



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
الشعبة: العلوم الاقتصادية  
تخصص: اقتصاد نقدي ومالي

بعنوان

## التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

- دراسة حالة بنك البركة وكالة الوادي -

إعداد الطلبة: د. دريدي البشير  
إشراف الأستاذ: المشرف المساعد: أ.د. محيريق عدنان  
• صدوقة محمد رمز الدين  
• قماري سفيان  
• كهمان عبد العالي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
هويدي عبد الجليل	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	رئيسا
دريدي البشير	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مشرفا ومقررا
محيريق عدنان	أستاذ التعليم العالي	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مشرفا مساعدا
عادل زغدي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
الشعبة: العلوم الاقتصادية  
تخصص: اقتصاد نقدي ومالي

بعنوان

## التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

- دراسة حالة بنك البركة وكالة الوادي -

- إعداد الطلبة:
- صدوقة محمد رمز الدين
  - قماري سفيان
  - كهمان عبد العالي
- إشراف الأستاذ:
- د. دريدي البشير
  - المشرف المساعد:
  - أ.د. محيريق عدنان

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
هويدي عبد الجليل	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	رئيسا
دريدي البشير	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مشرفا ومقررا
محيريق عدنان	أستاذ التعليم العالي	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مشرفا مساعدا
عادل زغدي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

## شكر وعرّفان

قال الله تعالى: ﴿وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى  
وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾  
تنواري كلمات الثناء عجلا وتقديرا لعطائك وتوجيهاتك ونصائحك  
التي أفادتنا طيلة فترة إجازتنا هذه المذكرة ومهدت لنا الطريق  
لإتمام هذا العمل على ما هو .

فكل الشكر والعرّفان والامتنان لك مشرفنا

الدكتور بشير دريدي

والمشرف المساعد الأستاذ الدكتور عدنان محيريق

والى كل أساتذة قسم العلوم الاقتصادية.

الذين وجهونا طيلة المشوار الدراسي

الى كل أعضاء لجنة المناقشة الذين سننال شرف مناقشتهم

لمذكرتنا فلهم كل الشكر والتقدير على نصائحهم

التي ستوسع من معارفنا



## ملخص الدراسة:

تتناول هذه الدراسة كيفية تعزيز بنك البركة لوعي العملاء بشأن خيارات التمويل العقاري المتاحة. وتم دراسة مدى مساهمة البنك في تمويل العقار السكني عبر صيغ تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مثل صيغة المرابحة وصيغة الإيجار المنتهية بالتملك. كما تسعى الدراسة إلى تحليل الأنواع المختلفة من التمويل العقاري، وتقديم توصيات لتحسين كفاءتها، واستكشاف سبل تعزيز الوعي والمعرفة بشأن الخيارات التمويلية المتاحة.

اعتمدت الدراسة على منهج دراسة الحالة والمنهج الوصفي التحليلي، الذي يتعمق في تحليل البيانات المتعلقة بالبنك لفهم دوره في السوق العقاري.

في حين أظهرت النتائج أن بنك البركة يلعب دوراً محورياً في دعم السوق العقاري من خلال تقديم حلول تمويلية متوافقة مع المبادئ الإسلامية، كما يؤكد الاعتماد على نوعين رئيسيين من التمويل، وهما الإيجار والمرابحة، وجود تنوع في الخيارات المتاحة للعملاء، كما تبرز الدراسة قدرة البنك على تعزيز وعي العملاء من خلال التثقيف والترويج لمنتجاته، مما يدعم الفرضيات المطروحة بشكل غير مباشر.

**الكلمات المفتاحية:** تمويل عقاري - بنوك إسلامية - بنك البركة

### ABSTRACT

This study examines how Al Baraka Bank enhances customer awareness of available real estate financing options. The bank's contribution to financing residential properties through Sharia-compliant financing formulas, such as Murabaha and Ijarah-Muntaha Bittamleek, was examined. The study also seeks to analyze the different types of real estate financing, provide recommendations for improving their efficiency, and explore ways to enhance awareness and knowledge about available financing options.

The study relied on a case study approach and a descriptive-analytical approach, which delves into the analysis of data related to the bank to understand its role in the real estate market.

The results showed that Al Baraka Bank plays a pivotal role in supporting the real estate market by providing financing solutions that are compatible with Islamic principles. The reliance on two main types of financing, Ijarah and Murabaha, confirms the diversity of options available to customers. The study also highlights the bank's ability to enhance customer awareness through education and product promotion, which indirectly supports the hypotheses proposed.

**Keywords:** Real Estate Financing - Islamic Banks - Baraka Bank

## فهرس المحتويات

شكر وعرقان

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

أ.....مقدمة

### الفصل الأول: البنوك الإسلامية والتمويل العقاري

2.....تمهيد:

3.....المبحث الأول: البنوك الإسلامية:

3.....المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك الإسلامية:

3.....أولا: نشأة المصارف الإسلامية من الماضي إلى الحاضر:

7.....ثانيا- مفهوم البنوك الإسلامية:

8.....ثالثا- دور البنوك الإسلامية في تدعيم الاستثمار

9.....المطلب الثاني: أهمية وأهداف البنوك الإسلامية وخصائصها:

9.....أولا- أهمية البنوك الإسلامية

10.....ثانيا- أهداف البنوك الإسلامية

11.....ثالثا- خصائص البنوك الإسلامية:

13.....المبحث الثاني: واقع التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

13.....المطلب الأول: التمويل العقاري

13.....أولا- مفهوم التمويل العقاري

14.....ثانيا- خطوات التمويل العقاري:

14.....ثالثا- أطراف التمويل العقاري:

17.....رابعا- أساليب وصيغ التمويل العقاري الإسلامي:

22	المطلب الثاني: واقع العقار السكني في الجزائر وأقسامها: .....
22	أولاً- تعريف السوق السكنية في الجزائر: .....
23	ثانياً- أقسام السوق السكنية في الجزائر: .....
25	ثالثاً- أصناف البرامج السكنية في الجزائر: .....
27	رابعاً- أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر: .....
29	خامساً- السياسة السكنية وأدواتها: .....
32	سادساً- إستراتيجيات تمويل قطاع السكن في الجزائر: .....

### الفصل الثاني: دراسة تطبيقية بنك البركة فرع الوادي

37	المبحث الأول: بنك البركة الجزائري فرع بالوادي.....
37	المطلب الأول: نبذة عن بنك البركة الجزائري .....
39	المطلب الثاني: وكالة بنك البركة الجزائري بالوادي .....
46	المبحث الثاني: مساهمة بنك البركة في التمويل العقاري السكني: .....
46	المطلب الأول: مؤشرات التمويل العقاري في فرع بنك البركة- وكالة الوادي - .....
49	المطلب الثاني: دور بنك البركة في التمويل العقاري ( بصيغة الإيجار-بصيغة المرابحة) .....
52	المطلب الثالث: دراسة حالة تطبيقية لتمويل طويل الأجل ( صيغة التمويل بالإيجار): .. ..
58	خلاصة الفصل:.....
59	الخاتمة.....
63	قائمة المصادر والمراجع.....

## فهرس الجداول

- جدول (2-1): تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة - الوادي - (2019-2023) .. 41
- الجدول(2-2) تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023)الوحدة مليون (د.ج)..... 42
- الجدول(2-3) مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري المعمول به في بنك البركة(2019-2023)الوحدة مليون (دج)..... 44
- الجدول(2-4) مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023)الوحدة مليون د.ج:..... 45
- الجدول (2-5) بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل تأجيري منتهي بالتمليك لعقار ثابت في فرع بنك البركة:..... 49

## فهرس الأشكال

- الشكل رقم (1-2): يوضح الهيكل التنظيمي لبنك البركة..... 39
- الشكل رقم (2-2): يوضح تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة - الوادي - (2019-  
2023) ..... 41
- الشكل رقم (3-2): تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-  
2023) الوحدة مليون (د.ج). ..... 43
- الشكل رقم (4-2): مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري  
المعمول به في بنك البركة (2019-2023) الوحدة مليون (د.ج) ..... 44
- الشكل رقم (5-2): مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-  
2023) الوحدة مليون د.ج ..... 46

# مقدمة

## مقدمة:

يعتبر التمويل العقاري أحد الأدوات المالية الحيوية التي تلعب دورا محوريا في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. مع تزايد عدد السكان والنمو الحضري المتسارع، تزداد الحاجة إلى توفير المساكن الملائمة. في هذا السياق، تبرز البنوك الإسلامية كخيار مميز يقدم حولا تمويلية تتماشى مع القيم والمبادئ الإسلامية، مما يجعلها خيارا مفضلا للعديد من الأفراد والمستثمرين.

تعتمد البنوك الإسلامية على نماذج تمويلية مبتكرة مثل المرابحة والإجارة، مما يتيح للعملاء الحصول على التمويل اللازم دون الوقوع في فخ الربا، الذي يعتبر محرما في الإسلام. تساهم هذه النماذج في تعزيز العلاقات بين المصرف والعميل من خلال مفهوم المشاركة في المخاطر والشفافية، مما يخلق بيئة تمويلية أكثر عدالة.

يساهم التمويل العقاري في تحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال توفير السكن الملائم للأفراد، مما يساهم في تعزيز الاستقرار الأسري وتحسين نوعية الحياة. بالإضافة إلى ذلك، فإن وجود مساكن مناسبة يعزز من إمكانية الأفراد في الاستثمار في مجالات أخرى مثل التعليم والصحة، مما يؤدي إلى تحسين جودة الحياة بشكل عام.

كما أن التمويل العقاري يدعم النمو الاقتصادي من خلال خلق فرص عمل وتعزيز الاستثمارات في قطاع البناء والعقارات. حيث يساهم هذا القطاع في النشاط الاقتصادي من خلال توفير الوظائف ودعم الصناعات المرتبطة. ومن ثم، فإن التمويل العقاري يعتبر محركا رئيسيا لتنمية الاقتصاد المحلي.

ومع ذلك، تواجه البنوك الإسلامية تحديات عدة، منها التنافس مع البنوك التقليدية وتقلبات سوق العقارات. تحتاج هذه البنوك إلى تطوير استراتيجيات تسويقية مبتكرة لجذب العملاء الجدد والحفاظ على العملاء الحاليين، مما يتطلب فهما عميقا لاحتياجات السوق.

إن نجاح التمويل العقاري في البنوك الإسلامية يعتمد على قدرتها على الابتكار وتقديم حلول مرنة تلبي احتياجات المجتمع. من خلال تعزيز الوعي والمعرفة حول التمويل الإسلامي، يمكن أن تسهم هذه البنوك في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. من خلال هذا البحث، سيتم استكشاف مفهوم التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، وتحليل تأثيره على الاقتصاد والمجتمع، مع التركيز على الاستراتيجيات والتحديات التي تواجه هذا النوع من التمويل.

### 1- إشكالية الدراسة:

تتمحور إشكالية الدراسة حول فعالية بعض أنواع التمويل العقاري المقدمة من بنك البركة وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المنطقة. على الرغم من التوسع في تقديم خيارات تمويلية متنوعة تتماشى مع الشريعة الإسلامية، يواجه البنك تحديات مثل التنافس مع البنوك التقليدية، تقلبات سوق العقارات، ونقص الوعي بالمنتجات التمويلية الإسلامية بين العملاء.

ما مدى مساهمة صيغ التمويل العقاري الإسلامي المعتمدة في بنك البركة بالوادي في تلبية حاجيات العملاء السكنية خلال الفترة 2019/2023؟

### 2- التساؤلات:

- ما هي صيغ التمويل العقاري الإسلامي المعتمدة في بنك البركة بالوادي؟
- كيف تؤثر صيغ التمويل العقاري الإسلامي على تلبية حاجيات العملاء السكنية؟
- ما هو مستوى وعي العملاء بخدمات التمويل العقاري الإسلامي؟

### 3- فرضيات الدراسة:

- تعتمد صيغ التمويل العقاري في بنك البركة على المرابحة والاجارة المنتهية بالتملك؟
- تساهم هذه الصيغ في تحسين تمويل امتلاك السكن لدى عملاء البنك مقارنة بوسائل التمويل التقليدي؟

- توجد علاقة إيجابية بين درجة وعي العملاء بالصيغ الإسلامية ومعدل لجوئهم الى التمويل العقاري؟

- يواجه بنك البركة تحديات تنظيمية وتسويقية تحدّ من توسيع خدمات التمويل العقاري.

#### 4- أهمية الموضوع:

- تتجلى أهمية الموضوع في الدور الحيوي الذي يلعبه التمويل العقاري في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في منطقة الوادي.
- فهم فعالية هذه الأنواع يمكن أن يسهم في تحسين جودة الحياة للأفراد، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي في المجتمع.

- استكشاف سبل تعزيز الوعي والمعرفة بشأن الخيارات التمويلية المتاحة

#### 5- أهداف الموضوع:

- تحليل الأنواع المختلفة من التمويل العقاري: دراسة صيغ التمويل العقاري المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المقدمة من بنك البركة.
- اقتراح تحسينات لكفاءة الخدمات التمويلية التي يقدمها البنك.
- البحث في استراتيجيات فعالة لتعزيز معرفة العملاء بخيارات التمويل العقاري المتاحة.
- تحليل تأثير بنك البركة على دعم السوق العقاري السكني من خلال الحلول التمويلية.
- تقييم مدى نجاح الحملات الإعلانية والاستشارات البنكية في رفع وعي العملاء.
- التعرف على التحديات التي تواجه البنك في تقديم خدمات التمويل العقاري وكيفية استغلال الفرص المتاحة.

#### 6- منهج الدراسة:

نظرا لطبيعة الدراسة ولتحقيق الأهداف الموضوعية مسبقا اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، ومنهج دراسة الحالة الذي يعرف على انه المنهج الذي يعتمد على جمع البيانات العلمية المتعلقة بأية وحدة سوى كانت فردا أو مؤسسة او نظاما اجتماعيا ام مجتمع محليا ام مجتمع عاما، وهو يقوم على اساس التعمق في دراسة مرحلة

معينة من تاريخ الوحدة او دراسة جميع المراحل التي مرت بها وذلك لقصد الوصول الى تعميمات علمية متعلقة بالوحدة المدروسة بغيرها من الوحدات المشابهة لها.

### 7- اسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار هذا الموضوع نظرا لأهميته في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة، وتزايد الاهتمام ببنك البركة كبديل مالي يتماشى مع القيم الإسلامية، مما يجعل دراسة فعالية التمويل العقاري في هذا السياق أمرا ضروريا، كما أن التحديات التي تواجه البنك تتطلب دراسات معمقة لإيجاد حلول فعالة تسهم في تعزيز دوره في الاقتصاد.

### 8- حدود الدراسة:

- الحدود المكانية: بهدف التحكم في الموضوع ومعالجة الإشكالية محل الدراسة، تم إجراء هذه الدراسة ببنك البركة بولاية الوادي.

- الحدود الزمانية: تمت دراسة الحالة في الفترة ما بين 2019/2023.

### 9- صعوبات الدراسة:

- تعقيد الإجراءات الإدارية.

- قلة الحملات التوعوية.

- المنافسة مع باقي البنوك.

### 10- الدراسات السابقة:

هنا العديد من الدراسات التي لها تشابه بموضوع دراستنا ومن أبرز هذه الدراسات ما يلي:

1- دراسة دوفي قرمية مجلة بعنوان دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة (2012-2016) تهدف هذه الدراسة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في التمويل العقاري، وشملت هذه الدراسة كل من مصرف الإسلامي الإماراتي و مصرف دبي الإسلامي ومصرف أبو ظبي والشارقة الإسلامي، وأسفرت النتائج على أن صيغ التمويل الملائمة لتمويل العقاري تمثلت في صيغة المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك و الاستصناع كما اهتمت هذه المصارف بنشاط التمويل

العقاري حيث بلغت نسبة 50 من إجمالي التمويل في هذه المصارف، ونسبة مساهمتها في القطاع العقاري بلغت في المتوسط 10.64 وهي نسبة مهمة مقارنة بعدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في هذا المجال.

**2- دراسة لمنى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات مجلة بعنوان آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية في سوريا،** حيث يهدف لإيضاح صيغ المعمول بها في المصارف الإسلامية ومدى إمكانية تطبيقها في مجال التمويل العقاري، وأظهرت النتائج أن شروط التمويل العقاري أكثر يسرا أقل تكلفة في المصارف الإسلامية وكذلك أن صيغ التمويل الإسلامي قابلة لتجسيد في مجال التمويل العقاري، وتوجه المصارف الإسلامية لاستثمار أموالها في التمويل العقاري يقلل المخاطر نسبيا ويؤكد على دورها الاجتماعي ودعمها لعملية التنمية .

**3- جوهري ميلود مذكرة ماستر بعنوان دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري دراسة حالة بنك السلام - الجزائر - للفترة الممتدة من 2011 - 2016 .**

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح دور البنوك الإسلامية في تمويل وإنماء القطاع العقاري في الجزائر بمختلف الصيغ التمويلية وإبراز المفاهيم الأساسية للصيغ التمويل التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية وبنك السلام خاصة، مع إبراز صيغ التمويل العقاري ومزاياها المتوقعة على القطاع العقاري، وتم الاعتماد على الطريقة الإحصائية باستخدام برنامج في تحليل البيانات وأسفرت على نتيجة في ضعف الدور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري وهذا راجع لحدثة هذه البنوك وعدم الاعتراف بها من قبل السلطات النقدية وكعاملتها مثل البنوك الأخرى مكانة الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة :

تتماثل دراستنا مع الدراسات السابقة من حيث المضمون فهي تتناول كل من التمويل العقاري والبنوك الإسلامية وأهم الصيغ التي تتعامل بها في مجال التمويل العقاري ولكن تميزت الدراسة الحالية من حيث المجال الجغرافي فهي أول دراسة على مستوى بنك البركة

وكالة مستغانم وكذلك في مجال الزماني الحديث والتغيير الذي حصل على العقار والاختلاف في الأهداف وأسلوب معالجتها وكذا تحليلها رياضيا من أجل مناقشة النتائج المتوصل إليها.

## 11- هيكل الدراسة:

لغرض الإجابة على الإشكالية المطروحة في الدراسة والأسئلة المتفرعة عنها، سوف يتم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين وهي كالآتي:

نستهل هذه الدراسة بمقدمة تتناول تمهيدا حول موضوع الدراسة، وإشكالية الدراسة وفرضياتها الرئيسية والفرعية، مع تحديد أهدافها وأهميتها، إضافة إلى ذلك تقديم مبررات ودوافع إختيار موضوع الدراسة وتوضيح حدودها.

- **الفصل الأول:** يتعلق هذا الفصل بمفاهيم حول البنوك الإسلامية والتمويل العقاري وتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث جاء المبحث الأول بعنوان البنوك الإسلامية، يندرج تحته مطلبين، الأول بعنوان نشأة ومفهوم البنوك الإسلامية والثاني بعنوان أهمية البنوك الإسلامية وخصائصها، أما المبحث الثاني المعنون بالتمويل العقاري الإسلامي في الجزائر، حيث قسمناه الى مطلبين الأول التمويل العقاري والثاني واقع العقار السكني بالجزائر.

- **الفصل الثاني:** جاء بعنوان دراسة تطبيقية ببنك البركة الجزائري فرع الوادي، وقسم الى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول الى وصف بنك البركة الجزائري، حيث تضمن مطلبين الأول بعنوان نبذة عن بنك البركة الجزائري والثاني بعنوان وكالة بنك البركة الجزائري بالوادي، أما المبحث الثاني مساهمة بنك البركة في التمويل العقاري السكني، حيث يندرج تحته ثلاث مطالب: مؤشرات التمويل العقاري في فرع بنك البركة بالوادي، دور بنك البركة في التمويل العقاري في الوادي، دراسة حالة تطبيقية لتمويل طويل الاجل (صيغة التمويل بالايجار) على التوالي.

وأخيرا ختمنا هذه الدراسة ككل الدراسات بخاتمة وقائمة مراجع.

# الفصل الأول:

البنوك الإسلامية والتمويل العقاري

**تمهيد:**

يعتبر التمويل العقاري أحد الركائز الأساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يلعب دورا محوريا في تلبية احتياجات الأفراد والعائلات للحصول على مساكن ملائمة. في هذا الإطار، تبرز البنوك الإسلامية كبديل مالي يتماشى مع القيم والمبادئ الإسلامية، مقدمة نماذج تمويلية مبتكرة تساهم في تحقيق الاستدامة المالية.

تتميز البنوك الإسلامية برؤيتها الفريدة التي تركز على الشفافية والمشاركة في المخاطر، مما يعزز من الثقة بين البنك والعملاء. تتنوع نماذج التمويل العقاري في هذه البنوك، لتشمل المرابحة والإيجارة والمشاركة والاستصناع، مما يوفر خيارات متعددة تناسب احتياجات العملاء المختلفة.

## المبحث الأول: البنوك الإسلامية:

في ظل تنامي الحاجة إلى نظام مالي يوازن بين الكفاءة الاقتصادية والقيم الأخلاقية، برزت البنوك الإسلامية كبديل يسعى لتحقيق العدالة والشفافية في التعاملات المالية، وقد جاء هذا النموذج إستناداً إلى مبادئ الشريعة الإسلامية، مما ميزه عن البنوك التقليدية وفي هذا المبحث سنحاول عرض كل من نشأة ومفهوم البنوك الإسلامية:

## المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك الإسلامية:

## أولاً: نشأة المصارف الإسلامية من الماضي إلى الحاضر:

يتصور البعض أن البنوك الإسلامية وليدة العصر الحديث، وهو تصور خاطئ، فالبنوك الإسلامية قديمة وكانت تمارس الأنشطة بها ولكن ليس بنفس المسمى، ولذلك فإنني قسمنا نشأة البنوك الإسلامية إلى مرحلتين:

## المرحلة الأولى: المصارف الإسلامية في عصر صدر الإسلام

شهد عصر صدر الإسلام نشأة اللبانات الأولى لما يمكن اعتباره نواة النظام المصرفي الإسلامي، وإن لم يكن ذلك بالمفهوم المؤسسي الحديث، حيث ظهرت وظائف مالية تماثل في جوهرها وظائف البنوك، مثل حفظ الأموال وتوزيعها وتقديم التمويل. وقد تجسدت هذه الوظائف في مؤسسة بيت المال، التي تم تأسيسها بشكل رسمي في عهد الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه، بعد اتساع الدولة الإسلامية وتزايد مواردها المالية من الزكاة، والجزية، والغنائم، وغيرها. وقد كان بيت المال يختص بجمع هذه الموارد وتوزيعها على مستحقيها، وتمويل نفقات الدولة كرواتب الجند والإداريين ومشاريع البنية التحتية، مما يظهر بوضوح وجود نظام مالي قائم على مبادئ العدالة والتكافل<sup>1</sup>.

وبما أن المجتمع المكي في صدر الإسلام مجتمع عرف المال واستثمره، فقد عرف هذا المجتمع طريقين أساسيين لاستثمار الأموال:

<sup>1</sup> محمد حبيب الرحمن، بيت المال ودوره في التنمية الاقتصادية: دراسة معاصرة، المجلة التركية للاقتصاد الإسلامي، ع2، 2015، ص 42.

**الطريق الأول:** المضاربة مع المشاركة في الربح، أو توزيعه بالنسبة التي يتم الاتفاق عليها.

**الطريق الثاني:** الإقراض بالربا، وهذا الطريق يعد من أكثر الطرق شيوعاً في هذه الآونة. وظل الأمر على هذا النحو حتى جاء الإسلام وبدأ في تنظيم الأمور المالية على المستويين الفردي أي بين الأفراد بعضهم البعض، والجماعي، فأقر من التعاملات المالية ما يوافق الشرع، وحرّم ما جاء مخالفاً له.

واستمر الأمر على ذلك إلى أن أنشئ بيت المال الذي اعتبر أول مؤسسة مصرفية إسلامية لها من الأهداف والخصائص ما يميزها عن غيرها، فقد كان بيت المال بمثابة الخزانة العامة للدولة، ومع ذلك كان يقوم ببعض الوظائف المصرفية التي يقوم بها البنك الإسلامي في العصر الحديث، وكان يقوم بها في حدود الإمكانيات المتاحة.

وكان بيت المال في المقام الأول يؤدي دوره في التكافل الاجتماعي بين سائر أفراد الأمة، ولعل ذلك يستمد من قول الله عز وجل "وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان" (المائدة. 2). وقول النبي "المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه بعضاً" (رواه البخاري).

**وظيفة بيت المال:** تنحصر الوظيفة الأساسية لبيت المال في توفير الحاجات الأساسية للأفراد، والحاجات الأساسية هي ما تدفع عن الإنسان الهلاك بصورة محققة كالنفقة ودور السكنى وآلات الحرب والثياب المحتاج إليها لدفع الحر والبرد، وكآلات الحرفة وأثاث المنزل ودواب الركوب وكتب العلم لأهلها وغير ذلك مما لا بد له منه في معاشه<sup>1</sup>.

وقيل: هي ما يحتاج إليه لنفقة نفسه وعياله الذين تلزمه مؤنتهم من مطعم وملبس ومسكن وخادم وما لا بد منه، وقضاء دين، لأن قضاء الدين من حوائج الأصلية ويتعلق به حقوق الأدميين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ابن عابدين محمد، رد المحتار، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2005، ص06.

<sup>2</sup> موفق الدين ابن قدامة، المغني، دار الفكر بيروت، لبنان، 2000، ص06.

وقسم الإمام الغزالي الحاجات إلى ثلاثة أقسام:

**الأول:** المضطر، كالجائع الذي يخاف على نفسه من الموت أو المرض، والعاري الذي ليس له ما يستر به عورته.

**الثاني:** المحتاج إليها حاجة مهمة، كالمريض الذي يحتاج إلى دواء لا يظهر خوفه لو لم يستعمله ولكن لا يخلو عن خوف، كالشخص الذي له جبة لا قميص تحتها في الشتاء ويتأذى بالبرد تأدياً لا ينتهي إلى حد الضرورة، ومثله المحتاج إلى أجره الدابة وهو قادر على المشي بمشقة.

**الثالث:** المحتاج إليها حاجة ضعيفة، كالمحتاج إلى قميص يلبسه فوق ثيابه عند الخروج ليستر الخروق من ثيابه عن أعين الناس<sup>1</sup>. وهذا التطوير لصيغة التعامل يعتبر ممارسة متقدمة في ذلك العصر لتلبية حاجات الأفراد<sup>2</sup>.

### المرحلة الثانية: البنوك الإسلامية في العصر الحديث

ارتبطت نشأة البنوك الإسلامية في العصر الحديث في المقام الأول بحركات الإصلاح الديني التي بدأت في أوائل القرن الثالث عشر الهجري والتي انتشرت في مختلف بقاع الدولة الإسلامية.

ففي الجزيرة العربية نادى محمد بن عبد الوهاب بمحاربة البدع وتطهير الإسلام مما أدخل عليه من أوضاع لا أصل لها في الدين، ودعا إلى الرجوع لكتاب الله وسنة رسوله وما سار عليه علماء السلف، وفي السودان قامت حركة دينية بزعامة المهدي كان الغرض منها تخليص جزء من الوطن الإسلامي من تسلط الاستعمار والرجوع إلى الكتاب والسنة، والرجوع بالإسلام إلى ما كان عليه من بساطة وتسامح، وفي مصر وجد أبرز الداعين إلى الإصلاح

<sup>1</sup> الغزالي، أبو حامد. إحياء علوم الدين، بيروت، لبنان: دار بيروت. (1957)، ص 07.

<sup>2</sup> مكايي محمد محمود، مستقبل البنوك الإسلامية في ظل التطورات الاقتصادية العالمية (المجلد الأولى). المنصورة، مصر: جامعة المنصورة. (2003). ص 07.

الديني والثقافي والسياسي والاجتماعي وهو الشيخ جمال الدين الأفغاني الذي اعتبر باعث النهضة الفكرية في الشرق، وجاء بعده تلميذه الشيخ محمد عبده الذي اهتم بقضايا تحرير العقل وتجديد الدين، الأمر الذي أتاح له أن يقدم أعظم الانجازات التي تحققت للأمة في العصر الحديث<sup>1</sup>.

ونبه هؤلاء القادة على أن تحرر العالم الإسلامي من الاستعمار السياسي لا يكفي، إذ إن ذلك لن يخلصهم من التورط الاقتصادي والتحكم الثقافي الذي تعمل مؤسساته عملها في الحياة الإسلامية والمجتمع الإسلامي، حيث تقوم بتشكيل العقل المسلم وفق الأنماط الاستعمارية لتقده صلته بهويته الإسلامية، فلا يرى طريقا لمعالجة مشكلاته وقضاياها إلا من خلال المناهج التي اكتسبها من المناخ الاستعماري الذي يعيش في ظله<sup>2</sup>.

لكل ما سبق وغيره آمن المصلحون بتكامل الشرع وعدم تجزئته، وأن التطبيق لا بد أن يشمل الشرع بالكلية ممثلا في عباداته ومعاملاته وسائر جوانبه، لأن الحياة البشرية متشابكة يتعذر الفصل بين أجزائها ونواحيها، وبالتالي لا يصلحها إلا منهج متكامل لا تفصل فيه الدولة عن الدين، ولا انفصام فيه بينا لاقتصاد والأخلاق، ولعل ذلك مرجعه أن الشريعة لا تضاد ولا اختلاف بين أحكامها<sup>3</sup>.

وقد أدركت القوى العالمية المعادية للإسلام خطورة الدعوة للعودة للإسلام، لأن ذلك يتضمن عودة المسلمين إلى النظر في تجاراتهم ومعاملاتهم على ضوء النصوص الشرعية، الأمر الذي يؤدي إلى أن تفسد الكثير من تجارات الغرب المحرمة، لذلك حالت القوى المعادية للإسلام بين المصلحين وبين تحقيق أهدافهم التي قاموا من أجلها.

<sup>1</sup> عيسوي، أحمد عيسوي، المدخل لدراسة الفقه الإسلامي، دار الكتاب، العربي القاهرة، مصر: (1980)، ص 09.

<sup>2</sup> يوسف القرضاوي، دور الزكاة في معالجة المشكلات الاجتماعية مؤسسة الرسالة، بيروت: (2001)، ص 09.

<sup>3</sup> زحل، عبد الرحمن تموز علاقة الفتوى بالاجتهاد وآثارها المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية، (2019)، ص 11.

## - جذور نشأة البنوك الإسلامية:

تعتبر البنوك الإسلامية من الركائز الأساسية في النظم المالية المعاصرة، خاصة في الدول ذات الأغلبية المسلمة، حيث تلعب دورا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ضمن إطار شرعي. إذ تقوم هذه البنوك على مبادئ الشريعة الإسلامية، وتقدم خدمات مصرفية خالية من الربا، معتمدة على صيغ تمويلية مثل المرابحة، المضاربة، المشاركة، والإجارة، والتي تسمح بتحقيق الربح وفقا لقواعد العدل والمخاطرة المشتركة.<sup>1</sup>

كما أن البنوك الإسلامية تسهم في توجيه المدخرات نحو استثمارات إنتاجية، مما يسهم في تحفيز النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل، بعكس البنوك التقليدية التي تعتمد على الإقراض الربوي الذي قد يؤدي إلى تركيز الثروة والاحتكار.<sup>2</sup>

علاوة على ذلك، تلعب البنوك الإسلامية دورا اجتماعيا مهما من خلال التمويل الأصغر والزكاة والوقف، حيث تعمل على دعم الفئات الهشة والمحرومة، مما يعزز من مفهوم العدالة التوزيعية في الاقتصاد الإسلامي.<sup>3</sup>

## ثانيا - مفهوم البنوك الإسلامية:

تعرف البنوك الإسلامية بأنها مؤسسات مالية مصرفية تزاوّل الأعمال المصرفية المختلفة وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها، خاصة ما يتعلق بتحريم الربا، وتحقيق العدالة والمشاركة في الربح والخسارة.<sup>4</sup> فهي لا تقوم على مبدأ الإقراض بفائدة، بل تعتمد على صيغ تمويل شرعية مثل المرابحة، المضاربة، المشاركة، الاستصناع، والإجارة، ما يجعلها تختلف جوهريا عن البنوك التقليدية من حيث البنية والمقاصد والآليات.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عبد الحميد أبو موسى، الاقتصاد الإسلامي: الأسس والمبادئ والغايات، دار السلام، القاهرة، (2011)، ص 217.

<sup>2</sup> سامي حسن الصلاحيات، البنوك الإسلامية: الواقع والتحديات دار الحامد، عمان، (2015)، ص 98.

<sup>3</sup> يوسف القرضاوي، مرجع سابق، ص 131.

<sup>4</sup> عبد الحميد أبو موسى، مرجع سابق، ص 210.

<sup>5</sup> محمد عبد الحليم عمر، المصرفية الإسلامية: المفهوم، الخصائص، التحديات، دار الفكر العربي، القاهرة، (2008)،

وتسعى هذه البنوك إلى تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية في آنٍ واحد، إذ إنها لا تستهدف الربح فقط، بل تسعى أيضا إلى تحقيق التكافل الاجتماعي، وتنمية المجتمعات من خلال توجيه الاستثمارات نحو المشاريع ذات البعد التنموي، خاصة الصغيرة والمتوسطة منها.<sup>1</sup> ويعد الالتزام بالضوابط الشرعية أحد أبرز خصائصها، حيث تشرف هيئات رقابة شرعية على جميع معاملاتها لضمان التوافق مع مقاصد الشريعة الإسلامية.<sup>2</sup>

يتضمن هذا التعريف أهم ملامح البنك الإسلامي الأساسية والتي يكمن أن نوجزها فيما يلي:

يلي:

◆ يعتبر جزء من النظام المالي الاقتصادي الإسلامي ولذلك يجب أن يكون هناك تنسيق وتكامل بينه وبين النظم الإسلامية الفرعية ومع النظام الإسلامي الشامل فهو نظام نشأ ليعمل مع بيئة إسلامية .

◆ يحكم معاملاتها أحكام الشريعة الإسلامية المثبته من مصادرها الأصلية والأصل هو تكييف المعاملات المصرفية لتتناسب مع الشريعة وليس العكس.

◆ المساهمة في تطهير المعاملات من الربا ومن المعاملات المحرمة .

◆ المساعدة في غرس القيم والأخلاق الإسلامية في مجال المعاملات .

◆ المساهمة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية للأمة الإسلامية حتى ينعم الأفراد

بحياة طبيعية في الدنيا وتنالوا برضا الله في الآخرة .

ثالثا- دور البنوك الإسلامية في تدعيم الاستثمار .

تلعب البنوك الإسلامية دورا محوريا في تدعيم الاستثمار من خلال توجيه الموارد المالية نحو القطاعات الإنتاجية بما يتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية. إذ تعتمد هذه البنوك

<sup>1</sup> سامي حسن الصلاحات، مرجع سابق، ص97.

<sup>2</sup> يوسف القرضاوي، مرجع سابق، ص128.

على أدوات تمويلية تقوم على المشاركة في المخاطر والأرباح، مثل المشاركة والمضاربة، بدلا من الإقراض القائم على الفائدة كما هو الحال في البنوك التقليدية.<sup>1</sup>

وتتيح هذه الصيغ التمويلية للبنك الإسلامي أن يكون شريكا فعليا في المشروع الاستثماري، مما يعزز من دقة دراسة الجدوى ويحفز على نجاح المشروع، بدلا من التركيز على الضمانات فقط.<sup>2</sup> كما تقوم البنوك الإسلامية بتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، والتي تعد أحد المحركات الأساسية للاقتصاد، خصوصا في الدول النامية، وتوجه جزءا من مواردها نحو الاستثمارات الاجتماعية في التعليم والصحة والزراعة، بما يحقق أهدافا اقتصادية وتنموية في آن واحد.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس، فإن البنوك الإسلامية لا تقتصر على دور الوسيط المالي، بل تتحول إلى شريك استثماري فعال في التنمية الاقتصادية، بما يسهم في تعبئة المدخرات، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب على رأس المال، وتعزيز الإنتاجية في الاقتصاد الوطني.<sup>4</sup>

**المطلب الثاني: أهمية وأهداف البنوك الإسلامية وخصائصها:**

#### أولا- أهمية البنوك الإسلامية

تعد البنوك الإسلامية من الركائز الأساسية في النظم المالية المعاصرة، خاصة في الدول ذات الأغلبية المسلمة، حيث تلعب دورا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ضمن إطار شرعي. إذ تقوم هذه البنوك على مبادئ الشريعة الإسلامية، وتقدم خدمات مصرفية خالية من الربا، معتمدة على صيغ تمويلية مثل المرابحة، المضاربة، المشاركة، والإجارة، والتي تسمح بتحقيق الربح وفقا لقواعد العدل والمخاطرة المشتركة.<sup>5</sup> كما أن البنوك الإسلامية تسهم في توجيه المدخرات نحو استثمارات إنتاجية، مما يسهم في تحفيز النمو

<sup>1</sup> محمد عبد الحليم عمر، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> سامي حسن الصلاحيات، مرجع سابق، ص 119.

<sup>3</sup> عبد العزيز الخياط، الاستثمار في الإسلام: موجهاته ومجالاته، دار البشير عمان، (1998)، ص 104.

<sup>4</sup> عبد الحميد أبو موسى، مرجع سابق، ص 223.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص 217.

الاقتصادي وتوفير فرص العمل، بعكس البنوك التقليدية التي تعتمد على الإقراض الربوي الذي قد يؤدي إلى تركيز الثروة والاحتكار.<sup>1</sup>

علاوة على ذلك، تلعب البنوك الإسلامية دورا اجتماعيا مهما من خلال التمويل الأصغر والزكاة والوقف، حيث تعمل على دعم الفئات الهشة والمحرومة، مما يعزز من مفهوم العدالة التوزيعية في الاقتصاد الإسلامي.<sup>2</sup>

## ثانياً - أهداف البنوك الإسلامية

### 1- الهدف التنموي:

يعد من الخصائص المميزة للمصرفية الإسلامية، إذ توجه هذه المؤسسات جزءا كبيرا من نشاطها نحو تمويل المشاريع الإنتاجية الصغيرة والمتوسطة، بما يسهم في خلق فرص العمل وتحقيق التنمية المحلية.<sup>3</sup>

وتعتمد البنوك الإسلامية في تحقيق أهدافها التنموية على أدوات تمويل شرعية مثل المشاركة والمضاربة، والتي تقوم على مبدأ تقاسم الربح والخسارة، مما يشجع روح المبادرة ويقلل من المخاطر الاجتماعية الناجمة عن الديون غير المنتجة.<sup>4</sup> كما تساهم من خلال التمويل الأصغر الإسلامي في دعم الفئات الهشة ومحدودة الدخل، وتمكين المرأة، وتمويل الأنشطة الحرفية والزراعية، وهو ما يجعلها شريكا استراتيجيا في برامج التنمية الاقتصادية الوطنية.

وبذلك، فإن البنوك الإسلامية تتجاوز الوظيفة التقليدية للبنوك كوسيط مالي، لتلعب دورا اجتماعيا وتنمويا محوريا يتماشى مع رؤية الاقتصاد الإسلامي في خدمة الإنسان والمجتمع.

<sup>1</sup> سامي حسن الصلاحيات، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup> يوسف القرضاوي، مرجع سابق، ص 131.

<sup>3</sup> عبد الحميد أبو موسى، مرجع سابق، ص 217.

<sup>4</sup> محمد عاشور، التمويل الإسلامي والتنمية الاقتصادية، مؤسسة الرسالة، بيروت (2010)، ص 88.

**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 وتمميتها.<sup>1</sup>

**ثالثا - خصائص البنوك الإسلامية:**

لمعرفة الخصائص المميزة للبنوك الإسلامية من غيرها من البنوك التجارية يجب التعرض للنقاط الآتية التي تكشف عن هذه الخصائص:

**1- الصفة العقيدية أو الأيديولوجية للبنوك الإسلامية:**

يستمد البنك الإسلامي الإطار الفكري له أو المحتوى والأسلوب من العقيدة الإسلامية التي تعتبر الأساس العقدي الذي ينطلق منه عمل البنوك الإسلامية والذي ينبثق منه مبدأ الاستخلاف، ويعني أن ملكية المال تعود لله سبحانه وتعالى وأن الإنسان مستخلف فيه، وبذلك يجب ان يكون تحريك المال وفقا لإرادة الله أي من خلال الإنتاج والاستثمار لخدمة المجتمع وبما يعود بالنفع على الإنسانية وفقا لشريعة الله.

**2- الصفة التنموية للبنوك الإسلامية:**

تعتبر من السمات الرئيسية المميزة للبنوك الإسلامية وذلك لمساهمتها في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية للمجتمع من خلال السعي نحو أكبر نفع ممكن سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، بحيث تقوم البنوك الإسلامية عند وضع سياستها الاستثمارية أو عند دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع التي تقوم بتمويلها بالاشتراك مع غيرها من العملاء، بتفضيل تلك المشاريع التي تعمل على توظيف أكبر عدد ممكن من العمالة أيضا التي

<sup>1</sup> سامي حسن الصلاحيات، مرجع سابق، ص111.

تساهم في تنمية المناطق النائية وزيادة العمران فيها، والابتعاد عن المشروعات التي تلوث البيئة أو تؤدي إلى تبيد موارد المجتمع في إنتاج سلع غير ضرورية.<sup>1</sup>

كذلك من مميزات هذه الصفة التتموية للبنوك الإسلامية: أنها تعمل على تنمية عقلية ونفسية وأخلاقية بمعنى تعليم وتثقيف وتهيئة مناخ مناسب وترجمة ذلك في شكل أفعال منظمة ومدروسة.

### 3- الصفة الاجتماعية للبنوك الإسلامية

تعتبر البنوك الإسلامية بنوكا اجتماعية تحقق التكافل الاجتماعي من خلال جمع الزكاة وإنفاقها في جوانبها الشرعية واستثمار أموال الزكاة الفائضة وتوزيع عوائدها على المستحقين. " كما تقوم هذه البنوك بتقديم القرض الحسن وهو مشروع خيري لغايات إنسانية كحالات الزواج والعلاج والديون، وإنشاء المشروعات الصغيرة التي تلبى الاحتياجات التمويلية للفقراء"، لقوله تعالى: "إِنْ تَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يَضَاعِفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ وَاللَّهُ شَكُورٌ حَلِيمٌ".<sup>2</sup>

كذلك مساعدة المتعاملين في عثرتهم لقوله تعالى: "وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ".<sup>3</sup> ونشر الوعي الإسلامي الثقافي والمصرفي بإنشاء مراكز مثل المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب في البنك الإسلامي للتنمية بجدة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد يونس، عبد النعيم مبارك، مقدمة في اقتصاديات النقود والصيرفة والسياسات النقدية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 100.

<sup>2</sup> سورة التغابن، الآية 17.

<sup>3</sup> سورة البقرة، الآية 280.

<sup>4</sup> محمد يونس، المرجع السابق، ص 101.

## المبحث الثاني: واقع التمويل العقاري الإسلامي في الجزائر

يعتبر التمويل العقاري من الأدوات المالية الحيوية التي تساهم في تلبية احتياجات الأفراد والعائلات للحصول على مساكن ملائمة، وهو جزء لا يتجزأ من النظام المالي الذي يسعى إلى تحقيق العدالة والشفافية.

### المطلب الأول: التمويل العقاري

#### أولاً- مفهوم التمويل العقاري

إن التمويل العقاري يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، فهو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها أيضاً يضم الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يسير دائماً المال للوفاء بالمدفوعات. والتمويل العقاري هو عبارة عن تمويل شراء عقار أو حق انتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه، أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها " وهو عبارة عن " قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ المصرف بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل<sup>1</sup>.

ويعرف كذلك بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء والعقارات، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> دوفي قرصية، دور صيغ التمويل العقاري الإسلامي في التمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة إقتصاد المال و الأعمال JFBE، المركز التكويني الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة.1. المجلد 03، العدد: 04، السنة 2020، ص 244.

<sup>2</sup> ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007، ص 10.

**ثانياً - خطوات التمويل العقاري:**

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق وسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلاً من قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلاً نفور التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاماً مثلاً، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فوراً بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيداً للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات:<sup>1</sup>

**1- التقييم الائتماني للأفراد :** تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.

**2- التسجيل العقاري :** إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلاً بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري

**3- التغطية التأمينية:** تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

**ثالثاً- أطراف التمويل العقاري:**

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى.

**1 الهيئات المانحة للتمويل العقاري:** الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول، أي أن الممول في التمويل

<sup>1</sup> فريد راغب النجار، الإستثمار والتمويل والرهن العقاري "الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة"، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، 2009، ص 183.

العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المفترض) مبلغا ماليا معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصاً طبيعياً، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، وفي ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري<sup>1</sup>:

#### أ. الشخصية الاعتبارية العامة:

التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية كصناديق السكن شركات التأمين صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

#### ب. شركات التمويل العقاري:

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري، إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري أساساً على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطاً أولياً، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

<sup>1</sup> أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص 30

## ج. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي:

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة ولها دور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي البنوك التجارية والبنوك العقارية وبنوك الاستثمار.

**2/ المستثمر (طالب التمويل):** المستثمر هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري، وذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد وعليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري هو الطرف الذي يلجا إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري، ويمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:<sup>1</sup>

- أن يكون شخصا راغبا في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.
- أن يكون المشتري شخص يلجا إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصا لديه قطعة أرض يرغب في بنائها، ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط.

**3/ أطراف أخرى:** تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى وهي:

أ. في حالة شراء عقار قائم: يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحوالة حقوقه أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية، فإذا كان التمويل لغرض

<sup>1</sup> منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، ع2، 2019 ص29.

يملكه ويكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في هذا الاتفاق، وعليه يحدد تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري.

**ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري:** يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو أثناء تنفيذه وفقاً للسبب الذي أنشأ من أجله التزام الصندوق، فإذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط، وعليه فإن الصندوق يصبح ملتزم بصفة أصلية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها بحيث يصبح الصندوق ملتزماً بالوفاء بهذه الأقساط في مواجهة الممول.

**ج. شركات التأمين:** قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمائة، وبشأن هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء، أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.

رابعاً - أساليب وصيغ التمويل العقاري الإسلامي:

### 1- صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك:

يقصد بهذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضاً)، ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفق على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي ومن أركانها<sup>1</sup>.

- الإيجاب: يصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار، ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي لذلك.

<sup>1</sup> حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعاً)، المكتبة الشاملة الذهبية، 2007، ص: 05.

- **القبول** : من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء العقار.

- **موضوع العقد** : وهو اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشتري العميل النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية:

يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة ويشتري العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.

يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد.

يشتري العميل المسكن تدريجياً، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

## 2- صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء:

المرابحة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعدهم من العميل بشراء عقار، فيشتريه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك ببيع تقسيط.

أو هي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة (عقار)، فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (العقار) بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها إليه بثمن مؤجل مرابحة، وتتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط المنهج الإسلامي للاستثمار المتعلقة بالصيغ التمويلية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، ع12، جامعة غرداية، 2009، ص: 193

- **طلب العميل للتمويل بالمرابحة:** وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات لمساعد المصرف في توفير المطلوب.<sup>1</sup>
- **دراسة وتحليل طلب العميل:** تقوم إدارة أو قسم المراجعات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.
- **تنفيذ العقد:** بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة ضماناً لالتزام العميل بالشراء وتسمى (هامش الجدية)، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والثمن الإجمالي، ثم يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

### 3- صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك:

- تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتملك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الإسلامية ومؤسسات التمويل، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.
- والإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل باستئجار عقار، فيشتريه المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن المصرف يملكه إياه بالبيع بناء على وعد سابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد،

<sup>1</sup> منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، مرجع سابق، ص: 26

وتسمى الإيجار المنتهي بالتمليك أو الإيجار مع الوعد بالتمليك، أو الإيجار التملك  
اللاحق.<sup>1</sup>

ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية:<sup>2</sup>

يتقدم العميل بطلبه ورغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف  
(المسكن).

يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع أو يبني المسكن (المناسب).  
يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب  
المواصفات المحددة.

يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة، ويعده بتمليك المسكن  
له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.  
عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار  
بعقد جديد.

وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم، حيث تأخذ شكل  
القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن بعد سداد القرض على أقساط.

#### 4- صيغة التمويل العقاري بالاستصناع:

قد يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة التمويل لتقوم  
ببنائه 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 إليه عائد يطلق عليه "ربح الاستصناع"، ومن أهم العقود في  
تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع نجد عقد المقاول بين المقاول "الصانع" وبين الجهة

<sup>1</sup> الرشيد ماجد عبد الرحمن، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمراحة والاجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، الرياض،  
2010، ص:21

<sup>2</sup> منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، مرجع سابق، ص: 28

الممولة " المستصنع" ويطلق عليه الاستصناع الموازي، وفيما يلي أركان التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع:<sup>1</sup>

**الإيجاب :** ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

**القبول:** ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.

**موضوع العقد:** بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.

**صيغة العقد :** الاستصناع الموازي.

### 5- المشاركة والمشاركة المتناقصة:

تعرف المشاركة في الاصطلاح على أنها عقد بين طرفين أحدهما بماله والثاني بعمله، وقد يشتركت الاثنان بالمال والعمل معا، ويقسم الربح بينهما حسب الاتفاق.

وقد عرفت المشاركة منذ الجاهلية، فقد روى ابن ماجة عن السائب بن أبي السائب أنه قال للنبي . صلى الله عليه وسلم . : " كنت شريكي في الجاهلية فكنت خير شريك لا تداريني ولا تماريني "،<sup>2</sup> وقد أقرها الإسلام ، ودليل مشروعيتها قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ﴾<sup>3</sup> (والخطاء هم الشركاء).

والحكمة من مشروعيتها جلية في حاجة الناس إليها فليس كل من لديه فكرة مشروع لديه المال والخبرة الكافيين لإنجازه، فجاز له أن يستعين بغيره على سبيل المشاركة.

وتعد المشاركة من الصيغ الأساسية في نشاط البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، وتستخدم في مختلف الأنشطة الاقتصادية، الصناعية والزراعية والتجارية والعقارية...، وكل

<sup>1</sup> حسين شحاتة، مرجع سابق، ص: 07

<sup>2</sup> صحيح سنن ابن ماجة باختصار السند، رقم 2287 : كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة، وقال " حديث صحيح"، تأليف ناصر الدين الألباني، الطبعة 3. مكتب الترتيبية العربي لدول الخليج، الرياض، مجلد2، 1988م، ص 29.

<sup>3</sup> سورة ص، الآية 24

ما من شأنه أن يكون مشروعاً مدراً للدخل. وتعد مناسبة جداً لتمويل قطاع العقار وذلك للأسباب التالية:

- يحتاج الاستثمار في قطاع العقار إلى أموال ضخمة وفي هذه الحالة يعد المصرف أنسب شريك.
- يعتبر قطاع العقار قطاعاً مربحاً.
- تهدف المصارف الإسلامية إضافة إلى تحقيق الأرباح إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد.

**المطلب الثاني: واقع العقار السكني في الجزائر وأقسامها:**

**أولاً- تعريف السوق السكنية في الجزائر:**

سنحاول فيما يلي التعريف بالسوق السكنية ومختلف أقسامها.

### **1- تعريف السوق السكني:**

السوق السكني هو "مكان محدد يقوم على أساس مجموعة من منتجات الوحدات السكنية، وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة به، يتم بمقتضاها الاتصال الوثيق بين المشترين والبائعين " <sup>1</sup>. "السوق السكني هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التي تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة" <sup>2</sup>. من خلال التعريفين السابقين يمكن صياغة التعريف الآتي:

<sup>1</sup> محمد زواري فرحات، "تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية"، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2014، ص 03.

<sup>2</sup> ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، ص 33.

السوق السكني هو مكان محدد يقوم على أساس العرض والطلب لمجموعة من منتجات الوحدات السكنية، على ضوء عدة عمليات وبتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة به.

### ثانياً - أقسام السوق السكنية في الجزائر:

تنقسم السوق السكنية مثل جميع الأسواق العالمية والحديثة إلى سوقين، سوق أولية يتم فيها إصدار المنتجات الحديثة، وسوق ثانوية يتم فيها تبادل تلك المنتجات بيعاً وشراءً، ولكلا السوقين أهمية كبرى في الاقتصاديات الحديثة خاصة السوق الثانوية.

أ- السوق السكنية الأولية: تسمى سوق الإصدار أيضاً، لأنها حاضنة كل إصدار جديد، وتعرف على أنها سوق تخلقها مؤسسة مالية متخصصة، تعرض فيها للمستثمرين لأول مرة أوراق مالية أصدرتها جهات حكومية أو شركات خاصة، ويتم في السوق السكنية الأولية عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو للتأجير، والعارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريين العموميين، مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) وديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو يتركز بشكل أساسي على مدخري صندوق التوفير والاحتياط (CNEP-BANQUE) الذين يتمتعون بامتيازات خاصة تتمثل في معدلات الفائدة، ومختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكناً<sup>1</sup>.

ومن أهم الإجراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير السوق العقارية الأولية<sup>2</sup>:

• **تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض:** عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في

<sup>1</sup> محمد زواري فرحات، مرجع سابق، ص 08 .

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 93.

السوق، أما إذا كان معدل الفائدة المرجعي أقل من معدل الفائدة في السوق فسيكون هناك وفرة الأموال في السوق.

• **دعم معدلات الفائدة للمقترضين:** تتدخل الدولة بتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، حيث يستفيد من هذا الدعم المواطنين الذين يلجؤون إلى الاقتراض من السوق بمختلف شرائحهم الاجتماعية، ويكون هذا التدخل مفيدا إذا كان الهدف منه هو خلق ديناميكية جديدة في قطاع السكن، ولكن يكون عديم الجدوى إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

• **تدخل الدولة كوسيط:** إن الدولة تتدخل هنا لتشجيع الاستثمارات في المجالات ذات الطابع الاجتماعي، إما كوسيط مالي في السوق أو باستعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والإقراض من السوق المالية، ومن ثم استعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة إقراضها بشروط أخرى، مثلا إقراضها في المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن حيث أن معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة يكون أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق، وبالتالي فإن الدولة تلعب دور الوسيط المالي لكي لا يبقى ذلك حكرا على السوق فقط.

• **إقرار إعفاءات ضريبية خاصة:** يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الاستثمار في المجالات ذات الطابع الاجتماعي وذلك بإقرار إعفاءات ضريبية معينة، فالامتيازات التي يتحصل عليها المقترض هي معروفة أي معدل الفائدة<sup>1</sup>.

أ- **السوق السكنية الثانوية:** وتسمى أيضا سوق التداول وهي السوق الأهم، يتم في نطاق هذه السوق التعامل بالأوراق التي سبق إصدارها في السوق الأولية ويتم الاكتتاب فيها؛ أي أن معظم نشاطها هو شراء وبيع الإصدارات القديمة، وتلتقي في هذه السوق البنوك العقارية مع المستثمرين لتداول القروض العقارية الموجودة في السوق، حيث تعرف السوق السكنية الثانوية بانها غير رسمية، كما أن لها وظيفة توفير السيولة التي توظف في منح

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 93-94.

القروض العقارية فهي تساهم في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض إلى الجهات التي تعاني من عجز تمويلي، ومنه فهي تعمل على التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة والسماح بالتنوع في المحافظ العقارية خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة، ويأخذ العرض في هذه السوق شكلين إما بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد والعائلات، وتكمن أهمية السوق السكنية الثانوية في إمكانية استرجاع المقرض (البنك) الأموال التي منحها للمواطن بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية.<sup>1</sup>

### ثالثا - أصناف البرامج السكنية في الجزائر:

تتنوع البرامج السكنية في الجزائر، ونذكر<sup>2</sup>:

#### 1- السكن الاجتماعي:

يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها. وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل المحدود والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار وتملك مسكن، ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.

#### 2- السكن الريفي:

يعرف السكن الريفي على أنه مجموعة المساكن المتواجدة بالريف؛ أي خارج المدينة، حيث عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 94.

<sup>2</sup> بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، SRH" مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 06.

في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في مجال الزراعي وكذلك للاستقرار في الريف.

### 3- السكن الذاتي:

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع الى هذا النوع من السكن؛ أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك<sup>1</sup>).

### 4- السكن الترقوي:

بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم لسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 3/93 في 1993/03/01م، جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة بالبيع أو الإيجار والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري، وتكون هذه السكنات موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني الذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي، ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط.

<sup>1</sup> بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص 06.

## 5- السكن التساهمي أو المدعم التطوري:

على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995م عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994م المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا للارتفاع تكلفة السكن الترقوي الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى.

## 6- البيع بالإيجار:

البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر في 23 افريل 2001، هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة، حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة، مقابل الزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة.<sup>1</sup>

## رابعاً- أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر:

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى، ويعود ذلك الى عوامل كثيرة يمكن إيجازها فيما يلي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص 07

<sup>2</sup> جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011، 157-158.

## 1- أسباب سياسية:

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضاً في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر:

إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على النسبة الأكبر من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في عيش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل الطرق غير الشرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في اغلب المدن.

غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص واستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية.

ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، حيث أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبياً، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة في حين لا تتعدى النسبة 15% بالنسبة للمؤجرة، ويعود السبب إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي والتي تكون بأسعار منخفضة.

احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود الثلاثة التي تلت الاستقلال، فلم يسمح للقطاع الخاص بالاستثمار في هذا القطاع الحيوي، ولم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مطلع ثمانينات القرن الماضي؛ أي بداية من عام 1987م، مع العلم بأنه كان يمكن للقطاع الخاص وخلال هذه الفترة وعلى محدودية موارده المساهمة في تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> جعيل جمال، المرجع السابق، ص 158

**2- أسباب اجتماعية:**

هناك جملة من العوامل الاجتماعية التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها:

**أ- ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر:**

حيث وصل عام 1980 إلى 3.2% وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط، وإنما يطرح مشاكل أخرى متعددة تتعلق بالتعليم والصحة والتشغيل وغيرها، مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية وعلى الرغم من اتجاه معدل النمو الديمغرافي نحو الانخفاض باستمرار حيث وصل عام 1987 إلى 3.06% وفي عام 1998 إلى 2.12% ليصل عام 2008 إلى 1.72% ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الام بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

**ب- الهجرة من الأرياف إلى المدن:**

الهجرة من الريف إلى المدينة ليست ظاهرة خاصة بالجزائر، ففي كل دول العالم يهاجر الناس من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص عمل كثيرة وإمكانية الحصول على خدمات أقرب وتشير الإحصاءات الى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967- 1977 وصل إلى 1.3 مليون نسمة؛ أي معدل الهجرة السنوية يقدر بحوالي 130000 نسمة.

**خامسا- السياسة السكنية وأدواتها:**

تلعب السياسة السكنية دورا هاما في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، وسنتطرق فيما يلي إلى تعريف السياسة السكنية والأدوات التي تستخدمها لتوجيه وتحكيم هذا القطاع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> علي شرف الدين، السياسة السكنية في الوطن العربي: دراسة مقارنة، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، (2006)، ص12.

## 1- تعريف السياسة السكنية:

تعرف بأنها مجموعة الإجراءات والخطط والبرامج التي تعتمدها الدولة من أجل تنظيم وتوجيه قطاع السكن بهدف تلبية الحاجات السكنية للمواطنين، وتحقيق العدالة الاجتماعية والاستقرار العمراني. وتشمل هذه السياسة تدخل الدولة في مجالات تخطيط المدن، وتوفير الأراضي، وتوزيع المساكن، ودعم الفئات الهشة، بالإضافة إلى تنظيم العلاقة بين المستأجرين والمالكين.<sup>1</sup> وسياسة السكن في أي مدينة لا تعدو أن تكون سياسة؛ أي مفهوم ورؤية ثم تشريعات وقرارات، وأخيرا يوكل لأجهزة فنية إدارية ومالية أمر تحويل كل ذلك الى حدث واقعي يتمثل في انشاء مدينة جديدة تماما، أو امتداد لمدينة قائمة أو مجاورة سكنية، أو مجتمع بشرى يقدم مأوى مناسب لفئة المستهدفين؛ أي المنتفعين بما يتم انشاؤه.<sup>2</sup>

كما يمكن تعريفها على انها: "مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة".<sup>3</sup>

وبالتالي فالسياسة السكنية هي سياسة تختص بها الدولة ، كونها جزء من سياستها العامة للتنمية الشاملة، تعبر عن رؤية تنبع من منطلقات ايدولوجية لها خصوصياتا في كيفية النهوض بالقطاع، إذا تكون في البداية مجرد رؤية، ومن ثم تترجم إلى تشريعات وبعدها تتكفل مختلف الهيئات التنفيذية المركزية وغير المركزية في عملية تجسيد هذه الرؤية، من خلال برامج سكنية تعكس الأهداف النهائية المرجوة على جميع المستويات.

<sup>1</sup> عبد القادر عزي، الإسكان والتخطيط العمراني في الجزائر (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، (2015)، ص45.

<sup>2</sup> ميلاد حنا، "أريد سكنا: مشكلة لها حل"، مكتبة روز اليوسف، القاهرة، (1978)، ص 141.

<sup>3</sup> ياسر مبارك اليامي، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع والآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، (2010)، ص39.

**2- أدوات السياسة السكنية:**

تستخدم أدوات السياسة السكنية من قبل الحكومات لتنظيم سوق السكن وضمان توفير مساكن ميسورة التكلفة تتناسب مع الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان. وتصنف هذه الأدوات عادة إلى ثلاث فئات رئيسية: أدوات دعم الطلب، أدوات دعم العرض، والأدوات التنظيمية والتخطيطية.<sup>1</sup>

**أولاً: أدوات دعم الطلب**

تشمل هذه الأدوات الآليات التي تمكن الأسر، خصوصاً ذات الدخل المنخفض أو المتوسط، من الحصول على سكن. ومن أبرزها:

- الإعانات المباشرة مثل بدلات السكن (Housing Allowances) التي تمنح للأسر لتغطية جزء من تكاليف الإيجار أو القروض العقارية؛
- الدعم الضريبي لمشتري المساكن، حيث تقدم بعض الدول خصومات ضريبية لتحفيز تملك السكن؛
- دعم الرهون العقارية من خلال تقديم ضمانات حكومية أو قروض مدعومة.<sup>2</sup>

**ثانياً: أدوات دعم العرض**

تهدف هذه الأدوات إلى زيادة المعروض من المساكن، خاصة في المناطق التي تعاني من نقص حاد:

- الإسكان الاجتماعي الذي تموله الحكومات أو الجهات غير الربحية لتأجير الوحدات السكنية بأسعار منخفضة؛
- الحوافز للمطورين العقاريين مثل تخفيض أسعار الأراضي أو تقديم إعفاءات ضريبية مقابل بناء مساكن ميسورة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> OECD, *PH1.1. Policy Instruments and Level of Governance*, OECD Affordable Housing Database, June 27, 2024

<sup>2</sup> Ana Moreno Monroy et al., "Housing Policies for Sustainable and Inclusive Cities: How National Governments Can Deliver Affordable Housing and Compact Urban Development," *OECD Regional Development Working Papers*, no. 2020/03 (Paris: OECD Publishing, 2020),

<sup>3</sup> UN-Habitat, *Policy Guide for Housing*, accessed May 25, 2025, <https://unhabitat.org/policy-guide-for-housing>

## ثالثا: الأدوات التنظيمية والتخطيطية

تستخدم هذه الأدوات لتنظيم السوق العقارية وتحقيق التوازن بين مصالح المستثمرين والسكان، ومنها:

- سياسات ضبط الإيجار (Rent Control) التي تحدد سقفا لأسعار الإيجارات أو تمنع زيادتها بشكل مفرط؛
  - الزونات الشاملة (Inclusionary Zoning) التي تجبر المطورين على تخصيص نسبة من الوحدات الجديدة لفئات منخفضة الدخل؛
  - وضع معايير للجودة والمساحة لضمان بيئة سكنية صحية وآمنة.<sup>1</sup>
- تمثل هذه الأدوات إطارا عمليا لتنفيذ الحق في السكن، وتسعى من خلالها السياسات السكنية إلى دعم التنمية الحضرية المتوازنة وتقليص الفوارق المجالية والاجتماعية.
- سادسا- إستراتيجيات تمويل قطاع السكن في الجزائر:

## 1- التمويل العمومي:

- تتبنى الدولة الجزائرية برامج سكنية مدعومة تستهدف مختلف شرائح المجتمع، منها:<sup>2</sup>
- السكن الاجتماعي الإيجاري (SLP) موجه للفئات ذات الدخل المحدود.
  - السكن الترقوي المدعم (LPA) يستهدف المواطنين من ذوي الدخل المتوسط.
  - السكن الترقوي العمومي (LPP) مخصص للطبقات ذات الدخل المرتفع نسبيا.
  - السكن الريفي: يهدف إلى دعم الاستقرار في المناطق الريفية.
- تمول هذه البرامج من خلال الميزانية العامة للدولة، وتقدم بأسعار مدعومة أو بشروط ميسرة.

## 2- التمويل البنكي:

تقدم البنوك الجزائرية قروضا عقارية متنوعة، منها:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> OECD, *PHI.1. Policy Instruments and Level of Governance*, 2024.

<sup>2</sup> وزارة السكن والعمران والمدينة - دليل البرامج السكنية الرسمية، [www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)

<sup>3</sup> بنك التنمية المحلية - (BDL) القرض العقاري للخواص.

- قروض لشراء مسكن جديد أو قديم: تصل نسبة التمويل إلى 90% من قيمة المسكن، مع فترات سداد تصل إلى 40 سنة، ونسب فائدة مدعومة تتراوح بين 1% و3% حسب الدخل.
- قروض لبناء أو توسعة مسكن: تقدم بشروط مماثلة، مع إمكانية تمويل تصل إلى 100% للشباب دون 40 سنة.
- قروض لتهيئة أو ترميم المسكن: توفرها بنوك مثل بنك التنمية المحلية (BDL) بنسبة تمويل تصل إلى 90% وفترة سداد تصل إلى 35 سنة.

### 3- التمويل الإسلامي:

- تقدم بعض البنوك الجزائرية صيغ تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مثل<sup>1</sup>:
- المرابحة: يشتري البنك العقار ويبيعه للزبون بهامش ربح متفق عليه.
- الإجارة التمليلية: يؤجر البنك العقار للزبون مع وعد بالتمليك في نهاية العقد.
- مثال على ذلك، يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) تمويلات تصل إلى 100 مليون دينار جزائري، مع فترات سداد تصل إلى 40 سنة، وهامش جدية بنسبة 10% فقط.

### 4- الدعم غير المباشر:

- تقدم الدولة الجزائرية دعماً غير مباشر لتسهيل امتلاك السكن، من خلال<sup>2</sup>:
  - تخفيض أسعار السكن: خاصة في المشاريع السكنية العمومية.
  - تسهيلات في الحصول على قروض: من خلال تقديم ضمانات أو دعم الفوائد.
  - توفير الأراضي بأسعار رمزية لتشجيع البناء الذاتي.
- تهدف هذه الإجراءات إلى تقليل العبء المالي على المواطنين وتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - (CNEP) القروض العقارية.

<sup>2</sup> مصرف السلام الجزائر - التمويل العقاري.

## 5- التحديات والآفاق:

رغم الجهود المبذولة، يواجه قطاع السكن في الجزائر تحديات، منها:<sup>1</sup>

- ارتفاع الطلب مقابل العرض: ما يؤدي إلى تفاقم أزمة السكن.
  - البيروقراطية وتعقيد الإجراءات: ما يعيق سرعة تنفيذ المشاريع.
  - نقص التنسيق بين الجهات المعنية: ما يؤثر على فعالية السياسات السكنية.
- لذلك، توصي بتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وتطوير آليات تمويل مبتكرة لتلبية احتياجات المواطنين بشكل أكثر فعالية.

<sup>1</sup> دليل شامل - دعم السكن في الجزائر 2025: موقع modoun.com

## خلاصة الفصل

تم التطرق في هذا الفصل لنشأة ومفهوم البنوك الإسلامية، مع التركيز على أهميتها وأهدافها وخصائصها المميزة. كما يستعرض التمويل العقاري الإسلامي ودوره في تلبية احتياجات السوق. بالإضافة إلى ذلك، يتم تحليل واقع العقار السكني في الجزائر، مع ذكر التحديات والفرص المتاحة. يعكس الفصل أهمية البنوك الإسلامية في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع.

## الفصل الثاني:

دراسة حالة بنك البركة فرع الوادي

## المبحث الأول: بنك البركة الجزائري فرع بالوادي

يعتبر بنك البركة الجزائري من المؤسسات الرائدة في مجال التمويل الإسلامي في الجزائر، حيث يقدم مجموعة متنوعة من الخدمات المصرفية المتوافقة مع الشريعة. كما يسعى البنك لتعزيز ثقافة العمل المصرفي الإسلامي في البلاد.

## المطلب الأول: نبذة عن بنك البركة الجزائري

تعود فكرة إنشاء بنك البركة الجزائري إلى سنة 1984، حيث تم الاتصال بين الجزائر ممثلة في "بنك الفلاحة والتنمية الريفية" BADR وشركة "دلة البركة القابضة الدولية" وهي مجموعة مصرفية سعودية مقرها مملكة البحرين تقدم خدمات مالية إسلامية وتمتلك عدد من البنوك والفروع الدولية<sup>1</sup>.

ونجم عن الاتصال الأولي تقديم "مجموعة دلة البركة" لقرض مالي للجزائر قيمته 30 مليون \$ خصص لتدعيم التجارة الخارجية، وفي سنة 1986 قامت "مجموعة دلة البركة المصرفية" بعقد ندوتها الرابعة بالجزائر العاصمة أين بدأت تتبلور فكرة إنشاء بنك مشاركة في الجزائر. وتجسدت الفكرة، وانطلق نشاط البنك اعتبارا من تاريخ 20 ماي 1991، تحت اسم بنك البركة الجزائري<sup>2</sup>.

عرف الشيخ صالح عبد الله كامل \*بنك البركة الجزائري على أنه: "بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذا وإعطاء. ويهدف إلى تنمية المجتمع الجزائري المسلم، وإلى خلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية."

<sup>1</sup> بن منصور عبد الله ومرابط سليمان، "تقييم تجربة بنك البركة في إطار إصلاح المنظومة المصرفية الجزائرية"، مداخلة في: الندوة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصبيرة والمتوسطة وتطورها في الاقتصاديات المياربية، الجزائر، جامعة فرحات عباس، 25-28 ماي 2003، ص 5-6.

<sup>2</sup>Nasser hideur, 'Le Banking Islamique En Algérie, Vingt Ans Apres', les cahiers de la finance islamique, n spécial 2013, pp.6-7

وفي إطار القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض الذي نشأ بنك البركة بمقتضاه، يقوم بنك البركة الجزائري بكل العمليات المصرفية المقررة بموجب القانون، من قبول الودائع ومنح الائتمان وتسيير وسائل الدفع.<sup>1</sup>

ويعتبر بنك البركة الجزائري بنكا تجاريا وفق القانون الجزائري، وبنك استثمار وفق المادة الثالثة من قانونه الأساسي، فهو يجمع بين الصفتين التجارية والاستثمارية، التي تمنحانه القيام بالوظائف التقليدية للمصارف التجارية، والقيام بالأنشطة الاستثمارية حسب مفهوم بنك الأعمال.<sup>2</sup>

تأسس بنك البركة الجزائري برأسمال مختلط قدره 500 مليون دج مقسمة بالتساوي على 500.000 سهم، موزعة مناصفة بين " بنك الفلاحة والتنمية الريفية، "BADR وشركة دلة البركة القابضة الدولية".<sup>3</sup>

وعقب إصدار الأمر 03-11 الذي انجر عنه رفع رأسمال البنوك إلى حد أدنى قدره 2,5 مليار دج، قام بنك البركة الجزائري خلال سنة 2005 برفع رأسماله الاجتماعي ليصل إلى هذه القيمة. ونجم عنه تغيير في توزيع حصص رأس المال على المساهمين. إذ أصبحت: 55.90% لصالح مجموعة البركة المصرفية و 44.10% لصالح بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي حافظ على نفس النسبة بعد عملية رفع رأس المال الاجتماعي مرة أخرى سنة 2009 إلى 10 مليار دج.<sup>4</sup>

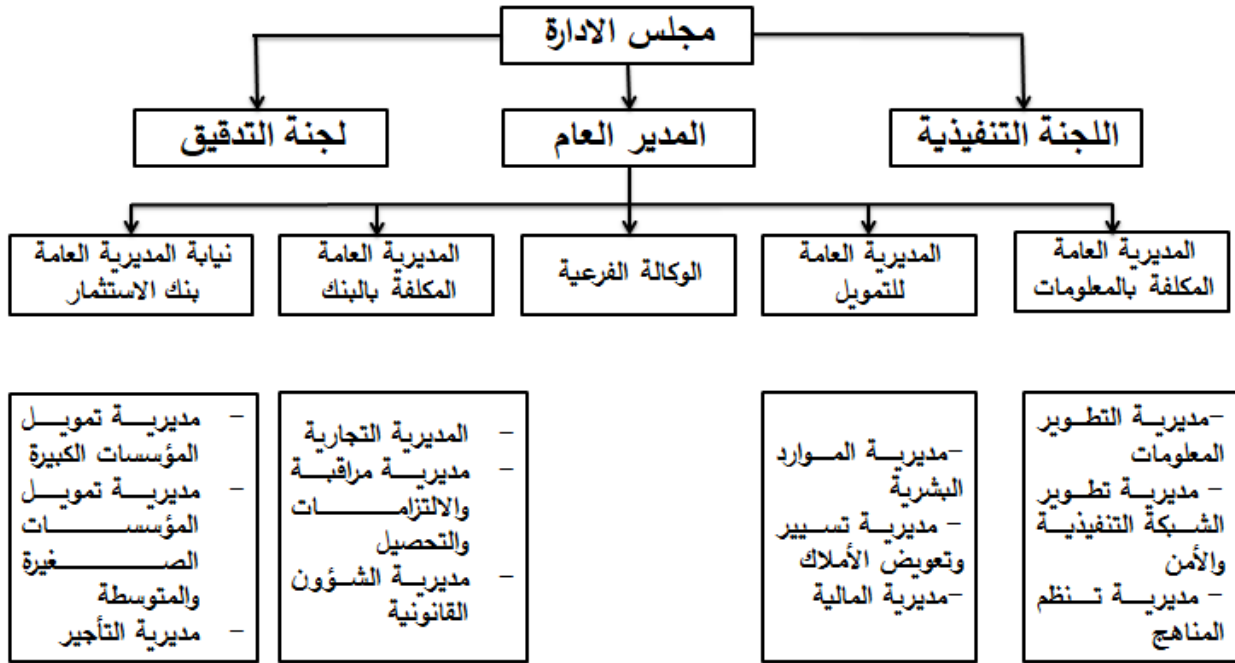
<sup>1</sup> عبد السلام حططاش/حمزة شودار، أثر الرقابة القانونية على أداء بنك البركة الجزائري، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية»، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، الجزائر، العدد الثامن، السنة الثامنة 2017، ص 287.

<sup>2</sup> فرج الله أحلام، حمادي موراد، اشكالية رقابة البنوك المركزية على البنوك الإسلامية في ظل نظام مصرفي تقليدي بنك البركة الجزائري نموذجا، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية الإدارية المجلد، 06 العدد - 03 ديسمبر 2019، ص 33.

<sup>3</sup> نوال بن عمارة، محاسبة البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية وتحديات المناخ الاقتصادي الجديد، 22-23 افريل 2003، ص 9.

<sup>4</sup> عبد السلام حططاش/حمزة شودار، المرجع السابق، ص 287.

يقع المقر الرئيسي لبنك البركة الجزائري بالجزائر العاصمة، ويشرف على 30 فرعا مصرفيا حتى نهاية سنة 2016 موزعة على أهم المدن الجزائرية<sup>1</sup>.



المصدر: بنك البركة وكالة الوادي

### الشكل رقم (1-2): يوضح الهيكل التنظيمي لبنك البركة

#### المطلب الثاني: وكالة بنك البركة الجزائري بالوادي

هي وكالة بنك البركة الجزائري بالوادي رقم 304 المتواجد مقرها بحي 400 سكن بالوادي فتحت أبوابها في 15\05\2011 تضم طاقم من الموظفين يتشكل من 12 موظفا وتمثل الوكالة مركز الخدمات القاعدية للبنك وهي الخلية الفعالة لاحتوائها على هياكل الاستقبال والمعالجة كما ان لديها عدة وظائف تستخدمها في استقبال ودائع تمويل العمليات التمويلية والإيجار وتسيير وسائل الدفع وتحقيق مخطط جمع المواد طبقا للتوجيهات والتنبؤات المحددة من طرف المديرية العامة.

<sup>1</sup> وائل بن عمارة، (2003) محاسبة البنوك الاسلامية في دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الملتقى الوطني الاول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية وتحديات المناخ الاقتصادية الجديد، يومي 22 و 23 أبريل.

## 1- دور الوكالة في عمل البنك

تتشكل الوكالة الهيكل القاعدي للاستغلال في عمليات بنوك الإيداع والأئتمان وتعتبر مركز للتكاليف والإجراءات كما أنها تمثل في حد ذاتها نشاطا تجاريا وهي مجبرة على تطويره وكما يمكن اعتبار الوكالة المحرك الرئيسي في نشاط البنك حيث يجب ان تتضمن كل الخدمات المطلوبة في العملاء وهذا لجذبهم وكسب احترامهم صورة البنك كما تعتمد على مردودية الوكالة بصفة خاصة للوكالة دور خاص في الإعلام وتقديم النصائح وذلك بهدف التطوير وكذا القضاء على التعقيدات الاقتصادية والراجعة للخبرة المحدودة للأعوان الاقتصاديين في التحكم في المشاكل التمويل دراسة وتحليل ملفات التمويل والتكفل بعمليات تحصيل القيم من طرف العملاء وتطبيق أوامر التسديد، وتحقيق مخطط جمع الموارد طبقا للتوجيهات والتنبؤات مجددة من طرف المديرية العامة.

**المبحث الثاني: مساهمة بنك البركة في التمويل العقاري السكني:**

من خلال هذا المبحث سيتم عرض البيانات صيغ التمويل العقاري في بنك البركة

**المطلب الأول: مؤشرات التمويل العقاري في فرع بنك البركة- وكالة الوادي -**

**أولاً- مؤشرات أهم الصيغ التمويل في البنك البركة:**

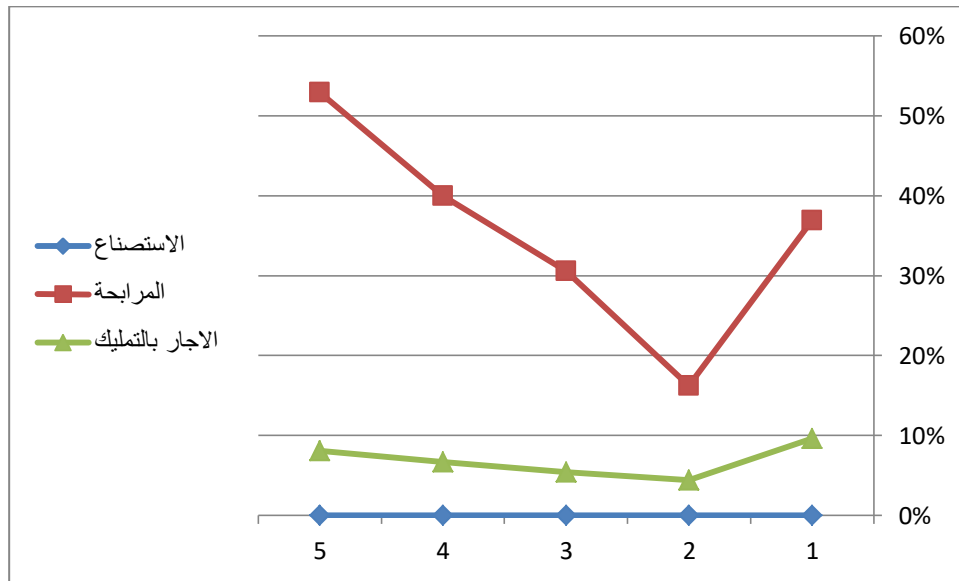
يعتمد بنك البركة في نشاطات تمويله على ثلاث صيغ تمويلية تتمثل في صيغة المرابحة الاستصناع والإجارة المنتهية بالتملك، الجدول التالي يوضح أهم الصيغ التمويلية فيبنك البركة خلال الفترة (2019-2023)

**جدول (1-2): تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة - الوادي - (2019-2023)**

السنوات	2019	2020	2021	2022	2023
صيغ التمويل					
الاستصناع	%00	%00	%00	%00	%00
المرابحة	%36.9	%16.2	%30.6	%40.01	%52.9
الاجار بالتملك	%9.6	%4.4	%5.4	%6.7	%8.1

المصدر: بالاعتماد على معلومات من بنك البركة والتقارير الشفوية لمدير فرع بنك البركة

يوم 07 أفريل 2025.



**الشكل رقم (2-2): يوضح تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة - الوادي -**

**(2019-2023)**

**التحليل:** نلاحظ من خلال الجدول والمنحنى أن البنك يتعامل بصيغتي المراجعة وإجارة المنتهية بتمليك والتي بلغت نسبتهما 36.2% و9.6% من إجمالي التمويلات لدى البنك سنة 2019 ، وشهد انخفاض بنسبة 16.2% و4.4% سنة 2020 وهذا راجع لوباء كورونا الذي تسبب في نقص الطلب على التمويل ، ومن ثم عرف نمو منذ سنة 2021 حتى 2023 ليصل إلى 52.9% و8.1% وكذلك يتعامل بصيغة الاستصناع ولكن لم يتلقى البنك أي طلبات في السنوات الأخيرة ومن خلال ذلك يمكن القول أن معظم التمويلات التي يقدمها البنك تكون بصيغة المراجعة.

### ثانيا - مؤشرات التمويل العقاري في فرع بنك البركة - وكالة الوادي -

من خلال المعلومات المقدمة من طرف البنك حول حجم التمويل العقاري الذي يقدمه البنك من إجمالي تمويلاته والجدول التالي يوضح حجم التمويل العقاري من إجمالي التمويلات خلال الفترة (2019-2023).

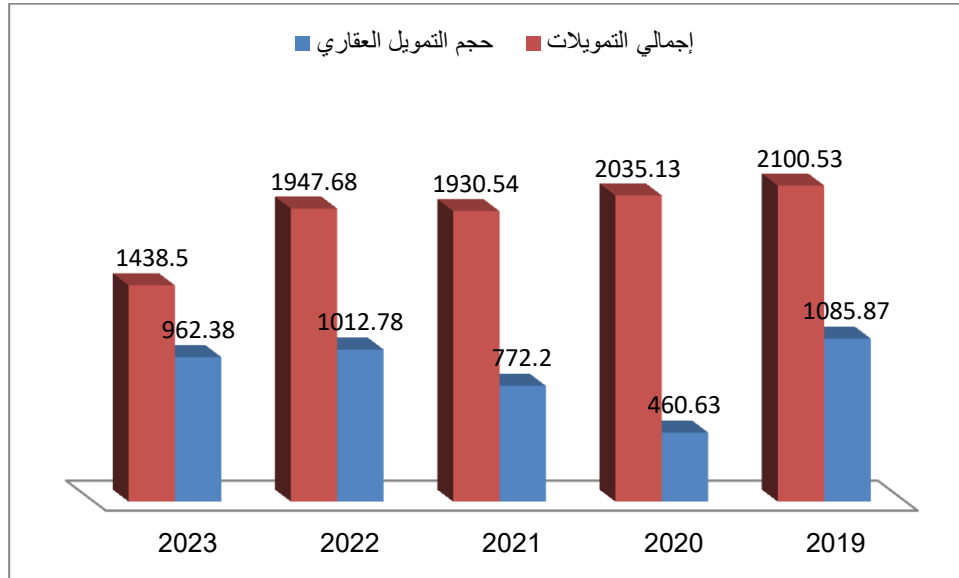
### الجدول (2-2) تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023)

(2023) الوحدة مليون (د.ج).

السنوات البيانات	2019	2020	2021	2022	2023
حجم التمويل العقاري	1085.87	460.63	772.2	1012.78	962.38
إجمالي التمويلات	2100.53	2035.13	1930.54	1947.68	1438.50
نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويلات	51.69%	22.63%	40%	52%	66.90%

المصدر : بالاعتماد على معلومات من بنك البركة والتقارير الشفوية لمدير فرع بنك

البركة يوم 02 أبريل 2025.



الشكل رقم (2-3): تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023) الوحدة مليون (د.ج).

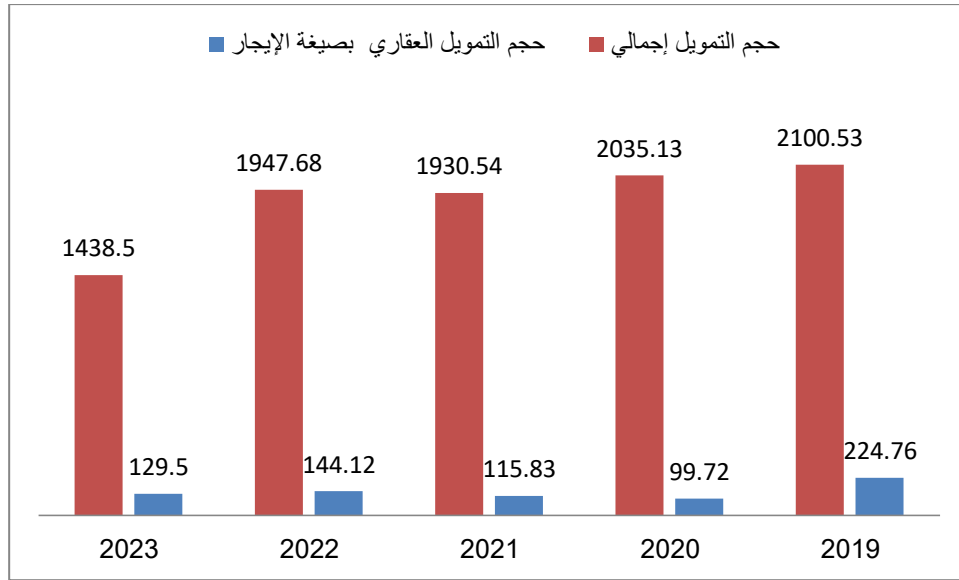
**التحليل:** نلاحظ من خلال الجدول والشكل حجم التمويل العقاري حيث بلغ 1085.87 مليون دج بنسبة 51.62 % من إجمالي التمويلات الذي قدر بـ 2100.53 مليون دج سنة 2019، وأنخفض إلى 460.63 مليون دج بنسبة 22.63% من إجمالي التمويل كان سنة 2020 بحوالي 2035.13 مليون دج وهذا بسبب جائحة كورونا التي أثار على حجم التمويل الذي خصصه البنك في المجال العقاري، ليعود للنمو ويسجل سنة 2021 قيمة 772.2 مليون دج بنسبة 40% من حجم التمويل مقدر بـ 1930.54 مليون دج واستمر في النمو ليصل سنة 2023 إلى 962.38 مليون دج بنسبة 66.90% من إجمالي حجم التمويل بـ 1438.50 مليون دج وهذا دليل على اهتمام البنك بالتمويل في المجال العقاري في الآونة الأخيرة.

المطلب الثاني: دور بنك البركة في التمويل العقاري (بصيغة الإيجار-بصيغة المرابحة)  
أولاً- بصيغة الإيجار المنتهية بالتمليك

يبين الجدول التالي دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الإيجار  
الجدول (2-3) مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري  
المعمول به في بنك البركة (2019-2023)الوحدة مليون (دج)

البيانات	السنوات	2019	2020	2021	2022	2023
حجم التمويل العقاري بصيغة الإيجار	224.76	99.72	115.83	144.12	129.50	
حجم التمويل إجمالي	2100.53	2035.13	1930.54	1947.68	1438.50	
نسبة التمويل بصيغة الإيجار المنتهية بالتمليك	%10.7	%4.9	%6	%7.4	%9	

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على التقرير الشفوي لمدير بنك البركة



الشكل رقم (2-4): مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري  
المعمول به في بنك البركة (2019-2023)الوحدة مليون (دج)

**التحليل:** يتبين لنا من خلال الجدول والاعمدة البيانية حصة صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من التمويل العقاري حيث بلغت 224.76 مليون دج ب 10.7% من إجمالي التمويل مقدر ب 2100.53 مليون دج ، وتراجع إلى 99.72 مليون دج ب 4.9% من حجم التمويل وذلك بسبب انخفاض الطلب في السوق العقارية بسبب جائحة كورونا ، وليعود للارتفاع سنة 2021 إلى 115.83 مليون دج ب 6% ليواصل نمو إلى غاية سنة 2023 ب 129.50 مليون دج ب 9% من حجم التمويل 1438.50 مليون دج ونستنتج أن البنك يعتمد بنسبة اقلفي معاملاته بصيغة الإجارة في التمويل العقاري.

### ثانيا - بصيغة المرابحة:

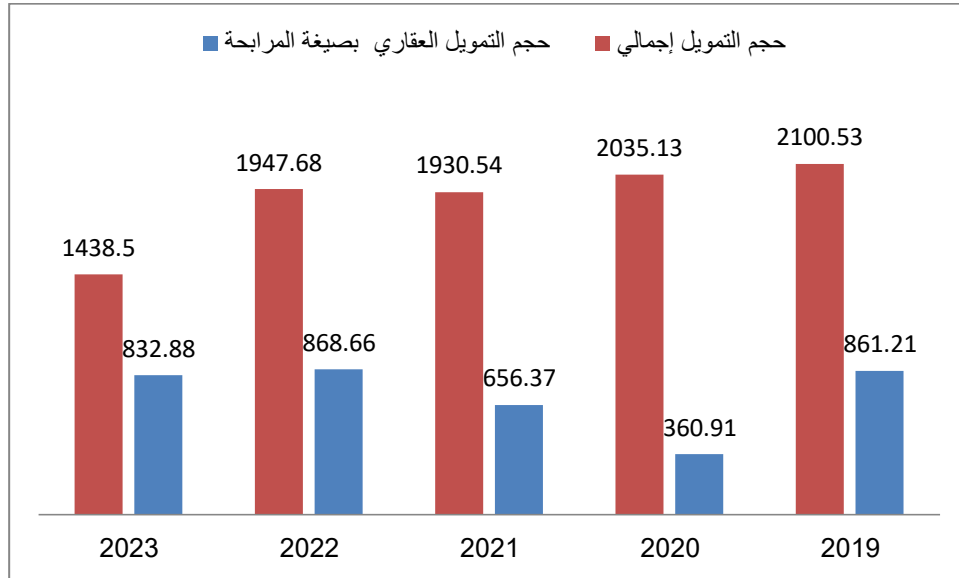
يبين الجدول التالي دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة المرابحة

الجدول (2-4) مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023)

(2023) الوحدة مليون د.ج:

السنوات	2019	2020	2021	2022	2023
حجم التمويل العقاري بصيغة المرابحة	861.21	360.91	656.37	868.66	832.88
حجم التمويل إجمالي	2100.53	2035.13	1930.54	1947.68	1438.50
نسبة التمويل بصيغة المرابحة	41%	18%	34%	44.6%	57.9%

المصدر من إعداد الطلبة بالاعتماد على التقارير الشفوية لمدير بنك البركة



الشكل رقم (5-2): مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة

(2023-2019) الوحدة مليون د.ج

**التحليل:** يتبين 861.21 مليون دج ب 41% من إجمالي التمويل مقدر ب 2100.53 مليون دج سنة 2019 وتراجع إلى 360.91 مليون دج ب 18% من حجم التمويل وذلك بسبب انخفاض الطلب على التمويل العقارية دواعي جائحة كورونا ، وليعود للارتفاع سنة 2021 إلى 656.37 مليون دج ب 43% ليواصل نمو إلى غاية سنة 2023 ب 832.88 مليون دج ب 57.9% من حجم التمويل 1438.50 مليون دج ونستنتج أن معظم تعاملات البنك تكون بصيغة المرابحة في تمويل العقاري.

المطلب الثالث: دراسة حالة تطبيقية لتمويل طويل الأجل ( صيغة التمويل بالإيجار):

دراسة مقارنة لتمويل بصيغة الإجارة طلب العميل (أ) و(ب) من بنك البركة الجزائري (وكالة الوادي) تمويل عقار ثابت بطريقة التأجير المنتهي بالتمليك على الترتيب حيث ثمنها النقدي للعقار في السوق 7 000 000,00 د.ج و 9 000 000,00 د.ج ، وقد وافق البنك على طلبها بالشروط التالية :

- مدة الإجارة ( 240) شهرا.
  - التسبيق حسب نسبة التمويل المتاح لدخل.
  - هامش الربح الصافي للبنك 7,5% سنويا بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.
- أولاً- كيفية حساب الأقساط الشهرية :**

من أجل معرفة حساب الأقساط الشهرية الخاصة بالتمويل، ومامدى مطابقة دراستنا النظرية على واقع العلمي حاولنا معرفة سير هذه العملية آخذين بعين الاعتبار الحالة السابقة الذكر (حساب القسط الشهري، 2024)

لحساب المستحقات لابد من تطبيق المنهج الرياضي بالقيمة الحالية للتسديدات السنوية:

$$V=A[ 1-(1+R)^N ]$$

V: القيمة الحالية

A: التسديدات السنوية

R: معدل الربح السنوي

N: عدد السنوات

يمكن استنتاج من العلاقة السابقة المعادلة التي تحسب بها الاستحقاقات الشهرية كما

يلي:

$V_0$ : رصيد مبلغ التمويل

a: الأقساط الشهرية

r: معدل الربح الشهري (12/1)

وللحصول على القسط الشهري لدينا:

$$A = v \left[ \frac{r \left( \frac{1+r}{12} \right)^n}{\left( \frac{1+r}{12} \right)^n - 1} \right]$$

تطبيق : لدينا

تمويلات البنك للعميل (أ) سنة 2023

مبلغ التمويل: 3 600 000,00 د.ج

الأقساط الشهرية: 240 شهر

- هامش الربح: 7,5%

- معدل ربح الشهري:  $0.075/12 \approx 0.00625$

- حساب القسط الشهري:

عند تعويض مبلغ التمويل ومعدل ربح الشهري المطبق على العميل (أ) في المعادلة نجد:

$$A = 3600000.00 \left[ \frac{0.075 \left( \frac{1 + 0.075}{12} \right)^{240}}{\left( \frac{1 + 0.075}{12} \right)^{240} - 1} \right]$$

ومنه القسط الشهري هو: 28 918,16 د.ج

- إجمالي الأقساط الشهرية:

$$28\ 918,16 \times 240 = 6940358.4$$

- هامش الربح هو إجمالي الأقساط الشهرية + التسبيق - ثمن الشراء

$$6938095,2 + 3400000,00 - 70000000.00 = 3340358.4$$

تمويلات البنك للعميل (ب) سنة 2023

- مبلغ التمويل 7 700 000,00 د.ج

- الأقساط الشهرية: 240 شهر

- هامش الربح: 7.5%

- معدل ربح الشهري:  $12/0.075 \approx 0.00625$

- حساب القسط الشهري:

عند تعويض مبلغ التمويل ومعدل ربح الشهري المطبق على العميل (ب) في المعادلة

$$A = 7700000.00 \left[ \frac{0.075 \left( \frac{1 + 0.075}{12} \right)^{240}}{\left( \frac{1 + 0.075}{12} \right)^{240} - 1} \right]$$

نجد:

ومنه القسط الشهري: هو 61831,00 د.ج

إجمالي الأقساط الشهرية:

$$61\ 831,00 \times 240 = 14\ 839\ 400,00$$

هامش الربح هو إجمالي الأقساط الشهرية + التسبيق - ثمن الشراء

$$14\ 839\ 400,00 + 1300\ 000,00 - 9\ 000\ 000.00 = 7\ 139\ 200.00$$

الجدول (5-2) بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل تأجيري منتهي بالتمليك لعقار ثابت

في فرع بنك البركة:

العميل (ب)	المبلغ (دج) العميل (أ)	البيان
9000000.00	7000000.00	قيمة الأصل المؤجر (القيمة السوقية)
150000.00	60000.00	ارتب الشهري لزبون
0.00	8000.00	ارتب الشهري للزوج
150000.00	68000.00	الراتب الإجمالي
7700000.00	3600000.00	التمويل المتاح من طرف البنك
%85.55	%51.42	نسبة التمويل

1300000.00	3400000.00	تسييق الزبون
7139200.00	3340358.40	هامش الربح خلال 240 شهر
%7.5	%7.5	نسبة هامش الربح
61831.00	28918.16	القسط الشهري
14839200.00	6940358.40	مجموع الأقساط الواجب تسديدها
8925.00	8925.00	مصارف تسيير الحسابات
14901031.00	10340358.40	ثمن البيع
14901031.00	10340358.40	بالي الاجارة المستحقة +هامش الربح

المصدر: من إعداد الطلبة

ثانيا - تحليل البيانات ونتائج الدراسة:

يتضح لنا من الجدول رقم ان:

-قيمة التمويل للعميل (أ): 3600000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك خلال مدة الإجارة أي 240 شهرا هو: 3340358.40 د.ج

-قيمة التمويل للعميل (ب): 7700000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك خلال مدة الإجارة أي 240 شهرا هو : 7139200.00 د.ج

إن البنك في نهاية الإجارة يسترد:

1- من العميل (أ): مبلغ التمويل الذي قيمته: 3600000,00 د.ج ، بالإضافة إلى هامش ربح قدره: 3340358.40 د.ج ومنه فإن تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك هي: قيمة التمويل + هامش الربح

$$3600000,00 + 3340358.40 = 6940358.40 \text{ د.ج}$$

- عائد الذي حققه البنك خلال 240 شهر هو: هامش الربح / قيمة التمويل أي:

$$0,927877333333 \approx 3600000,00 / 3340358.40$$

ومنه نسبة الربح هي حوالي 0,9778 أي 92.78% وهو العائد الذي حققه البنك خلال

240 شهرا، أما المعدل السنوي فهو حوالي 4,64% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

أما عن التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

- تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير الحسابات

$$.10349283 = 7\ 000\ 000,00 + 3340358.40 + 8\ 925,00$$

- نسبة الزيادة (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية:

$$0.4384 = 7000000.00 / (7000000.00 - 10349283.40)$$

- ومنه نسبة الزيادة حوالي: 47.84% خلال 240 شهرا، أي حوالي 2.39% سنويا.

2- من العميل (ب) : مبلغ التمويل الذي قيمته 7700000.00 دج ، بالإضافة إلى

هامش ربح قدره : 7139200.00 دج، ومنه فإن تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك

هي:

- قيمة التمويل + هامش الربح:

$$14839200.00 = 7\ 139200.00 + 7700000.00$$

- عائد الذي حققه البنك خلال 240 شهر هو: هامش الربح / قيمة التمويل:

$$0.9271 = 7700000.00 / 7139200.00$$

- نسبة الربح: هي حوالي 0.9271 أي 92.71% وهو العائد الذي حققه البنك خلال 240

شهورا، أما المعدل السنوي فهو حوالي 4,63% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

- أما عن التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

- تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير

الحسابات.

$$16148125.00 = 9\ 000\ 000,00 + 7139200.00 + 8\ 925,00$$

- نسبة الزيادة: (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية

$$1,69423611 = 9\ 000\ 000,00 / (9\ 000\ 000,00 - 16148125.00)$$

- نسبة الزيادة حوالي %: 169.42 خلال 240 شهرا، أي حوالي %8,47 سنويا.
- استنتاج: أن الزبون (ب) تحصل على نسبة تمويل 85.55% وذلك راجع إلى الراتب الشهري الإجمالي الذي يفوق 100000.00 دج ، وزبون (أ) تحصل على نسبة تمويل 51,42% وذلك راجع إلى الراتب الشهري الإجمالي الذي يفوق 50.000 د.ج وأن البنك تحصل نسبة ربح تقدر ب 92.71% من قيمة التمويل ومنه نستنتج أن البنك يقوم بتمويل بنسبة أكبر إلى الزبون الذي يتحمل الالتزامات مالية أكبر.
- نسبة هامش الربح متساوية، تسبيقات الزبون: الزبون (ب) دفع تسبق أقل بقيمة 1300.000.00 د.ج مقارنة بتسبيق الزبون (أ) الذي بلغ 3400000.00 د.ج وذلك راجع في الفرق بين نسبة التمويل ونسبة هامش الربح رغم أنها متساوية بمقدار 10.77 % مما تعكس سياسة تمويل البنك ومنه نستنتج أن كل ما كانت نسبة التمويل أكبر من طرف البنك كان تسبق أقل بنسبة لزبون.

## خلاصة الفصل:

تتناول هذه الدراسة التطبيقية مساهمة بنك البركة في التمويل العقاري السكني، حيث يلعب البنك دوراً محورياً في تقديم حلول تمويلية تتماشى مع المبادئ الإسلامية، تم التركيز على نوعين رئيسيين من التمويل: الإيجار والمرابحة، وتتيح صيغة الإيجار للعملاء الحصول على عقارات مع خيار التملك لاحقاً، مما يعزز من مرونة خياراتهم السكنية، بينما توفر صيغة المرابحة إمكانية شراء العقارات بشكل مباشر، مما يسهل عملية التملك دون الحاجة لدفع المبلغ بالكامل.

من خلال دراسة حالة تطبيقية لصيغة التمويل بالإيجار، أظهرت النتائج فعالية هذا النموذج في تحقيق الاستقرار المالي للعملاء وتعزيز قدرتهم على تملك المساكن، وتعكس هذه المساهمات الدور الحيوي لبنك البركة في دعم السوق العقاري السكني وتعزيز التنمية الاقتصادية في منطقة الوادي.

الخاتمة

## الخاتمة:

تتناول هذه المذكرة موضوع البنوك الإسلامية ودورها المحوري في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال استعراض شامل لنشأتها ومفاهيمها الأساسية. بدأت المذكرة بتعريف البنوك الإسلامية، موضحة كيف ظهرت كبديل مالي يتماشى مع القيم الإسلامية، وتناولنا أهمية هذه البنوك وأهدافها المتمثلة في تحقيق العدالة المالية والمساهمة في تنمية المجتمع.

كما تم تسليط الضوء على الخصائص الفريدة التي تميز البنوك الإسلامية، مثل الشفافية والمشاركة في المخاطر، مما يعزز الثقة بين البنك وعملائه. تعد هذه الخصائص أساسية لبناء علاقات مستدامة مع العملاء، مما يسهم في تحسين تجربة العملاء وزيادة الوعي المالي في المجتمع.

في هذا السياق، تناولت المذكرة أيضا مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، الذي يعد أداة فعالة لتلبية احتياجات الأفراد في الحصول على مساكن ملائمة. من خلال تحليل واقع العقار السكني في الجزائر، ناقشنا التحديات التي تواجه هذا القطاع، مثل ارتفاع الأسعار ونقص العرض، بالإضافة إلى الفرص المتاحة لتعزيز النمو والاستثمار في هذا المجال.

من خلال الدراسة التطبيقية لبنك البركة، تم التركيز على كيفية مساهمة البنك في تقديم حلول تمويلية تتماشى مع المبادئ الإسلامية. وقد تم تحليل نوعين رئيسيين من التمويل: الإيجار والمرابحة. حيث تتيح صيغة الإيجار للعملاء الحصول على عقارات مع خيار التملك لاحقا، مما يعزز مرونة خياراتهم السكنية. بينما توفر صيغة المرابحة إمكانية شراء العقارات بشكل مباشر، مما يسهل عملية التملك دون الحاجة لدفع المبلغ بالكامل.

أظهرت النتائج من خلال دراسة حالة تطبيقية لصيغة التمويل بالإيجار فعالية هذا النموذج في تحقيق الاستقرار المالي للعملاء وتعزيز قدرتهم على تملك المساكن. تعكس هذه النتائج الدور الحيوي لبنك البركة في دعم السوق العقاري السكني في منطقة الوادي، مما يسهم في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

## - إختبار الفرضيات:

- إختبار الفرضية الأولى : وهي حول الصيغ التي يعتمدها بنك البركة في التمويل العقاري ، وهما صيغة الإيجار وصيغة المرابحة، وهذا يؤكد أن هناك تنوعا في الخيارات المتاحة للعملاء.
- إختبار الفرضية الثانية : وتتمثل في مساهمة الصيغ التمويلية المقدمة من بنك البركة دوهرا في دعم السوق العقاري السكني من خلال تقديم حلول تمويلية تتماشى مع المبادئ الإسلامية. توضح الدراسة التطبيقية فعالية البنك في تلبية احتياجات العملاء، مما يدعم هذه الفرضية بشكل قوي.
- إختبار الفرضية الثالثة : لبنك البركة القدرة على تعزيز وعي العملاء بشأن خيارات التمويل العقاري من خلال التثقيف والترويج لمنتجاته، مما يدعم هذه الفرضية بشكل غير مباشر.
- إختبار الفرضية الرابعة : تمحورت الفرضة حول التحديات الموجودة في السوق العقاري، يوفر بنك البركة فرصًا لتعزيز الاستثمار وفقا لاحكام الشريعة، مما يعكس أهمية استراتيجيات التمويل المرنة التي يعتمدها، ورغم المنافسة التي يواجهها البنك من قبل البنوك التقليدية الا اننا نلاحظ ارتفاع في حجم التمويلات في البنك رغم جائحة الكورونا

## - التوصيات

- إنشاء منتجات تمويل عقاري مبتكرة تلبي احتياجات مختلف فئات العملاء.
- تنظيم ورش عمل وحملات توعية لزيادة فهم العملاء لمزايا التمويل العقاري الإسلامي.
- تدريب الموظفين على مهارات خدمة العملاء لضمان تجربة مميزة.
- فتح فروع جديدة في مناطق استراتيجية لزيادة الوصول إلى العملاء.
- مساعدة العملاء في اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن التمويل العقاري.
- إنشاء لجان رقابة شرعية مستقلة لضمان توافق المنتجات مع الشريعة.
- تطبيق حلول التكنولوجيا المالية لتسهيل الإجراءات وتقديم خدمات رقمية.

- إجراء دراسات دورية لتقييم فعالية المنتجات وتعديلها بناء على التغذية الراجعة.
- إقامة شراكات مع المؤسسات الحكومية والمجتمعية لتعزيز التمويل العقاري.
- تطوير خطط سداد تتناسب مع القدرات المالية للعملاء.

#### - آفاق الدراسة

- ما هي المؤشرات الاقتصادية التي تؤثر على الطلب على التمويل العقاري الإسلامي؟
- كيف يمكن قياس رضا العملاء عن خدمات التمويل العقاري في بنك البركة؟
- ما دور البرامج التعليمية في تحسين الوعي المالي لدى العملاء حول التمويل الإسلامي؟
- كيف يمكن أن تتكيف البنوك الإسلامية مع التغيرات في القوانين واللوائح المحلية؟
- ما هي التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية في تسويق منتجات التمويل العقاري؟
- كيف يمكن للبنوك الإسلامية الاستفادة من البيانات الكبيرة لتحسين خدماتها؟
- ما هي أبرز التجارب الناجحة للبنوك الإسلامية في دول أخرى في مجال التمويل

#### العقاري؟

- كيف يمكن أن تسهم الشراكات الدولية في تطوير التمويل العقاري الإسلامي؟
- ما هي الاتجاهات المستقبلية في التمويل العقاري الإسلامي في ظل التطورات

#### الاقتصادية؟

كيف يمكن تعزيز التعاون بين البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الأخرى لتحسين

#### التمويل العقاري؟

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة الصادر والمراجع:

أولاً- الكتب:

1. ابن عابدين محمد، رد المحتار (المجلد الثانية) بيروت، لبنان: دار الكتب العلمية، 2005.
2. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
3. ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007.
4. حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الاسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، المكتبة الشاملة الذهبية، 2007.
5. دوفي قرصية . دور صيغ التمويل العقاري الإسلامي في التمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، مجلة إقتصاد المال والأعمال JFBE، المركز التكوين الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة 1. المجلد 03، العدد: 04، السنة 2020.
6. الرشيد ماجد عبد الرحمن، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والاجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، الرياض، 2010.
7. صحيح سنن ابن ماجة باختصار السند، رقم : 2287، كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة، وقال " حديث صحيح"، تأليف ناصر الدين الألباني، الطبعة 3. مكتب الترتبية العربي لدول الخليج، الرياض، مجلد2، 1988 م.
8. عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي)السياسات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
9. علي معمر عبد المؤمن ،البحث في العلوم الاجتماعية (الوجيز في الاساسيات والمناهج التقنيات، دار الكتب الوطنية، بنغازي، ليبيا ، ط1.
10. عيسوي ،أحمد عيسوي، المدخل لدراسة الفقه الإسلامي. القاهرة، مصر: دار الكتاب العربي (1980).

11. الغزالي، أبو حامد. إحياء علوم الدين، بيروت، لبنان: دار بيروت. 1957.
12. فريد راغب النجار، الإستثمار والتمويل والرهن العقاري "الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة"، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، 2009.
13. محمد يونس، عبد النعيم مبارك، مقدمة في اقتصاديات النقود والصيرفة والسياسات النقدية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001.
14. موفق الدين ابن قدامة، المغني. بيروت، لبنان: دار الفكر. (2000).
15. ميلاد حنا، "أريد سكنا: مشكلة لها حل"، مكتبة روز اليوسف، القاهرة، 1978.
16. عبد الحميد أبو موسى، الاقتصاد الإسلامي: الأسس والمبادئ والغايات (القاهرة: دار السلام، 2011).
17. سامي حسن الصلاحيات، البنوك الإسلامية: الواقع والتحديات (عمان: دار الحامد، 2015).
18. يوسف القرضاوي، دور الزكاة في معالجة المشكلات الاجتماعية (بيروت: مؤسسة الرسالة، 2001).
19. عبد الحميد أبو موسى، الاقتصاد الإسلامي: الأسس والمبادئ والغايات (القاهرة: دار السلام، 2011).
20. سامي حسن الصلاحيات، البنوك الإسلامية: الواقع والتحديات (عمان: دار الحامد، 2015).
21. يوسف القرضاوي، دور الزكاة في معالجة المشكلات الاجتماعية (بيروت: مؤسسة الرسالة، 2001).
22. محمد عبد الحليم عمر، المصرفية الإسلامية: المفهوم، الخصائص، التحديات (القاهرة: دار الفكر العربي، 2008).
23. سامي حسن الصلاحيات، البنوك الإسلامية: الواقع والتحديات (عمان: دار الحامد، 2015).

24. عبد الحميد أبو موسى، الاقتصاد الإسلامي: الأسس والمبادئ والغايات (القاهرة: دار السلام، 2011).

25. محمد عاشور، التمويل الإسلامي والتنمية الاقتصادية (بيروت: مؤسسة الرسالة، 2010).

26. عبد العزيز الخياط، الاستثمار في الإسلام: موجهاته ومجالاته (عمان: دار البشير، 1998).

#### ثانيا - المجالات والمقالات العلمية:

27. بن منصور عبد الله ومرابط سليمان، "تقييم تجربة بنك البركة في إطار إصلاح المنظومة المصرفية الجزائرية"، مداخلة في: الندوة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المياريبة، الجزائر، جامعة فرحات عباس، 25-28 ماي 2003.

28. زحل، عبد الرحمن (تموز 2019) علاقة الفتوى بالاجتهاد وآثارها المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية.

29. عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط المنهج الإسلامي للاستثمار المتعلقة بالصيغ التمويلية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، ع12، جامعة غرداية، 2009.

30. عبد السلام حططاش، حمزة شودار، أثر الرقابة القانونية على أداء بنك البركة الجزائري، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية»، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، الجزائر، العدد الثامن، السنة الثامنة 2017.

31. فرج الله أحلام، حمادي موراد، اشكالية رقابة البنوك المركزية على البنوك الاسلامية في ظل نظام مصرفي تقليدي بنك البركة الجزائري نموذجا، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية الادارية المجلد، 06 العدد - 03 ديسمبر 2019.

32. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، ع2، 2019.

33. نوال بن عمارة، محاسبة البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية وتحديات المناخ الاقتصادي الجديد، 22-23 أفريل 2003.
34. وائل بن عمارة، (2003) محاسبة البنوك الإسلامية في دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية وتحديات المناخ الاقتصادية الجديد، يومي 22 و 23 أفريل.
35. محمد حبيب الرحمن، بيت المال ودوره في التنمية الاقتصادية: دراسة معاصرة، المجلة التركية للاقتصاد الإسلامي، 2015.
- ثالثا - الرسائل الجامعية:
36. ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.
37. بن حواشي هشام، تقييم النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية "دراسة حالة الخليج الجزائر AGB وكالة سعيدة".
38. بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني"، SRH، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014.
39. جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011.
40. محمد زواري فرحات، "تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية"، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2014.
41. ياسر مبارك اليامي، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع و الآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2010.

رابعاً - المواقع الالكترونية:

42. بنك التنمية المحلية (BDL) - القرض العقاري للخواص.
43. دليل شامل - دعم السكن في الجزائر 2025: موقع modoun.com
44. مصرف السلام الجزائر - التمويل العقاري.
45. وزارة السكن والعمران والمدينة - دليل البرامج السكنية الرسمية،

[www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)

خامساً - المواقع الأجنبية:

46. OECD, *PH1.1. Policy Instruments and Level of Governance*, OECD Affordable Housing Database, June 27, 2024, [https://webfs.oecd.org/els-com/Affordable\\_Housing\\_Database/PH1-1-Policy-instruments-and-level-of-governance.pdf](https://webfs.oecd.org/els-com/Affordable_Housing_Database/PH1-1-Policy-instruments-and-level-of-governance.pdf).
47. Ana Moreno Monroy et al., "Housing Policies for Sustainable and Inclusive Cities: How National Governments Can Deliver Affordable Housing and Compact Urban Development," *OECD Regional Development Working Papers*, no. 2020/03 (Paris: OECD Publishing, 2020), <https://doi.org/10.1787/d63e9434-en>.
48. UN-Habitat, *Policy Guide for Housing*, accessed May 25, 2025, <https://unhabitat.org/policy-guide-for-housing>.
49. Nasser hideur, "Le Banking Islamique En Algérie, Vingt Ans Apres", les cahiers de la finance islamique, n spécial 2013, pp.6-7