

الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن - معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية

Istisna'a real estate as a banking mechanism for housing finance _ financial and accounting treatment of international models

منصوري سيهام^{*1}

¹ جامعة علي لونيبي - البلدة 2 (الجزائر)، es.mansouri@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2021/12/01

تاريخ القبول: 2021/10/24

تاريخ الاستلام: 2021/10/03

ملخص: يهدف هذا المقال لدراسة طبيعة العلاقة بين التمويل بالاستصناع العقاري و تمويل قطاع السكن، حيث أن التمويل بالاستصناع العقاري أو ما يعرف بالتمويل الموازي، له مجموعة من الخصائص التمويلية التي تحقق مبدأ المرونة اللازمة لسد الفجوات التمويلية لقطاع الإسكان. ساهم الاستصناع الموازي في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري من خلال تمويل العديد من مشاريع الإسكان، و الشواهد المستقاة من التجارب الدولية في هذا المجال تثبت وتدعم هذا الطرح. لكن و بالرغم من الدور المتزايد لمختلف منتجات الصيرفة الإسلامية بصفة عامة و الاستصناع الموازي في التمويل العقاري بصفة خاصة، تبقى هذه الصيغ تعاني العديد من العراقيل التي تحول دون تعاضد دورها. **كلمات مفتاحية:** التمويل العقاري، صيغ التمويل الإسلامية، الاستصناع الموازي، تمويل السكن. **تصنيف JEL :** Z23، P45.

Abstract:

This article aims to study the nature of the relationship between istisna'a real estate financing and the housing sector financing, as istisna'a real estate financing or what is known as parallel financing, has a set of financing characteristics that achieve the principle of flexibility necessary to bridge the financing gaps for the housing sector.

Parallel Istisna'a has contributed to tackling the recession in real estate market by financing of many housing projects, and evidence from international experiences in this field proves and supports this proposition,

but despite the increasing role of various Islamic banking products in general and parallel Istisna'a in particular in real estate financing, these formulas remain suffering Among the many obstacles that prevent the growth of its role.

Keywords: Real Estate Financing, Islamic financing Formulas, Parallel Istisna'a, Housing Finance,

Jel Classification Codes: Z23, P45.

1. مقدمة

يعد التمويل العقاري للسكن من المشاكل التي تواجهها أغلبية الدول خاصة في ظل ارتفاع سعر العقار الذي أدى إلى تفاقم الأزمة، الأمر الذي جعل الأفراد تبحث عن آليات أكثر مرونة لتمويل سكناهم بطرق تتماشى وفق مبادئ الشارع الحكيم بعيدا عن المعاملات الربوية.

هذا وتعتبر الصيرفة الإسلامية احد التوجهات الحديثة التي تلقى إقبالا من طرف العديد من الزبائن لاشتمالها على توليفة متنوعة من الصيغ، ما يمكن العميل طالب السكن من الاختيار بين مختلف البدائل التي تناسبه لتمويل سكنه من طرف البنك الإسلامي، الذي يوفر مجموعة من الصيغ تساعد على تنويع عمله من جهة وتقليل مخاطره من جهة أخرى، كما يعد التمويل وفق صيغة الاستصناع من ابرز طرق التمويل السكني، نظرا للمرونة التي يتمتع بها والمزايا التي يوفرها هذا الأخير في المجال العقاري.

بناءً على هذا الطرح يمكن صياغة الإشكالية التالية: ما هو الدور الذي يلعبه الاستصناع كآلية إسلامية

في تمويل السكن؟

وقد انبثق عن هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

- ما مفهوم التمويل العقاري في الفقه الإسلامي؟
- ما هي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة لتمويل السكن؟
- كيف يمكن لعقد الاستصناع أن يساهم في تمويل السكن في البنوك الإسلامية؟
- كيف تتم المعالجة المالية والمحاسبية لعقود الاستصناع على مستوى البنوك الإسلامية؟

كإجابة أولية عن الأسئلة الفرعية نقتح الفرضيات التالية:

- يختلف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي عنه في التمويل التقليدي، حيث إن التمويل العقاري من وجهة نظر الشريعة الإسلامية يجب أن يراعي التوازن في توزيع المنافع، من خلال تحريم الربا.
- توفر البنوك الإسلامية العديد من الصيغ، التي من شأنها تمويل السكن من بينها: المشاركة المتناقصة، الإجارة، المراجعة إضافة إلى عقود الاستصناع.
- يمكن للعملاء الاستفادة من عقد الاستصناع كآلية إسلامية لبناء مساكن بواسطة البنوك الإسلامية، حيث تستعمل هذه الأخيرة الاستصناع الموازي الذي يلاءم هذا النوع من التمويل.
- تتم المعالجة المالية والمحاسبية في عقود الاستصناع على حسب نوعية العقد الموازي، كما تختلف حسب الوضعية التي يمثلها البنك، سواء كان صانعا أو مستصنعا.

نسعى من خلال بحثنا إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على مميزات التمويل العقاري وعلى التمويل الإسلامي في مجال السكن؛
- إبراز الدور الذي يلعبه الاستصناع في البنوك الإسلامية خاصة في مجال التمويل العقاري ، من خلال التعرف على مختلف العقود التي والمراحل التي تمر بها العملية؛
- محاولة شرح طريقة المعالجة المالية و المحاسبية المعتمدة في البنوك الإسلامية، في آلية التمويل للسكن وفق عقود الاستصناع العقاري، عن طريق تقديم حالات عملية من نماذج ناجحة في هذا المجال.

المنهج المستخدم في البحث:

- تم استخدام المنهج الوصفي من خلال تقديم مختلف التعاريف النظرية الخاصة بمتغيرات الدراسة والتي تم تجميعها من مختلف المصادر، إضافة إلى المنهج التحليلي المستخدم في الدراسة التطبيقية التي تشتمل على تحليل لبعض التجارب الدولية في مجال التمويل العقاري وفق الاستصناع.

2. التمويل العقاري من وجهة نظر الشريعة الإسلامية

يعد التمويل العقاري من أهم أنواع التمويل خاصة الموجه للسكن ، حيث توليه الدول الاهتمام البالغ، بحكم أنه من القطاعات الهامة التي تتطلب استراتيجيات محكمة لتمويلها.

1.2 التمويل العقاري ومشكلة السكن

إن تفاقم أزمة السكن في العديد من المجتمعات جعل الدول تبحث عن حلول وآليات للحد من الأزمة، فكان التمويل العقاري بمختلف الآليات السبيل الفعال لذلك.

أ. تعريف التمويل العقاري

يعرف التمويل العقاري على أنه: "تمويل للاستثمار في مجالات شراء، بناء، ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات التجارية، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من الضمانات" (صبحي، 2015، صفحة 50)

كما يعرف الاتفاق الذي يبرم في مجال التمويل العقاري بأنه "اتفاق ثلاثي الأطراف يبرم بين الممول وبائع العقار أو المقاول الذي سيبنه وبين المشتري الذي يعرف بالمستثمر، يقوم بمقتضاه الممول بإقراض المستثمر قيمة العقار الذي يريده من البائع أو المقاول الذي سيبنه أو أن يدفع عنه الثمن مباشرة ويحصل على حوالة بحقوق البائع أو المقاول التي له على المستثمر ويقوم الأخير بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها" (علي، 2017، صفحة 8)

حيث ساهم نظام التمويل العقاري المعمول به في الكثير من الدول الغربية والمعروف باسم «Mortgage» في إنعاش حركة البناء في تلك الدول، وتوفير الوحدات السكنية المختلفة بأقساط مريحة يدفعها المشتركون (صبحي، 2015، صفحة 49)

ب. أهمية التمويل العقاري في مجال السكن

يساهم التمويل العقاري في تحقيق مجموعة من المنافع الملموسة والمزايا التي يمكن تلخيصها فيما يلي (علي، 2017، الصفحات 9-10)

- يساهم في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه؛
- يساهم في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن، فالكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً أو دفعة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجياً؛
- يلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها؛

- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات، وتنشيط المهنة المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة .

2.2 التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

يتميز التمويل العقاري الإسلامي بجملة من الخصائص التي تساهم في حل مشكلة السكن وتنشيط سوق العقارات وتمثل فيما يلي (الأسرج، 2014، صفحة 24)

-التعدد: حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة مثل القائم الآن وهي القروض ولكنها تتمثل في عدة آليات مما يتيح فرصة أكبر للاستخدام؛

-التنوع: بما يناسب الحالات والجهات المختلفة سواء لتمويل المنتجين أو لتمويل طالبي السكن؛

-مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما عليه أسلوب القرض؛

-العمل على تقليل درجة المخاطر بإقرار الضمانات المناسبة؛

-إبتعادها عن الفوائد الربوية المحرمة شرعا.

3. مفهوم الاستصناع الموازي

1.3 تعريف الاستصناع الموازي

يراد بالتمويل العقاري بالاستصناع هو ما يسمى بالاستصناع الموازي، و من الناحية الأكاديمية من الصعب الوقوف على تعريف واضح لهذا العقد ، وجل الأعمال الأكاديمية لا تذكر تعاريف اصطلاحية دقيقة، على العموم يمكن النظر إليه على أنه: " عقدان منفصلان بين طالب الصنعة و الممول ، و الآخر بين الممول و الصانع، لصنع سلعة للممول بناءً على طلب المستصنع الأول، فيظهر أن دور الممول أو المؤسسة التمويلية في العقد الأول صانع، و في العقد الثاني مستصنع"، هذا الأسلوب عهدت على استخدامه المصارف الإسلامية لتنفيذ عقودها الاستصناعية، كونها ليست شركة صناعية ، بالتالي يمكن أن يسمى هذا العقد "بالاستصناع للآمر بالتصنيع"، أو المقابلة من الباطن (السبيعي، 2014، صفحة 76)

2.3 صور التمويل العقاري بالاستصناع وخصائصه التمويلية

إن التمويل العقاري وفق الاستصناع له عدة صور، و يتميز بمجموعة من الخصائص:

أ. صور التمويل العقاري بالاستصناع

أن يبرم العميل مع المصرف اتفاقية استصناع، يقوم المصرف بموجبها بشراء أرض وبنائها وفق مواصفات و ثمن محدد، يكون في الغالب ثمن الاستصناع هنا مؤجلاً، فيكون العميل مستصنعا و المصرف صانعا، ثم يفوض المصرف العميل لتعيين المقاول الذي سينبئه المصرف لتشييد المنزل بالسعر المحدد في اتفاقية الاستصناع، فيبرم المصرف مع المقاول اتفاقية استصناع مبنية على اتفاقية الاستصناع الأولى ، يكون بموجبها المصرف مستصنعا و المقاول صانعا، ليس بالضرورة أن يكون الثمن هنا مؤجلاً، وعند انتهاء المقاول من بناء المنزل ، يقوم بتسليمه للمصرف، هذا الأخير يسلمه للعميل (السبيعي، 2014، صفحة 78)

هذا و يثير استخدام ترتيب الاستصناع عدداً من القضايا التي سيحتاج الممولون إلى أخذها في الاعتبار: - يتم نقل ملكية العقار إلى الممولين عند التسليم ، ويحدث هذا عادةً عند اكتمال العقار ، مع التسليم الجزئي للممتلكات المكتملة الأبراج (على سبيل المثال) غير مسموح بها، يكون الممولون مسؤولين عن جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالملكية، كتنفيذ التأمين، المخاطر المرتبطة بالخسارة والمسؤولية البيئية . -الاستصناع لن يوفر عودة للممولين، لذا من الضروري استخدامه مع منتج آخر (عادةً الإجارة)؛

في حالة فشل الشركة العقارية في تسليم الممتلكات (إما بحلول تاريخ التسليم المتفق عليه أو على الإطلاق) ، أو في حالة تعرض العقار للتلف أو التدمير قبل التسليم أو في حالة انتهاك الشركة العقارية لالتزاماتها ، فإن التعويضات المتاحة للممولين تحتاج إلى النظر بعناية ؛ و "تفاعل الهيكل التمويلي" (الذي بموجبه يوافق الممولون على توفير التمويل و دفع تكاليف بناء الممتلكات) وترتيبات البناء التقليدية، قد تؤدي إلى قضايا الضمان والضرائب أو المخاوف المحاسبية (latif & others, 2013, p. 13)

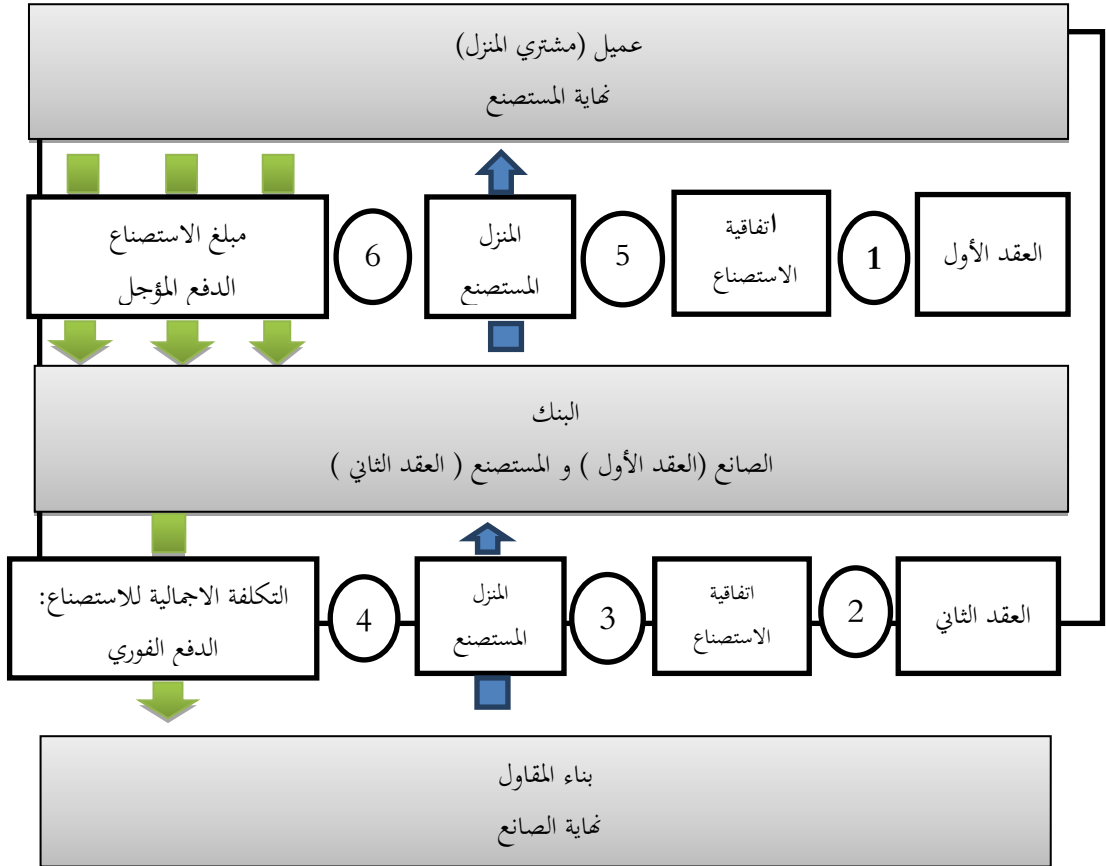
ب. الخصائص التمويلية للاستصناع العقاري و فرص نجاحه في تمويل القطاع الإسكاني

- إن بنية الاستصناع العقاري تكمن في حالة رغبة المشتري الواضحة في بناء المنزل، فيقوم المشتري (المستصنع) بتكليف البائع (الصانع) ببناء منزل وبيعه للمشتري عند الانتهاء منه، عندها يقوم المشتري بالدفع بالكامل، في السياق الطبيعي ، وكلاسيكياً ، لا يتضمن هذا الترتيب أقساطاً لسعر الشراء من قبل المشتري،و يجب أن يكون البائع مؤهلاً لبناء المنزل، أو على الأقل التسبب في البناء .

عقد الاستصناع الخالص لا يبدو مناسباً تماماً للحالات التي يحتاج فيها مشتري المنزل إلى تمويل لتنفيذ الشراء ودفع الثمن ، إضافة إلى ذلك ، لا يبدو الاستصناع الخالص مناسباً تماماً للحالات التي يرغب فيها المشتري في سداد أقساط سعر الشراء ، ولا سيما أقساط السداد على مدى فترة زمنية طويلة، ومقاولو البناء والمصنعون ليسوا في وضع جيد لتقديم تمويل طويل الأجل لامتلاك المنازل، لذا فإن إدخال البنوك و / أو المؤسسات المالية في المعادلة يبدو مناسباً ومفيداً (Michael J.T & McMillen, 2012, p. 21)

يقود هذا الخط الفكري إلى الاستصناع المعاصر - شكل معاملات الاستصناع الموازي، يتضمن هذا النموذج عقدي استصناع ، أحدهما بين مشتري المنزل بصفته المستصنع والبنك بصفته صانعاً ، والآخر بين البنك بصفته المستصنع والمنشئ (الصانع). الشكل 01

الشكل 1 : بنية التمويل بالاستصناع النوعي - الاستصناع الموازي



Source : Michael J.T. Mc Millen , 2012 , p 21.

من خلال الشكل التمويل بالاستصناع النوعي - الاستصناع الموازي يوفر هيكلًا تصوريًا بيانيًا للمعاملة الكلية التي تتضمن عقدي الاستصناع:

"العقد الأول" من اتفاقية الاستصناع العادي أين يكون البنك هو الصانع و العميل هو المستصنع، وهي الخطوة الأولى التي يعتمد عليها البنك في هذه الصيغة؛ "العقد الثاني" وهو عقداً آخر مستقل عن الأول فيكون استصناعاً موازياً، يكون البنك هو المستصنع، وطرف ثالث (مقاول) باعتباره صانعاً في هذه الحالة.

يوافق البنك على بناء المنزل المصنوع الذي سيتم تسليمه في الخطوة (5) من الشكل السابق، وفقاً للخطط والمواصفات المنصوص عليها في اتفاقية الاستصناع وبخلاف ذلك كما هو متفق عليه بالنسبة للسعر (مبلغ الاستصناع) المنصوص عليه في اتفاقية الاستصناع (والتي سيتم دفعها على أقساط في الخطوة (6))، حيث أن مبلغ الاستصناع يساوي مجموع : (أ) تكلفة بناء المنزل ، وهو "المبلغ الإجمالي للاستصناع" المشار إليه في الخطوة (4) في الشكل زائد (ب) تكاليف التمويل التي يتعين دفعها للبنك، يمكن حساب تكاليف التمويل هذه باستخدام سعر ثابت أو معدل عائماً.

يلتزم البنك تجاه العميل (مشتري المنزل) فيما يتعلق ببناء المنزل. يوافق العميل على شراء المنزل مقابل مبلغ الاستصناع ، وفقاً لشروط سداد الأقساط المنصوص عليها في اتفاقية الاستصناع.

باعتبار البنك لا يعمل في بناء المنازل، وهكذا يرتب بصفته مستصنع ، "العقد الثاني" ، وهو "اتفاقية الاستصناع الموازية" الخطوة (2) ، مع مقاول البناء على أنه صانع (ترتيب الاستصناع الموازي).

وفقاً لاتفاقية الاستصناع الموازي ، يوافق مقاول البناء على بناء المنزل وتسليمه إلى البنك ، والذي سيدفع لمقاول البناء دفعة واحدة أو أكثر من مدفوعات السوق الفورية (خطوة خطوة) خلال أو في نهاية فترة البناء. جميع شروط البناء المتعلقة بالمنزل الذي سيتم بناؤه وفقاً لاتفاقية الاستصناع الموازية (على سبيل المثال ، الخطط والمواصفات)، تكون مطابقة لشروط البناء المنصوص عليها في اتفاقية الاستصناع المبرمة بين العميل (مشتري المنزل) والبنك، أي أن العقدين "متوازيان" من جميع النواحي بخلاف السعر وتوقيت دفع الثمن، الذي يجب دفعه لمقاول البناء بموجب اتفاقية الاستصناع الموازية هو "التكلفة الإجمالية للاستصناع"

الخطوة (4)، هي تكلفة بناء المنزل بغض النظر عن أي تكاليف تمويل متضمنة في مبلغ الاستصناع (Michael J.T & McMillen, 2012, p. 22)

- فيما يخص حجم التمويل بالاستصناع العقاري في الدول العربية والإسلامية ، و نظرا لعدم توفر الإحصائيات الكافية إلا أننا نجد أن العديد من البنوك الإسلامية على المستوى العربي والإسلامي تعتمد على صيغ التمويل الإسلامي المختلفة في تمويل القطاع العقاري، كما هو الحال بالنسبة لدولة الإمارات التي تشجع هذا النوع من التمويل وتولييه الأهمية البالغة، كما يوضحه الجدول الموالي:

الجدول 1: مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري خلال السنوات 2012-2016

الوحدة: مليون درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
البيان					
حجم التمويل العقاري الإسلامي	7,08	7,54	8,19	8,80	8,262
إجمالي التمويل العقاري بالإمارات	65,20	66,08	74,37	82,27	87,762
نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل العقاري	10,86 %	11,4 %	11 %	10,7 %	9,41 %

المصدر: (قرمية، 2020، صفحة 256)

من خلال الجدول 1 نلاحظ أن التمويل العقاري وفق الصيغ الإسلامية احتل نسب معتبرة من إجمالي التمويل العقاري في دولة الإمارات، من خلال تطبيقها للمرابحة، الإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع ، فنلاحظ التزايد المستمر في حجم التمويل العقاري الإسلامي من سنة لأخرى، حيث قدر ب 7,088 مليون درهم إماراتي سنة 2012، ليصل إلى قيمة 8,262 مليون درهم إماراتي في 2016، حيث يمثل متوسط التمويل العقاري الإسلامي 10,67 % من إجمالي التمويل العقاري بالدولة خلال السنوات 2012-2016، وهذا دليل على تشجيع الدولة للتمويل العقاري الإسلامي بمختلف الصيغ.

- كما نجد العديد من المصارف السودانية تركز على دعم تمويل قطاع السكن، معتمدة في ذلك على منتجات التمويل الإسلامي المتنوعة ، و التي شهدت تطورا ملحوظا خاصة في عقود الاستصناع في السنوات الأخيرة ، كما يوضحه الجدول الموالي.

الجدول 2: التمويل المصرفي في السودان وفق صيغة الاستصناع خلال السنوات 2015-2019

الوحدة: مليون جنيه

السنوات	2015	2016	2017	2018	2019
حجم التمويل بالاستصناع	47,23	52,27	442,74	1 114,72	4 521,10

المصدر: (تقارير البنك المركزي السوداني، 2015، 2016، 2017، 2018، 2019)

من خلال الجدول 2 نلاحظ أن حجم التمويل المصرفي في البنوك السودانية وفق صيغة الاستصناع في تطور ملحوظ خاصة خلال السنوات الثلاث 2017-2019 أين شهدت قفزة كبيرة، حيث ارتفعت قيمة التمويل بأكثر من الضعف سنة 2018 بالمقارنة مع 2017، وواصلت على هذا النحو، أين سجلت قيمة 4521,10 مليون جنيه سوداني سنة 2019، بزيادة قدرها 3406,38 مليون جنيه سوداني بالمقارنة مع 2018، وهذا ما يؤكد اهتمام المصارف السودانية بهذا النوع من العقود.

4. المعالجة المالية لعقد الاستصناع

تطبق المؤسسات المالية عقود الاستصناع مع عقود استصناع موازية إلا أنها تتوافق تماما ومبادئ العمل المصرفي. إذ يمكن استخدام التعاقد بتلك الآلية (استصناع واستصناع مواز) المؤسسة المالية من تحقيق أرباح معتبرة في ظل مخاطر مقدور عليها دون الدخول بقوة في استثمارات حقيقية يمكن أن تؤثر على طبيعة عملها القائم أساسا على التعامل في الأصول السائلة، ويمكن استخدام تلك الآلية في أي من الاتجاهين: أي يمكن أن تكون المؤسسة المالية صانعا في العقد الأصلي و مستصنعا في العقد الموازي أو أن تكون مستصنعا في العقد الأصلي و صانعا في العقد الموازي، على أن تأخذ العناصر التالية بعين الاعتبار.

1.4 تكاليف الاستصناع (في العقد الأصلي)

على اعتبار المؤسسة المالية صانعا تشمل على:

- تكاليف الاستصناع التكاليف المباشرة (تكاليف الإنتاج) والتكاليف غير المباشرة ؛
- تكاليف ما قبل التعاقد تثبت ضمن حساب (استصناع تحت التنفيذ) إذا تم التعاقد؛
- تكاليف الاستصناع وتكاليف ما قبل التعاقد تثبت ضمن حساب (استصناع تحت التنفيذ)؛

- الفواتير التي يتم إرسالها للمستصنع تعتبر من وجهة نظر المؤسسة المالية ذمما مدينة (ذمم استصناع) ويتم خصم قيمتها من حساب (استصناع تحت التنفيذ)؛
- هامش الربح الذي يضاف إلى التكاليف السابقة، والذي يتحدد بناء على العوامل التالية: العائد على رأس المال المستثمر حسب مراحله ومدده، مدة الإنجاز ، مخاطر الطرف ، الحالة الاقتصادية بشكل عام (قندوز، 2019، صفحة 83)

2.4 تكاليف الإستصناع في العقد الموازي

- إذا كانت المؤسسة المالية مستصنعا :في الاستصناع الموازي تكون تكاليف الاستصناع (مستحقات الصانع) هي الثمن المحدد في العقد مضافا إليه التكاليف غير المباشرة وتكاليف التعاقد، وتثبت جميعها في حساب (خصوم استصناع)، أي أنها تمثل دينا في ذمة المؤسسة المالية إلى غاية سدادها.
- إذا كانت المؤسسة المالية صانعا :في الاستصناع الموازي وتم إرسال فواتير للعميل المستصنع عن الأعمال التي تمت خلال الفترة السابقة، فإنها تثبت في حساب (ذمم الاستصناع المدينة). ويطرح رصيد الفواتير من رصيد حساب (تكاليف الاستصناع) في قائمة المركز المالي.
- أرباح الاستصناع لكامل العقد أو للفترات الجزئية :الإيرادات في عقد الاستصناع هي ثمن بيع الأصل المصنع للمستصنع(العميل) وتحدد بطريقتين:
- طريقة نسبة الإنجاز(الإتمام) يكون الإيراد في كل فترة مالية محددا بجزء من ثمن الاستصناع مساويا لنسبة الإنجاز(الإتمام)يضاف إليه الربح التقديري لحساب (استصناع تحت التنفيذ) لتلك الفترة (قندوز، 2019، صفحة 84)

الربح التقديري = نسبة الإتمام × (الثمن المعجل للاستصناع - تكاليف الاستصناع التقديرية)

يتم تحديد نسبة الإتمام بأحد الأسلوبين التاليين:

✓ أسلوب المدخلات اعتمادا على تكاليف العقد:

$$\text{نسبة الإتمام} = \frac{\text{إجمالي النفقات الفعلية لفترة العقد}}{\text{إجمالي النفقات التقديرية للعقد إلى تاريخه}}$$

✓ أسلوب المخرجات اعتمادا على وحدات الإنتاج :

$$\text{نسبة الاتمام} = \frac{\text{عدد الوحدات المنجزة من العمل}}{\text{إجمالي النفقات التقديرية للعقد الى انتاجها}}$$

- طريقة العقود التامة (المنتهية): إذا تعذر تقدير نسبة الإنجاز (الإتمام) والتكاليف المتوقعة، يؤجل إثبات إيراد الاستصناع حتى إتمام تنفيذ العقد (حساب استصناع تحت التنفيذ لا يشمل أية أرباح) .
- يرى الكثير من الباحثين الماليين و الاقتصاديين أن صفة عقد الاستصناع تعمل على الجمع بين الفعالية الاقتصادية في تخصيص الموارد بكفاءة عالية والمساواة في توزيع الدخل وتحمل المخاطر، كما تلبي الحاجيات التمويلية دون فوائد ربوية، مما يشجع المستثمرين خاصة الصغار منهم، ما يؤدي إلى اتساع دائرة الإنتاج والاستثمار ومن ثم زيادة معدلات التشغيل ودفع عجلة النمو الاقتصادي، لأن عائد التمويلات الإسلامية لا يتقلب كنتقلب أسعار الفائدة بل يتم من خلال قوى السوق مما يجعل عائد التمويل يعكس الصورة الحقيقية للنشاط الاقتصادي (طلحي، عوام، و بلول، 2020، صفحة 367)

5. المعالجة المالية و المحاسبية لبعض نماذج التمويل بالاستصناع الموازي

من الناحية الأكاديمية لا بد من الإشارة إلى صعوبة تقييم التجارب المتعلقة بالتمويل بهذا النمط التمويلي، و ذلك لغياب مؤشرات قياس تغطي بالقبول العام.

1.5 تجارب ناجحة في التمويل العقاري بالاستصناع

من ابرز التجارب في هذا المجال نجد:

- تجربة الولايات المتحدة الأمريكية: لم يقتصر الأمر على العالم الإسلامي إذا نجد العديد من النماذج الدولية فعلى سبيل المثال، نجد أنه في الولايات المتحدة الأمريكية تم اللجوء إلى التمويل الإسلامي من خلال صيغتي الاستصناع والإجارة في مشروعين للتطوير العقاري وهما:
- مشروع "ماكوندا" في أوستن ولاية تكساس: في جوان 2000 م ويضم 232 وحدة.

- مشروع ترومان في ولاية ماريندا: ويضم 284 وحدة، حيث ساهم في المشروعين كل من بيت التمويل الخليجي بالكويت وعدد من المؤسسات الأمريكية ، منها شركة التطوير العقاري .

● **تجربة بريطانيا:** تم استخدام صيغة الاستصناع الموازي خلال عام 2006 من طرف بنك المؤسسة العربية المصرفية الإسلامي بالتعاون مع هيئة الرقابة الشرعية في البنك لإنشاء مشروع سكني للأسر بتكلفة 60 مليون دولار في شمال إنجلترا، كما أنها حققت نجاحا كبيرا في خفض تكلفة تمويل مشاريع التطوير العقاري المتوافق مع الشريعة الإسلامية إلى مستوى مقارب لمستوى التمويل الذي يقوم على أساس الفائدة (خنوسة، 2018، الصفحات 18-19)

● **تجربة ماليزيا:** تعتبر التطورات العقارية والبنية التحتية من أبرز أسباب النمو الاقتصادي الوطني بماليزيا، خاصة بانفتاحها على التجارة والاستثمار ما جعلها كسوق تمويل إسلامي تنافسي وقوي للمستثمرين العالميين ، بما في ذلك المؤسسات المالية ومطورو العقارات، فوفقًا لمجلس الخدمات المالية الإسلامية (IFSB) لسنة 2018، بلغ إجمالي أصول الخدمات المصرفية الإسلامية العالمية 2 تريليون دولار أمريكي في نهاية عام 2017 وتمثل ماليزيا ما يقارب 10٪ من إجمالي الأصول. كواحدة من المحاور العالمية الرائدة للخدمات المصرفية والتمويل الإسلامي (Nasucha, Riazuddin, & Galad, 2019, p. 259)

فمن حيث التقنين لهذا النوع من المعاملات نجد أن بنك نيغارا بماليزيا اصدر تعليمة مفادها تفسير وشرح هذا النوع من الصيغ خاصة الاستصناع ،إضافة إلى قانون الخدمات المالية لعام 2013 الذي ينظم الممارسة العامة للعمليات المصرفية الإسلامية (AniszaHasmawati & Mohamad, 2019) ، حيث تم استخدام "الاستصناع" كمرفق تمويلي لبناء مشروع كوالالمبور للسكك الحديدية الخفيفة 2 ، وهو أحد التطبيقات الناجحة لمشاريع التمويل وفق الاستصناع في البلاد ،ومع ذلك فإن الاستصناع يحظى باهتمام أقل طرف من المؤسسات المالية الإسلامية (IFI) في ماليزيا مقارنة بأنماط التمويل الأخرى حيث تُظهر البيانات الواردة من البنك المركزي الماليزي أنه في عام 2018 ، بلغ التمويل بالاستصناع ما يقارب 2 مليار رينجيت ماليزي (Nasucha, Riazuddin, & Galad, 2019, p. 259)

2.5 دراسة حالات لبنك الراجحي السعودية

الحالة 1: قام بنك الراجحي في توظيف عقد الاستصناع في عملياته الاستثمارية الاقتصادية في شتى القطاعات الاقتصادية، ومن الأمثلة الهامة في هذا المجال العقد الذي وقعته وزارة التربية السعودية مع شركة الراجحي في سنة 1993 لبناء 400 مدرسة في مختلف مناطق المملكة من خلال عقد استصناع بقيمة 5.54 مليا ريال سعودي، في نهاية السنة المالية الثالثة لعقد استصناع، توفرت لنا المعلومات التالية عن عقد استصناع لبناء مجمع تجاري (مدته 5 سنوات) :

البيان	المبالغ		البيان	المبالغ
إجمالي التكلفة التقديرية (5 سنوات)	10 مليون ريال		إيراد الإستصناع	12 مليون ريال
التكلفة الفعلية للفترة السابقة (سنتان)	4 مليون ريال		الأرباح التقديرية للعقد (الإيراد-التكلفة التقديرية)	2 مليون ريال
التكلفة الفعلية للفترة (الحالية) (السنة الثالثة)	1 مليون ريال		الأرباح المحسوبة للفترة السابقة	800 ألف ريال

المطلوب: حساب الربح المستحق للفترة الحالية (الفترة الثالثة)

الحل :بتطبيق معادلة حساب الربح المستحق لفترة معينة، نجد

$$\text{ربح الفترة الثالثة} = \frac{\text{تكلفة الاستصناع للفترة 3}}{\text{تكلفة الاستصناع الاجمالية}} \times (\text{ربح الاستصناع المتوقع} - \text{الربح الى غاية الفترة 2})$$

$$\text{ربح الفترة الثالثة} = \frac{1\,000\,000}{10\,000\,000} \times (800\,000 - 2\,000\,000) = 120\,000 \text{ ريال}$$

الحالة 2 : وافق البنك على تصنيع شقة لأحد عملائه بالشروط التالية :

يتم تنفيذ الشقة حسب المخطط الهندسي للبنك - ثمن الشقة 700 ألف ريال، هناك عدة حالات:

الحالة (1) اتفق البنك والعميل على أن يتم الدفع نقدا على النحو التالي:

المرحلة	مقدار الدفعة
الانتهاء من الأساسات	250 000 ريال
الانتهاء من عظم البناء (الهيكل)	250 000 ريال
تسليم الشقة	200 000 ريال

وقد كانت التكاليف التي تحملها البنك خلال عملية البناء على النحو التالي:

البيان	التكاليف	البيان	التكاليف
الإسمنت والحديد	100 000 ريال	أجرة العمال	90 000 ريال
مواد البناء	180 000 ريال	البلاط واسمنت وغيره لإنهاء البناء	160 000 ريال

المطلوب: تحديد نتيجة الاستصناع، علماً أن العميل قد التزم بالسداد في مواعيده المحددة

الحالة (2): لنفترض أن البنك والعميل اتفقا في العقد على أن يتم سداد ثمن الشقة مقسماً بـ 10 سنوات بنسبة أرباح سنوية مقدارها 5%، ويبدأ دفع الأقساط في نهاية الشهر التالي لتسليم الشقة.

في هذه الحالة يقوم البنك بمطالبة العميل ببداية سداد الأقساط بعد إرسال الفواتير عند الانتهاء من بناء الشقة، وتشمل الفواتير ربح التصنيع وبيع الآجل وتحتسب على النحو التالي :

$$700\,000 + (70\,000 * 5 * 10\%) = 875\,000 \text{ ريال}$$

وتكون المحصلة النهائية على النحو التالي:

البيان	المبالغ
سعر البيع (الإيرادات)	700 000 ريال
تكاليف الاستصناع	(630 000) ريال
ربح الاستصناع	70 000 ريال
ربح السداد المؤجل (الاستصناع)	350 000 ريال
إجمالي الربح (البنك)	420 000 ريال

أ. بالنسبة للعميل ومديونيته والأقساط الشهرية الواجب دفعها فهي على النحو التالي:

البيان	المبالغ
سعر شراء الشقة	700 000 ريال
تكلفة السداد المقسط	350 000 ريال
مديونية العميل	1050 000 ريال

مدة السداد(عدد الأقساط)	120 قسط
قيمة القسط الشهري	8750 ريال

الحالة 03: يحدد العميل منزلاً للشراء والتواصل مع البنك للحصول على التمويل. بعد ذلك ، يوافق العميل والبنك على التمويل باستخدام الاستصناع. وسيقوم البنك بالتوازي مع عقد الاستصناع مع المطور السكني لتسليم المنزل كما هو محدد في عقد الاستصناع الأول بمبلغ 500.000 ريال سعودي ، والآن البنك هو مالك هذا المنزل. بعد ذلك ، سيدفع العميل حسب الجدول المتفق عليه خلال فترة الاستصناع. على سبيل المثال؛ إذا كان سعر شراء المنزل ، 600 000 ريال ، معدل الربح 10٪ والعميل 10٪ (60000 ريال سعودي). مدة التمويل 30 سنة ويتم سداد القسط شهرياً. يقوم البنك بإدخال الاستصناع الموازي مع المطور وتبلغ تكلفته 530000 ، الحساب على النحو التالي للأقساط السنوية :

$$\text{Annual installments} = \frac{i((1+i)^n)PV}{((1+i)^n) - 1}$$

$$= \frac{0.10 ((1 + 0.10) ^ 30) (600000 - 60000)}{((1 + 0.10) ^ 30) - 1}$$

$$= 52282.87$$

حيث P تمثل القيمة الإجمالية للأصل

الأقساط الشهرية = الأقساط السنوية / 12 شهراً

$$4356.90 = 12 / 52282.87 = \text{ريال سعودي شهرياً}$$

$$1,568,486.10 = 12 \times 4356.90 \times 30 \text{ سنة} = \text{ريال}$$

سعودي

لذا ، فإن إجمالي السداد هو 1,568,486.10 ريال سعودي و 4,356.90 ريال سعودي هو الدفعة الشهرية لمدة 30 عامًا (Hammad, 2017)

4. تحليل النتائج:

من خلال تحليلنا للمعطيات السابقة تم التوصل استخلاص النتائج التالية:

- وجود بديل إسلامي للقروض الربوية، التي تهيمن على مجال التمويل العقاري، حيث تمكنت البنوك الإسلامية من خلق مكانة لها عن طريق تمويل العديد من مشاكل الإسكان، حيث يتميز التمويل العقاري الإسلامي بعدم اشتماله على معدلات الفائدة الربوية، وبقلة مخاطره؛

- كما تمت مناقشة عقد الاستصناع كأحد المنتجات المالية الإسلامية في تمويل السكن، والتي أصبحت تمثل طرعا يحتل أولوية متقدمة على أجندة اقتصاديات الدول ومدى تطبيقها الواقعية لهذا النوع من التمويل كأحد الحلول الواقعية للتمويل العقاري؛

- أثبتت التجارب نجاح آلية الاستصناع في التمويل العقاري في العصر الحاضر حيث أن بعض البنوك الإسلامية في منطقة الخليج تعتبر رائدة في هذا المجال.

5. خاتمة:

يعمل نظام التمويل الإسلامي وفق مبادئ الشريعة الإسلامية كما يعزز العدالة الاجتماعية، ويهتم بالأخلاق والقيم أيضا، حيث يوفر البنك الإسلامي لعملائه العديد من الخيارات التي تمكنهم من امتلاك منزل أحلامهم بمعدلات ربح تنافسية وخدمة عالية الجودة بتقديم حلول تمويل بسيطة، ممثلة في مجموعة واسعة من منتجات التمويل العقاري المتوافق مع الشريعة الإسلامية من قبل العديد من البنوك الإسلامية. تعتبر منتجات التمويل العقاري الإسلامي أكثر فائدة للعميل من التمويل العقاري التقليدي، فالمؤسسات الإسلامية تشارك المخاطر مع المودعين، كما أن المخاطر في المؤسسات الإسلامية أقل من المؤسسات التقليدية.

من خلال هذه الدراسة تم استخلاص النتائج التالية :

- وجود بديل إسلامي للقروض الربوية، التي تهيمن على مجال التمويل العقاري، حيث تمكنت البنوك الإسلامية من خلق مكانة لها عن طريق تمويل العديد من مشاكل الإسكان.
- يعتبر الاستصناع من أكثر الأساليب التمويلية الإسلامية مرونة و تماشيا مع الخصائص التمويلية للسوق العقارية، فالاستصناع الموازي هو تمويل مقسم لمراحل محددة بدقة و متفق عليها بصفة مسبقة.

- لم يعد تطبيق الاستصناع الموازي منحصراً على الدول الإسلامية، فقط بل هناك العديد من التجارب الدولية التي تم رصدها خارج القطر الإسلامي مثل أمريكا و المملكة البريطانية .
- يساهم الاستصناع الموازي في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية.
- مما سبق يمكن صياغة الاقتراحات التالية:
- يتعين على البنوك الإسلامية تطوير تعاملاتها في المجال العقاري الموجه للسكن، عن طريق مختلف المنتجات المالية الإسلامية التي يوفرها؛
- ضرورة التوعية الإعلامية عن صيغ وأدوات التمويل الإسلامية، التي يمكن أن تقوم بدور هام في مجال التنمية الاقتصادية، وعقد الاستصناع أحد أهم الصيغ التي تساعد بنجاح في دعم تمويل السكن؛
- ينبغي على البنوك الإسلامية تحسين معاملاتها عن طريق عقد الاستصناع في مجال السكن، من خلال البحث عن مقاولين أكفاء في مجال البناء وإبرام عقود استصناع موازي معهم.

6. قائمة المراجع

• المؤلفات:

1. عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي: دراسات حالة، صندوق النقد العربي، (ابو ظبي، 2019)
2. محمود صبحي، التمويل العقاري، دار امجد للنشر والتوزيع، (عمان، 2015)
- الرسائل والاطروحات
3. سلامة بن مبارك بن عمران السبيعي، التعامل السابق للتمويل بين طالب التمويل ومالك العقار، صوره وأحكامه -دراسة فقهية تطبيقية (رسالة ماجستير) ، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، الرياض، 2014
- المقالات:
4. دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والاعمال، المجلد 3 ، العدد 4، 2020.

5. سماح طلحي، نسرين عوام، و نوفل بعلول، دور عقد الاستصناع في تمويل الصناعات الصغيرة والمتوسطة

دراسة حالة الجزائر، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 3 العدد 1، 2020.

6. عديلة خنوسة، دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية - عرض تجارب دولية، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 14، العدد 19، 2018 .

7. AniszaHasmawati ،Azhar Mohamad , Potential application of Istisna'financing in Malaysia, Qualitative Research in Financial Markets , Vol 11, No 2, 2019

8. Nasucha, M., Riazuddin, A & Galad, M, Examining the Viability of Istisna for Project Financing: An Economic Perspective, *International Journal of Management and Applied Research* , Vol 6, No 4,2019.

● المداخلات:

9. مصطفى محمود حمد عبد العال عبد السلام، آلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية نموذجاً، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، 2009، دبي.

● مواقع الانترنت:

10. تقارير البنك المركزي السوداني (2015،2016،2017،2018،2019) من الموقع: <http://www.cbos.gov.sd> تاريخ الاسترداد (17/ 09/ 2021 ، 16:58)

11. حسين عبد المطلب الأسرج (2014)، التمويل الإسلامي والمشكلة الإسكانية من الموقع: https://www.researchgate.net/publication/271830168_altnwyl_alaslamy_wa_lmshkl_t_alksanyt تاريخ الاطلاع: (14/ 04/ 2021 ، 21:30)

12. Hammad, M. (2017), Islamic Home Financing – Case study based on KSA bank from the site: <https://ifinanceexpert.wordpress.com/2017/06/27/islamic-home-financing-case-study-based-on-ksa-banks/#comments> Seen on (May 11,2021,at 15:00)

13. latif, Q., & others. (2013), *Shari'a Compliant Real Estate Financing* from the site: <https://financialmarketstoolkit.cliffordchance.com/content/dam/cliffordchance/briefings/2013/04/sharia-compliant-real-estate-financing.pdf>

Retrieved on (june 07, 2021 at 17:00)

14. McMillen Michael J.T,McMille (2012) , *Islamic Home Purchase Financing : A Conceptual Overview*, from the site:

<https://www.researchgate.net/publication/254941386> Retrieved on(june 12,2021,at 20:30)