



جامعة اليرموك

كلية الشريعة والدراسات الإسلامية

قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية

التمويل العقاري المصرفي في الأردن، تقييم
اقتصادي إسلامي

Mortgage Banking in Jordan an Islamic Economic Evaluation

إعداد الطالبة:

تهاني رشود مومني

2011270014

إشراف الدكتور:

عماد رفيق بركات

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الدكتوراه في الاقتصاد والمصارف الإسلامية

2019/05/09

التمويل العقاري المصرفي في الأردن، تقييم اقتصادي إسلامي

Mortgage Banking in Jordan an Islamic Economic Evaluation

إعداد

تهاني رشود المومني

ماجستير العلوم المالية والمصرفية، جامعة اليرموك 2010م

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في تخصص الاقتصاد والمصارف الإسلامية في جامعة اليرموك، اربد، الأردن.

اعضاء لجنة المناقشة

د. عماد رفيق بركات مشرفاً ورئيساً

استاذ مشارك في قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك

أ.د. احمد محمد السعد عضواً

أستاذ في قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك

د. زكريا سلامة شطناوي عضواً

أستاذ مشارك في قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك

د. محمد محمود بني عيسى عضواً

أستاذ مشارك في قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك

د. غازي عبدالمجيد الرقيبات عضواً

أستاذ مشارك في قسم التمويل والمصارف، جامعة آل البيت

2019/05/09م

1

الإهداء

إلى روح والدي رحمه الله

إلى رمز المحبة والعطاء... وقمة التضحية والوفاء.. إلى من تقف الأقدام عاجزة عن وصفها
وتتمرد السطور إلا لمدحها.. إلى من تذوب في حروف اسمها معاني الدفء والحنان

أمي

إلى رفيق الدرب، والمعين في دروب الحياة، إلى النجم الذي ينير ليلي والشمس التي تضيء
نهارني

زوجي

إلى من يسكنون القلب، محبتي لكم تسري في دمي، أنتم الزاد الطيب المليء بالخير، إلى من
ترعرعنا معا

إخواني

إلى مهجة قلبي وقلدة كبدي وربيع حياتي

أبنائي

أهدي هذا العمل المتواضع

الشكر والتقدير

الحمد لله تعالى كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم قدرته وسلطانه، الذي ألهمني الطموح والصبر وسدد خطاي، بأن منّ علي بإتمام هذه الأطروحة، ومنّ علي بفضلته ونعمته التي لا أحصيها ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد :

فأتوجه بوافر الشكر والتقدير لأستاذي الفاضل الدكتور عماد بركات ، حيث كان لإشرافه على هذه الأطروحة أكبر الأثر في إثرائها بأفكاره السديدة، ومعلوماته القيمة، إذ لم يبخل بجهده أو نصيحته ، وكان مثالا للعالم المتواضع في توجيهاته وتشجيعه المتواصل، جزاه الله عني وعن زملائي خير الجزاء.

كذلك أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرين على ما بذلوه من جهد في قراءة أطروحتي ، وعلى ما أبدوه من مقترحات قيمة، مما أثرى الأطروحة.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير والاحترام للسادة أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية عامة وقسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية خاصة .

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	أعضاء لجنة المناقشة:
ب	الإهداء:
ج	الشكر والتقدير:
د	فهرس المحتويات
و	فهرس الجداول
ز	الملخص باللغة العربية:
ح	الملخص باللغة الإنجليزية
1	الفصل الأول : الإطار العام
1	المقدمة:
2	مشكلة الدراسة وأسئلتها:
4	أهمية الدراسة
4	أهداف الدراسة:
5	حدود الدراسة
6	مصادر جمع المعلومات
6	منهجية الدراسة:
7	متغيرات الدراسة
14	الدراسات السابقة:
21	الفصل الثاني : التمويل العقاري: مفهومه، وخصائصه، ومحدداته
22	المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري ، وأهميته
26	المبحث الثاني : خصائص التمويل العقاري ، وأطرافه
34	المبحث الثالث: محددات حجم التمويل العقاري
42	المبحث الرابع: تجربة المصارف الأردنية في التمويل العقاري
54	الفصل الثالث : التمويل العقاري المصرفي (تقييم فقهي)
54	المبحث الأول : مفهوم العقار وتمويله في الاقتصاد الإسلامي

58	المبحث الثاني : التأصيل الفقهي للعقارات وتمويلها في الفقه الإسلامي.....
58	المطلب الأول: التملك في الإسلام.....
60	المطلب الثاني: طرق تملك العقار
62	المطلب الثالث: ضوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي.....
67	المبحث الثالث: أساليب التمويل العقاري للمصارف التقليدية وتقييمها الفقهي.
67	المطلب الأول: أساليب التمويل العقاري للمصارف التقليدية.....
73	المطلب الثاني: التقييم الفقهي للتمويل التقليدي.....
77	المبحث الرابع: أساليب التمويل العقاري للمصارف الإسلامية وتقييمها الفقهي
77	المطلب الأول: أساليب التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.....
91	المطلب الثاني: التقييم الفقهي لأساليب التمويل العقاري الإسلامي.....
94	الفصل الرابع : التمويل العقاري المصرفي تقييم اقتصادي(جانب قياسي)
94	المبحث الأول : اثر التمويل العقاري المصرفي على قطاع الإسكان في الأردن
95	المطلب الأول : أهمية قطاع الإسكان في النمو الاقتصادي.....
97	المطلب الثاني: دور الحكومة الأردنية في قطاع الإسكان
102	المبحث الثاني: النموذج الإحصائي المستخدم في تحليل فرضيات الدراسة.....
103	المبحث الثالث: نتائج التحليل الإحصائي
113	المبحث الرابع : تقدير النتائج والتوصيات
116	المراجع

فهرس الجداول

رقم الصفحة	الجدول
45	جدول (1) رصيد القروض العقارية التي منحها بنك الإسكان للفترة (2007-2017)...
48	جدول (2) رصيد القروض العقارية التي منحها البنك الإسلامي الأردني للفترة (2007-2017)
49	جدول (3) رصيد قروض الإسكان التي منحها البنك الأردني الكويتي من عام (2007-2017)
51	جدول (4) رصيد القروض العقارية لدى بنك العربي الإسلامي من عام (2007-2017).....
104	جدول (5) نتائج اختبار استقرارية السلاسل الزمنية.
105	جدول (6) نتائج اختبار هوسمان
106	جدول (7) اختبار معامل تضخم التباين والتباين المسموح لمتغيرات الدراسة
107	جدول (8) نتائج التقدير لنموذج الدراسة

المخلص

مومني ، تهاني رشود، التمويل العقاري المصرفي في الأردن، تقييم اقتصادي إسلامي، أطروحة

دكتوراة. جامعة اليرموك. 2019م. (المشرف: الدكتور عماد بركات)

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على التمويل العقاري المصرفي في الأردن ، وتقييمها من الناحية الفقية ، ومن ثم تقييمها من الناحية الاقتصادية، وذلك من خلال تحليل العوامل المؤثرة في حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية والتقليدية العاملة في الأردن باستخدام عينة من البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية العاملة في الأردن، للفترة من 2007 إلى 2017. وقد تم اختبار الأثر بين حجم التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي في الأردن وبعض المحددات الرئيسية مثل: (الودائع لأجل وخاضعة لإشعار في المصارف التقليدية، وحسابات الاستثمار المطلق في المصارف الإسلامية، نسبة التضخم، نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، معدل النمو السكاني، المساحات المرخصة، الأرقام القياسية للمساكن). حيث تشير نتائج الدراسة إلى أن هناك أثرًا إيجابيًا إذا دلالة إحصائية بين التمويل العقاري الإسلامي وكل من حسابات الاستثمار المطلق، ونصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، وحجم المساحات المرخصة، و الرقم القياسي للمساكن، في حين أن التضخم والنمو السكاني لا يؤثران في حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن خلال فترة الدراسة، أما بالنسبة للمصارف التقليدية فتشير نتائج الدراسة إلى أن هناك أثرًا إيجابيًا إذا دلالة إحصائية بين التمويل العقاري التقليدي وكل من حجم الودائع لأجل وخاضعة لإشعار ونصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي والنمو السكاني والمساحات المرخصة والرقم القياسي للمساكن، في حين أن التضخم لا يؤثر في حجم التمويل العقاري التقليدي. وقد أوصت الدراسة بضرورة الاهتمام ومتابعة سلوك العوامل ذات العلاقة؛ لما لها من تأثير في حجم التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي، وبالتالي في قطاع الإسكان في الأردن.

الكلمات المفتاحية: حجم التمويل العقاري، المصارف الإسلامية .

Abstract

**Momani, Tahani Rshoud , Mortgage Banking in Jordan an Islamic
Economic Evaluation , PhD thesis , 2019
(Supervisor: Dr. Emad Barakat)**

The objective of this study is to identify mortgage banking in Jordan and evaluate them in inislamic and economics terms by analyzing the factors affecting the size of real estate finance in Islamic and conventional banks operating in Jordan using a sample of Islamic banks and traditional banks operating in Jordan for the period 2007 to 2017.

The impact of Islamic and traditional mortgage finance in Jordan has been tested with some key determinants such as(Time deposits and rates subject to rates in conventional banks and unrestricted investment accounts in Islamic banks, inflation, per capita GDP, population growth rate, licensed areas, housing indices). The results of the study indicate a positive effect that is statistically significant between Islamic real estate financing and absolute investment accounts, per capita GDP, licensed land size, housing index, While inflation and population growth do not affect the size of Islamic real estate finance in Jordan during the study period, As for conventional banks, the results of the study indicate a positive effect that is statistically significant between conventional financing and the volume of term deposits, per capita GDP, population growth, licensed areas, and housing index, while inflation does not affect the size of conventional mortgage financing . The study recommended the need to pay attention to and follow the behavior of the relevant factors because they have an impact on the size of Islamic and conventional real estate finance and thus on the housing sector in Jordan.

Keywords: size of mortgage finance, Islamic banks

الفصل الأول :

الإطار العام للدراسة

المقدمة

الحمد لله رب العالمين ،والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد .
يعتبر حفظ النفس من الضرورات الخمس التي دعا إليها الإسلام, لذلك بحث الإنسان منذ أن أنزله
الله على هذه الأرض عن المسكن الآمن الذي يأوي به نفسه, وأهلهو يدفع عنهم ، و عن نفسه شتى
أنواع المخاطر التي تحدق به من كل جانب .

حيث إن موضوع المسكن لم يكن وليد الأيما الحاضره وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه عندما
اتخذ من الكهوف و الجبال بيوتا ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه إلى الراحة والهدوء. كما أنه لم
يتوات في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلا لعله يجد في كنف
ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض، ويجعله قادرا على بذل ما يكمن فيه من
القدرات لتطوير الحياة على هذه الأرض.

فالإسلام نظر إلى المسكن بأنه أحد أسباب السعادة في دار الدنيا، حتى اعتبره الرسول الكريم -
صلى الله عليه وسلم - من سعادة المرء كما ورد عن الإمام أحمد بن حنبل عن نافع بن عبد
الحارث - رضي الله عنه - قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم : (من سعادة المرء الجار
الصالح ، والمركب الهنيء ، والمسكن الواسع) .¹

وتجمع آراء الفقهاء وأهل العلم المعتبرين على أن المسكن يعتبر من إحدى مفردات مستوى المعيشة
الحسنة، شأنه شأن الزوجة الصالحة ، و المركوب الحسن.

¹ الأدب المفرد، باب الجار الصالح، حديث رقم (116)، ص 47. (حديث مرفوع).

ونتيجة لارتفاع أسعار العقارات السكنية لا بدّ للإنسان أن يلجأ إلى مؤسسات التمويل العقاري المختلفة للحصول على تمويل عقاري لتأمين حقه في المسكن وامتلاك سكن يؤمن العيش الكريم له ولأسرته.

ولم تكن هذه الموضوعات بعيدة عن متناول الكتابات الاقتصادية، حيث عكف رجال الاقتصاد على دراستها في ضوء ما يشتمل عليه علم الاقتصاد من القواعد والأسس النظرية.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الدهشة حقا سريان الاعتقاد لدى أوساط الناس أن مشاكل الإسكان في الوقت الحاضر قد أصبحت في عداد المشاكل العالمية التي تتحدى الحلول، ولقد أخذت الأوضاع السكنية المتدهورة نصيبها من الاهتمام الدولي عندما وصلت حديثا إلى الحد الذي تقف فيه جنبا إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى مثل البطالة والتضخم ونقص الغذاء.

مشكلة الدراسة وأسئلتها:

يعاني الأردن اليوم من أزمات عديدة من أهمها أزمة المساكن وتوفير عقار للسكن، حيث إن أهم أسباب نشوء هذه الأزمة زيادة معدلات النمو السكاني بفضل زيادة أعداد المواليد وقلة عدد الوفيات، وكما أثرت الحروب الأهلية والنزاعات في بعض الدول المجاورة إلى اللجوء للأردن، كما حدث في الأزمة السورية، حيث ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للسكن، بالإضافة إلى أن سعر العقار الذي يتناسب مع المعايير العصرية والمواصفات الحديثة مرتفع جدا للأشخاص ذوي الدخل المنخفض أو الدخل المتوسط، لذلك يلجأ الأفراد إلى المصارف لامتلاك المسكن نظرا لارتفاع أسعار العقارات وعدم قدرة المواطن على توفير سيولة لشراء شقة نقدا من هنا جاءت مشكلة

الدراسة للتعرف على التمويل العقاري المصرفي في الأردن من منظور اقتصادي إسلامي، حيث

تسعى الدراسة للإجابة عن السؤال الرئيسي الآتي :

ما واقع التمويل العقاري المصرفي في الأردن وتقييمه من منظور اقتصادي إسلامي؟

ويتفرع منه الأسئلة الآتية:

1. ما أثر حجم حسابات الاستثمار المطلقة على حجم التمويل العقاري الإسلامي في

الأردن؟

2. ما أثر حجم الودائع الخاضعة لإشعار على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن ؟

3. ما أثر نسبة التضخم على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن ؟

4. ما أثر نسبة التضخم على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن ؟

5. ما أثر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على حجم التمويل العقاري الإسلامي في

الأردن ؟

6. ما أثر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على حجم التمويل العقاري التقليدي في

الأردن ؟

7. ما أثر معدل النمو السكاني على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن ؟

8. ما أثر معدل النمو السكاني على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن ؟

9. ما أثر المساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن ؟

10. ما أثر المساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن ؟

11. ما أثر الرقم القياسي للمساكن على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن ؟

12. ما أثر الرقم القياسي للمساكن على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن ؟

أهمية الدراسة :

- تستند أهمية هذه الدراسة إلى مجموعة من الأسباب التي تزيد من أهميتها، حيث تنطرق إلى:
- أهمية القطاع العقاري الإسكاني، ومحاولة الوصول إلى المحددات المؤثرة في حجم التمويل العقاري، لتنمية وتطوير القطاع العقاري الإسكاني في الأردن.
 - وتأتي أهمية الدراسة أيضا من الاعتبارات الشرعية التي تحكم العملاء في الحصول على التمويل السكني الإسلامي، مما يجعل شريحة واسعة من طالبي القروض العقارية يتجهون للمصارف الإسلامية للحصول على التمويل الذي يلبي طموحاتهم .
 - توسيع دائرة التمويل العقاري الإسلامي نزولاً عند أمر الشارع في قوله تعالى: (وأحل الله البيع وحرم الربا) (سورة البقرة الآية 275).
 - أهمية المصارف الإسلامية والتقليدية العاملة في الأردن في دعم قطاع الإسكان من خلال تقديم التمويل العقاري لفئات المجتمع غير القادرة على تملك العقارات، مما يزيد من فرص الاستثمار وتنشيط حركة شراء العقارات في الأردن.

أهداف الدراسة:

يمكن بيان أهداف الدراسة على النحو الآتي:

1. دراسة أثر حجم حسابات الإستثمار المطلقة على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.
2. دراسة أثر حجم الودائع الخاضعة لإشعار على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.
3. دراسة أثر نسبة التضخم على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.
4. دراسة أثر نسبة التضخم على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.

5. دراسة أثر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.

6. دراسة أثر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.

7. دراسة أثر معدل النمو السكاني على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.

8. دراسة أثر معدل النمو السكاني على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.

9. دراسة أثر المساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.

10. دراسة أثر المساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.

11. دراسة أثر الرقم القياسي للمساكن على حجم التمويل العقاري الإسلامي في الأردن.

12. دراسة أثر الرقم القياسي للمساكن على حجم التمويل العقاري التقليدي في الأردن.

حدود الدراسة :

- حدود زمنية : فترة الدراسة من عام 2007 إلى عام 2017.
- حدود مكانية : المصارف التقليدية العاملة في الأردن، حيث استخدمت الدراسة عينة من البنوك التقليدية العاملة في الأردن (بنك الإسكان للتجارة والتمويل، البنك الأردني الكويتي).
- المصارف الإسلامية العاملة في الأردن، حيث استخدمت الدراسة عينة من البنوك الإسلامية الأردنية وهما: (البنك الإسلامي الأردني والبنك العربي الإسلامي الدولي)، وذلك لتقارب هذه المصارف في رأس المال، وتاريخ التأسيس، وعدد الفروع .

مصادر جمع المعلومات والبيانات :

تم الاعتماد في جمع المعلومات على المصادر التالية :

1. مصادر ثانوية : لغرض تغطية الجانب النظري من البحث، فقد تم الاعتماد على الكتب والمقالات والرسائل الجامعية، والتي لها علاقة بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى الأبحاث المقدمة في المؤتمرات والندوات، والدراسات وأوراق العمل المنشورة في الدوريات العلمية والمهنية المحكمة، أما جانب اختبار فرضيات الدراسة، فقد تم الاعتماد على البيانات المالية المتعلقة بمتغيرات الدراسة عن طريق الرجوع إلى التقارير السنوية الصادرة عن البنوك الإسلامية والتقليدية موضوع الدراسة، والاستعانة بتقارير البنك المركزي وتقارير جمعية البنوك في الأردن، وتقارير مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري.
2. مصادر أولية : حيث تم زياره فروع عدد من مؤسسات التمويل وبعض المصارف وعمل مقابلة شخصية للحصول على البيانات المطلوبة .
3. مصادر إلكترونية : حيث تم الرجوع إلى عدد من المواقع الإلكترونية لبعض الدوائر الرسمية والبنوك التجارية والإسلامية في الأردن .

منهجية الدراسة:

تعتمد منهجية الدراسة على الآتي:

- أ. المنهج الوصفي: لوصف البيانات المرتبطة بمتغيرات الدراسة، والاعتماد على المصادر الثانوية من المراجع والمجلات العلمية والدوريات العربية والأجنبية المتخصصة، والدراسات ذات الصلة بالموضوع لتغطية الجانب النظري من البحث. كما تم جمع البيانات حول موضوع الدراسة من

التقارير المالية السنوية للبنوك الإسلامية، والبنوك التجارية، وكذلك تقارير ومؤسسة الإسكان والتطوير الحضري، والبنك المركزي، ودائرة الإحصاءات العامة.

والاعتماد على المصادر الأولية من مقابلات شخصية ومصادر إلكترونية .

ب. المنهج التحليلي الإحصائي: وذلك لتحليل البيانات المتعلقة بمتغيرات الدراسة ، حيث اعتبر حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية وحجم التمويل في المصارف التقليدية كمتغير تابع تحدده عدة متغيرات مستقلة تتمثل في (حسابات الاستثمار المطلقة في المصارف الإسلامية ،حجم الودائع لأجل وخاضعة لإشعار ،نسبة التضخم،نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي،معدل النمو السكاني،المساحات المرخصة، الرقم القياسي للمساكن).

متغيرات الدراسة :

لقد تم في هذه الدراسة استخدام حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية وحجم التمويل في المصارف التقليدية كمتغير تابع تحدده عدة متغيرات مستقلة، تم اختيارها من خلال مراجعة الدراسات السابقة التي أجريت في البلدان المتقدمة والنامية لاستخلاص مجموعة المتغيرات التي تم استخدامها في هذه الدراسة واختيار ما هو هام ومناسب من هذه المتغيرات، مع مراعاة مدى تأثيرها على التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي في الأردن ومدى توفر البيانات لفترة الدراسة.

وبناء عليه تم اعتبار حجم التمويل المصرفي الإسلامي (المتغير التابع الأول) دالة في مجموعة من المتغيرات التفسيرية (المستقلة).

واعتبار حجم التمويل المصرفي التقليدي (المتغير التابع الثاني) دالة في مجموعة من المتغيرات التفسيرية (المستقلة).

في ضوء الصيغة الرياضية التالية:

تم اعتماد حجم التمويل العقاري (المتغير التابع) دالة في مجموعه من المتغيرات التفسيرية (المستقلة) في ضوء الصيغ الرياضية التالية :

$$M1=f(I,F,PGdp,PG ,L,HPI) \quad (1)$$

$$M2 =f(TD,F,PGdp,PG ,L,HPI,) \quad (2)$$

حيث إن :

الدالة **M1** تمثل حجم التمويل العقاري الإسلامي والدالة **M2** تمثل حجم التمويل العقاري التقليدي

(1) المتغير التابع: -حجم التمويل العقاري الإسلامي M1

-حجم التمويل العقاري التقليدي M2

تعريف التمويل العقاري "عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية،مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المنوي تمويله، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على خدمة الدين من مصدر مؤكد"².

-علما بأن التمويل العقاري التقليدي الذي تمت مناقشته في هذه الدراسة يشير إلى رصيد التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية إلى قطاعات الإسكان من شراء شقق ومنازل للسكن، وشراء الأراضي لغايات البناء عليها للسكن، وتمويل مواد البناء وكل ما يتعلق بقطاع الإسكان.

-والتمويل العقاري الإسلامي الذي تمت مناقشته في هذه الدراسة يشير إلى رصيد التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية إلى قطاعات الإسكان من شراء شقق ومنازل للسكن، وشراء

² الدبعي،سلطان سالم،(2005) تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير قطاع الإسكان في الأردن، أطروحة دكتوراه،جامعة عمان العربية للدراسات العليا ص22.

الأراضي لغايات البناء عليها للسكن، وتمويل مواد البناء وكل ما يتعلق بقطاع الإسكان وبكافة صيغ التمويل المتبعة في المصارف الإسلامية .

(2) المتغيرات المستقلة وتشمل :

أولاً : حسابات الاستثمار المطلقة في المصارف الإسلامية 1 : "وهي مبالغ يتقدم المودعون لإيداعها لدى البنك الإسلامي ليقوم باستثمارها بهدف الحصول على عائد مناسب عند تحقيقه فعلاً، أي دون اشتراط مسبق، وهم مستعدون في ذات الوقت أن يتحملوا ما قد يحدث من خسارة عليه، ويتم هذا في ضوء قواعد وأسس عقد المضاربة الشرعية،الذي يحدد العلاقة بين المودعين والبنك"³.

-حجم الودائع لأجل وخاضعة لإشعار TD: وهذا النوع من الودائع لا يلزم البنك برد الوديعة إلا عند حلول الأجل المتفق عليه، لذلك يتمتع البنك بحرية أكبر في استعمالها لأنه يطمئن إلى أن الزبون لن يطالب باستردادها قبل الموعد .

حيث إن البنك هو مؤسسة يكون من اختصاصه قبول إيداعات العملاء، حيث تعتبر هذه الودائع المصدر الأساسي للسيولة في النشاط المصرفي، وتقوم البنوك بدورها بتشغيل الأموال و استثمارها في القطاعات المختلفة من صناعة وتجارة وزراعة، وبذلك تقوم البنوك بتنشيط الاقتصاد وبيث الحياة في المشروعات⁴.

وتوصلت دراسة العلمي والدبعي (2008) إلى أثر إيجابي بين حجم الودائع وحجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف.

³ ناصر، الغريب، (1996)، الرقابة المصرفية على المصارف الإسلامية: منهج فكري ودراسة ميدانية دولية مقارنة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة .
⁴ الشببتي، مسعود ، الحسابات الجارية وأثرها في تنشيط الحركة الاقتصادية بحث منشور في جامعة أم القرى ص853

ثانيا:نسبة التضخم :F:

التضخم ظاهرة نقدية تعبر عن نفسها بارتفاع محسوس ومستمر في المستوى العام للأسعار (أي بانخفاض محسوس ومستمر في قيمة النقود أو قوتها الشرائية).⁵

فإن تأثيره لا يقتصر على ارتفاع الأسعار بل يشمل تغيرات كثيرة في الاقتصاد منها حجم التمويل المصرفي .

وفي دراسة (كلبونة،2009) على عينة من المصارف العاملة في الأردن للفترة (1980-2007) وجدت أن التضخم يؤثر على حجم التمويل العقاري، حيث أظهرت النتائج وجود أثر إيجابي وذي دلالة إحصائية بين معدل التضخم كمتغير مستقل وحجم التمويل العقاري كمتغير تابع .⁶ و في دراسة (Owuor,Githi,and Mwangi ,2018) تبين وجود أثر إيجابي وهام بين التضخم ونمو سوق الرهن العقاري .⁷

وفي دراسة (Mogaka,Maboya And Kamau,2015) تبين وجود اثر ايجابي قوي للتضخم في نمو التمويل العقاري في كينيا .⁸

وقد تم استخدام التضخم في الدراسة الحالية لاكتشاف أثره على حجم التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي في الأردن .

⁵ السبهاني،عبدالجار،(2016)،مدخل إسلامي إلى النظرية الاقتصادية الكلية ،الطبعة الأولى،إربد الأردن .
⁶ كلبونة،نفين يوسف(2009) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن ، أطروحة دكتوراه غير منشورة، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية،كلية العلوم المالية والمصرفية،الأردن .
⁷ Owuor ,Githi, And Mwang(2018), **The Relationship Between Macroeconomic Factors And Mortgage Market Growth In Kenya**, European Scientific jornal ,April ,2018,edition vol 14 no,10.
⁸ -Mogaka,Mboya And Kamau(2015),**The Influence Of Macro Economic Factors On Mortgage Market Growth In Kenya** ,journal of finance and Accounting ,published online ,june, 24,2015, (<http://www.sciencepublishinggroup.com/j/jfa>)

ثالثاً : نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي Per capita GDB :

يعرف الناتج المحلي الإجمالي بأنه "القيمة السوقية (بالأسعار الجارية) لكل السلع والخدمات المنتجة خلال مدة زمنية (سنة غالباً) داخل الحدود السياسية للبلد ، ويتوصل إلى هذه القيمة بضرب الكميات المنتجة من السلع المختلفة في أسعارها⁹، حيث بلغت نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية منسوبة إلى إجمالي قطاعات الاقتصاد الوطني (4%) عام 2007 وارتفعت النسبة عام 2017 لتصبح (4.6%) مسجلة ارتفاع بمقدار (0.6)% ، حيث أن هناك ترابطاً في العلاقة بين أهمية القطاع وزيادة حصته في الناتج المحلي الإجمالي حيث تدل زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي على فاعليته من خلال ارتفاع الطلب على منتجاته .¹⁰

أما نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي فيعبر هذا المؤشر عن حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، ويساوي مجمل الناتج المحلي الإجمالي مقسوماً على عدد السكان ، فكلما ارتفع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي دل ذلك على نمو الاقتصاد.¹¹

تكمن أهمية مؤشر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بأنه أحد مؤشرات قياس مستوى الرفاه الاجتماعي لمواطني الدولة، فنصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي يستخدم عادة للمقارنة بين بلد وآخر ، فالارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي إشارة إلى أن الاقتصاد يتجه للنمو.¹²

⁹ السبهاني، عبد الحبار (2016) ،مدخل إسلامي إلى النظرية الاقتصادية الكلية، الطبعة الأولى ، إربد الأردن .

¹⁰ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016) قطاع الإسكان الأردني الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2004-2015)، مديرية السياسات، إدارة السياسات الإسكانية + تقارير المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري 2017 .

¹¹ المرجع السابق ص6

¹² الهيئة العامة للإحصاء ، الناتج المحلي الإجمالي الهيكلي
https://www.iccia.com/sites/default/files/library/files/nsyb_lfrd_mn_Intj_lmhly_ljmly_lrb_lrb_2017.pdf

رابعاً: معدل النمو السكاني PG:

ويقاس هذا المتغير مقدار الزيادة في عدد السكان، سواء الزيادة الناتجة عن الزيادة الطبيعية أو الزيادة الناتجة عن تيارات الهجرة القسرية من الدول المجاورة، والتي تؤثر على الطلب على المساكن وبالتالي زيادة الطلب على التمويل الإسكاني، حيث يرى الدبعي والعلمي (2008) أن النمو السكاني أحد العوامل الديموغرافية التي تؤثر على الطلب على الإسكان هناك أثرًا إيجابيًا، بين معدل النمو السكاني والطلب على المساكن.¹³

خامساً: المساحات المرخصة L:

حيث تعد المعاملات وإجراءات الحصول على تراخيص البناء كلفة على المستثمر، خصوصاً وأن القانون الأردني وحتى عام 1999م كان لا يسمح ببناء أكثر من أربعة طوابق، مما شكل عائقاً أمام الأفراد في الحصول على السكن الملائم، وذلك بسبب ارتفاع كلفة البناء، حيث تم الحصول على المعلومات المتعلقة بهذا البند من نشرات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.¹⁴

حيث يرى الخانجي (2000) في دراسة أن هناك تأثيراً إيجابياً قوياً ما بين حجم التمويل العقاري وحجم الإسكان في الأردن، حيث عبر عنه بعدد المساحات المرخصة (بالمتر المربع).¹⁵

سادساً: الرقم القياسي للمساكن HPI: يعرف الرقم القياسي لأسعار المساكن بأنه "مؤشر مركب يقيس متوسط متغيرات أسعار مبيعات المساكن والعقارات المختلفة التي تم تداولها في السوق خلال

¹³ العلمي والدبعي (2008)، العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن، مجلة البقاء للبحوث والدراسات، المجلد (12) العدد (2)

¹⁴ نشرات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

¹⁵ الخانجي، إبراهيم (2000)، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت.

فترة معينة ، كما أنه يعكس الخصائص المختلفة لهذه المساكن والعقارات والتي تحدد أسعارها في السوق¹⁶.

وتكمن أهمية هذا المؤشر في المساعدة على تتبع أحوال وظروف السوق العقاري، وبالتالي مساندة كل من القطاع الحكومي، والقطاع الخاص للقيام بدورهما في عملية تنمية سوق العقارات والتي بدورها تنعكس على التنمية الاقتصادية في البلد المحدد .

وترى دراسة العلمي والدبعي (2008) أن هناك علاقة طردية بين الطلب على المساكن والرقم القياسي لتكاليف البناء.¹⁷

¹⁶ أمين، أمين أحمد، الرقم القياسي لأسعار المساكن: تجارب دولية ومنهجية للتطبيق في مصر، جامعة المنوفية، كلية التجارة 2009، ص2.
¹⁷ العلمي والدبعي (2008)، العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن ، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، المجلد (12) العدد (2).

الدراسات السابقة

دراسة الخانجي (2000) بعنوان "آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن" (18).

هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع التمويل العقاري في الأردن بشكل عام مع التركيز على التمويل السكني بشكل خاص، وذلك عن طريق دراسة وتحليل المؤسسات المختلفة التي تقدم خدمات التمويل العقاري سواء أكانت مصرفية أم غير مصرفية، وتحليل حجم التمويل العقاري وهيكله ونوعية الشرائح الموجهة إليهم، وخلصت الدراسة إلى أن هناك علاقة إيجابية قوية ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل العقاري وحجم الإسكان في الأردن المتمثل بعدد رخص الإسكان والمساحة المرخصة للإسكان.

دراسة الدبعي (2005) بعنوان "تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان" (19).

هدفت الدراسة إلى تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، بالاعتماد على البيانات الإحصائية التي تقدمها دائرة الإحصاءات العامة والبنك المركزي، وهدفت إلى التعرف على واقع التمويل الإسكاني في الأردن، وتضمنت دراسة أهم العوامل المؤثرة على حجم القروض الممنوحة لغايات سكنية بالاعتماد على مجموعة من المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية، وخلصت الدراسة إلى أن هناك علاقة طردية بين معدل النمو السنوي للسكان وعدد الأسر ونسبه التحضر من جهة، والطلب على المساكن من جهة أخرى.

(18) الخانجي، إبراهيم. (2000). "آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن" رساله ماجستير غير منشوره، جامعه آل البيت، كلية إدارة المال والأعمال، الأردن.

(19) الدبعي، سلطان سالم. (2005). "تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن"، أطروحة دكتوراه غير منشوره، جامعه عمان العربية للدراسات العليا، عمان.

دراسة كلبونه (2009) بعنوان "أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن" (20).

هدفت الدراسة إلى بيان أثر بعض العوامل الاقتصادية المؤثرة في طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، حيث إن أهم هذه العوامل متوسط دخل الأسرة السنوي، ومعدل النمو السنوي للسكان، ومعدلات التضخم، ومساحات البناء المرخصة، وحجم ودائع التوفير طويلة الأجل، والتي بدورها تؤثر على حجم التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، وخلصت الدراسة إلى وجود علاقة طردية وارتباط قوي بين كل من المتغيرات المستقلة والمتغير التابع، ما عدا أسعار الفائدة، حيث كانت علاقتها عكسية مع حجم الطلب على التمويل العقاري الإسكاني في الأردن.

دراسة البيطار وفرحات (2009) بعنوان "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية" (21).

هدفت الدراسة إلى توضيح مفهوم التمويل العقاري والآلية المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري، كما هدفت إلى التعرف على مدى مشروعية صيغ التمويل المتبعة في البنوك الإسلامية، وتحدثت الدراسة عن ماهية المصارف الإسلامية وأهدافها في المجتمع، حيث تهدف إلى حل المشكلة الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها المجتمع، وتحقيق الأمان والاطمئنان للمسلم المدخر، من خلال استثمار أمواله في ما أحل الله بدلا من كنزها أو إيداعها في المصارف الربوية، وكذلك توفير السيولة اللازمة لتمويل المشروعات الاقتصادية، كما تحدثت الدراسة عن خصوصية العمل المصرفي الإسلامي، والفرق بينه وبين أعمال المصرف التقليدي،

(20) كلبونه، نفين يوسف. (2009). "أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن"، أطروحة دكتوراه غير منشوره، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن.

(21) البيطار، منى وفرحات، منى. (2009). "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجله جامعه دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25 العدد الثاني.

وخلصت الدراسة إلى أهمية التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

دراسة Mahmud، Yusoff And Abd Jalil (2010) بعنوان "عوامل اختيار العملاء للتمويل العقاري الإسلامي و التقليدي (حالة في جوهر ، ماليزيا) ²² تحدثت الدراسة عن أهم العوامل التي يلجأ إليها العميل لاختيار التمويل العقاري، سواء كان تمويل إسلامياً أو تمويلاً تقليدياً، حيث تم تحليل العوامل ومعايير الاختيار لتمويل المنزل الإسلامي ومعايير الاختيار لتمويل المنزل التقليدي، حيث استخدمت الدراسة طريقة الاستبانة، وتم توزيع الاستبانة على 350 عميلاً من عملاء التمويل العقاري، حيث تم بناء الاستبانة على قسمين، القسم الأول يضم العوامل الديموغرافية من حيث الجنس والدين والعمر والمهنة، أما القسم الثاني فهو متعلق بمعايير اختيار ذاتية، ومن المتغيرات التي تم استخدامها في الدراسة، سعر الفائدة، معدل الربح، مرونة المنتج، مبلغ القرض، الدخل، المشورة من البنك، المعرفة، والتأثير من الأقارب والأصدقاء، والترويج والإعلان والتوقعات المستقبلية، وكشفت النتائج أن عملاء التمويل الإسلامي والتقليدي لديهم آراء إيجابية بشكل عام حول عوامل الاختيار، وواحد من أهم انعكاسات موقفهم الإيجابي هي نصيحة من طرف ثالث، مما يعني أن عملاء التمويل العقاري متأثرون بنصائح الآخرين، كما بينت النتائج أن ميزة المنتج العقاري المتمثلة بالسعر الثابت بدون فائدة، اجتذب العملاء لاختيار منتج التمويل السكني الإسلامي، حيث لا يتم تقديم هذه الميزة من قبل التمويل العقاري التقليدي، وكذلك بينت لنتائج أن كلاً من المصارف الإسلامية والتقليدية لها أتباعها الخاصون بكل مصرف بناء على نمط الحياة والدين .

Mahmud,Abdjalil & yusoff (2010), Selection Factors of Customer towards Islamic and ²² Conventional Home Financing: A Case Study in Johor

دراسة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2011) بعنوان دراسة برنامج دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني (23).

هدفت الدراسة إلى التعرف على برامج دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني، وركزت الدراسة على السياسات الحكومية المتبعة في عدد من الدول في مجال برامج دعم التمويل الإسكاني الموجّهة لذوي الدخل المتدني بهدف تطوير السياسة الإسكانية في الأردن لدعم برامج التمويل الإسكاني بما يتناسب مع الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية في الأردن، وتوصلت الدراسة إلى أن تحديد أهداف السياسة الإسكانية يعد الأساس الذي تنشأ عليه أهداف برامج الدعم الإسكاني وماهية البرامج، وهذا يشمل تحديد الفئة المستهدفة من الدعم مراعيًا الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لهذه الفئة والإمكانيات الاقتصادية للدولة.

دراسة المطيري (2011) بعنوان "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، دراسة تأصيلية مقارنة" (24).

هدفت الدراسة إلى التعرف على مفهوم التمويل العقاري وطبيعته وخصائصه وتحديد القواعد الشرعية والنظامية للحماية الجنائية في التمويل العقاري، وتوضيح الممارسات التي تصدر من أحد الأطراف أثناء تنفيذ العقد، والتي تستوجب إلقاء المسؤولية الجنائية على الفاعل مع تحديد أركانها المادية والمعنوية والعقوبة المقررة عليه، مع بيان وسائل الحماية المدنية للتمويل العقاري، وتوضيح دور الرقابة والإشراف في حماية التمويل العقاري، لأنه موضوع يستهدف شريحة كبيرة من المجتمع السعودي، واعتمدت الدراسة على المنهج الاستقرائي التحليلي المقارن، وخلصت الدراسة

(23) المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. (2011). "دراسة دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني"، قسم الدراسات وتقييم السياسات، إدارة السياسات الإسكانية، الأردن.

(24) المطيري، فواز بن خلف اللويحق. (2011). "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري" أطروحة دكتوراه، جامعه نايف العربية، قسم العدالة الجنائية، الرياض. غير منشور

إلى أن نشاط التمويل العقاري نشاطٌ قد أضفى عليه المنظم حماية جنائية ومدنية خاصة، تنطلق من القواعد الشرعية والنظامية لما له من أهمية بالغة في هدفه ومضمونه ومخاطرة.

دراسة **wesuta (2014) بعنوان "العوامل المؤثرة على طلب التمويل العقاري (مقاطعة موباسا، كينيا)"**²⁵، حيث هدفت الدراسة إلى التعرف كيف تؤثر أسعار الفائدة على الرهن العقاري في الطلب على التمويل العقاري، وكذلك كل من توفر الإئتمان و الاتجاهات الديموغرافية وأسعار العقارات على الطلب على التمويل العقاري، حيث بينت الدراسة بأن كلاً من سعر الفائدة ، وتوفر الإئتمان من حيث لقدرة على الإقراض وشروط الإقراض، والاتجاهات الديموغرافية من حيث الفئة العمرية للعميل والدخل ومستوى التعليم، وأسعار العقارات تعتبر متغيراً مستقلاً ، أما الطلب على التمويل العقاري فيعتبر المتغير التابع، واستخدمت الدراسة طريقة الاستبانة للتوصل للنتائج، حيث تم توزيع 50 استبانة شملت المؤسسات المالية والبنوك التجارية في كينيا والتي توفر التمويل العقاري وتسجل من قبل البنك المركزي الكيني، أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً إيجابياً لانخفاض أسعار الفوائد على التمويل العقاري، كما أنه من المهم أن ينظر المصرف إلى توافر الإئتمان قبل الإقراض، وكلما زاد الطلب على القروض يكون ذا أثر إيجابي على الطلب على تمويل الرهن العقاري، كما أن مستوى الأهمية التي يوليها المقترضون للاتجاهات الديموغرافية له أثر إيجابي في التأثير على الطلب على القروض العقارية .

Wesuta, Louis (2014), Factor Influencing Demand For Financing Of mortgage Projects In Mombasa County, Kenya, Master Thesis ²⁵

دراسة Mogaka , Mboya And Kamau (2015) بعنوان "تأثير عوامل الاقتصاد الكلي على نمو سوق الرهن العقاري في كينيا"²⁶ تبحث هذه الدراسة بعض عوامل الاقتصاد الكلي على نمو سوق الرهن العقاري في كينيا، حيث تم تجميع البيانات لمدة 30 سنة من عام (1984-2013) على محفظة القروض العقارية المميزة كمتغير تابع، ومتغيرات الاقتصاد الكلي (متوسط معدل التضخم السنوي، متوسط معدل نمو نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي السنوي، متوسط سعر الصرف السنوي، معدل الادخار الوطني) كمتغير مستقل، استخدمت الدراسة التحليل الوصفي وتحليل الانحدار المتعدد للتحقق من فرضيات الدراسة، حيث توصلت الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية وتأثير كبير لكل من نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي والتضخم في نمو التمويل العقاري في كينيا.

دراسة Ng'ang'a (2016) بعنوان "تأثير عوامل الاقتصاد الكلي على نمو سوق الرهن العقاري"²⁷ قام هذا البحث بدراسة العلاقة بين قيمة سوق الرهن العقاري وعوامل الاقتصاد الكلي الرئيسية (أسعار الصرف، التضخم، ونصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي) حيث توصلت الدراسة إلى أنه كلما كان أداء مؤشرات الاقتصاد الكلي أفضل؛ فإنه لا بد أن ينمو سوق الرهن العقاري، ووفقاً لهذه الدراسة فإن نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، وأسعار الصرف يؤثران في قيمة سوق الرهن العقاري، ولها علاقة إيجابية معها، من ناحية أخرى يعتبر تأثير التضخم قليلاً عندما يتعلق الأمر بالتأثير على قيمة سوق الرهن العقاري .

²⁶ -Mogaka,Mboya And Kamau(2015),**The Influence Of Macro Economic Factors On Mortgage Market Growth In Kenya** ,journal of finance and Accounting ,published online ,june, 24,2015, (<http://www.sciencepublishinggroup.com/j/jfa>)

²⁷ -Ng'ang'a (2016) ,**The Influence Of Macro Economic Factors On Mortgage Market Growth In Kenya** Submitted in partial fulfillment of the requirements for the Degree of Bachelor of Business Science, School of Finance and Applied Economics Strathmore Financial Economics, at Strathmore University University Nairobi, Kenya

دراسة Owuor, Wainaina And Mwangi (2018) بعنوان "العلاقة بين عوامل الاقتصاد الكلي ونمو سوق الرهن العقاري في كينيا"²⁸ تحدثت الدراسة عن علاقة بعض عوامل الاقتصاد الكلي (معدلات الفائدة، التضخم، أسعار الصرف، الناتج المحلي الإجمالي) مع نمو سوق الرهن العقاري في كينيا، حيث تمثلت فترة الدراسة من (2007-2016) واستخدمت الدراسة التحليل الوصفي وتحليل الانحدار المتعدد للتحقق من فرضيات الدراسة، وخلصت الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية وهامة بين أسعار الفائدة والتضخم ونمو سوق الرهن العقاري، وعلاقة ضئيلة بين أسعار الصرف والناتج المحلي الإجمالي ونمو سوق الرهن العقاري، وبالتالي فإن سوق الرهن العقاري في كينيا يتأثر بأسعار الفائدة والتضخم، حيث يوصي الباحث بأن يضمن البنك المركزي أسعار فائدة مستقرة ومستويات تضخم منخفضة حتى لا يتأثر سوق الرهن العقاري .

ما يميز الدراسة:

1. تميزت الدراسة عن الدراسات السابقة باهتمامها بالجانب الاقتصادي والفقهي للتمويل العقاري.
2. اشتمال العينة على المصارف الإسلامية والتقليدية.

²⁸—Owuor ,Githi, And Mwangi(2018), **The Relationship Between Macroeconomic Factors And Mortgage Market Growth In Kenya**, European Scientific journal ,April ,2018,edition vol 14 no,10.

الفصل الثاني

التمويل العقاري: مفهومه وخصائصه ومحدداته

المقدمة :

يلعب الجهاز المصرفي دورا هاما في عملية تمويل التنمية الاقتصادية ، حيث يقوم بتجميع المدخرات من مختلف القطاعات الاقتصادية والأسرية ومن ثم استخدامها في تمويل قطاعات الاقتصاد الوطني المختلفة حسب الحاجة، ويقدم الجهاز المصرفي التمويل قصير الأجل لقطاعات معينة، ولحاجات معينة قصير الأجل، مثل القطاع التجاري وقطاع الأثر اد، كما يقدم التمويل طويل الأجل لقطاعات أخرى وحاجات طويلة الأجل مثل تمويل القطاع العقاري، ويعتبر التمويل العقاري أحد مصادر التمويل الهامة والمتخصصة والذي يهتم بالدرجة الأولى بتمويل القطاع العقاري السكني والعمل على تطويره ونموه ، بل ويتعدى ذلك إلى تحريك الاقتصاد الوطني، من خلال المساهمة في إيجاد فرص العمل وتنشيط السوق المحلية، وخصوصا فيما يتعلق بمستلزمات البناء وزيادة الإنتاجية وخلق فرص الاستثمار .²⁹

وسيتم من خلال هذا الفصل دراسة مفهوم التمويل العقاري وأهميته وذلك من خلال المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فيهتم بخصائص التمويل العقاري ، وأطرافه ، ويهتم المبحث الثالث بمحددات الطلب و العرض على التمويل العقاري في الأردن أما المبحث الرابع فيتحدث عن تجربة المصارف الأردنية الإسلامية والتقليدية في التمويل العقاري .

²⁹ الجندي، خزامي، الاستثمار في الجمهورية العربية السورية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الثاني، 2010.

المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري وأهميته

مفهوم التمويل العقاري

ينقسم مصطلح التمويل العقاري إلى قسمين وهما التمويل، والعقار، لذلك لا بد من التعرف على المقصود بمفهوم كل من التمويل والعقار، حيث يعرف التمويل بأنه " توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام، وأنه الحصول على الأموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير مشروع"³⁰

وكذلك يمكن تعريف التمويل بأنه "الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة، سواء كانت أموالاً مملوكة أو مقترضة".³¹

أما مفهوم العقار فيعرف بأنه " الأموال غير المنقولة وصفاتها التميز والثبات، وتكون منظمة بطرق معينة بحسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، حيث تقسم إلى قطع وأحواض يمكن تعرفها، وتدون بسجلات خاصة تفيد بالمساحة واسم المالك"³²

يمكن أن نعرف التمويل العقاري بأنه " استثمار رؤوس الأموال في بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى"³³

تعريف التمويل عند الاقتصاديين:

في علم الاقتصاد المقصود بالتمويل هو توفير الأموال اللازمة للمشاريع والخطط⁽³⁴⁾.

³⁰ خلفاوي، محمد أمين (2017) "التمويل العقاري في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك الجزائر الخارجي"، رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير .
³¹ كليوننة، نفين يوسف، (2009) "أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن " أطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن .
³² العلمي والدبعي (2008)، "العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل العقاري في الأردن"، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، المجلد (12) العدد (2) ص 246 .
³³ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2016، تجارب الدول في التمويل والدعم الإسكاني، تقسم الدراسات وتقييم الدراسات، إدارة السياسات الإسكانية .

كما يمكن أن يعرف التمويل بأنه توجيه المدخر لأمواله - الإقراض أو التسليف، سواء بمعرفته مباشرة بأن يقترض شخصاً آخر يحتاج إليه من أموال أو بواسطة غيره " البنوك مثلاً" لتقوم بتشغيلها في عملياتها المصرفية، وعمليات الإقراض عموماً⁽³⁵⁾ .

والتمويل هو فن أو علم أو نظام معالجة القضايا المالية في الدولة أو الشركة وتدبير الأموال والقروض وتنظيم إدارتها"⁽³⁶⁾ .

من هذا السياق يتبين أن المعنى العام للتمويل هو الحصول على الأموال، ثم إدارتها وبجانب آخر يعد الائتمان⁽³⁷⁾، كما أنه إقراض الأموال واستردادها خلال فترة معينة، هناك عدة تعريفات للتمويل يعتمد منها وجهة نظر معينة، ويمكن تعريف التمويل على أنه قابلية الحصول على ثروة من قبل الممول مقابل السداد في المستقبل، كما أن التمويل هو التبادل الحالي للبضائع أو الخدمات أو الممتلكات مقابل دفع القيمة المساوية لها أو المتفق عليها في المستقبل⁽³⁸⁾ .

أو مقدار التسهيلات التي يحصل عليها الأفراد شركة الأعمال من المصارف أو المؤسسات المالية الأخرى لتمويل الأصول المختلفة ولفترة زمنية معينة مقابل تكلفة يتحملها هؤلاء الأفراد وشركات الأعمال⁽³⁹⁾ .

فالتمول إذاً أعم وأشمل من الائتمان وبيحث في كيفية الحصول على رأس المال واستعماله⁽⁴⁰⁾ .

³⁴ الجمعة، علي بن محمد ، معجم مصطلحات الاقتصادية والإسلامية، ط6 (1421هـ - 2000م)، مكتبة العبيكان، الرياض، ص190 .

³⁵ إدارة المنشآت المالية ، سامي وهبة علي، ص 39 .

³⁶ المصطلحات الاقتصادية، علي أحمد سليمان، ط1(1999م)، المكتبة الأكاديمية، بيت الخرطوم.

³⁷ الائتمان: لغة يعني الثقة والطمأنينة لسان العرب، اصطلاحاً يعني القدرة على الاقتراض، التمويل الإسلامي في السودان، طلحة محمد رحمة، ص25.

³⁸ دروت، لبنى، التمويل الزراعي ، الاتحاد الإقليمي الزراعي ، ص 53

³⁹ الزبيدي، محمود حمزة، (1999)، إدارة الائتمان المصرفي مؤسسة الوراق، عمان، ص 18.

⁴⁰ الشماع، خليل ، إدارة التحصيل والقروض المتعثرة، الأكاديمية العربية للعلوم المصرفية عمان، ص211.

أهمية التمويل العقاري

وتبرز أهمية التمويل العقاري من خلال الحاجة إليه، ودوره في تلبية احتياجات الأفراد والجماعات وتحقيق الأغراض المستهدفة منه، وكلما اتسع نطاق التعامل بالتمويل العقاري دل على عمق المصلحة فيه، وفيما يلي عرض لأهمية التمويل العقاري بالنسبة لعناصره:

أولاً: أهمية التمويل العقاري بالنسبة للعملاء: يعتبر حفظ النفس من الضروريات الخمس التي دعا إليها الإسلام، لذلك بحث الإنسان منذ أن أنزله الله على هذه الأرض عن المسكن الآمن الذي يأوي به نفسه، وأهله و يدفع عنهم ، و عن نفسه شتى أنواع المخاطر التي تحقق به من كل جانب.

فالإسلام نظر إلى المسكن بأنه أحد أسباب السعادة في دار الدنيا حتى اعتبره الرسول الكريم - صلى الله عليه وسلم - من سعادة المرء كما ورد عن الإمام أحمد بن حنبل عن نافع بن عبد الحارث - رضي الله عنه - قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم : (من سعادة المرء الجار الصالح ، والمركب الهنيء ، والمسكن الواسع).⁴¹

لذلك يعتبر التمويل العقاري مهمًا بالنسبة للعملاء، لأن الإنسان بطبيعته يسعى إلى تحقيق الاستقرار، وبذلك يستطيع الفرد على تملك مسكنه، حيث إن تملك العقار للسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشء عن السكن العشوائي وإذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، سيبث الاستقرار والأمان في القطاع العائلي، وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي، كما أنه يلبي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها

⁴¹ الأدب المفرد، باب الجار الصالح، حديث رقم (116)، ص 47. (حديث مرفوع).

القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة ، لم يكن متطابقاً لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية .⁴²

ثانياً: أهمية التمويل العقاري بالنسبة للمصرف يعتبر التمويل المصدر الرئيسي لتحقيق إيرادات المصرف من خلال العوائد المحصلة لمقابلة المصروفات، وتحقيق فوائد لتعظيم الأرباح التي يتم توزيعها على المودعين وعلى المساهمين أصحاب رأس مال المصرف، هذا بالإضافة إلى أهمية بارزة بلا شك على التمويل كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية والاجتماعية.⁴³

ثالثاً: أهمية التمويل العقاري بالنسبة للاقتصاد القومي : يساهم التمويل في مقابلة الاحتياجات الحقيقية لمختلف نواحي النشاط الاقتصادي، وبما يعمل على دفع عجلة التنمية وسياسة الدول، ويساهم في خلق فرص عمل لحل مشكلة البطالة وزيادة النمو للدخل القومي.⁴⁴

وللتمويل العقاري وظيفة اقتصادية؛ فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة، وذلك بغية استثمار هذا المال، فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول عن طريق توفير فرص عمل متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، وكذلك يمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضاً من أجل الطلب المستقبلي⁴⁵

⁴² نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية .

⁴³ الملكاوي، محمد محمود (2009)، أسس التمويل المصرفي بين السيطرة والمخاطرة، المكتبة العصرية، مصر.

⁴⁴ الملكاوي، محمد محمود (2009)، أسس التمويل المصرفي بين السيطرة والمخاطرة، المكتبة العصرية، مصر، ص74 .

⁴⁵ نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير منشورة، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية

المبحث الثاني: خصائص التمويل العقاري ، وأطرافه

إن عقد التمويل العقاري في المصارف يعتبر بمثابة الأداة القانونية التي تنظم العلاقة القانونية بين طالب التمويل (العميل) وجهة التمويل (المؤسسة المالية التي تتولى التمويل) وأي طرف آخر يمكن أن يدخل في هذا الاتفاق كبائع العقار والمقاول الذي يتولى عملية البناء والترميم .
وعليه فانفاق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات والعمليات القانونية بخصائصه وطبيعته الخاصة .

خصائص التمويل العقاري

تختلف صور و أشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي:

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي

إن التمويل العقاري ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي، من خلال المؤسسات المخولة بمزاولة أنشطة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع وهو في حقيقته التطبيقية إئتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية، سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار ، أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقة غير مباشرة، أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن ، أما في الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر؛ فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً للطريقة و الشروط التي يتفقان عليها⁴⁶ وتتمثل فيما يلي :

⁴⁶ نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية.

- الشروط التي يتم الاتفاق عليها وقبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمانه .
 - مقدار المعجل من ثمن البيع الذي قدمه المشتري للبيع .
 - عدد وقيمة أقساط ثمن البيع وشروط الوفاء بها ،على أن تكون محددة لحين استيفائها بالكامل .
 - قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها .⁴⁷
- حيث إن الجهات المخول لها بممارسة نشاط التمويل العقاري تتمثل في :
- الشخص الاعتباري العام الذي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، والذي من المفترض أن يراعي عند مزاولته نشاطه البعد الاجتماعي.
 - شركات التمويل العقاري التي تنشأ لهذا الغرض عليها أن تتخذ شكل شركة مساهمة، ويجوز للبنوك المستقلة لدى البنك المركزي أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري شريطة الحصول على موافقة البنك المركزي عن ذلك.⁴⁸

ثانيا: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

- أي أن عقد التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة ، أي أن الزمن يكون عنصرا جوهريا في العقد، وهي إما ذات تنفيذ مستمر؛ كعقدي الإيجار والعمل، وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقود التوريد .⁴⁹

⁴⁷ حجاجي، صالح، (2015) التمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة، رسالة ماجستير منشوره، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر .

⁴⁸ الياقوت، عرار (2009) التمويل العقاري، رسالة ماجستير منشوره، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده ، كلية الحقوق، الجزائر .

⁴⁹ الياقوت، عرار (2009) التمويل العقاري، رسالة ماجستير منشوره، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده ، كلية الحقوق، الجزائر .

والتمويل العقاري يعتبر ائتماناً طويلاً الأجل (تصل مدة السداد إلى 20 سنة أو أكثر) لكن الزمن لا يتدخل في تحديد التزامات الأطراف، فمقدار الالتزام لكل طرف لا يتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد وإن كانت تؤثر على قيمة الأقساط.⁵⁰

ثالثاً: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي تعتمده للاستهلاك، وفي هذا الصدد هناك تصور شخصي يضيق من مفهوم مصطلح عقود الاستهلاك، وتصور موضوعي يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم، فعقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص إشباعاً لحاجاته الشخصية من الأموال والخدمات، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الخاصة، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص، وفقاً لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك، فإنه يجب أن نأخذ في الاعتبار أهداف المتعاقد، ومقاصده من إبرام العقد، لتحديد ما إذا كان العقد قد تم إشباعاً لحاجته الاستهلاكية الخاصة، أو العكس، كان ذلك لغايات مهنية بحتة.⁵¹

أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع فهي عقود يؤخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعلياً، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية لأطراف العقد، بل أيضاً فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ، فإن الشخص المهني ليس مجرداً تماماً من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه.⁵²

⁵⁰ حجابي، صالح، (2015) التمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة، رسالة ماجستير منشورة، جامعة الشهيد حمدة لخضر-الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر.

⁵¹ نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير منشورة، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية

⁵² المرجع السابق

إن عقد التمويل العقاري يعد واحداً من عقود الاستهلاك، وعليه فإنه يخضع لكافة القواعد

والإجراءات المعنية بحماية المستهلك وعلى وجه الخصوص مايلي: ⁵³

- التزام جهة التمويل بمنح المستفيد مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه نظرا لقلّة خبرته وضعف ملكته التجارية في مثل هذه العقود .
- اشتمال الإعلانات المتعلقة بعروض التمويل العقاري على كافة المعلومات والبيانات الأساسية .

- التزام جهة التمويل بتبصير المستفيد بالعقد وإعطائه المعلومات الكافية حول مختلف جوانب التمويل ومزاياه ومخاطره ، مع إيضاح شروط العقد وبيان مضمونه وجزاء مخالفاته.

رابعا : التمويل العقاري من عقود الإذعان

عرف السنهوري عقد الإذعان بأنه " العقد الذي يكون فيه القبول مجرد إذعان مما يمليه الموجب" ⁵⁴ كما عرفه محمد القري في بحثه بأنه "صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي بالعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة ويعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو أو رفضه دون أن يكون له أن يغير في العبارات الواردة فيه أو الشروط أو الأحكام التي يتضمنها، ولا أن يدخل في مجادلة أو مساومة على شروط مع الطرف المعد لهذا العقد" ⁵⁵.

يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة

بسلطة الشروط القاضية إزاء تفسير الشروط الغامضة أو الغلط أو إبطال التعسفية.

⁵³ حجاجي، صالح، (2015) لتمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة، رسالة ماجستير منشورة، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر.

⁵⁴ السنهوري، عبدالرزاق، نظرية العقد (منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998م) ص 279

⁵⁵ القري، محمد بن علي، عقود الإذعان، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة السعودية، العدد 14، الجزء الثالث، ص 308.

- الشروط الغامضة: يجب أن تكون إجراءات التمويل فيها واضحة و محددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوق التزاماته، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا، وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر، و من حق المستهلك أن تتاح له فرصة حقيقية ليحيط إحاطة كاملة بكل الشروط التي يتضمنها العقد.56

- الشروط التعسفية: فالممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفردا قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعديل، وهو عندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة فقط، فيصوغها حسب فإذا تضمن اتفاق التمويل العقاري بنودا اتضح أنها من قبيل الشروط، أهوائه ليجعل في البعض منها منفاذا لالتزاماته التعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط و أن يعفي الطرف المدعن منها، و ذلك وفقا لما تقضي به العدالة، ويقع باطلا كل اتفاق مع خلاف ذلك.57

أطراف التمويل العقاري

عملية التمويل العقاري ليست عملية فردية وإنما هناك عدة أطراف لها، حيث لا يمكن أن تتم بشكل صحيح دون وجود هذه الأطراف التي تتباين في مراكزها وحقوقها وواجباتها، وسيتم الحديث عن الطرفين الأساسيين في هذا العقد وهما :

1. الممول : وهو من يقوم بعملية تمويل المستفيد في شرائه للعقار، سواء كان جهة حكومية أو بنكا تجاريا أو شركة تجارية .
2. المستفيد هو الشخص الذي يستفيد من التمويل المقدم من الممول في شرائه عقاراً يخصه .

⁵⁶ نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير منشوره، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية.
⁵⁷ نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير منشوره، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية.

وفي مايلي تفاصيل الطرفين المذكورين :

أولاً : الممول: وتعريف الممول "الشخص المرخص له بمزاولة نشاط التمويل العقاري"⁵⁸

ويقسم تصنيف الممولين إلى ثلاثة أصناف رئيسية : جهات حكومية ،بنوك تجارية ،شركات تمويل.

1. جهات حكومية : قد يكون الممول جهة حكومية ذات شخصية اعتبارية عامة يدخل

التمويل العقاري ضمن أغراضها بناء على ما يحدده نظام التأسيس ، ومن أبرز مؤسسات

التمويل العقاري الحكومي في الأردن :

- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

- مؤسسة الإسكان العسكري

2. شركات التمويل العقاري : وهي "مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم

بممارسة نشاط التمويل العقاري إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال".⁵⁹

وتعتمد شركات التمويل العقاري على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية

أخرى ،على عكس البنوك التجارية التي تعتبر وسيطاً أولياً ، ومن أهم وسائل شركات

التمويل العقاري للحصول على الأموال ،إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل (السندات).⁶⁰

ومن أهم شركات التمويل العقاري في الأردن الشركة الأولى للتمويل .

3. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي : حيث تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم

بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة، والتمويل العقاري بصفة خاصة، حيث إن التمويل

العقاري له صور وصيغ متعددة تختلف في مابينها في مضمونها وآثارها ،وباختلاف هذه

⁵⁸ المغلوث ، عبدالله بن أحمد ،التمويل العقاري،(ملاك العربية ،الرياض، السعودية ،1429هـ) ،ص66
⁵⁹ القاضي، هشام محمد، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية (2012) ، (ص105)
⁶⁰ نجوى وهنده، عبيد،(2016)، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، رسالة ماجستير منشورة، جامعة العربي التبسي،تبسة،كلية العلوم الاقتصادية .

الصور وتعددتها يختلف الحكم فيما إذا كانت عملية التمويل العقاري تعد من ضمن أعمال البنك الأساسية التي لا تحتاج إلى ترخيص يخولها بالقيام بالتمويل العقاري أم لا .

وبالتالي فإننا ننظر إلى أمرين مهمين يؤثران في هذه المسألة:

أولاً: صورة التمويل التقليدي، حيث إنه بمجرد الترخيص بقيام بنك ما وتأسيسه فإن ذلك ترخيص له بمنح التمويل للعملاء تبعاً لتعليمات البنك المركزي، وبالتالي يقوم المصرف بمنح

القرض العقاري دون الحاجة للحصول على ترخيص أو إذن من البنك المركزي .⁶¹

ثانياً: صورة التمويل القائمة على امتلاك العقار بشكل كامل أو جزئي، حيث إنه في الأصل يحظر على البنوك التجارية أن تمتلك العقارات، حيث ينص قانون البنوك الأردني رقم (28) عام (2000) المعدل المادة (48):

أ - لا يجوز للبنك ان يمتلك عقارا إلا بما يحتاج إليه لإدارة أعماله أو لإسكان موظفيه وخدمتهم، ولا يحول ذلك دون تأجير جزء من عقاره بموافقة خطية مسبقة من البنك المركزي.
ب - يستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة ما يمتلكه البنك من عقارات سداد دين له، على أن يتخلص من هذا التملك خلال سنتين من تاريخ اكتسابه الملكية، وللبنك المركزي في حالات خاصة أن يمدد تلك المدة لسنتين متتاليتين حداً أقصى .⁶²

أما بالنسبة للمصارف الإسلامية حيث إن طبيعة التمويل فيها يبتعد عن عمليات التمويل التقليدي القائم على الفوائد الربوية، فقد نص قانون البنوك على السماح للمصارف الإسلامية بتملك العقارات بغرض تمويلها، حيث إن نص المادة (54) د من قانون البنوك "يجوز للبنك الإسلامي تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة وبيعها واستثمارها وتأجيرها واستئجارها بما في ذلك سلتصاح الأراضي المملوكة والمستأجرة واعدادها للزراعة والصناعة

⁶¹ المطبيري، فواز بن خلف (2011)، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري دراسة تأصيلية مقارنة، أطروحة دكتوراة منشورة، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، كلية العلوم الأمنية، الرياض .
⁶² قانون البنوك الاردني رقم (28) عام (2000) مادة رقم (48) .

والسياحة والإسكان، وذلك دون الحاجة لاستصدار أي موافقة يتطلبها قانون مصرف

الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة النافذة المفعول⁶³

وبالتالي فإنه في ضوء ذلك تعد عملية التمويل العقاري بكافة صورها من أعمال البنوك

المرتبطة بقيامه وتأسيسه .

⁶³ قانون البنوك الاردني رقم (28) عام (2000) مادة رقم (54)

المبحث الثالث : محددات حجم التمويل العقاري

يمكن ذكر المحددات التي تؤثر على حجم التمويل العقاري في السوق العقاري في متغيرين أساسيين: المتغير الأول كمية الطلب الفعال على الوحدات السكنية والأراضي ، والمتغير الثاني المعروف من الوحدات السكنية والأراضي ، وكل متغير من هذين المتغيرين يؤثر فيه مجموعة من المتغيرات.

أولاً : محددات الطلب على التمويل العقاري

يعد السكن من الأمور الأساسية التي ينبغي توافرها لأي فرد في المجتمع ، وباعتبار الطلب على المساكن ضرورة ملحة فإنه يعد من أشكال الطلب الغير مرن، وبالتالي فإن زيادة الطلب على المساكن باعتباره حاجة أساسية فإنه لا بد من توفير التمويل الكافي للحصول على المسكن، ومن هنا فإن الطلب على التمويل الإسكاني يتأثر بشكل رئيسي بالطلب على المساكن والذي بدوره يتأثر بمجموعة من العوامل منها⁶⁴ :

أولاً: العوامل الديموغرافية

من أهم هذه العوامل :

- نسبة النمو السكاني: حيث تعتبر معدلات النمو السكاني في الأردن من المعدلات المرتفعة على مستوى العالم، وبالتالي فإنه مع زيادة معدلات النمو السكاني فإنه من المتوقع زيادة الحاجة للمساكن ، وبالتالي زيادة الطلب على القروض العقارية، حيث يبلغ معدل النمو السكاني في الأردن (2.6%) عام 2017.⁶⁵

⁶⁴ الدبعي، سلطان سالم(2005)، تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان.
⁶⁵ الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للمساكن، 2017.

- الهجرة القسرية والطارئة: وهي الهجرات الطارئة ، التي تأتي نتيجة الحروب والكوارث ، وفي الآونة الأخيرة تعرض الأردن إلى أزمة في المساكن نتيجة الظروف الاقتصادية في الدول المجاورة والحروب ، ونتيجة تدفق أعداد هائلة من اللاجئين السوريين إلى الأردن ، وقد أثر ذلك على أسعار العقارات وقيمة الإيجارات الشهرية للمنازل والشقق ، مما أدى إلى وجود فجوة بين سعر المسكن والمقدرة المالية للأسرة الأردنية لشراء شقة ،⁶⁶ وبالتالي زيادة الطلب على القروض العقارية، حيث لجأت الأسر الأردنية إلى مؤسسات التمويل العقاري للحصول على التمويل اللازم لشراء شقة وبيت للسكن .

- التركيب العمري للسكان :يؤثر التركيب العمري للسكان على الطلب على المساكن، حيث إن الفئة العمرية من (15-65) تساهم في تشكل الأسر الحديثة وزيادة عدد السكان، من خلال ارتفاع معدلات الزواج والإنجاب لهذه الفئة ،⁶⁷ حيث بلغت نسبة سكان الأردن من هذه الفئة عام 2017 (62%) من مجموع السكان .⁶⁸

ثانياً: العوامل الاقتصادية

إن المستوى الاقتصادي للدولة يعكس مستوى الرفاهية التي يعيشها المواطنون ، وتحسن القدرة الشرائية للحصول على الخدمات والسلع الأساسية منها، والمتمثلة في السكن ،ومن أهم العوامل الاقتصادية التي تتناولها الدراسة :

أ .متوسط دخل الأسرة : حيث يقاس متوسط دخل الأسرة الحقيقي بالمعادلة التالية :

$$\text{متوسط دخل الأسرة الحقيقي} = \frac{\text{متوسط دخل الأسرة الاسمي}}{\text{الرقم القياسي لتكاليف المعيشة}}$$

⁶⁶ الباحثة : ألكساندرا فرانسيس، مركز كارنيغي للشرق الأوسط، أزمة اللاجئين في الأردن، 2015/9

<https://carnegie-mec.org/2015/09/21/ar-pub-61296>

⁶⁷ العلمي والدبعي (2008)، العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن ،مجلة البلقاء للبحوث والدراسات ،المجلد 12 العدد 2.

⁶⁸ الأردن ، الإحصاءات العامة .

حيث يعكس هذا المؤشر القوة الشرائية الحقيقية لوحدة النقد المنفقة على السلع والخدمات ، حيث إن متوسط دخل الأسرة الحقيقي له دور كبير ، وأثر في الطلب على التمويل العقاري ، ويعد ركيزة مهمة تعتمد عليها مؤسسات التمويل عند منح التمويل العقاري .⁶⁹

حيث بلغت قيمة هذا المؤشر عام (2017) مبلغ (11241) ديناراً مقارنة ب (6220) ديناراً للعام (2007) اي بمعدل نمو (%) ، غير أن هذه الزيادة لاتعني ارتفاعاً في الدخل الحقيقي المعبر عن إنعاش الطلب في الاقتصاد الوطني وإنما جزء من هذه الزيادة معبر عنه بصورة ارتفاع في مستوى الأسعار الذي يستند نسبة من الزيادة المتحققة في دخل الأسرة .⁷⁰

ب . المستوى العام للأسعار : يقيس المستوى العام للأسعار سلة ثابتة من السلع والخدمات التي تستهلكها الأسر في المملكة ، حيث بلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك لجميع المواد عام (2017)، (119) بارتفاع نسبته (42%) عن العام (2007) حيث بلغ تقريباً (84)، وبلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك عام (2015) تقريباً (121) بارتفاع نسبته (43.9%) عن العام 2006 حيث بلغ تقريباً (84) .⁷¹

إن ارتفاع الأسعار بشكل عام وأسعار مواد البناء المستخدمة في الإنتاج السكني بشكل خاص مثل الحديد والإسمنت والخشب، تعد من العوامل الرئيسية التي تؤثر على طلب الأسر على المساكن ، حيث إنه كلما ارتفعت أسعار مواد البناء أدى إلى ارتفاع أسعار المساكن من شقق وبيوت، وبالتالي انخفاض الطلب الفعلي عليها، ومن الجدير بالذكر أن المسكن من السلع الضرورية وبالتالي فإن تأثيره بالسعر لن يكون كتأثير السلع الأخرى، أي إن الطلب على المساكن هو طلب

⁶⁹ كليون ،نفين (2009)، أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن ، أطروحة دكتوراه غير منشورة ،الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.

⁷⁰ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، الأردن ، تقييم الأداء 2017 .
⁷¹ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، الأردن، تقييم الأداء 2017 .

غير مرن نسبياً، أي إنه لن يقل بصورة مطلقة نتيجة لارتفاع الأسعار لعدم وجود بديل أساسي

عنه.72

كما أن ارتفاع المستوى العام لجميع السلع والخدمات يضعف من القدرة الشرائية للأسر، ويحد من إمكانية الادخار لغايات الحصول على المساكن، حيث إنه من شروط التمويل لمؤسسات التمويل نسبة تمويل 80% من قيمة العقار المراد شراؤه من قبل العميل، لذلك فإن المدخرات الذاتية ضرورية، حيث تشكل الدفعة الأولى من قيمة السكن، ونتيجة لارتفاع الأسعار الناتج عن التضخم فإن الإنفاق الاستهلاكي النقدي سيرفع على حساب المدخرات، مما يحد من إمكانية الأسر في الحصول على المنازل.⁷³

ويمكن النظر إلى ارتفاع أسعار العقار من ناحية أخرى، حيث من الممكن أن يكون له أثر إيجابي على الطلب على التمويل العقاري، حيث إن العقار هو أفضل استثمار على المدى البعيد، ويعتبر استثماراً آمناً، حيث إن زيادة أسعار العقارات تدفع المستثمرين لشراء الشقق لتحقيق الربح في المدى البعيد دون مخاطر، فندما ترتفع الأسعار قد يؤدي ذلك إلى تنامي التوقعات لزيادات أخرى في المستقبل، وقد تنشأ عدوى توقعات زيادة الأسعار فيؤدي ذلك إلى حدوث الزيادات واستمرارها.⁷⁴

ثانياً: محددات العرض على التمويل العقاري

يعبر مفهوم عرض الإسكان عن عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في وقت ما⁷⁵

⁷² الخانجي، ابراهيم (2000)، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، غير منشوره، جامعة ال البيت
⁷³ العلمي والديبي (2008)، العوالم المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن، مجلة البقاء للبحوث والدراسات، المجلد 12 العدد 2.

⁷⁴ بيبي، بيتان، جنسون، مارتين، روبرت، ماثيو، أسباب الأزمة المالية، دراسات اقتصادية إسلامية، المجلد 15 العدد 2 صفحة 15 ترجمة محمود احمد مهدي .

⁷⁵ Hal Varian, *Intermediate Microeconomics: A Modern Approach*, 3rd edition, ww .Norton CO.NewYork 1993,p6

وقد عرفت دائرة الإحصاءات العامة الأردنية المساكن " بأنه جزء من مبنى أو مبنى بأكمله له جدران وسقف ويتكون من غرفة أو أكثر مع منافعها، وله باب مستقل عن المساكن الأخرى أعد لسكن أسرة واحدة أو أكثر⁷⁶

وهناك محددات تؤثر على عرض الإسكان فقد يزيد أو يقل عرض الإسكان تبعاً لهذه المحددات وفيما يلي أهم المحددات التي تؤثر على التمويل العقاري :

أولاً: أسعار مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية

وتشمل أسعار الأراضي، وأسعار مواد البناء، فكلما ارتفعت أسعار الأراضي ارتفعت معها أسعار مواد البناء؛ وبالتالي انخفاض المعروض من الوحدات السكنية.⁷⁷

حيث بلغ معدل سعر المتر المربع السكني في بعض مناطق مدينة عمان حوالي (1200) دينار عام (2017)، وبلغ الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية في الأردن عام 2017 (120) بارتفاع بلغ (4.8%) عن عام 2007 والذي بلغ (81)، ويعود السبب في ارتفاع أسعار الأصول العقارية عام 2017 إلى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بنسبة (5.7%) مقارنة مع عام 2007.⁷⁸

ثانياً: حجم المساحات المخصصة للبناء

يشير مفهوم الأراضي المخصصة للبناء، أو الأراضي الملائمة للسكن إلى وجود أرض تتوفر فيها البنية التحتية، وتتوفر فيها الخدمات الأساسية، حيث إن تفاوت الخدمات المتوفرة يؤدي إلى التفاوت في أسعار الأراضي والمساحات المخصصة للبناء.⁷⁹

⁷⁶ دائرة الإحصاءات العامة، الأردن.

⁷⁷ راهي، محمد عالي (2015)، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الكوفة، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، انظر ص 189 .

⁷⁸ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016)، قطاع الإسكان الأردني الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2004-2015)، مديرية السياسات، إدارة السياسات الإسكانية، انظر ص 13+15. نشرات البنك المركزي الأردني .

⁷⁹ الدبعي، سلطان سالم (2005)، تطوير استراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ص161.

وتتفق الحكومة على البنية التحتية وذلك لتوفير مساحات أكبر مخصصة للبناء وتطوير الأراضي لغايات السكن ، ففي عام 2015 بلغ نصيب الفرد من الإنفاق على خدمات البنية التحتية (47.8) ديناراً سنوياً ،منخفضاً بنسبة (29.8%) مقارنة مع عام 2008 حيث بلغ نصيب الفرد من الإنفاق على خدمات البنية التحتية (68.1) ديناراً سنوياً .⁸⁰

فعندما يقل الإنفاق على البنية التحتية يؤدي ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي التي تتوفر فيها الخدمات والبنية التحتية المناسبة للسكن ، وتركيز البنية التحتية وتطويرها في منطقة ما يؤدي إلى زيادة أسعار الأراضي المجاورة لها .⁸¹

ثالثاً: إجراءات الحصول على التراخيص اللازمة للبناء

إن تعقيد الإجراءات والمعاملات اللازمة للبناء تعد معوقاً أساسياً للمستثمرين عند إقامة المشاريع السكنية، حيث أن هناك عدد كبيراً من الأوراق والوثائق المطلوبة لتقديم التراخيص اللازمة، وبعد تقديم الخدمة يحتاج المستثمر للخوض في إجراءات أخرى طويلة للحصول على الموافقة على الترخيص، وبعد الحصول على الموافقة هناك رسوم لابد أن يقوم بدفعها مقدم الخدمة، حيث تحتاج هذه الإجراءات إلى 60 يوماً تقريباً .⁸²

حيث تمر المعاملة المقدمة من قبل المستثمر إلى دوائر خاصة حكومية مختلفة وهي على الترتيب:

-مكتب هندسي : للحصول على مخطط هندسي للعقار المراد بناؤه .

-تقابة المهندسين : لتدقيق وإجازة المخططات المقدمة من قبل المكتب الهندسي .

-الأمن الم : تدقيق وإجازة المخططات حسب كودة الأمان .

-الدفاع المدني :دراسة المخططات الهندسية للمباني في إدارة الوقاية والحماية الذاتية .

⁸⁰ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، المرجع السابق ص 17 + تقارير وزارة التخطيط والتعاون الدولي.
⁸¹ الخانجي، إبراهيم مروان(2000)، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن ، رسالة ماجستير غير منشورة ،جامعة آل البيت ،كلية الاقتصاد والعلوم الادارية ص 95.
⁸² أمانة عمان الكبرى ، الدليل الاجرائي لرخص المباني .

-أمانة عمان : إصدار رخصة الإنشاءات وتصريح الحفر .

-نقابة المهندسين : تعود المعاملة مرة لنقابة المهندسين للكشف على المشروع والتأكد من مطابقة المواصفات حسب الأصول.

-الدفاع المدني : يتم الكشف على المشروع من قبل الدفاع المدني للحصول على إذن أشغال .

-أمانة عمان : تقوم أمانة عمان بإصدار إذن الأشغال بعد التأكد من كامل الإجراءات السابقة.⁸³
وعلى الرغم من هذه القوانين والإجراءات إلا أن الحكومة الأردنية حرصت على تحسين أداء قطاع الإسكان لتخفيف عبء ارتفاع المساكن على المواطنين حيث اتخذت الحكومة عام 2015 مجموعة من القرارات من أبرزها :⁸⁴

1. إعفاء العقارات لغايات السكن من رسوم التسجيل وتوابعها على أن لا تزيد المساحة عن (150م²) وإذا زادت عن ذلك تخضع المساحة الزائدة إلى رسوم التسجيل المخفضة ولغاية (180م²) وإذا زادت المساحة عن (180م²) فإن كامل مساحة الشقة أو المسكن المنفرد تخضع لرسوم التسجيل .

2. وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم 248 تاريخ 2016/06/22 تقرر تخفيض الرسوم على الأراضي الخلاء والأراضي التي لا يوجد عليها بنية مفروزة على النحو التالي واعتباراً من 2016/06/23 :

. تخفيض رسوم البيع بنسبة 50% بحيث يصبح 2.5% بدلا من 5% .

. تخفيض ضريبة بيع العقار بنسبة 50% بحيث يصبح 2% بدلا من 4% .

وعملت الحكومة على وقف العمل على قرار الإعفاء السابق بتاريخ 2016/7/26 وأشارت إلى أن قرار إعفاء رسوم نقل ملكية العقار بنسبة 50% بهدف تحفيز القطاع العقاري لم يحقق

⁸³ المرجع السابق

⁸⁴ موقع دائرة الأراضي والمساحة <https://www.dls.gov.jo/ar/Pages/default.aspx>

الغاية في الشهر الأول من تنفيذ القرار ، وأشارت إلى أن النشاط العقاري تراجع بنسبة 9% في فترة تطبيق القرار مقارنة بنفس الفترة عام 2015 .

المبحث الرابع: تجربة المصارف الأردنية في التمويل العقاري

تميزت السياسة الإسكانية في الأردن بالتكامل مع استراتيجيات التطور الاقتصادي للمملكة بهدف توفير المسكن الآمن لكافة شرائح المجتمع ، وحرصا من الحكومة الأردنية على تلبية الطلب المتزايد على المساكن بما يتناسب مع مستوى الدخل والظروف المعيشية جاء تدخل الحكومة في مجال الإسكان عبر تدخلات شكلت الإطار العام للسياسة الإسكانية في الأردن.⁸⁵

كانت بداية التدخل الحكومي المباشر بالسياسة الإسكانية في العام 1965 بإنشاء مؤسسة الإسكان، والتي عملت على بناء الشقق والوحدات السكنية في المراكز الحضرية ومناطق الريف الأردنية، وقامت بإنشاء مشاريع توطين البدو ومشاريع السكن الوظيفي وتقديم التمويل بشروط سداد مدعومة للمستفيدين من مشاريعها، خاصة وأن غالبية المستفيدين هم من موظفي الحكومة ذوي الدخل المحدود.⁸⁶

في عام 1969 م ويهدف تزويد منتسبي القوات المسلحة الأردنية بالمساكن تم إنشاء مؤسسة الإسكان العسكري، حيث تطور هدف المؤسسة إلى تقديم القروض السكنية بغرض البناء، كما تم في عام 1968 إنشاء المنظمة التعاونية الأردنية بهدف مأسسة عمل الجمعيات التعاونية، والتي عملت على إنشاء المشاريع الإسكانية لمنتسبيها.⁸⁷

وفي عام 1973 تم تأسيس بنك الإسكان لتمويل إنشاء المشاريع الإسكانية وتقديم القروض السكنية لغايات تشييد المباني وصناعة البناء وصيانة المساكن ضمن امتيازات حكومية خاصة مكنته من

⁸⁵ الدبعي، سلطان سالم، (2005) "تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، اطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ، عمان .

⁸⁶ مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>

⁸⁷ مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>

تقديم قروض سكنية للفئات المستهدفة بنسبة فوائد أقل من البنوك التجارية. أدى ذلك إلى إجماع

البنوك التجارية عن ممارسة نشاط الإقراض العقاري.⁸⁸

في بداية الثمانينات تم إنشاء عدد من مؤسسات تمويل التطوير العقاري لتعمل على نشاط الادخار والإقراض من أجل السكن وتقديم الخدمات المصرفية ، كما تم إنشاء عدد من صناديق الادخار الوظيفية لتمويل السكن مثل صندوق الضمان الاجتماعي وصندوق إسكان المعلمين وصناديق الجامعات وغيرها .

وفي عام 1980 قامت الحكومه بإنشاء دائرة التطوير الحضري، وذلك عبر سياسة التحسين والتطوير ، لتنفيذ مشاريع تحسين وتطوير الأحياء المتدنية الخدمات والعشوائية، وتوفير الخدمات الاجتماعية لها .⁸⁹

وتعد المصارف الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي، وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في شكل قروض، وللتطوير دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، في الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاج إليها الفرد، ومن خلال البنوك المختصة في التمويل العقاري تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري بمنح قروض عقارية للمساهمة في حل مشكلة السكن التي أصبحت من أهم الأمور التي تشغل الدولة.⁹⁰

وفي هذا المبحث نستعرض أهم البنوك الإسلامية والبنوك التجارية التي تساهم في حل مشكلة السكن ودفع عجلة الاقتصاد نحو التقدم والرقي .

⁸⁸ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>

⁸⁹ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>

⁹⁰ كلبونه،نفين يوسف(2009) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، اطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية،الأردن .

أولاً: بنك الإسكان للتجارة والتمويل

نبذة عن البنك

يعتبر بنك الإسكان للتجارة والتمويل من أهم المؤسسات المصرفية التي ساهمت في تقديم التمويل الإسكاني والعقاري بنسبة عالية، حيث تأسس بنك الإسكان عام 1973 م كشركة مساهمة عامة محدودة أردنية، وقد بدأ البنك عمله كبنك متخصص في مجال التمويل الإسكاني برأس مال قدره نصف مليون دينار، وبعد مرور 24 عاما على تأسيسه بدأت مرحلة عمل جديدة في مسيرة البنك عندما تحول إلى بنك تجاري شامل عام 1977، وتم زيادة رأس مال أكثر من مرة حيث أصبح رأس ماله في عام 2017 مبلغ 315 مليون دينار أردني.⁹¹

حيث كان الهدف من إنشائه هو المساهمة في حل المشكلة السكنية، ودعم تطوير الحركة العمرانية عن طريق تقديم التمويل اللازم لذلك، وتأسس البنك كمصرف متخصص في الإقراض الإسكاني والعقاري بموجب قانون خاص، حيث يقدم القروض السكنية لذوي الدخل المتدني والمتوسط بموجب اتفاقية مع الحكومة بسعر فائدة مدعوم، ويقل عن أسعار الفائدة في المؤسسات المصرفية الأخرى مما جعله متصدرا في نشاط التمويل الإسكاني طوال الفترة التي تسبق تحوله إلى بنك تجاري.⁹²

وقد أثر قانون إلغاء قانون بنك الإسكان على المستفيدين من مشاريع مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري، حيث كان عددا كبيرا منهم تعامل مع البنك وحصل على قروض بأسعار فائدة

⁹¹ <https://www.hbtf.com/ar/AboutUs> بنك الإسكان للتجارة والتمويل

⁹² الخانجي، ابراهيم (2000)، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت

مخفضة، وقد أدى إلغاء القانون إلى نقصان عدد المتعاملين وأغلبهم من فئة ذوي الدخل المتدني،

مما أدى إلى استفادة ذوي الدخل المرتفع من مشاريع المؤسسة بنسبة أكثر من السابق .⁹³

إنجازات بنك الإسكان في مجال التمويل الإسكاني

على الرغم من التحول الكبير لبنك الإسكان ولنتهاء عهده كمصرف متخصص في الإقراض

الإسكاني والعقاري ، فلا بد من التعرف على أهم إنجازات المصرف في التمويل العقاري للفترة

(2017-2007)

جدول رقم (1): رصيد القروض العقارية التي منحها بنك الإسكان للفترة (2017-2007)⁹⁴

432,516,298	2007
462,345,941	2008
490,425,933	2009
517,958,551	2010
535,474,044	2011
663,785,699	2012
762,596,840	2013
903,674,195	2014
1,003,871,813	2015
1,135,348,105	2016
1,205,968,385	2017

⁹³ الخانجي، ابراهيم (2000) ، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت

⁹⁴ المصدر: بنك الإسكان ، التقرير السنوي ، أعداد مختلفة (2017-2007)

وتوفيت هذه القروض لغايات إنشاء وإكمال وتوسيع المباني السكنية بالإضافة إلى شراء الأرض السكنية ، والوحدات السكنية وصيانتها .

وتجدر الإشارة إلى أن السياسة الإقراضية لبنك الإسكان اعتمدت على التركيز على دخل المقترض وقدرته على التسديد أكثر من اعتمادها على الضمانات العقارية، ويقدم البنك امتيازات للعملاء الراغبين بالحصول على التمويل العقاري؛ مما يساهم في تسهيل منح التمويل العقاري ودعم قطاع الإسكان في الأردن، وزيادة حجم التمويل العقاري الممنوح، ومن أهم الامتيازات التي يقدمها البنك للعملاء نسبة تمويل تصل إلى 40% من القيمة التقديرية للعقار ، وكذلك فترة سداد تصل إلى 25 سنة، وفترة سماح تصل لغاية 24 شهر في حال كان التمويل لغايات البناء ، و6 شهور في حال كان التمويل لغايات شراء شقة .⁹⁵

ثانياً: البنك الإسلامي الأردني

نبذة عن البنك

تأسس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار ، (كشركة مساهمة عامة محدودة) سنة 1978 لممارسة الأعمال التمويلية والمصرفية والاستثمارية طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، بموجب القانون الخاص بالبنك الإسلامي الأردني رقم (13) لسنة 1978م ، وتم إلغاء القانون المذكور ، واستعيض عنه بفصل خاص بالبنوك الإسلامية ضمن قانون البنوك رقم (28) لسنة 2000م وأصبح ساري المفعول اعتباراً من تاريخ 2000/8/2م.⁹⁶

⁹⁵ التقارير السنوية لبنك الإسكان <https://www.hbtf.com/ar/AboutUs>
⁹⁶ التقرير السنوي لبنك الإسلامي <https://www.jordanislamicbank.com>

وباشر البنك أعماله في عام 1979م بهدف تغطية الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية في ميدان الخدمات المصرفية وأعمال التمويل والاستثمار وفق أحكام الشريعة الإسلامية من خلال أدوات تمويلية واستثمارية خاصة، ويقوم البنك باستخدام هذه الأدوات في القيام بالاستثمار والتمويل في مختلف القطاعات.⁹⁷

ويتميز البنك الإسلامي عن المصارف التجارية الأخرى بأن له الحق في ممارسة إنشاء وبيع وشراء العقارات والمباني والمساكن على اختلاف أنواعها ، مما أتاح له ممارسة دور مزدوج في النشاط الإسكاني ،فهو من جهة مؤسسة تمويلية تقوم بتمويل العقارات والمساكن ، ومن جهة ثانية مؤسسة تمارس نشاط تطوير وإِشاء وتجارة العقارات على مختلف أنواعها .⁹⁸

إنجازات البنك الإسلامي في مجال التمويل العقاري :

يلعب البنك الإسلامي الأردني دورا هاما في مجال التمويل العقاري حيث تشير البيانات الإحصائية الى أهمية هذا الدور ويمثل الجدول رقم (2) رصيد التسهيلات الائتمانية المقدم للقطاع العقاري في البنك الإسلامي الأردني للفترة (2007-2017) ، وبذلك يحتل البنك الإسلامي المرتبة الثانية بالتمويل العقاري في الأردن بعد بنك الإسكان .⁹⁹

⁹⁷ تقرير مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني 1979م ، العدد الأول .
⁹⁸ الرشاوين،حسن محمد(2011)"دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع الإسكان في الأردن،رسالة ماجستير، جامعة آل البيت
⁹⁹ تقارير سنوية مختلفة من عام (2007-2017)

الجدول رقم (2) رصيد القروض العقارية التي منحها البنك الاسلامي الأردني للفترة (2007-
(2017) (مليون دينار)

السنة	حجم القروض
2007	210,100,000
2008	274,200,00
2009	357,600,00
2010	219,000,00
2011	222,500,00
2012	545,500,000
2013	637,800,000
2014	745,800,000
2015	869,000,00
2016	970,900,000
2017	1.100,00,000

ثالثا : البنك الأردني الكويتي

نبذة عن البنك

تأسس البنك الأردني الكويتي 1976/10/25 كشركة مساهمة عامة، برأس مال مصرح به قيمته خمسة ملايين دينار أردني، فكان خير شاهد على اهتمام المستثمرين العرب بالاستثمار في الأردن، والنجاح بتأسيس وتطوير المشروعات الاقتصادية المشتركة، وبإشراف البنك الأردني الكويتي مزاوله الأعمال المصرفية في أواخر شهر آب 1977 في أول فرع له بجبل عمان.¹⁰⁰

¹⁰⁰ البنك الأردني الكويتي <https://www.jkb.com>

إنجازات البنك الأردني الكويتي في مجال التمويل العقاري

يقدم البنك الأردني الكويتي منتج القروض العقارية لعملائه، حيث شمل هذا المنتج شريحة واسعة من المجتمع، حيث يتم منح التمويل العقاري لجميع قطاعات تحويل الرواتب العامة والخاصة، وكذلك يتم منح أصحاب العمل الخاص والمهنيين والمدراء التنفيذيين للشركات غير المعتمدة، وكذلك منح المغتربين والوافدين و عدم التركيز في شريحة معينة والتوسع في منح مختلف الشرائح بشروط مناسبة ومتقاربة تخدم العملاء، وبالتالي تزداد شريحة المنح للبنك، حيث تم منح القروض لمدة تصل إلى 30 عاماً ونسبة تمويل تصل إلى 100%¹⁰¹

الجدول رقم (3) رصيد قروض الإسكان لدى البنك الأردني الكويتي من عام (2007-2017)

(مليون دينار)¹⁰²

السنة	رصيد القروض
2007	32,897,397
2008	69,639,880
2009	143,883,255
2010	169,714,175
2011	162,746,831
2012	167,413,652
2013	176,037,893
2014	145,443,870
2015	171,776,740
2016	196,452,307
2017	222,533,778

نلاحظ من الجدول أعلاه ارتفاع رصيد القروض العقارية في البنك الاردني الكويتي حيث كان رصيد القروض العقارية في عام 2007 مبلغ 32,897,397 دينار وارتفع الى

¹⁰¹ البنك الأردني الكويتي <https://www.jkb.com>

¹⁰² بنك القاهرة عمان، تقارير سنوية مختلفة (2017-2007) <http://www.cab.jo>

222,533,778 عام 2017 بحيث تصبح نسبة الزيادة في رصيد القروض العقارية اكثر من 100% خلال العشرة أعوام الأخيرة ، وهذا يدل على تقدم البنك في المنح وتطور سياسة المنح المقدمة للعملاء.

خامسا: البنك العربي الإسلامي الدولي

نبذة عن البنك

انطلاقاً من الآية الفيصل بين الحلال والحرام (وأحل الله البيع وحرم الربا) ¹⁰³، و إيماناً برسالة الإسلام السامية في الاقتصاد المبنية على العدالة والمشاركة، وبكفاءة مصرفية تجارية واستثمارية ومالية، مدعومة بخبرات مصرفية متميزة، بدأ البنك العربي الإسلامي الدولي ممارسة أعماله المصرفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في الثاني عشر من شوال عام 1418 هجرية، الموافق للتاسع من شباط عام 1998 ميلادية، واليوم يعد البنك العربي الإسلامي الدولي واحداً من أبرز المؤسسات المصرفية الإسلامية في الأردن والمنطقة. ¹⁰⁴

وقد تأسس البنك العربي الإسلامي الدولي كشركة مساهمة عامة بمقتضى قانون الشركات لسنة 1989 و سجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (327) بتاريخ 1997/3/30 .

إنجازات البنك العربي الإسلامي في مجال التمويل العقاري ¹⁰⁵

يعد البنك العربي الإسلامي من أهم وأبرز البنوك الإسلامية في الأردن، حيث يقدم خدمات تمويل لعملائه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وكما يقدم التمويل العقاري لعملائه سواء لشراء شقه

¹⁰³ سورة البقرة، آية 275

¹⁰⁴ البنك العربي الإسلامي الدولي [/https://www.iibank.com.jo](https://www.iibank.com.jo)

¹⁰⁵ البنك العربي الإسلامي الدولي [/https://www.iibank.com.jo](https://www.iibank.com.jo)

جاهزة أو منزل أو البناء على قطعة أرض يملكها العميل أو استصلاح منزله كل هذه الخيارات يقدمها البنك وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، ويمثل الجدول رقم (4) رصيد القروض العقارية لدى البنك العربي الإسلامي¹⁰⁶.

والجدول رقم (4) رصيد القروض العقارية لدى البنك العربي الإسلامي من عام (2007-2017)

(مليون دينار)

السنة	رصيد القروض
2007	51,637,499
2008	44,618,834
2009	41,498,142
2010	41,899,986
2011	54,144,494
2012	58,979,506
2013	64,614,898
2014	71,962,692
2015	89,796,055
2016	118,443,940
2017	14,3998,279

¹⁰⁶ البنك العربي الإسلامي ، التقارير السنوية لأعوام مختلفة (2007-2017)

الأدوات التمويلية لقطاع العقارات والإسكان في البنك العربي الإسلامي الدولي

تستخدم المصارف الإسلامية الأردنية الأدوات التمويلية نفسها، حيث لا تختلف آلية التمويل في البنك العربي الإسلامي عن آلية التمويل في البنك الإسلامي الأردني، لكن تختلف المزايا التي يقدمها كل مصرف لعملائه، حيث قسم البنك العربي الإسلامي أدوات التمويل العقاري كالتالي :

1. تمويل المنازل : يقدم البنك العربي الإسلامي الفرصة لتملك الشقق والعقارات السكنية

بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك للمدد الطويلة أو المرابحة للأمر بالشراء للمدد القصيرة.

ومن مزايا تمويل المنازل في البنك العربي بأن التمويل قد يصل إلى 100% من قيمة العقار ، ومنح العملاء تمويلًا لشراء منازل يصل إلى مبلغ 250 ألف دينار، ومدة سداد تصل إلى 25 سنة، وكذلك تمويل دون الحاجة إلى كفلاء في أغلب الحالات .

2. تمويل الأراضي : يقدم البنك العربي الإسلامي الفرصة لتملك أراض سكنية بصيغة الإجارة

المنتهية بالتمليك.

ومن مزايا تمويل الأراضي في البنك العربي الإسلامي مدة سداد تصل إلى 10 سنوات، ونسبة تمويل تصل إلى 100% من قيمة الأرض التي يرغب العميل بشرائها ، وتمويل يصل إلى 250 الف دينار .

3. تمويل مواد البناء : يقدم البنك الفرصة لإتمام أعمال البناء والتشطيبات لمساكن الأفراد

العاملين في المملكة وأصحاب المهن الحرة بصيغة المرابحة.

ومن مزايا تمويل مواد البناء في البنك العربي الإسلامي ، تمويل يصل إلى 100 ألف دينار ، ومدة سداد مرنة تصل إلى 8 سنوات وكذلك تمويل يصل إلى 100% من قيمة مواد البناء المطلوبة من قبل العميل .¹⁰⁷

¹⁰⁷ البنك العربي الإسلامي ، <https://iiabank.com.jo>

الفصل الثالث : التمويل العقاري المصرفي (تقييم فقهي)

وسيتيم من خلال هذا الفصل دراسة مفهوم العقار وتمويله في الاقتصاد الإسلامي ، وذلك من خلال المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فيهتم بالتأصيل الفقهي للعقارات وتمويلها ، وضوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي ، ويهتم المبحث الثالث بأساليب التمويل العقاري للمؤسسات التقليدية وتقييمها الفقهي ، أما المبحث الرابع فمن خلاله سيتم دراسة أساليب التمويل العقاري للمؤسسات الإسلامية وتقييمها الفقهي .

المبحث الأول : مفهوم العقار وتمويله في الاقتصاد الإسلامي

تعريف التمويل في اللغة

تمُّوْلٌ وِتْمَالٌ إذا صارَ ذا مالٍ، وتموله مثله و مَـوْلٌ وله غيره، وفي الحديث الشريف قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : (خذ ما جاءك منه هذا المال وأنت غير مشرف عليه فخذهُ وتموله)⁽¹⁰⁸⁾⁽¹⁰⁹⁾.
دلالة الحديث : أي جعله لك مالاً . وموله: قدم له ما يحتاج إليه من مال، يقال : مَـوَّل فلاناً ، ومول العمل: تمول نما ماله⁽¹¹⁰⁾ .

تعريف التمويل اصطلاحاً : من خلال التعريف اتضح أن معنى التمويل إعطاء المال بأي وجه من الوجوه وعرف الفقهاء المال بالآتي:

فقد عرف الحنفية المال بأنه "" اسم لما هو مخلوق لإقامة مصالحنا به، ولكن باعتبار صفة التمويل والتمويل صيانته الشيء وادخاره لوقت الحاجة." أو هو "ما يميل إليه الطبع، ويمكن ادخاره لوقت الحاجة".⁽¹¹¹⁾

¹⁰⁸ لسان العرب، محمد بن منظور 635/11-636، مادة مال، ط الأولى (1410هـ-1990م).

¹⁰⁹ أخرجه: مسلم في صحيحه رقم 1045، كتاب الزكاة، باب أباحة الأخذ بمن إعطاء من غير مسألة ولا إشراف.

¹¹⁰ المعجم الوجيز، الدكتور إبراهيم مذكور، ، ط الأولى (1400هـ-1980م)، دار التحرير.ص 595

¹¹¹ السرخسي، شمس الدين أبو بكر محمد بن أبي سهل، 2000، المبسوط، دار الفكر بيروت، ط(1445هـ-2000).

أما عند المالكية فعرف بأنه "ما يقع عليه الملك ويستبد به المالك عن غيره إذا أخذه من وجهه" (112).

وأما الشافعية فقد قال السيوطي (113): "إنَّ اسم المال لا يقع إلا على ماله قيمة، يباع بها وتلزم متلفة وإن قلت، وما لا يطرحه الناس مثل الفلاس وما أشبه ذلك" (114).

أما عند الحنابلة فهو "ما يباح نفعه مطلقاً أو اقتناؤه بلا حاجة". أو هو الشيء الذي له قيمة. من خلال ما سبق يتبين أن الحنفية جعلوا أساس المال الإحراز والتمويل، فإن الإنسان لا يحرز الشيء إلا إذا كان فيه منفعة، وكذلك لا يمول إلا إذا كانت المنفعة، وما يقال هناك يقال في الادخار والتقويم، لأن الشيء لا يكون ذا قيمة إلا إذا كان ذا نفع، وهو كذلك لا يدخر إلا إذا اشتمل على المنفعة (115).

وتعريف المالكية للمال يدل على أساس اعتبار المال هو المنفعة، لأن الإنسان لا يملك الشيء إلا إذا كان ذا منفعة، أي كان في تملكه منفعة عاجلة أو آجلة، أما إن يملكه بلا منفعة فهذا عبث لا يرضاه عاقل، إذا العاقل بطبعه لا يملك إلا ما يحقق له فائدة ونفعاً، وهو كذلك لا يستند بشيء ما لم يتقين منفعته (116).

أما الشافعية والحنابلة فنظرهم إلى المنفعة ظاهر، وليس بحاجة إلى البيان وإن اختلفت عبارتهم في بيان طبيعة هذه المنفعة (117).

¹¹² الشاطبي، ابراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي (1416هـ-1997م)، الموافقات، دار بن عفان، الطبعة الثانية، الجزء الثاني ص32.

¹¹³ السيوطي: هو عبد الرحمن بن أبي بكر بن محمد بن ساق الدين السيوطي، إمام حافظ، مؤرخ، أديب ولد سنة 849هـ نشأ يتيماً في القاهرة توفي سنة 911هـ من آثاره: أسباب النزول، الأشباه والنظائر، وغيرها، هدية العارفين أسماء المؤلفين وآثار المصنفين، إسماعيل باشا البغدادي، 534/1 ط 1951 إستانبول.

¹¹⁴ السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر محمد، 1990، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى ص 327.

¹¹⁵ السرخسي، شمس الدين أبو بكر محمد بن أبي سهل، 2000، المبسوط، دار الفكر بيروت، ط (145هـ-2000) جزء 11، ص67.

¹¹⁶ الشاطبي، ابراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي (1416هـ-1997م)، الموافقات، دار بن عفان، الطبعة الثانية، الجزء الثاني ص17.

السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر محمد، 1990، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى ص 327.

تعريف العقار في اللغة:

العقار في اللغة: "العقار هو ضيعة الرجل والجمع العقارات، يقال: ليس له دار ولا عقار، والعقار هو المتاع المصون أو اسم مبنى من عقر الدار، ومنه حديث أم سلمة لعائشة: (سكنى عقيراك فلا تصحريها) (118)(119)، تريد الزمي بيتك، وعقار متاعه ونضده وفي الحديث: (بعث رسول الله عليه الصلاة والسلام عينة بن بدر حين أسلم الناس ودجا الإسلام فهجم على بني علي بن جندب بذات الشقوق⁽¹²⁰⁾)، فأغاروا عليهم وأخذوا أموالهم حتى أحضروها المدينة، فقالت وفود بني العنبر: أخذنا يا رسول الله مسلمين غير مشركين حين حضر منا النعم، فرد النبي عليه الصلاة والسلام نذر اريهم وعقار بيوتهم" (121)، وأراد بعقار بيوتهم: أراضيهم (122).

تعريف العقار اصطلاحاً: من خلال التعريف اللغوي الذي اتضح أن معنى العقار هو مكان معد للسكن عرف الفقهاء العقار بالآتي:

العقار عند الحنفية " هو الأرض مبنية كانت أو غير مبنية (123) وعند المالكية هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر (124)، أما عند الشافعية فقد عرف العقار " هو الأرض والنخل والأبنية (125) من خلال التعريف السابق يتبين أن الحنفية والحنابلة قاموا بإطلاق مصطلح العقار على الأرض، في حين أن المالكية يعتبرون ما اتصل بالأرض من بناء وشجر عقاراً، والشافعية اعتبروا

¹¹⁸ الجزري، المبارك بن محمد، **النهاية في غريب الحديث والأثر**، تحقيق طاهر أحمد الزادي، محمود محمد الطناحي، الجزء الثالث ص274.

¹¹⁹ معجم مقاييس اللغة، ابن الحسين أحمد بن فارس بن زكريا 95/4، مادة عقر، ط2 (1420هـ-1999م)، دار الجيل، بيروت، تحقيق عبد السلام محمد هارون.

¹²⁰ ذات الشقوق: الشقوق جمع شق أو شق وهو الناحية: منزل بطريق مكة بعد واقصة من الكوفة وبعدها تلقى مكة بطان وقبر العبادي، معجم البلدان شهاب الدين أبو عبدالله ياقوت بن عبدالله الحموي، 3/306، ط دون دار صادر بيروت.

¹²¹ ذكره في غريب الحديث، إبراهيم بن اسحاق الحربي، 3/1003، باب عقر، الطبعة الأولى 1405، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

¹²² لسان العرب 4/597، مادة عقر.

¹²³ رد المختار، 4/238، حاشية ابن عابدين، 4/361.

¹²⁴ شرح مختصر خليل، محمد بن عبدالله الخرشى المالكي، 5/158، ط دون، دار الفكر بيروت، حاشية العدوي على كفاية الطالب، أبو الحسن علي ابن احمد ابن مكرم الصعدي العدوي، 2/153، دار الفكر بيروت، ط دون، دار الفكر بيروت.

¹²⁵ العمراوي، محمد الزهي العمراوي، **السراج الوهاج على متن المنهاج**، دار المعرفة بيروت الطبعة الأولى، ص193.

النخل عقاراً كذلك، كما أن تعريف المذهب المالكي الأكثر ملاءمة والأقرب إلى القبول، لأنهم يعتبرون ما اتصل بالأرض من بناء وشجر عقاراً، يأخذ حكم العقار.

ويعرف التمويل العقاري على أنه تمويل المشروعات التي تختص بتشديد المباني بمختلف أنواعها إن كانت مجمعات سكنية أو شعبية أو تجارية أو مساكن فاخرة وبيع هذه المباني، وكذلك شراء الأراضي السكنية أو الزراعية وانتظار زيادة الأسعار وبيع هذه الأراضي بريح معين⁽¹²⁶⁾. من خلال ما سبق يعرف التمويل العقاري الحصول على مبلغ مالي من قبل الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء عقار أو بنائه؛ إذ يلجأ طالب التمويل إلى إحدى المؤسسات المالية أو الجهات التمويلية، ثم يقوم طالب التمويل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال ينفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.

¹²⁶ حاج الملك، مجيدة عبدالسلام.(2014). أحكام التمويل العقاري : دراسة فقهية مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية.

المبحث الثاني : التأسيس الفقهي للعقارات وتمويلها في الفقه الإسلامي

المطلب الأول : التملك في الإسلام

تعريف التملك لغة و اصطلاحا

أولاً : تعريف التملك لغة : التملك مصدر ملك ،والملك: احتواء الشيء و القدرة على الاستبداد

به.127

ثانياً : تعريف التملك اصطلاحاً : الاختصاص الحاجز " أي الاختصاص المانع لغيره من

الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة.¹²⁸

ثالثاً : تعريف التملك نظاماً : لا يختلف تعريف الملك والتملك في الأنظمة عنه في الفقه ، فقد جاء

في المادة الحادية عشرة من قانون الملكية العقارية الفرنسي بتعريف الملكية العقارية " حق استعمال

عقار ما والتمتع والتصرف به ،ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة"¹²⁹

فقد فطر الله الإنسان على حب المال الذي هو أداة النفع وعماد الحياة الدنيا ومفتاح التصرف في

أمورها ، وتتجلى هذه الفطرة في حب الإنسان الفطري للامتلاك والخصوصية فيه، وقد استجابت

الشريعة الإسلامية لهذه الفطرة بإباحة الملكية الفردية و سن التشريعات لحمايتها وضمان عدم

التعدي عليها .

¹²⁷ العميرة ،أحمد بن عبدالعزيز ، 2011،نوازل العقار ،دراسة فقهية، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الرياض

¹²⁸ البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25

¹²⁹ العميرة ،أحمد بن عبدالعزيز ، 2011،نوازل العقار ،دراسة فقهية، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الرياض

ص 76

ومن هنا جاء الأصل الأول للنظام الاقتصادي الإسلامي وهو : مجارة الفطرة البشرية بإباحة الملكية الخاصة مع قيود تنظمها في الإطار الإسلامي العام لتنسق مع بقية جوانبه وتتآزر في تحقيق الغايات الإسلامية .¹³⁰

وقد ربط الله سبحانه وتعالى الملكية الفردية بالأموال المملوكة مثل قوله تعالى ﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ ﴾¹³¹ ، وقوله تعالى: ﴿ قَالَ تَعَالَى: ﴿ وَإِنْ تُبْتِئُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ ﴾¹³²

ولا يوجد معارضة بين أن الله شرع الملكية الفردية ، وبين ما ورد في القرآن الكريم بأن الله المالك الحقيقي للأشياء كما في قوله تعالى: ﴿ أَلَمْ تَعْلَمْ أَنَّ اللَّهَ لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ﴾¹³³ حيث أن المالك الحقيقي المطلق هو الله سبحانه وتعالى ، لكن الله سبحانه وتعالى استخلف الإنسان في هذه الأرض حيث قال: ﴿ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ﴾¹³⁴ وقال: ﴿ وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ ﴾¹³⁵ .

وبذلك فالله يؤتي بعض ملكه للناس في صورة ملكية مقيدة بقيود الزمان والمكان والقدرة البشرية المحدودة في التصرف، ثم يخلفهم بغيرهم في صورة ملكيات متتابعة لا دوام فيها ولا إطلاق ، بل هو اختصاصهم بالتصرف فيها اختصاصا مؤقتا مقيدا بما وضعه من قيود الزمان والمكان والقدرة المحدودة، وهي قيود وضعية عامة تضاف إلى القيود الشرعية التكليفية التي خاطب المكلفين بها

¹³⁰ بلتاجي ، محمد ، 2007، الملكية الفردية في النظام الاقتصادي الإسلامي، دار السلام للطباعة والنشر ، جمهورية مصر العربية ، القاهرة .

¹³¹ البقرة 188

¹³² البقرة 279

¹³³ البقرة 107

¹³⁴ البقرة 30

¹³⁵ الأنعام 165

والتي ترد على ملكيتهم للأشياء .¹³⁶ حيث قال الله تعالى: ﴿ وَاللَّهُ يُوْتِي مُلْكَهُ مَن

يَشَاءُ ۗ 137

المطلب الثاني : طرق تملك العقار

يمكن الحديث عن طرق تملك العقار من خلال النظر في الأسباب الناقلة للملك، حيث يستطيع الإنسان المستخلف في الأرض أن يحوز المباحات التي سخرها له الله ، ومن الأسباب المشروعة للملك مايلي :

أولاً : طرق مرتبطة بعمل الإنسان :وهو ما يبذله الإنسان من جهد لتحصيل المال مثل العمل في التجارة، الزراعة، والصناعة ، وأجرة الأجير ، حيث إن العمل بأجرة مشروع سبب من أسباب التملك، وكذلك إحراز المباحات من أسباب الملكية مثل إحياء الأرض الموات واستخراج ما في باطنها ، وهو سبيل من سبل التملك في الإسلام وبه يملك لإنسان الأراضي الخارجة عن ملك و اختصاص الغير¹³⁸ ، فإحياء الأرض الموات من عموم طرق التملك حيث قال الرسول عليه السلام: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له"¹³⁹ وهذا الطريق مقيد بأن لا يكون الإحياء متعلقاً به حقوق عامة أو خاصة .

ثانياً طرق مرتبطة بعمل غيره :ويسمى الباحثون هذه الطرق بالأسباب الناقلة للملكية ، أو العقود الناقلة للملك كالبيع والشراء والهبة ، وغيرها من العقود الناقلة لملك العقار من ذمة إلى ذمة ،

¹³⁶ بلتاجي ، محمد ،2007،الملكية الفردية في النظام الاقتصادي الاسلامي،دار السلام للطباعة والنشر ، جمهورية مصر العربية ، القاهرة .

¹³⁷ البقرة 247

¹³⁸ الشيخ الهادي،مصطفى البكري،2015،طرق كسب الملكية وحمايتها في الشريعة الإسلامية،دراسات دعوية،العدد30 رمضان 1426م ص 138.

¹³⁹ صحيح البخاري، كتاب الحرث والمزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً، حديث رقم (2334)، ص 480. (حديث صحيح)

جاءت شروطها وموانعها واضحة في الشريعة الإسلامية، ففي البيع لا بد من بيان المبيع بيانا واضحا يمنع الجهالة والغرر¹⁴⁰.

ثالثا: الطرق الخارجة عن إرادة الإنسان :

- الميراث وهو سبب طبيعي شرعه الله عز وجل لنقل الملكية من المتوفي لورثته ، والوصية وهو عهد خاص مضاف إلى ما بعد الموت .¹⁴¹

وقد جاء الإسلام بتوضيح أحكام الميراث توضيحا دقيقا مفصلا، فجعل الله الموت سببا ينتقل به العقار من الميت إلى مورثه وفق قسمة واضحة جلييلة قال تعالى ﴿قَالَ تَعَالَى: ﴿يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ فَإِنْ كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِنْ كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ أَبُوهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةِ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ ءِآبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ﴿١١﴾﴾¹⁴²

الوصية : وأصلها قول الله تعالى ﴿ كَتَبَ عَلَيْكُمْ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِنْ تَرَكَ خَيْرًا

الْوَصِيَّةَ لِلْوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ ﴿١٨﴾﴾¹⁴³

عن شريحيل بن مسلم عن أبي أمام أنه سمع رسول الله صلى الله عليه وسلم - أنه قال: (إن الله قد أعطى كل ذي حق حقه، فلا وصية لوارث)¹⁴⁴.

¹⁴⁰ الشيخ الهادي، مصطفى البكري، 2015، طرق كسب الملكية وحمايتها في الشريعة الإسلامية، دراسات دعويه، العدد 30 رمضان 1426م ص 151+152
¹⁴¹ العميرة، احمد بن عبدالعزيز ، 2011، نوازل العقار، دراسة فقهية، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الرياض ص 79
¹⁴² سورة النساء ايه 11
¹⁴³ سورة البقرة ايه 180
¹⁴⁴ سنن أبي داود، كتاب الوصايا، باب ما جاء في الوصية للوارث، حديث رقم (2870)، (114/3). (حديث حسن).

فبالوصية ينتقل العقار بعد موت الموصي إلى ملك الموصى إليه، وفق الأحكام التي وضعها الشارع لتنظيم هذا الأمر .

المطلب الثالث : ضوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي

أباح الإسلام بناء المساكن لقوله تعالى ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ﴾¹⁴⁵ وقوله سبحانه ﴿ وَأَذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ

مُفْسِدِينَ ﴿ ٧٤ ﴾¹⁴⁶ و الدين الإسلامي بناء متكامل يشمل البناء الروحي ولا يغفل عن البناء المادي الذي يهتم بعبادات الناس وتقربهم إلى الله عز وجل، ووضح ذلك أيما توضيح وفصله وشرحه في الكتاب والسنة، وحض أيضا على عمارة الأرض وضرورة السعي فيها لينتفع الناس بها، فهي مسخرة، ولكنه وفي الوقت نفسه أكد على أنها دار ممر وليست دار مستقر، موازنا بذلك بين المادة، والروح، ولكن هناك ضوابط للبناء لابد للمسلم من مراعاتها ويمكن حصرها في مايلي :

أولا : منع الضرر عن العامة والخاصة

كل شخص له حرية التصرف في أملاكه ولكن بشرط أن لا يضر غيره وذلك لحديث الرسول عليه السلام "لا ضرر ولا ضرار"¹⁴⁷ لعل هذا الحديث من الأحاديث التي وضعت تشريعات وقواعد

¹⁴⁵ سورة النحل 80

¹⁴⁶ سورة الأعراف 74

¹⁴⁷ السنن الكبرى، كتاب الصلح، باب لا ضرر ولا ضرار، حديث رقم (11070)، (78/6). (حديث حسن).

لمعظم أصول التعامل والعمل والتطبيق للمجتمع المسلم، فلا يجوز للمسلم أن يضر غيره من المسلمين من أجل تحقيق مصلحته الشخصية بل يجب عليه مراعاة حقوق غيره من المسلمين¹⁴⁸ وبذلك يجب على المسلم تطبيق قواعد هذا الحديث في كل نواحي الحياة فلا يجوز أن يضر المسلم بأخيه المسلم، فلا يجوز أن يحجب المسلم الضوء أو الهواء عن أخيه المسلم؛ لأن ذلك يدخل من باب الضرر.¹⁴⁹

ثانياً: الحاجة

حيث إنه من أهم حاجات الإنسان المسلم بيت يسكنه ويأوي إليه ويقيه حر الصيف، وبرد الشتاء ويستتر عوراته من أعين الناس، وحاجة المسلم في المسكن ومواصفاته تختلف حسب الزمان والمكان والبيئة وحسب عدد أفراد الأسرة، ولكن توجد أنواع من البيوت لأهل البادية، وبيوت لأهل الأرياف والمدن، ومن أبسط قواعد البناء في الشريعة الإسلامية أن يكون البناء محققاً لحاجة صاحبه ومصلحته، ففي صدر الإسلام كانت المساكن تفي بالضروريات ولا تمتد للكماليات مما لا حاجة للمسلم فيه وإذا شعر المسلم بأن البيت الذي يسكنه لا يكفيه فيجوز له أن يتوسع فيه، ويتطلب التوسع في البيت ليستوعب أماكن الجلوس وتناول الطعام لأهل المسكن، والزوار في المناسبات، وزيارات ذوي القربى تحقيقاً لصلة الرحم، وانسجاماً مع أحكام الإسلام الداعية إلى ستر العوره ورفع الضرر.¹⁵⁰

¹⁴⁸ التوايهه فجر علي، 2011، أثر التشريع الإسلامي في عملية التصميم نحو تصميم إسلامي معاصر، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، نابلس.

¹⁴⁹ التوايهه فجر علي، 2011، أثر التشريع الإسلامي في عملية التصميم نحو تصميم إسلامي معاصر، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، نابلس.

¹⁵⁰ السعد، أحمد، 2004، ضوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي، مؤتمه للبحوث والدراسات، المجلد التاسع عشر، العدد السادس، انظر ص 338

ثالثاً: عدم التطاول والإسراف في البنيان والنهي عن التشبه بالظالمين

نهى الإسلام عن التطاول في البنيان الزائد عن الحاجة، وقد أشار النبي عليه السلام بأن التطاول بالبنيان من علامات الساعة ، حيث قال عليه الصلاة والسلام " لا تقوم الساعة حتى يتطاول الناس في البنيان¹⁵¹ " فالتطاول في البنيان تغير في النمط العمراني والوظيفة التي يؤديها، حيث يؤدي إلى اختلال الموازين الاجتماعية ، ويؤذن بخراب العمران واقترب الساعة، وقد ذكر القرآن الكريم الأقسام التي تطاولت في البنيان كيف كان مصيرها الدمار والسقوط ، لا هدف لهم في البناء إلا التفاخر والترف واعتبار أن الحياة الدنيا دار الخلود والبقاء دون الالتفات إلى الآخرة مثل قوم هود وقوم صالح وقوم فرعون وهامان وقارون وغيرهم .¹⁵²

رابعاً: المتانة والقوة وطهارة المواد المستخدمة

وجود هذا الضابط يتوافق مع مقاصد الشريعة من حفظ النفس والمال والعرض ، ويهدف إلى تحقيق الطمأنينة والاستقرار للإنسان في مسكنه ، فمن حق المسلم أن يجتهد ببناء سكن خاص به ويعمل على إصلاحه وتقويته ويستتر به عن عيون الناس ومتانة المبنى شرط أساسي من شروط نجاح التصميم المعماري والإنشائي للمبنى ، إذ لا تحقق وظيفته بدون هذه المتانة ، وللتربة التي يقام عليها المبنى دور كبير في جعل هذا المبنى راسخاً متيناً ، كما أن قوة عناصر المبنى والمتمثلة في التصميم الإنشائي الهندسي الناجح، له دور في بقاء المبنى صالحاً للاستعمال وبحقق الأمان والامان للمستخدمين .¹⁵³

¹⁵¹ صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب سؤال جبريل النبي -صلى الله عليه وسلم- عن الإيمان الإسلام، والإحسان، وعلم الساعة، حديث رقم (50)، ص 24. (حديث صحيح)

¹⁵² السعد، أحمد 2004، ظوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي، مؤته للبحوث والدراسات، المجلد التاسع عشر ، العدد السادس
¹⁵³ حسن ،نوبي محمد ، العمران والتعمير في ضوء القرآن والسنة ، جامعة أسيوط ، كلية الهندسة، جمعية الإعجاز العلمي للقرآن والسنة.

وتشير الآيات القرآنية إلى المبنى القوي والمبنى الضعيف في قول الحق تبارك وتعالى ﴿ مَثَلُ

الَّذِينَ اتَّخَذُوا مِنْ دُونِ اللَّهِ أَوْلِيَاءَ كَمَثَلِ الْعَنْكَبُوتِ اتَّخَذَتْ بَيْتًا وَإِنَّ أَوْهَنَ

الْبُيُوتِ لَبَيْتُ الْعَنْكَبُوتِ لَوْ كَانُوا يَعْلَمُونَ ﴿٤١﴾¹⁵⁴

وفي قوله تعالى: "وثيابك فطهر"¹⁵⁵ أستدل منه أنه لايجوز استخدام مواد البناء التي خلطت بالنجاسة ، والنجاسة إذا دخلت في البناء فإن الإنسان يمسه فيشقى عليه أداء العبادة كالصلاة وغير ذلك من العبادات ، وهذا غير منسجم بمقاصد البناء لحصول مصالح المساكن والاطمئنان فيها.¹⁵⁶

وفي مقاصد الشريعة الإسلامية شرعت التحسينات وهي الكماليات التي تجري مجرى التحسين والتزيين وتكون من نوع المصالح الزائدة على أصل المصالح الضرورية والحاجية والتحسينيات عند ابن عاشور هي ما كان بها كمال حال الأمة في نظامها حتى تعيش آمنة مطمئنة .¹⁵⁷

خامسا : ستر العوره

ركز الفقهاء على توجيه الأحكام الفقيه لتحقيق ستر العورة وحماية خصوصية البيوت، وعدم كشف المحرمات، وبالتأكيد أن المسكن الأمثل هو الذي يوفر للمقيم فيه الطمأنينة والسكينة النفسية؛ إذ يوفر لساكنه السلامة الجسدية والخصوصية، فهو المكان الذي يستتر سوعة الإنسان ويصون عرضه ويكتم أسراره¹⁵⁸ ، ويظهر هذا المنهج بشكل واضح من قوله تعالى ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ

¹⁵⁴ العنكبوت 41

¹⁵⁵ سورة المدثر، آية 4

¹⁵⁶ بنت صالح،ستي فاطمة و بن أنكول علوي،أنكو أحمد زكي،2015،ضوابط البناء في الفقه الإسلامي ،مجلة INFAD، الإصدار

الخامس،العدد204، ص 212 .

¹⁵⁷ بنت صالح،ستي فاطمه و بن أنكول علوي،أنكو احمد زكي،2015،ضوابط البناء في الفقه الإسلامي ،مجلة INFAD، الإصدار

الخامس،العدد204، ص 212

¹⁵⁸ الدباس،علي،2017، طبيعة ومضمون الحق في السكن اللائق،المنارة،المجد 23، العدد 1/ب ص 342

بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ﴿١٥٩﴾ ، ويؤكد الإسلام على أهمية المسكن بوصفه يوفر الحماية والخصوصية

للعائلة، ويظهر ذلك بشكل واضح في قوله تعالى ﴿ وَقَرْنَ فِي بُيُوتِكُنَّ وَلَا تَبَرَّجْنَ تَبَرُّجَ

الْجَاهِلِيَّةِ الْأُولَىٰ وَأَقِمْنَ الصَّلَاةَ وَآتِينَ الزَّكَاةَ وَأَطِعْنَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ ﴾¹⁶⁰

وإمعانا من النظام الإسلامي في التأكيد على توفير السكن والطمأنينة في المسكن فقد تضمن القرآن

أحكاماً تتضمن ضرورة التزام الأفراد بآداب رفيعة عند دخول المساكن، بأن منع دخول الأفراد على

بعضهم في خلواتهم في أوقات الراحة، حفاظاً للستر وحصانة للعورات. قال الله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا

الَّذِينَ آمَنُوا لَيْسَ عَلَيْكُمُ الْقِيَاسُ فِي دُخُولِ بُيُوتِكُمْ حَتَّىٰ تَبْلُغُوا الْمَدْيَانَ وَلَا تَأْتُوا

بُيُوتَكُمْ مِنْ أَعْيُنِكُمْ وَلَا يُخْرَجُوا مِنْ بُيُوتِهِمْ لَكُمْ حَتَّىٰ يَأْتُواكُم بِالدُّعَاءِ أَوْ يُخْرِجُواكُم

عَلَيْكُمْ وَلَا عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ بَعْدَهُنَّ طَوَّفُونَ عَلَيْكُمْ بَعْضُكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمُ

الآيَاتِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ ﴿٥٨﴾¹⁶¹ .

كما نهى القرآن عن التلصص على منازل الغير عند دخولها لقوله الله تعالى قَالَ تَعَالَىٰ ﴿ يَا أَيُّهَا

الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتَ النَّبِيِّ إِلَّا أَنْ يُؤْذَنَ لَكُمْ إِلَىٰ طَعَامٍ غَيْرَ نَظِيرٍ لِإِنَّهُ وَالْكَانِ

إِذَا دُعِيتُمْ فَادْخُلُوا فَإِذَا طَعِمْتُمْ فَانْتَشِرُوا وَلَا مُسْتَسِينِينَ لِحَدِيثِ إِنْ ذَا لَكُمْ كَانَ يُؤْذَى النَّبِيِّ

فَيَسْتَجِئْ مِنْكُمْ وَاللَّهُ لَا يَسْتَجِئُ مِنْ الْحَقِّ ﴾¹⁶² . وإذا كان هذا الخطاب موجهاً إلى المؤمنين

عند دخولهم إلى بيت النبي إلا أنه يضع قواعد عامة فيما يختص بتأمين الطمأنينة للمساكن. بل

إن الإسلام وضع آداباً للاستئذان في دخول المساكن، فقد روي عن رسول الله صلى الله عليه

وسلم: " إذا استأذن أحدكم ثلاثاً ولم يؤذن له فليرجع ".¹⁶³

¹⁵⁹ النحل 80

¹⁶⁰ الأحزاب 33

¹⁶¹ النور 58

¹⁶² الأحزاب 53

¹⁶³ صحيح مسلم، باب الاستئذان، حديث (33)، ص1090.

المبحث الثالث :أساليب التمويل العقاري للمصارف التقليدية وتقييمها الفقهي

يتميز التمويل العقاري في الاقتصاد الوضعي بوجود الكثير من أساليب التمويل التي يستطيع الفرد من خلالها امتلاك العقار أو المسكن ، وهذه الأساليب منها ما هو متشابه، ومنها ما هو مختلف من حيث طريقة التمويل وطبيعة النشاط وكيفية السداد والفترة الزمنية ،وهذه هي المعايير التي تم تقسيمها في هذا المبحث .

المطلب الأول : أساليب التمويل العقاري للمصارف التقليدية

أولاً: التمويل حسب طبيعة القرض

تختلف أشكال القروض العقارية بناء على آلية القرض المعطى وطبيعته ،والطرق المتبعة في تسعير هذه القروض ،فهناك القروض العقارية التي تسعر بالاعتماد على سعر الفائدة الثابتة، وقروض على سعر الفائدة المتغيرة ،وهناك قروض تكون على شكل بيع أقساط ،وأخرى بالتمويل التأجيري .¹⁶⁴

أ- القروض العقارية بسعر فائدة ثابتة : وهي القروض التي تعطى للمقترض مقابل فائده ثابتة ومحددة مسبقا ، حيث يقوم الطرف الأول بتقديم التمويل المطلوب للطرف الآخر مقابل فائدة ثابتة لأغراض عقارية، سواء لبناء أو شراء أو تحسين عقار ما ،وعلى الطرف الثاني تقديم ضمانات معينة.¹⁶⁵

وتمتاز هذه القروض بأنها طويلة الأجل ، حيث تتراوح مدة التمويل ما بين (10-30) سنة وسعر الفائدة ثابتة طيلة فترة القرض ودفعات دورية، ولا يستطيع أحد الطرفين تغيير سعر

¹⁶⁴ ابو صبيح، تغريد يعقوب، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي (دراسة فقهية اقتصادية)، جامعة آل البيت، قسم الفقه والأصول .
¹⁶⁵ الخانجي، ابراهيم، 2000، أثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن ، رسالة ماجستير ،جامعة ال البيت .

الفائدة المتفق عليه في بداية القرض على الرغم من التغيرات والتقلبات التي تحدث في

الأوضاع الاقتصادية في السوق مثل تقلبات أسعار الفائدة.¹⁶⁶

ب- القروض العقارية بسعر فائدة متغيرة: وتختلف طبيعة هذه القروض عن سابقتها، حيث

كون سعر الفائدة متغيراً، أي يتغير معدل الفائدة وقيمة القسط الشهري ومدة القرض تبعاً

لبعض التعديلات التي تطرأ على بعض المؤشرات الأساسية، والتي يتم الاتفاق عليها من

قبل الطرفين.¹⁶⁷

وتتميز هذه القروض ذات سعر الفائدة المتغيرة، بأن معدل الفائدة المترتبة على القرض أقل

من الفائدة المترتبة على القروض ذات الفائدة الثابتة، وذلك لتعويض المقرض عن

المخاطر الناجمة عن تحمله لقرض مستقبلي معدل الفائدة مرتبط بأحوال وظروف

السوق.¹⁶⁸

ويمكن تعديل سعر الفائدة بناء على اتفاق مسبق بين الطرفين، وذلك بإحدى الطرق

الآتية:¹⁶⁹

1. طريقة الموعد المتحرك: حيث تؤخذ قيمة المؤشر الأساسي لسعر فائدة أذونات الخزينة

من تاريخ إعطاء القرض إلى تاريخ التعديل الحالي، وتجمع مع بعضها البعض، ويقسم

المجموع على عدد قيم المؤشرات للفترات السابقة، لاشتقاق قيمة معدل سعر الفائدة

الجديدة للفترة القادمة.¹⁷⁰

¹⁶⁶ كليونة، نفين يوسف (2000) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، أطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن ص16.

¹⁶⁷ الخانجي، إبراهيم، 2000، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، جامعه آل البيت ص16.

¹⁶⁸ كليونة، نفين يوسف (2000) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، أطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن ص18.

¹⁶⁹ Peter, chinoly, 2000, **Real Estate Investment and Financial Strategy**, Kluwer Academic Publishers .

¹⁷⁰ Peter, chinoly, 2000, **Real Estate Investment and Financial Strategy**, Kluwer Academic Publishers .

2. طريقة الموعد المحدد : تؤخذ قيمة المؤشر الأساس لسعر الفائدة من تاريخ إعطاء

القرض، ثم تطرح من قيمة المؤشر المتفق عليه عند تغييره ، لاشتقاق قيمة الفائدة

المعدل المترتبة على القرض للفترة السابقة .¹⁷¹

وتتميز هذه الطريقة بأنها تحمي المقترض من التغيرات المفاجئة الكبيرة التي قد تحدث

خلال فترة القرض من خلال وجود سقف اعلى وسقف ادنى للتعديل على الفوائد .¹⁷²

تتمويل البيع بالتقسيط: وفي حالة البيع بالأقساط يكون البائع هو المقرض والمشتري هو

المقترض ، وتكون على أساس مجموعة من الدفعات بدلا من الدفع مرة واحدة عند الشراء،

حيث يقوم المشتري بدفع جزء من ثمن ما يريد شراءه والباقي على دفعات .¹⁷³

فتكون الفائدة بالنسبة للمشتري عدم وجود طرف ثالث في عملية التمويل ، كما أن البيع

بالتقسيط يعتبر أداة لزيادة نسبة الدين إلى قيمة الملكية وذلك يسمى بالرفع المالي في حال

كان المشتري يمثل شركة أو مؤسسة ، أما البائع فإن الاستفادة التي يجنيها عند البيع بهذه

الطريقة هي عدم دفع الضريبة على الربح المتحقق من هذه العملية في وقت البيع، حيث

يتم توزيع الضريبة على كامل فترة الأقساط، ولا يلزم البائع بدفع الضريبة على الدخل الذي

لم يتحقق، علما بأنه في عقد التقسيط يتم فيه انتقال كامل الملكية من البائع إلى المشتري

عند كتابة العقد مع تأجيل الثمن على دفعات .¹⁷⁴

ومن ميزات البيع بالأقساط ملكانية حصول المشتري على السلعة التي يحتاجها و لا يملك

ثمنها في الحال ، إلا أنه من الممكن أن يعجز المشتري عن السداد، لذلك يأخذ البائع

¹⁷¹ Peter, chinoly, 2000, Real Estate Investment and Financial Strategy, Kluwer Academic Publishers .

¹⁷² كليونيه، نفين يوسف (2000) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، اطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية المصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن ص 18

¹⁷³ المصري، رفيع، 1990، بيع التقسيط تحليل فقهي واقتصادي، دار القلم، دمشق، ص 29 و 30 .

¹⁷⁴ الخانجي، ابراهيم، 2000، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن ، رسالة ماجستير ، جامعه آل البيت ص 18

الاحتياجات المناسبة ضمانا للحصول على حقه مثل رهن الأصل رهنا رسميا ويكسب به

الدائن حقا عينيا لوفاء دينه.¹⁷⁵

ث- التمويل التأجيري: يعتبر التمويل التأجيري من أهم مصادر التمويل ، وهو عقد قانوني بين

المؤجر وهو الدائن، والمستأجر وهو المدين، فيقوم المستأجر باستخدام الأصل وحيازته

لفترة معينة مقابل تقديم دفعات للمؤجر ، وفي نهاية فترة العقد يستطيع المستأجر أن يمتلك

جميع أو بعض الأصل المؤجر .¹⁷⁶

وهناك عدة اشكال للتمويل التأجيري :

1. التأجير المباشر: وبهذه الطريقة يستطيع الفرد أو المؤسسة أن يملك حق الانتفاع بعقار

لم يكن يملكه من قبل ،مقابل مبلغ الإيجار المتفق عليه مابين المستأجر والمؤجر .¹⁷⁷

2. التأجير الممول عن طريق الدين : في هذه الطريقة يدخل طرف ثالث وهو الممول أو

المقرض ، وتتم هذه العملية بأن يدفع المستأجر الإيجار للمؤجر مقابل حق الانتفاع

من العقار ، أما المؤجر في هذه الحالة، فلا يكون مالكا للعقار، لأن العقار ستدفع

نسبة من قيمة ، ويسدد الباقي من خلال قرض من أحد المقرضين ،بضمان العقار

،ودفعات الإيجار التي سيدفعها المستأجر .¹⁷⁸

3. البيع و إعادة التأجير: في هذا الشكل يقوم الفرد أو المؤسسة بعملية بيع العقار الذي

يملكه إلى طرف آخر ،ويقوم المشتري بتأجير العقار إلى البائع مرة أخرى، إن الميزة

التي يحصل عليها البائع في هذه الحالة ،هي تسليم قيمة العقار نقدا ،مع الاحتفاظ

¹⁷⁵ ابو صبيح، تغريد، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي ، رسالة ماجستير غير منشوره ،جامعة آل البيت ،كلية الدراسات الفقهية والقانونية .

¹⁷⁶ كليون، نفين يوسف (2000) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، اطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية المصرفية ،كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن ص20

¹⁷⁷ ابو صبيح، تغريد، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي ، رسالة ماجستير غير منشوره ،جامعة آل البيت ،كلية الدراسات الفقهية والقانونية .

¹⁷⁸ الخانجي ،ابراهيم ،2000، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن ، رسالة ماجستير ،جامعة آل البيت ص21

والانتفاع بالعقار خلال فترة الإيجار ، أما المشتري فيحصل على ملكية العقار

بالإضافة الى مبلغ الإيجار الدوري المتفق عليه .¹⁷⁹

ثانيا: التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري

ويقصد هنا بطبيعة النشاط العقاري أن هناك أنشطة تخص الأراضي وأنشطة تخص الإنشاءات وبعض الأنشطة يتعلق بالمساكن، وبعضها بالمجمعات التجارية وغيرها، وتكون طبيعة النشاط العقاري كالتالي :

أ- تمويل شراء الأرض

وفي هذا النوع من التمويل يحصر الممولون قروضهم لمقترضين ذوي سمعة جيدة في السداد ، أو لمن عنده ضمان تأكيد لاستصلاح وتحسين فوري أو إعادة بيع الأرض ، حيث يبتعد الممولون عن هذا النوع ولا يرغبون باستثمار أموالهم فيه، حيث إن الأرض غير المستصلحة لا تعطي أي مردود يمكن أن يساهم في السداد، فضلا على وجود دفعات نقدية إضافية في كل سنة لدفع ضرائب الأرض ، وغالبا ما يكون التمويل حوالي (50-60%) من قيمة الأرض .¹⁸⁰

أما بالنسبة للمصارف التقليدية فتقوم بمنح تمويل شراء الأرض لغايات البناء مقابل تحويل راتب العميل من جهة معتمدة ، مقابل الالتزام بأقساط شهرية، وتكون مدة تمويل الأراضي بالعادة أقل من المدة المعتمدة لتمويل الشقق والمباني حيث تصل إلى 10 سنوات فقط .¹⁸¹

¹⁷⁹ ضو، سعيد يحيى، 2004 "تكاليف التمويل والاستثمار"، جامعة القاهرة، القاهرة، التعليم المفتوح

¹⁸⁰ John Widermer (1987), Real Estate Finance, Prentice hall, Englewood Cliff, New Jersey, p281 .

¹⁸¹ البنك المركزي، تعليمات التعامل مع العملاء بعدالة وشفافية، رقم (2012/56)

ب-تمويل إصلاح وبناء العقارات

ويكون الهدف من منح القرض هو إصلاح وصيانة المسكن الذي يسكنه طالب القرض حيث يكون العقار مسجلاً باسم العميل أصلاً، وهدفه من القرض هو إعادة صيانة للعقار، فيقوم برهن العقار لصالح المصرف مانح القرض والالتزام بقسط شهري.¹⁸²

وقد يكون العميل مالكا لقطعة الأرض، لكن لا يستطيع توفير المبلغ الكافي للبناء فيقوم المصرف بتمويله لغايات البناء وتصل مدة السداد في هذا النوع من التمويل إلى 20 سنة، علماً بأن المصرف يقوم بصرف مبلغ التمويل على دفعات متفق عليها بين الطرفين، فكلما قام العميل بإنجاز الجزء المتفق عليه يقوم المصرف بتقدير القيمة التي أنجزها العميل في البناء، وإذا كانت حسب ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين يقوم البنك بصرف الدفعة المطلوبة لإتمام إجراءات البناء.¹⁸³

ج-تمويل العقارات والشقق الجاهزة

ويكون الهدف من التمويل شراء شقه أو منزل يرغب العميل بشرائها وتصل مدة السداد إلى 30 سنة، حيث يتم تسجيل العقار باسم العميل ويقوم المصرف بمنح البائع شيكاً بقيمة العقار محل البيع على أن يقوم المصرف برهن العقار من الدرجة الأولى، ولصالحه بحسب مبلغ القرض الممنوح، وتعتمد المصارف التقليدية في المنح على مصدر سداد ثابت لتسديد الأقساط للعميل كون فترة السداد طويلة الأجل مثل تحويل راتب ووجود كفيل شخصي مثل الزوجة أو أحد الأبناء البالغين.

¹⁸² مقابلة شخصية، مدير فرع الميدان بنك القاهرة عمان ، السيدة ميرفت أيوب 2018/05/20 ، حسب إجراءات العمل المعممة على البنوك من البنك المركزي.

¹⁸³ مقابلة شخصية، مدير فرع الميدان بنك القاهرة عمان ، السيدة ميرفت أيوب 2018/05/20 ، حسب إجراءات العمل المعممة على البنوك من البنك المركزي.

كما تشترط المصارف بعض الشروط في العقار المنوي تمويله حيث يجب أن تكون القيمة السوقية للعقار لاتقل عن مبلغ التمويل، كما أن عمر العقار يجب أن لايتجاوز 15 عاما وأن يكون العقار معتمداً كضمان للبنك وإمكانية تسويقه وبيعه في ظل الظروف الحالية.¹⁸⁴

وتقوم المصارف في كل أنواع القروض السابقة والممنوحة للعملاء بالتأمين على العقار والتأمين على حياة العميل، وذلك لضمان سداد القرض من قبل شركة التأمين في حال حدوث ظروف طارئة وخوفاً عن إرادة العميل مثل الكوارث الطبيعية أو وفاة العميل، فتقوم شركة التأمين بسداد كامل قيمة القرض المستحق على العميل دون تحمل المصرف أي أعباء أو مصاريف أخرى، وكما يقوم المصرف باقتطاع مبلغ شهري من العميل لغايات التأمين على حياته على العقار، وبذلك يتحمل العميل أعباء إضافية علاوة على القسط الشهري الملتمزم فيه.¹⁸⁵

المطلب الثاني : التقييم الفقهي للتمويل التقليدي

إن المصارف التقليدية لا تطبق أحكام الشريعة الإسلامية في التمويل إنما تعتمد على أسعار الفائدة ويسمى التمويل في المصارف التقليدية بالتمويل الربوي، حيث يوجد عدة معانٍ للربا، فمن معاني الربا في اللغة للزيادة، رِبَاً الشيء إذا زاد ونما، أربيته، نميته، ورياً المال أي زاد وارتفع، وهناك ثلاثة اتجاهات في تعريفه شرعاً، من الفقهاء من أكد على ربا القروض باعتباره هو الربا، ومنهم ابن كثير الذي يعرفه شرعاً (الزيادة على أصل المال من غير عقد تبايع)¹⁸⁶، ومنهم من أكد على ربا البيوع، حيث يعتبر ربا البيوع هو الذي يقع فيه الخلاف وقد عرفه السرخسي (الفضل الخالي

¹⁸⁴ مقابلة شخصية، مدير فرع الميدان بنك القاهرة عمان، السيدة ميرفت ايوب 20/05/2018، حسب اجراءات العمل المعممة على البنوك من البنك المركزي.

¹⁸⁵ مقابلة شخصية، مدير فرع الميدان بنك القاهرة عمان، السيدة ميرفت ايوب 20/05/2018، حسب اجراءات العمل المعممة على البنوك من البنك المركزي.

¹⁸⁶ ابن الاثير، (1383هـ)، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق محمود الطناجي، المكتبة الإسلامية، 1/192.

من العوض المشروط في البيع¹⁸⁷، ومنهم من شمل ربا الديون وربا البيوع، فابن العربي عرف الربا (كل زيادة لم يقابلها عوض)¹⁸⁸ وقد عرفه بعض الحنفية "بأنه فضل خال عن عوض بمعيار شرعي، مشروط لأحد المتعاقدين في المعاوضة"¹⁸⁹

ويعرف أيضا بربا النسبئة، أو ربا القروض وهي الزيادة التي تقرر في الذمة في الدين الناشئ عن سلف أو بيع نظير الآجل، ومن صورته¹⁹⁰:

-القرض بزيادة نظير الآجل، حيث كانت تتعامل به العرب وهو قرض الدراهم والدنانير بزيادة على ما استقرض على ما يتراضون به .

-الفائدة الجزائية وهي الفائدة أو الربا المترتب على تأخير دفع الدين في أجله، ووصفه الطبري بقوله "بيع الرجل البيع لأجل، فإذا حل الأجل ولم يكن عند صاحبه قضاء، زاده وأخر عنه"¹⁹¹

-الفائدة المركبة أو الربا المركب، ووصفه الألويسي بقوله " كان الرجل يربي إلى أجل، فإذا حل قال للمدين: زدني في المال أزدك في الأجل، فيفعل، وهكذا عند كل أجل، فيستغرق بالشئ الضعيف ماله بالكلية "¹⁹²

أدلة تحريم الربا :

في القرآن الكريم : قال تعالى قَالَ تَعَالَى: ﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

¹⁸⁷ محمد، السرخسي، المبسوط، بيروت: دار المعرفة، جزء 6، ص194.

¹⁸⁸ ابن العربي، القاضي، أحكام القرآن،، بيروت: دار المعرفة، تحقيق علي محمد البجاوي، القسم الأول، ص242.

¹⁸⁹ الدمشقي الميداني، عبدالغني الغنيمي(1297 هـ)، اللباب في شرح الكتاب، ج2، ص37 .

¹⁹⁰ الطبري، محمد بن جرير(1400هـ)، جامع البيان في تفسير القرآن، بيروت: دار المعرفة، ط4، 67/3.

¹⁹¹ الطبري، محمد بن جرير(1400هـ)، جامع البيان في تفسير القرآن، بيروت: دار المعرفة، ط4، 67/3.

¹⁹² الألويسي، محمود، روح المعاني في تفسير القرآن الكريم والسبع المثاني، بيروت: دار إحياء التراث العربي .

الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ

أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾ يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ

أَيْمٍ ﴿٢٧٦﴾ . 193

ووجه الدلالة في هذه الآية إنكار للمساواة بين البيع والربا ، ودلالة على أن القياس يهدمه النص ، لأنه جعل الدليل على بطلان قياسهم إحلال الله وتحريمه ، ولفظ التحريم صريح في النهي عن الربا. 194

أما في السنة فهناك أحاديث كثيرة تتكلم عن حرمة الربا، منها ما رواه البخاري عن أبي هريرة رضي الله عنه : عن النبي عليه الصلاة والسلام قال : " اجتنبوا السبع الموبقات " قالوا: يارسول الله وماهن؟ قال :الشرك بالله والسحر ، وقتل النفس التي حرم الله إلا بالحق،وأكل الربا، وأكل مال اليتيم، والتولي يوم الزحف، وقذف المحصنات المؤمنات الغافلات" 195

ووجه دلالة هذا الحديث أن النبي عليه أفضل الصلاة والسلام اعتبر الربا من الكبائر الواجب اجتنابها ، فكان اجتناب الربا واجبا ، لأنه من الكبائر المنهي عنها . 196

وأما الإجماع فقد أجمعت الأمة على أن الربا محرم، وقد نص قرار مجمع البحوث الإسلامية في الأزهر عام 1965 م ، على مايلي : "الفائدة على أنواع القروض كلها ربا محرم لا فرق في ذلك بين

193 سورة البقرة الايه 275- 276

194 القاضي، هشام محمد، (2011)، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ص345.

195 صحيح البخاري ، كتاب الوصايا ، ج3، ص1017.

196 القاضي، هشام محمد، (2011)، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، دار الفكر الجامعي ، ص 346

ما يسمى بالقرض الاستهلاكي، وما يسمى بالقرض الإنتاجي، لأن نصوص الكتاب والسنة في مجموعها قاطعة في تحريم النوعين .¹⁹⁷

-كثير الربا وقليله حرام، كما يشير إليه الفهم الصحيح لقوله تعالى قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ

ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾¹⁹⁸

فأقراض بالربا محرم لا تبيحه حاجة ولا ضرورة، والاقتراض بالربا محرم كذلك، وقد حرم الله الربا لحكم كثيرة، ومقاصد جليلة، لما فيه من إضرار بالمجتمع، ومن هذه الأضرار أن الربا يزيد من ثروة فرد وينقص من ثروة آخر، دون أي زيادة في الثروة الحقيقية للمجتمع، فيصبح الأمر مشابها للسرقة، كما أن التعامل بالربا يعود الإيمان الكسل والبطالة، وهذا منافٍ للقيم الإسلامية التي تدعو للعمل وتؤكد على فضله وأهميته .¹⁹⁹

¹⁹⁷ القاضي، هشام محمد، (2011)، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، ص346

¹⁹⁸ سورة ال عمران 130

¹⁹⁹ القاضي، هشام محمد، (2011)، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، ص347

المبحث الرابع : أساليب التمويل العقاري للمصارف الإسلامية وتقييمها الفقهي

تعتبر المصارف الإسلامية من المؤسسات المصرفية التي تقوم بمزاولة أعمالها وفق ما تقتضيه أحكام الشريعة الإسلامية، حيث تلتزم في علاقاتها مع عملائها بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بعيداً عن الربا؛ وبهذا تتميز المصارف الإسلامية عن غيرها من المصارف التقليدية، فهي تختلف من حيث المبدأ والمحتوى، بالإضافة إلى العمل على تنشيط حركة التبادل التجاري بين الدول الإسلامية⁽²⁰⁰⁾.

المطلب الأول : أساليب التمويل العقاري لمؤسسات التمويل الإسلامية

مع التطوير الحديث في الأسواق المالية أصبحت هناك أدوات متعددة لتمويل المشاريع العقارية بالأموال اللازمة للتسيير والحفاظ عليها، ومساعدتها على النمو والتقدم، ولقد تعددت هذه الأدوات في المصارف الإسلامية، وفيما يلي شرح تفصيلي لأهم هذه الأدوات:

أولاً: المرابحة للأمر بالشراء

تعرف المرابحة لغة على أنها مصدر من الربح، وهو الزيادة⁽²⁰¹⁾، وأعطيته مالاً مرابحة أي على أن يكون الربح بيني وبينه⁽²⁰²⁾، وبعث الشيء مرابحة، ويقال بعث مرابحة على كل عشرة دراهم درهم⁽²⁰³⁾.

أما من ناحية فقهية فتعرف المرابحة على النحو الآتي:

²⁰⁰ الحكيم، منير، المسؤولية الاجتماعية من وجهة نظر المتعاملين مع البنوك الإسلامية الأردنية، البقاء للبحوث والدراسات، مجلد (17)، العدد (2)، (2014): 11.
²⁰¹ لسان العرب 434/2، مادة ربح.
²⁰² العين، الخليل بن أحمد الفراهيدي 217/3، (د.ط)، (د.ت)، مكتبة الهلال، تحقيق د.مهدي المخزومي.
²⁰³ الزبيدي، محمد مرتضى الحسين، تاج العروس من جواهر القاموس 380/6، (د.ط)، (د.ت)، دار الهداية، تحقيق مجموعة من المحققين.

عرفت عند الحنفية "تمليككثنين ما م لك به من ضمه إليه في بيعه"⁽²⁰⁴⁾ أو أنها "نقل ما مالكة بالعقد الأول بالثمن الأول مع زيادة"⁽²⁰⁵⁾.

أما عند المالكية فهي "بيع مرتب ثمنه على ثمن بيع تقدمه غير لازم مساواته له"⁽²⁰⁶⁾ أو هي "أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه رداً ما للدينار أو الدرهم"⁽²⁰⁷⁾.

وعرفها الشافعية بأنها "بيع سلعة بثمنها التي قامت به من ربح"⁽²⁰⁸⁾، أو هي: "نقل كل المبيع أو بعضه إلى الغير بزيادة على الثمن الأول"⁽²⁰⁹⁾؛ أو هي: "بيع ما اشتراه بما اشتراه وزيادة"⁽²¹⁰⁾.

أما عند الحنابلة فهي: "أن يبيعه أي بيع شيء بثمنه، ربح معلوم"⁽²¹¹⁾، أو هي: "البيع برأس المال وربح معلوم"⁽²¹²⁾، أو هي: "أن يخير برأس ماله ثم يبيع به ويربح"⁽²¹³⁾. وبناء على ما سبق يمكن تعريف المربحة على أنها بيع الشيء بثمنه الأصلي مضافاً إليه زيادة معلومة للمشتري تمثل هامشاً مشروعيتها كمشروعية عقود البيوع، وتطبق عليها ذات الأحكام.

وفيما يتعلق بأدلة مشروعية المربحة فقد ورد بالقرآن الكريم مجموعة من الآيات التي تعدل في عمومها على جواز المربحة ومنها: قوله تعالى ﴿لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلاً مِّن رَّبِّكُمْ﴾⁽²¹⁴⁾، وقوله تعالى ﴿يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ﴾⁽²¹⁵⁾، قوله تعالى

﴿اللَّهُ أَلْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾⁽²¹⁶⁾

²⁰⁴ المبسوط، شمس الدين السرخسي 82/13، ط/2، دار المعرفة، بيروت.

²⁰⁵ لسان العرب 434/2، مادة ربح. شرح فتح القدير، كمال الدين بن عبد الواحد السيواسي 494/6، دار الكتب العلمية، بيروت، (د.ت).

²⁰⁶ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن عرفه الدسوقي، 257/4، ط/1، 1417هـ-1996م، دار الفكر بيروت، تحقيق محمد

عليش.

²⁰⁷ بداية المجتهد ونهاية المتقصد، لمحمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، 213/2، ط/5، (د.ط)، 1401هـ-1927م.

²⁰⁸ المجموع شرح المذهب، لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي، 56/12، ط/2، (د.ت)، مكتبة الإرشاد، المملكة العربية، جده.

²⁰⁹ حاشية قبلوبي على شرح المحلى على المنهاج، أحمد سلامة الفيولوبي، 273/2، دار الفكر بيروت.

²¹⁰ تكملة المجموع، 4/13.

²¹¹ شرح منتهى الإرادات، الجمع منصور بن يونس بن إدريس البهوني 182/2، الملكية السلفية، "دون".

²¹² المغني 136/4.

²¹³ الكافي 94/2، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن قدامه، ط الخامسة (1408هـ-1988م)، المكتب الإسلامي بيروت.

²¹⁴ سورة البقرة، الآية (198).

²¹⁵ سورة المزمل، الآية (20).

²¹⁶ سورة البقرة، الآية (275).

من خلال الآيات الكريمة السابقة تبين أن الله سبحانه وتعالى قد أباح الضرب في الأرض للابتغاء من فضله، ولا حرج في ابتغاء الرزق، أي رزقاً بالتجارة في الحج، والمرابحة وجه من هذه الوجوه، فكان لئلا جازراً بمقتضى الآيتين الكريمتين⁽²¹⁷⁾، كما توضح الآيات الكريمة جواز البيع بشكل عام، فهو مخصوص، مما نهى عنه، ومنع العقد عليه كالخمر والميسر، واعتبر ذلك مما هو ثابت في السنة وإجماع الأمة النهي عنه⁽²¹⁸⁾.

ومن السنة النبوية الشريفة فقد دلت العديد من الأحاديث على جواز البيع في المجلد مما يدل على جواز المرابحة ومنها:

1. عن رفاعه رافع بن خديج قال: قيل يا رسول الله أي الكسب أطيب؟ قال: (عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور)⁽²¹⁹⁾.

2. عن عبادة بن الصامت قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (الذهب بالذهب، والفضة بالفضة، والبر بالبر، والشعير بالشعير، والتمر بالتمر، والملح بالملح مثلاً بمثل سواء بسواء يداً بيد فإذا اختلفت هذه الأصناف فبيعوا كيف شئتم)⁽²²⁰⁾.

والبيع المبرور في الحديث الشريف الأول هو الذي بر فيه صاحبه، فلم يعص الله وخلص عن اليمين الفاجر، لتتفق السلعة وعن الفتن في المعاملة،⁽²²¹⁾ ، وتدل الأحاديث السابقة أن بيع المرابحة بيع عين بثمن، فيكون فيها الجنسان مختلفين فيجوز بيع أحدهما بالآخر، ولا يدخل هذا في البيع المنهي عنه بدلالة قوله صل الله عليه وسلم: (فبيعوا كيف شئتم)، كما صح أن النبي صلى الله عليه وسلم لما أراد الهجرة ابتاع من أبي بكر - رضي الله عنه - بعيرين فقال

²¹⁷ الرجيز في تفسير الكتب العزيز، 157/1.

²¹⁸ الجامع لأحكام القرآن 213-230/2.

²¹⁹ رواه الحاكم في المستدرک 10/2، كتاب البيوع، باب أطيب الكسب كسب الرجل بيده، وصححه ووافقه الذهبي وقال الهيثمي في مجمع الزوائد 61/4، رواه الطبراني في الكبير والأوسط ورجاله ثقات..

²²⁰ أخرجه مسلم برقم 44/5، 4068، كتاب البيوع، باب ما جاء بالربا، وابن ماجه برقم 2254، 757/2، كتاب التجارات، باب الصرف وما لا يجوز متفاضلاً.

²²¹ محمد بن إسماعيل الأمير اليمني الصنعاني 6/3، ط/1401 هـ-2000م، دار الحديث، القاهرة.

النبي صل الله عليه وسلم: (ولني أحدهما فقال: هي لك بغير شيء، فقال: أما بغير ثمن فلا)⁽²²²⁾.

المرابحة للأمر بالشراء كعقد للتمويل العقاري

إن التعامل من خلال المرابحة في مجال التمويل العقاري يتضمن الخطوات الآتية:

1- طلب شراء العقار:

يتلقى البنك طلباً من المشتري يوضح فيه رغبته في أن يقوم البنك بشراء العقار، على أن يشتريها الطالب من البنك مرابحة، ويتم ذلك وفق نموذج عقد يسمى: طلب شراء بصيغة بيع المرابحة للأمر بالشراء (بيع مرابحة)، ويستوجب أن يظهر هذا الطلب نوع العقار وطبيعته، وبيان أوصافه، والمستندات المقدمة، مصدر الشراء، شروط ومكان التسليم، برنامج السداد المقترح، الضمانات، بيانات الشخصية الخاصة بمقدم الطلب. كما يستوجب على المصرف أن لا يقوم بتنفيذ الخطوة الثانية إلا بعد دراسة الطلب بشكل تعيق من كافة الجوانب والتي تتضمن ما يلي:

- التأكد من سلامة المعلومات المقدمة من مقدم الطلب سواء عن نفسه أو عن العقار المطلوبة.
- إجراء دراسة للحالة المالية لمقدم الطلب وذلك للتحقق من مدى قدرته على سداد المبلغ المترتب عليه.
- توضيح تكاليف العملية بشكل مفصل تكاليف الشراء و تكاليف و مصروفات أخرى.
- تحديد نسبة المرابحة وطريقة السداد المتفق عليها.

²²² أخرجه البخاري رقم 751/2، 2031، كتاب البيوع، باب إذا اشترى متاعاً أو دابة فوضعه عند البائع، هذا الحديث طويل بلفظ:... قال يا رسول الله: إن عندي ناقتين أعددتهما للخروج فخذ إحداهما، قال: قد أخذتها بالثمن".

- التأكيد من تحديد الضمانات المقترحة لضمان حق البنك في تحصيل السعر على أساس حالة مقدم الطلب وقيمة الصفقة (رهن العقار، أوراق مالية).
- التحقق من المعلومات الأساسية لمقدم الطلب.
- التحقق من عنوان السكن والعمل.²²³

2- عقد الوعد بالشراء:

بعد استكمال دراسة البنك لطلب الشراء وقبوله القيام بتنفيذ العملية يبرم عقد وعد بالشراء مع مقدم الطلب، والذي بموجبه يلتزم مقدم الطلب بشراء ما طلبه من البنك، وكذا يلتزم البنك بالبيع، ويرجع السبب في إبرام عقد وعد بالشراء مع مقدم الطلب إلى أن البنك إذا اشترى السلعة التي أرادها مقدم الطلب فإنه يشتريها بأموال المودعين لديه، فإذا لم يأخذها مقدم الطلب وكانت لها طبيعة خاصة لخسر البنك ما دفعه فيها إذا لم يستطع أن يسوقها، وربما يبيعها بأقل مما اشتراها به، ومن هنا وحفاظاً على أموال المودعين كان إبرام عقد الوعد بالشراء (المواعدة) أو الاتفاق المبدئي، ويتضح من الاطلاع على نماذج عقد المواعدة، أنها تشتمل على البيانات الآتية:²²⁴

1. إقرار من مقدم الطلب بتنفيذ وعده بالشراء عند إخطار البنك له بأن الصفقة جاهزة ومستنداتها باسم البنك.
2. بيان الثمن ونسبة المراجعة.
3. بيان عدد الأقساط التي يقسط عليها السعر.
4. تدفع الأقساط المنكورة بموجب شيكات يحررها مقدم الطلب باسم البنك تسلم له بعد توقيع العقد.

²²³ الشباني، محمد عبدالله ابراهيم، 1987، بنوك تجاربه بدون ربا، دار عالم الكتاب، بيروت، الطبعة 1، ص252
²²⁴ ابو صبيح، تغريد يعقوب، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي (دراسة فقهية اقتصادية)، جامعة آل البيت، كلية الدراسات الفقيه والقانونية

5. النص على أنه إذا فشل مقدم الطلب في سداد أي قسط من الأقساط تعتبر بقية الأقساط

واجبة السداد ويحق للبنك التصرف في الضمان.

6. يؤمن العقار بعد توقيع العقد في مدة يمهلها البنك، فإذا لم يستلم العميل في أثناء المدة

يحق للبنك بيع العقار بسعر السوق وبالكيفية التي يراها مناسبة لاستيفاء حقوقه بموجب ذلك العقد.

7. توقيع الأطراف العقد والشهود على العقد.²²⁵

3- الإلزام بالوعد في المرابحة المصرفية:

هناك تباين في آراء العلماء و العاملين في المجال الاقتصادي الإسلامي حول موضوع الإلزام

بالوعد في المرابحة المصرفية، وذلك كنتيجة لاختلاف الفقهاء في موضوع الإلزام بالوعد بشكل

مطلق، إذ يرى فريق يرى أن الوعد غير ملزم لمقدم الطلب، أما الفريق الأخير فيرى أن الوعد ملزم

لكل من الطرفين (مقدم الطلب، البنك).²²⁶

4- إبرام عقد البيع مرابحة:

يجب أن يشمل عقد المرابحة على مجموعة من البيانات العامة حول اسم العقد وتاريخه،

وأطراف العقد، وموضوعه وبيان ما يتعلق بالعقار، فضلا عن تحديد ثمن البيع وفيما يتعلق بالثمن؛

فإن هناك بنوكاً تهتم بذكر الثمن الإجمالي مفصلاً بما في ذلك تحديد الربح، بينما قد تعرض بنوك

أخرى في نص العقد على قدر الربح وتدخله مع الثمن، كما يتضح من خلال نموذج عقد المراجيح.

²²⁵ أبو صبيح، تغريد يعقوب، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي (دراسة فقهية اقتصادية)، جامعة آل

البيوت، كلية الدراسات الفقيه والقانونية

²²⁶ أبو صبيح، تغريد يعقوب، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي (دراسة فقهية اقتصادية)، جامعة آل

البيوت، كلية الدراسات الفقيه والقانونية

كما يجب أن تشتمل العقد على إقرار الطرف الثاني بأن يدفع الثمن المنصوص عليه في العقد، وتوضيح طريقة دفع الثمن، وذلك من خلال تقسيط المبلغ، أو بموجب شيكات يحررها مقدم الطلب للبنك، فضلاً عن بيان الضمانات التي يجب أن يقدمها مقدم الطلب لضمان الوفاء بالثمن المطلوب، وبيان ما يجب عليه عند تأخير الدفع وتحديد جهات الاختصاص في حالة وقوع نزاع بشأن العقد.²²⁷

5- الثمن في بيع المرابحة:

تحدد بعض البنوك في عقد المرابحة الثمن مفصلاً فتذكر تفصيلاته وهي:

- **الثمن الأصلي:** يجب أن يعلم الثمن الأصلي للعقار المبيع مرابحة للعميل، لأن المرابحة في حقيقتها بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح معلوم؛ والثمن الأول هو عبارة عما يجب بالعقد جنساً وقدرًا وصفةً، ولا عبرة بما حدث بعد العقد، وأن الزيادة إذا كانت موجودة عند التعاقد فهي بمثابة جزء لا يفصل عنها، وكذلك إذا حدثت الزيادة بعد العقد لكنها زيادة متصلة، فإن البنك يخبر بالثمن الأول دون زيادة، أما إذا زاد المبيع زيادة منفصلة فهذه الزيادة لا تلحق بالمبيع، ويجوز لبنك أن يبيع بالثمن الأول.²²⁸

- **الربح المتفق عليه:** الربح هو العنصر المقصود في عملية المرابحة، ومنه يستمد اسمها بيع المرابحة ويعد الربح هنا جزءاً من الثمن في البيع المرابحة، ولذلك يشترط فيه ما يشترط في الثمن من حيث كونه معلوماً فلا يكتفي بذكره في عقد الوعد، ولا يدخل في إجمالي الثمن، ولا أن يؤجل تحديد الربح إلى موعد لاحق عن مجلس العقد.²²⁹

²²⁷ ابراهيم، هند عبد الغفار، 2016، الضوابط القانونية والفقهية للتمويل بالمرابحة، مجلة الشريعة والقانون، العدد 27، ص 113.
²²⁸ محمد احمد، الوثائق عطا المنان، عقد المرابحة-ضوابطه الشرعية-صياغته المصرفية وانحرافاته التطبيقية، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى ص 13+14

²²⁹ محمد احمد، الوثائق عطا المنان، عقد المرابحة-ضوابطه الشرعية-صياغته المصرفية وانحرافاته التطبيقية، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى ص 13+14

ثانياً: الاستصناع

تعرف الاستصناع في اللغة استصنع فلان كذا: طلب منه أن يصنع له، واصطنعه اتخذه⁽²³⁰⁾ كما في قوله تعالى ﴿وَأَصْطَنَعْتُكَ لِنَفْسِي﴾⁽²³¹⁾، أي اخترتك لإقامة حجتي واختصاصتك بالرسالة والنبوة⁽²³²⁾.

أما من ناحية فقهية فيعرف (الاستصناع) على النحو الآتي:

عند الحنفية عرف عقد الاستصناع بأنه "عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع"⁽²³³⁾، أو طلب العمل من الصانع في شيء مخصوص على وجه مخصوص⁽²³⁴⁾.
أما عند المالكية لا يعد الاستصناع عندهم عقداً مستقلاً، أو مما يعرف بالعقود المسماة، فقد جاء الحديث عن الاستصناع في باب السلم وشروطه.²³⁵

مشروعية الاستصناع:

يستدل على مشروعية الاستصناع من حديث استصناع رسول الله (عليه الصلاة والسلام) خاتماً وحديث استصناع رسول الله (عليه الصلاة والسلام) منبراً، وتأتي مشروعيته لتخدم الناس في توفير سلع بمواصفات معينة غير موجودة في الأسواق، وتخدم الصانع في تسويق مصنوعاته⁽²³⁶⁾.

²³⁰ الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، مختار الصحاح، مادة صنع، الهيئة المصرية للكتاب، لسان العرب، 209/8، المعجم الوسيط مادة صنع.
²³¹ سورة طه الآية 41.
²³² السمرقندي، نصر بن محمد بن أحمد بن إبراهيم، بحر العلوم، دون الكشف والبيان عن تفسير القرآن، أحمد محمد إبراهيم الثعلبي، 245/6، ط/1424هـ-2002م، دار إحياء التراث بيروت.
²³³ تحفة الفقهاء 362/2.
²³⁴ رد المختار 221/4.
²³⁵ أبو صبيح، تغريد يعقوب، 2010، أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي (دراسة فقهية اقتصادية)، جامعة ال البيت، كلية الدراسات الفقيه والقانونية ص 27
²³⁶ القرنشاي، حاتم. (1995). دور المعاملات المصرفية الإسلامية في الاستقرار المالي والاقتصادي، في مرزوق لقمان محمد (محرر) البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، وقائع ندوة رقم 34، جدة، السعودية..

إن الحنفية⁽²³⁷⁾ هم الذين جعلوا الاستصناع من العقود المسماة⁽²³⁸⁾، وذلك بالاستناد على الأدلة الآتية:

(1) روي أن رسول عليه الصلاة والسلام لما رجع من الحديبية⁽²³⁹⁾ أرسل الرسل والملوك يدعوهم إلى الإسلام، وكتب لهم كثيرًا، فقيل: يا رسول الله إن الملوك لا تقرأ كتابًا إلا مختومًا، فاتخذ رسول الله⁽²⁴⁰⁾ من فضة ونقشه ثلاثة أسطر محمد رسول الله، وختم به الكتب⁽²⁴⁰⁾.

وجه الدلالة من الحديث والأمر: أن رسول الله طلب صنع خاتم، فصنع واستعمله في ختم رسائله.

(2) عن سهل بن سعد الأنصاري رضي الله عنه قال: (أرسل رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى فلانة امرأة من الأنصار قد سماها سهل: مري غلامك النجار أن يعمل لي أعوادًا أجلس عليهم إذا كلمت الناس، فأمرته فعملها من طرفاء الغابة⁽²⁴¹⁾)، ثم جاء لها فأرسلت إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم فأمر بها فوضعت هاهنا، ثم رأيت رسول الله صلى الله عليه وسلم عليها وكبر وهو عليها، ثم ركع وهو عليها، ثم نزل، فسجد في أصل المنبر، ثم عاد، فلما فرغ أقبل على الناس، فقال: أيها الناس إنما صنعت هذا لتأتموا ولتعلموا صلاتي⁽²⁴²⁾).

²³⁷ تحفة الفقهاء 362/2، رد المختار 224/4، بدائع الصنائع 3/5.
²³⁸ زفر بن الهذيل بن قيس العنبري من أكابر أصحاب أبي حنيفة، ولد سنة 11هـ، كان أبدهم في القياس، ولي قضاء البصرة، وكان قد جمع بين العلم والعبادة، وكان من أصحاب الحديث، ثم غلب عليه الرأي، توفي سنة 158هـ، طبقات الفقهاء 135/1، الجواهر المضنية في طبقات الحنفية، عبد القادر بن أبي الوفاء القرشي 243/1، الأعلام 45/3.
²³⁹ الحديبية: من الحذب، وهو خروج الظهر ودخول الصدر والبطن والحذب الغلظ من الأرض في ارتفاع وهو قرية متوسطة ليس بالكبير في مكة على حدود الحرم، وقيل هي بئر عند مسجد الشجرة التي بويح الرسول صلى الله عليه وسلم تحتها، المحكم المحيط الأعظم، أبو الحسن بن علي بن إسماعيل 265/3، ط/1، 1421 هـ. معجم البلدان، أبو عبد الله شهاب الدين ياقوت بن عبد الله الرومي، 295/2، ط1995م، دار صادر، بيروت.
²⁴⁰ أخرجه ابن ماجه رقم 3639، كتب اللباس، باب نقش الخاتم، وأبو داود رقم 6528، 288/2. وقال الألباني صحيح.
²⁴¹ طرفاء الغابة: نوع من شجر الغابة يقال له الطرفاء، واحدها طرفة مثل قصبية، والغابة موضع من عوالي المدينة جهة الشام وأصلها كل شجر ملتف. فتح الباري شرح سنن أبي داود 315/6.
²⁴² أخرجه البخاري، رقم 917، 9/2، كتاب الجمعة، باب الخطبة على المنبر، ومسلم رقم 544، كتاب المساجد ومواضع الصلاة، باب جواز الخطوة والخطوتين، أبي داود رقم 1080، 283/1، باب التخلف يوم الجمعة قبل الصلاة.

الاستصناع كعقد في التمويل العقاري

غالباً ما يتم الاستصناع في البنوك الإسلامية عن طريق الاستصناع الموازي، حيث لا تبني هي ولا تستصنعوا، إنما تتفق مع المقاولين لتنفيذ المشروع بنفس المواصفات التي تم الاتفاق عليها بينها وبين عملائها لأن المصرف ليس صانعاً ولكن عنده النقد، ويستصنع مع طرف آخر، ويراعى في العقدين جميع المواصفات المطلوبة، ويكون المصرف صانعاً ومستصنعاً في آن واحد، ولكن من جهتين مختلفتين وبعقدين مختلفين على النحو التالي: (243)

- 1) يتعاقد المصرف مع عميل يطلب الصنعة، بحيث يكون صانعاً والعميل مستصنعاً أ.
- 2) يعقد المصرف عقداً آخر مع أصحاب الصناعات المختلفة بنفس المواصفات المطلوبة في العقد الأول، فيكون المصرف هنا مستصنعاً أ.

فالاستصناع في بناء المساكن يتم عن طريق الاستصناع الموازي، حيث يعتبر عقد المقاول استصناعاً ينبغي أن تكون المادة والعمل من الصانع، فالبناء يدخل في الاستصناع من بداية كبناء، ومواد، وجدران، ونوافذ، وبلاط، وتشطيب متكامل، حتى تسليم المفتاح، فالمقاول يقوم بتنفيذ هذه الأعمال التي قام بتوقيع عقد مع المصرف بالالتزام بتنفيذها، ففي جانب الصنع ينطبق عليه الاستصناع، وفي جانب لابد من بذله لأنه لا يوجد صنع دون بذل جهد أو عمل. (244)

ثالثاً: الإجارة المنتهية بالتملك

طبقت العديد من المؤسسات المالية والمصرفية عقد الإجارة المنتهية بالتملك مثل البنك الإسلامي للتنمية 1985، وبيت التمويل الكويتي 1987، والبنك الإسلامي الأردني 1988، وتشير العديد من

²⁴³ مجلة مجمع الفقه الإسلامي 487/3، العدد 13، جدة
²⁴⁴ بيطار وفرحات، منى لطفي ومنى خالد، 2009، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 2، ص 24

الدلائل إلى تراجع مؤسسات التمويل الإسلامية في تطبيق هذا العقد، وقد يفسر ذلك إلى ظهور العديد من الإشكالات أدت إلى تنفيذ بنود هذا العقد مثل مسألة تكرار دفع رسم نقل الملكية، مما يؤثر على مقدار الربح المتوقع من هذه الصفقة، إضافة إلى ظهور إشكالات أخرى عديدة.²⁴⁵

حيث يعتبر أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك من أكثر أساليب التمويل مرونة، ويساعد التأجير التمويلي في التيسير من عملية توفير مستلزمات المكاتب والمصانع والتجهيزات بسرعة فائقة، دون الحاجة إلى إنفاق مبالغ طائلة لشراء أصول جديدة، قد ترتفع تكلفة استبدالها أو إصلاحها فيما بعد⁽²⁴⁶⁾.

تعريف الإجارة لغة :

من أجر ، والإجارة ، والأجاره ما أعطيت من أجر، والأجرة الكراء تقول استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج ، أي يصير أجيري ، وأتجر عليه بكذا من الأجر فهو مؤتجر أي استؤجر على عمل ، أجر الدار : أكرها والعامه تقول وأجره⁽²⁴⁷⁾

تعريف الإجارة اصطلاحا

فقد عرفها الحنفية بأنها " الإجارة عقد على المنافع بعوض " وعرفها الشافعي " عقد على منفعة مقصودة معلومة قابله للبدل والإباحة بعوض معلوم " ⁽²⁴⁸⁾

أما تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك :

²⁴⁵ أحمد، دنيا شوقي(1999) الإجارة المنتهية بالتمليك، المشاركة المتناقصة: من الأدوات الإسلامية لتمويل المشروعات، مجلة مركز صالح كامل للإقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، العدد9، ص54-55.

²⁴⁶ الرشيدى، محمد بريكان، 2010، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، رسالة ماجستير .

²⁴⁷ ابن منظور، لسان العرب ، مادة أجر ، باب الألف ، حرف الراء ، ج4، ص11 ، الرازي ، مختار الصحاح .

²⁴⁸ الأنصاري، زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا ،فتح الوهاب ، ط1، دار الكتب العلمية بيروت، 1418 هـ ، ج1، ص 422

تتعد صور الإجارة المنتهية بالتملك، حيث ظهر لها عدة تعريفات في العصر الحديث بما يتناسب مع صورة الإجارة، ومن هذه التعريفات :

1. التعاقد على شيء ، يتفق الطرفان على أنه مؤجر لمدة معلومة لقاء أجر دوري محدد ، بحيث إذا دفع المستأجر هذا الأجر كله أصبح الشيء مملوكا له في نهاية المدة ، أما إذا أخل بشروط التعاقد فإن العقد يفسخ ، ويعود الشيء إلى المؤجر ، ولا يسترد المستأجر شيئا مما دفعه (249)

2. تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة (250)

3. "هو أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتملك العين المؤجر للمستأجر" (ح251)

مشروعية الإجارة :

دل على مشروعية الإجارة الكتاب والسنة والإجماع والقياس.

أما الأدلة على ذلك من القرآن الكريم فمنها:

1- قوله تعالى ﴿ أَسْكُنُونَهُمْ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُمْ لِنَصِيِّكُمْ عَلَيْهِمْ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ

حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ (252).

حيث دلت هذه الآية على أن المطلقة التي لها ولد رضيع فإن لها أن ترضع ذلك الولد، ولها أن تمتنع، فإن أرضعت استحققت أجر مثلها.

²⁴⁹ الألفي، محمد جبر، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك التأجير، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص 397.

²⁵⁰ الشاذلي، حسن، الإجارة المنتهية بالتملك، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الخامس ص 2111 .

²⁵¹ داغي محمد علي، الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها المعاصرة " بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص 316 .

⁽²⁵²⁾ سورة الطلاق، الآية 6.

فدلت الآية على مشروعية الإجارة، حيث أمر الله بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع، فأجاز الإجارة على الرضاع، وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه.

2- قوله تعالى ﴿وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ^ف وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَامُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٥٣﴾ (253).

حيث نفى الله تعالى في هذه الآية الجناح عن يسترضع لولده، أي يستأجر امرأة ترضع ولده بالأجرة، فدل ذلك على مشروعية الإجارة.

3- قوله تعالى ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي^ط ثَمَنِي حِجَابًا فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا^ط فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمُشِقَ عَلَيْكَ^ع سِتْرِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنْ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾ (254).

حيث طلب والد المرأتين من موسى - عليه السلام - أن يوجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم، وهو تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى على ذلك، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعية عندهم ولم يأت في شرعنا ما يمنعها، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه.

4- قوله تعالى ﴿فَانْطَلِقَا^ط حَتَّى إِذَا آتَيْتَا^ط أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا^ط أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّهُمَا^ط فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ^ط قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾ (255).

(253) سورة البقرة، الآية 233.

(254) سورة القصص، الآيات 26-27.

(255) سورة الكهف، 77.

فذكر في هذه الآية أن موسيقال-للغلبين والنسلا - شذت لاخذت عا ليه أجر {، وكما سبق فإن تبع من قبلنا شرع لنا إذا سدكت عنه.

وأما الأدلة من السنة فمنها:

1- قوله - صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة - رضي الله عنه: « قال الله تعالى:

ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ؛ رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره »⁽²⁵⁶⁾.

فقوله - صلى الله عليه وسلم -: « ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره » يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

2- قوله - صلى الله عليه وسلم -: « أحق ما أخذتم عليه أجرأ كتاب الله »⁽²⁵⁷⁾.

وهذا الحديث يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

وأما الإجماع:

فقد أجمعت الأمة على مشروعية الإجارة، ولم يخالف في ذلك إلا ما يروى عند عبد الرحمن ابن الأصم⁽²⁵⁸⁾ من أنه قال بعدم جواز الإجارة.

قال موفق الدين ابن قدامة: " وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك ؛ لأنه غرر، يعني أنه يعقد على

⁽²⁵⁶⁾ أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب البيوع، في باب أنم من باع حراً، رقم الحديث (2227).

⁽²⁵⁷⁾ أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب الطب، في باب الشرط في الرقية بقطع من الغنم، رقم الحديث (5737).

⁽²⁵⁸⁾ أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب الإجارة، في باب استئجار المشركين عند الضرورة، رقم الحديث (2263).

منافع لم تخلق، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار»⁽²⁵⁹⁾.

وممن ذكر الإجماع غير ابن قدامة، الإمام الشافعي⁽²⁶⁰⁾، وابن رشد⁽²⁶¹⁾، وغيرهم.

وأما القياس:

فإن عقد الإجارة يُقاس على عقد البيع في جوازه، حيث إن البيع عقد على الأعيان، والإجارة عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد المنافع.

قال موفق الدين ابن قدامة: "والعبرة أيضاً دالة عليها"⁽²⁶²⁾، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع"⁽²⁶³⁾.

المطلب الثاني : التقييم الفقهي لأساليب التمويل العقاري الإسلامي

في قرار مجمع الفقه الاسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية 1410هـ الموافق 20 آذار 1990م، بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع

⁽²⁵⁹⁾ هو شيخ المعتزلة أبو بكر الأصبم، كان دينياً وقرراً صبوراً على الفقر، منقبضاً على الدولة، إلا أنه كان فيه ميل عن الإمام علي، توفي سنة 201هـ، [انظر سير أعلام النبلاء للذهبي (402/9)]

⁽²⁶⁰⁾ المغني لابن قدامة (6/8).

⁽²⁶¹⁾ قال الإمام الشافعي - رحمه الله - في الأم (30/4): "فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله - صلى الله عليه وسلم -، ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجاتها وعوام الفقهاء الأمصار".

⁽²⁶²⁾ قال ابن رشد في بداية المجتهد (1339/4): "إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار والصدر الأول".

⁽²⁶³⁾ انظر الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 25-32).

بخصوص موضوع التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها ، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، قرر ما يلي⁽²⁶⁴⁾ :

أولاً :إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلال، وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة شرعية لما فيها من التعامل بالربا .

ثانياً :هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك (فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار)، منها:

أ-أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن، قروضاً مخصصة لإنشاء المساكن، تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة، سواء أكانت الفائدة صريحة، أم تحت ستار اعتبارها (رسم خدمة)، على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ومتابعتها، وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القرض على النحو المبين في الفقرة (أ) من القرار رقم 13(1/3) (الدورة الثالثة لهذا المجمع.

ب- أن تتولى الدول القادرة إنشاء المساكن وتبيعتها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية المبينة في القرار 51(2/6) لهذه الدورة.

ج- أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل.

د- أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع

²⁶⁴ موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي، <http://www.iifa-aifi.org/1782.html>.

الثنى، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميّزوه عن عقد السلم (265).

²⁶⁵ موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي، <http://www.iifa-aifi.org/1782.html>.

الفصل الرابع

التمويل العقاري المصرفي تقييم اقتصادي (جانب قياسي)

وسيتّم من خلال هذا الفصل دراسة أثر التمويل العقاري المصرفي على قطاع الإسكان في الأردن من خلال المبحث الأول ، ويهتم المبحث الثاني بالنموذج الإحصائي المستخدم في تحليل فرضيات الدراسة، أما المبحث الثالث فيهتم بالتحليل الإحصائي، والمبحث الرابع بتقدير النتائج ومناقشتها .

المبحث الأول : أثر التمويل العقاري المصرفي على قطاع الإسكان في الأردن

تظهر أهمية قطاع الإسكان في الاقتصاد الأردني من خلال الدور الذي يلعبه القطاع في النمو الاقتصادي، حيث أثبتت إحدى الدراسات التي قام بها البنك الدولي أنه كل فرصة عمل جديدة في قطاع الإسكان تولد فرصتي عمل في القطاعات الأخرى ، كما أنه كل دينار ينفق على قطاع الإسكان يولد نمو بالقطاعات الاقتصادية الأخرى بمقدار دينارين⁽²⁶⁶⁾

وعلى الرغم من ذلك إلا أن قطاع الإسكان في الأردن شهد تحديات كبيرة خلال العشر سنوات الماضية وهي فترة الدراسة نتيجة عدد من التغيرات على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي، بسبب الظروف الاقتصادية في دول الجوار حيث أدى تدفق الأعداد الهائلة من اللاجئين السوريين إلى الأردن إلى حدوث أزمة كبيرة في قطاع السكن بسبب زيادة عدد السكان ، وقد أثر ذلك على أسعار العقارات، وكذلك على قيمة الإيجارات الشهرية المنازل والشقق ، مما أدى إلى وجود فجوة بين سعر

²⁶⁶ انظر الخانجي ص84

المسكن والمقدرة المالية للأسرة الأردنية لشراء شقة²⁶⁷، لذلك لجأت الأسر الأردنية إلى مؤسسات التمويل العقاري المختلفة للحصول على التمويل اللازم لشراء منزل أو شقة للسكن⁽²⁶⁸⁾.

حيث يمنح نظام التمويل العقاري في مؤسسات التمويل المختلفة لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة تصل إلى (30) سنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل، وبذلك يبسر على الأسر الأردنية تملك الوحدة السكنية التي يريدها⁽²⁶⁹⁾

المطلب الأول: أهمية قطاع الإسكان في النمو الاقتصادي

يلعب قطاع الإسكان ودورا كبيرا مهما في تطوير الوضع الاقتصادي لأي دولة في العالم ، حيث يحظى هذا القطاع باهتمام كبير من الدولة ، لتلبية حاجات الأسر وتحقيق الرفاه الاجتماعي والاقتصادي للأفراد ، وتحقيق النمو والاستقرار الاقتصادي من خلال خلق فرص عمل في قطاع الإنشاءات والمساكن ، وتحريك قطاعات اقتصادية أخرى، مثل القطاع المالي والبنى التحتية والمواد الخام ، وكذلك وجود قطاع إسكاني متطور يساهم بالحد من مشكلة البطالة على المستوى الوطني ، فلذلك فإن ضعف نظام التمويل الإسكاني سيحد من تطور هذا القطاع وبالتالي الحد من النمو الاقتصادي ، وبالتالي تطور مشكلة البطالة⁽²⁷⁰⁾

ويعتبر هذا القطاع مساهما رئيسيا في النمو الاقتصادي والناتج المحلي الإجمالي وخلق القيمة المضافة كما ويلعب دورا رئيسيا في زيادة التكوين الرأسمالي الثابت وكذلك في زيادة مرونة العرض، خصوصا في الدول النامية هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه يلعب دورا رئيسيا في

²⁶⁷ الباحث: ألكساندرا فرانسيس ،مركز كارنيغي للشرق الأوسط، أزمة اللاجئين في الأردن، 2015/9

<https://carnegie-mec.org/2015/09/21/ar-pub-61296>

²⁶⁸ جمعية البنوك ، التقارير السنوية

²⁶⁹ محمود، بن خيشان (2016)، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، رسالة ماجستير منشوره ، جامعة أم البواقي كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، الجزائر .

²⁷⁰ الدبيعي، سلطان سالم،(2005) "تطوير استراتيجيه للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن" أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية ، عمان ، أنظر ص89

التأثير على سعر الفائدة وتحفيز الطلب الفعال والتشغيل وتخفيض البطالة وتشجيع الاستثمار والمضاربة العقارية، ويتضمن مستويات عالية من الطلب الكامن والذي يمكن أن تقود السياسات الاقتصادية المختلفة لتحفيزه وزيادة النمو الاقتصادي⁽²⁷¹⁾

1. نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية

حيث بلغت نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية منسوبة إلى إجمالي قطاعات الاقتصاد الوطني (4%) عام 2007 وارتقت النسبة عام 2017 لتصبح (4.6%) مسجلة ارتفاع بمقدار (0.6)% ، حيث أن هناك ترابطاً في العلاقة بين أهمية القطاع وزيادة حصته في الناتج المحلي الإجمالي، حيث تدل زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي على فاعليته من خلال ارتفاع الطلب على منتجاته⁽²⁷²⁾

2. نسبة مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت

ويقصد بذلك جميع السلع النهائية المشتراة بواسطة منشآت الأعمال كالألات والمعدات والمباني والعقارات المستخدمة في عمليات الإنتاج ، حيث بلغت النسبة (39.6)% حسب التقديرات الأولية لعام 2010 بانخفاض (2.7) نقطة مقارنة مع عام 2004 وبالباقي نسبتها (42.3)%⁽²⁷³⁾.

3. القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (مليون دينار)

تعرف القيمة المضافة بأنها الجهد المبذول في إنتاج السلع ، أو الفرق بين المدخلات والمخرجات وتوضح المساهمة الحقيقية لقطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي ، خلال عام 2015

²⁷¹ صبرة،محمود محمد،2016، أثر قطاع الإنشاءات في النمو الاقتصادي في فلسطين،جامعة الأزهر ،غزه

²⁷² التطوير الحضري،إنجازات قطاع الإسكان ،

²⁷³ المرجع السابق

بلغت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (1159.6) % مليون دينار بارتفاع نسبة (257.4) % مقارنة مع عام 2004 والتي بلغت القيمة فيه (324.4) .²⁷⁴

4. نسبة العماله الاردنيه في قطاع الإنشاءات

بلغت نسبة العماله الأردنية في قطاع الانشاءات (6) % من اجمالي المشتغلين الاردنين في كافة قطاعات الاقتصاد الوطني لعام 2015 بإنخفاض مقداره (1.1) % عن عام 2004 والبالغة (7.1) %⁽²⁷⁵⁾

المطلب الثاني: دور الحكومة الأردنية في قطاع الإسكان

منذ اندلاع الأحداث السورية توافدت أعداد كبيرة من اللاجئين السوريين إلى الأراضي الأردنية بحثاً عن الأمن ، حيث تشير التقارير عام 2015 م إلى عدد اللاجئين السوريين الذين يسكنون الأراضي الأردنية بلغ حوالي 1.4 مليون شخصاً حسب تقارير الحكومة الأردنية مما يشكل ما يقارب 20 % من نسبة سكان الأردن، وهو ما أشار إلى حجم خطورته خطاب جلالة الملك عبدالله الموجه للدول المانحة الأوروبية في معرض الحوارات الجارية بشأن أزمة اللاجئين السوريين في أوروبا ، حيث إن أقل من نصف هذا العدد يعيشون في مخيمات اللجوء المعدة لاستقبال اللاجئين والتي يتم دعمها من قبل المفوضية العليا للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين ومنظمات دولية أخرى ، والباقيون يعيشون في المدن الأردنية المختلفة ، حيث لا واقع مشكلة اللجوء السوري إلى الأردن ، لا يتعلق بالانخراط بالمجتمع كما في الدول الأوروبية ، لتقارب الحياة الاجتماعية بين المجتمعات الأردنية والمجتمعات السورية ، إلا ان المشكلة تكمن في الجانب الاقتصادي؛ فمن الطبيعي أن ورود عدد من اللاجئين يوازي خمس عدد سكان الدولة، خلال فترة قصيرة لا تتعدى الخمس سنوات

²⁷⁴ المرجع السابق
²⁷⁵ المرجع السابق

سيؤدي بلا شك إلى ضغط هائل على موارد الدولة، وهزة لاقتصادها وميزانيتها الوطنية، خصوصا حينما يتعلق الأمر بدولة محدودة الموارد كما هو الحال في المملكة الأردنية (276)

وقد أدت الزيادة التي حصلت في أعداد السكان إلى زياد الحاجة السكنية السنوية في الأردن وفي إحصائية أعدتها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ذكرت أن معدل الحاجة السكنية السنوية في الأردن بلغت (53260) وحدة سكنية خلال الفترة (2013-2016)، وشكلت الحاجة السنوية للأردنيين ما نسبته (64.4%) من إجمالي الحاجة السكنية السنوية بمعدل (34279) وحدة سكنية ، وشكلت الحاجة السكنية السنوية للسوريين (35.6%) من إجمالي الحاجة السكنية السنوية بمعدل (18981) وحدة سكنية سنويا (277)

ويمكن الحديث عن الدور الحكومي في مجال التمويل الاسكاني فيما يلي :

أ) الشراكة بين القطاع العام والخاص في مشاريع الإسكان

لقد أصبحت الشراكة بين القطاع العام والقطاع الضي أمرًا لا مفر منه، حيث إن الحكومة لوحدها لاتستطيع تحمل كافة العبء من تطوير المدن والمستوطنات البشرية ، وخاصة توفير المأوى الملائم لكافة الفئات الموجودة في المجتمع ، وقد أصبحت الشراكة ظاهرة مهيمنة في السنوات الأخيرة لعدم كفاية الاستثمارات والضغط الكبيرة على ميزانيات الحكومة ، بالإضافة إلى القلق العام تجاه عدم كفاءة الخدمات التي تقدمها المؤسسات الحكومية.

وتعد الحكومة الأردنية من الحكومات الرائدة في مجال الشراكة ،حيث تبنت الحكومة الأردنية بموجب الاستراتيجية الوطنية للإسكان ضرورة تفعيل دور القطاع الخاص من خلال الخطة الوطنية الخمسية (1992-1997) بحيث يصبح المزود الأساسي للمأوى هو القطاع الخاص ،من خلال

²⁷⁶ انظر <http://barq-rs.com/barq/wp-content/uploads/2016/05/152.pdf>
²⁷⁷ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، الخطة الاستراتيجية والبرنامج التنفيذي (2006-2019)

إزالة العوائق أمامه لتسهيل دخوله لقطاع الإسكان، وخاصة لذوي الدخل المتدني ، حيث أجرت تغييرات تنظيمية في دور مؤسسة الإسكان والتي تمثل دور المزود المباشر للأرض والوحدات السكنية (278)

كانت البداية في عام 1965 بإنشاء مؤسسة الإسكان والتي قد عملت على بناء الشقق والوحدات السكنية في المراكز الحضرية ومناطق الريف الأردنية، وقامت بإنشاء مشاريع توطين البدو ومشاريع السكن الوظيفي وتقديم التمويل بشروط سداد مدعومة للمستفيدين من مشاريعها، خاصة وان غالبية المستفيدين هم من موظفي الحكومة ذوي الدخل المحدود.

في عام 1969 م ويهدف تزويد منتسبي القوات المسلحة الأردنية بالمساكن تم إنشاء مؤسسة الإسكان العسكري، حيث تطور هدف المؤسسة إلى تقديم القروض السكنية بغرض البناء، كما تم في عام 1968 إنشاء المنظمة التعاونية الأردنية بهدف مأسسة عمل الجمعيات التعاونية والتي عملت على إنشاء المشاريع الإسكانية لمنتسبيها (279)

وفي عام 1973 ولزيادة دور القطاع الخاص في مجال الإسكان تم تأسيس بنك الإسكان لتمويل إنشاء المشاريع الإسكانية وتقديم القروض السكنية لغايات تشييد المباني وصناعة البناء وصيانة المساكن ضمن امتيازات حكومية خاصة مكنته من تقديم قروض سكنية للفئات المستهدفة بنسبة فوائد أقل من البنوك التجارية. أدى ذلك إلى إجماع البنوك التجارية عن ممارسة نشاط الإقراض العقاري (280)

وتهدف هذه المحددات إلى تشجيع الاستثمار وتوفير مساكن لذوي الدخل المتدني، وخاصة في المدن البعيدة عن المراكز الحضرية الرئيسية في المملكة.

²⁷⁸ الدبيعي ، سلطان سالم(2005) " تطوير استراتيجيه للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن " أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ، عمان .
²⁷⁹ المؤسسة العامه للإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>
²⁸⁰ المؤسسة العامه للإسكان والتطوير الحضري <http://hudc.gov.jo>

ب) دور البنك المركزي الأردني في قطاع الإسكان

يعد البنك المركزي الملجأ الأخير للبنوك سواء إسلامية أو تقليدية ، حيث تقوم البنوك والمؤسسات بالاقتراض واللجوء إلى البنك المركزي في حالات الأزمات والسحوبات الطارئة ، و يقوم البنك المركزي بدوره بالرقابة على البنوك والمؤسسات المالية ، والتأكد من التزام هذه المؤسسات بالتعليمات والتشريعات المصرفية التي يصدرها ، من أجل ضمان تنفيذ السياسة النقدية التي تخدم مصلحة الاقتصاد الوطني (281)

- أدوات السياسة النقدية

تهدف السياسة النقدية للبنك المركزي إلى الحفاظ على الاستقرار النقدي في المملكة. ويقصد بالاستقرار النقدي؛ استقرار المستوى العام لأسعار السلع والخدمات، واستقرار سعر صرف الدينار الأردني، حيث يعتبر نظام سعر الصرف الثابت مع الدولار الأمريكي الركيزة الأساسية للسياسة النقدية (282).

ومن أدوات السياسة النقدية :

1. سعر إعادة الخصم : وهي عبارة عن سعر الفائدة التي يتقاضاها البنك المركزي من البنوك التجارية، مقابل إعادة خصم ما لديها من كمبيالات ، أو مقابل ما يقدمه لها من قروض ، فإذا قرر البنك المركزي خفض عرض النقد يقوم برفع سعر الفائدة على القروض المقدمة للأفراد فيقل بذلك عدد المقترضين ، والعكس إذا أراد البنك المركزي تشجيع البنوك على تقديم القروض للأفراد (283).

²⁸¹ مطالك، جمال باقر ،(2011) تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني،مجلة المخطط والتنمية ،العدد (24) انظر

ص116.

²⁸² البنك المركزي الأردني <http://www.cbj.gov.jo/Pages/viewpage.aspx?pageID=16>

²⁸³ عبادة، إبراهيم عبدالحليم ،(2011) السياسة النقدية ضوابطها وموجهاتها في اقتصاد إسلامي ، بحث مقدم الى الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التيسير بعنوان : الاقتصاد الإسلامي، الواقع ورهانات المستقبل المركز الجامعي بغرداية /الجزائر . ص8

2. عمليات السوق المفتوحة : و هي عبارة عن دخول البنك المركزي إلى سوق المال كبائع أو مشترٍ للأوراق المالية من أسهم وسندات ، ويدخل البنك المركزي بائعا للحد من التضخم من خلال سحب كميات النقود المتداولة ، والعكس إذا أراد البنك المركزي زيادة المعروض النقدي والحد من الانكماش و اعاش الحالة الاقتصادية يدخل مشتريا (284)

وتعد هذه السياسة من السياسات غير المباشرة ، فالتأثير المباشر يقع على حجم الودائع وتؤثر عمليات السوق المفتوحة على أسعار الأوراق المالية ، وعلى استثمارات البنوك وأسعار الفائدة والقروض ، ف شراء البنك المركزي للسندات يؤدي إلى رفع سعرها ، وبالتالي خفض سعر الفائدة، ومع ازدياد الودائع لدى البنوك سيشجع ذلك البنوك على الإقراض مما يؤدي في النهاية إلى زيادة عرض النقد ، والعكس يحدث إذا قام البنك ببيع السندات الحكومية (285)

3. سياسة الاحتياطي النقدي الإجمالي: تلعب نسبة الاحتياطي القانوني التي يفرضها البنك المركزي على البنوك التجارية دورا مهما في تحديد قدرتها على الإقراض ، فعند زيادة البنك المركزي نسبة الاحتياطي القانوني تقل قدرة البنوك على الإقراض لانخفاض كمية النقود في البنوك وبالتالي زيادة سعر الفائدة ، والعكس صحيح (286).

ووفقا ل "اتفاقية بازل" يجب أن يكون (كفاية رأس المال) 8% على الأقل من إجمالي رأس المال ، أما قروض الإسكان فتعد أصولا أقل مخاطرة وبنسبة 4% (287).

²⁸⁴ الكفراوي، عوف محمود، (1997) السياسة المالية والنقدية في ظل الاقتصاد الإسلامي، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، الإسكندرية
²⁸⁵ مرجع رقم 17 ص 9.
²⁸⁶ مطلق، جمال باقر، (2011) تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني، مجلة المخطط والتنمية، العدد (24) انظر ص 117.

²⁸⁷ المرجع السابق

المبحث الثاني:النموذج الإحصائي المستخدم في تحليل فرضيات الدراسة

استخدمت الدراسة المنهج الكمي القياسي لبناء النموذج اعتماداً على البيانات المتوفرة للمصارف الإسلامية والتقليدية في الأردن ، بهدف تحديد مدى تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع.

تم استعراض أهم العوامل التي تؤثر على التمويل العقاري في المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية في الأردن ، حيث تم تطوير نموذج لاختبار هذه العوامل، وقد اعتمدت الدراسة الحالية في تقدير المعادلة، النموذج القياسي الذي استخدم في دراسة (الخانجي) و دراسة 2008(الدبيعي والعلمي) ودراسة 2009 (كلبونه) ، وقسئخدمت الدراسة بعضاً من المتغيرات التي تم استخدامها في الدراسات السابقة، ولاختبار الفرضيات ، تم اعتماد نموذج الدراسة في صيغته القياسية على النحو التالي :

$$M1 = \alpha_0 + \beta_1I + \beta_2F + \beta_3PGdp + \beta_4PG + \beta_5L + \beta_6HPI + \mu \dots (3)$$

$$M2 = \alpha_0 + \beta_1TD + \beta_2F + \beta_3PGdp + \beta_4PG + \beta_5L + \beta_6HPI + \mu \dots (4)$$

α : معامل التقاطع أو الحد الثابت.

μ : تمثل الخطأ العشوائي للنموذج المقدر.

($\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6$): والتي تمثل معاملات المتغيرات المستقلة.

المبحث الثالث: نتائج التحليل الإحصائي:

يهدف هذا المبحث لاستعراض ومناقشة نتائج الانحدار للنموذج المستخدم في الدراسة الحالية لتحقيق هدف الدراسة، إذ سيتم عرض نتائج التقدير للنموذج باستخدام تحليل البيانات المقطعية، والتي يمكن تقديرها باستخدام نموذج الأثر الثابت أو نموذج الأثر العشوائي، وقبل البدء بمرحلة اختبار الفرضيات وعرض نتائج التحليل، لا بد أولاً من إجراء الاختبارات الضرورية ومن أهم هذه الاختبارات:

أولاً: اختبار استقرارية السلاسل الزمنية (ADF, PP)

أثبتت العديد من الدراسات القياسية (Stock and Watson, 1988)⁽²⁸⁸⁾، (Plosser & Nelson, 1982)⁽²⁸⁹⁾، أن السلاسل الزمنية المتعلقة بالمتغيرات المالية تتسم بعدم الاستقرار، ناتجة عنها مشكلة الانحدار الزائف (Spurious Régression) ويظهر ذلك من خلال النتائج المضللة التي يتحصل عليها، حيث تكون قيم R^2 مرتفعة حتى في ظل عدم وجود آثار حقيقية بين المتغيرات، وعليه لا بد من التأكد من استقرار متغيرات الدراسة بالاعتماد على اختبار جذر الوحدة (Unit Root Test) عن طريق استخدام اختبار Augmented Dickey Fuller (ADF) لاختبار مدى استقرار السلاسل الزمنية أو عدم احتوائها على جذر الوحدة بحيث تكون الفرضية العدمية هي احتواء السلسلة الزمنية للمتغير على جذر الوحدة أي أنه غير مستقر، ويتم الحكم على هذه الفرضية بالقبول أو بالرفض بملاحظة قيمة الاحتمالية "Probability"، فإذا كانت أقل من (0.05) فهذا يعني أن القيمة المحسوبة لإحصائية (ADF) أكبر من القيمة الجدولية لها، مما

Stock, James H., and Mark W. Watson. 1988. "Variable Trends in Economic Time Series." ²⁸⁸

Journal of Economic Perspectives, 2 (3): 147-174.

Nelson, C. and Plosser, C. (1982). Trends and Random Walks in Macroeconomic Time Series: Some ²⁸⁹
Evidence and Implications. *Journal of Money Economics*, 10

يعني رفض فرض الأساس بوجود جذر الوحدة والحكم باستقرار السلسلة الزمنية للمتغير محل الدراسة.

الجدول (5) نتائج اختبار استقرارية السلاسل الزمنية

البنوك التقليدية				البنوك الإسلامية				
PP-Fisher chi-sq		ADF-Fisher Chi-sq		PP-Fisher chi-sq		ADF-Fisher Chi-sq		
المستوى Prob	الفرق الأول Prob	المستوى Prob	الفرق الأول Prob	المستوى Prob	الفرق الأول Prob	المستوى Prob	الفرق الأول Prob	
0.345	0.002	0.0815	0.00	0.3954	0.0000	0.4309	0.0000	ودائع لأجل وخاضعة لإشعار/ حسابات الاستثمار المطلق
0.413	0.001	0.256	0.00	0.5311	0.0429	0.4938	0.0342	التضخم
0.314	0.000	0.175	0.00	0.5121	0.0022	0.5213	0.0056	نصيب الفرد من gdp
0.32	0.000	0.35	0.00	0.6398	0.0476	0.6554	0.02340	النمو السكاني
0.143	0.000	0.13	0.00	0.5754	0.01395	0.5698	0.0362	المساحات المرخصة
0.135	0.00	0.12	0.00	0.26	0.001	0.436	0.00	الأرقام القياسي للمساكن

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على مخرجات EViews.

من خلال النتائج المتحصل عليها والموضحة في الجدول (5) تبين أن المتغيرات لا تتسم بالسكون عند إجراء اختبار (ADF) و (PP) فقد كانت القيم المطلقة للإحصائية المقدرّة تقل عن تلك الدرجة لكل مستويات المعنوية الإحصائية؛ مما يستوجب قبول الفرضية الصفرية والدالة على وجود جذور الوحدة، وبعد أخذ الفرق الأول أصبحت كل المتغيرات تتسم بالاستقرار عند مستوى معنوية 5%.

ثانياً: اختبار هوسمان

من أجل معرفة النموذج المناسب للتقدير (نموذج الأثر الثابت أم نموذج الأثر العشوائي)، تم تقدير اختبار هوسمان، والجدول رقم (6) يوضح ذلك.

جدول (6) نتائج اختبار هوسمان

البنوك التقليدية		البنوك الإسلامية	
Prob.	Chi-Sq. Statistic	Prob.	Chi-Sq. Statistic
0.98	0.0031	0.99	0.0032

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات EViews.

ومن خلال نتائج اختبار هوسمان في جدول رقم (6) يتبين أن قيم كاي تربيع بلغت (0.0032) (0.0031) بدلالة إحصائية (0.99، 0.98) على التوالي وهي أكبر من 5 % وبالتالي فإن نموذج الأثر الثابت هو المناسب.

نتائج اختبارات النموذج.

تم استخدام اختبار الارتباط الخطي بهدف للتأكد من أنه لا يوجد ارتباط عالٍ بين المتغيرات المستقلة، وذلك بالاعتماد على اختبار معامل تضخم التباين (VIF)، واختبار التباين المسموح (Tolerance) لكل متغير من المتغيرات المستقلة، وللتأكد من ذلك الغرض نستعين بهذا الاختبار الذي يعتبر أحد الطرق للتخلص من مشكلة التعدد الخطي، مع العلم أنه لا بد من عدم تجاوز معامل تضخم التباين للقيمة (5)، وقيمة اختبار التباين المسموح لا بد أن يكون أكبر من (0.05)، وبحساب المعاملات السابقة لكل المتغيرات المستقلة، كانت النتائج المتحصل عليها مدرجة في الجدول كالتالي:

جدول (7) اختبار معامل تضخم التباين والتباين المسموح لمتغيرات الدراسة

البنوك التقليدية		البنوك الإسلامية		المتغيرات المستقلة
التباين المسموح Tolerance	معامل تضخم التباين VIF	التباين المسموح Tolerance	معامل تضخم التباين VIF	
0.72	1.38	0.69	1.45	ودائع لأجل وخاضعة لإشعار/ حسابات الاستثمار المطلق TD,I
0.50	1.99	0.57	1.75	التضخم F
0.66	1.52	0.54	1.85	نصيب الفرد من gdp
0.61	1.63	0.73	1.37	النمو السكاني GP
0.66	1.52	0.69	1.44	المساحات المرخصة L
0.61	1.65	0.80	1.25	الأرقام القياسية للمساكن HPI
1.62		1.52		متوسط VIF

*المصدر من إعداد الباحثة.

يبين الجدول أن قيم اختبار تضخم التباين لجميع المتغيرات أقل من (7)، كما أن قيمة اختبار التباين المسموح به لجميع المتغيرات أكبر من (0.05). علاوة على ذلك، تظهر النتائج أن القيمة المتوسطة لـ VIF لكل المتغيرات المتضمنة في النموذج الخاصة بالبنوك الإسلامية (1.52) وبلغت المتغيرات المتضمنة في النموذج الخاصة بالبنوك التجارية (1.62)، وبالتالي يمكن القول إنه لا توجد مشكلة ارتباط عال بين المتغيرات، وهذا يعزز إمكانية استخدامها في النموذج.

نتائج اختبار الفرضيات.

تظهر النتائج الواردة في الجدول رقم (7) العوامل المؤثرة على حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية والتقليدية العاملة في الأردن من عام 2007 إلى عام 2017، حيث يوضح الجدول أدناه نتائج التقدير للنموذج المستخدم، وستقصر المناقشة على النموذج الذي تم العثور على أنه الأفضل لتقدير نتائج الانحدار لمجموعة البيانات الحالية، وهي كالتالي:

جدول (8) نتائج التقدير لنموذج الدراسة.

البنوك التجارية			البنوك الإسلامية			المتغيرات
الدلالة الإحصائية	t	β	الدلالة الإحصائية	t	β	
0.00	9.26**	1.14**	0.00	5.56**	1.14**	ودائع لأجل وخاضعة لأشعار/حسابات الاستثمار المطلق
0.12	1.63	0.06	0.19	1.00	0.04	التضخم
0.04	2.25**	0.19**	0.01	2.36**	0.21**	نصيب الفرد من gdp
0.04	2.22**	0.18**	0.65	0.47	0.04	النمو السكاني
0.00	4.19**	0.17**	0.02	3.02**	0.16**	المساحات المرخصة
0.04	2.25**	0.27**	0.02	2.73**	0.26**	الارقام القياسية للمساكن
0.88			0.84			R^2
0.00			0.00			Prob(r^2)

المصدر: من إعداد الباحثة

** ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha=0.05$).

ومن خلال الجدول رقم (8) يمكن ملاحظة ما يلي:

أولاً: النتائج المتعلقة بالفرضية الأولى:

1. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) لحسابات الاستثمار المطلق في

المصارف الإسلامية على حجم التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (1.14)

وبلغت قيمة (t) (5.56) بدلالة إحصائية (0.00) وهي قيم دالة إحصائية.

2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) لودائع لأجل وخاضعة لإشعار

على حجم التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (1.14) وبلغت قيمة (t)

(9.26) بدلالة إحصائية (0.00) وهي قيم دالة إحصائية.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية الأولى بالصيغة البديلة .

حيث تظهر النتيجة وجود أثر ذي دلالة إحصائية لحجم الحسابات تحت الطلب والخاضعة لإشعار على حجم التمويل العقاري التقليدي وجود أثر ذي دلالة إحصائية لحجم حسابات الاستثمار المطلق في التمويل العقاري الإسلامي حيث ترى دراسة (كلبونة 2009) عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية بين المتغيرين في الأردن سواء مصارف إسلامية أو مصارف تقليدية ، وتتفق الدراسة الحالية مع ما توصلت له دراسة (العلمي والدبعي 2008) حيث تبين وجود أثر بين حجم الودائع لأجل والطلب على التمويل العقاري التقليدي.

ثانياً: النتائج المتعلقة بالفرضية الثانية:

1. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للتضخم على حجم

التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.04) وبلغت قيمة (t) (1.00) بدلالة إحصائية (0.19) وهي قيم غير دالة إحصائياً.

2. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للتضخم على حجم

التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.06) وبلغت قيمة (t) (1.63) بدلالة إحصائية (0.12) وهي قيم غير دالة إحصائياً.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية الثانية بالصيغة الصفرية .

حيث تظهر نتيجة التحليل عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية بين التضخم وحجم التمويل العقاري سواء في المصارف الإسلامية أو المصارف التقليدية، حيث تتفق هذه النتيجة مع دراسة (ناديا 2018) حيث لم يكن للتضخم أثر مهم على حجم التمويل المصرفي الإسلامي في الأردن، وفي المقابل فإن دراسة (كلبونة، 2009) أثبتت نتائج الاختبارات الإحصائية بأن هناك أثراً ذا دلالة إحصائية ما بين التضخم وحجم التمويل العقاري الإسكاني في الأردن، وتخالف هذه النتيجة أيضاً ما

جاء في دراسة (Nahar&Sarker,2016) من أن التضخم له أثر ذو دلالة إحصائية على التمويل المصرفي الإسلامي .

كما وتخالف هذه الدراسة دراسة (Owuor,Githi, And Mwangi,2018) حيث توصلت الدراسة إلى وجود أثر ذي دلالة إحصائية وهام بين التضخم ونمو سوق الرهن العقاري ، كما توصلت دراسة (Mogaka,Mboya And Kamau, 2015) الى أن التضخم له تأثير كبير على نمو حجم التمويل العقاري وهناك أثر ذو دلالة إحصائية، أما دراسة (Ng'ang'a, 2016) فقد اتفقت مع الدراسة الحالية، حيث توصلت إلى عدم وجود تأثير للتضخم على قيمة سوق الرهن العقاري. وقد حاول البنك المركزي الأردني محاربة التضخم بشتى الطرق حيث كان من أولويات السياسة النقدية في الأردن، وكذلك عمل البنك المركزي الأردني على المحافظة على مستويات معقولة من التضخم بهدف تعزيز الاستقرار النقدي للحد من أي ضغوطات تضخمية في المستقبل مما يعزز البيئة الاستثمارية والتمويلية ويحقق معدلات نمو إيجابية ، وهذا يفسر عدم وجود علاقة بين التضخم وحجم التمويل المصرفي في الأردن⁽²⁹⁰⁾

ثالثاً: النتائج المتعلقة بالفرضية الثالثة:

1. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) لنصيب الفرد من gdp على حجم التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.21) وبلغت قيمة (t) (2.36) بدلالة إحصائية (0.01) وهي قيم دالة إحصائية.
2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) لنصيب الفرد من gdp على حجم التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.19) وبلغت قيمة (t) (2.25) بدلالة إحصائية (0.04) وهي قيم دالة إحصائية.

²⁹⁰ تقرير البنك المركزي لعام 2015.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية الثالثة بالصيغة البديلة .

تظهر النتائج وجود أثر ذي دلالة إحصائية بين المتغيرين في المصارف التقليدية وعدم وجود أثر في المصارف الإسلامية ، وهذا عكس نتيجة دراسة (Nahar & Sarker 2016) حيث ترى الدراسة أن معدل الناتج المحلي الإجمالي له أثر ذو دلالة إحصائية كبير مع تمويل المصارف الإسلامية ، حيث إن الزيادة في معدل الناتج المحلي الإجمالي تعني آفاق تمويل أفضل ومزيداً من الفرص الاستثمارية أمام المستثمرين، وبالتالي زيادة طلب وعرض التمويل المصرفي الإسلامي، أما دراسة (ناديا 2018) فتري وجود تأثير قوي لمعدل الناتج المحلي الإجمالي على حجم التمويل المصرفي الإسلامي . أما دراسة (Ng'ang'a 2016) فقد اتفقت مع الدراسة الحالية حيث توصلت إلى أن نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي يؤثر في سوق الرهن العقاري، وبينهما أثر ذو دلالة إحصائية.

رابعاً: النتائج المتعلقة بالفرضية الرابعة:

1. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للنمو السكاني على

حجم التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.04) وبلغت قيمة (t)

(0.47) بدلالة إحصائية (0.65) وهي قيم غير دالة إحصائياً.

2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للنمو السكاني على حجم

التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.18) وبلغت قيمة (t) (2.22)

بدلالة إحصائية (0.04) وهي قيم دالة إحصائياً.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية الرابعة بالصيغة الصفرية فيما يتعلق بالبنوك الإسلامية، بينما تقبل

بالصيغة البديلة فيما يتعلق بالبنوك التقليديه ، و ترى دراسة (كلبونة 2009) وجود أثر ذي دلالة

إحصائية وارتباط قوي بين كل من معدل النمو وحجم التمويل العقاري .

خامساً: النتائج المتعلقة بالفرضية الخامسة:

1. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للمساحات المرخصة على

حجم التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.16) وبلغت قيمة (t)

(3.02) بدلالة إحصائية (0.02) وهي قيم دالة إحصائياً.

2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للمساحات المرخصة على

حجم التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.17) وبلغت قيمة (t)

(4.19) بدلالة إحصائية (0.00) وهي قيم دالة إحصائياً.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية الخامسة بالصيغة البديلة .

تظهر النتائج وجود أثر ذي دلالة إحصائية للمتغير التابع حجم المساحات المرخصة على حجم

التمويل للمصارف الإسلامية، ووجود أثر ذي دلالة إحصائية للمتغير لحجم التمويل في المصارف

التقليدية حيث ترى دراسة (كلبونه 2009) وجود أثر ذي دلالة إحصائية وارتباط قوي بين كل من

حجم المساحات المرخصة وحجم التمويل العقاري وتتفق مع دراسة (العلمي والدبعي 2008) حيث

ترى وجود أثر ذي دلالة إحصائية، حيث زيادة حجم المساحات المرخصة له تأثير موجب على

زيادة حجم التمويل العقاري في الأردن، أما دراسة (الخانجي 2000) فيرى أيضاً وجود أثر ذي

دلالة إحصائية قوي بين حجم التمويل التقليدي وحجم الإسكان المتمثل بعدد رخص الإسكان

والمساحات المرخصة .

سادساً: النتائج المتعلقة بالفرضية السادسة:

1. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($0.05 \geq \alpha$) للأرقام القياسي للمساكن

على حجم التمويل العقاري الإسلامي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.26) وبلغت قيمة (t)

(2.73) بدلالة إحصائية (0.02) وهي قيم دالة إحصائياً.

2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية $(0.05 \geq \alpha)$ للأرقام القياسية للمساكن

على حجم التمويل العقاري التقليدي، حيث إن قيمة (β) بلغت (0.27) وبلغت قيمة (t)

(2.25) بدلالة إحصائية (0.04) وهي قيم دالة إحصائية.

وبالتالي تقبل الفرضية الفرعية السادسة بالصيغة البديلة .

و الرقم القياسي لأسعار المساكن له أثر إيجابي على الطلب على التمويل العقاري، حيث إن العقار

هو أفضل استثمار في المدى البعيد، ويعتبر استثماراً آمناً حيث إن زيادة أسعار العقارات تدفع

المستثمرين لشراء الشقق لتحقيق الربح في المدى البعيد دون مخاطر .

فعندما ترتفع الأسعار قد يؤدي ذلك إلى تنامي التوقعات لزيادات أخرى في المستقبل، وقد تنشأ

عدوى توقعات زيادة الأسعار فيؤدي ذلك إلى حدوث الزيادات واستمرارها (291)

كما يظهر من الجدول رقم (3) أن قيمة (R^2) للنموذج الخاصة بالبنوك الإسلامية بلغت (0.84)

بدلالة إحصائية (0.00)، وبلغت قيمة (R^2) للنموذج الخاصة بالبنوك التجارية بلغت (0.88)

بدلالة إحصائية (0.00).

²⁹¹ بيبي، بيتان، جنسون، مارتين، روبرت، ماثيو، أسباب الأزمة المالية، دراسات اقتصادية إسلامية، المجلد 15 العدد 2 ص 15، ترجمة محمود احمد مهدي .

المبحث الرابع: تقدير النتائج ودراساتها

النتائج :

كشفت نتائج تحليل نموذج الدراسة عما يلي :

1. وجود أثر ذي دلالة إحصائية لحجم حسابات الاستثمار المطلق في المصارف الإسلامية على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية العاملة في الأردن.
2. وجود أثر ذي دلالة إحصائية لحجم حسابات تحت الطلب في المصارف التقليدية على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية العاملة في الأردن.
3. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية للتضخم على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية العاملة في الأردن.
4. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية للتضخم على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية العاملة في الأردن.
5. وجود أثر ذي دلالة إحصائية لنصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية العاملة في الأردن .
6. وجود أثر ذي دلالة إحصائية لنصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية العاملة في الأردن .
7. عدم وجود أثر ذي دلالة إحصائية للنمو السكاني على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية العاملة في الأردن.
8. وجود أثر ذي دلالة إحصائية للنمو السكاني على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية العاملة في الأردن.

9. وجود أثر ذي دلالة إحصائية للمساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف الإسلامية العاملة في الأردن .

10. وجود أثر ذي دلالة إحصائية للمساحات المرخصة على حجم التمويل العقاري الممنوح من قبل المصارف التقليدية العاملة في الأردن .

التوصيات :

وعلى ضوء نتائج الدراسة فإن الباحثة تقترح التوصيات التالية:

1. توجيه إدارات المصارف الإسلامية للعمل على إيجاد علاقة تكاملية تنموية بالاعتماد على

توظيف واستغلال حسابات الاستثمار المطلق وتوجيهها للتمويل العقاري، وبما يعود بالنفع

على المجتمع وعلى المصرف وعلى العملاء، مما يعزز فرصها في البقاء والنمو واحتلال

الحصة السوقية الأكبر ضمن منظومة العمل المصرفي.

2. توجيه المصارف التقليدية إلى تبني استراتيجيات منافسه سعريه وغير سعريه لجذب المزيد

من ودائع العملاء التي تمتاز بدرجة عالية من الاستقرار في أرصدة حساباتها لما له دور

في دعم حجم التمويل العقاري .

3. توجيه السياسة النقدية في البنوك المركزية لتكون أكثر فاعلية، ويجب أن يكون هناك

تنسيق بين السياسة المالية والسياسة النقدية للدولة لخدمة الاقتصاد الأردني، وتعزيز

الاستقرار النقدي للحد من أي ضغوطات تضخمية في المستقبل مما يعزز البيئة

الاستثمارية والتمويلية ويحقق معدلات نمو إيجابية .

4. ونظرا لتأثر التمويل العقاري في المصارف الإسلامية والتقليدية العاملة في الأردن

بنصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي ، لذلك توصي الدراسة البنوك الإسلامية

والتقليدية بأن تستفيد من الأوضاع الاقتصادية، حيث يمكن للبنوك الإسلامية أن تلعب دوراً رئيسياً في مرحلة الازدهار والنمو الاقتصادي من خلال تبسيط إجراءات التمويل لمختلف القطاعات الاقتصادية، مما يسهم في دفع عجلة النمو الاقتصادي.

5. ونظراً لتأثير التمويل العقاري في البنوك الإسلامية والتقليدية العاملة في الأردن بشكل رئيسي بالمساحات المرخصة، فإن الدراسة توصي البنوك الإسلامية والتقليدية بالتنسيق مع مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري للتعرف على المساحات المرخصة في محافظات المملكة وتوجيه فريق تسويق من قبل البنك، وتقديم منتج التمويل العقاري وتبسيط إجراءات التمويل للعملاء.

6. ضرورة الاهتمام ومتابعة سلوك العوامل ذات العلاقة لما لها من تأثير على حجم التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي، وبالتالي على قطاع الإسكان في الأردن من أجل تحقيق النمو والازدهار الاقتصادي .

المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

- إبراهيم، هند عبد الغفار، 2016، الضوابط القانونية والفقهية للتمويل بالمرابحة، مجلة الشريعة والقانون، العدد 27.
- أبو داود، سليمان بن الأشعث، سنن أبي داود، بيروت-لبنان، المكتبة العصرية، ط1، د.ت.
- أحمد، دنيا شوقي (1999) الإجارة المنتهية بالتمليك، المشاركة المتناقصة: من الأدوات الإسلامية لتمويل المشروعات، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، العدد 9.
- أبو صبيح، تغريد. (2011). "أزمه الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي"، رساله ماجستير غير منشورة، جامعه آل البيت، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، الأردن.
- ابن الأثير، (1383هـ)، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق محمود الطناحي، المكتبة الإسلامية، 192/1.
- ابن العربي، القاضي، أحكام القرآن،، بيروت: دار المعرفة، تحقيق علي محمد البجاوي، القسم الأول.
- الألوسي، محمود، روح المعاني في تفسير القرآن الكريم والسبع المثاني، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الأنصاري، زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا، فتح الوهاب، ط1، دار الكتب العلمية بيروت، 1418 هـ، ج 1.

- الألفي، محمد جبر، **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك التأجير**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر.

- البخاري، محمد بن اسماعيل، **الأدب المفرد**، بيروت- لبنان، دار الصديق للنشر والتوزيع، ط2، 2000م.

- البخاري، محمد بن اسماعيل، **صحيح البخاري**، المنصورة- مصر، مكتبة الإيمان، (د.ط)، 2003م.

- البعلي، عبد الحميد محمود، **الملكية وضوابطها في الإسلام**، مكتبة وهبة، القاهرة.

- البيطار، منى وفرحات، منى. (2009). **"آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"**، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25 العدد الثاني.

- البيهقي، أحمد بن الحسين، **كتاب السنن الكبرى**، الجزء الرابع، بيروت- لبنان، دار المعرفة، 1985م، ط1.

- التوايهه، فجر علي، 2011، **أثر التشريع الإسلامي في عملية التصميم نحو تصميم إسلامي معاصر**، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، نابلس.

- الحكيم، منير، **المسؤولية الاجتماعية من وجهة نظر المتعاملين مع البنوك الإسلامية الأردنية**، البلقاء للبحوث والدراسات، مجلد(17)، العدد(2)، (2014).

- الجندي، خزامى، **الاستثمار في الجمهورية العربية السورية**، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 26، العدد الثاني، 2010.

- الحموري، قاسم، **التضخم من منظور إسلامي**، مجلة أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد8، العدد4، 1992.

- الحميلي ، عادل (2017)، الوصول للتمويل العقاري دراسة مقارنة عن التمويل والإسكان في تسع دول، المركز المصري لدراسات السياسات العامة، صادر عن برنامج حقوق الملكية.
- الخانجي، إبراهيم (2000)، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت .
- الدباس، علي، 2017، طبيعة ومضمون الحق في السكن اللائق، المنارة، المجد 23، العدد 1/ب
- الدبعي، سلطان سالم. (2005). "تطوير استراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان.
- الدمشقي الميداني، عبدالغني الغنيمي(1297 هـ)، اللباب في شرح الكتاب ، ج 2.
- الرازي ، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر ، مختار الصحاح، مادة صنع، الهيئة المصرية للكتاب.
- الرشاوين، حسن محمد. (2011). "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع الإسكان في الأردن"، رساله ماجستير، جامعه آل البيت، بحث غير منشور.
- الرشيدى، محمد بريكان، 2010، عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، رسالة ماجستير .
- الزبيدي، محمود حمزه ، (1999)، إدارة الائتمان المصرفي ،مؤسسة الوراق، عمان.
- الزبيدي، محمد مرتضى الحسين ، تاج العروس من جواهر القاموس 380/6 ، (د.ط)، (د.ت)، دار الهداية، تحقيق مجموعة من المحققين.

-السبهاني، عبد الحبار (2016)، مدخل إسلامي إلى النظرية الاقتصادية الكلية، الطبعة الأولى، إربد، الأردن .

- السرخسي، شمس الدين أبو بكر محمد بن أبي سهل، 2000، المبسوط، دار الفكر بيروت، ط(145هـ-2000).

- السعد، أحمد 2004، ضوابط بناء المساكن في الفقه الإسلامي، مؤتمه للبحوث والدراسات، المجلد التاسع عشر، العدد السادس.

- السمرقندي، نصر بن محمد بن أحمد بن إبراهيم، بحر العلوم، دون الكشف والبيان عن تفسير القرآن، أحمد محمد إبراهيم الثعلبي، 245/6، ط/1424هـ-2002م، دار إحياء التراث بيروت.

- السنهوري، عبدالرزاق، نظرية العقد(منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998م)

- السويطي، عبدالرحمن بن أبي بكر محمد، 1990، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى .

- الشاطبي، ابراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي (1416هـ-1997م)، الموافقات، دار بن عفان، الطبعة الثانية، الجزء الثاني .

- الشاذلي، حسن، الإجارة المنتهية بالتمليك، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الخامس

-الشبيبي، مسعود، الحسابات الجارية وأثرها في تنشيط الحركة الاقتصادية، بحث منشور في جامعة أم القرى.

- الشماع، خليل، إدارة التحصيل والقروض المتعثرة، الأكاديمية العربية للعلوم المصرفية عمان.

- الشيخ الهادي، مصطفى البكري، 2015، طرق كسب الملكية وحمايتها في الشريعة الإسلامية، دراسات دعويه، العدد 30 رمضان 1426م
- الطبري، محمد بن جرير (1400هـ)، جامع البيان في تفسير القرآن، بيروت: دار المعرفة، ط4، 67/3.
- العضال، العمرو والقرالة، راضي، حسن وحذيفة (2015)، هيكل الدين العام في الأردن وتأثيره على النمو الاقتصادي، الجامعة الأردنية، مجلة العلوم الإدارية، المجلد 42، العدد 2. 1
- العلمي والدبعي (2008)، العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، المجلد (12) العدد (2) .
- العمراني، عبدالله محمد، الحسابات الجارية العلاقة المصرفية والآثار الشرعية دراسة شرعية، مجلة البحوث والدراسات الشرعية، العدد الثامن 2013.
- العمراوي، محمد الزهي العمراوي، السراج الوهاج على متن المنهاج، دار المعرفة بيروت الطبعة الأولى، ص193.
- العميرة، احمد بن عبدالعزيز ، 2011، نوازل العقار، دراسة فقهية، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الرياض.
- القرني، محمد بن علي ، عقود الإذعان، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، السعودية، العدد 14، الجزء الثالث
- الكفراوي، عوف محمود، (1997) السياسة المالية والنقدية في ظل الاقتصاد الإسلامي، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، الإسكندرية .

- المطيري، فواز بن خلف اللويحق. (2011). "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري" أطروحة دكتوراه، جامعه نايف العربية، قسم العدالة الجنائية، الرياض.
- المغلوث ، عبدالله بن أحمد ،التمويل العقاري،(ملاك العربية ،الرياض، السعودية ،1429هـ)
- القاضي، هشام محمد،التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ،دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية (2012)
- القرنشاوي، حاتم. (1995). دور المعاملات المصرفية الإسلامية في الاستقرار المالي والاقتصادي، في مرزوق لقمان محمد (محرر)البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، وقائع ندوة رقم 34، جدة، السعودية.
- الملكاوي ، محمد محمود (2009) ،أسس التمويل المصرفي بين السيطرة والمخاطرة، المكتبة العصرية، مصر.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016)، قطاع الإسكان الأردني الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2004-2015)، مديرية السياسات، إدارة السياسات الإسكانية.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. (2011). "دراسة دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني"، قسم الدراسات وتقييم السياسات، إداره السياسات الإسكانية، الأردن، بحث منشور.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري،الخطة الاستراتيجية والبرنامج التنفيذي،(206-2019) ، عدلت بتاريخ 217/1/8.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ،قانون المؤسسة رقم (28) لعام 1992، المادة رقم 13، عمان.

- الهيئي، نوزاد عبدالرحمن (2015)، تجربة دولة الإمارات المتحدة في مشاريع الإسكان ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر عدد خاص بمؤتمر الإسكان.
- أمين، أمين أحمد، الرقم القياسي لأسعار المساكن: تجارب دولية ومنهجية للتطبيق في مصر، جامعة المنوفية، كلية التجارة 2009، ص.2
- الياقوت، عرار . (2009). "التمويل العقاري"، رساله ماجستير، جامعه الجزائر بن يوسف بن خده كليه الحقوق، بحث غير منشور .
- برغوثي، بلال علي، (2006) الودائع في المصارف الإسلامية دراسة فقهية وقانونية للواقع في فلسطين، رسالة ماجستير منشورة، جامعة بيرزيت فلسطين، معهد الحقوق .
- بئينة ورائد، عمر ومحمد، التكيف الفقهي لودائع المصارف الإسلامية، مجلة كلية الدراسات العليا بالجامعة الأسمرية الإسلامية، العدد الأول، إبريل 2018.
- بلتاجي ، محمد ، 2007، الملكية الفردية في النظام الاقتصادي الإسلامي، دار السلام للطباعة والنشر ، جمهورية مصر العربية ، القاهرة .
- بنت صالح،ستي فاطمة و بن أنكول علوي،أنكو أحمد زكي،2015ضوابط البناء في الفقه الإسلامي ،مجلة INFAD، الإصدار الخامس ،العدد204
- بيلي، بيتان، جنسون، مارتين، روبرت، ماثيو، أسباب الأزمة المالية، دراسات اقتصادية إسلامية، المجلد 15 العدد 2، ترجمة محمود أحمد مهدي.
- حاج الملك، مجيدة عبدالسلام.(2014). أحكام التمويل العقاري : دراسة فقهية مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية.

- حجاجي ،صالح، (2015)،**التمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة**، رسالة ماجستير منشورة ،جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر .

-حريز، سفيان، **أثر السياسة النقدية التقليدية على أداء المصارف الإسلامية في الأردن**، الجامعة الأردنية كلية الشريعة، وقائع المؤتمر الدولي الأول للمالية والمصرفية الإسلامية، آب 2014.

- حسن ،نوبي محمد ، **العمران والتعمير في ضوء القرآن والسنة** ، جامعة أسيوط ، كلية الهندسة، جمعية الإعجاز العلمي للقرآن والسنة.

-حنيطي، هناء وملاحيم، ساري (2016) **"أثر سعر المربحة على الأداء المالي في المصارف الإسلامية العاملة في الأردن" (2000-2013) المجلة الأردنية في إدارة الأعمال**، المجلد 12، العدد4، 2016.

- خلفاوي، محمد أمين (2017)**"التمويل العقاري في البنوك التجارية** ،دراسة حالة بنك الجزائر الخارجي،رسالة ماجستير منشوره،جامعة قاصدي مرباح ورقلة ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير .

- داغي محمد علي ، **الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها المعاصرة** " بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي ،جدة ،العدد الثاني.

- درة، إسماعيل إبراهيم الشيخ. (1998). **"اقتصاديات الإسكان"**، عالم المعرفة، سلسلة كتب ثقافيه شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت .

- راهي،محمد غالي (2015) ،**دور الأئتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق** ،مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية ،جامعة الكوفة،المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان.

- زايد، أحمد والشنيكات، مراد والسويلمين، محمد (2013) **موقف قانون التجارة الأردني من الفوائد في الأعمال المختلطة**، دفاتر السياسة والقانون، العدد الثامن.
- صبرة، محمود محمد، 2016، **أثر قطاع الإنشاءات في النمو الاقتصادي في فلسطين**، جامعة الأزهر، غزة.
- ضو، سعيد يحيى، 2004 **"تكاليف التمويل والاستثمار"**، جامعة القاهرة، القاهرة، التعليم المفتوح
- طوبال، ابتسام. (2005). **تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن**، رساله ماجستير منشورة، جامعة منتوري قسطنطينية .
- عاطف نصير، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل، جامعة التطبيقية الأهلية، عمان الأردن، 2004.
- عبادة، إبراهيم عبدالحليم، (2011) **السياسة النقدية ضوابطها وموجهاتها في اقتصاد إسلامي**، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التيسير بعنوان: **الاقتصاد الإسلامي، الواقع ورهانات المستقبل** المركز الجامعي بگرداية.
- عبدالله إبراهيم، **التمويل العقاري لبناء المساكن وشراءها**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السادسة، جدة، 1410هـ الموافق 20 أذار 1990 م
- عسكر، إيمان عمر. (2005). **"تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان"**، رسالة ماجستير منشورة، جامعة القاهرة، كلية الهندسة.
- قرني، أحمد (2008)، **عقود الإذعان في الفقه الإسلامي**، رسالة ماجستير منشورة، جامعة الشارقة كلية الشريعة والعلوم الإسلامية.

-كلبونة، نفين يوسف(2009) أثر العوامل الاقتصادية على طلب التمويل العقاري الإسكاني في الأردن أطروحة دكتوراه غير منشورة، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأردن.

- لسان العرب، محمد بن منظور 635/11-636، مادة مال، ط الأولى(1410هـ-1990م).

- محمد، السرخسي، المبسوط، بيروت: دار المعرفة، جزء 6.

-محمد، علي محمود، (2014) "سعر الفائدة وتأثيره على المصارف التجارية"، دراسة حالة سورية والمهجر، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 30، العدد الأول، 2014.

- محمود، بن خبشان (2016)، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، رسالة ماجستير منشورة، جامعة أم البواقي كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، الجزائر .

- مجدي، مؤيد حميد(2013)، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد 24، جامعة بغداد.

- معجم مصطلحات الاقتصادية والإسلامية، أ. علي بن محمد الجمعة، ص 190، ط6 (1421هـ-2000م)، مكتبة العبيكان، الرياض.

-ناصر، الغريب، الرقابة المصرفية على المصارف الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة 1996م.

- نجوى، عبيد و هنده، درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير منشورة، 2016، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية .

- مطلق، جمال باقر، (2011)، تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني، مجلة المخطط والتنمية، العدد (24)

- يوسف، ناديا (20018)، محددات التمويل المصرفي الإسلامي في الأردن "دراسة قياسية"، أطروحة دكتوراه، جامعة اليرموك.

ثلياً : المراجع باللغة الإنجليزية:

Peter, chinoly, 2000, **Real Estate Investment and Financial Strategy**, Kluwer Academic Publishers

John Widermer (1987), **Real Estate Finance**, Prentice hall, Englewood Cliff, New jesity, p281.

Hal Varian, **Intermediate Microeconomics: A Modern Approach**, 3rd edition, ww Norton CO. New York ,1993, p6

Mogaka, Mboya And Kamau (2015), **The Influence Of Macro Economic Factors On Mortgage Market Growth In Kenya** , journal of finance and Accounting , published online , june, 24, 2015, (<http://www.sciencepublishinggroup.com/j/jfa>)

Nahar, S and Sarker, N. (2016). **Are Macroeconomic Factors Influence For Islamic Bank Financing?** Cross-Country Evidence., IOSR Journal of Business and Management (IOSR-JBM) e- Volume 18, Issue 6 .Ver. I

Nelson, C. and Plosser, C. (1982). Trends and Random Walks in Macroeconomic Time Series: Some Evidence and Implications. *Journal of Money Economics*, 10

Ng'ang'a (2016), **The Influence Of Macro Economic Factors On Mortgage Market Growth In Kenya** Submitted in partial fulfillment of the requirements for the Degree of Bachelor of Business Science, Financial Economics, at Strathmore

University School of Finance and Applied Economics Strathmore University
Nairobi, Kenya.

Mahmud,Abdjalil & yusoff (2010), **Selection Factors of Customer towards Islamic and Conventional Home Financing: A Case Study in Johor**

Owuor ,Githi, And Mwang(2018), **The Relationship Between Macroeconomic Factors And Mortgage Market Growth In Kenya**, European Scientific jornal ,April , 2018,edition vol 14 no,10.

Stock, James H., and Mark W. Watson. 1988. "Variable Trends in Economic Time Series." **Journal of Economic Perspectives**, 2 (3): 147-174.

Wesuta,Louis(2014),**Factor Influencing Demand For Financing Of mortgage Projects In Mombasa County,Keny**, Master Thesis

التقارير:

1. تقارير البنك المركزي الأردني.
2. الشركة الأردنية لإعادة الرهن العقاري ، التقرير السنوي ، 2016.
3. التقارير السنوية للمصارف موضوع العينة.
4. تقارير المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
5. تقارير دائرة الإحصاءات العامة.
6. تقارير سنوية مختلفة، الأولى للتمويل (2012-2016).
7. قانون البنوك الأردني رقم (28) عام (2000) مادة رقم (48).
8. قانون البنوك الأردني رقم (28) عام (2000) مادة رقم (54).
9. أمانة عمان الكبرى ، الدليل الإجرائي لرخص المباني.
10. بنك الإسكان ، التقرير السنوي ، أعداد مختلفة (2000-20015)
11. تقارير البنك الإسلامي ،سنوات مختلفة

12. بنك القاهرة عمان ،تقارير سنوية مختلفة (2015-2007)
13. بنك الاتحاد ، التقارير السنوية لأعوام مختلفة (2012-2005)
14. البنك العربي الإسلامي ، التقارير السنوية لأعوام مختلفة (2015-2008)
15. انظر "قانون المالكين والمستأجرين الجديد" رقم 30 لسنة 2000م

مواقع :

- الباحثة : ألكساندرا فرانسيس، مركز كارنيغي للشرق الأوسط، أزمة اللاجئين في الأردن، 2015/9
<https://carnegie-mec.org/2015/09/21/ar-pub-61296>
- موقع دائرة الأراضي والمساحة
<https://www.dls.gov.jo/ar/Pages/default.aspx>
- موقع المحامي مصطفى فراج،نظامي وشرعي <http://www.farrajlawyer.com>
- مستثمرون: رفع ضريبة الدخل على الأرباح مجحف وطارد لشركات الإسكان -
صحيفة الرأي <http://alrai.com/article/772031.html>
- <https://www.dls.gov.jo> ، موقع دائرة الأراضي والمساحة .
- <http://jalcjo.com> الجمعية الأردنية لشركات التأجير التمويلي، نبذة عن التأجير
- <http://jalcjo.com> ، الجمعية الأردنية لشركات التأجير التمويلي ،قانون التأجير التمويلي.
- <http://www.hala.jo/2017/10/04> ، محليات .
- <http://ffc.jo/Home.aspx> الأولى للتمويل
- <https://www.hbtf.com/ar/AboutUs> بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
- <https://www.iccia.com> الهيئة العامة للإحصاء ، الناتج المحلي الإجمالي
- <http://barq-rs.com/barq/wp-content/uploads/2016/05/152.pdf>