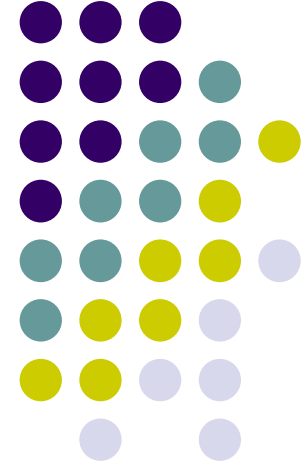


الرهن العقاري في الشريعة الإسلامية

تنظيم المحاضرة بالتعاون بين مركز التميز للدراسات المصرفية والتمويل الإسلامي
بالتعاون مع الجمعية الفقهية السعودية

إعداد

الدكتور صلاح بن فهد الشلهوب
جامعة الملك فهد للبترول والمعادن
shalhoob@kfupm.edu.sa



مقدمة



● مفهوم الرهن العقاري

● أزمة الإسكان

● أهمية الرهن العقاري في تمويل شراء المساكن

مفهوم الرهن العقاري

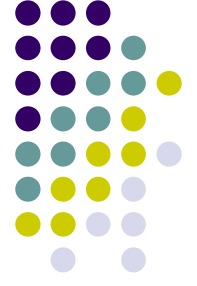


- المقصود بالتمويل الذي يختص بتملك المساكن.
- هو عبارة عن التمويل الذي يقدم للعملاء بغرض للحصول على السيولة لشراء المساكن او العقارات او غير ذلك وذلك من خلال رهن العقار.
- غرض الرهن العقاري.
- الحصول على مسكن.
- الاستثمار العقاري.
- الحصول على السيولة



أهمية الموضوع

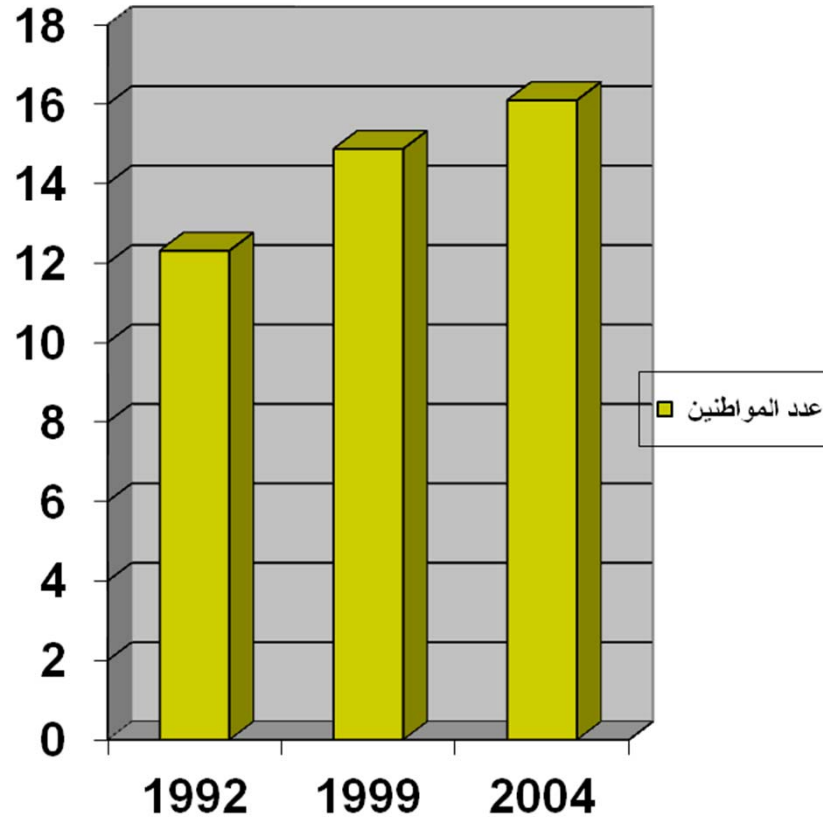
- حاجة الانسان للمسكن
- (وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ
تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَاتَ
اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ)
- وقال صلى الله عليه وسلم: (سعادة بن آدم ثلاثة المرأة الصالحة
المركب الهنيء والمسكن الواسع) رواه ابن حبان في صحيحه.



أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية

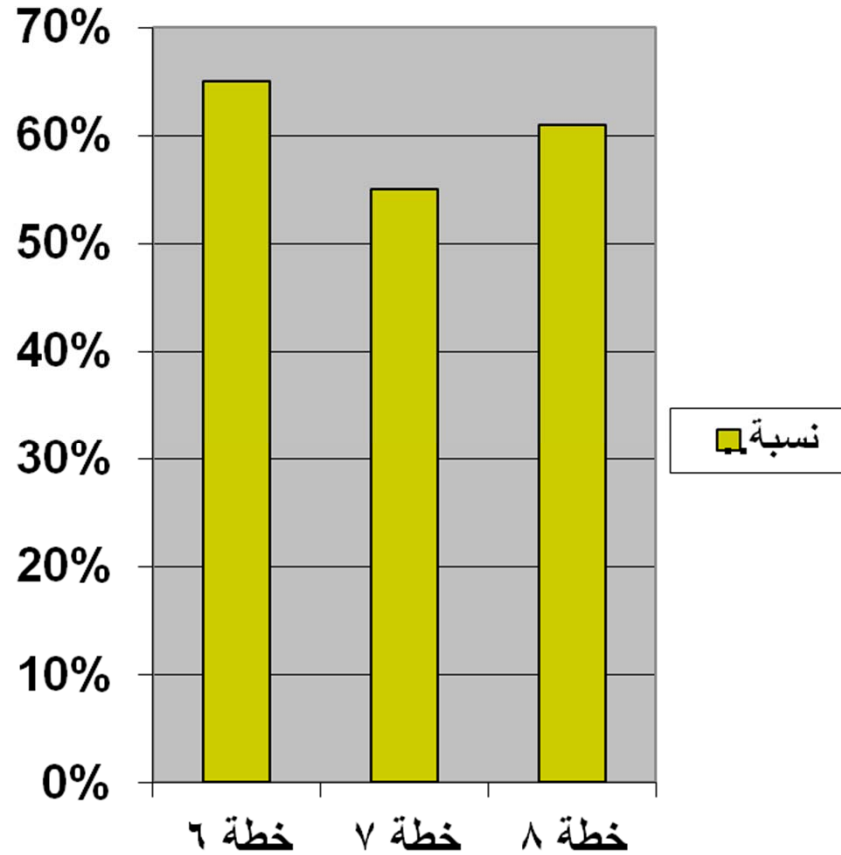
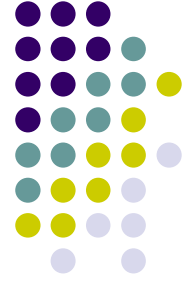
- النمو السكاني.
- نسبة التملك بين المواطنين.
- حجم الطلب على المساكن في السوق المحلي.
- تكلفة بناء الوحدات السكنية.
- قدرة الافراد على التملك.

النمو السكاني



- عدد المواطنين في العام 1992 كان 12.31.
- وفي عام 1999 بلغ 14.873.
- وفي عام 2004 بلغ 16.1.

نسبة تملك المواطنين



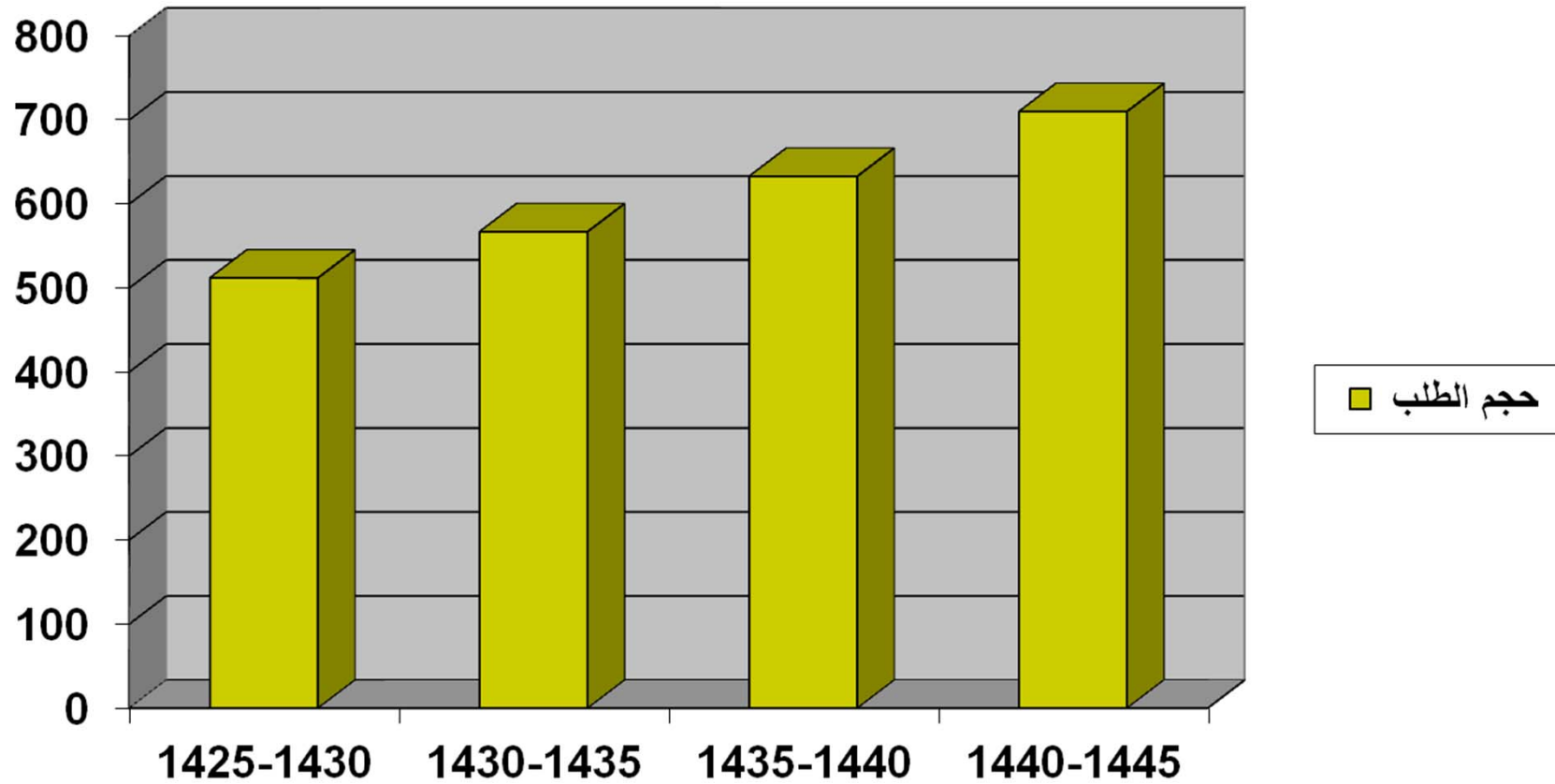
- نسبة تملك المواطنين في الخطة التنموية السادسة بلغ 65%.
- وانخفضت هذه النسبة في الخطة التنموية السابعة لتبلغ 55%.
- ثم عادت للارتفاع في الخطة التنموية الثامنة لتصل الى 61%.

حجم الطلب على المساكن



- الخطة التنموية 1425-1430 (512) الف وحدة سكنية.
- الخطة التنموية 1430-1435 (567) الف وحدة سكنية.
- الخطة التنموية 1435-1440 (633) الف وحدة سكنية.
- الخطة التنموية 1440-1445 (710) الف وحدة سكنية.

حجم الطلب على المساكن





قدرة الافراد على تملك المساكن

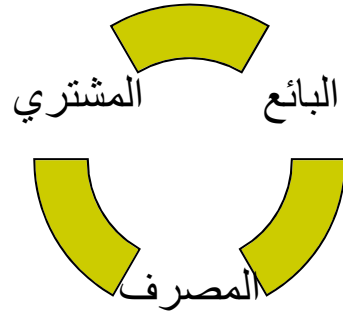
- اسباب ارتفاع الاسعار
 - تكلفة الاراضي السكنية.
 - الزيادة في اسعار مواد البناء.
 - الزيادة في اجور العمالة.
- امكانية حصول الافراد على التمويل:
 - تمويل قيمته مليون ريال يتطلب قسط شهري بمقدار 6670 ريال لمدة 25 سنة ، مما يعني راتب لا يقل عن 13400 ريال اذا كان القسط 50% من الدخل ، اما اذا كان 35% فيتطلب ان يكون الدخل ما يقارب 20000 ريال.

أدوات التمويل التي تقدمها المصارف كأدوات للتمويل المتوافق مع الشريعة والمناسبة لتمويل المساكن



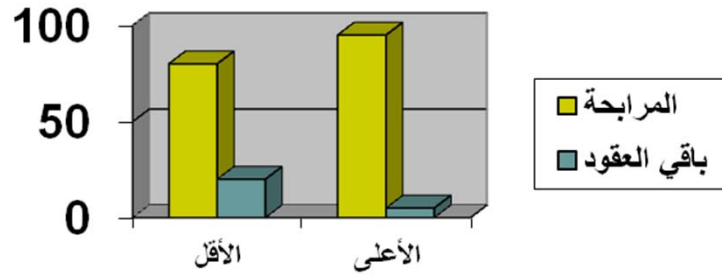
- المرابحة.
- التورق المصرفي.
- الأيجار المنتهي بالتمليك أو مع الوعد بالتمليك.
- الاستصناع.
- المشاركة.
- السلم.

المراجحة



● مفهوم المراجحة

- مفهوم المراجحة
- المراجحة البسيطة
- المراجحة للأمر بالشراء



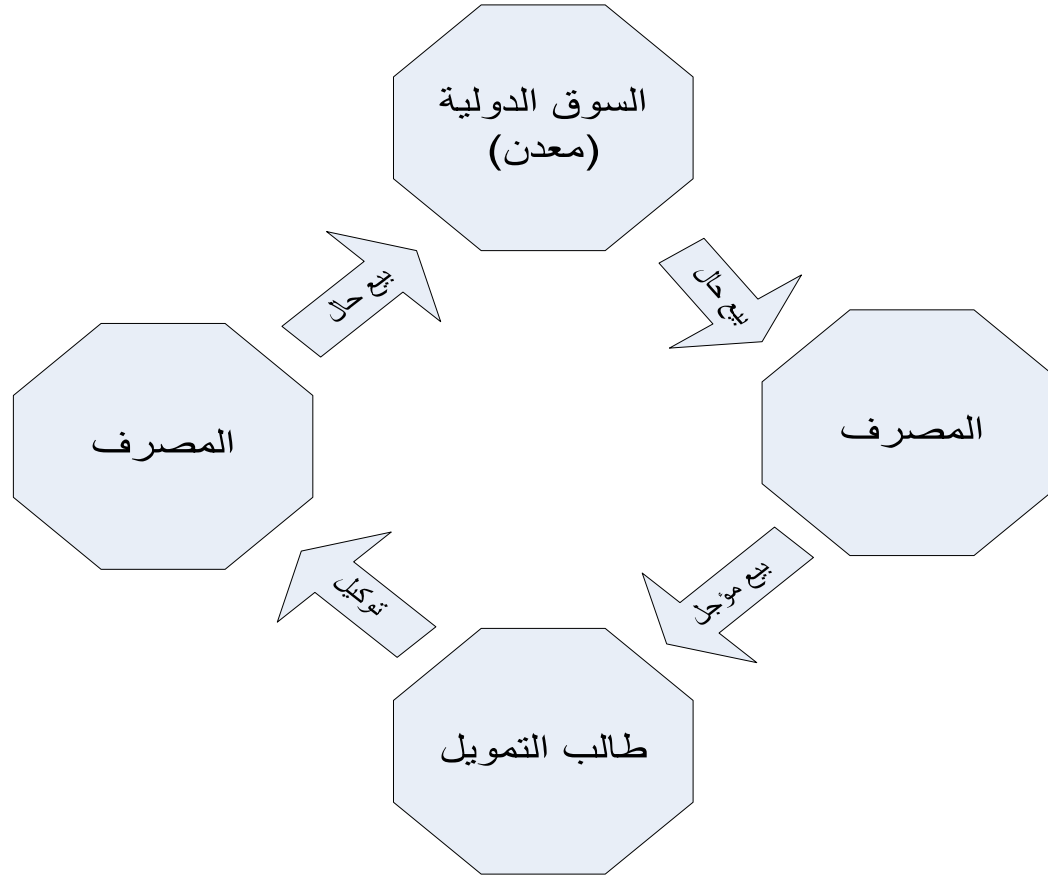
التورق المصرفي

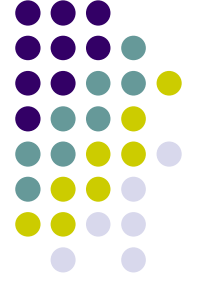


- المقصود بالتورق المصرفي المنظم وسبب التسمية.
- تطور هذا المنتج في المصارف التي تقدم منتجات تتوافق مع الشريعة.
- أنواع التورق المصرفي.
- آراء الفقهاء في هذا النوع من التمويل.

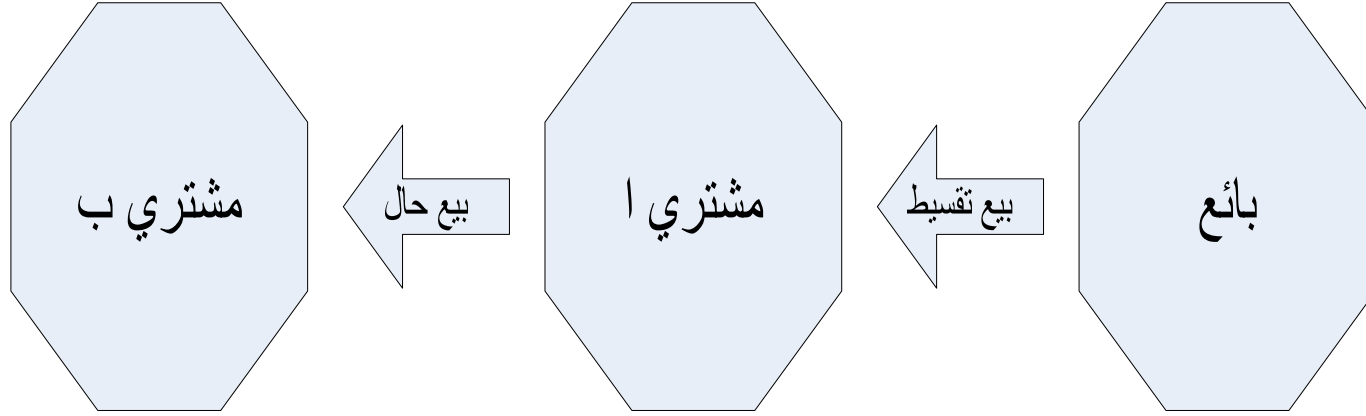


التورق المصرفي المنظم



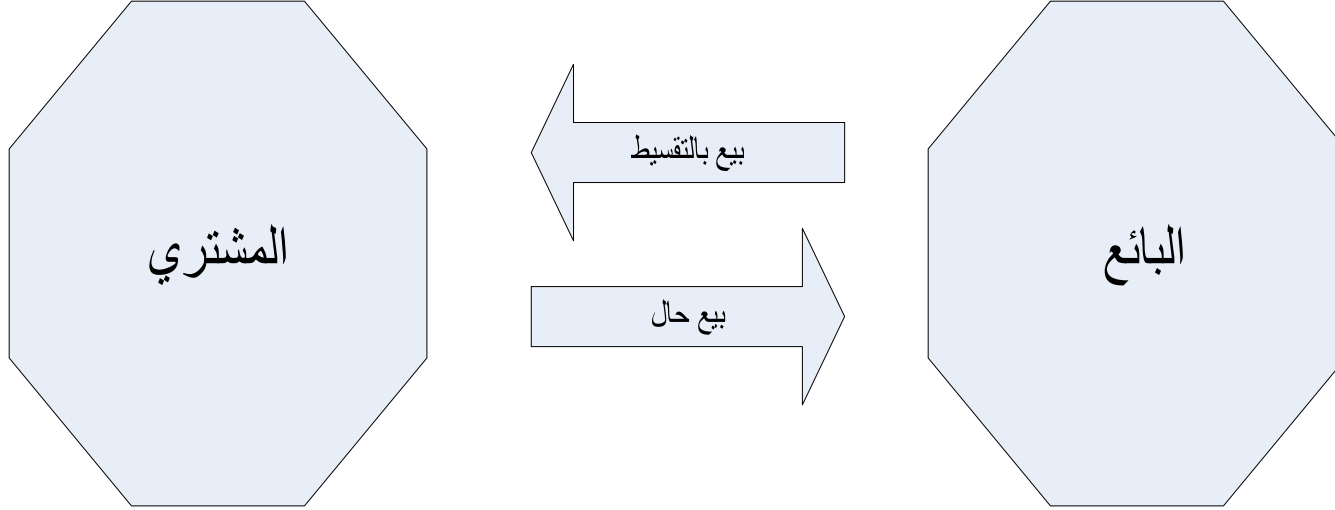


التورق





العينة





الإيجار مع الوعد بالتملك

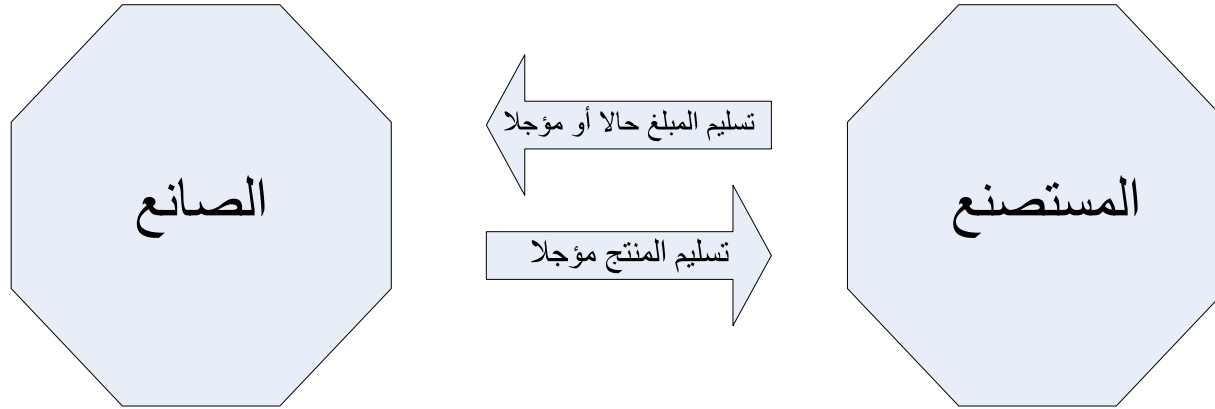
- المقصود بالإيجار والفرق بين اصطلاحى المنتهى بالتمليك والوعد بالتملك.
- مشكلاته:
 - عدم التوافق بين واقع العقد والغاية منه.
 - الفرق الواضح بين القصد من البيع والقصد من الإجارة.
 - نسبة المخاطرة.
 - ليس للمستفيد حق في المسكن حتى وان كان في المراحل الاخيرة للسداد.

الاستصناع

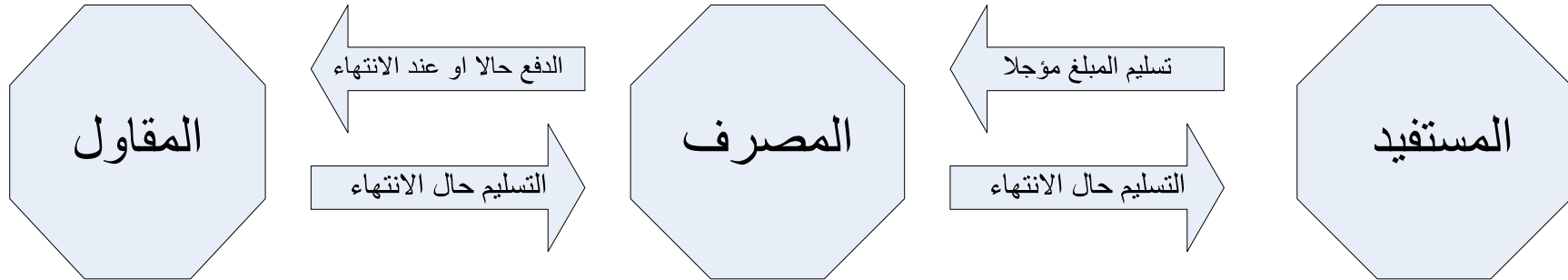


- مفهوم الاستصناع.
- الاستصناع والاستصناع الموازي.
- كيفية الاستفادة من عقد الاستصناع في تمويل المساكن.
- ميزات عقد الاستصناع:
- المساهمة في ايجاد فرص لدخول مستثمرين الى قطاع بناء المساكن.
- اعطاء فرص اكبر للمستفيد لاختيار النموذج الانسب له.
- اعطاء فرص اكبر للمستفيد للبناء في المنطقة التي يريد.

الاستصناع



الاستصناع الموازي

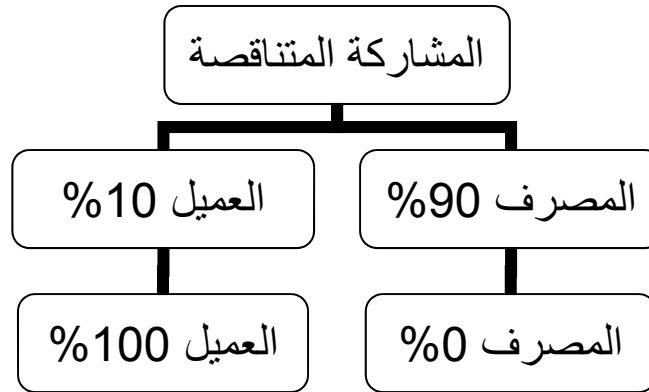


المشاركة



- المقصود بالمشاركة.
- مفهوم المشاركة المتناقصة.
- ميزات المشاركة المتناقصة:
 - المرونة في دفع الاقساط.
 - تحمل الطرفين للمخاطرة.
 - العميل يحتفظ بجزء من ملكية المسكن.
 - تحقيق المؤسسة المالية لارباح جيدة من الايجار.
- عيوب تطبيقاته:
 - مسؤولية صيانة المسكن.
 - التامين.
 - المعيار الذي يتم به تحديد الايجار وزيادته.
 - المستفيد هو الذي يتحمل المخاطرة.

المشاركة المتناقصة

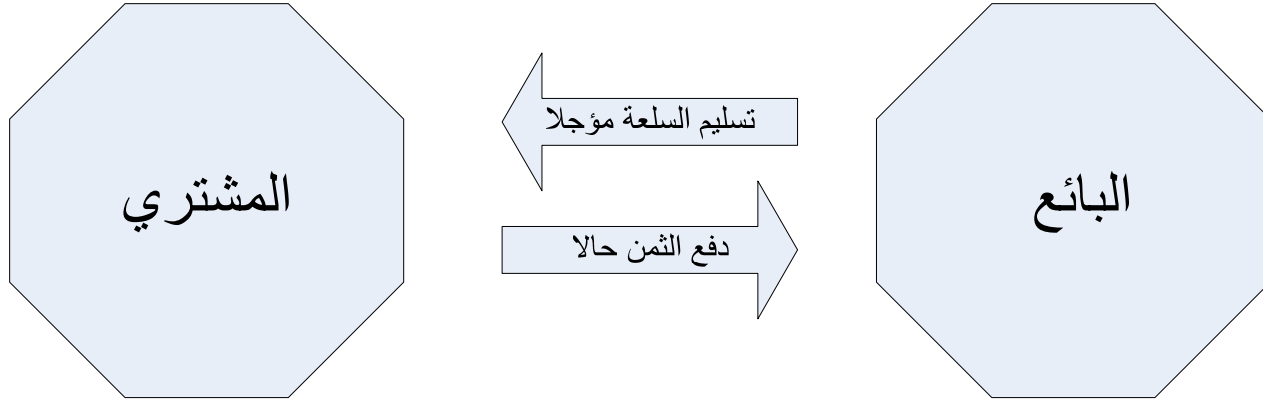


السلم



- مفهوم السلم.
- علاقة السلم بتمويل المساكن.
- ميزات عقد السلم:
- تمويل الشركات لبناء المساكن.
- المساهمة في التوازن بين العرض والطلب.
- فرصة للمصرف لتحقيق ارباح من شركات البناء والافراد.

السلم



تطبيقات السلم في تمويل المساكن

