

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

التمويل العقاري الإسلامي للسكن : عقد الاستصناع نموذجاً

Islamic Housing Finance: Istisna'a Contract Model

ليبوخ مريم¹LEBOUKH MERIEM بوشامة مصطفى²BOUCHAMA MUSTAPHA

1 جامعة البليدة -02 لونيبي علي ، مخبر التنمية الاقتصادية والبشرية في الجزائر،

Blida 2- lounici ali University, Labrador DEHALG Algeria Leb.m16@yahoo.com

2 جامعة البليدة -02 لونيبي علي ، مخبر المناولة، تسيير الموارد البشرية والتنمية المستدامة،

Blida 2- lounici ali University, Laboratory REDD Boumut75@yahoo.fr

المؤلف المرسل:ليبوخ مريم LEBOUKH MERIEM الإيميل : Leb.m16@yahoo.com

تاريخ القبول : 2019-09-19

تاريخ الاستلام : 2019-05-26

ملخص:

تتناول هذه الورقة البحثية موضوع الاستصناع كبديل أمثل وفعال للتمويل العقاري، فبالرغم من تعدد مصادر التمويل بالطرق التقليدية، إلا أن معظم المسلمين أحجموا عنه بسبب التعاملات الربوية، وبالتالي يبقى من الضروري الاهتمام بالآليات التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي من بينها الاستصناع، الذي اثبت نجاعته في العديد من المجالات المختلفة حيث يتعامل به في مجالات التنمية التجارية و الصناعية والزراعية و السياحية و التعليمية، وغيرها، وبتوسع شبكة الحياة المعاصرة والتطور الهائل الذي يعرفه العالم ازداد اهتمام المصارف الإسلامية بعقود الاستصناع سواء في المدى القصير أو المدى المتوسط أو الطويل، وبالتالي تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة إمكانية تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري المخصص للسكن، وخلصنا في الأخير إلى أن تطبيقات الاستصناع واسعة ومتعددة ويمكن الاستفادة منه في تمويل المساكن قيد الانجاز، أو المساكن الجاهزة.

كلمات مفتاحية: الاستصناع، التمويل، السكن، الشريعة الإسلامية.

Abstract:

The aim of this research paper is to present The role of Istisna'a As an optimal and effective alternative For real estate finance, although the multiplicity sources of funding by traditional methods, But most Muslims have refrained from it Because of usury transactions, so It remains necessary to pay attention to the financing mechanisms that are compatible with Islamic law Among which Istisna'a, Which he proved its effectiveness In many areas, Where he deals with the fields of commercial, industrial, agricultural, tourism and educational development, and others. With the expansion of the network of modern life and the tremendous development that the world knows, the interest of Islamic banks in Istisna'a contracts has increased in the short, medium or long term.

therefore This study Trying to apply Istisna'a In housing finance, The study concludes that The applications of Istisna'a are wide and multiple Where we can Used in the financing of housing under construction, or Completed housing.

Keywords: Istisna'a; finance; Housing; Islamic law.

1. مقدمة:

- 1- تسليط الضوء على طبيعة التمويل العقاري الإسلامي المخصص للسكن، من مختلف جوانبه، وتشخيص دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- 2- بيان الأهمية التي اكتسبها الاستصناع باعتباره آلية من آليات التمويل العقاري الإسلامي.
- 3- تكوين رؤية موضوعية عن آلية عمل الاستصناع ومدى مساهمته في تحسين قدرة البنوك الإسلامية على منافسة البنوك التجارية.

منهج البحث: يعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع المعلومات المرتبطة بالمشكلة موضع الدراسة ثم تحليلها، أما بالنسبة للمنهج الاستقرائي فينصرف إلى كيفية تطبيق عقد الاستصناع كبديل للتمويل العقاري التقليدي.

محاور البحث: لقد قمنا بتقسيم بحثنا إلى ثلاث محاور رئيسية وهي:

1. التمويل العقاري المخصص للسكن
2. آلية التمويل عن طريق الاستصناع
3. التمويل بألية الاستصناع في المجال السكني

2. التمويل العقاري المخصص للسكن

يعتبر التمويل من عناصر الإسكان الأساسية، حيث يحتاج السكن إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات، وهو عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات البناء المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى¹، ولا يقتصر التمويل السكني على شراء أو بناء المساكن فقط إنما يشتمل على التجديدات أو الترميمات أيضا، كما تتجلى أهميته من خلال أهمية توفير الأموال اللازمة لشراء أو بناء المساكن وتحسينها، وبالتالي تبرز أهميته في:

- يساعد على الاستقرار الاجتماعي للأفراد وللمجتمع من خلال توفير المساكن.
- يساهم في زيادة نمو قطاع البناء والأشغال العمومية، و بالتالي المساهمة في الناتج الوطني الخام.

يحظى موضوع التمويل العقاري المخصص للسكن في العصر الحديث مكانة كبيرة، وقد برزت الحاجة إليه بسبب الأزمات السكنية الخانقة التي تعاني منها معظم الدول وبذلك يمثل الحل التمويلي للعديد من السياسات المرسومة، ولكن معظم التمويلات العقارية تتم من قبل مؤسسات مالية تتعامل وفق نظام المديونية القائم على الربا، لذلك يحاول العديد من طالبي التمويل إلى إيجاد صيغة تمويلية بعيدة عن المحظورات، وبذلك أوجدت البنوك الإسلامية نوعا من التعامل المصرفي لم يكن موجودا من قبل في القطاع المصرفي التقليدي، وقدمت العديد من البدائل الشرعية من خلال صيغ الاستثمار المختلفة.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن ان تستخدم في تمويل كافة عمليات البناء والتشييد، وهنا يأتي دور عقد الاستصناع ليمثل المخرج الشرعي لتوفير السيولة النقدية للراغبين في التمويل، إذ يؤدي دور الوسيط بين البنك والعميل ويوفر التمويل النقدي القائم على الاستفادة من تجميع مدخرات الأفراد دون الوقوع في شبهة الربا.

مشكلة البحث: من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هو دور وفعالية الاستصناع كنموذج حديث للتمويل العقاري المخصص للسكن؟

فرضيات البحث: تتبنى الدراسة الفرضية التالية: يساهم عقد الاستصناع بدور كبير في توفير التمويل الإسلامي لبناء المساكن وإقتنائها.

أهمية البحث: جاء هذا البحث ليركز في أهم آلية من آليات التمويل العقاري الإسلامي ألا وهي الاستصناع والتي يمكن من خلالها تلبية رغبات المسلمين في إيجاد قنوات للتعامل المصرفي بعيدا عن الحرام، فضلا عن إيجاد مجال لتطبيقه في المعاملات والأنشطة المصرفية.

أهداف البحث: يسعى البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- توفير فرص عمل والتقليل من حدة البطالة وذلك راجع إلى أن قطاع البناء والأشغال العمومية من القطاعات التي تعتمد على اليد العاملة بشكل كبير.
- القضاء على السكنات العشوائية والفوضوية.
- تقليل نسبة التضخم وذلك عن طريق خفض أسعار السكنات.
- في حين تختلف مصادر التمويل السكني حسب مدة القرض فقد تكون قروض قصيرة أو طويلة الأجل، أو حسب المصدر فقد تكون ذات مصادر داخلية أو خارجية، كما تختلف حسب ملكية الأموال المستثمرة وهي مبنية في الشكل رقم 01، ومع اختلاف مصادر التمويل العقاري تختلف الأنظمة الخاصة بتقديم القروض العقارية للسكن ومن بينها:²
1. التمويل المباشر
 2. التمويل عن طريق المدخرات.
 3. مؤسسات التمويل العقاري.
 4. نظام مؤسسات توريق الديون.
- كما يمكن ان نميز بين تصنيفات أخرى للتمويل السكني وهي:
- أ. التمويل عن طريق القروض العقارية: وذلك من خلال البنوك التجارية وهي قروض مقدمة إلى الأفراد والمشروعات، وهي من أقدم صور التمويل العقاري ويتم تصنيفها كالتالي:³
- نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل (Adjustable Rate Mortgage (ARM).
- نظام التمويل العقاري المرن (Flexible Mortgage).
- نظام التمويل العقاري العكسي (Reverse Mortgage).
- تمويل قيمة العقار بالكامل (Loan to Value).
- ب. التمويل عن طريق البنوك الإسلامية: ان النظام المصرفي الإسلامي يعتمد على نظام المشاركة في الربح والخسارة، وبالتالي فان علاقة البنك بمودعيه هي علاقة شريك بشريكه، مما يفسح المجال لتطبيق العديد من الآليات التمويلية والتي تم استنباطها من كتب الفقه الإسلامي ومنها:
- التمويل العقاري عن طريق المرابحة: وهنا يقوم البنك بشراء العقار الذي يرغب فيه العميل ويقوم ببيعه له مع الربح.
- التمويل عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك: ان عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو احد الصيغ الاستثمارية المعاصرة التي لا يقصد بها الاستمرار في عقد الإجارة، وإنما الهدف منها تملك العين المؤجرة بعد مدة الإجارة مباشرة وهو يشبه بيع التقسيط إلا انه عقد في صورة مطورة.⁴
- التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة: تكون وفق مرحلتين: الأولى: ان يؤجر الشريك الممول حصته في الملك المشترك إلى شريكه العميل للفترة الزمنية المحددة بأجرة معلومة مسبقا لكل فترة، ولكل نسبة مبنية من الحصص، أو بالأجرة التي يتفقان على تحديدها عند مجيء كل فترة زمنية مستقبلية معلومة، الثانية: ان يشتري الشريك العميل حصة الشريك الممول من الملك المشترك على مراحل مبنية، وبمقادير نسبية محددة، في فترات زمنية متعاقبة معلومة بحصتها من الثمن الذي اشتراها فيه " القيمة الاسمية" أو بالثمن الذي يتراضيان عليه في كل معاهدة يبرمانها، في المواعيد المتفق عليها، عند مجيء وقتها.⁵
- التمويل عن طريق الاستصناع: حيث يتقدم العميل ممن لديه قطعة ارض مثلا إلى إحدى جهات التمويل لطلب تمويل بناء الأرض، وتقوم هذه الجهة بدفع تكاليف البناء للمقاول، على ان يدفع العميل القيمة على أقساط حسب ما هو متفق عليه.⁶
3. آلية التمويل عن طريق الاستصناع
- يعرف الاستصناع في اللغة من صنعه يصنعه صنعا فهو مَصْنُوعٌ وصُنِعَ عَمَلَهُ وهي حرفة الصانع الذي يعمل بيده، فاسم الفاعل صانع واسم المفعول مصنوع والجمع صنائع ومكان العمل مصنع⁷، ومن ذلك قوله تعالى: "صُنِعَ اللَّهُ الَّذِي أَتَقَنَّ كُلَّ شَيْءٍ إِنَّهُ خَبِيرٌ بِمَا تَفْعَلُونَ"⁸، أما في الاصطلاح فيعرف على أنه "عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على وجه مخصوص بثمن معلوم، وهو يختلف عن بيع السلم في إمكانية قيام المشتري بسداد ثمن السلعة نقدا أو بالتقسيط أو عند

عقد المقابلة يشبه عقد الاستصناع فيكون في حالة تقديم المقاول المواد الأولية اللازمة للعمل فضلا عن العمل والخبرة اللازمة في عملية التصنيع، وفي هذه الحالة عندما تكون المادة والعمل من المقاول يتفق عقد المقابلة مع عقد الاستصناع¹³، كما يعتبر الاستصناع عقدا مستقلا في الفقه الإسلامي كما تعتبر المقابلة أيضا عقدا مستقلا في القانون، أما أوجه الاختلاف فتتمثل في ان المادة التي يتم بها العمل تكون من الصانع في الفقه الإسلامي بخلاف القانون لا يشترط ان تكون من الصانع، وبالتالي نجد ان المقابلة أعم وأشمل حيث تضم الاستصناع و الإجارة بخلاف الفقه الإسلامي الذي يفرق بينهما.

يعتبر عقد الاستصناع من العقود المالية الجائزة شرعا، حيث عن أنس رضي الله عنه ان نبي الله صلى الله عليه وسلم (أراد أن يكتب إلى كسرى وقيصر والنجاشي فقبل أنهم لا يقبلون كتابا إلا يخاتم فصاغ رسول الله صلى الله عليه وسلم خاتما حلقتة فضة ونقش فيه محمد رسول الله)¹⁴، ولقد أجمع فقهاء المذاهب على أنه عقد مستقل وليس مجرد وعد حتى عند غير الحنفية من المذاهب الثلاثة التي لا تجيزه إلا على انه سلم إذا توفرت فيه شروط السلم¹⁵، و للاستصناع ثلاثة أركان هي:

1. العاقدان، وهما المستصنع والصانع ويشترط فيهما ان يكونا بالغين راشدين وان تتوفر فيهما الأهلية.
2. الصيغة، وهي القبول والإيجاب.
3. المحل، وهنا اختلف العلماء فيه، هل هو العين الموصوفة أو العمل الواقع عليها والأصح انهما الاثنين حيث فلو طلب المستصنع من الصانع العمل والعين الموصوفة فلا بد من ان يوفرهما كليهما.

ولتطبيق الاستصناع في مجال التمويل العقاري يجب ان يتوفر هذا العقد على شروط من أهمها:

- بيان جنس المصنوع وقدره ونوعه وجميع أوصافه المطلوبة بوضوح حتى لا يبقى مجالاً للاختلاف وفي حال عدم مطابقة المصنوع للأوصاف يمكن للمستصنع ان يرفض الاستلام ويفسخ العقد.

الاستلام⁹، كما يعرف بأنه "عقد لبيع أصل غير موجود سيتم بناؤه أو تصنيعه وفقا للمواصفات المتفق عليها ويتم تسليمه في تاريخ مستقبلي محدد وبسعر محدد مسبقا"¹⁰ في مثل هذه، يتقدم أحد العملاء (المستصنع) إلى البنك بطلب الحصول على سلعة أو عقار بمواصفات معينة، ثم يقوم البنك بدوره بالطلب من عميل آخر (الصانع أو المقاول) بانجاز السلعة أو العقار بالمواصفات المطلوبة، وعند الانتهاء من عملية الانجاز، يقوم البنك ببيع العقار أو السلعة إلى المستصنع وفق العقد المبرم بينهما¹¹.

أما خصائصه فهي أن عقد الاستصناع من العقود الملزمة لجانبين التي تترتب عنها حقوق والتزامات متقابلة على طرفي العقد، فالصانع هنا ملزم بتقديم الشيء المصنوع ومادته، والمستصنع ملزم بدفع الثمن، كما أن عقد الاستصناع من العقود المستمرة المتتابعة التي يتطلب تنفيذها مدة زمنية، ويعتبر من عقود المعاوضة حيث يحصل البائع على المال مقابل الشيء المصنوع، ويحصل المستصنع على المصنوع عوضا عما قدمه من مال، ويتمتع كل من المتعاقدان (الصانع والمستصنع) على الاستقلال المالي والقانوني.

وقد اعتبر المشرع الجزائري التعاقد على صنع شيء ما من عقود المقابلة، حيث عرف المقابلة في المادة 549 من القانون المدني على ما يلي: "المقابلة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"¹².

كما ميز القانون المدني الجزائري بين صورتين للمقابلة أفردتهما المادة 550 منه التي جاء فيها: "يجوز للمقاول ان يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على ان يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله، كما يجوز ان يتعهد المقاول بتقديم المادة والعمل معا"، وبالتالي هناك توافق بين تعريف عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي وتعريفه في القانون الجزائري، فحتى ولم يرد الاستصناع بالاسم في القانون الجزائري إلا انه تنطبق عليه الأحكام الواردة في نص المادتين السابقتين.

- ان يكون الاستصناع في ما يجري التعامل بين الناس على استصناعه أي كل ما دخلت فيه الصناعة، وليس فيما خلقه الله تعالى كالقمح والشعير .
- كمية الشيء المصنوع وثمانه يجب ان يكون معلوما علما نافيا للجهالة.
- تحديد الأجل، حيث ان الزمن عنصر من عناصر الإنتاج ويهتم به في الاقتصاد كبقية العناصر كالعمل ورأس المال،¹⁶ كما ان الإطار الزمني مفيد أيضا كحافز للشركة المصنعة للقيام بالأشغال بطريقة منجبة ويجنبها من الوقوع في الأخطاء¹⁷، حيث إذا حدد الأجل في الاستصناع لا يغير معناه إلى سلم بل يبقى استصناعا.
- يجوز تأجيل ثمن المصنوع كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة.
- 1.3 أشكال التمويل بالاستصناع: يمكن ان يتدخل البنك في المشروع بصفته صانعا أو بصفته مستصنعا أو عن طريق الاستصناع الموازي كما يلي:

4. التمويل بآلية الاستصناع في المجال السكني

لقد جاء في قرار وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة في دورته السادسة مايلى: "أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازما- وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للتزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم"¹⁹، ينشأ عقد الاستصناع لدى البنوك الإسلامية من خلال توقيع البنك عقد مع العميل يقوم من خلاله بإنشاء أو إنتاج شيء متفق عليه كالمبنى، ثم يقوم المصرف بتوقيع عقد آخر مع من يتولى التنفيذ، يكون خلاله المصرف مسؤولا فيه أمام العميل مسؤولية مباشرة، وقد قامت البنوك بتمويل المباني السكنية والاستثمارية بصيغة الاستصناع، حتى بلغت الأموال المستثمرة عدة مليارات للبنك الواحد، وقد ساهمت بذلك ووفرت للمستصنع تمويل شراء المواد الخام حتى العمل نفسه، وأيضا في المجال العقاري، ويمكن للبنوك إنشاء شركات تابعة تقوم بهذا الدور الهام، وتحقق عوائد كشركات مقاولات أو مشاركات على أن

- البنك صانعا: أي أن يدخل البنك مجال التصنيع بنفسه ويوفر للعميل المتعاقد السلعة المطلوبة.
- البنك مستصنعا: وهنا يعني ان يوفر البنك للصانعين التمويلات اللازمة لتوفير احتياجاتهم من المواد الأولية وغير ذلك، وذلك بتعجيل الثمن أو على دفعات.
- الاستصناع الموازي: ويعرف بعقد المقاوله لان البنك يستعين بصانع وهنا يمكن للبنك ان يبرم العقد مع العميل بصفته صانعا، ويتعاقد مع شركة المقاولات بصفته مستصنعا، ويطلب منه صناعة المطلوب بنفس الأوصاف المطلوبة.
- 2.3 مزايا ومخاطر التمويل بعقد الاستصناع:
- أ. مزايا التمويل بعقد الاستصناع:
- يسمح للبنك بالمساهمة في تمويل المشاريع الصناعية وأشغال البناء .
- تأمين مختلف السلع الإنتاجية والاستهلاكية للأنشطة الاقتصادية وكذا الأفراد.

طبقا لمواصفات متفق عليها مع تحديد الثمن الذي يكون معلوما مسبقا، ويمكن أن يعهد بهذا العمل أو جزء منه إلى جهات أخرى لتنفيذه تحت إشرافه ومتابعته وتتلائم هذه الآلية مع التمويل العقاري للمركبين العقاريين الذين يمتلكون فقط قطعة الأرض وشركات المقاولات بحيث يبرم البنك مع العميل عقد استصناع مقسط يشمل انجاز مساكن ويدفع العميل دفعة مقدما تحدد بنسبة من القيمة المقدرة، ويبني البنك المسكن بالتعاقد مع شركات المقاولات، ويدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق وعند انتهاء البناء يتم تسليمه للعميل، عن طريق بيع نقدي مباشر أو عن طريق بيع المرابحة،²¹ وقد طبق بنك دبي الإسلامي هذه الآلية لمدة تمويل تصل إلى عشر سنوات.²²

لحساب التمويل العقاري بالاستصناع هناك عدة طرق و الطريقة التالية هي الطريقة المطبقة من قبل البنوك الماليزية لتمويل المساكن قيد الانجاز، حيث نفترض ان سعر شراء المنزل هو 600.000 وحدة نقدية وأن معدل الربح هو 10%، الدفعة المقدمة من العملاء هي 10% من سعر المنزل مع فترة تمويل تمتد إلى 30 عاما، ودفع الإيجار على أقساط شهرية، وبالتالي يتم حساب التمويل كمايلي:²³

$$\frac{i(1+i)^n pv}{(1+i)^n - 1} = \text{الأقساط السنوية}$$

$$\frac{0.10(1+0.10)^{30}(600000-60000)j}{(1+0.10)^{30}-1} = 52,282.87 \text{ و } n$$

$$\frac{522882.8}{12 \text{ شهرا}} = \frac{\text{الأقساط السنوية}}{12 \text{ شهرا}} = \text{الأقساط الشهرية} = 4,356.90 \text{ و } n \text{ لكل شهر}$$

$$\text{المبلغ الإجمالي} = 4,356.90 \times 30 \text{ عاما} \times 12 \text{ شهرا} = 1,568,486.10 \text{ و } n$$

يتم تمويلها من البنك عن طريق شراء شهادات استصناع في تلك الشركة أو أن يوكل المصرف إليها بعض الأعمال التي تستند إليه بعقود مقاوله، بمعنى أن يكون البنك ممولا، وشركة المقاوله التي رعى عليها العطاء مقاولا ثانيا²⁰، الشكل رقم 02 يوضح كيفية سير عملية التمويل العقاري بعقد الاستصناع والتي تمر عبر خطوات هي:

1. يتوجه العميل (المستصنع) إلى البنك ويعرض عليه طلب يتضمن مواصفات العقار الذي يرغب فيه.
 2. يقوم البنك بدراسة تحليلية مفصلة لطلب العميل.
 3. موافقة البنك على طلب العميل وتوقيع عقد الاستصناع معه.
 4. يوقع البنك عقد استصناع موازي مع المقاول (الصانع).
 5. بعد إتمام البناء يسلم المقاول العقار للبنك مقابل المال الذي يدفعه البنك للمقاول.
 6. يقوم البنك بتسليم العقار للعميل المستصنع طبقا لشروط العقد ويقوم العميل بسداد الثمن طبقا لعقد الاستصناع مع البنك سواء خلال فترة الإنشاء أو بعد التسليم.
- كما يرتبط التمويل بالاستصناع بتمويل المساكن تحت التشييد "الانجاز" وبالتالي يتعهد أحد الأطراف بإنتاج شيء معين

ولكن توجد بعض البنوك الفلسطينية تدخلها في حساب المساكن المبنية أيضا.

4. خاتمة: من خلال ما تقدم يمكن القول بان الاستصناع آلية من الآليات الجائزة شرعا، وتدخل في إطار العقود المالية

ونتيجة لذلك فان المبلغ الإجمالي المدفوع هو 1,568,486.10 و السداد الشهري لفترة 30

عاما هو 4,356.90 و n لكل شهر، هذه الطريقة كما وسبق ان أشرنا تخص المساكن قيد الإنشاء

- المعاصرة التي تتعامل بها البنوك الإسلامية ويمكن تطبيقها في التمويل العقاري كإقامة المباني المتنوعة من الفنادق والمنتجعات السياحية والمستشفيات، والمدارس والأسواق والمستشفيات ويمكن أيضا تطبيقه في إقامة المشاريع السكنية.
- النتائج:
- يمثل التمويل بالإستصناع وسيلة فعالة في تلبية الاحتياجات التمويلية والاستثمارية سواء للعميل الراغب في اقتناء المسكن، أو لشركة المقاوله أو للبنك، فهو يوفر العديد من المزايا لكل الأطراف.

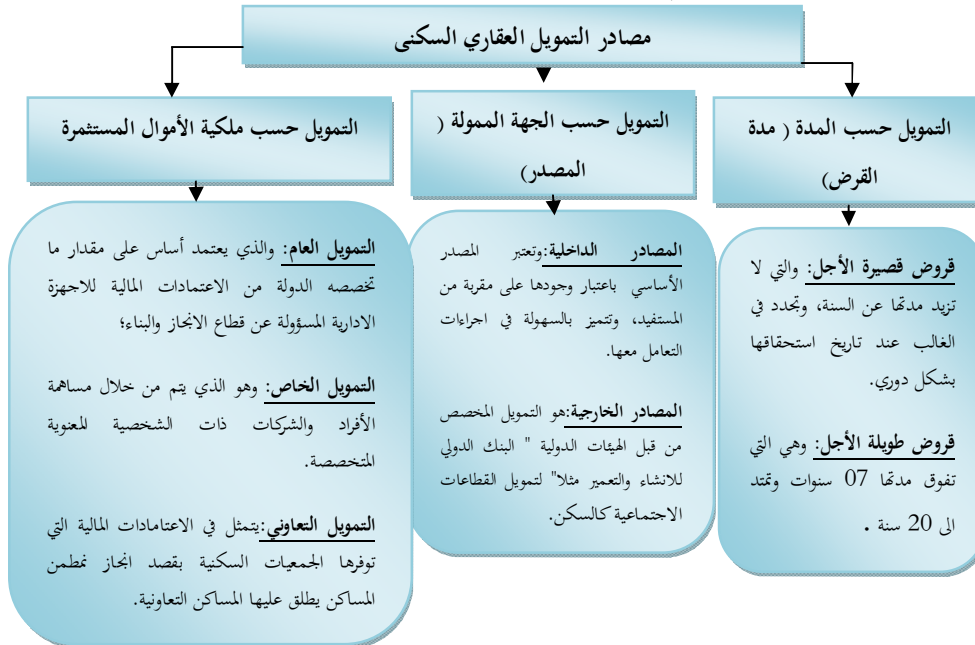
التوصيات: من اجل تطوير آلية الاستصناع وتوفير البديل الإسلامي يجب العمل على:

- إجراء المزيد من الأبحاث حول هذا العقد الإسلامي البديل للعقود الربوية.
- الابتعاد عن تقليد الصيغ التمويل التقليدية والاعتماد على الآليات الموجودة فعلا.
- ضرورة التطبيق الشرعي لهذا النوع من العقود وكذلك ضرورة شرح تفاصيل هذه العقود.

- يعتبر عقد الاستصناع عقد بديل يتوافق مع قوانين الشريعة الإسلامية التي يمكن استخدامها في تمويل العقار السكني، كما يمكن استخدامه في قطاع البناء الذي أصبح واحدا من الصناعات الهامة في العصر الحديث والتي تولد إيرادات كبيرة.
- هناك العديد من الآليات التمويلية العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ولكن يعتبر الاستصناع أكثر الطرق ملائمة لشراء المساكن وخاصة المساكن قيد الانجاز.
- ان فهم المبادئ والخصائص التي يتميز بها الاستصناع باعتباره طريقة تمويل إسلامية يمثل دافعا قويا ومبررا كافيا لضرورة الاستفادة منه وإعطائه مكانه المنوط به.

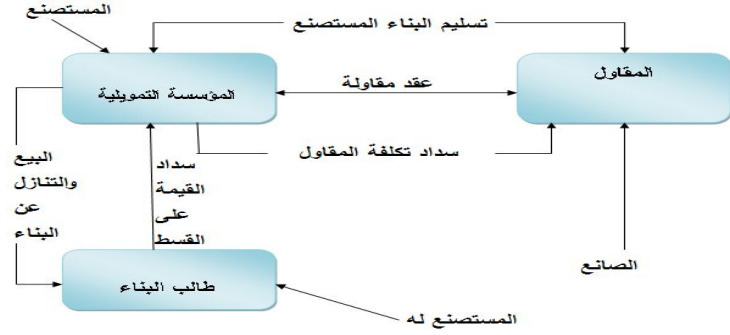
6. الأشكال والرسومات البيانية:

الشكل رقم 01: مصادر التمويل العقاري السكني



المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على: محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، اطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، 2010-2011، جامعة الجزائر، الجزائر، ص ص 121-122.

الشكل رقم 02: أطراف التمويل العقاري في حالة الاستصناع الموازي



المصدر: حسين حسن شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، سلسلة دراسات في الفكر المحاسبي الإسلامي، على الموقع: <http://www.darelmashora.com> تاريخ الاطلاع: 29-01-2018، ص 11.

5. قائمة المراجع:
- المصادر والكتب:
 1. القرآن الكريم.
 2. لسان العرب لابن منظور، باب صنع، الجزء الرابع، دار المعارف، القاهرة، د س ن.
 3. كتاب اللباس والزينة، باب في اتخاذ النبي خاتما لما أراد أن يكتب الى العجم رقم 1657/2092.3.
 - المذكرات:
 1. احمد بن عبد العزيز آل شبيب، التمويل العقاري لبناء المساكن وشراؤها، رسالة دكتوراه في الفقه المقارن، المعهد العالي للقضاء، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، السعودية، 1432هـ.
 2. عادل بن عبد الرحمن بن احمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الاسلامية في البنوك السعودية، اطروحة دكتوراه في الاقتصاد الاسلامي، جامعة ام القرى، السعودية، 2005.
 3. رفعت بنت تركي اسماعيل ملة، التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وعلاقته بادارة الدخل المالي للأسرة السعودية، رسالة دكتوراه في الاقتصاد المنزلي، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، 2010.
 4. محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، اطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2010-2011.
 5. مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، الجزائر، د س.
 - المقالات:
 1. المؤسسة العامة للسكان والتطوير الحضري، تجارب الدول في التمويل والدعم الاسكاني، الأردن، 2016.
 2. ابراهيم شاشو وأسامة الحموي، عقد المقاولة في الفقه الإسلامي، مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الثاني، سوريا، 2010.
 3. البنك الأهلي المصري، الخدمات المالية الإسلامية، النشرة الإقتصادية، المجلد 52، العدد 03، مصر، 2003.
 4. مصطفى احمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الاسلامية المعاصرة، سلسلة محاضرات العلماء البارزين، رقم 12، البنك الاسلامي للتنمية، السعودية، 1420هـ.
 5. رضا سعد الله، مفهوم الزمن في الاقتصاد الاسلامي، البنك الاسلامي للتنمية، السعودية، 1420هـ.
 6. مجمع الفقه الاسلامي الدولي، مجلة مجمع الفقه الاسلامي، العدد 06، ج 01، السعودية، 1410 هـ.
 - المدخلات:
 1. عبد الرحمن بن سفر عوض السهلي، الإحارة المنتهية بالتمليك، بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الاسلامي الثاني بعنوان: الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الاسلامية، بنك البحرين الاسلامي، البحرين، 2018.
 2. خالد قاشي وكمال العقرب، التمويل الاسلامي المصري آلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، المؤتمر الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وأفاق-، أيام 09-10 ماي 2012، جامعة المدية، الجزائر.
 3. نزيه حماد، الإضافة الى المستقبل في عقدي البيع والإحارة حكمها وأثرها في تطوير العمل بمنظومة المشاركة المتناقصة، مؤتمر شورى الفقهي السابع، مؤسسة شورى للاستشارات الشرعية، الكويت، 19-20 ديسمبر 2017.

- model: Istisna'a sukuk**, Journal of Emerging Economies & Islamic Research Vol 5, No 3, MALAYSIA, 2017.
3. Mohd Faisal Ibrahim, Rosila Kamarudin, **The Islamic Home Financing In Malaysia Istisna'a' Base On Debt: Qualitative Approach**, Labuan e-Journal of Muamalat and Society, Vol 8, MALAYSIA, 2014.
4. Nafis Alam, Syed Aun R.Rizvi, **Islamic Banking - Groth, Stability and Inclusion-**, Palgrave Macmillan, Sztizerland, 2017 .

7. هوامش:

- Journal of Emerging Economies & Islamic Research Vol 5, No 3, MALAYSIA, 2017, P 73.
- ¹¹ منذر عبد الهادي رجب زيتون، تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار (المراحة، المضاربة، المشاركة، الأجرة المنتهية بالتمليك) في البنوك الإسلامية الأردنية/ دراسة تطبيقية، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2010، ص 45.
- ¹² مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، الجزائر، د س، ص 10.
- ¹³ إبراهيم شاشو وأسامة الحموي، عقد المقولة في الفقه الإسلامي، مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الثاني، سوريا، 2010، ص 747.
- ¹⁴ رواه الإمام مسلم في صحيحه، كتاب اللباس والزينة، باب في اتخاذ النبي خاتماً لما أراد أن يكتب إلى العجم رقم 2092، 3/ 1657.
- ¹⁵ مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، سلسلة محاضرات العلماء البارزين، رقم 12، البنك الإسلامي للتنمية، السعودية، 1420، ص 18.
- ¹⁶ رضا سعد الله، مفهوم الزمن في الاقتصاد الإسلامي، البنك الإسلامي للتنمية، السعودية، 1420 هـ، ص 13.
- ¹⁷ Nafis Alam, Syed Aun R.Rizvi, **Islamic Banking - Groth, Stability and Inclusion-**, Palgrave Macmillan, Sztizerland, 2017, P 105

• مواقع الانترنت:

1. حسين حسن شحاتة، **صنع التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعاً)**، سلسلة دراسات في الفكر المحاسبي الإسلامي، على الموقع: <http://www.darelmashora.com>، تاريخ الاطلاع: 29-2018-01.

• المراجع الأجنبية:

1. Abdulkader Thomas, **Methods of Islamic Home Finance in the United States - beneficial breakthroughs -**, Shape Knowledge Services, USA, 2014.
2. Davood Manzoor and others, **Financing infrastructure projects based on risk sharing**

- ¹ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، **تجارب الدول في التمويل والدعم الإسكاني**، الأردن، 2016، ص 02.
- ² رفعت بنت تركي اسماعيل ملة، **التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية**، رسالة دكتوراه في الاقتصاد المنزلي، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، 2010، ص 48.
- ³ نفس المرجع السابق، ص 48-49.
- ⁴ عبد الرحمن بن سفر عوض السهلي، **الأجرة المنتهية بالتمليك**، بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني: الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الإسلامية، بنك البحرين الإسلامي، البحرين، إبريل 2018، ص 05.
- ⁵ نزيه حماد، **الإضافة إلى المستقل في عقدي البيع والأجرة حكماً وأثرها في تطوير العمل بمنظومة المشاركة المتناقصة**، مؤتمر شوري الفقهي السابع، شوري للاستشارات الشرعية، الكويت، 19-20 ديسمبر 2017، ص 88.
- ⁶ أحمد بن عبد العزيز آل شبيب، **التمويل العقاري لبناء المساكن وشراؤها**، رسالة دكتوراه في الفقه المقارن، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، السعودية، 1432 هـ، ص 65.
- ⁷ **لسان العرب لابن منظور**، باب صنع، الجزء الرابع، دار المعارف، القاهرة، د س ن، ص 2508.
- ⁸ القرآن الكريم، سورة النمل، الآية 88.
- ⁹ البنك الأهلي المصري، **الخدمات المالية الإسلامية**، النشرة الإقتصادية، المجلد 52، العدد 03، مصر، 2003، ص 29.
- ¹⁰ Davood Manzoor and others, **Financing infrastructure projects based on risk sharing model: Istisna'a sukuk**

¹⁸ محمد نور علي عبد الله ، تحليل مخاطر الاستثمار في المصارف

الإسلامية بين النظرية والتطبيق، سلسلة دعوة الحق، العدد 195،

رابطة العلم الاسلامي، السعودية، 1423هـ، ص ص 104-105.

¹⁹ مجمع الفقه الاسلامي الدولي، مجلة مجمع الفقه الاسلامي،

العدد 06، ج 01، السعودية، 1410 هـ، ص 81.

²⁰ عادل بن عبد الرحمن بن احمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل

التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، اطروحة دكتوراه في

الاقتصاد الاسلامي، جامعة ام القرى، السعودية، 2005، ص 50.

²¹ Abdulkader Thomas , Methods of Islamic Home Finance in

the United States - beneficial breakthroughs - ,Shape

.Knowledge Services ,USA, 2014 ,P11

²² خالد قاشي وكمال العقريب، التمويل الإسلامي المصير في ألبنة

لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، المؤتمر الدولي حول أزمة قطاع

السكن في الدول العربية – واقع وأفاق-، جامعة المدية، الجزائر، أيام

10-09 ماي 2012، ص 15-16.

²³ Mohd Faisol Ibrahim, Rosila Kamarudin , The Islamic Home

Financing In Malaysia Istisna'a' Base On Debt: Qualitative

Approach, *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, Vol.

8,MALAYSIA, 2014,P 35.