

لقد حظي التمويل العقاري بإهتمام كبير في السودان منذ القرن الماضي حيث أنشئ البنك العقاري الذي ومازال يقوم بدور كبير في التمويل العقاري وساهم في إنشاء الوحدات السكنية وتمليكها لمحدودي الدخل .
والآن وبفضل سياسة بنك السودان الرامية إلى التنوع في مجال الإستثمار بدأت البنوك التجارية الدخول في مجال التمويل العقاري وبنك فيصل الإسلامي السوداني أحد هذه البنوك.



د. هدى دياب أحمد صالح
نائب عميد كلية العلوم الإدارية
جامعة امدرمان الإسلامية

التمويل العقاري بين النظرة الإسلامية والواقع

المال وربح معلوم .
وتعد المربحة المصرفية واحدة من أهم صيغ التمويل الأكثر تطبيقاً في

الصناعة المصرفية الإسلامية حيث بدأ استخدامها مع بداية نشأة المصارف الإسلامية عام ١٩٧٥ . ويقوم المصرف من خلال هذه الصيغة بشراء ما يحتاجه العملاء من سلع إستهلاكية وأصول إنتاجية .

المشاركة المتناقضة بالتمليك :

هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها ، وطبيعة العملية ، على أساس إجراء ترتيب منظم لتجنب جزء من الدخل المتحصل كسقط لاسترداد قيمة الحصص وربما يميل إلى هذا النوع كثير من طالبي التمويل ممن لا يرغبون في إستمرار مشاركة البنك لهم .

صورها يمكننا ذكر أهم الصور المتعارف عليها للمشاركة المنتهية بالتمليك فيما يلي -

(أ) أن يتم سداد قيمة الحصص من جزء من العائد المتحقق للطرف الثاني . فيتم الاتفاق على نسبة توزيع العائد الذي يتحقق بين الطرفين ، كما يتم الاتفاق على ما يستطيع من حصة الطرف الباقي لسداد حصة الطرف المنسحب . ومعنى ذلك أن حصة الطرف الثاني في العائد تنقسم قسمين ، قسم يذهب إلى الطرف المنسحب . وقسم يبقى له . وبذلك يؤول توزيع العائد المتحقق إلى ثلاثة توزيعات جزء يحصل عليه الطرف المنسحب سداداً لجزء من حصته في رأس المال وجزء يحصل عليه الطرف المنسحب كعائد لأستثماره وجزء يحصل عليه الطرف الباقي كعائد لأستثماره وإشرافه إن كان هو المشرف على العمل .

(ب) أن يتم سداد الحصص من كل العائد : قد يتفق البنك مع الشريك على أن يحصل البنك على الإيجار كله ، جزء منه كعائد الإستثمار والباقي لسداد حصته في المشاركة ويترتب على ذلك أن فترة الإسترداد لحصة البنك ستقل وأن القسط المسترد سيزداد وأن حصة البنك ستقتصر بمعدل أكبر ، ومن ثم يقل عائدته السنوي "عائد الإستثمار" ويترتب إلغاء تحديد فترة

قوله - صلى الله عليه وسلم - (العلماء ورثة الأنبياء وإن الأنبياء لم يورثوا درهماً ولا ديناراً ، وإنما ورثوا العلم فمن أخذه أخذ بحظ وافر ، وفي الاصطلاح : هو إنتقال الملكية من الميت إلى ورثته الأحياء .

الوقف : الوقف في الإسلام

إذا رجعنا إلى الأصول الشرعية للوقف وجدنا أن الفقهاء قد استندوا في تأصيلهم له إلى أدلة كثيرة من القرآن الكريم والسنة النبوية والإجماع ، وهذه الأدلة وإن كانت لا تدل على موضوع الوقف بصفة مباشرة فإنها تحث على أعمال البر والخير .

مفهوم الوقف لغة وإصطلاحاً

الوقف لغة يدل على الحبس والمنع يقال : وقف فلان داره على كذا : إذا حبسها ويجمع على وقوف . عرف الفقهاء الوقف بأنه (إعطاء عين لمن يستوفي منافعها والإنتفاع بها ، أو الإنتفاع بها فقط على وجه التأييد ، وقد يكون على وجه التوقيت) . كما عرفه ابن عرفة المالكي بأنه إعطاء منفعة شيئ مدة وجوده ، لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً .

فتقوم الوقف إذن : هو منع التصرف في رقبته العين التي يدوم الإنتفاع بها ، فلا يجوز بعد وقفها وجعلها على حكم ملك الله تعالى أن تباع ، أو ترهن ، أو توهب ، أو تورث ، أما منفعتها فتصرف على وجوه الخير والمنفعة العامة تبعاً للشروط التي يحددها الواقف بمعنى أن الوقف تعطي منفعته لا أصله .

بيع المربحة

هو بيع الأمانة وهي التي يحدد فيها الثمن بمثل رأس المال ، أو أزيد ، أو أنقص وسميت ببيع الأمانة بهذا الاسم لأنه يؤتمن فيها البائع في إخباره برأس المال ، وهو على ثلاثة أنواع :

١. بيع المربحة : وهو البيع الذي يحدد فيه الثمن بزيادة على رأس المال .
٢. بيع التولية : وهو البيع الذي يحدد فيه رأس المال نفسه ثمناً بلا ربح ولا خسارة .
٣. بيع الوضعية : أو الحليطة ، أو النقيصة - : وهو

بيع يحدد فيه الثمن عن رأس المال - أي خسارة
بيع المربحة للأمر بالشراء :

يعد بيع المربحة من أنواع البيوع المشروعة وأحد صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية ، وتعرف المربحة بأنها: بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح ، أو هي بيع برأس

يصنف التمويل العقاري من ضمن أنواع التمويل طويل الأجل الذي لا ترغب البنوك التجارية في الدخول فيه وذلك لطول فترة إسترداد القيمة والعائد .
وفي رأي أن التمويل العقاري يعمل على حل كثير من المشاكل مثل :-

- إرتفاع الأسعار بسبب السماسرة في سوق العقارات
- مساعدة أصحاب الدخول المحدودة بإمتلاك مسكن وبأقساط مريحة
- إتساع سوق العرض والطلب مواد البناء

مصادر التملك العقاري في الإسلام :

النظام المالي الإسلامي من الأنظمة التي حثت على عمارة الأرض وعدم الفساد والإنتفاع بخيراتها قال تعالى: (وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ وَلَا تَبْغِ الْفُسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ (التقصص الآية ٧٧)

وفي النظام الإسلامي مصادر مباشرة ومصادر غير مباشرة للتمويل العقاري .

المصادر غير المباشرة

- المنحة
- الإرث
- الوقف

أما المصادر المباشرة

- بيع المربحة
- بيع المربحة للأمر بالشراء
- المشاركة بالتمليك

المنحة أو الهبة :

هي تملك عين بلا عوض فقَالَ (هي) لغة تبرع وتفضل بما ينتفع الموهوب له مطلقاً قال الله تعالى (فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا) وقال الله تعالى (يَهَبْ لِي يَشَاءُ إِنَّا تُؤْتَيْنَا وَيَهَبْ لِمَنْ يَشَاءُ الذُّكُورَ) وشرعا (تملك عين بلا عوض) أي بلا شرط عوض .

الإرث :

الميراث في اللغة العربية مصدر (وِث) يرث إرثاً وميراثاً ، يقال ورث فلان قريبه وورث أباه قال تعالى (وَوَرِثَ سُلَيْمَانُ دَاوُودَ) وقال تعالى (وَكُنَّا نَحْنُ الْوَارِثِينَ) ومعنى الميراث في اللغة : إنتقال الشيء من شخص إلى شخص ، أو من قوم إلى قوم ، وهو أعم من أن يكون بالمال أو بالعلم أو بالمجد والشرف ، ومنه



ذاته أو سببها عدم السداد المنتظم للأقساط . أو السياسات المعلنة ، بل يرجع سبب الأزمة إلي خلق ما يعرف بالمشتقات المالية أو المستقبليات التي يحاول الآن بعض الكتاب للترويج لها ودخولها أسواق المال العربية . والمشتقات المالية ليست أصولاً عينية ، وإنما هي عقود كسائر أنواع العقود إلا أنها مضافة إلي أجل ، لا من حيث الثمن فقط ولكن من ناحية الثمن والمثمن ، بمعنى أنها تتطوي على بيع دين بدين وتشق هذه العقود قيمتها من أصول أخرى تكون محلاً للتعاقد بمعنى أن أداؤها يتوقف علي أداء أصول أخرى ، وهذا ما يسمى بعملية التوريق .

التوريق هو ترجمة للمصطلح الأنجلوأمريكي Securitization والفرنسي Titivation والمقصود بالمصطلحين هو تحويل الديون المالية لدي البنوك إلي سندات وأسهم تصدرها هيئات متخصصة والهيئات المتخصصة يقصد بها إنشاء شركات ذات أغراض خاصة (Special purpose Enterprise (SPE) .

ويعنى ذلك أن نشاط التوريق هو أحد الأنشطة المالية المستحدثة التي عن طريقها يمكن لأي مؤسسة مصرفية أو غير مصرفية أن تقوم بتحويل الحقوق المالية (الغير قابلة للتداول والمضمونة بأصول) إلى منشأة متخصصة ذات غرض خاص (تسمى شركة التوريق) بهدف إصدار أوراق مالية جديدة في مقابل هذه الحقوق المالية تكون قابلة للتداول في سوق الاوراق المالية .

تصنيف عمليات التوريق :

توريق الإلتزامات والحقوق الناشئة عن التمويل العقاري من خلال إصدار سندات مكفولة بالحقوق المالية ومضمونة بأصول عقارية حيث تصدر السندات بضمان قروض الإسكان العقاري ويتم بيعها إلي المستثمرين وخاصة المؤسسات الإستثمارية مثل صناديق الإستثمار وشركات التأمين وصناديق المعاشات وغيرها .

توريق الإلتزامات المالية الناشئة عن حقوق وأصول مالية تنشأ عنها تدفقات نقدية مثل الديون المصرفية، قروض تمويل الإسكان والمقاولات قروض تمويل بيع السيارات بالتقسيط ، القروض التي تمنح للطلاب ، وقروض تمويل المشروعات الصغيرة .

ونخلص من ذلك بأن عملية التوريق تكسب أهميتها من الأهمية الخاصة للقروض العقارية في مجال تمويل الإسكان والعقارات ، بما أن هذه القروض تتصف بكونها بطول فترة استردادها لذا تلجأ البنوك مانحة هذه القروض إلي تسيلها عن طريق بيعها لطرف ثالث يقوم بإستثمارها في أوراق مالية مثل الأسهم والسندات .

هذه الطريقة من المعاملات المالية نظر إليها الفقهاء وصنفوها من أنواع البيوع الضارة بالأمة الإسلامية لأنها تدخل في باب بيع الاموال المحرمة شرعاً وهي بيع الديون أو بيع الدين بالدين .



البنوك العاملة بالدولة . وأول هذه الوسائل هي التغير في نسبة الإحتياطي القانوني Required Reserve Ratio الواجب على البنوك التجارية الإحتفاظ بها لدي البنك المركزي .

والوسيلة الثانية التي يستخدمها البنك المركزي في معظم الأوقات وتتمثل في تغير نمط عملية بيع وشراء الأوراق المالية الحكومية التي تسمى عمليات السوق المفتوحة Open Market Operation .

أما الوسيلة الثالثة : والأخيرة هي التغير في معدل الخصم Discount Rate على القروض التي تحصل عليها البنوك التجارية من البنك المركزي .

والسيولة في النقد هي التي تحدد مدى منح التمويل لأي قطاع لذلك فمن أهم الوسائل التي تعطي البنوك التجارية القدرة على منح التمويل هي الوسيلة الأولى ، لذلك عمد بنك السودان علي تخفيض الإحتياطي النقدي من ١٢٪ للعام السابق إلي ١١٪ لعام ٢٠٠٨ وهذا الإجراء يتيح للبنوك التجارية سقف مناسب لمنح التمويل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة ،

نسبة لأن التمويل العقاري يحتاج إلي سيولة ضخمة . **التمويل العقاري والأزمة المالية الحالية :** الأزمة المالية الحالية والتي نتجت من تمويل رهونات التمويل العقاري ليس سببها التمويل العقاري في حد

المشاركة وتبقى إلى المدة التي تنتهي فيها وفاء البنك بحصته .

(ج) إعادة تقويم موضوع المشاركة قبل بدء المشاركة وتسديدها من كل الإيراد أو من جزء منه وعادة ما يترتب على ذلك زيادة في قيمة المشروع عن تكلفته وربما حدث نقص عنها والمهم أن كلاً من الطرفين يتحمل نصيبه من فروق إعادة التقويم ، وتؤخذ في الحسبان عند المحاسبة على سداد قيمة المشاركة . ومن الناحية العملية فإن هذه الصورة غير مرغوبة بقوة لدى الطرفين لارتباطها بتقييم الأسعار مستقبلاً وقد لا يتواءم ذلك ورغباتهما وتوقعاتهما .

(د) أن يتم الإلتحاق على أن يكون حلول شريك محل الآخر بعقد مستقل مع حق كل منهما في التصرف في حصته للطرف الثاني أ لغيره .

(و) أن يجدد نصيب كل منهما في صورة أسهم ، وللشريك الحق ، إذا أراد أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للطرف الثاني عدداً معيناً كل سنة وبذلك تتناقص أسهم البنك وتتزايد بنفس المقدار أسهم الشريك ومن ثم تتعدل حصة كل منهما في الإيراد المتولد عن المشروع .

وتعتبر صيغة الامر للشراء من انسب الصيغ للتمويل العقاري ، تتيج للطرفين البنك والعميل الوفاء والإلتزام بالعقد دون الإخلال باي شرط .

وإجراءات التمويل العقاري التي يجري علي أساسها التمويل العقاري في البنوك التجارية لا تختلف كثيراً عن إجراءات التمويل للأنشطة الأخرى ، بل يوجد كثير من الحرص لأن التمويل العقاري يمول أصول ثابتة من الصعب التخلص منها بسهولة لذلك يشترط البنك مقدم التمويل أن يقدم العميل معلومات شخصية مثل :

- شهادة من المؤسسة التي يعمل بها العميل يوضح بها السنوات المتبقية للمعاش.
- شهادة راتب توضح الراتب الأساسي والإضافات الأخرى إذا وجدت .
- خطاب ضمان من المؤسسة التي يعمل بها العميل .
- أما بالنسبة لهامش الجدية وهامش المساهمة وفترة السداد ففيهم كثير من المرونة مما يتيح لكل ذوي الدخل المحدود الدخول في عملية التمويل العقاري .
- إنما الاختلاف يتمثل في أن التمويل العقاري يحتاج إلى كوادر بشرية مؤهلة تأهيلاً كاملاً من حيث :
- الإلمام الكامل والكلي بسوق العقارات من ناحية الأسعار وصلاحيه المباني كأصول مالية
- القدرة علي عمل التقديرات اللازمة .
- المعرفة الكاملة بمستندات تسجيلات الاراضي والرهونات العقارية .

التمويل العقاري وسياسة بنك السودان :

يستخدم البنك المركزي في تطبيق السياسة النقدية والتمويلية ثلاث وسائل رئيسية للتأثير علي أنشطة