

ما يميز التمويل بالإستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية

الأستاذ: بن شيخ عبد الرحمن
المركز الجامعي تيسمسيلت
الباحث: مركان محمد البشير
جامعة التكوين المتواصل تيسمسيلت
المصالح: وهواله علي

ملخص

سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية المتميزة التطرق إلى أهم الميزات التي يتميز بها التمويل بصيغة الإستصناع العقاري كأداة تمويلية إسلامية عن التمويل بصيغة القروض العقارية الربوية كأداة تمويلية تقليدية، والذي يعتبر من أوسع المجالات التي يمكن استخدام الإستصناع فيه، كبناء مساكن، كما يعتبر كذلك من أهم صيغ التمويل والبيع الآجلة المعتمدة في البنوك الإسلامية، وهذا كله في ظل التمويل بالقروض الربوية بمعدل الفائدة والمقدمة من طرف البنوك الكلاسيكية خاصة للقطاع العقاري.

Résumé:

Nous allons tenter à travers le document de recherche spécialisé aux principaux caractérisation qui différencier **le financement** au formule **Istisna'a immobilier** Comme un outil de **financement islamique** par le financement au formule **crédit immobilier usuraire** comme un outil de **financement traditionnel**, qui est l'une des plus grands domaines où on peut utiliser **Istisna'a** tel que la construction de maisons, et qui est aussi l'un des modes les plus important de financement et **des contrats de ventes à termes** adoptées par **les banques islamiques**, et tout cela dans le financement par **des crédits usures avec taux d'intérêt** présenté par **les banques classiques**, en particulier pour **le secteur immobilier**.

مقدمة:

شهد العالم منذ ثمانينيات القرن الماضي إلى غاية يومنا هذا عدة اختلالات نقدية ومالية إقليمية وحتى عالمية، بدءا بأزمة الأسواق المالية، ثم أزمة جنوب شرق آسيا التي وصلت ارتداداتها إلى خارج القارة، ثم الأزمة المالية العالمية لسنة 2008 والتي أثرت على أسواق العقارات وعلى القطاع المالي والمصرفي، ثم أزمة الديون السيادية الحالية في دول الإتحاد الأوروبي. فقد كان لتلك الأزمات الأثر السلبي على اقتصاد الدول عبر جميع القارات، بحيث مست أغلب اقتصاديات الدول خاصة تلك التي لها تعاملات واشتراكات في الأسواق المالية والنقدية الإقليمية وحتى العالمية، فقد مست كل من الدول المتقدمة وحتى الدول النامية، ولاكن بنسب متفاوتة، وذلك حسب درجة المساهمة في الأسواق المالية العالمية من جهة، ودرجة وقوة تماسك اقتصاد كل دولة من جهة أخرى.

ومن بين القطاعات التي أثرت عليها الأزمات النقدية والمالية بوضوح نجد قطاع العقارات، بحيث تجلى ذلك الأثر بوضوح خلال الأزمة المالية العالمية لسنة 2008، والذي أدى إلى الاختلال الحاد لأسعار العقارات خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية والتي كانت هي مصدر تلك الأزمة المالية. بحيث أن كل تلك الأزمات أبرزت بوضوح نقاط ضعف النظام الرأسمالي، والذي عجزت مؤسساته النقدية والمالية في مواجهة تلك الأزمات بسبب محدودية كفاءتها، والتي ساهمت في اتساع الهوة بين الدائرة الاقتصادية الحقيقية والدائرة المالية والنقدية. بحيث أن تلك الصناعات المالية التقليدية تهدف إلى الربح بالدرجة الأولى، مهملة عنصر المساهمة والمشاركة الفعالة في الدائرة الاقتصادية الحقيقية، والتي تحولت إلى آلية لإنتاج الخطر ونقله وتعميمه، ومضاعفة آثار الأزمات.

وفي المقابل برز إلى الوجود في مطلع الستينات من القرن الماضي فكرة إنشاء بنوك إسلامية تزاوّل نشاطها في إطار الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا، وذلك من خلال ابتكار منتجات مالية وصيغ تمويلية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، والتي تقوم على مبدأ نظام المشاركة في الغنم والغرم، وهو ما يميزها عن المنتجات المالية التقليدية التي تركز على الفائدة الربوية.

مشكلة البحث:

وكما قلنا سابقا يعتبر القطاع العقاري من أهم القطاعات التي تأثرت بالأزمات المالية العالمية، خاصة مع اعتبارها قطاع حساس تسعى كل الدول إلى المحافظة عليها وتوفيرها، وذلك على ضوء أزمة السكن الذي تشهده أغلب الدول خاصة النامية منها. فقد سعت أغلب الدول من خلال أجهزتها ومؤسساتها بالقيام بعدة إجراءات قانونية وتنظيمية وفنية لتنمية القطاع العقاري بها، ومن بين تلك الأجهزة نجد الجهاز المصرفي والمالي والمتمثل في مجموعة من المؤسسات النقدية والمالية، والذي من بين مهامه المالية والاقتصادية والاجتماعية القيام بتمويل القطاع العقاري، وذلك من خلال مجموعة من الصيغ التمويلية المختلفة. إلا أن تلك الصيغ تختلف مما هي عليه في البنوك التقليدية عن البنوك الإسلامية، فالبنوك التقليدية تعتمد في تمويلها للقطاع العقاري على صيغة التمويل بالقروض العقارية الربوية، أما البنوك الإسلامية فتنهج عدة صيغ تتماشى مع قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية، والتي من أهمها صيغة التمويل بالإستصناع العقاري. فصيغة التمويل الإسلامية تلك تعد من أفضل البدائل القائمة على مبدأ الإبتكار الذي ترشده ضوابط المعاملات المالية في الاقتصاد الإسلامي. ومن أجل توضيح وتحديد مدى نجاعة وفعالية تلك الصيغة التمويلية الإسلامية في تنمية قطاع العقارات من جهة، والمحافظة عليه من الأزمات والاختلالات المالية من جهة أخرى، قمنا بصياغة مشكلة البحث في السؤال الرئيسي التالي:

ما هي أهم الاختلافات الجوهرية بين صيغة التمويل الإسلامية بالإستصناع العقاري وصيغة التمويل التقليدية بالقروض العقارية الربوية؟

أهمية وأهداف الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من الحاجة إلى الإدراك بضرورة انتهاج الصيغ الإسلامية المعاصرة المبتكرة لتمويل القطاع العقاري، كصيغة الإستصناع العقاري. وتكمن هذه الأهمية أيضا في التلويح إلى أهمية الإستصناع العقاري من خلال مزاياه مقارنة بالقروض العقارية الربوية. وتسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف، من خلال: تحديد جملة المفاهيم المتعلقة بالقروض العقارية الربوية، وجملة المفاهيم المتعلقة بالإستصناع العقاري؛ إبراز أهم الاختلافات بين الإستصناع العقاري والقروض العقارية الربوية؛ التعريف بالإستصناع العقاري كبديل ملائم عن القروض العقارية الربوية.

وعليه فقد تم تقسيم البحث إلى أربعة عناصر رئيسية، بداية بالتطرق للتمويل العقاري، ثم تناول التمويل العقاري بالقروض الربوية، ثم التمويل العقاري بالإستصناع العقاري، وأخيرا إبراز أهم الاختلافات بين الإستصناع العقاري والقروض العقارية الربوية.

أول: التمويل العقاري

لقد حدد مفهوم القروض (أفعال ثقة البنك في العميل⁽¹⁾ العقارية على أنها "تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقهما إلى ثلاثين سنة"⁽²⁾). ويقصد به بصفة عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة. وتتمثل عناصر التمويل

العقاري بصفة عامة في الآتي: طالب التمويل العقاري؛ مُقدم التمويل العقاري؛ موضوع التمويل العقاري؛ صيغة أو شكل التمويل العقاري. ويضبط العلاقات السببية بين هذه العناصر مجموعة من الشروط والقواعد ونحوها يحددها القانون الوضعي وكذلك الأعراف السائدة في كل مجتمع وتصاغ في صورة عقد أو عدة عقود حسب الأحوال.

وتكمن أهمية القروض العقارية في كونها تحقق⁽³⁾: الزيادة في النمو الاقتصادي؛ تحقيق الاستقرار الاجتماعي؛ ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق؛ إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من حدة أزمة السكن، وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والمتوسط التمويلي للزبائن؛ تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن وتحقيق عوائد مالية للبنوك.

وهناك صيغ عديدة للتمويل العقاري شائعة التطبيق، منها على سبيل المثال⁽⁴⁾:

- صيغة التمويل بالقروض بفائدة، وجرى العرف على أن يطلق عليها: "قروض العقارات" أو "قروض الإسكان" أو "التمويل العقاري الربوي"؛

- صيغة التمويل بالمشاركة (والتي تعبر عن استقرار ملك له قيمة مالية بين اثنين أو أكثر لكل منهم حق تصرف المالك⁽⁵⁾)، بحيث تتم مشاركة البنك كبديل للفائدة الربوية⁽⁶⁾، حيث يقدم طرف الأرض القابلة للبناء، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء، على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الاتفاق والتراضي؛

- صيغة التمويل بالبيع الآجل أو بالتقسيط، حيث تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشيء المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الاتفاق عليها؛

- صيغة التمويل بالمراجعة (البيع برأس المال مع زيادة معلومة⁽⁷⁾ لأجل حيث تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من عميل وتتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل نظير إضافة عائد إلى الثمن الأصلي، ويقوم العميل بسداد الثمن آجال يتم الاتفاق عليها؛

- صيغة الاعتماد التأجيري العقاري، فهو ليس مجرد عقد إيجار للعقارات بل هو عقد من نوع خاص ذو طبيعة مركبة⁽⁸⁾، بحيث يقوم على اندماج عدة عقود معروفة بغرض تحقيق تعاون بين رأس المال من جهة والعمل من جهة أخرى للحصول على عائد أوفر وتحقيق العدالة بين طرفي العملية الاستثمارية بصورة أعمق؛

- صيغة التمويل بالإستصناع العقاري، حيث تقوم جهة مالية بتمويل تصنيع عقار لحساب شخص آخر على أن يسدد قيمة الشراء المصنع على آجال يتم الاتفاق عليها⁽⁹⁾.

ثانياً: التمويل العقاري بالقروض الربوية

التمويل العقاري بالقروض الربوية هو تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو تمويل إنشاء مباني جديدة من قبل البنك التقليدي وذلك من خلال منح القروض العقارية وفق معدل فائدة معلوم، وقد يمتد تاريخ الاستحقاق إلى ثلاثين سنة، ويتم خلال هذه المدة تسديد قيمة القرض العقاري بفوائده على شكل أقساط أو يسدد دفعة واحدة وهذا عند حلول أجله⁽¹⁰⁾. وغالبا ما يتطلب هذا النوع من القروض ضمانات كبيرة كبر حجم الاستثمار الذي تقبل عليه البنوك التقليدية في هذه الحالة، حيث تطلب من المقترض تقديم ضمانات تمثل بالأساس رهن العقار الذي يرغب في اقتنائه، يبقى عندها كضمان في حالة عجز هذا المقترض عن تسديد ما عليه من مستحقات⁽¹¹⁾. وعليه فالقروض العقارية هي قروض موجهة لتمويل عدة عمليات عقارية كشراء مسكن، بناء سكن ذاتي، تجهيز أو تهيئة مسكن وغير ذلك كل ما يخص العقار، تقدم من طرف البنوك التقليدية للمستفيد لمدة لا تتعدى الثلاثين سنة وتكون مضمونة برهن ذلك العقار وبمعدل فائدة. بحيث يتم منح هذا النوع من القروض عبر عدة مراحل رئيسية بداية من الفحص الأولي لطلب القرض إلى غاية مرحلة السداد وتحصيل القرض⁽¹²⁾.

من أهم شروط التمويل بالقروض العقارية الربوية الواجب توفرها نذكر ما يلي⁽¹³⁾:

- أن يكون القرض موجه لشراء مسكن جاهز أو بناء مسكن أو ترميمه أو توسيعه؛
- توفر أوراق الثبوتية والملكية للسكن المراد شراءه أو لقطعة الأرض المراد بناء المسكن عليها أو للمسكن المراد ترميمه وتوسيعه.
- الإقامة الدائمة لطالب القرض بالمنطقة الموجود فيها المسكن؛
- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى سن معين بالنسبة لشروط السن؛
- يجب أن يتقاضى دخلاً شهرياً ثابتاً، أي توفر مدخول شهري لطالب القرض؛
- الدراية التامة للطالب وقبوله لمعدلات الفائدة المطبقة، وكذلك مدة القرض، وطرق التسديد، والآثار الناجمة عن عدم التسديد.

ثالثاً: التمويل العقاري بالإستصناع العقاري

يعتبر الإستصناع من البيوع الآجلة (المرايحة، البيع بثمن آجل، السلم والإستصناع)، أي هو صيغة من صيغ التمويل عن طريق البيوع التي تعتمد على العائد الثابت⁽¹⁴⁾. فالإستصناع يعني طلب الصنعة⁽¹⁵⁾، واصطلاحاً: (أن يطلب من الصانع أن يصنع شيئاً بثمن معلوم، علماً بأن مادة الصنع والعمل من الصانع)⁽¹⁶⁾.

إذ أن الإستصناع هو عقد يتم بين طرفين (طالب الصنعة والصانع)، ويتم من خلاله قيام ومباشرة الصانع بعمل صنعة بناءً على طلب طالب الصنعة ولصالحه، وينتهي عقد الإستصناع بسداد الثمن مع تمام تسليم السلعة المُستصنعة مطابقة للأوصاف أو المواصفات من طرف الصانع لطالب الصنعة. وعليه فلعقد الإستصناع ثلاثة أركان هي العاقدان (الصانع و المُستصنع)، الصيغة التي ينعقد بها العقد (الإيجاب والقبول الدالان على الرضا) والمعقود عليه (وهو الثمن والسلعة موضوع عقد الإستصناع)⁽¹⁷⁾.

أما في الوقت الحالي فيتم الاستعانة والتعامل بالإستصناع من طرف البنوك الإسلامية من أجل تمويل مشروع معين تمويلاً كاملاً بواسطة التعاقد مع المُستصنع (طالب الصنعة) على تسليمه المشروع كاملاً بمبلغ محدد ومواصفات محددة وفي تاريخ معين ومن ثم يقوم البنك بالتعاقد مع مقاول أو أكثر لتنفيذ المشروع حسب المواصفات المحددة، والذي لا يتم إلا من خلال الإستصناع الموازي (يعتبر هذا النوع أكثر ملائمة لعمل المصارف القيمة⁽¹⁸⁾ والذي معناه إنشاء عقدي إستصناع متوازيين دون الربط بينهما، أي أن المُستصنع يتعاقد مع المُصنع، والمُستصنع نفسه ربما يكون صانعاً أمام مُستصنع آخر⁽¹⁹⁾، ويمثل الفرق بين ما يدفعه البنك وما يسجله على حساب المُستصنع الربح الذي يؤول إلى المصرف. إذن فالإستصناع حالياً هو دخول البنك في وساطة بين المقاول (الصانع) والمُستصنع، لتمويل صناعة سلع أو إنشاء أصل معين بمواصفات محددة.

كما يعتبر المجال العقاري من أوسع المجالات التي يمكن استخدام الإستصناع فيه⁽²⁰⁾، وذلك من خلال ما يعرف بالإستصناع العقاري، كبناء وإنشاء المدارس وإنشاء محطات الكهرباء وإنشاء الفنادق وبناء المساكن عبر شركات المقاولات والوحدات الهندسية في المصرف الإسلامي، وهناك نماذج عقود إستصناع عقاري على أرض يملكها العميل، أو إنشاء بناء شركة أو مصنع ذو مواصفات محددة وضخمة تحتاج في إنشائها إلى شركات إنشاءات ضخمة وذات تمويل عال، حيث يقوم الأفراد أو الهيئات بطلبات بناء للمصرف تحمل كل المواصفات، فبعد دراسة جدوى المشروع، وموافقة المصرف عليه، وتحديد تكلفته وهامش الربح، فإذا وافق العميل على الثمن أمضى العقد مع المصرف، كما يمكن للعميل أن يدفع جزءاً من الثمن عند إمضاء العقد، بما يسمى هامش الجدية، ومن جهة أخرى يتعاقد المصرف مع مقاول لتنفيذ عمليات البناء شريطة أن تكون المواد الأولية من عند المقاول، وبذلك فالمصرف يساهم في حل مشكلة السكن. فأحياناً يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس

تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه "ربح الإستصناع". ويمكن تطبيق الإستصناع في التمويل العقاري في عدة تطبيقات مختلفة، كبناء المساكن والعمائر وغيرها، وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة فيها، كما يمكن أن يكون الإستصناع في تخطيط الأراضي وإنارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها، وغير ذلك من المجالات العقارية والتي يمكن الاستفادة من الإستصناع فيها. كما أن هذا النوع من التمويل الإسلامي يمر بعدة مراحل بداية من تقدم العميل بطلب التمويل إلى غاية إستلام العقار ودفع مستحققاته⁽²²⁾.

وباعتبار بنك البركة الجزائري بنك إسلامي ينشط في الجزائر، مع استعماله لأهم الأدوات والصيغ التمويلية وفق الشريعة الإسلامية، والتي من أهمها صيغة التمويل بالإستصناع، والتي يستعملها لتمويل مختلف المشاريع الإنشائية والصناعية والاستثمارية وحتى العقارية، هاته الأخيرة التي تُعرف الصيغة المستعملة فيها بصيغة التمويل بالإستصناع العقاري، فهو يعرض خدمات التمويل بصيغة التمويل بالإستصناع العقاري التالية:

- يعرض بنك البركة الجزائري خدمة تمويل بصيغة الإستصناع فيما يخص قطاع العقارات من أجل تمويل البناء الذاتي للأفراد الخواص والمهنيين على أراضي خاصة بهم وتحت ملكيتهم، ومن أهم خصائص هذا النوع من الخدمة أنه يصل إلى غاية 80% من المشروع، وأجل السداد يكون مناسباً لحالة العميل وكذلك للقدرة المالية له، وهذه موفرة لجميع الأفراد، ويؤجل بداية السداد إلى ما بعد 12 شهر، والإجابة عن الطلب تكون سريعة⁽²²⁾؛

- يعرض بنك البركة الجزائري خدمة تمويل بصيغة الإستصناع فيما يخص قطاع العقارات من أجل تمويل أشغال التهيئة للأفراد الخواص والمهنيين لمبانيهم على أراضي خاصة بهم وتحت ملكيتهم، ومن أهم خصائص هذا النوع من الخدمة أنه يصل إلى غاية 80% من المشروع، وأجل السداد يكون مناسباً لحالة العميل وكذلك للقدرة المالية له، وهذه موفرة لجميع الأفراد، ويؤجل بداية السداد إلى ما بعد 06 شهر، والإجابة عن الطلب تكون سريعة⁽²³⁾؛

- يعرض بنك البركة الجزائري خدمة تمويل بصيغة الإستصناع فيما يخص قطاع العقارات من أجل تمويل أشغال التوسعة للأفراد الخواص والمهنيين لمبانيهم على أراضي خاصة بهم وتحت ملكيتهم، ومن أهم خصائص هذا النوع من الخدمة أنه يصل إلى غاية 80% من المشروع، وأجل السداد يكون مناسباً لحالة العميل وكذلك للقدرة المالية له، وهذه موفرة لجميع الأفراد، ويؤجل بداية السداد إلى ما بعد 06 شهر، والإجابة عن الطلب تكون سريعة⁽²⁴⁾.

رابعاً: أهم الاختلافات بين الإستصناع العقاري والقروض العقارية الربوية

تكمن أهم الاختلافات بين الإستصناع العقاري والقروض العقارية الربوية في⁽²⁵⁾:

- 1- الإستصناع العقاري هو من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، أما القروض العقارية الربوية فهي من صيغ التمويل في البنوك الربوية (الكلاسيكية/التقليدية).
- 2- يعتبر الإستصناع العقاري من أهم البيوع الآجلة، أما القروض العقارية الربوية فتعتبر إقراض على أساس معدل فائدة.
- 3- في الإستصناع العقاري العائد للبنك يكون على أساس هامش الربح، أما في القروض العقارية الربوية فالعائد للبنك يكون على أساس معدل الفائدة.
- 4- الإستصناع العقاري هو صيغة تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، أما القروض العقارية الربوية فهي صيغة لا تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- 5- في الإستصناع العقاري التعامل يكون على أساس المشاركة، أما في القروض العقارية الربوية فالتعامل يكون على أساس الربا.
- 6- الإستصناع العقاري يتم من خلال قيام البنك بإدارة الاستثمار ومتابعته، أما القروض العقارية الربوية فتتم من خلال قيام البنك بإدارة القرض فقط.

- 7- في الإستصناع العقاري تركيز البنك يكون على الجدوى الاقتصادية للمشروع، أما في القروض العقارية الربوية فتركيز البنك يكون على الضمانات بالدرجة الأولى.
- 8- في الإستصناع العقاري يلعب البنك دور المستثمر والمستشار الاقتصادي، أما في القروض العقارية الربوية يلعب البنك دور المرابي بالدرجة الأولى.
- 9- في الإستصناع العقاري البنك هو الصانع (عقد الإستصناع) وهو الذي يقوم بعملية الصنعة وبموارده الخاصة والمتاحة بعد التعاقد مع العميل، أو يمكنه التعاقد وتوكيل شخص أو مقاول أو صانع آخر بعملية الصنعة (عقد الإستصناع الموازي) دون الربط بين العقدين، أما في القروض العقارية الربوية البنك يقوم بمنح القرض لطالبه، وهذا الأخير يمكنه القيام شخصيا بعملية البناء أو توكيل مقاول أو شركة أو متعهد بناء بعملية البناء.
- 10- في الإستصناع العقاري يقوم البنك بتسليم المشروع كاملا لطالبه بعد نهاية اكتماله، وبالتالي تحصيل قيمته إما دفعة واحدة أو على دفعات، وإما مسبقا أو مؤجلا تبعا لصيغة العقد، أما في القروض العقارية الربوية لا يهتم البنك اكتمال المشروع، وإنما ما يهيمه هو استرجاع القرض بفوائده وفق جدول اهتلاك القرض المتفق عليه.
- 11- في الإستصناع العقاري يتحصل البنك في النهاية على مبلغ قيمة المشروع النهائية يكون على أساس كلفة المشروع الحقيقية مضافا إليها هامش الربح، أما في القروض العقارية الربوية يتحصل البنك في النهاية على قيمة القرض الأصلية مضافا إليها الفائدة المحسوبة على أساس معدل فائدة مطبق على قيمة القرض الأصلية.
- 12- آثار صيغة الإستصناع العقاري هي سداد الثمن وتسليم المشروع مطابق للمواصفات، أما آثار صيغة القروض العقارية الربوية فهي استرجاع القرض بفوائده.
- 13- تهدف صيغة الإستصناع العقاري إلى تنمية المجتمع الإسلامي واستثمار أمواله بطريقة شرعية تحقق أهداف المجتمع ويأتي الربح في المقام الثاني. أما صيغة القروض العقارية الربوية فتهدف إلى الربح في المقام الأول.
- 14- مدة التسديد في الإستصناع العقاري ترتبط غالبا بحياة المشروع. أما في القروض العقارية الربوية فلا ترتبط غالبا بحياة المشروع، وهي من 08 سنوات حتى 30 سنة.
- 15- في حالة العسر في التسديد في صيغة الإستصناع العقاري توجد إمكانية الحصول على فترة تأجيل التسديدات بدون دفع عمولة التأخير لأنها منافية للشريعة الإسلامية (لأنها قيمة زائدة عن قيمة المشروع)، كما يمكن جدولة الديون بدون مقابل. أما في صيغة القروض العقارية الربوية توجد إمكانية الحصول على فترة تأجيل التسديدات بدفع عمولة التأخير والتي تحتسب بمعدل الفائدة، وتكون جدولة الديون بمقابل.
- 16- في الإستصناع العقاري يقوم نشاط البنك على أساس المشاركة بين رأس المال والعمل. أما في القروض العقارية الربوية فيقوم نشاط البنك على إقراض رأس المال.
- 17- في الإستصناع العقاري دور البنك عموما هو المساهمة والمشاركة ماليا وفنيا وتقنيا في إنجاز المشروع، والحرص على إنجازه في الوقت المحدد وبالمواصفات المتفق عليها ومن ثم تسليمه لصاحبه وتحصيل قيمة المشروع. أما في القروض العقارية الربوية فدور البنك عموما هو منح القرض والحرص الشديد والصارم على استرجاعه بفوائده.
- 18- في الإستصناع العقاري طالب الصنعة لا يتحصل على المبالغ الممولة من طرف البنك ولا علاقة له بها أبدا. أما في القروض العقارية الربوية فطالب القرض يتحصل على مبلغ القرض إما دفعة واحدة أو على دفعات، أو يمسكه على شكل صك بنكي.
- 19- في صيغة الإستصناع العقاري البنك هو المالك الأول للعقار ثم تحول الملكية بعد اكتمال المشروع للمستصنع. أما في صيغة القروض العقارية الربوية فأغلبية التعاملات البنكية لا تكون الملكية للبنك وإنما لمتعهد البناء أو مباشرة للعميل.
- 20- هدف صيغة الإستصناع العقاري هي شرعية وعقائدية (رفع الحرج عن المسلمين) واجتماعية (توفير السكن) ثم ربحية (من خلال هامش الربح). أما هدف صيغة القروض العقارية الربوية هي ربحية (من خلال معدل الفائدة) ثم اجتماعية (توفير السكن).

- 21- في صيغة الإستصناع العقاري يتحمل البنك كل تبعات متعهد البناء. أما في صيغة القروض العقارية الربوية لا يتحمل البنك أي شيء، وإنما العميل هو الذي يتحملها.
- 22- في صيغة الإستصناع العقاري العميل يبرم عقد اتفاق واحد فقط هو عقد الإستصناع مع البنك. أما في صيغة القروض العقارية الربوية فيمكن للعميل أن يبرم أكثر من عقد اتفاق، مع البنك وكذلك مع متعهد بناء.
- 23- في صيغة الإستصناع العقاري هامش الربح هو العائد بالنسبة للبنك. أما في صيغة القروض العقارية الربوية الفائدة هي العائد بالنسبة للبنك.

خاتمة

نخلص في الأخير إلى أن عقد الإستصناع هو صيغة من صيغ التمويل المعتمدة في البنوك الإسلامية، خاصة الإستصناع العقاري الموجه لتمويل القطاع العقاري، والذي يكتسي عدة مزايا تميزه عن صيغة التمويل بالقروض العقارية الربوية المعتمدة في البنوك التقليدية، والتي من أهمها كونه يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعتبر من البيوع الآجلة، والعائد فيه يكون على أساس هامش الربح وليس معدل الفائدة المحرمة، وتعامل البنك الإسلامي في هذه الصيغة يكون على أساس المشاركة بين رأس المال والعمل وتقديم الاستشارة وإدارة الاستثمار ومتابعته، بحيث أن تركيز البنك يكون على الجدوى الاقتصادية للمشروع وليس الضمانات فقط، عكس القروض العقارية الربوية التي تعتبر إقراض على أساس معدل فائدة، بحيث أن البنك التقليدي يركز فقط على إدارة القرض والضمانات المقدمة وهو ما يفتقر إلى عنصر المشاركة في العمل وتحمل المخاطر. فتلك المزايا التي يتميز بها الإستصناع العقاري تجعل منه هدافاً إلى تنمية المجتمع الإسلامي واستثمار أمواله بطريقة شرعية تحقق أهداف المجتمع ويأتي الربح في المقام الثاني، عكس القروض العقارية الربوية التي تهدف إلى الربح في المقام الأول. وعليه يمكن الاعتماد على الإستصناع العقاري كبديل عن القروض العقارية الربوية الموجهة لتمويل القطاع العقاري في الجزائر، وذلك لما تتميز به عن القروض الربوية، بالإضافة إلى كون البنك الإسلامي يلعب دوراً في المساهمة والمشاركة مالياً وفنياً وتقنياً في إنجاز المشروع، والحرص على إنجازها في الوقت المحدد وبالمواصفات المتفق عليها ومن ثم تسليمه لصاحبه وتحصيل قيمة المشروع.

وعلى ضوء حاجة المجتمعات الإسلامية خاصة في الجزائر إلى هذا النوع من التمويل الإسلامي من أجل اقتناء وبناء سكنات، بالإضافة إلى الأحداث الأخيرة والمتعلقة بحملة التسجيل لغرض اقتناء السكنات بصيغة البيع بالإيجار وفق صيغة عدل (الوكالة الوطنية لتحسين السكن) (AADL)، وما يحوم حولها من تساؤلات تخص صيغة العقد، وكيفية التمويل، خاصة مع انتشار ظاهرة التمويل الربوي في كافة المجالات خاصة العقارية، فالتمويل بالإستصناع العقاري يعتبر الصيغة الأمثل والأنسب لما يمتاز به من خصائص والتي تميزه عن القروض الربوية العقارية.

إلا أنه في ظل النقص الفادح في تواجد البنوك الإسلامية في الجزائر بسبب قصر النظم والقوانين التشريعية والتنظيمية والأطر القانونية الهادفة إلى التحفيز على إنشاء بنوك تنشط وفق خصائص وسمات وقواعد مبنية على الشريعة الإسلامية، وحتى تشجيع البنوك الإسلامية الأجنبية على العمل داخل الجزائر، يعتبر تطبيق تلك الصيغة حالياً تحدياً كبيراً أمام البنوك الإسلامية وحتى أمام الأفراد الراغبين في الحصول على ذلك النوع من التمويل. وعليه فإن نجاح ذلك النوع من التمويل المقترح في الجزائر في ظل السياسة النقدية والمالية المتبعة مرهون بالإجراءات التنظيمية والتشريعية اللازمة، والواجب تطبيقها من طرف الدولة من أجل إنجاز ذلك النوع من صيغ التمويل وفق الشريعة الإسلامية. وعليه نفتح من خلال هذه الورقة البحثية المجال للبحوث والدراسات المستقبلية التي من شأنها الخروج باقتراحات جوهرية تخص تطبيق هذا النوع من التمويل الإسلامي.

هولمش ومرآة البحث

- 1- شاكر القزويني، محاضرات في النقود والبنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 90.
- 2- منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مكتب العربي الحديث، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الثالثة، 1996، ص 214.
- 3- عمورة دليلة، قراوي شهيرة، تقنيات منح القروض العقارية، مذكرة ليسانس في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004، ص 113.
- 4- رمزي زكي، أسس التمويل الحديث، المجلة المصرية للمصرفية، العدد 9، مصر، 2012، ص 20.
- 5- جميل أحمد، الدور التنموي للبنوك الإسلامية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، غير منشورة، فرع تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2006، ص 134.
- 6- منذر أبو قحف، قضايا معاصرة في النقود والبنوك والمساهمة في الشركات، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 317.
- 7- فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2004، ص 136.
- 8- عاشور عبد الجواد عبد الحميد، البديل الإسلامي للفوائد المصرفية، بدون دار النشر، ص 390.
- 9- رمزي زكي، مرجع سبق ذكره، ص 33.
- 10- فراح العيد محمد، إجراءات منح القروض البنكية، دار السلام للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، سوريا، 2011، ص 153.
- 11- نفس المرجع، ص 158.
- 12- محمد صالح الحناوي والسيدة عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية "البورصة والبنوك التجارية"، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1998، ص 272.
- 13- فراح العيد محمد، مرجع سبق ذكره، ص 164.
- 14- محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية (النشأة-التمويل-التطوير)، الطبعة الأولى، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، المنصورة، مصر، 2009، ص 64.
- 15- حسين بلعجوز، مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية والبنوك الكلاسيكية (دراسة مقارنة)، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 62.
- 16- الأستاذ بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية -دراسة تطبيقية-، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص 74-75.
- 17- محمد محمود المكاوي، مرجع سبق ذكره، ص 104.
- 18- حسين محمد سمحان، العمليات المصرفية الإسلامية، مطابع الشمس، الأردن، ص 75.
- 19- مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص 299.
- 20- نفس المرجع، ص 302.
- 21- محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية. مقالات المصارف الإسلامية، المصارف الإسلامية، شوهد بتاريخ 20 جانفي 2014، www.bltagi.com.
- 22- موقع بنك البركة الجزائري، شوهد بتاريخ 20 جانفي 2014 www.albaraka-bank.com.
- 23- نفس الموقع.
- 24- نفس الموقع.
- 25- من إعداد الباحثين وبناءا على المكتسبات العلمية فيما يخص هاتين الصيغتين.