

## التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر

أ. أحمد مدانياً

أ. محمد جعفر هني

تهدف الهندسة المالية الإسلامية إلى إيجاد آليات وأدوات تمثل حلولاً إبداعية للإدارة التمويلية، تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والمصدقية الشرعية. ومن بين هذه الآليات والأدوات التي أوجدتها الهندسة المالية الإسلامية من خلال منهجي المحاكاة والابتكار نجد التصكيك الإسلامي الذي يعتبر البديل الشرعي للتوريق المحرم بجميع أساليبه والذي تستعمله المؤسسات المالية لتمويل مشاريعها الاستشارية ومنها مشاريع القطاع العقاري.

جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على آلية التصكيك الإسلامي ودورها في تمويل المشاريع السكنية في الجزائر وكيف يُمكن الاستفادة من هذه الآلية لتعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري في الجزائر خصوصا التطوير لمشاريع إسكانية متكاملة، وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها: تعمل آلية التصكيك الإسلامي على تخفيض تكلفة المشاريع السكنية وتزيد من تنافس هذه المشاريع التي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز تنوع فرص الحصول على مسكن. إضافة إلى أن دخول القطاع الخاص طرفا في معالجة ازدياد الحاجة للسكن قد يحقق استدامة لمعالجة مشكلة الإسكان وتكون داعما خصوصا في الفترات التي يمكن أن تقل فيها فرص الدعم الحكومي لأي سبب كان

الكلمات المفتاحية: التصكيك الإسلامي ، الصكوك الإسلامية، صيغ التمويل الإسلامي ، السوق العقاري، وزارة الإسكان الجزائرية.

#### **Abstract :**

*Islamic financial engineering aims to create mechanisms and tools represent creative solutions for financial management, combining economic efficiency, legitimacy and credibility. Among these mechanisms and tools created by the Islamic financial engineering through systematic simulation and innovation, we find that the Islamic securitization is a legitimate alternative to the securitization of Muharram and all methods used by financial institutions to finance their investment projects, including real estate projects.*

*This study was to shed light on the mechanism of Islamic securitization and its role in financing housing projects in Algeria and how they can take advantage of this mechanism to enhance the efficiency of real estate development projects in Algeria, especially the development of housing projects integrated The study found a range of results , including: working mechanism of securitization Islamic reduction cost housing*

*projects and increase the competition of these projects that benefit the citizens through the promotion of the diversity of access to housing . Add to that the entry of the private sector party to address the increased need for housing may bring sustainability to address the problem of housing and be supportive , especially in periods that can be less than the chances of government support for any reason*

**Keywords:** *Islamic securitization, Islamic bonds, Islamic finance mode , Algerian Ministry of Housing*

#### مقدمة:

يحتاج قطاع السكن، كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى، إلى رؤوس الأموال التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستشارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، حيث تعتبر المشاريع السكنية من أكبر المشاريع صعوبة وتعقيداً التي تواجهها التنمية الاقتصادية لأي بلد، وهذا لما تتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال والتعقيدات الكبيرة في مواضعها، كما أن حل مشكل السكن يعتبر المحور الأساس الذي تنشأ حوله العوامل الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاقتصادية الأخرى وتطور المجتمع في جميع المستويات.

وقد أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري وتعقيداته وتطوراته المتسارعة، ذلك أن مؤسسات التمويل الإسلامي تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة الإقراض، ومن التركيز على الضمانات إلى التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشاريع محل التمويل، فيما ينصبّ اهتمامها نحو تشجيع الادخار والاستثمار بدلا من الحصول على الفوائد، فيما يمتد التمويل الإسلامي بعيدا ليصل إلى القيام بدور المستثمر والمستشار الاقتصادي لعملائه من الشركات والأفراد خلال فترة ما قبل التمويل وبعده.

كما أنّ التمويل العقاري يحتاج إلى رفع مستوى المنافسة وإنشاء المزيد من قنوات التمويل الإسلاميّة، إلى جانب البنوك التقليديّة والإسلاميّة، ومن شأن ذلك أن يصبّ في مصلحة طالبي التمويل وتسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما سيساهم التمويل العقاري الإسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى القطاع العقاري في الجزائر، وزيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية، الأمر الذي سيصبّ في مصلحة المقترضين من الأفراد لتمويل شراء الوحدات السكنية الخاصة بهم، بالإضافة

إلى الحد من ارتفاع الأسعار، يُذكر هنا أن الأزمات الإسكانية لدى دول المنطقة تزداد تعقيدا مع مرور الزمن، والذي يحمل ارتفاعات دائمة على الأسعار وصعوبات كثيرة في الحصول على التمويل، وما إلى ذلك من تحديات تتعلق بتوافر الأراضي المخصصة لبناء المساكن، وتشكل أدوات التمويل الإسلامية حلاً مجدياً لهذا القطاع من خلال رفع مستويات التمويل السكني وفق مبادئ الشريعة الإسلامية.

#### أهمية الموضوع:

نظراً لأهمية ومكانة القطاع السكني في الجزائر، دأبت الحكومة إلى تبني استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة للإسكان تهدف إلى تلبية الحاجة السكنية المتزايدة لمواطنيها، وتجديد الوسائل البشرية والمادية الضرورية، حيث رخصت لكل البنوك بتمويل قطاع السكن، وأنشأت شركات تأمينية لضمان القروض العقارية بهدف تسيير ومعالجة الضمانات وهيئات مالية لدعم هذا القطاع مثل الصندوق الوطني للسكن وشركة إعادة التمويل الرهني، وعملت على تسهيل دخول القطاع الخاص سوق السكن وتشجيع الاستثمار فيه وإيجاد شراكة أجنبية لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل، كما قامت بترخيص وتكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع دون سواها.

وبالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أنه لا يزال يعاني من بعض الصعوبات في نشاطه وانخفاض العرض عن الطلب، ولا زالت آليات التمويل وخاصة دور البنوك في مجال النشاط السكني ضعيفة ولم تستطع توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع. وفي هذا الصدد ما زالت هناك فرصة لمساهمة القطاع الخاص ببرامج تمويلية لا تحتمل تمويل المواطن فقط، بل من الممكن أن تدعم مشاريع الإسكان بصورة عامة في الجزائر، فمن ذلك الصكوك الإسلامية التي يمكن أن تنشأ عن استثمارات في القطاع العقاري، وذلك من خلال هيكلة هذه الصكوك لتمويل بناء مشاريع للإسكان بصورة خاصة، ومن ثم بيعها للمواطنين من خلال التمويل ويستفيد هذا الاستثمار من خلال تمويل المطور العقاري وتمويل الأفراد أيضاً، وهذه الآلية تحتمل مشاريع التطوير العقاري بصورة كبيرة وتدعم استدامة مثل هذه الأنواع من التمويل.

إشكالية الدراسة: على ضوء ما تقدم فإنَّ إشكالية البحث تدور حول التساؤل الرئيسي الموالي:

- كيف يُمكن الاستفادة من آلية التصكيك الإسلامي لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر؟

أهداف الدراسة: تسعى الدراسة التي بين أيدينا إلى تحقيق الأهداف التالية:

✓ التعرف على واقع التمويل السكني في الجزائر وإستراتيجية تمويلها؛

✓ التعرف على صيغ التمويل الإسلامي المناسبة للتمويل السكني؛

✓ التعرف على التصكيك الإسلامي وآلية عملها؛

✓ استعراض تجربة شهادات الإسكان التركية ومحاولة الاستفادة منها؛

✓ التعرف على كيفية استخدام آلية التصكيك الإسلامي في تمويل قطاع الإسكان في الجزائر.

**منهج البحث:** يعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع المعلومات المرتبطة بالمشكلة موضع الدراسة ثم تحليل وتفسير النتائج والوقوف على إمكانية تعميمها. أما المنهج الاستقرائي في هذا البحث فينصرف إلى كيفية تطبيق آلية التصكيك الإسلامي في تمويل المشاريع السكنية في الجزائر من خلال الاستفادة من التجربة التركية في هذا المجال.

**خطة البحث:** للإجابة على إشكالية البحث قسمنا الدراسة إلى أربعة مباحث:

✓ المبحث الأول: السوق السكنية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها.

✓ المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامي الأنسب لتمويل المشاريع السكنية.

✓ المبحث الثالث: التصكيك الإسلامي مفهومه، مراحلها، فوائده.

✓ المبحث الرابع: دور التصكيك الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بالجزائر.

**المبحث الأول: السوق السكنية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها**

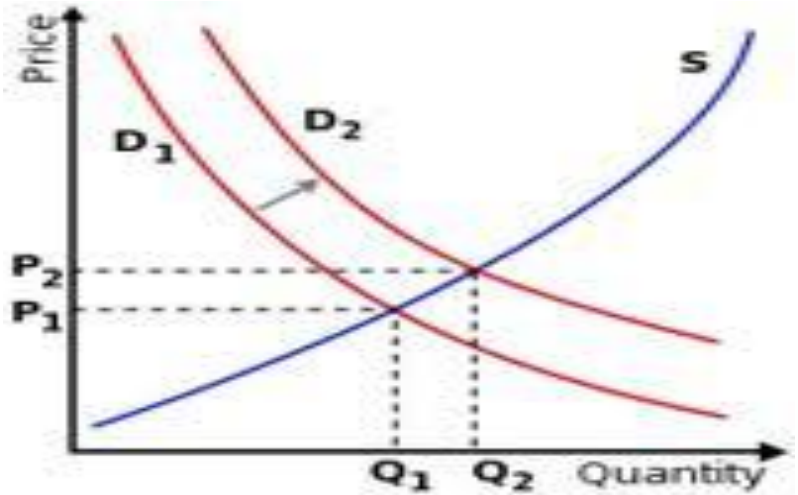
**أولاً: السوق السكنية في الجزائر**

يرتبط الطلب على السكن بصفة مباشرة مع الحركة التنموية والنمو الديمغرافي، لذلك نجد أن ارتفاع عدد السكان يؤدي حتماً إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما أن الازدهار الاقتصادي وارتفاع الدخل الشهري يعمل على زيادة الطلب. وإذا ما قورن الطلب الوطني على السكن بالعرض الوطني، سنجد وجود فرق كبير، وأن الإنجازات التي تم تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلبى الاحتياجات المطلوبة.

وإذا أردنا تحليل السوق السكنية في الجزائر من المنظور الاقتصادي، فإن عملية تلبية الطلب على

السكن يمكن أن يأخذ الشكل الموالي:

**شكل رقم (01): العرض والطلب على الوحدات السكنية**



المصدر: من إعداد الباحثين

#### ثانياً: الطلب على السكن في الجزائر

حسب إحصائيات وزارة السكن والعمران والمدينة، فإن الطلب الوطني من السكن، كان إلى غاية أفريل 2013، يفوق 3.200.000 ولكنه بعد تصفية قانونية خضعت لها ملفات وأسماء أصحاب الطلبات، نزل الطلب الوطني بنسبة 20.5 بالمائة، أي إلى ما يُعادل 2.545.850 طلب، أي نزول بـ 658.594 طلب مُلغى. ويوجد عدد الذين خضعت أسماؤهم لرقابة البطاقة الوطنية، عند عتبة 250.156 شخص.

أما عن الصيغة الأكثر استقطابا للطلبات بعد السكن الاجتماعي في الجزائر تتمثل في صيغة "السكن العمومي التجاري"، فإن الطلب الوطني منه مبدئياً يتوقف عند 1.667.419 طلب. ولتلبية هذا الطلب تحتاج السلطات العمومية لانجاز ما لا يقل عن 728.947 وحدة سكنية بهذه الصيغة، وهو العدد الذي يحصر العجز الحاصل على هذا المستوى.

ومن أهم ما يُظهره الرصد الجديد لطلبات السكن أن العاصمة لم تعد تتقدم ولايات الوطن على هذا الصعيد، إذ زحزحتها ولاية سطيف عن المقدمة، لكونها تعد 144.319 طلب مقابل 123.426 طلب بالعاصمة. وتأتي ولاية تيارت في المركز الثالث بـ 106.143 طلب. وتأتي باتنة في المرتبة الرابعة بـ 99.464 طلب تليها ولاية شرقية دائما وهي سكيكدة بـ طلبات عددها 98239 طلب، فالمسيلة بالمرتبة

السادسة بـ 97935 طلب والسابعة قسنطينة بـ 96282 طلب، وهي البؤر الجديدة لأزمة السكن، حيث أصبحت هذه الولايات مليونية أو قريبة من المليون نسمة<sup>1</sup>.

ولا يقل الحد الأدنى للطلبات على السكن عن 10 آلاف طلب في كامل الولايات، إذ تمثل ولاية إيليزي بالجنوب الشرقي الحد الأدنى للطلبات بـ 5515 طلب تليها تندوف بـ 10.315 طلب، ثم البيض بـ 12.117 فتمنراست وبيشار بـ 14932 و14737 ثم بسكرة بـ 14009 طلب.

ويعزى التزايد المستمر في الطلب على السكن في الجزائر إلى عاملين هما:

- ارتفاع معدل نمو السكان وتجمعهم في "المنطقة التلية" التي تقع شمال البلد وتؤوي مدنه الرئيسية (الجزائر العاصمة ووهران وقسنطينة وعنابة). ففي عام 2008، كان 63٪ من السكان يعيشون في هذه المنطقة التي لا تشكل سوى 4٪ من الأراضي الوطنية، مقابل 27٪ في الهضاب العليا، أي 9٪ من أراضي الجزائر، و10٪ في الجنوب الكبير (الصحراء) الذي يغطي 87٪ من أراضي البلد<sup>2</sup>.

- ضعف البلد الشديد أمام الكوارث الطبيعية ولاسيما الزلازل والانهيارات الأرضية في المنطقة التلية، والفيضانات في الهضاب العليا، وارتفاع مستوى المياه والفيضانات في الجنوب، وقد زاد هذا الضعف من جراء تغير المناخ.

### ثالثاً: المعروض السكني في السوق الجزائرية

بعد أن استعادت الحكومة استقراراً سياسياً ومؤسسياً وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، منذ عام 1999، اضطلعت من جديد بدورها في مجال العمران. وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استُهل للفترة الممتدة بين عامي 1999 و 2004 قد سمح ببناء 810.000 مسكن، بينما بُني 912.326 مسكناً في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي 2005 و 2009. وتسعى الخطة الخماسية للفترة 2010-2014 لإنجاز 1.2 مليون مسكن، ولإكمال بناء 800.000 مسكن في الفترة ما بين عامي 2015-2017<sup>3</sup>.

وعلى الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة من أجل تنمية قطاع السكن لإمتصاص الطلب المتزايد، إلا أنه وبالمقابل، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من

الطلبات على السكنات لم يتم تلبيةها. وهذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم العجز من سنة إلى أخرى والذي بلغ بنهاية سنة 2012 ما مقداره 1.014.332 سكن أي بنسبة عجز بلغت 60.15٪.

ويعرض الجدول الموالي حجم السكن الموزع (المعرض السكني) خلال الفترة (2005-2012)

جدول رقم (01): توزيع السكنات خلال الفترة (2005-2012)

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promotionne l	Auto- const	S/Tota l Urbain	Rural	Total
2005	25834	15787	1235 0	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	10148 9	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	11585 3	10496 8	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	12630 3	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	11463 4	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	14614 4	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	11361 7	85562	199179
TOTAL	42853 9	21566 3	5585 4	47610	15154 0	89920 6	63231 2	153151 8

Source: Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE (2005-2012), sur le site: [http://www.mhuv.gov.dz/fichier\\_stat/36.pdf](http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf)

وبتحليل لجانبي الطلب والعرض في السوق السكنية الجزائرية نجد أن الطلب على السكنات مازال يعرف عجزاً في تلبيةه ونلاحظ وجود هوة بين الطلب والعرض، ويدل ذلك على عدم قدرة الدولة في التحكم أكثر في سياستها السكنية بما يليبي الطلب من جهة، ويزيد العرض من جهة أخرى. إن هذه الوضعية تعكس ضعف السوق السكنية الجزائرية، والتي أضعفتها عوامل عديدة نذكر أهمها فيما يلي:



- عدم تشجيع قطاع الإيجار للمستثمرين الخواص سواء على الصعيد التشريعي أو على صعيد التمويل البنكي.
- حواجز قانونية كتلك التي جاء بها قانون المالية لسنة 1998 والمتعلق بشكل التنازل من أجل الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز الممتلكات الخاصة بالترقية العقارية.
- عراقيل الحصول على قروض عقارية بنكية من أجل الحصول على مسكن لكثرة الضمانات وكثرة الشروط بما في ذلك معدل الفائدة الذي لا يتناسب مع فئات الدخل الضعيف والمتوسط.
- ضعف القدرة الشرائية بما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من مدخوله للدخار السكني.
- ارتفاع سعر السكن بنسب خيالية حيث نجد فئات واسعة من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط لا تتوفر لها القدرة على شراء سكن لائق.
- النقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى.
- انتشار المضاربات العقارية حتى في المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد وبأسعار محددة إدارياً مما سمح بإمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة نتج عنها تحقيق فائض قيمة بما في ذلك المساكن الوظيفية التي كانت موضوع مثل هذه العملية، وكان نتيجة هذه الوضعية أن جزءاً كبيراً من المساكن العمومية ضاع في "فخ المضاربة" دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف سوق السكن.

#### رابعاً: إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر

يُعرّف التمويل السكني بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المخصصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء و لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة؟

أو هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري و من ثم يتم نقل الملكية للعميل<sup>9</sup>.

## خامساً: أساليب تمويل السكن في الجزائر

عرف السكن في الجزائر نوعين من قنوات التمويل:

- تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة، ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية. ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم أتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.
- تمويل عن طريق البنوك، ويتم عن طريق قروض من أجل بناء أو شراء سكنات. وقد بدأ تدخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما اتخذ شيئاً فشيئاً أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازياً مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج. حتى الإعتمادات المالية عرفت اهتماماً كبيراً، فمثلاً نجد أن الإعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر بـ 14 مليار دينار سنة 1996 و 22 مليار دينار لسنة 1997، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات الهامة التي تطلبها والمقيدة لحرية، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة، وتحقيق أكثر أمان ومردودية في تعاملها مع زبائنهم.

## سادساً: أصناف البرامج السكنية وطرق تمويلها

أ- السكن الاجتماعي وتمويله: السكن الاجتماعي هو السكن المخصص لفئة من الأفراد الذين لا يكفي مصدرهم المالي لامتلاك مسكن أو كرائه. ولقد مرت عمليات تمويل هذا النوع من السكنات بعدة

مراحل، فكانت السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداء من سنة 1990 إلى غاية 1995، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية للخزينة العامة للدولة، ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على أموال الدولة، وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي من ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دج، أي ما يعادل 25٪ من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998، واستمرت عملية تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعاً متزايداً حيث قدر بحوالي 55 مليار دج في سنة 2002، و1.570 مليار دج للفترة الممتدة بين 2004 و 2009<sup>9</sup>.

**ب- السكن الترقوي:** حدده المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986، وهنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه و لفائدتهم، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جداً لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم.

**ت- برنامج السكنات التطورية (التساهمية):** ظهرت ابتداءً من سنة 1995 بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994، وهذا النوع من السكن موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد وذلك حسب دخله. وقد أعيد النظر فيها بعد فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليل وقيمة الإعانة نحو الارتفاع<sup>10</sup>.

**ث- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار:** ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أبريل 2001، وبموجب هذه الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة و على ستة مراحل ما قيمته 25٪ من كلفة الإنجاز، أما الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى<sup>11</sup>.

**ج- السكن الريفي:** فبعد توقف إنجاز سكنات القرى الاشتراكية التي كانت تمول مباشرة من الخزينة العمومية، شرعت الدولة وفي إطار تنمية المناطق الريفية وتحفيز السكان على الاستقرار بأماكن تواجدهم،

في تقديم مساعدات مالية قدرت بـ 120.000 دج لإنجاز مسكن واحد ليرتفع بعد 1993 إلى 200.000 دج ليصل حالياً إلى 700.000 دج.

#### سابعاً: إجراءات تذييل صعوبات التمويل السكني

في إطار إصلاح الجزائر لقطاع السكن، بادرت بإنشاء بعض الهياكل والهيئات سواء للاحتراز من

أخطار تجميد الديون أو لمواجهة أخطار تسديدها. وفيما يلي تفصيل لذلك:

أ- إنشاء شركة إعادة تمويل الرهون العقارية " *Société de Refinancement Hypothécaire SRH* ". وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، أنشئت بهدف الإحتراز من مخاطر تجميد الديون، ومن أهدافها الرئيسية ما يلي:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.

- تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض.

ب- إنشاء شركة تأمين القروض العقارية " *Societe de Garantie de Credit Immobilier SGCI* ". وهي مؤسسة اقتصادية عمومية، أنشأت سنة 1997 لمواجهة مخاطر تسديد الديون، ومن مهامها الرئيسية:

- منح ضمانات للمؤسسات المالية المقرضة.

- تسيير شركة القرض العقاري.

- مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض.

- معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.

ت- تأسيس صندوق الضمان والكفالة التعاوني للمراقبين العقاريين: يتمثل الهدف من هذا الصندوق ضمان الأموال المقدمة مسبقاً من طرف الأشخاص العاديين (المشترين) إلى المراقبين العقاريين في إطار عمليات الشراء على المخطط.

ث- إنشاء الصندوق الوطني للسكن " *CNL* ". هو مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، أنشأ من طرف وزارة السكن والعمران في 12 مارس 1991 وذلك من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن. ولقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية<sup>12</sup>:

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الإيجاري وامتصاص السكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البنايات.
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدھا.
- القيام بتدبير تمويلات متوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.

**ج- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان:** تم ذلك سنة 1997، باعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي تعرفها الجزائر وهذا تماشيًا مع الإصلاح الحذر الذي باشرته السلطات العمومية منذ بداية 1995 . وضمن هذا التصور، تكون المساهمات البنكية في مستوى 40٪ من الحجم المالي اللازم للإنجازات، تبقى 60٪ الأخرى تقسم كالتالي: 20٪ كحصة من مؤسسة الترقية، 20٪ حصة المشتري، 20٪ تتأتى عن طريق حاصل بيع السكنات، وهي في طور الإنجاز.

#### **المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامي الأنسب لتمويل المشاريع السكنية**

أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري وتعقيداته وتطوراته المتسارعة، وكما هو معلوم يحتاج القطاع العقاري إلى رفع مستوى المنافسة وإنشاء المزيد من قنوات التمويل الإسلامية، إلى جانب المصارف التقليدية والإسلامية، ومن شأن ذلك أن يصبّ في مصلحة طالبي التمويل وتسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما سيساهم التمويل العقاري الإسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى القطاع العقاري، وزيادة درجة

المنافسة بين الجهات التمويلية، ذلك أنَّ المصارف الإسلاميَّة تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة الإقراض، ومن التركيز على الضمانات إلى التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشاريع محل التمويل، فيما ينصبَّ اهتمامها نحو تشجيع الادخار والاستثمار بدلا من الحصول على الفوائد، فيما يمتد التمويل الإسلامي بعيدا ليصل إلى القيام بدور المستثمر والمستشار الاقتصادي لعملائه من الشركات والأفراد خلال فترة ما قبل التمويل وبعده. وفيما يلي أدوات التمويل الإسلامي المناسبة لتمويل القطاع العقاري والتي يُمكن أن يستفيد منها طالبي التمويل لاقتناء السكن تحت مظلة المصارف الإسلاميَّة:

#### أولاً: صيغة المشاركة المنتهية بالتملك

تُعرف المشاركة بأنها الاتفاق بين البنك والعميل على العمل في مشروع ما بغرض تحقيق الربح عن طريق المساهمة في رأس مال المشروع وإدارته، أي أنه صيغة يتزاح فيها عنصر رأس المال والعمل في تمير رأس المال مقابل المشاركة في ناتج هذا التمرير<sup>13</sup>. أمَّا صيغة المشاركة المنتهية بالتملك فهي مشاركة يعطي فيها البنك الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها.

وهذه المشاركة يُساهم فيها المصرف الإسلامي في رأس مال شركة أو مؤسسة تجارية أو عقارات أو مصنع مع شريك أو أكثر وعندئذ يستحق كل من الشركاء نصيبه من الأرباح بموجب الاتفاق عند التعاقد مع وعد المصرف الإسلامي أن يتنازل عن حقوقه عن طريق بيع اسمه إلى شركائه والحلول محل المصرف في الملكية سواء على دفعة واحدة أو دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها<sup>14</sup>.

عملياً يمكن استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك في مجال التمويل العقاري، حيث يدخل المصرف الإسلامي في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويُؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويُمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية<sup>15</sup>:

✓ يُوقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال؛

✓ يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يُحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط،

كيفية السداد؛

✓ يشترى العميل المسكن تدريجياً ، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يتملك العميل المسكن بالكامل .

ثانياً: صيغة المراجعة للأمر بالشراء

وهي قيام المصرف بتنفيذ طلب التعاقد معه ( العميل ) على أساس شراء المصرف ما الأمر بالشراء، وعلى أساس التزام العميل بشراء ما أمر به بالريح المتفق عليه عند الابتداء،<sup>16</sup> وجاء تعريف بيع المراجعة للأمر بالشراء في قانون المصرف الأردني: "قيام المصرف بتنفيذ طلب التعاقد معه على أساس شراء الأول ما يطلبه الثاني بالنقد الذي يدفعه المصرف - كلياً أو جزئياً - وذلك في مقابل التزام الطالب بشراء ما أمر به وحسب الربح المتفق عليه عند الابتداء"<sup>17</sup> والفرق بينها وبين المراجعة العادية هو ملكية السلعة محل البيع وقت التفاوض، حيث تكون السلعة مملوكة للبائع وقت التفاوض في المراجعة العادية، أما في المراجعة للأمر للشراء فإنَّ البائع لا يملك السلعة وقت التفاوض. أما في الميدان العملي يُمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية:

✓ يوقع العميل مع المصرف عقد مراجعة ، يُحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضماناً لالتزام العميل بالشراء، وتُسمى هامش الجديّة) ، وقيمة الأقساط ، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والتمن الإجمالي؛

✓ يشترى المصرف المسكن حسب المواصفات المطلوبة المحددة من قبل العميل ، أو يوكل العميل بالشراء ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل .

وتجدر الإشارة هنا إلى تجربة بنك دبي الإسلامي الذي يُطبق صيغة المراجعة في مجال التمويل العقاري، وحدد الدفعة المقدمة بنسبة (25٪) من سعر الشراء كحد أدنى، شريطة كفاية دخل العميل لتغطية الأقساط، وحدد مدة التمويل بـ 10 سنوات كحد أقصى<sup>18</sup>.

ثالثاً: صيغة الاستصناع

هو عقد من عقود التمويل الإسلامي يتم بمقتضاه صنع السلع وفقاً للطلب بمواد من عند الصانع، بأوصاف معينة وبثمن محدد يدفع حالاً أو مؤجلاً أو على أقساط<sup>19</sup>، أو هو عقد يشترى به في الحال سلعة شيء مما يصنع يلزم البائع بتقديمه مصنوعاً بمواد من عنده بأوصاف مخصوص وبثمن محدد.<sup>20</sup> ففي مجال

التمويل العقاري تلائم هذه الصيغة العملاء الذين يملكون قطعة أرض وشركات المقاولات على حد سواء، ويُمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية<sup>21</sup>:

- ✓ يُبرم المصرف مع العميل عقد استصناع (استصناع مُقسط) يشمل على مواصفات المسكن المطلوب بناؤه والقيمة المقدرة، ويدفع العميل دفعة مقدمة تُحدد بنسبة مئوية من القيمة المقدرة؛
- ✓ يبني المصرف المسكن عن طريق الإدارة الهندسية لديه، أو عن طريق إبرام عقد استصناع مواز مع شركة المقاولات التابعة له إن وجدت، أو عن طريق شركة مقاولات؛
- ✓ يدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق؛
- ✓ عند انتهاء البناء يتم تسليمه للعميل.

#### رابعاً: الإجارة

الإجارة عقد يراد به تملك منفعة مشروعة لمدة متفق عليها مقابل عَوَض مشروع ومعلوم. وتعتمد البنوك الإسلامية على صيغة الإجارة لما تحققه من فوائد تتمثل في<sup>22</sup>:

1. توفير السيولة من خلال تسديد أقساط الإيجار والقدرة على تسهيل الأصول الثابتة، وتعد من أحسن الصيغ للتطبيق من طرف البنوك الإسلامية، لأنها تساعد على حل مشكلة امتصاص المدخرات والودائع لهذه البنوك؛

2. تحسين مركز السيولة للمستأجر وعدم إرهاقه بالديون، مما يسمح له بتوسيع نشاطه والمحافظة على استقلالته المالية؛

3. تُدر الإجارة عائد مقبول للمؤجر لأمواله المستثمرة، وليس عائد افتراضياً (سعر الفائدة).

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها، وتُعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويُمكن تطبيقها عملياً وفق الخطوات الآتية<sup>23</sup>:

- ✓ يُبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي (المسكن)؛

✓ يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب)؛



✓ يوكل المصرف العميل بتسليم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد؛

✓ يُؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة مدة زمنية معينة، ويعده بتمليك المسكن له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها؛

✓ عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم، حيث تأخذ شكل القرض الحسن الذي يُتيح للفقراء والمحتاجين تملك المساكن، من خلال القرض الحسن الذي يكفل لهم تملك المسكن بعد سداد القرض على أقساط.

ويطبق بنك دبي الإسلامي هذه الصيغة لِيُتيح للعميل تملك منزل جاهز للسكن، ويُسهّم المصرف بنسبة تصل إلى 94% من قيمة العقار، وتصل مدة التمويل إلى 25 سنة، ويُحوّل المصرف العقار إلى اسم العميل مقابل رسم رمزي أو كإهداء، بموجب عقد بيع أو إهداء منفصل عند نهاية مدة الإيجار.

كما يُطبق بنك دبي الإسلامي صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك، ويُقدم هذا المنتج للعملاء الراغبين في شراء منازل قيد الإنشاء، ويوقع العميل والمصرف على عقد الإيجار الذي سيتم تسليمه في تاريخ لاحق، ويتولى المصرف دفع المبالغ المستحقة مباشرة من مقاول المشروع وفق الجدول الموضوع خلال مدة إنشاء مشروع البناء، بحيث يخضع هذا المنتج لقوانين عقد الإجارة، ويبدأ العميل بتسديد الأقساط للبنك بعد استلام العقار.

**المبحث الثاني: التصكيك الإسلامي مفهومه، مراحل، فوائده**  
**أولاً: مفهوم التصكيك الإسلامي**

تعددت مفاهيم الباحثين للتصكيك، ومنها مايلي:

1. تعريف مجمع الفقه الإسلامي: "يقصد بالتصكيك إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً"<sup>24</sup>.

2. تعريف مجلس الخدمات المالية الإسلامية: "التصكيك يعني إجراءات إصدار الصكوك وتتضمن الخطوات التالية:

- ✓ إنشاء موجودات: في التمويل التقليدي تكون عادة عبارة عن قروض أو ذمم حقوق أخرى، بينما في التمويل الإسلامي تكون عبارة عن موجودات قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها كالموجودات موضوع الإجارة.
- ✓ نقل ملكية الموجودات إلى كيان ذي غرض خاص يتصرف بصفة المصدر وذلك بوضعها في شكل أوراق مالية (صكوك).
- ✓ إصدار الأوراق المالية (الصكوك) إلى المستثمرين<sup>25</sup>.

3. تعريف عجيل جاسم النشمي: " يقصد بالتصكيك عملية تحويل جزء أو مجموعة من الأصول غير السائلة والمدررة لدخل يمكن التنبؤ به التي تمتلكها المؤسسة إلى أوراق مالية قائمة على الشراكة في منافع هذه الأصول خلال فترة معينة، فهو يعني تحويل أو تقسيم أصل أو أكثر إلى صكوك"<sup>26</sup>. من خلال المفاهيم السابقة يمكن القول أن التصكيك هو آلية مالية مستحدثة تقوم على قيام مؤسسة مالية بتحويل موجودات غير سائلة قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية إلى أوراق مالية (الصكوك) يمكن تداولها، بهدف التقليل من المخاطر وضمان التدفق المستمر للسيولة.

ثانياً: إجراءات التصكيك

تم إجراءات التصكيك وفق الخطوات الموالية:<sup>27</sup>

1. تملك المؤسسة البادئة للأصل محل التصكيك، وهذا شرط أساسي، ثم تحوله إلى شركة التصكيك لتصدر عنها أوراق مالية (الصكوك) تطرحها للاكتتاب العام.
2. عملية حشد أموال هذا الأصل في حزمة واحدة تتشابه فيها معدلات العائد وأجل الاستحقاق حسب الضوابط المتفق عليها.
3. تقييم الأصل محل التصكيك لتحديد مدى تطابق القيمة الدفترية له مع القيمة التي سيورق بها.
4. التقييم بواسطة إحدى وكالات التصنيف لتحديد الجدارة الائتمانية.
5. إجراءات اتفاق التعزيز الائتماني بواسطة الضامنين سواء مؤسسات حكومية أو شركة تأمين أو جهة أخرى.

6. الاتفاق مع شركة التوريق على كيفية تحويل الأصل لها حسب أساليب التوريق، وتحديد المبلغ التي ستدفعه مقابل هذه الأصول.
7. سداد شركة التوريق المستحق عليها للمنشأة البادئة، إما باقتراضها المبلغ من إحدى المؤسسات المالية بفوائد أو من حصيلة الاكتتاب.
8. قيام شركة التوريق بإصدار الأوراق المالية المثلثة للأصل بالقيمة الاسمية زائد علاوة الإصدار وطرحها للاكتتاب العام على المستثمرين.
9. استلام شركة التوريق لحصيلة الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة من مستشار الطرح، وسداد القرض الذي أخذته من المؤسسة المالية أو دفع مستحقات المنشأة البادئة.
10. قيام الجهة التي تم اختيارها بتحصيل العوائد والأقساط المستحقة لمدين الأصل وتسليمها لأمين الحفظ لتوزيعها على حملة الأوراق المالية، ثم إطفاء قيمة الأوراق تدريجياً برد جزء من قيمتها لهم.
11. يمكن للمستثمرين حملة الأوراق المالية لمن يرغب منهم بيع هذه الأوراق في السوق الثانوية، إما بنفس السعر الذي تم الشراء به أو أكثر أو أقل حسب أسعارها في الأسواق المالية.
12. في أجل الاستحقاق الأوراق المالية تكون العملية قد انتهت.
13. في حالة تأخر أو توقف المتلزمين بالأصل المورق عن دفع المستحق عليهم من أقساط أو فوائد أو عوائد تقوم الجهة الضامنة بالسداد بتسليمها للمستثمرين. وعموماً تمر عملية التصكيك في المؤسسات المالية الإسلامية بثلاثة خطوات، وهي:<sup>28</sup>
- أ- مرحلة إصدار الصكوك
- ب- مرحلة إدارة محفظة الصكوك
- ج- مرحلة إطفاء الصكوك
- أ- مرحلة إصدار الصكوك، وتتم هذه المرحلة بالخطوات التالية:
- الخطوة الأولى: الشركة المنشئة تعين الأصول التي يراد تصكيكها بحصر وتجميع ما لديه من الأصول المتنوعة في وعاء استثماري واحد يعرف بمحفظة التصكيك ونقلها إلى SPV وهي كيان مستقل تم تأسيسها من قبل الشركة المنشئة بقرار من هيئة سوق المال وفقاً للشروط والإجراءات الخاصة.

الخطوة الثانية: تصكيك الأصول ثم بيعها. تقوم شركة SPV بإعادة تصنيف الأصول وتقسيمها إلى أجزاء أو وحدات تناسب وتلبي حاجات ورغبات المستثمرين، ثم تحويلها إلى صكوك وبيعها إلى المستثمرين.

ب- مرحلة إدارة محفظة الصكوك: بعد أن يتم بيع الصكوك للمستثمرين تقوم شركة SPV بإدارة هذه المحفظة نيابة عن المستثمرين طيلة مدة الإصدار بتجميع العائدات والدخول الدورية الناتجة من الأصول وتوزيعها للمستثمرين، كما تقوم بتوفير جميع الخدمات التي تحتاجها المحفظة. ج- مرحلة إطفاء الصكوك، بدفع قيمة الصكوك الاسمية في التواريخ التي تحددها نشرة الإصدار. ثالثاً: أركان عملية التصكيك

التصكيك بصفته عقد له أركان تتمثل في الآتي:

أطراف عملية التصكيك: للتصكيك أطراف ينشأ العقد لها حقوقاً ويتدرب عليها التزامات، ويوجد أطراف رئيسية في هذا العقد إلى جانب أطراف أخرى تساعد هذه العملية.

**الأطراف الرئيسية التي تشارك في هذه العملية مباشرة، وهي:**

1- المنشئ: الجهة مالكة المشروع المنوي إقامته أو توسيعه، وقد يكون المنشئ شركة أو فرداً أو حكومة أو مؤسسة مالية، وينوب عنه في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية وسيطة مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار، ويقوم المنشئ باستخدام حصيلة الاكتتاب في مشروع معين، وقد يقوم المنشئ بإدارة المشروع بنفسه، أو أن يوكل مدير استثمار بالقيام بذلك<sup>29</sup>. ودوره في عملية التصكيك تملكه للأصل ثم بيعه أو نقله لشركة التصكيك<sup>30</sup>.

2- المصدر: الجهة المصدرة أو شركة التصكيك أو المنشأة ذات الغرض الخاص SPV. وهذه الشركة تعتبر كوسيط في نقل ملكية الأصول من الشركة المنشئة إلى المستثمرين.

3- المستثمرون: أي حملة الصكوك، يقومون بسداد قيمة الصكوك، ويستردوا أصل قيمتها بالإضافة إلى العائد عليها من حصيلة محفظة التصكيك.

4- محفظة التصكيك: ومن خلالها يتم تحصيل الحقوق المالية والعائد عليها وإيداع المتحصلات بحساب خاص يستخدم لسداد مستحقات حملة الصكوك في تواريخ استحقاقها.

**رابعاً: الأطراف المساعدة في عملية التصكيك**

- وكالات التصنيف الائتماني: تقوم هذه الوكالات بدور أساسي في تصنيف الإصدارات المالية التي تطرح في أسواق رأس المال، وتحديد السعر العادل للأوراق المالية المصدرة<sup>31</sup>، حيث تشترط القوانين المنظمة التصكيك ضرورة حصول الأصول محل التصكيك على شهادة التصنيف الائتماني لمحفظه التصكيك التي تصدر الصكوك في مقابلها، وهذا عنصر مهم لحماية حملة الصكوك. وأهم وكالات التصنيف الإسلامية الحالية نجد الوكالة الإسلامية الدولية للتصنيف ومقرها البحرين، وكذلك الوكالة الماليزية للتصنيف، وتقدم هذه الوكالات إلى جانب ذلك خدمة تصنيف الجودة الشرعية.

- مدير الاستشار: مدير ومستشار الإصدار يقوم بالتنسيق بين الأطراف المختلفة لعملية التصكيك والمساعدة في إعداد نشرة الاكتتاب.

- **الجهة المسئولة عن تحصيل محفظة التصكيك:** وهي الجهة التي تتولى تحصيل الحقوق المالية والمستحقات الآجلة الدفع التي استخدمت كمحفظة تصكيك وتحصيل العائد عليها.

- أمين الحفظ: وهو الطرف الذي يناط به مهمة حماية مصالح حملة الصكوك، والرقابة على أعمال شركة الإدارة ومدى التزامها بالشروط المنظمة لهذه العملية الاستشارية المبينة في نشرة الإصدار، وقد يترافق وجود الأمين منذ الترتيبات الأولى لعملية التصكيك وقد يُعيّن لاحقاً، وذلك وفقاً للقوانين السارية والعرف المتفق عليه. والأمين بوصفه وكيلًا عن حملة الصكوك فإن إنهاء خدماته تتم بإرادتهم بصفتهم الموكّلين له<sup>32</sup>.

#### خامساً: فوائد التصكيك بالنسبة للمصدر الأصلي

1. تعتبر عملية التصكيك هي المناخ الأكثر أماناً للكثير من المؤسسات وجمهور المتعاملين وذلك بسبب إجراءات الاحتياط والرقابة المشددة التي تمارسها المؤسسات والأجهزة المسؤولة عن عمليات التصكيك<sup>33</sup>.

1. تعتبر التصكيك وسيلة جيدة لإدارة المخاطر الائتمانية للبنوك والمؤسسات المختلفة وذلك بسبب أن الأصل محل التصكيك مخاطر محددة بينما تكون المخاطر أكبر بالنسبة لنفس الأصل إذا كان موجوداً ضمن خارطة أصول الشركة كلها<sup>34</sup>.

2. تساعد عمليات التصكيك في المواءمة بين مصادر الأموال واستخداماتها بما يساهم في تقليل مخاطر عدم التماثل بين آجال الموارد واستخداماتها<sup>35</sup>.

3. يساعد التصكيك في تحسين ربحية المؤسسات المالية والشركات ومراكزها المالية، وذلك لأن عمليات التصكيك تعتبر عمليات خارج الميزانية ولا تحتاج لتكلفة كبيرة في تمويلها وإدارتها، كما أنه يؤدي إلى تحسين النسب المالية للمصدر.

4. لعل السبب الرئيسي الذي يدفع المؤسسات المالية للالتجاء لعمليات التصكيك يتمثل في التحرر من قيود الميزانية العمومية، حيث تقتضي القواعد المحاسبية والمالية مراعاة مبدأ كفاية رأس المال، وتكوين مخصصات للديون المشكوك فيها، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام، ويبطئ بالضرورة من دورة رأس المال، ويقلل بالتبعية من ربحية البنك<sup>36</sup>.

5. زيادة حجم عدد الأوراق المالية المتداولة في سوق الأوراق المالية.

تصكيك الأصول تعتبر بديلاً لطرق التمويل الأخرى كالاقتراض أو زيادة رأس المال بإصدار أسهم جديدة، وما ينطوي على كليهما من قيود ومشاكل.

6. إمكانية اشتراك أكبر عدد ممكن من الأفراد والمؤسسات في العملية الاستثمارية.

#### سادساً: منتجات التصكيك الإسلامي

1. تعريف الصكوك الإسلامية: تعددت تعريف الصكوك في النظام المالي الإسلامي، فقد عرفها مجلس الخدمات المالية الإسلامية: "الصكوك جمع صك ويشار لها عادة بـ (سندات إسلامية)، وهي شهادات، ويمثل كل صك حق ملكية لنسبة مئوية شائعة في موجودات عينية أو مجموعة مختلطة من الموجودات العينية وغيرها، وقد تكون الموجودات في مشروع محدد أو نشاط استثماري معين وفقاً لأحكام الشريعة"<sup>37</sup>. وعرفها الباحث معبد علي الجارحي: "هي شهادات أو وثائق (أوراق مالية) اسمية أو لحاملها، متساوية القيمة، تمثل حقوق ملكية شائعة في أصول أو أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق مالية، أو خليط من بعضها أو كلها، حسب شروط معينة، عند إصدارها أو بعد استخدام حصيلتها بالاكنتاب فيها، ويشترك حملتها في أرباح وخسائر الموجودات التي تمثلها. وهي قابلة للتداول، ما لم تمثل نقداً أو ديناً محضاً. ويعتمد إصدارها على عقد من العقود الشرعية، وتفصل نشرة إصدارها حقوق والتزامات أطرافها"<sup>38</sup>.

2. خصائص الصكوك: أهم الخصائص التي تتميز بها الصكوك الإسلامية ما يلي<sup>39</sup>:

- الصك وثيقة تثبت لصاحبها حق ملكية شائعة في موجودات.

- تصدر الصكوك على شكل أوراق مالية متساوية القيمة.
  - صاحب الصك يستحق المشاركة في أرباح المشروع الممول من أموال الصك، فيحصل على نصيبه من العائد ويتحمل نصيبه من الخسارة في حدود ما يمثله الصك.
  - شروط التعاقد تحددها وثيقة إصدار الصك، وهي تشمل على البيانات والمعلومات المطلوبة شرعا في التعاقد.
  - الصكوك الإسلامية متوافقة مع أحكام الشريعة من حيث الأنشطة والاستشارات التي تعمل فيها، أو من حيث طبيعة العلاقة بين أطرافها، فلا تتضمن دفع فائدة محددة مقابل التمويل، أو غير ذلك من المحظورات الشرعية في المعاملات<sup>40</sup>.
  - قابلية الصكوك للتداول ما لم تمثل نقداً أو ديناً محضاً.
3. أنواع الصكوك الإسلامية: لقد أشارت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية إلى وجود أكثر من أربعة عشر نوعاً من الصكوك الإسلامية، غير أن الصكوك الأكثر انتشاراً واستخداماً يمكن حصرها فيما يلي:
- صكوك الإجارة: وهي صكوك تمثل ملكية شائعة في أعيان مؤجرة مملوكة للمالك الصكوك ويتم توزيع عائد الإجارة على الملاك حسب حصص ملكيتهم، وهي قابلة للتداول وتقدر قيمتها حسب السوق<sup>41</sup>.
  - صكوك السلم: هي وثائق متساوية القيمة تصدر لتحصيل رأس مال السلم، وعليه تصبح سلعة السلم مملوكة لحملة الصكوك.
  - صكوك الاستصناع: وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تصنيع سلعة، ويصبح المصنوع مملوكاً لحملة الصكوك. والمصدر لتلك الصكوك هو الصانع (البائع) والمكتتبون فيها هم المشتررون للعين المراد صنعها، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة المصنوع.
  - صكوك المرابحة: هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لتمويل شراء سلعة مرابحة وتصبح سلعة المرابحة مملوكة لحملة الصكوك. ومصدر هذه الصكوك هو بائع بضاعة المرابحة، والمكتتبون فيها هم المشتررون لهذه البضاعة، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة شرائها، ويملك حملة الصكوك هذه البضاعة ويستحقون ثمن بيعها.

- صكوك المشاركة: هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملكاً لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو على أساس المضاربة، أو الوكالة بالاستثمار، وتتخذ هذه الصكوك أشكالاً، منها:<sup>42</sup>

- صكوك الشركة: وهي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس الشركة بتعيين أحد الشركاء أو غيرهم لإدارتها. والمصدر لتلك الصكوك هو طالب المشاركة معه في مشروع معين أو نشاط محدد، والمكتتبون هم الشركاء في عقد المشاركة، وحصيلة الاكتتاب هي حصة المكتتبين في رأس مال المشاركة، ويملك حملة الصكوك موجودات الشركة بغنمها وغرماً.

- صكوك المضاربة: وهي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس المضاربة بتعيين مضارب من الشركاء أو غيرهم لإدارتها. والمصدر لتلك الصكوك هو المضارب، والمكتتبون فيها هم أرباب المال، وحصيلة الاكتتاب هي رأس مال المضاربة ويملك حملة الصكوك موجودات المضاربة والحصة المتفق عليها من الربح لأرباب المال، ويتحملون الخسارة إن وقعت.

- صكوك الوكالة بالاستثمار: هي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس الوكالة بالاستثمار بتعيين وكيل عن حملة الصكوك لإدارتها.

- صكوك المزارعة: هي عبارة عن وثائق تصدر متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها لتمويل مشروع معين على أساس المزارعة، ويصبح لحملة نصيب في المحصول وفق ما حدده العقد.<sup>43</sup>

- صكوك المساقاة: وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في سقي أشجار مثمرة والإنفاق عليها ورعايتها على أساس عقد المساقاة، ويصبح لحملة الصكوك حصة من المحصول وفق العقد.

- صكوك المغارسة: هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في غرس أشجار وفيما يتطلبه هذا الغرس من أعمال ونفقات على أساس عقد المغارسة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الأرض والغرس.

المبحث الرابع: دور التصكيك الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بالجزائر  
أولاً: تجربة شهادات الإسكان التركيبة



لقد قامت وزارة الإسكان التركية ممثلة في (إدارة الإسكان الجماعي والمشاركة الشعبية) بمنطقة (هالكالي) في استانبول بإدخال أداة رأسمالية جديدة خالية من عنصر الفائدة تُسمى شهادات الإسكان قابلة للتداول وتهدف إلى تشجيع امتلاك المنازل وتحديث في نفس الوقت مدخرات مالية بحجم أكبر تُسهّم في زيادة نشاط السوقين الأولية والثانوية. وبصفة عامة صُممت شهادة الإسكان كوسائل للملكية المنازل وكأداة لاستثمار المدخرات، وفيما يلي أهم الملامح لشهادات الإسكان التركية“:

إصدار الشهادات: أصدرت الشهادات بواسطة " إدارة الإسكان الجماعي والمشاركة الشعبية " وتمثل الشهادة الواحدة الحق في ملكية متر مربع واحد من شقة في المباني السكنية في منطقة هالكالي ( ضواحي استانبول)؛

الشهادات مُصدرة ( لحاملها) ويمكن تداولها في الأسواق الثانوية؛  
تتمتع بقيمة مبدئية (إصداريه)، يتم إعادة حسابها على أساس دوري شهري بواسطة الإدارة، وتعلن القيمة للجميع في العاشر من كل شهر، ويُعتبر السعر المعلن ساري المفعول من اليوم العاشر للشهر الجاري إلى اليوم العاشر من الشهر الذي يليه. ويُبنى تقدير القيمة النقدية ( المستحقة) على ظروف العرض و الطلب ( التكلفة) السائدة في قطاع التشييد ( وليس على ظروف العرض والطلب في السوق لسندات الإسكان)؛

ويتم صرف الشهادات إلى نقد بواسطة البنوك المصرح لها عند الطلب بمقتضى آخر سعر معلن للسند؛  
وتتعهد الإدارة بإكمال بناء الوحدات السكنية في غضون (5) سنوات عقب إصدار الشهادة؛  
وعلى حاملي السندات الراغبين في شراء شقة من هذه المباني ، أن يجعلوا عدداً كافياً من السندات (30 سند) مقابله لدفع مبدئي، وأن يدفعوا الحساب المتبقي نقداً أو بواسطة سندات تُعادل المبلغ المتبقي تمثل السندات التي أصدرت تملك متر واحد مربع عن كل سند من شقة تُقدر بأدنى الأثمان ( من حيث الواقع) وأتعاب إضافية تبلغ 30٪، تدفع إذا ما طلب حامل السندات شقة بخلاف الشقة المقدرة بأدنى الأثمان. وبالتالي فإنَّ حاملي السندات ، منذ البداية لا يعرفون على وجه التحديد أي شقة سيشترون ولكنهم يعرفون أنهم سيشترون شقة مقدرة بأدنى الأثمان، وينبغي أن يُدفع فوقها أتعاب إضافية في حالة شراء شقة أفضل؛

تتكفل الإدارة بتسليم الشقة في ظرف سنة من تقديم طلب الشراء، ويُمكن لحاملي الأسهم الذي لم يتقدموا بطلب الشراء في ظرف فترة البيع التي أعلنت عنها الإدارة، أن يستخدموا سنداتهم فيما بعد، إما في نفس

مشروع الإسكان الجماعي، أو في مشروع آخر، شريطة أن يُساووا الفروقات الناجمة في الأسعار. أما عن تلك السندات التي لم تُستخدم في شراء شقة في نهاية فترة المشروع ( أي خمس سنوات)، فإنّ الحصيلة ( القيمة النقدية التي بلغها السند في نهاية الفترة) فتحتفظ بها الإدارة وتُصرف لحامل السندات عن تقديمه لطلبه التالي، وفي نفس الوقت فإنّ الحصيلة لا تُكسب عائدًا؛

### ثانياً: الحاجة إلى إصدار شهادة الإسكان في الجزائر

تُعاني الجزائر كغيرها من الدول النامية من مشكلة الإسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض بسبب تزايد معدل النمو السكاني بأكثر من حجم ومدى الخطط الإسكانية، ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية وندرة الموارد المالية وضعف الضمانات التي يُمكن أن تُقدمها الطبقات التي هي في أمس الحاجة إلى تمويل مساكنها، ولقد تولد عن هذا الوضع كثير من المشكلات الاجتماعية والمشكلات المتعلقة بصحة البيئة وصحة الأفراد ومن هذا المنطلق أصبح التفكير في معالجة الفجوة السكانية على أسس جديدة قوامها المداخل التالية:

- ✓ استخدام موارد القطاعين العام والخاص؛
- ✓ الانتقال من الارتكاز على الجهد الفردي في بناء المساكن إلى الجهد الجماعي؛
- ✓ إقامة الإسكان الجماعي على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الاجتماعي؛
- ✓ استغلال الحاجة إلى تملك المساكن بتصميم آليات لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة ومتوسطة الأجل؛

### ثالثاً: خطوات إصدار شهادات الإسكان الجزائرية

تقوم وزارة السكن والعمران الجزائرية بدراسة اقتصادية لمشروع سكني محدد بعد إحصاء حجم الطلب على السكنات سواء الطلب على السكن الاجتماعي أو التساهمي أو بصيغة السكن بصيغة عدل أو السكن الإيجاري، تُبيّن فيه التكلفة المتوقعة والربح المتوقّع، حيث يُمكن أن تقوم وزارة السكن والعمران عبر هيئة متخصصة ذات غرض خاص بإصدار صكوكٍ قيمتها الإجمالية مساويةً للتكلفة المتوقعة للبناء، وتعرض على حاملي الصكوك الممولين للبناء اقتسام عائد الإيجار، بنسبةٍ مُحدّدها هي في ضوء الدراسة الاقتصادية

للمشروع ، على أن يُخصص جزءٌ من العائد الذي تملكه وزارة السكن والعمران لإطفاء الصكوك أي: شرائها من حاملها شيئاً فشيئاً حتى تعود بعد فترة من الزمن الملكية الكاملة للبناء إلى وزارة السكن، مع ملاحظة أن إطفاء هذه السندات مرتبطٌ بمدةٍ من الزمن محددةٍ ، وقد تكون الحكومة ضامنةً أيضاً لإطفاء هذه السندات عند حلول أجلها ، إذا عجزت وزارة السكن عن القيام بذلك ، على أن يكون ما تدفعه الحكومة ديناً بدون فائدة في ذمة الوزارة . ويُمكن أن تتبع هذه العملية الخطوات التالية:

1. تحديد قيمة الموجودات أو الأصول السائلة التي تحتاج إليها لتنفيذ المشروع السكني؛ تقوم وزارة السكن والعمران بإنشاء شركة ذات غرض خاص ، مهمتها إصدار الصكوك ( شهادات الإسكان)، وإدارة محفظة الصكوك والمشروع السكني نيابة عن الوزارة وتكون في نفس الوقت وكيلاً عن المولين أو المستثمرين وهم حملة شهادات الإسكان ، كما تتولى إعداد نشرة الإصدار التي تضم وصفاً مفصلاً عن هذه الشهادات وأهدافها

2. بيانات نشرة اكتتاب شهادات الإسكان الجزائرية: تحتوي نشرة الاكتتاب على البيانات التالية:

الحد الأدنى لقيمة الصكوك المصدرة؛

الحقوق المتعلقة بالصكوك؛

كيفية الاكتتاب في باقي رأس المال إذا كان الاكتتاب جزء من رأس المال؛

أمين حفظ للصكوك؛

مجال توظيف الأموال، وغرضه وجدواه ومدته؛

أسماء مُراقبي الحسابات وعنوانهم؛

كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات؛

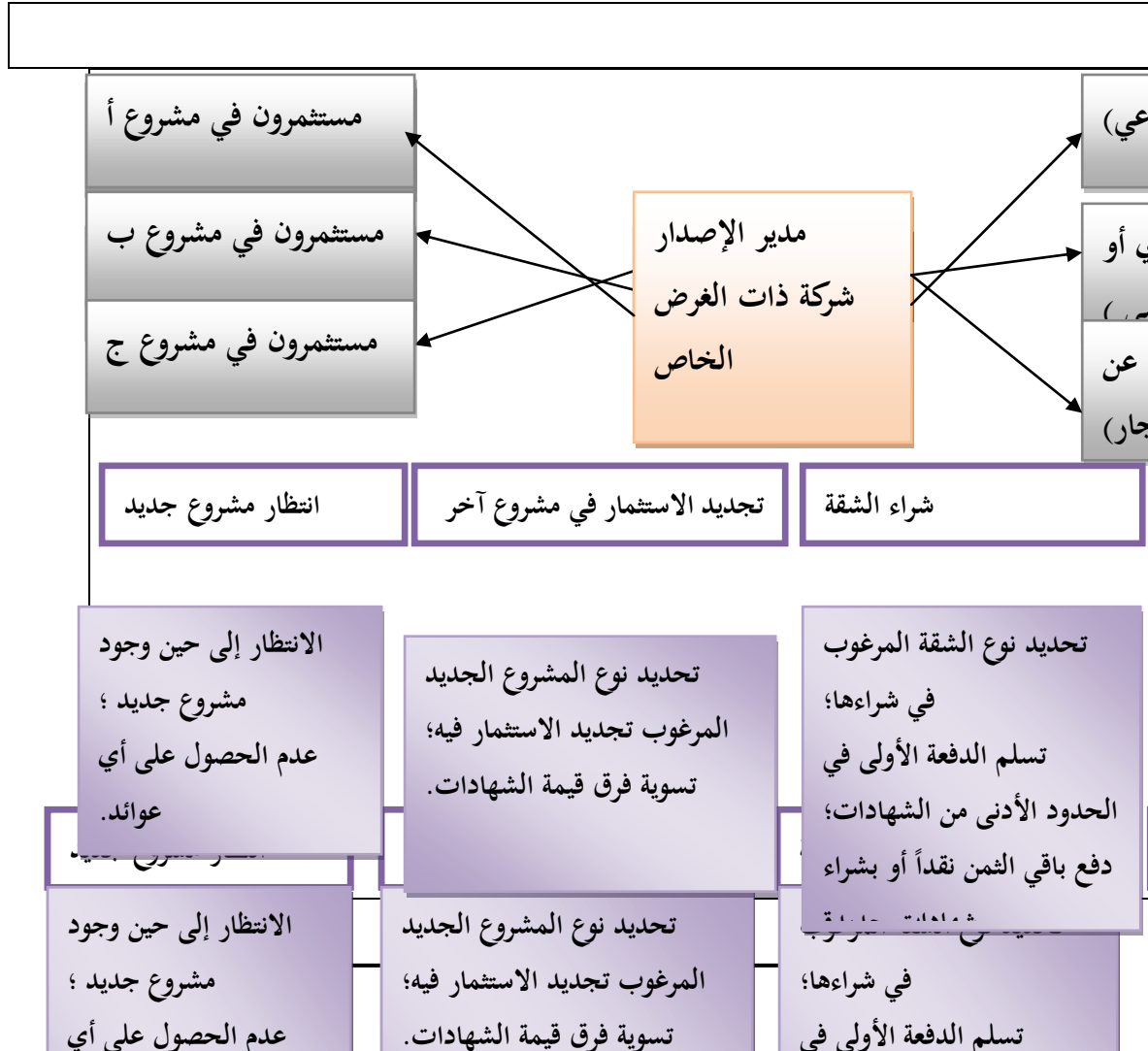
طريقة توزيع الأرباح ومجال توظيفها بالنسبة للصكوك الاستثمارية.

3. تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بإصدار الشهادات المتساوية القيمة تُعادل المبلغ المطلوب للاستثمار العقاري مثلاً وتكون قابلة للتداول في الأسواق الثانوية؛

4. تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بطرح الصكوك في السوق الأولية للاكتتاب العام، وتتسلم المبالغ النقدية

( حصيلة الاكتتاب في الصكوك) من المكتتبين وهم المستثمرين.

ويمكن أن تُصدر الشركة ذات الغرض الخاص شهادات الإسكان بصيغ تمويل إسلامية مناسبة لتمويل مشاريع السكن كما مرَّ معنا في المبحث الثاني من الدراسة ، فعلى سبيل المثال يُمكن إصدار شهادات الإسكان وفق صيغة المرابحة للأمر بالشراء أو الاستصناع أو المشاركة المنتهية بالتملك أو عقد الإجارة، حيث يحصل كل طرف ومستثمر على نسب معينة من الربح وفق ما يمتلك من صكوك، كما يُمكن أن يدخل كل من بنك البركة الجزائري ومصرف السلام ضمن قائمة المستثمرين لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر. و شكل توضيحي لكيفية تمويل قطاع الإسكان في الجزائر بألية التصكيك الإسلامي:



خاتمة:

تناولنا من خلال هذه الدراسة واقع السوق العقارية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها، كما تطرقنا لأهمّ صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل المشاريع السكنية، كما تطرقنا لمفهوم التصكيك الإسلامي وآلية عملها وكيف يُمكن الاستفادة من هذه الأداة الجديدة لحل أزمة السكن في الجزائر، فمن خلال هذه الآلية يُمكن لوزارة السكن والعمران الجزائرية أن تستخدمها لتمويل استثماراتها العقارية، حيثُ تفتح عمليات التصكيك الإسلامي للوزارة آفاقاً إستراتيجية واسعة من شأنها تذليل العديد من العقبات، فهي تعمل على حل مشكلة تمويل الإستثمارات العقارية من خلال تقديمها أصولاً قابلة للتسييل بسرعة وتكلفة قليلة وبكفاءة وفعالية، وفي نفس الوقت تُشكل فرصاً استثمارية مُلائمة لتوظيف الفوائض النقدية.

بالإضافة إلى أنّ هذه الآلية تعمل على تعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري في الجزائر خصوصا التطوير لمشاريع إسكانية مُتكاملة، وقد يخفض التكلفة ويزيد من تنافس هذه المشاريع التي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز تنوع فرص الحصول على مسكن. إضافة إلى أنّ دخول القطاع الخاص طرفاً في معالجة ازدياد الحاجة للسكن قد يحقق استدامة لمعالجة مشكلة الإسكان وتكون داعماً خصوصا في الفترات التي يمكن أن تقل فيها فرص الدعم الحكومي لأي سبب كان، إضافة إلى أن معدل النمو السكاني الكبير قد يمثل تحديا كبيرا للبرامج الحكومية للإسكان.

**المراجع:**

**أولا: الكتب**

1. محمد محمود المكاوي، أسس التمويل المصرفي بين المخاطرة والسيطرة، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، مصر، 2009.
2. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002.

3. علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007.

ثانياً: المذكرات والأطروحات

4. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة تلمسان، 2011/2012.

5. عمر عثمان، إدارة الموجودات / المطلوبات لدى المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية (دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة) ، أطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، جامعة دمشق، 2009.

6. زاهرة علي محمد بني عامر، التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 2008.

7. سعيد بن حسين بن علي المقرفي، الاستثمار قصير الأجل في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، 2005.

8. براضية حكيم ، دور التصكيك في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الشلف، الجزائر، 2011.

9. ميلود بن مسعودة، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008.

ثالثاً: الندوات والمؤتمرات

10. أشرف محمد دوابه، تمويل المشروعات الصغيرة بالإستصناع، ورقة علمية مقدمة لمركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، مصر، 2004.

11. عجيل جاسم النشمي، التوريق والتصكيك وتطبيقاتها، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009.

12. محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، "، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009.
13. كمال توفيق حطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، 31 ماي-3 أبريل 2009.
14. فتح الرحمن علي محمد صالح، دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشروعات الاستثمارية، إتحاد المصارف العربية، الجمهورية اللبنانية، 2008.
15. معبد علي الجارحي وعبد العظيم جلال أبوزيد، الصكوك قضايا فقهية واقتصادية، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009.
16. عبد الملك منصور المصعبي، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جيدة، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، 31 ماي-3 أبريل 2009.
17. أحمد محي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، دورة الصكوك، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 5-6 يوليو 2008.
- رابعاً: المجلات**
18. وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد 06، جانفي 2011.
19. عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، جامعة الشلف، 2011.
20. منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، سوريا، 2009.
21. سامي حمود، بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الثاني، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

مصطفى أحمد الرقا، عقد الاستصناع ومدي أهميته في الاستشارات الإسلامية المعاصرة، سلسلة محاضرات العلماء البارزين رقم (12)، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 1999.

#### خامساً: القرارات والتقارير

22. راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشرة، البند 3 من جدول الأعمال "تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية"، إطار خاص بالجزائر، 2011/12/26.

23. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، التقرير الوطني عن التنمية البشرية ( **Rapport National sur le Développement humain** )، الجزائر، 2008.

24. اللجنة الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير عن المدن الجزائرية أو مستقبل البلد الحضري ( **Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays** )، الدورة الثانية عشرة، الجريدة الرسمية رقم 6.

25. مجمع الفقه الإسلامي، صكوك الإجارة، القرار رقم: 137 (3/15)، 14-19 محرم 1425 هـ الموافق 6-11 مارس 2004.

26. مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك، والتصكيك والاستشارات العقارية، جانفي 2009، ص 3.

27. مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك، والتصكيك والاستشارات العقارية، جانفي 2009، ص 4.

#### سادساً: المواقع الالكترونية والجراند

28. عدنان رزان، التوريق الإسلامي، جريدة القبس الكويتية، السنة 36، العدد 12343، 10/10/2007.



29. عبد اللطيف بلقايم، إحصاء رسمي وأول بطاقة لطلبات السكن منذ الاستقلال، مقال منشور

بتاريخ 08/06/2013 على الموقع الإلكتروني لصحيفة الجزائر نيوز التالي:

<http://www.djazairnews.info/on-the-cover/122-on-the-cover/56691-2013-06-08-16-59-32.html>

سابعاً: المراجع الأجنبية

30. Mahmoud Ben Farah et Autres, *Rapport de mission , Objet : recensement, évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l'habitat en Algérie, Juillet 2002.*

31. Adam, Nathif J. and Abdulkader Thomas, *Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk*, (London: Euromoney Books), 2004, p56.

---

<sup>1</sup> عبد اللطيف بلقايم، إحصاء رسمي وأول بطاقة لطلبات السكن منذ الاستقلال، مقال منشور بتاريخ 08/06/2013 على الموقع الإلكتروني لصحيفة الجزائر نيوز التالي:

<http://www.djazairnews.info/on-the-cover/122-on-the-cover/56691-2013-06-08-16-59-32.html>

<sup>2</sup> راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشرة، البند 3 من جدول الأعمال "تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية"، إطار خاص بالجزائر، 2011/12/26، ص 07-08.

<sup>3</sup> المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، التقرير الوطني عن التنمية البشرية (*Rapport National sur le Développement humain*)، 2008، الجزائر، ص 70-71.

<sup>4</sup> اللجنة الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير عن المدن الجزائرية أو مستقبل البلد الحضري (*Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays*)، الدورة الثانية عشرة، الجريدة الرسمية رقم 6، الصفحة 118، متوفر على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.cnes.dz/cnesdoc/cneshtm/ville.htm>

<sup>5</sup> وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد 06، جانفي 2011، ص 06-07.

<sup>6</sup> بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2012/2011، ص 129-130.

<sup>7</sup> ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 10.

<sup>8</sup> علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007، ص 312.

<sup>9</sup> بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، مرجع سبق ذكره، ص: 161.

<sup>10</sup> عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، جامعة الشلف، 2011، ص09.

<sup>11</sup> نفس المرجع، ص 09.

<sup>12</sup> *Mahmoud Ben Farah et Autres, Rapport de mission , Objet : recensement, évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l'habitat en Algérie, Juillet 2002.*

<sup>13</sup> محمد محمود المكاوي، أسس التمويل المصرفي بين المخاطرة والسيطرة، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، مصر، 2009، ص28.

<sup>14</sup> سعيد بن حسين بن علي المقرني، الاستثمار قصير الأجل في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، 2005، ص35.

<sup>15</sup> منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، سوريا، 2009، ص26.

<sup>16</sup> عمر عثمان، إدارة الموجودات / المطلوبات لدى المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية (دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة)، أطروحة دكتوراه، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، جامعة دمشق، 2009، ص67.

<sup>17</sup> سامي حمود، بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الثاني، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ص1092.

<sup>18</sup> منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص27.

<sup>19</sup> أشرف محمد دوابه، تمويل المشروعات الصغيرة بالإستصناع، ورقة علمية مقدمة لمركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، مصر، 2004، ص2.

<sup>20</sup> مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، سلسلة محاضرات العلماء البارزين رقم (12)، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 1999، ص20.

<sup>21</sup> منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، نفس المرجع، ص29.

<sup>22</sup> ميلود بن مسعودة، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008، ص47.

<sup>23</sup> منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، نفس المرجع، ص28.

- 24 مجمع الفقه الإسلامي، صكوك الإجارة، القرار رقم: 137 (15/3)، 14-19 محرم 1425 هـ الموافق 6-11 مارس 2004.
- 25 مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك، والتصكيك والاستثمارات العقارية، جانفي 2009، ص4.
- 26 عجيل جاسم النشمي، التوريق والتصكيك وتطبيقاتها، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص3.
- 27 محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، "، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص8.
- 28 *Adam, Nathif J. and Abdulkader Thomas, Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk, (London: Euromoney Books), 2004, p56.*
- 29 زاهرة علي محمد بني عامر، التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 2008، ص84.
- 30 محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، مرجع سبق ذكره، ص8.
- 31 عجيل جاسم النشمي، التوريق والتصكيك وتطبيقاتها، مرجع سبق ذكره، ص5.
- 32 زاهرة علي محمد بني عامر، التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية، مرجع سبق ذكره، ص85.
- 33 كمال توفيق حطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، 31 ماي-3 أفريل 2009، ص10.
- 34 فتح الرحمن علي محمد صالح، دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشروعات الاستثمارية، إتحاد المصارف العربية، الجمهورية اللبنانية، 2008، ص6.
- 35 نفس المرجع السابق، ص7.
- 36 عدنان رزان، التوريق الإسلامي، جريدة القبس الكويتية، السنة 36، العدد 12343، 10/10/2007.
- 37 مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك، والتصكيك والاستثمارات العقارية، جانفي 2009، ص3.
- 38 معبد علي الجارحي وعبد العظيم جلال أبوزيد، الصكوك قضايا فقهية واقتصادية، الدورة التاسعة عشر لمنظمة المؤتمر الإسلامي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص5.
- 39 براضية حكيم، دور التصكيك في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الشلف، الجزائر، 2011، ص88.

---

40 عبد الملك منصور المصعبي، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جيدة، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بديي، 31ماي-3أفريل 2009، ص11.

41 كمال توفيق خطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، مرجع سبق ذكره، ص13.

42 زاهرة علي محمد بني عامر، التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية، مرجع سبق ذكره، ص94-95.

43 نفس المرجع السابق، ص97.

44 أحمد محي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، دورة الصكوك، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 5-6 يوليو 2008، ص34 وما بعدها.