

سورة النور، آية 33.

سورة الحديد، آية 7.

سورة البقرة، آية 277.

❖ الكتب

1. شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن 2013

2. أحمد بوراس، "تمويل المنشآت الاقتصادية"، دار العلوم، عنابة، الجزائر ، 2008

3. أسعد حميد العلي، إدارة المصارف التجارية، مكتبة الذاكرة للطباعة والنشر، عمان، 2013

4. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصاديات الإسكان"، دار سلسلة عالم المعرفة، الكويت، الطبعة الثانية،

2000

5. بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس

للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011

6. حسين بني هاني، اقتصاديات النقود و البنوك ، دار مكتبة الكيندي للنشر و التوزيع، عمان 2009

7. حمد محمود العجلوني، "البنوك الإسلامية -أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها البنكية"، الطبعة الثانية، دار

المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010 .

8. دريد كامل آل شيب، "إدارة البنوك المعاصرة"، دار المسيرة للنشر والطباعة، عمان، 2012.

9. سليمان ناصر، تطوير صنع التمويل القصر الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية الثرات، غرداية الجزائر، 2002.
10. السيد متولى عبد القادر، اقتصاديات النقود و البنوك، دار القفكر ناشرون و موزعون ، عمان، 2009.
11. طارق الحاج ، "مبادئ التمويل"، دار الصفاء لنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، الطبعة الأولى، 2010.
12. طاهر فاضل وميرال روجي سمارة، النقود والبنوك، دار وائل للنشر، الأردن، 2013.
13. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، "الادارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية"، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر، جدة، المملكة العربية، السعودية، 2004 .
14. عبد المطلب عبد الحميد، "اقتصاديات البنوك والنقود"، الدار الجامعية لنشر والتوزيع، مصر، 2007.
15. عوف محمود الكفراوي: البنوك الإسلامية، مركز الإسكندرية للكتاب، (1418 – 1998).
16. قتيبة عبد الرحمن العاني، "التمويل ووظائفه"، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان الأردن، 2013.
17. محسن أحمد الخضيرى، البنوك الإسلامية، إثارك للنشر والتوزيع، ط 2، (1416 – 1995).
18. محمد بلقاسم حسن بملول: سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
19. محمد عبد الخالق، "الإدارة المالية والمصرفية"، دار أسامة للنشر، عمان، الاردن، 2010.
20. محمد علي بيضون، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2000.

21. محمد محمود عجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها، دار المسيرة للطباعة والنشر،
2017 الأردن
22. محمود حسن الصوان، "أساسيات العمل المصرفي الإسلامي"، عمان، دار وائل للطباعة والنشر،
2001.
23. مكايي محمد، "البنوك الإسلامية - نشأة - تطوير - التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة
الأولى، 2009.
24. مكايي محمد، "البنوك الإسلامية - نشأة - تطوير - التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة
الأولى، 2009.
25. مكايي محمد، "البنوك الإسلامية - نشأة - تطوير - التمويل"، مصر، المكتبة العصرية، الطبعة
الأولى، 2009.
26. ممدوح بحر، "مسكن المشترك" مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000، ص
26
27. هيثم محمد الزعبي، "الإدارة والتحليل المالي"، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن،
2000.
28. يوسف حسن يوسف، التمويل في المؤسسات الاقتصادية، دار التعليم الجامعي للنشر،
الإسكندرية، 2012.

❖ الرسائل والمذكرات

1. ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن - دراسة حالة بنك الاحتياط و التوفير -"، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2005
2. براهيم فيروز، " دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم"، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الشعبة: العلوم الاقتصادية. التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، الطبعة الأولى، 2018
3. زهية مرّاد، "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2013-2017)، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبية، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميلة، 2018-2019.
4. زهية مرّاد، "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر"، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبية تخصص " مالية المؤسسة"، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميلة معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2019.
5. زيتوني ميساء وكساسرة صبرينة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص نقدي و بنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، الجزائر، 2019-2020.
6. عاد زهير و اخرون، "التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر دراسة حالة بنك البركة - وكالة الوادي -"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ميدان

العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير الشعبة علوم اقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي،
الجزائر، 2017-2018.

7. عرعار الياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع
قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2009-2010.

8. عيسى بوراوي، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة ضمن
متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، الجزائر

9. عيسى بوراوي، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة ضمن
متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، الجزائر.

❖ المجالات و الملتقيات و المداخلات

1. أحمد جابر بدران، "مبادئ و ضوابط ومعايير التمويل الإسلامي"، مجلة المسلم المعاصر، مجلة دولية محكمة،
مجلد 12 ، العدد 156، بيروت ، لبنان ، 2015.

2. حسن محمد الرفاعي، "مبادئ العمل المصرفي الإسلامي"، ملتقى الفقه المصري الاسلامي الاول، نظمه
مركز الشارقة الاسلامي للدراسات والبحوث المالية الاسلامية بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم، جامعة
الشارقة، الامارات العربية المتحدة

3. خبابة عبد الله الاقتصاد المصرفي (البنوك الالكترونية، البنوك التجارية، السياسة النقدية) ، الناشر مؤسسة
شباب الجامعة، مسيلة، الجزائر، 2008 .

4. خديجة خالدي، "البنوك الاسلامية (نشأة، تطور، افاق)"، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS ، كلية
العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة ابو بكر بالقايد تلمسان، الجزائر، 2005.

5. رفعت فتحي متولي يوسف، "التمويل الإسلامي ومساهمته في تمويل مشروعات البنية التحتية (دراسة حالة المملكة العربية السعودية)"، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، مجلد 28، العدد 3، 2020.
6. قدي عبد المجيد، "عصام بوزيد، التمويل الإسلامي في الاقتصاد، المفهوم والمبادئ"، مداخلة في الملتقى الدولي حول: الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية للنظام المصرفي الإسلامي نموذجاً، المركز الجامعي خميس مليانة، الجزائر، يومي 5 و 6 ماي 2009.
7. لقلطي الأخضر، عبيد محمد، مبادئ التمويل الإسلامي في مواجهة الأزمات — الأزمة المالية العالمية أنموذجاً — ، ورقة عرضت ضمن فعاليات الملتقى الوطني الأول حول النظام المالي وإشكالية تمويل الاقتصاديات النامية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، يومي 4 و 5 فيفري 2019.
8. نهي فوزي منصور، "آلية تنشيط السوق العقاري"، وزارة المالية ، الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية، الإسكندرية ، مصر .
9. منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، دمشق ، سوريا ، 2009 : ص 27.

❖ القوانين والتشريعات

1. لجمهورية الجزائرية الديمقراطية ، وزارة التهيئة والتعمير قانون 90/29 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة بتاريخ 12./01/1990

❖ المراجع باللغة الفرنسية

1. Perla Serfty- garzon.chez soi, les tenitoires de l'intimité, armand colin, paris, 2003.
2. Rachid Hamidou, Le logement un défi, Office des publications universitaires, Algérie
3. Zitari Samia : étude analytique et économétrique du marché du logement, Thèse pour l'obtention de magister option économétrie, institut des sciences économiques, université d'Alger, Algérie, 1994,
4. Guelleb Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école nationale d'administration, Algérie, 1996-1997.



قائمة الملاحق

رقم : / 2022

المسيلة في :

إلى السيد :
الخبير :
المسيلة :

الموضوع: طلب مساعدة الطلبة على إجراء التريض الميداني.

سيدي المحترم، تحية طيبة و بعد...

في إطار انفتاح الجامعة على محيطها الاقتصادي والإداري، ومن أجل مساعدة الطلبة في إعداد مذكرات التخرج، التي تدخل ضمن

متطلبات نيل شهادة ماستر في شعبة: العلوم الاقتصادية... تخصص :

فإنه يشرفنا أن نطلب من سيادتكم مساعدة الطلبة المذكورين في الجدول أدناه، على إجراء تربصهم الميداني بمؤسساتكم.

تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام.

الطلبة:

الرقم	الاسم واللقب	رقم بطاقة الطالب	رقم ب.ت.و.ر.س	الإمضاء
01	بكري عبد العظيم	191735088316	200980432	عك
02	والي السعيد	171735085496	201250897	OUALI

عنوان المذكرة:
.....
.....
.....
.....

المشرف (الاسم واللقب و الإمضاء)	هيئة التريض (الإمضاء والختم)	رئيس القسم (الإمضاء والختم)
د/ مجلان الصياتي	LE DIRECTEUR D'AGENCE A. FELLAH	رئيس قسم العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير



تصريح شرفي

بالالتزام بمعايير الأمانة و النزاهة العلمية في إعداد مذكرة الماستر

أنا الممضي اسقله:

الطالب (ة): والى السعيد المولود(ة) بتاريخ: 01.06.1998 ب. بوسعادة
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية (أور.س.) رقم: 201250297 الصادرة بتاريخ: 12.03.2017 عن: بوسعادة المسيلة
المسجل بالسنة الثانية ماستر شعبة: علوم اقتصادية تخصص: نقد وبنوك خلال السنة الجامعية: 2021-2022
والمعد لمذكرة الماستر التي تحمل عنوان: التنقيب البنكي لقطاع السكن العقاري
دراسة مقارنة في كل من بنك السلام و البنك الوطني الجزائري
للفترة 2020-2022

أصح بشرفي أنني إلتزمت بمراعاة معايير الأمانة والنزاهة العلمية المطلوبة في إنجاز مذكرة الماستر المذكور أعلاه.

حرر بتاريخ: 2022/06/10

التوقيع و البصمة

..OUAL..





تصريح شرفي

بالالتزام بمعايير الأمانة و النزاهة العلمية في إعداد مذكرة الماستر

أنا الممضي اسقله:

الطالب (ة) : بكري عبد العظيم المولود(ة) بتاريخ: 1998.11.24 ب. أولاد دراج مسلمان
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية (أور.س.) رقم: 200980432 الصادرة بتاريخ: 2017.02.01 عن: أولاد دراج المسيلة
المسجل بالسنة الثانية ماستر شعبة: علوم إقتصادية تخصص: تسويق بكري خلال السنة الجامعية: 2021-2022
والمعد لمذكرة الماستر التي تحمل عنوان: التمويل البنكي لقطاع السكن العقاري
دراسة مقارنة في كل من بنك السلام والبنك الوطني الجزائري
الفترة 2020-2022

أصحر بشرفي أنني إلزمت بمراعاة معايير الأمانة والنزاهة العلمية المطلوبة في إنجاز مذكرة الماستر المذكور أعلاه.

حرر بتاريخ: 2022/06/20

التوقيع و البصمة

جَمْعُ

الملخص:

إن الهدف من هذا البحث هو دراسة إشكالية: «ما مدى مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل السكن العائلي وما هو الاختلاف بين أساليب التمويلية بين البنوك الإسلامية والبنوك الربوية للسكن؟» ومن أجل الإلمام بحثيات الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول : الفصل الأول : تطرقنا فيه إلى الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل البنكي إعطاء مفاهيم عامة عن البنوك البنوك الإسلامية من خلال نشأتها و أهدافها ،اما الفصل الثاني : تطرقنا فيه الى أساليب البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن من خلال التطرق الى عموميات حول قطاع السكن و واقع السكن في الجزائر الى جانب أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن اما الفصل الثالث و من خلاله دراسة ميدانية في بنك السلام الإسلامي وكالة المسيلة و بنك الوطني الجزائري وكالة بوسعادة كبنك تقليدي وإسقاطها على الدراسة النظرية، الجزم بأن تكلفة التمويل والأخطار أقل في البنوك الإسلامية مقارنة بالبنوك الإسلامية و رغم كثرة وتنوع صيغ التمويل العقاري في بنك الإسلامي والبنك الربوي إلا أنه لم يتم الحد من أزمة السكن العائلي في الجزائر

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 a problematic : “What is the extent of the contribution of Islamic banks in financing family housing and what is the difference between the financing methods between Islamic banks and usurious banks for housing ?” For the sake of familiarity with the merits of the subject, we divided the study into three chapters : Chapter One : In it we touched on the theoretical framework of Islamic banks and bank finance, giving general concepts about Islamic banks through their establishment and objectives. The housing sector by addressing the generalities about the housing sector and the reality of housing in Algeria as well as the methods of Islamic banks financing the housing sector. As for the third chapter, which includes a field study in Al Salam Islamic Bank, the M’sila Agency, and the Algerian National Bank, the Agency of Bousaada as a conventional bank, and its application to the theoretical study, It is certain that the cost of financing and the risks are lower in Islamic banks compared to Islamic banks, and despite the large number and diversification of real estate financing formulas in the Islamic Bank and the usurious bank, the family housing crisis in Algeria has not been reduced.

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