

تمويل المساكن في الشريعة الإسلامية

ورشة عمل بالتعاون بين الهيئة الإسلامية العالمية للإقتصاد
والتمويل وصحيفة الإقتصادية

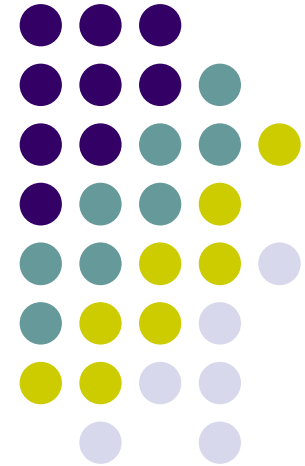
إعداد

الدكتور صلاح بن فهد الشلهوب

جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

عضو بالهيئة الإسلامية وكاتب بصحيفة الاقتصادية

sshalhoob@hotmail.com



مقدمة



● مفهوم تمويل الإسكان

● أهمية تمويل المساكن

● أزمة الإسكان



مفهوم تمويل المساكن

- المقصود بالتمويل الذي يختص بتملك المساكن.
- قيام المؤسسات المالية بتوفير فرص للأفراد الذين ليس لديهم القدرة في الغالب على تملك سكن مناسب بنقد، وذلك بشراء المنزل وعرضه على عملائهم بوحدة من الصيغ المتعددة للتمليك والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- الفرق بين التمويل العقاري وتمويل المساكن.
- التمويل العقاري اعم.
- بعض صيغ التمويل العقاري قد لا تناسب تمويل المساكن.
- الغرض من تمويل المساكن في الغالب ليس استثماري.
- يطلبه في الغالب غير المقتدر على الشراء بالنقد.



أهمية الموضوع

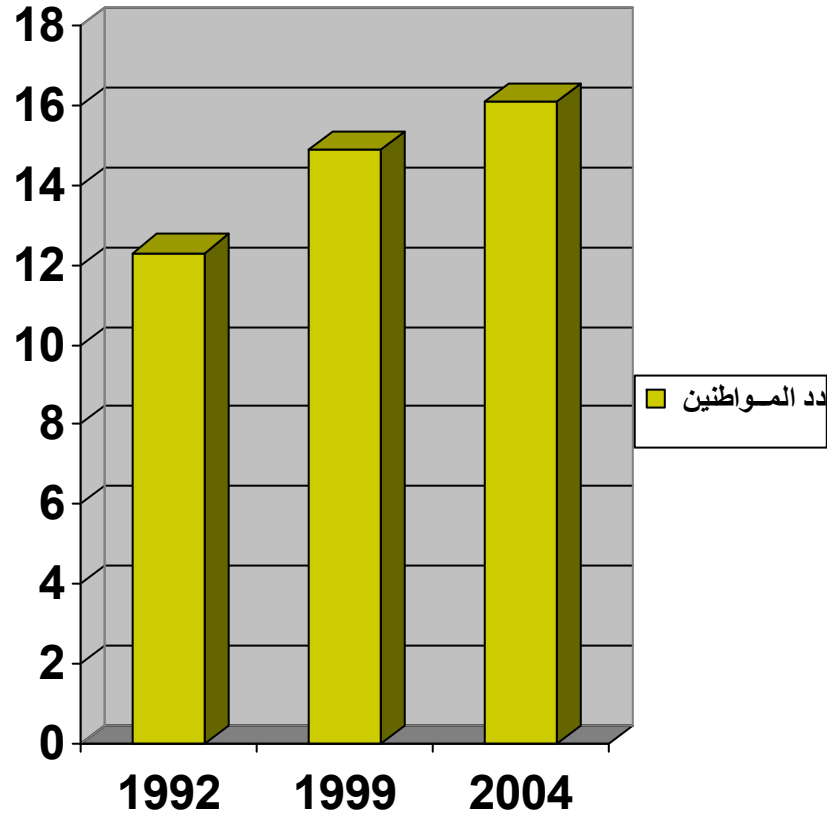
- حاجة الانسان للمسكن
- (وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ
تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَاتِ
اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ)
- وقال صلى الله عليه وسلم: (سعادة بن آدم ثلاثة المرأة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



أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية

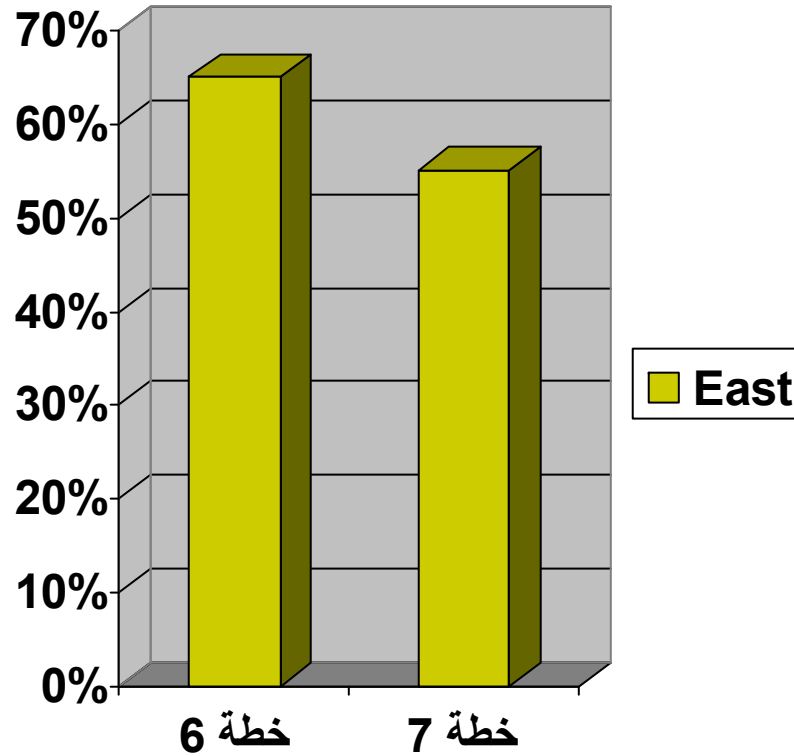
- النمو السكاني.
- نسبة التملك بين المواطنين.
- حجم الطلب على المساكن في السوق المحلي.
- تكلفة بناء الوحدات السكنية.
- قدرة الافراد على التملك.

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



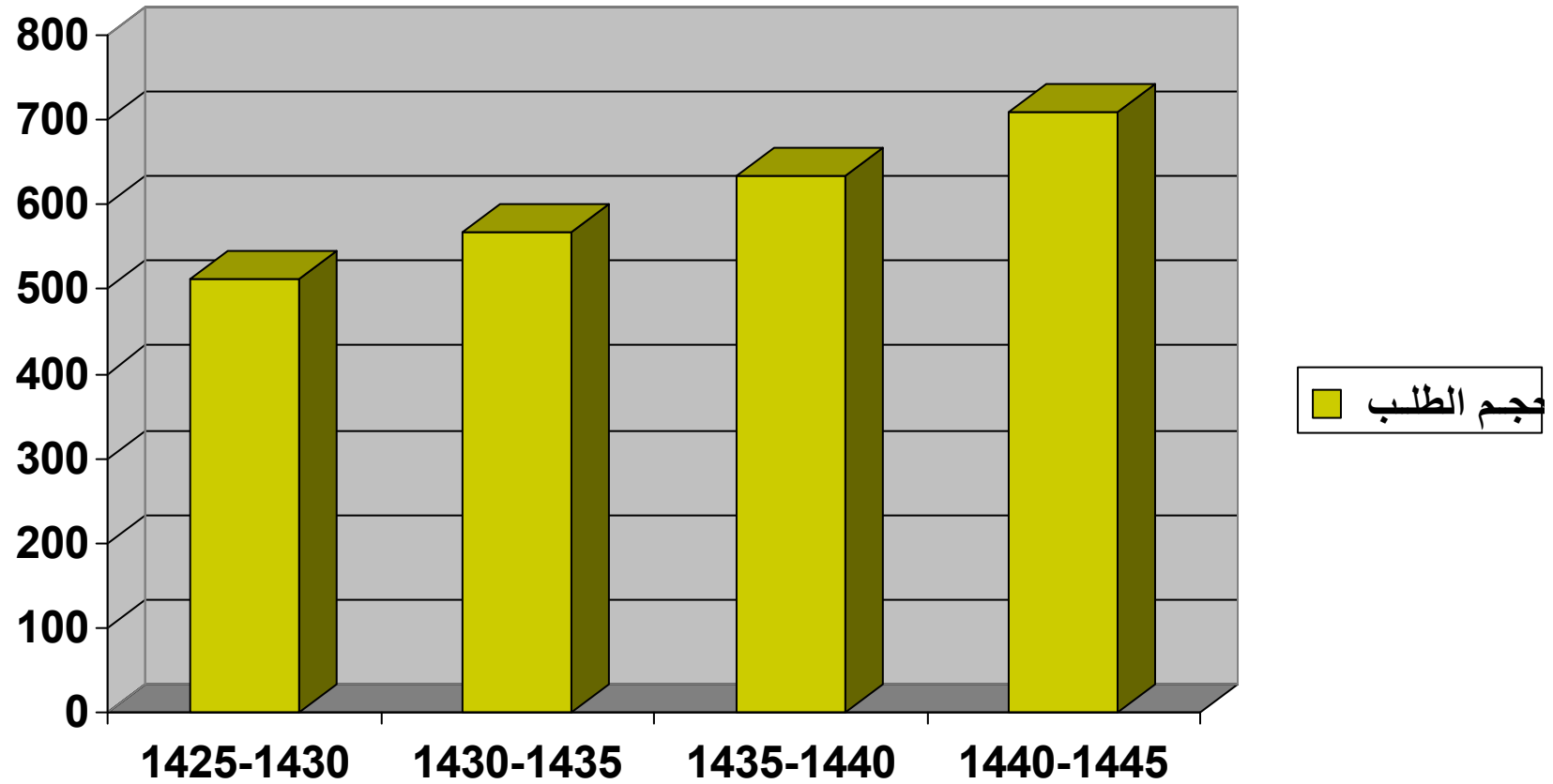
- نسبة تملك المواطنين في الخطة التنموية السادسة بلغ 65%.
- وانخفضت هذه النسبة في الخطة التنموية السابعة لتبلغ 55%.

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



تكلفة الوحدات السكنية



● المشكلة

- تكلفة الاراضي السكنية.
- الزيادة في اسعار مواد البناء.
- الزيادة في اجور العمالة.

● الحلول

- منح الاراضي للافراد.
- حل مشكلة المساهمات العقارية المتعثرة.
- فرض زكاة او ضريبة على المساحات البيضاء.
- دعم مواد البناء الرئيسية.
- دعم الدراسات فيما يتعلق بالمنازل الميسرة (Affordable Houses).
- الاستفادة من تجارب وخبرات شركات البناء فيما يتعلق بالبناء منخفض التكلفة.
- وضع كود للبناء.

قدرة الأفراد المالية



● المشكلة:

- 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.

● الحلول:

- زيادة فرص تنوع الدخل للمواطنين (الاكتتابات، الصكوك، تجارة السلع).
- اعطاء فرصة للموظفين لمزاولة بعض اشكال التجارة.
- اعطاء فرص للموظفين للعمل خارج فترة دوامهم الرسمي.
- زيادة الرواتب.
- زيادة راس مال صندوق التنمية العقاري وزيادة حجم القرض.
- دور المؤسسات الخيرية والاهلية في الاقراض بدون عوائد.
- دور المؤسسات الحكومية والشركات في تمويل موظفيهم (تجارب قائمة ارامكو، سابك، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن)

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



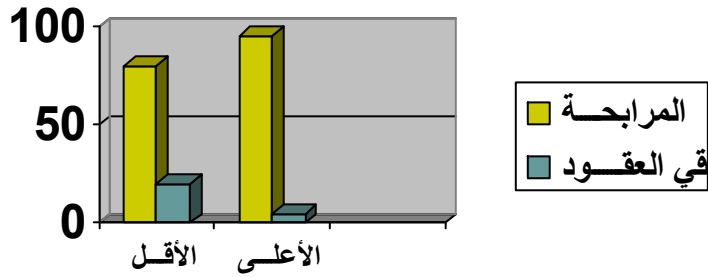
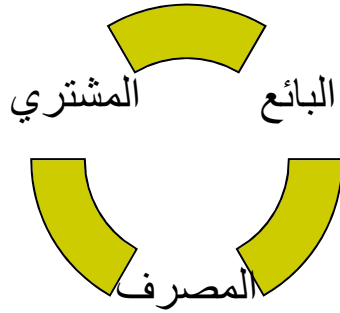
- المرابحة.
- التورق المصرفي.
- الأيجار المنتهي بالتمليك أو مع الوعد بالتمليك.
- الاستصناع.
- المشاركة.
- السلم.

المراجحة



● مفهوم المراجحة

- مفهوم المراجحة
- المراجحة البسيطة
- المراجحة للأمر بالشراء



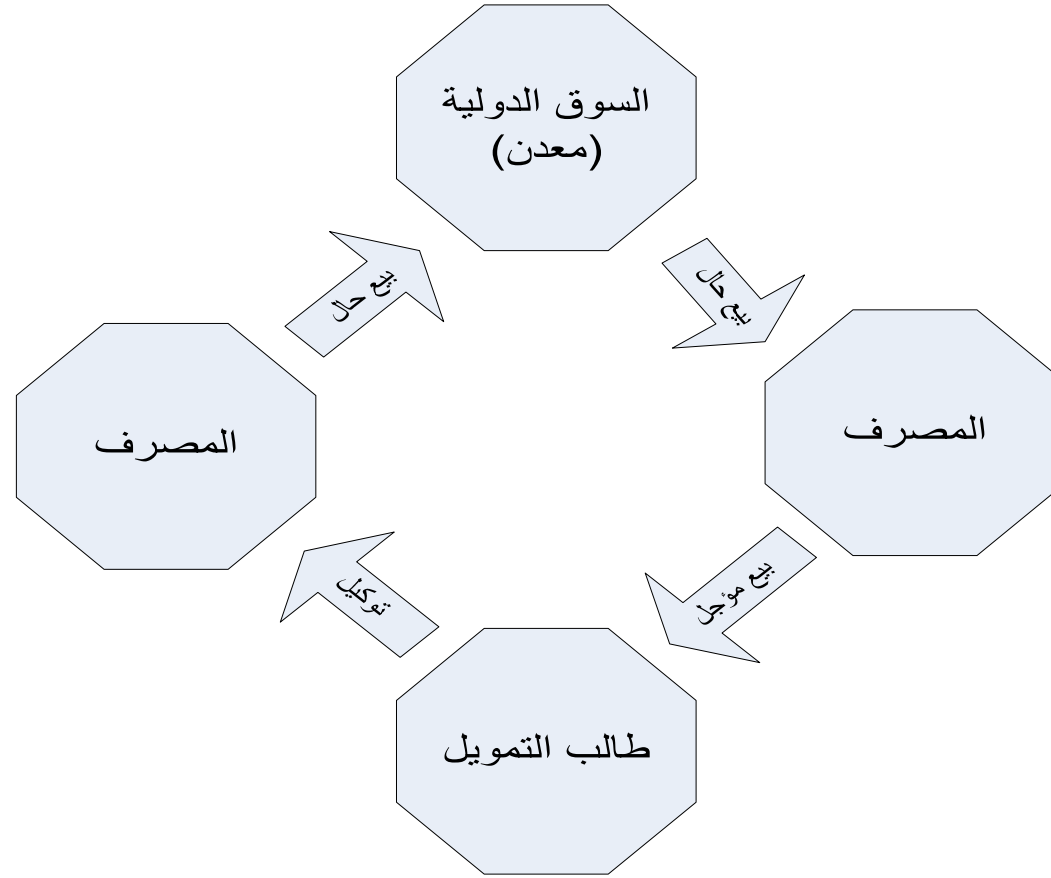
التورق المصرفي

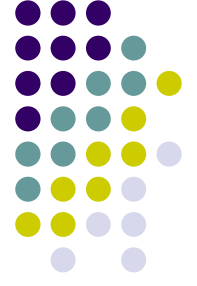


- المقصود بالتورق المصرفي المنظم وسبب التسمية.
- تطور هذا المنتج في المصارف التي تقدم منتجات تتوافق مع الشريعة.
- أنواع التورق المصرفي.
- آراء الفقهاء في هذا النوع من التمويل.

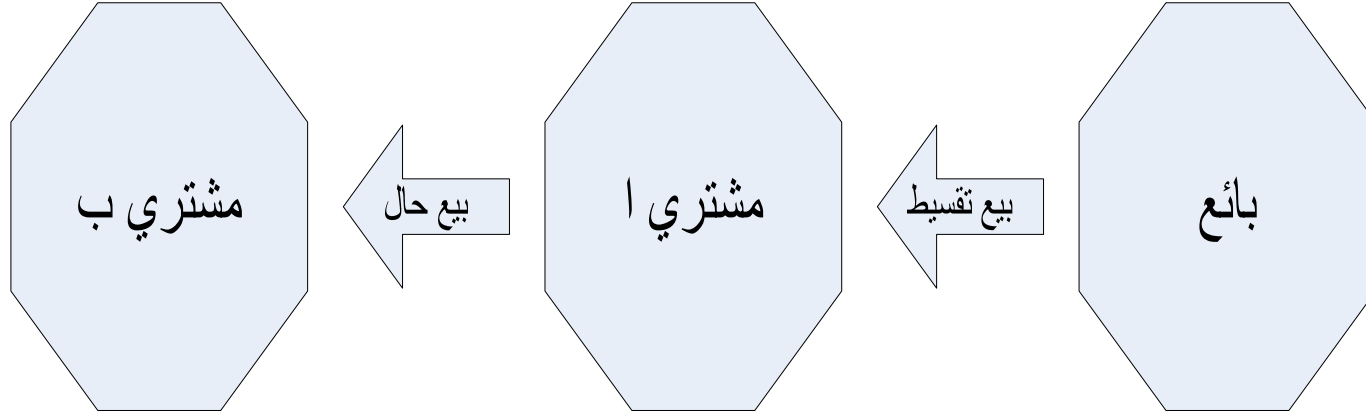


التورق المصرفي المنظم



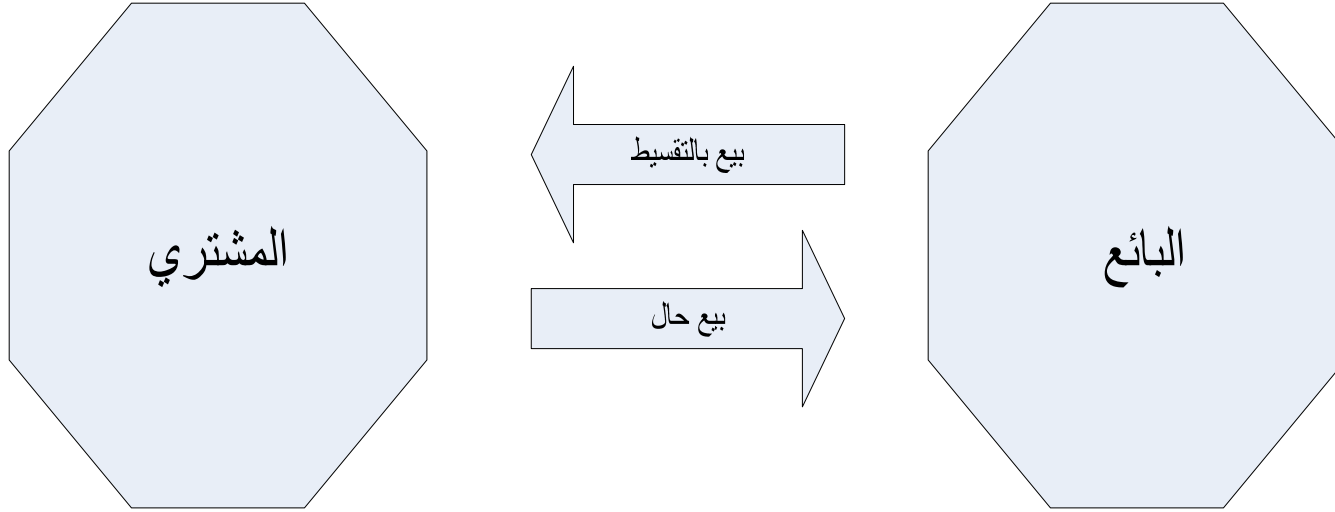


التورق





العينة





الإيجار مع الوعد بالتملك

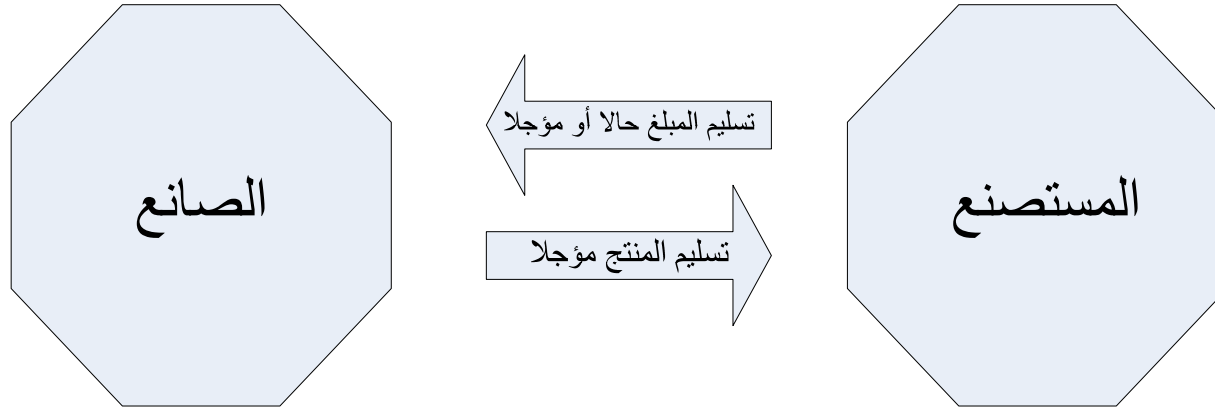
- المقصود بالإيجار والفرق بين اصطلاحى المنتهى بالتمليك والوعد بالتملك.
- مشكلاته:
 - عدم التوافق بين واقع العقد والغاية منه.
 - الفرق الواضح بين القصد من البيع والقصد من الإجارة.
 - نسبة المخاطرة.
 - ليس للمستفيد حق في المسكن حتى وان كان في المراحل الأخيرة للسداد.

الاستصناع

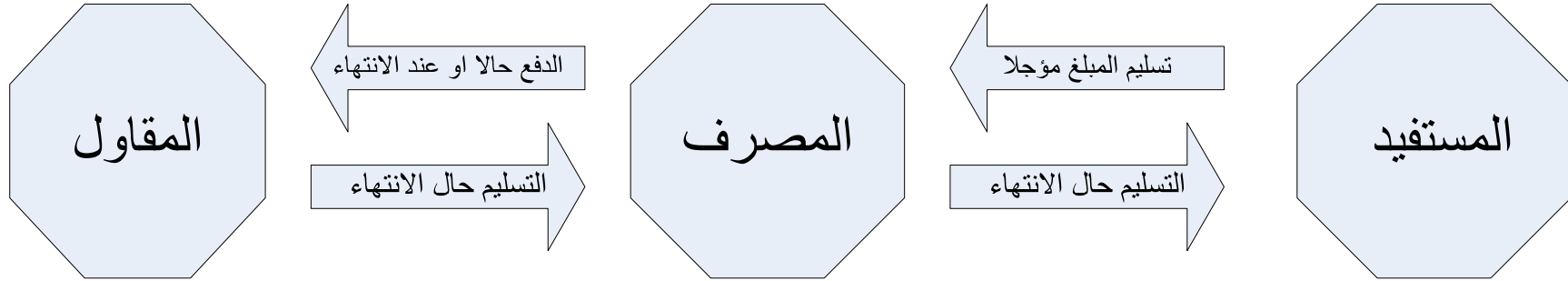


- مفهوم الاستصناع.
- الاستصناع والاستصناع الموازي.
- كيفية الاستفادة من عقد الاستصناع في تمويل المساكن.
- ميزات عقد الاستصناع:
 - المساهمة في ايجاد فرص لدخول مستثمرين الى قطاع بناء المساكن.
 - اعطاء فرص اكبر للمستفيد لاختيار النموذج الانسب له.
 - اعطاء فرص اكبر للمستفيد للبناء في المنطقة التي يريد.

الاستصناع



الاستصناع الموازي

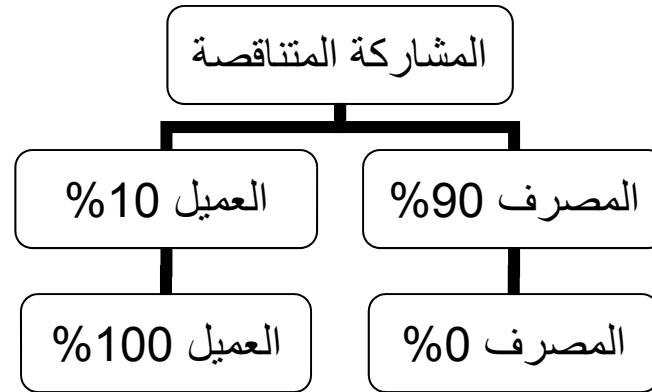


المشاركة



- 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.
 - التأمين.
 - المعيار الذي يتم به تحديد الايجار وزيادته.
 - المستفيد هو الذي يتحمل المخاطرة.

المشاركة المتناقصة

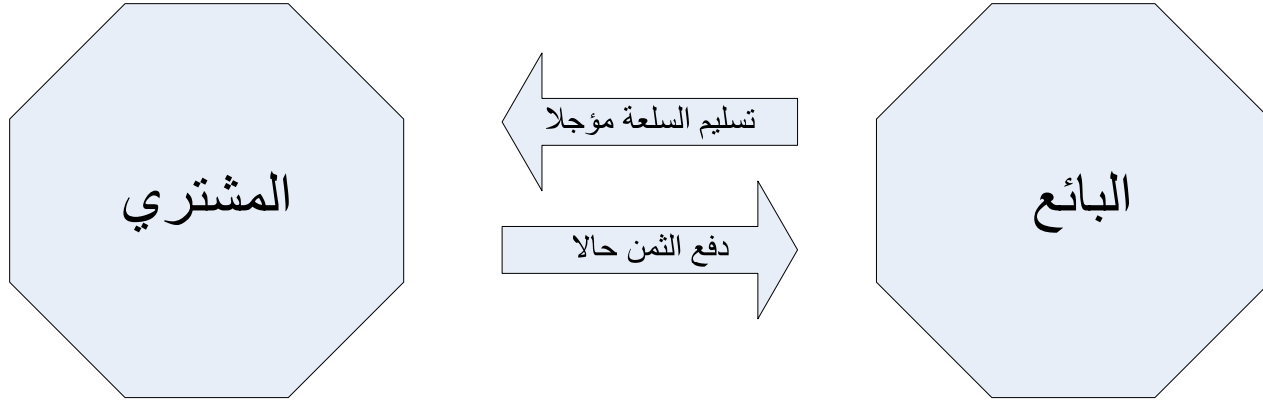


السلم



- 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

