



التمويل الإسلامي العقاري نموذج العودة إلى استقرار النظام المالي Islamic real estate finance: a model for returning to financial system stability

فاطمة الزهراء بلحسين (*)

جامعة طاهري محمد بشار، الجزائر

belhoucine2015_fatimazohra@yahoo.com

تاريخ الإيداع: 2019/12/25 تاريخ القبول: 2024/01/12 تاريخ النشر: 2026/06/06

الملخص:

إن السبب الرئيسي للأزمات المالية الرأسمالية المتتالية، تعود إلى قيام هذا النظام الاقتصادي على أساس الفوائد التي تحدث إهيارا للنظام المالي العالمي برمته؛ كل ذلك يؤكد أنَّ النظام الاقتصادي الرأسمالي لم يعد قادراً على تحقيق الاستقرار الاقتصادي العالمي، وبدأ الحديث يتعالى في أوساط الليبراليين بمدى حاجة العالم لنظام يتلافى علل الرأسمالية الجامحة.. ومن هنا برزت أهمية الدور الذي يمكن أن يسهم به التمويل الإسلامي في تحقيق الاستقرار المالي والاقتصادي، فأساليب التمويل والصيغ التي تطبقها البنوك الإسلامية متعددة وملائمة لكافة الأنشطة التي تحتاجها المؤسسات لتلبية مشاريعها العقارية، ومن أهم تلك الوسائل البديلة إسلامياً لحل مشكلة الأزمة المالية هي: المرابحة للأمر بالشراء، الإجارة المنتهية بالتملك، المضاربة، المشاركة، والاستصناع وأيضا الصكوك الإسلامية.

الكلمات الدالة:

أزمات مالية، نظام مالي إسلامي، استقرار مالي، تمويل إسلامي عقاري.

Abstract:

The main reason for the successive capitalist financial crises is that this economic system is based on interest, which causes the collapse of the entire global financial system. All of this confirms that the capitalist economic system is no longer able to achieve global economic stability, and talk has begun to rise among liberals about the extent to which the world needs a system that avoids the ills of unbridled capitalism. Hence, the importance of the role that Islamic finance can play in

(*) المؤلف المرسلة: فاطمة الزهراء بلحسين belhoucine2015_fatimazohra@yahoo.com



achieving financial and economic stability has emerged. The financing methods and formulas applied by Islamic banks are numerous and suitable for all the activities that institutions need to meet their real estate projects. Among the most important of these Islamic alternative means to solve the problem of the financial crisis are: Murabaha for the purchaser, Ijarah Muntahia Bitmleek, Mudaraba, Musharaka, Istisna', and also Islamic Sukuk.

Key Words:

Financial crises, Islamic financial system, financial stability, Islamic real estate finance.

مقدمة:

أكدت الأزمات المالية التي مر بها النظام المالي العالمي الرأسمالي بأنه ليس محصناً ضد الأخطار، وذلك بسبب مسلماته التي هي النزعة الفردية والمنفعة والإيمان باليد الخفية وعدم التدخل والعقلانية، وطبيعة المحتوى الفلسفي الذي يقف عليه هذا النظام وعقيدته التي تمجد الرؤى المادية للحياة والعالم، المتمثلة اقتصادياً في نظام الملكية الفردية وعقيدتها في إدارة النشاط الإقتصادي الذي تمثلت في تأسيس مفهوم السوق الحرة غير المقيدة والدفاع عنها، وغياب دور الدولة في النشاط الإقتصادي وما يتبعه من غياب الرادع القانوني الذي لا يعاقب المتواطئين في الصفقات الإقتصادية المشبوهة. والأُنكى من ذلك تعدد الفصل بين الأخلاق والسلوك الإقتصادي أمام إغراءات تكوين الربح والثروة بأي شكل من الأشكال.

فالمخرج إذا من هذه الأزمة ليس بضخ المزيد من المنشطات والمنهات في جسد السوق الذي انهار من إفراطه في الجري وراء الأرباح، وليس بالتشجيع على الاقتراض بعد أن غرق الاقتصاد في أطباق المديونية، وليس بضخ السيولة بعد أن فاضت الأسواق بالسيولة. وهذا يثبت أن هذا النظام لم يعد قادراً على تقديم تفسيراً واضحاً وعلاجاً شافياً للأزمات الدورية التي يعيشها ناهيك عن إمكانياته في التحكم والسيطرة عليها. لكن المخرج يكون بالعودة إلى الاقتصاد الإسلامي بشكل عام ونظامه التمويلي بشكل خاص، إذ أنه يضع العلاج الوقائي قبل الدخول في المشكلة، كتحريره للربا، الذي هو السبب الرئيس لكل أزمة، وجعل للدولة دورها المهم المتمثل في ضبط ومراقبة النشاط الاقتصادي، ومنع التعامل بالدين وكل ما من شأنه يؤدي إلى الإضرار بالأفراد والمجتمع والدولة.



ومنه، فإن نظام التمويل الإسلامي يعد النظام البديل القادر على معالجة إختلالات نظام التمويل الكلاسيكي إذ يتبنى أساليب تمويل مرنة تؤدي إلى تحقيق أرباح في إطار ضوابط موضوعية تراعي ظروف مختلف الجهات، كما أن المبدأ الأساسي المتعمد في هذا النظام هو مبدأ المشاركة في تحمل مختلف المخاطر، وبالتالي المشاركة في تقاسم الأرباح والخسائر. ومن جهة أخرى يقدم النظام المالي الإسلامي نموذجاً متميزاً في تنمية مجال الإنتاج الحقيقي وفق أسس عادلة ومستقرة. فالتكامل المتناهي بين الجانب النقدي والسلعي يلغي احتمالات بعض الظواهر الاقتصادية غير المرغوبة. كما يجعل النظام المصرفي طرفاً أساسياً في مجال تنمية النشاط الحقيقي ويتحمل النتائج المحققة فيه. الأمر الذي تنعكس نتائجه على مستوى الاقتصادي الكلي بصورة ترقى إلى مستوى التوازن والاستقرار والتنمية سواء الإقتصادية أو الإجتماعية. أما مشكلة الدراسة التي نعالجها هي : كيف يقوم التمويل الإسلامي حتى يسمح للنظام المالي بالعودة إلى إستقراره، وما هي الصيغ التي يقدمها لتمويل العقار؟

ولكن عند وقوع الداء فلا بد من الدواء والعلاج، فمكملات النظام المالي الإسلامي ومميزاته لا تقف مدهوشة أمام ما يحدث على الساحة الاقتصادية بل تقدم الحلول الفعلية التي تخفف من الأزمات وتعالجها، هذا ما دفعنا إلى وضع الفرضيتين التاليتين:

- التمويل الإسلامي يحقق الإستقرار في القطاع المالي، وذلك بجعله تابعا للقطاع الإقتصادي الحقيقي، وهو يقوي الرابط بينهما؛

- التمويل العقاري الإسلامي هو بديل أمثل للتمويل التقليدي، حيث يساهم في حل مشكلات معاصرة كثيرة.

للإجابة على الإشكال المطروح وإثبات صحة وخطأ الفرضيات، قسمنا هذه الورقة البحثية إلى العناصر التالية :

المبحث الأول : العودة إلى إستقرار النظام المالي بالتمويل الإسلامي؛

المطلب الأول : خصائص التمويل الإسلامي ودوره في معالجة الأزمات المالية

المطلب الثاني : دور التمويل الإسلامي في تحقيق إستقرار النظام المالي

المبحث الثاني : التمويل العقاري الإسلامي كبديل للتمويل التقليدي؛

المطلب الأول : التمويل العقاري على أساس الشراكة

المطلب الثاني : التمويل العقاري على أساس البيع

المطلب الثالث : التمويل العقاري على أساس الإجارة وصكوك الإجارة



المبحث الأول: العودة إلى إستقرار النظام المالي بالتمويل الإسلامي

كشفت الأزمة أن أحد أهم منابع الخطر النظامي في القطاع المالي هو اختلال العلاقة بين الأصول والالتزامات. وبالرغم من المساعي الدولية لاحتوائه فإنه لا يزال هناك الكثير من التحديات. وقد بينت الأحداث التي مر بها الإقتصاد العالمي، أهمية مبادئ التمويل الإسلامي وأثرها البالغ في فهم مصادر الخلل، ومن ثم في حفظ استقرار النظام المالي.⁽¹⁾

المطلب الأول: خصائص التمويل الإسلامي ودوره في معالجة الأزمات المالية

إن نظام التمويل الإسلامي يسمح بتحقيق التوازن وربط التدفقات المالية بالتدفقات الحقيقية في الاقتصاد، ما يمنع حدوث تضخم في التدفقات المالية التي تعد السبب الرئيسي لمختلف الأزمات المالية. إذ يتميز التمويل الإسلامي بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن التمويل التقليدي، يمكن ذكرها فيما يلي:⁽²⁾

1-1- الإلتزام بالقانون الإسلامي أو الشريعة الإسلامية:

يلزم التمويل الإسلامي بوجود أن تكون المعاملات المالية متماشية مع القانون الإسلامي أو الشريعة الإسلامية، وعليه يجب أن تكون هذه المعاملات خالية من الربا (ربح الفائدة أو المرباة)، والغرر (عدم اليقين واتضاح الرؤية)، والميسر (القمار)، ومن ناحية أخرى، لا يسمح النظام المالي الإسلامي بتكوين الدين عبر الإقراض المباشر و/أو التسليف، ولكنه يتطلب تكوين الدين من خلال بيع أو تأجير الأصول الحقيقية عبر المبيعات المختلفة التي تتماشى والشريعة الإسلامية وأنماط الاستئجار أو الأدوات التمويلية مثل المربحة، الإجارة، والصكوك وغيرها. فالهدف من ذلك مساعدة الأفراد والشركات لشراء السلع والخدمات الحقيقية التي هنالك حاجة لها في الوقت الراهن مع اعتبار المقدرة على إعادة تسديد القروض في وقت لاحق، فالنمو غير المنضبط للقروض خطر يهدد النشاط الاقتصادي؛ لكن هذا لا يعني أن القروض يمكن الاستغناء عنها مطلقا، بل لا بد من منهجية تسمح بمدىونية منضبطة تخدم النشاط الاقتصادي لكن لا تكون سببا في تدميره. وفي هذا السياق ومما يجدر ذكره، هو أن لنظام التمويل الإسلامي له شروط محددة يمكنها المساعدة في منع التوسيع المفرط للديون، والتي يمكن تلخيصها كالآتي:⁽³⁾

- يتعين أن تكون الأصول المباعة أو المستأجرة أصولا حقيقية، وليست خيالية أو نظرية؛
- يتعين أن يكون البائع مالكا للسلع المباعة أو المستأجرة؛



- يتعين أن تكون المعاملة معاملة تجارية حقيقية مع إدراك تام بعملية التسليم والتسلم الفعلية؛

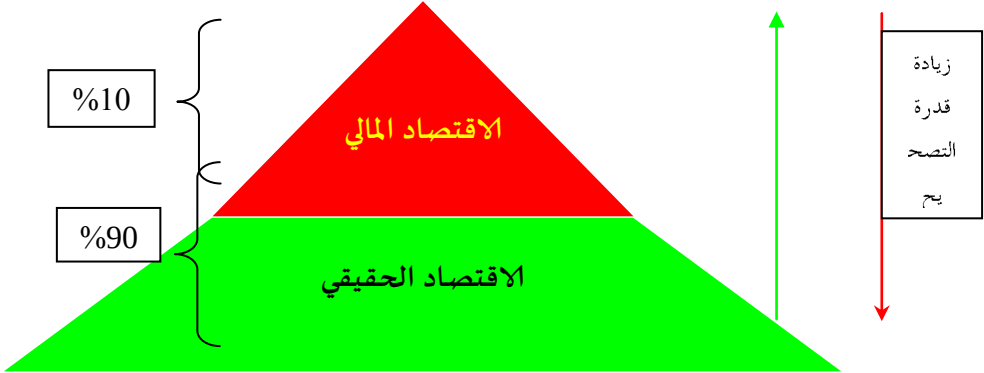
- يمنع بيع الدين، وعليه تنعدم إمكانية نقل الخطر المصاحب إلى شخص آخر، فيتعين أن يتحمل المدان الدين وما يلحق به من مخاطر.

فالشرط الأول يساعد على استبعاد الكثير من عمليات المضاربة التي تنطوي على الغرر (عدم التأكد المفرط) والقمار. أما الشرط الثاني يساعد على التأكد من أن البائع (أو المؤجر) يشارك أيضا بحصة من المخاطرة حتى يستطيع أن يحصل على حصة من العائد. بالنسبة للشيطان الثالث والرابع يساعدان على استبعاد الكثير من المضاربات والمشتقات، حيث لا توجد نية للتسليم والاستلام، ويساعدان أيضا على حفز الدائن على مزيد من الحذر في تقييم مخاطر الائتمان. فهذه الشروط تقي من تفاقم الدين عن حجم النشاط الحقيقي.

فالتمول الإسلامي إذا هو المنهج الذي يحقق هذا التوازن الحرج. فصيع التمويل الإسلامي تسمح بإنشاء التزامات مالية وديون ربحية، ولكن ضمن عملية تبادل حقيقية تسهم في توليد الثروة وفي تعزيز عجلة النمو الاقتصادي. لا يوجد في التمويل الإسلامي وسيلة لإنشاء ديون ربحية بمعزل عن تبادل السلع والخدمات؛ لأن هذا هو الربا المجمع على تحريمه. ومنفعة التبادل، أو القيمة المضافة باللغة الاقتصادية، هي التي تجبر وتعوض هامش الأجل في هذه العقود. وهذه المنفعة هي ثمرة ومقصود التبادل والنشاط الاقتصادي عموما. ومن خلال هذه المنافع تنمو الثروة ويتحقق الرخاء الاقتصادي. أي أن التمويل الإسلامي يعالج المشكلة ابتداء من مرحلة إنشاء العقد ولا ينتظر إلى حين استفحالها لبحث عن السياسة المناسبة لكبح جماح المديونية.⁽⁴⁾

إن التمويل الإسلامي يحقق التوازن بين الالتزامات والديون من جهة، وبين الثروة والنشاط الحقيقي من جهة أخرى، ولذلك يمنع ظهور الهرم المقلوب في النظام الإسلامي كما هو موضح في الشكل أدناه. ولهذا السبب فإن الأصول والالتزامات يجب أن تكون متكافئة ومحقة لحد أدنى من التوافق والتوافق، نظرا لأن الالتزام لا ينفك عن أصل يقابله. وبناء على ذلك لا يتصور نشوء اختلال مقصود للأجال بين الأصول والالتزامات، لأن هذا إنما يقع في حالة الانفصال بين الجهتين.

الشكل رقم (01): هرم التوازن الاقتصادي في ظل آليات التمويل الإسلامي



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على : محمد بوجلال، مقارنة إسلامية للأزمة المالية،
مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف : الجزائر، العدد 06،
2009 م، ص 08.

2-1- الإلتزام بالعدالة بين طرفي التعامل:

ومن منطلق أن تحقيق العدالة في المجتمع البشري هو واحد من المبادئ الرئيسية في الإسلام، فإن الإيفاء بها في المعاملات المالية يستوجب مشاطرة الربح والخسارة حتى لا يرمى كل العبء على عاتق المستثمر، ففي هذه الحالة تحتاج المؤسسات المالية تقييم المخاطر بجدية أكثر والمراقبة الفعالة لاستغلال التمويل المالي من جانب المستلفين، فهذا يشير ضمناً إلى أن الدائن (البنك) يعمل كوكيل للمستلف، ملم بالمعلومات الكاملة عن الكيفية التي سيستخدم بها المستلف القرض دون ترك أي مجال للمعلومات المغلوطة. وعلاوة على ذلك، تسترشد الصفقات أو المعاملات المالية في الصيرفة والتمويل الإسلامي بالهدف النهائي، المتمثل في تحقيق مثل العدالة المنصفة حيث تعطى الأولوية إلى التمويل القائم على أساس المساواة وليس على أساس الديون.



لذلك كان التمويل من خلال المشاركة مفضلا على غيره من أنماط التمويل في الشريعة الإسلامية، ويعلل العلماء ذلك بأن المشاركات مبنية على العدل المحض، حيث ينتفع الطرفان معا ولا ينفرد أحدهما دون الآخر، بخلاف المديونات والإجارة التي تحتل انتفاع أحد الطرفين وتضرر الآخر.⁽⁵⁾ ولهذا يصرح الفقهاء بأنه يغتفر في المشاركات ما لا يغتفر في المعاوضات، ويجوز مع الاشتراك ما لا يجوز مع الانفراد.⁽⁶⁾ وهذا التشجيع على المشاركة مقابل التشديد في الدّين يسير عكس الاتجاه السائد اليوم في التشريعات المالية الوضعية، فأنظمة الضريبة تشجع على الاستدانة من خلال صور الإعفاءات المختلفة على الفائدة والقروض، بينما تفرض ضريبة على التملك وعلى المشاركة، فهذا التحيز كان من عوامل الإغراق في المديونية التي مهدت للكارثة المالية. ولهذا ينادي عدد من الخبراء، من صندوق النقد الدولي ومن المؤسسات الأكاديمية والمالية، بتعديل النظام وإعطاء حوافز مماثلة للتمويل بالمشاركة. بل إن بعضهم مثل ويليام بوت (W. Poter) وغيره كثير من الإقتصاديين الغربيين ينادون بالاستفادة من النظام الإسلامي في التشجيع على المشاركة والحد من المديونية.⁽⁷⁾

3-1- التنوع في التمويل الإسلامي:

نظرا للارتباط الوثيق بين التمويل الإسلامي وبين النشاط الاقتصادي، فإن التمويل الإسلامي يتنوع بحسب تنوع النشاط الاقتصادي. إذ توجد أساليب للتمويل قائمة على التبرعات والبر والإحسان كالقرض الحسن والصدقات التطوعية والزكاة والوقف، وأساليب للتمويل قائمة على المشاركات كالمشاركة المنتهية بالتمليك والمضاربة والمساقاة والمزارعة والمغارسة، وأساليب تمويل أخرى قائمة على الائتمان التجاري كالبيع الآجل وبيع السلم وبيع الاستصناع والتأجير التشغيلي والتأجير التمويلي؛ بحسب تعدد مجالات النشاط الحقيقي واختلافها. أما في التمويل التقليدي القائم على الفصل بين التمويل والنشاط الحقيقي، فإن التمويل ينحى إلى أن يكون نسيجا متماثلا متجانسا. وكلما كان التمويل أبعد من النشاط الاقتصادي كلما كان أكثر تماثلا وأبعد عن التنوع.

ومع ارتفاع درجة التجانس والتماثل في الصناعة المالية التقليدية، تتراجع بطبيعة الحال درجة التنوع والاختلاف، وترتفع من ثم درجة تركيز الصناعة المالية التقليدية. وإحصاءات توضح ذلك؛ فبينما كانت أكبر عشرة مصارف تمثل 25 % من حجم الصناعة المصرفية التقليدية في 1990 م، ارتفعت النسبة إلى 53 % في 2003 م. وهذا من شأنه أن يجعل الصناعة المصرفية أقل استقرارا وأكثر عرضة للمخاطر الكلية، لأن أي هزة تصيب أي



قطاع في الصناعة فستتأثر الصناعة المصرفية كلها، إذ الجميع يفكر بطريقة واحدة ويتفاعل مع الأحداث بالأسلوب نفسه. كما أن أي هزة تصيب أحد المصارف الكبيرة التقليدية، ستهدد الصناعة المالية بأكملها. فالتجانس وغياب التنوع يؤدي إلى ما يسمى بثقوب السيولة السوداء، حيث يهرع الجميع في السوق للبيع في الوقت نفسه، فتتلاشى السيولة وتنهيار الأسواق.⁽⁸⁾

فمن الضروري إعادة تنظيم بنية المؤسسات المالية التقليدية بما يحقق التوافق بين الأصول والالتزامات. إذ أن أي تكاليف يمكن أن تنتج عن إعادة تنظيم المؤسسات المالية التقليدية، لن تكون بحجم تكاليف شبكة الأمان اللازمة لإنقاذ النظام المالي وحماية الثروة من الضياع بسبب الكوارث والانهيارات المالية. ومع أن تكاليف إعادة التنظيم قد تكون مرتفعة في البداية، لكنها ستخفض لاحقا بشكل كبير، فضلا عن الاستقرار الذي ستحققه للاقتصاد وللنظام المالي.

المطلب الثاني: دور التمويل الإسلامي في تحقيق استقرار النظام المالي

سنحاول في هذا المطلب من خلال التحليل النظري رؤية كيف يمكن لمميزات التمويل الإسلامي أن تحقق الاستقرار للنظام المالي، وذلك بتوضيح كيف يؤثر التمويل الإسلامي على كل عنصر من عناصر الاستقرار المالي.⁽⁹⁾

1-2- التمويل الإسلامي والاستقرار النقدي:

كما ذكرنا سابقا يتمثل الاستقرار النقدي في الاستقرار في التضخم أو استقرار المستوى العام للأسعار، ويساهم التمويل الإسلامي في استقرار الأسعار من جهتين: من جهة تكلفة التمويل ومن جهة توجيه التمويل، وذلك كمايلي:⁽¹⁰⁾

أ- من جهة تكلفة التمويل: إن تمويل الإستثمارات بالقرض بفائدة يؤدي إلى زيادة أعباء العملية الإنتاجية بمقدار خدمة الديون، فيتم تحميلها إلى السعر النهائي للمنتج، مما يؤدي إلى رفع السعر مقارنة بما لو كان تمويل المشروع بالكامل بالأموال الخاصة، بالإضافة إلى أن الفائدة هي نسبة ثابتة يلتزم بها المشروع بشكل دوري، في مقابل عوائد غير ثابتة وغير مؤكدة للعملية الإنتاجية، مما يؤدي إلى تراكم الفائدة وتحميلها إلى الدورات الإنتاجية المقبلة إذا لم يتحقق عوائد تمكن من تغطية التكاليف مما يدفع إلى زيادة أكبر في الأسعار، وهذا ينطبق كذلك على تمويل المبادلات التجارية بالفائدة.

وإذا كان النشاط الإقتصادي بأكمله يعتمد على هذا النوع من التمويل (القرض بفائدة)، كما هو الحال في أكبر الإقتصاديات العالمية، فهذا يؤثر على المستوى العام للأسعار.



أما في التمويل الإسلامي، خاصة في أسلوب المشاركة والمضاربة، فإن المشروع لا يتحمل تكاليف تمويل إلا بقدر حصة الممول في الأرباح، لذلك فإن المنتج لا يتحمل أعباء إضافية، كما أن ربط عائد العملية التمويلية بالأرباح المحققة يجنب تراكم تكاليف التمويل، فكل دورة إنتاجية تتحمل تكاليفها الخاصة بها، كما تحقق أرباحها الخاصة بها وتتحمل خسائرها الخاصة بها، وهذا ما يمكن من تفادي تراكم الإلتزامات التي تحمل إلى أسعار المنتوجات المستقبلية، وهذا من شأنه أن يحقق استقرار نسبي في الأسعار، حيث أنها تكون مرتبطة بتكاليف الإنتاج الأساسية (مواد أولية، ويد عاملة وآلات ومعدات، ...)، والتي تتصف بالثبات النسبي وارتباطها بحجم الإنتاج مقارنة بأسعار الفائدة التي تتصف بالتقلب وعدم ارتباطها بحجم الإنتاج، بالإضافة إلى صفتها التراكمية.

ب- من جهة توجيه التمويل: إذا كان تمويل النشاط الإقتصادي الحقيقي بالإقراض بفائدة يتسبب في زيادة التضخم، فإن تمويل أنشطة غير منتجة يؤدي كذلك إلى التضخم. فتمويل الإستهلاك بشكل كبير يؤدي إلى زيادة الطلب على مختلف السلع والخدمات، وقد تم مشاهدة كيف أن الإفراط في منح قروض الإسكان، قد أدى إلى إرتفاع كبير لأسعار العقارات في الولايات المتحدة بسبب ارتفاع الطلب عليها، وعدم مواكبة العرض له.

إلا أن المجال الأكثر تأثيرا على زيادة التضخم هو المضاربة على السلع، حيث أن أهم السلع التي تشهد إقبال كبير من قبل المضاربين هي النفط والغذاء، فقد تضاعفت أسعار النفط أربع مرات بين عامي 2003 – 2008 م، كما ارتفعت أسعار الغذاء بنسبة 100 % لنفس الفترة حسب مؤشر منظمة الأغذية والزراعة التابعة لمنظمة الأمم المتحدة، ولقد كانت نسبة المتحويين ضئيلة مقارنة بنسبة المضاربين أو المجازفين، مما يؤدي إلى وجود طلب غير حقيقي على هذه السلع وبالتالي تضخم في أسعارها. وإذا كان ارتفاع أسعار الغذاء في الأسواق العالمية يؤثر على أسعارها في الأسواق المحلية، خاصة في البلدان المستوردة لهذه الأغذية، فإن ارتفاع أسعار النفط والمحروقات بشكل عام يؤثر على كل القطاعات الإقتصادية نظرا لحاجتها إلى الطاقة، فهو يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج مما يرفع من أسعار المنتجات الصناعية المختلفة، كما أنه يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الزراعة، مما يرفع من أسعار المنتجات الزراعية.

إذا فإن ارتفاع أسعار السلع الأساسية في الأسواق العالمية يؤدي إلى وجود معدلات تضخم كبيرة في العالم، خاصة في الدول النامية أو الدول المستوردة. والسبب في الأصل يعود



إلى المبالغ الضخمة الموجهة إلى المضاربة من خلال المشتقات المالية، بهدف تحقيق عوائد مالية سريعة بعيدا عن النشاط الإقتصادي الحقيقي.

إن تحريم الشريعة الإسلامية للمعاملات الرمزية أو الوهمية للمشتقات المالية واضح كما ذكر سابقا، فمن القواعد المهمة في التمويل الإسلامي ارتباطه بالنشاط الإقتصادي الحقيقي، فالتمويل الإسلامي لا يسمح بنمو الثروة النقدية بعيدا عن النمو في الثروة الحقيقية وفي المبادلات التجارية الحقيقية، فالتمويل الإسلامي يقتضي توجيه التمويل إلى نشاطات إستثمارية إنتاجية حقيقية نظرا لإرتباط عائد التمويل بالأرباح المحققة، كما يمكن توجيه التمويل الإسلامي نحو تمويل المبادلات التجارية الحقيقية، فلا يمكن نقد بنقد مع الزيادة لأنه من الربا المحرم، لذلك فإن التمويل الإسلامي يتماشى واحتياجات المبادلات التجارية، ولا يسمح بنمو الكتلة النقدية بما يتجاوز حاجة النشاط الإقتصادي الحقيقي، مما يمكن من تفادي التضخم.⁽¹¹⁾

بالإضافة إلى ما سبق، فالبنوك التقليدية تقوم بوظيفة خلق النقود والتي تتسبب في زيادة حجم الكتلة النقدية، ولوظيفة خلق النقود دور إيجابي في تلبية احتياجات المبادلات التجارية الحقيقية إذا تم توجيهها إلى وجهتها الصحيحة في تمويل النشاط الإقتصادي الحقيقي، إلا أن أثارها تكون سلبية على الإقتصاد إذا ما وجهت إلى تمويل المضاربة والمبادلات الوهمية للمشتقات المالية، فهي تؤدي إلى تضخم الكتلة النقدية بما يتجاوز حاجة الإقتصاد الحقيقي للنقود، مما يؤدي إلى زيادة التضخم. أما في حالة البنوك الإسلامية، فإن ارتباط التمويل بالتداول الحقيقي للسلع والخدمات سيجعل من خلق النقد محدود بالحاجة إليه في المبادلات الحقيقية.

2-2- التمويل الإسلامي وتقلبات أسعار الأصول المالية:

إن تقلبات أسعار الأصول المالية تتسبب في وقوع أزمات مالية. وأن هناك عاملين رئيسيين لحدوث مثل هذه التقلبات وهما: الإختلالات الناجمة عن عدم القدرة على الوفاء بالإلتزامات المرتبطة بالأصول المالية، بالإضافة إلى ما يعرف بالمسرّع المالي أو الإفراط في توفير قروض للمضاربة في الأسواق المالية. وسنحاول فيمايلي توضيح كيف يتعامل التمويل الإسلامي مع هذين العاملين لتجنب هذه التقلبات.

أ- من ناحية الوفاء بالإلتزامات: إن عدم قدرة مصدري الأوراق المالية على الوفاء بالإلتزامات والوعود المرتبطة بها يؤدي إلى تقلبات في أسعارها، ويعود سبب عدم القدرة على الوفاء بهذه



الإلتزامات إلى ضعف أو إنقطاع الرابط بين القطاع المالي والقطاع الحقيقي، الذي يتسبب فيه أسلوب التمويل التقليدي، الذي يعتمد على عائد ثابت يتمثل في سعر الفائدة بعيدا عن ما يتحقق فعلا من استئثار لهذه الأصول المالية، مما ينتج عنه اختلالات بين الثروة المالية الممثلة في الأصول المالية والثروة الحقيقية الممثلة في عوائد الإستثمارات الحقيقية، الأمر الذي يؤدي إلى تقلبات عنيفة في أسعار الأصول المالية بسبب الدخول في مرحلة تصحيحية لإعادة التقارب بين الأصول المالية والأصول الحقيقية.

إن ارتباط التمويل الإسلامي بالإقتصاد الحقيقي من خلال مبدأ تقاسم الأرباح والخسائر والتمويل من خلال السلع والخدمات الحقيقية، يجنب الوقوع في الإختلالات بين القطاع المالي والحقيقي، التي تؤدي إلى سوء تسعير الأصول المالية، فالأصول المالية الإسلامية لا تحقق عوائد إلا بقدر ما يتحقق فعلا على أرض الواقع، فالتمويل الإسلامي لا يحمل الإقتصاد الحقيقي التزمات ثابتة بعيدا عن ما يتحقق فعلا من عوائد، مثلما يفعل نظام التمويل التقليدي من خلال سعر الفائدة، وهذا ما يجنب النظام المالي الإسلامي الدخول في مراحل تصحيحية يترتب عليها أزمات مالية وإقتصادية.

ب- من ناحية تمويل المضاربة في الأسواق المالية: إن أحكام الشريعة الإسلامية تمنع تمويل التداولات الوهمية للسلع والعملات والأصول المالية وغيرها عبر المشتقات المالية في الأسواق المالية، لذلك فإن مبدأ المسرع المالي لا يجد قناة له في التمويل الإسلامي، مما يمنع الارتفاع غير المبرر من الناحية الإقتصادية لأسعار الأصول المالية أو الحقيقية، ويحافظ على استقرار أسعار الأصول التي تعبر عن القيمة الأساسية الفعلية لهذه الأصول، وكذلك تعبر عن مستوى الطلب الحقيقي على هذه الأصول، وذلك ما يجنب نشوء الفقاعات السعريّة، مما يساعد على استقرار النظام المالي ككل.

وخلاصة مما سبق، أن المحرك الأساسي للإقتصاد الرأسمالي هو الإئتمان، خاصة في شكل قروض ربوية، فإذا كانت العملية الإئتمانية تسير بسلاسة، أي وفاء المدينين بالتزاماتهم في الأجل المحددة، فبإمكان العملية الإئتمانية الإستمرار في أداء دورها بشكل جيد كمحرك للنشاط الإقتصادي من خلال النظام المالي، أما في حالة تخلف المدينين عن السداد بشكل واسع، فهذا من شأنه تعطيل هذا المحرك مما يؤدي إلى ركود في الإقتصاد الحقيقي، وهذا يحدث بسبب التوسع في الإستدانة بشكل يتجاوز قدرات المدينين على السداد، وهذا يرجع إلى سببين رئيسيين: (12)



أولاً: الإلتزامات الثابتة المفروضة على المدينين، المتمثلة أساساً في سعر الفائدة في مقابل عوائد غير مضمونة على الإستثمارات؛

ثانياً: توجيه الإئتمان نحو النشاطات غير المنتجة، سواء نحو الإستهلاك أو المضاربة في الأسواق المالية وغيرها من الأنشطة غير المنتجة، وهذا يؤدي إلى تراكم المديونية مقارنة بالنتائج الحقيقية للنشاط الإقتصادي، مما يحد تدريجياً من قدرة الإقتصاد الحقيقي على الوفاء بهذه الإلتزامات حتى يصل إلى نقطة التشبع، سواء على مستوى النظام البنكي حيث يؤدي إلى سلسلة إفلاسات للبنوك، أو على مستوى الديون السيادية مما يؤدي إلى أزمة ديون سيادية تهدد بإفلاس الدولة كأزمة اليونان، أو على مستوى الأسواق المالية في شكل انفجار لفقاعات تؤدي إلى سلسلة انهيارات في الأسواق المالية العالمية التي تنتشر بفعل العدوى والترابط بين الأسواق المالية العالمية.

3-2- التمويل الإسلامي والثقة في المؤسسات والأسواق المالية:

إن فقدان الثقة في النظام المالي يتسبب في شلل في هذا النظام. فإذا أمكن القول بأن الإئتمان هو محرك النظام المالي، فإن الثقة هي الوقود لهذا المحرك. فالشك في قدرة المؤسسات المالية على الوفاء بالإلتزاماتها هو ما يفقد الثقة فيها من طرف الأفراد أو المؤسسات المالية الأخرى، مما يؤدي إلى عزوفها عن منح الإئتمان. والسؤال هنا، هو كيف يمكن للتمويل الإسلامي من خلال مبادئه تجاوز مشكلة الثقة؟

إن التمويل التقليدي يعتمد على الإئتمان كأساس لعملياته التمويلية، والإئتمان ينطوي على مخاطر، وطبيعة التعامل مع مخاطر الإئتمان في التمويل التقليدي تتسبب في هشاشة وحساسية الثقة في نظام التمويل التقليدي. فكل طرف من أطراف العملية التمويلية يحاول التخلص من المخاطر بنقلها بالكامل إلى الطرف الآخر، فالمودعون ينقلون المخاطر إلى البنك، حيث أنه يضمن لهم عائد محدد وهي نسبة الفائدة على ودائعهم، ثم يقوم بنقل كل المخاطر إلى المقرض، الذي يضمن للبنك تسديد أصل القرض وفوائده. كما يتجلى بوضوح هذا التصرف في الأسواق المالية من خلال المضاربة في الأوراق المالية، حيث أن كل طرف يحاول تحقيق عوائد من خلال المجازفة بتحمل المخاطر ثم نقلها إلى أطراف أخرى، ومما كرس لهذا التصرف هو المشتقات المالية وعمليات التوريق، التي جعلت من المخاطر سلعة تباع وتشترى، فأصبحت المخاطر ككرة نار يتدافعها أطراف السوق من طرف إلى آخر، حيث يأمل كل طرف ألا تتفجر بحوزته.⁽¹³⁾



إن للتمويل الإسلامي مخاطر، وإن كان بعضها يماثل المخاطر المرتبطة بالتمويل التقليدي وبعضها خاص فقط بالتمويل الإسلامي، فإن طبيعة تعامل نظام التمويل الإسلامي مع هذه المخاطر مختلفة عن تعامل نظام التمويل التقليدي مع المخاطر، وإن ضابط منع الغرر يمنع مؤسسات التمويل الإسلامي من الدخول في عمليات تمويلية عالية المخاطر أو ذات طبيعة وهمية أو تأخذ صفة المجازفة كالمشتقات المالية، مما يعزز من الثقة في هذه المؤسسات.

بالإضافة إلى أن توزيع المخاطر وتقاسمها بين عدة أطراف يخفف من الصدمات المترتبة على تحقق هذه المخاطر، فكل طرف يتحمل المخاطر حسب قدرته، فالمودعون يتحملون جزءا من المخاطر يتناسب وحجم إيداعاتهم، والبنك الإسلامي يتحمل جزءا من المخاطر، وكذلك طالبي التمويل يتحملون المخاطر بقدر مساهمتهم في رأس المال، وهذا التقاسم للمخاطر من شأنه أن يضفي جو من الطمأنينة والثقة بين أطراف العملية التمويلية، على خلاف التمويل التقليدي عن طريق القرض بفائدة الذي يسعى دائما إلى تحميل طرف واحد لكل المخاطر، مما يتسبب في حالة من الذعر إذا ما كان هناك تهديد حقيقي جراء هذه المخاطر، بحيث يؤدي هذا الذعر إلى الإندفاع نحو سحب الودائع أو التخلص من الأوراق المالية، مما يؤدي إلى اضطرابات في النظام المالي قد تؤدي إلى أزمات.

المبحث الثالث: التمويل العقاري الإسلامي كبديل للتمويل التقليدي

يقدم الاقتصاد الإسلامي أساليب متنوعة لتمويل القطاع العقاري، تتصف بالمرونة والربحية وأيضا تلعب دورا بارزا في تحقيق الترقية والتنمية للبلد، إذ أن هناك العديد من الأساليب التمويلية التي يمكن تطبيقها من طرف المصارف الإسلامية، والتي تحاول هته الأخيرة تصحيح وظيفة رأس المال كخدمة لصالح المجتمع وليس سيذا يتحكم فيه، وبمعنى آخر الحد من شراسة رأس المال بأسلوب علمي ومحاولة ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية.⁽¹⁴⁾

(سنورد بإيجاز فيمالي إبراز دور كل أسلوب كأداة تمويل عقارية إسلامية.

المطلب الأول: التمويل العقاري على أساس الشراكة

ويتم هذا النوع من التمويل على أساس عقد شراكة بين المصرف باعتباره الشريك الممول بجزء من رأس المال والعمل كشريك ممول بالجزء الآخر من إجمالي التمويل (المشاركة)، أو العمل الذي يقوم بتقديم الجهد والعمل لإدارة وتنفيذ المشروع (المضاربة)، ويمكن إيضاح آثار هذين العقدين في:

1-1- المشاركة المتناقصة كأداة تمويل لها أثر على الاستثمار العقاري:



تعد هذه الأداة من أوسع الأدوات التمويلية استخداما في المصارف الإسلامية، فعن طريق هذه الآلية يمكن للمصارف أن تساهم في إقامة مشاريع إنتاجية تحقق من ورائها أرباحا مجزية، إلى جانب أنه يعتبر أسلوبا للتكافل والتضامن بين مختلف الأطراف خاصة عند حدوث الخسارة في المشروع الممول، فهي تتم كما ذكر سابقا بأن يشترك طرفان يقدم أحدهما عقارا كالأرض مثلا في حين يقدم الآخر مالا لإقامة المشروع.

ولهذه الصيغة آثار اقتصادية كبيرة تنتج عنه بعد قيام المشروع والتي لها مردود إيجابي على الأفراد والمجتمع، حيث يصبح هناك أفراد عاملين بعد أن كانوا عاطلين عن العمل، كما لها الأثر الكبير في التخفيف من الفقر فمالك الأرض قد يكون فقيرا حاصلا على الأرض بشراء قديم رخيص السعر ولا يملك سيولة مادية، لكنه حاله قد يتحسن عند إقامة المشروع وخروج المصروف منه وتنازله عن المبنى مالك الأرض ويكون ذلك بعد الاتفاق على ترتيب اقتسام الدخل الذي يحصله المصروف من الإيجارات المستحقة بحيث يكون بين الطرفين ترتيب معين لتجنب جزء من الدخل السنوي في حساب التأمينات إلى أن تساوي المبالغ المجتمعة قيمة ما أنفقته المصروف. كما ولهذه الصيغة بالغ الأثر في تحقيق النمو الاقتصادي، فالدولة تصبح مركز جذب اقتصادي بقيام المشاريع -كمشاريع عقارية وغيرها- كما وتتوجه رؤوس الأموال الخارجية للاستثمار فيها بدلاً من العكس أي خروجها منها، فيكسب بذلك صاحب رأس المال النقدي وصاحب رأس المال العرضي، أو العامل على رأس المال وبذلك تزدهر النشاطات الاقتصادية وبالتالي تحقق نموا اقتصاديا يزيد من مستوى الدخل للأفراد وحصول حركة تجارية في الدول المطبقة لهذه الصيغة وتساعد كذلك في تقليل حدة التفاوت في توزيع الدخل والثروات وتحقيق عدالة أكبر في توزيع ناتج الاستثمارات عن طريق إشراك طبقات مختلفة من المجتمع في عمليات عديدة، بعيداً عن الاقتراض من البنوك لتمويل عملياتهم.

ويتبين من خلال آثار هذه الصيغة أن تطبيقها في المصارف الإسلامية بالغ الأهمية فليس فقط المردود الإيجابي يعود على الأفراد وحدهم، وإنما على الدولة ونمو نشاطها الاقتصادي، ومن ناحية أخرى قضائها على السلوك السلبي المتمثل في اكتناز الأموال وعدم مشاركة من لديهم الجهد ولكن يفتقدون المال، فهذه الصيغة تتوسع دورة النشاطات الاقتصادية والإنتاجية وتساهم في رفع المستوى العام لدخول الأفراد.

2-1 دور المضاربة كأداة تمويل عقاري:



المضاربة⁽¹⁵⁾ المشتركة للاقتصاد والمجتمع تصلح أن تكون الإطار الملائم لاستثمار المال الجماعي المتعدد الموارد والمصادر، وتتيح كذلك فرص التوسع في النشاطات الاقتصادية، اعتمادا على الربط بين المال من أحد طرفي المضاربة والعمل الذي يمارس عملية المضاربة، فقد يكون صاحب المال لا يملك الوقت والخبرة الكافيين للقيام بالأعمال المطلوب إنجازها، وكذلك قد لا يكون صاحب العمل والخبرة لديه رأس مال لإتمام مشروعه، فتتاح بذلك فرص العمل وتوفر رؤوس أموال للقيام بالأنشطة الاقتصادية المتنوعة.

يساهم أسلوب المضاربة في تحقيق الهدف الإستراتيجي للمصرف الإسلامي وذلك عن طريق الاستثمار في الأنشطة الإنتاجية ذات العائد المرتفع، وبالتالي فالمضاربة تحقق للمصرف الإسلامي أرباحا معتبرة، لكن الممارسات المصرفية أظهرت عكس ما نُظِرَ له، ذلك أن صيغة المضاربة المختلطة أو الجماعية نجحت إلى حد كبير في تجميع الموارد المالية، لكن ظلت محدودة جدا في استخدامات هذه الموارد نظرا لاعتبارات عدة، لذا لابد من تطوير آلية المضاربة⁽¹⁶⁾ - بمختلف أنواعها - في إطار العمل المصرفي الإسلامي حتى تستفيد المصارف من مزايا هذا الأسلوب من الأساليب الإستثمارية. إذ يمكن للمضاربة المشتركة المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية التي تفتقر إليها الدول الإسلامية لضعف التطور وقلة رؤوس الأموال، فتساهم هذه العملية في توسيع النشاطات المختلفة كالزراعة والصناعة والخدمات والبناء والتشييد فتوفر بذلك فرص الاستخدام والتشغيل لكل عاطل عن العمل ومن جهة أخرى استثمار المال وعدم اكتنازه لوجود مشروعات بحاجة إلى مال يقيم هذه المشروعات ويدعمها، بما يؤثر إيجابيا وبدور كبير في توزيع نسب الدخول على الأفراد وعدم تركها في أيدي فئة قليلة، وكذلك الحال توفر فرص استخدام الموارد المتاحة في كل دولة لاستغلالها بالشكل الأمثل والأكفأ وضمان تحقيق أعلى عائد متوقع بتخفيض تكلفة ممارسة النشاط إلى أدنى حد مع المساهمة بتحسين نوعية أداء النشاط الاقتصادي.

المطلب الثاني: التمويل العقاري على أساس البيع

تعتبر صيغ تمويل العقار في المصارف الإسلامية القائمة على أساس البيع، من صيغ الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، حيث تسمح بتوظيف وتشغيل المدخرات وتنميتها بما يتناسب مع أحكام الشريعة الإسلامية، وفيما يلي تبيينها، ونوضح آثارها في تمويل العقار كالاتي:⁽¹⁷⁾

1-2- المراجعة للأمر بالشراء كأداة لشراء العقارات:



لصيغة المربحة جوانب إيجابية عديدة اجتماعية واقتصادية وغيرها، وما يهمننا في هذا المقام الحديث عن الآثار الاقتصادية لهذه الصيغة وأهمها يتمثل في توفير بديل شرعي لعمليات التمويل الربوي قصير الأجل الذي تقدمه البنوك التقليدية، وكذلك في تأمين انسياب السلع المطلوبة للمجتمع بتكلفة نهائية يمكن أن تكون أقل مما هي عليه في حالة التمويل بالفائدة، وهذا ما يخدم جماهير المستهلكين، الشيء الذي جعل البنوك تقبل على توجيه كم متزايد من أموالها لتلك الصيغة، كونها تقدم صيغة للتوظيف أقرب ما تكون شكلا لصيغة الائتمان القصير في التمويل التقليدي من حيث انخفاض درجة المخاطرة، نتيجة توافر درجة عالية من الضمانات وإلزام طالب الشراء بوعده في معظم الحالات، وأخذ العربون ورده كليا أو جزئيا مقابل الضرر الذي قد ينشأ. وكون بيع المربحة من بيوع الأمانة فهي إذن صيغة تحقق الطمأنينة والراحة والأمان للمتعاملين بها، لجهل العميل بسعر العقارات بالسوق وقلة الخبرات والمعلومات التي تمكنه من القيام بالتعامل بأفضل ما يمكن، وبأقل تكلفة يدفعها وأما بالنسبة للمصالح المتحققة للمصارف فهي تحقق بالربح الذي يحصل عليه بعد إتمام العملية وبفترة زمنية قصيرة، الأمر الذي يتيح لها فرصة الدخول في تنافس مع المصارف التقليدية، كما توفر السيولة النقدية له من خلال الأقساط الدورية التي يلتزم به العميل والتي من بينها القسط الفوري والقسط الذي يجمعه مقدما بحيث يسمح للمصرف بممارسة نشاطاته وتأدية التزاماته تجاه المودعين.

إن هذه الصيغة تعتبر صيغة رائدة في مجال تعاملات المصارف الإسلامية لما تحققه من مصلحة لكلا العميل والمصرف وتساهم إلى حد كبير في تأمين مستلزمات السوق وما يحتاج إليه، بالإضافة إلى المساعدة التي تقدم لكثير من العملاء الذين لا تكفي خبراتهم لشراء العقارات والمباني السكنية بأقل تكلفة وأفضل نوعية وبأقل الشروط واختيار العميل للمواصفات التي يرغب أن تتوافر في المبنى السكني.

2-2- أثر الاستصناع على الاستثمار في المجال العقاري:

إن لأسلوب الاستصناع أهمية كبيرة، فهو يحقق للمصرف الإسلامي ربحا مضمونا ومجز، إلى جانب أنه يساهم في دعم جهود التنمية وزيادة القدرة الصناعية. ومن المتعارف عليه أن عقد الاستصناع من العقود المتعامل بها في المصارف الإسلامية، ومما ساعد في تزايد العمل بهذا العقد والتعامل به بشكل أوسع هو التقدم العلمي وشيوع الآلات وكثرة المصانع والصناعات، حتى أصبحت أغلب جوانب الحياة مرتبطة بالجانب الصناعي.



كما أن للاستصناع أهمية كبيرة وفوائد عديدة تؤثر على النشاط الاقتصادي للدولة كالقضاء على البطالة المنتشرة في العالم، وخصوصاً الإسلامي فعندما يتم استغلال تلك الموارد التي تدخل ضمن عقد الاستصناع، ويحصل التكامل بين الخبرات ورأس المال، فهناك يتم توجيه الأيدي المعطلة نحو الصناعة مما يؤثر على الدولة من الناحية السياسية والاجتماعية والأمنية، كما له الدور في تحقيق الاستقرار الاقتصادي، إذ أن طلب سلع خاصة بصفات معينة كالمباني والشقق السكنية يعني أن هناك حاجة لها، فيدل على عدم وجود تضخم في المصنوعات، وهذا بدوره يؤدي إلى التوازن بين العرض والطلب مما يؤدي إلى تحقيق استقرار في اقتصاد البلاد.

ومن هذه الفوائد تمكين البنك الصانع أن يشتري مواد التصنيع التي يحتاج إليها بثمن مؤجل حتى يحين وقت الدفع إليه، وهذا بدوره يؤدي إلى نشاط الحركة التجارية، إذ يعتبر المال الذي سيدفع مصدراً من مصادر التمويل للصانع والتاجر معاً، وكذلك يستطيع المستصنع أن يدفع ما يقبضه من مال عند العقد في سلع أخرى يحتاجها، ويضمن دفع أخرى عند تسليم السلع إلى طالبها، وبهذا يحصل تمويل مشاريع صناعية وتجارية وعقارية جديدة وفي هذا المجال تحديداً - أي من ناحية - المقاولات بمجالاتها الواسعة ومشاريع الإسكان والتطوير الحضري الذي أصبحت الحكومات تتبناه وتتعامل به من خلال عقد الاستصناع لمرونته في التعامل بحيث يمكن تعجيل الثمن أو تأجيله أو تقيسطه.

كما وأصبح هذا العقد يستخدم كأداة تمويل عقاري يطلق عليه لدى بعض البنوك الاستصناع العقاري، فيمكن إنشاء مساكن عبر شركات المقاولات والوحدات الهندسية في المصرف، أو إنشاء شركة أو مصنع ذي صفات معينة تحتاج في إنشاءها إلى شركات إنشاءات ضخمة وذات تمويل عالٍ، ورواج التجارة ونشاط وحركة الأيدي العاملة.⁽¹⁸⁾ وبهذا فالمصارف الإسلامية لا تعدو أن تكون مؤسسات تمويلية، تسعى لخدمة المصلحة العامة مع تحقيق قسط من الأرباح عن طريق شرعي، هو المرشح الأول والأفضل لهذه المهام والتي يمكن للبنك أن يكون بائعاً أو مشترياً.

وهكذا يتبين أن عقد الاستصناع يؤدي إلى حل الأزمات الإسكانية، إذ يطلب المستصنع مسكناً معيناً بمواصفات ومقاييس يحددها حسب رغبته وحاجته ويدفع من ثمنها أو لا يدفع إلا بعد الاستلام على أقساط محددة، حسب استطاعته، وبذلك تخف الأزمات الإسكانية - التي باتت تظهر بشكل كبير - أو تنعدم، وهذا يؤدي بدوره إلى تحقيق العدل الاجتماعي بحصول كل أسرة على بيت مناسب.



والواقع العملي للاستصناع في المصارف الإسلامية يكشف لنا أنه أكثر استخداما في المجال العقاري، وذلك بتمويل المساكن والمباني سواء للأفراد أو الهيئات الحكومية. بحيث يتفق العميل مع المصرف على بناء مبنى بأوصاف محددة ولأجل محدد، ويكون الدفع إما مؤجلا كله أو جزء منه أو يسدد على أقساط، ثم يقوم المصرف بإبرام عقد مع المقاول لإنشاء المبنى وفق الأوصاف المحددة، وهذا ما يعرف بالاستصناع الموازي. ويستخدم مصرف قطر الإسلامي صيغة الاستصناع في تمويل العقار إلى جانب المشاركة والتأجير، وهو المصرف الذي حاز على جائزة أفضل مصرف تمويل عقاري إسلامي في قطر لسنة 2007 م.

المطلب الثالث: التمويل العقاري على أساس الإجارة وصكوك الإجارة

إن الإجارة هي عقد لازم على منفعة مقصودة، قابلة للبدل والإباحة لمدة معلومة بعوض معلوم. والإجارة من الصيغ المشروعة وأهم شكل من أشكال الإجارة المتبع في البنوك الإسلامية هو الإجارة المنتهية بالتملك، أما في الأسواق المالية، فيمكن أن نستعمل صكوك الإجارة التي يتم طرحها بغرض جمع مبلغ لشراء عين وتأجيرها تأجيرا تشغيليا أو منتهيا بالتملك لجهة ما، وسيتم استعراض كلا التمويلين في النقاط التالية:

3-1- الإجارة المنتهية بالتملك كأداة تمويل عقاري:

تبين وقائع تعاملات البنوك الإسلامية، أن هذه الصيغة تلاقي رواجاً كبيراً وتشكل نسبة لا بأس بها من مجموع عمليات البنوك الإسلامية.⁽¹⁹⁾ كثيرا ما اتجهت المصارف الإسلامية لتركز مجال استثمارها من خلال هذه العملية، التي تخدم جميع القطاعات الصناعية التي تحتاج إلى آلات جديدة ومعدات حديثة لتزيد من عملياتها الإنتاجية، كما وتخدم القطاعات الزراعية وغيرها من القطاعات كالتي نحن الآن بصدددها، فهي تخدم وبشكل كبير مجال تسويق العقارات والشقق السكنية ومشاريع الإسكان والعمارات الاستثمارية ذات الطابع التجاري الربحي بما يتناسب مع الضوابط والأحكام الإسلامية، والذي يصعب على الفرد أو أفراد القيام به نظرا لظروف ارتفاع تكاليف المنشأة وعدم تواجد القدرة الكاملة على التمويل.

وكما يمكن النظر لفوائد أخرى لهذه الصيغة كالمساهمة الحقيقية في القضاء على البطالة الواسعة في العالم، وخاصة الدول الإسلامية والاستفادة من الخبرات التي لا تظهر لأسباب كعدم وجود آلات العمل ووسائله، كما وتمثل أسلوباً للتمويل عوضاً عن الإقراض بفائدة لشراء العقار، وبالتالي القضاء على المعاملات الربوية والسلوكات السلبية في البنوك، ومن المزايا



المتعددة للصيغة هذه أنها تربط بين عنصري العمل ورأس المال، بما يؤثر على الاقتصاد لكل دول بحسب تطبيقها لعمليات التمويل الإسلامية.⁽²⁰⁾

إن المناداة بتطبيق هذا الأسلوب التمويلي المعاصر، له أهميته البالغة فهو من جانب يلبي احتياجات الأفراد من شراء العقارات بالمواصفات المراد توافرها في المسكن، ومن جانب آخر فهو يحل مشاكل اجتماعية أخرى كالقضاء على البطالة -كما ورد - ومشاكل نفسية كون توفر المسكن من مستلزمات الحياة وأساسياتها، فمن خلال هذه الصيغة يتوخى مبدأ توزيع الثروات بين فئات المجتمع وتوسيع قاعدة الملكية للأفراد دون أن يطغى جانب على آخر.

2-3- تعريف ومزايا صكوك الإجارة للتمويل العقاري، ودورها:

وتتجلى أهمية الصكوك في كونها وسيلة لجمع مبالغ كبيرة من الأموال من أصحابها واستثمارها بتوظيفها في نشاطات اقتصادية مختلفة، تعود بالنفع على المجتمع عامة، وعلى الجهات المصدرة لها حكومات كانت أو مؤسسات خاصة، وكذا على الأفراد حملة الصكوك بشكل خاص. ومن أهم مزايا الصكوك أنها تغني الحكومات والأفراد عن الاقتراض الربوي المثلث بالفائدة من البنوك التقليدية، وسنعرّفها ونبرز دورها في الآتي:⁽²¹⁾

أ- تعريف صكوك الإجارة ومميزاتها: وتجدر الإشارة هنا إلى أن الصكوك⁽²²⁾ التي يجوز تداولها هي تلك التي تكون الغلبة في ما تمثله أعيان ومنافع⁽²³⁾، كصكوك الإجارة⁽²⁴⁾ والمضاربة والمشاركة بينما لا يجوز تداول الصكوك التي تمثل ديونا في الذمة كصكوك المراجعة والاستصناع والسلم لأن بيع الديون⁽²⁵⁾ لا يجوز في الشريعة الإسلامية. فصكوك الإجارة عبارة عن وثائق متساوية القيمة تمثل حصة شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات في مشروع استثماري يدر دخلا، فهذه الصكوك يتم طرحها بغرض جمع مبلغ لشراء عين وتأجيرها تأجيرا تشغيليا أو منتهيًا بالتمليك لجهة ما، ويوزع عائد أقساط الإجارة على حملة الصكوك، مع رد جزء من قيمة العين إن كان تأجيرا منتهيًا بالتمليك.⁽²⁶⁾

وتعتبر صكوك الإجارة صكوك ملكية شائعة في أعيان مؤجرة مملوكة للملكي الصكوك، ويتم توزيع عائد الإجارة على الملاك حسب حصص ملكيتهم، وهي قابلة للتداول وتقدر قيمتها حسب قيمتها السوقية. ومن ميزة صكوك الإجارة أنها تغل لحاملها عائدا ثابتا هو نصيبه في أقساط الإجارة وهو ما جعل المستثمرين يستغنون عن السندات ذات الفوائد الربوية التي تتميز بوجود عائد ثابت محدد مسبقا.



وصنفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية صكوك الإجارة إلى صكوك ملكية الموجودات المؤجرة، وصكوك ملكية المنافع (ومنها صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة، صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة، وصكوك ملكية الخدمات من طرف معين، وصكوك ملكية الخدمات من طرف موصوف في الذمة). إذ تعتبر صكوك الإجارة للتمويل العقاري الأداة المالية الإسلامية الأكثر كفاءة في تعبئة الموارد المالية الضخمة التي تحتاجها المشاريع العقارية، وذلك للمزايا التي تتميز بها وأهمها:

- قابلية صكوك الإجارة للتداول عكس صكوك المرابحة والاستصناع والسلم لتحويلها إلى مسألة بيع الديون المحرمة شرعا؛

- تمتاز عوائد صكوك الإجارة بدرجة كبيرة من الاستقرار والثبات على عكس صكوك المضاربة والمشاركة، لأن عائدها هو جزء من عائد الإجارة أي الأجرة، وهذا يتيح للمستثمر في هذه الصكوك تقدير إيراداته مسبقا؛

- تمتاز صكوك الإجارة أيضا بالمرونة حيث يمكن إصدارها بأجال متعددة؛ وكذلك بتدني مخاطر صكوك الإجارة وإمكانية السيطرة على هذه المخاطر؛

- يمكن مراجعة أقساط الإجارة (وبالتالي عائد الصكوك) بالزيادة والنقصان بضوابط معينة لدى الكثير من الآراء الفقهية ^(27)، وهذه الميزة تحمي المستثمر في هذه الصكوك في حالة التضخم أو تغير معدل الربح في المصارف الإسلامية، وتتعذر مراجعة الأقساط في حالة بيع المرابحة أو بيع التقسيط لأن الثمن في هذه الصيغ يصبح ديناً في الذمة والزيادة في الديون تعد ربا.

ب- دور صكوك الإجارة في التمويل العقاري: وتفيد عملية التصكيك في المجال العقاري في استقطاب وتجميع أموال كبيرة واستثمارها في بناء المنازل، سواء محلية أو دولية، وطبعاً يكون عائد الورقة المالية كنسبة مئوية من عائد الاستثمار الأصلي (المشاركة أو الإجارة...)، وتعد هذه الأداة المستحدثة والجائزة شرعاً، وسيلة هامة في توفير السيولة للبنوك ومؤسسات التمويل العقاري، بحيث يجنبها تجميد جزء كبير من رأسمالها في مشروع ما ذو آجال طويلة، مما يتيح لها إنشاء أو الدخول في مشاريع أخرى، وهذه الأداة تعد البديل المناسب لسندات الرهن العقاري الربوية، خاصة منها صكوك الإجارة لما لها من مزايا كبيرة، وأهم الفروق بين الصكوك الإسلامية وسندات الرهن العقاري هو كون الأولى، تمثل حصة أو جزء من قيمة أصول أو منافع حقيقية أو مشروع استثماري خلال يدر دخلاً، بينما السندات عبارة عن دين في ذمة



مصدرها موثقة برهن عقاري، وهذا ما يجعل تداولها في الأسواق المالية محرم لأن بيع الديون غير جائز شرعا. (28)

إذ تتميز الصكوك الإسلامية بقدرتها على تعبئة وتجميع الموارد المالية، نظرا لأنها تلبي رغبات كل الفئات، فهي تتنوع من حيث قيمتها، وكذلك من حيث آجالها من قصيرة، متوسطة وطويلة، كذلك تتنوع من حيث طريقة الحصول على العائد، ومن حيث سيولتها المستمدة من إمكانية تداولها في السوق الثانوية من عدمه، كذلك تتمتع الصكوك الإسلامية بخاصية عدم تعرضها لمخاطر سعر الفائدة، لأنها لا تتعامل به أصلا، كما أن الصكوك الإسلامية لا تتعرض لمخاطر التضخم، بل تتأثر بالتضخم إيجابيا، لأن هذه الصكوك تمثل أصولا حقيقية في شكل أعيان وخدمات ترتفع أسعارها بارتفاع المستوى العام للأسعار، مما يؤدي إلى ارتفاع عائدات الصكوك الممثلة لتلك الأصول. (29)

كما يمكن اعتماد الصكوك الإسلامية لتمكين مشاريع البنية التحتية والمشاريع الحيوية بدلا من الاعتماد على سندات الخزنة والدين العام الداخلي والخارجي، فيمكن للحكومات إصدار صكوك التأجير لتمكين إقامة المشروعات ذات النفع العام، التي لا ترغب الحكومة في إقامتها على أساس الربح، لمصلحة عامة تراها ضرورية، مثل تمويل بناء الجسور، المطارات، الطرق، السدود، وسائر مشروعات البنية التحتية الصماء، وفي هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجرة من أصحاب الصكوك الذين يكونون هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للدولة. ثم تقوم الحكومة (بصفتها مستأجرا) بإتاحة الطريق لسير السيارات، والجسر للعاشرين عليه، وباستعمال السد لحجز المياه، وتخزينها، وتوزيعها على المزارعين وسائر السكان.

الخاتمة :

إن كل ما يحصى للأزمة المالية 2008 م من آثاروما تقدمه التحاليل الاقتصادية بلغة الأرقام والمؤشرات، جعلت الساسة والاقتصاديين وصانعي القرار يهرولون لاتخاذ إجراءات وتدابير، ممثلة في خطط وبرامج لإنقاذ ما يمكن إنقاذه ومحاولة إعادة السوق الاقتصادية إلى توازنها. فكل ذلك يؤكد ضرورة إعادة النظر في الفكر الاقتصادي السائد، هذا الفكر الذي أصيب في عمدة مبادئه الجوهرية، فتلاشى مبدأ عدم تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي، وبدا واضحا على مسرح الأحداث أن قوى السوق لوحدها عاجزة على تحقيق التوازن الاقتصادي المنشود.



لذا يعد تصحيح مسار الإقتصاد المالي القائم، أحد المهمات الحضارية التي ينبغي على الإقتصاديين مواصلة العمل من أجلها، للإسهام في إنقاذ البشرية من وطأة الإختلالات الإقتصادية وضياح الموارد والثروات، واحتكارها من قبل مجموعة من البشر على حساب مجموعة أخرى. وحينئذ يجب على المجتمع الإنساني الإصغاء إلى فكر إقتصادي إسلامي نحسبه بديلا، إذ تبين مما سبق أن جميع آليات العمل في النظام المالي الرأسمالي محرمة شرعا وغير مقبولة أخلاقيا، حيث كلها تتمحور حول الفائدة الربوية، فالنظام الإسلامي يقوم على مبادئ وقواعد مغايرة تماما لتلك التي يقوم عليها النظام الرأسمالي الليبرالي. وعليه فخطوة الإنقاذ ينبغي أن لا تخرج عن قواعد وضوابط الإقتصاد الإسلامي إن أراد المجتمع الدولي الخروج من أزمته.

ولعل أهم القواعد والضوابط في هذا الشأن نذكر القيم والمثل والأخلاق الإسلامية، إذ ينبغي التعامل بآليات بعيدة عن شبهة المقامرات والتدليس والغرر، وتجنب الكذب والغش والخيانة والتضييق على الناس والاستثمار في دائرة الحرام؛ فعندما يتم الربط بين الإقتصاد والدين تكون النتيجة وجود معاملات تجارية تتميز بالمصداقية والنزاهة والأمانة. وأن الرجوع إلى نظام الحسبة وتطبيق هذه المؤسسة الإسلامية الحضارية الإدارية الفعالة، في الإشراف على الأسواق، وما يجري فيها، سيكون لها أثر بالغ في الوقاية من حدوث أزمات مالية. ويجب كذلك إحلال جميع آليات التعامل الإسلامية في جميع المعاملات المالية محل الفائدة الربوية، وهي كثيرة بفضل اجتهاد الفقهاء ولعل أهمها وأبرزها: المشاركة، المضاربة، المراجعة، الإجارة، وغيرها، فالعلماء المسلمين قد اجتهدوا في هذا الشأن لإبعاد العباد عن شبهة الربا، والنمو النقدي الوهمي لا الحقيقي. ضف إلى ذلك إيجاد نظام نقدي ومالي جديد يخدم النشاط الإقتصادي الحقيقي بعيدا عن اقتصاد التداين السهل الذي يخدم فئة معينة من الناحية المالية وليس الحقيقية.

نستنتج إذا أن النظام المالي الإسلامي قادر على أن يقدم صيغاً تمويلية متعددة، ويحرك إقتصاداً عالمياً يبنى على العدل وتكافؤ الفرص لتحقيق التنمية الإنسانية المتوازنة. بالإضافة إلى انتاج حلولاً دائمة طويلة الأمد، بينما ينتهج الإقتصاد التقليدي حلولاً علاجية مؤقتة. ومن ثم يأتي البديل الإسلامي كحل أفضل للحد من تداعيات الأزمات المالية وإيجاد السبل الكفيلة لمعالجتها، وذلك بكون المؤسسات المالية الإسلامية تعمل ضمن قواعد الأمن والأمان والاستقرار وتقليل المخاطر.



المراجع :

- 1- باسم الجميلي، سياسة التصنيع في ضوء مقاصد الشريعة، دار الكتب العلمية، بيروت : لبنان، 2006 م.
- 2- بوفليح نبيل، عبد الله الحرتسي حميد، التمويل الإسلامي كأسلوب لمواجهة تحديات الأزمة المالية العالمية، الملتقى الدولي حول : أزمة النظام المالي و المصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة : الجزائر، ماي 2009 م.
- 3- جينيقياق كوس بروكيه، ترجمة : مصطفى الجيزي، التمويل الإسلامي، دار العربية للعلوم ناشرون، بيروت : لبنان، الطبعة الأولى، 1430 هـ - 2011 م.
- 4- محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية: أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، دار الميسرة، عمان : الأردن، الطبعة الأولى، 2008 م.
- 5- محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي: دراسة تحليلية مع ملحق بالفتاوى الشرعية، دار وائل، عمان : الأردن، الطبعة الثانية، 2001 م.
- 6- زكريا سلامة شنتاوي، الآثار الإقتصادية لأسواق الأوراق المالية من منظور الإقتصاد الإسلامي، دار النفائس، الأردن، الطبعة الأولى، 2009 م.
- 7- سامي إبراهيم سويلم، الأزمات المالية في ضوء الإقتصاد الإسلامي، دار الإمام، جامعة الإمام محمد بن مسعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، 1433 هـ - 2012 م.
- 8- سامي إبراهيم سويلم، قضايا في الإقتصاد والتمويل الإسلامي، دار كنوز، إشبيلية: إسبانيا، 1430 هـ - 2009 م.
- 9- سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، جمعية التراث، غرداية: الجزائر، 1423 هـ - 2002 م.
- 10- عبد الرحيم عبد الحميد الساعاتي، المضاربة والقمار في الأسواق المالية المعاصرة : تحليل إقتصادي وشرعي، مجلة الإقتصاد الإقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، المجلد 20، العدد 01، 1428 هـ - 2007 م.
- 11- عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتمليك: الصور الشرعية فيه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، العدد 05، 1988 م.
- 12- عبد المطلب عبد الرازق حمدان، المضاربة كما تجرئها المصارف الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، دار الفكر الجامعي، القاهرة : مصر، 2005 م.
- 13- قرار رقم 137 (15/ 3) بشأن صكوك الإجارة لمجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة عشر، بمسقط من 6 إلى 11 مارس 2004.
- 14- قرار رقم 5 لمجمع الفقه الإسلامي، مجلة المجمع، العدد 4، 1988 م.
- 15- مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، الدورة الرابعة، المجلد الثالث، 1988 م.



- 16- محمد بن إبراهيم السحبياني، التلاعب في الأسواق المالية : البعد الإقتصادي، ورقة عمل مقدمة في ندوة المضاربة والتلاعب في الأسواق المالية : الأبعاد الاقتصادية والقانونية والشرعية، الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل، الرياض : المملكة العربية السعودية، 2008 م.
- 17- محمد بن رشد، المقدمات الممهدات، دار الغرب الإسلامي، 1408 هـ.
- 18- محمد بوجلل، مقارنة إسلامية للأزمة المالية، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف : الجزائر، العدد 06، 2009م.
- 19- محمد سعيد الرملاوي، الأزمة الاقتصادية العالمية إنذار للرأسمالية ودعوة للشرعية الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية: مصر، الطبعة الأولى، 2011 م.
- 20- محمد عمر شابرا، الأزمة المالية العالمية: هل يمكن للتمويل الإسلامي أن يساعد في حلها؟، مركز النشر العلمي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة : المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1430 هـ – 2009 م.
- 21- محمد عمر شابرا، النظام النقدي والمصرفي في اقتصاد إسلامي، مجلة أبحاث الإقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، العدد 02، 1984 م.
- 22- محمد عمر شابرا، ترجمة : سيد محمد سكر، مراجعة : رفيق يونس المصري، نحو نظام نقدي عادل : دراسة للنقود والمصارف في ضوء الإسلام، سلسلة إسلامية المعرفة رقم 10، المعهد العالي للفكر الإسلامي، واشنطن : الو. م. أ، الطبعة الثانية، 1990 م.
- 23- مركز الأبحاث الإحصائية والاقتصادية والاجتماعية والتدريب للدول الإسلامية (منظمة المؤتمر الإسلامي)، تقرير المركز حول: الأزمة المالية العالمية لعام 2008 - 2009، جوان 2009 م.
- 24- مسعود بن عبد الله الفينيسان، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، المملكة العربية السعودية، العدد 48، 2001/2000 م.
- 25- مشتاق محمود السبعاوي، سلام أنور أحمد، بالجين فاتح سليمان، الإستقرار المالي في ظل النظام المالي والمصرفي الإسلامي : دراسة تحليلية لعينة من المصارف الإسلامية في ضوء المؤشرات العالمية للأزمة المالية، مجلة جامعة كركوك للعلوم الإدارية والاقتصادية، العراق، المجلد 02، العدد 02، 2012 م.
- 26- مطلق الجاسر، صكوك الإجارة وأحكامها في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بالإقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة: مصر، 2008 م.
- 27- معطى الله خير الدين، شرياق رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة تمويل لتمويل المشاريع التنموية الإقتصادية، الملتقى الدولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الإقتصاد الإسلامي، جامعة قلمة، 03-04 ديسمبر 2012 م.
- 28- هيا جميل بشارت، التمويل المصرفي الإسلامي، دار النفائس، الأردن، الطبعة الأولى، 2008 م.
- 29- Kenneth Jones and Chau Nguyen, **Increased Concentration in Banking: Megabanks and Their Implications for Deposit Insurance**, FDIC, 2004.
- 30- Ahmed Nasiruddin, **Islamic banking and global financial crisis**, disponible sur: <http://www.thefinancialexpress-bd.com>. Consulté le: 01/05/2014.

الهوامش:



- (¹) : بوفليح نبيل، عبد الله الحرتسي حميد، التمويل الإسلامي كأسلوب لمواجهة تحديات الأزمة المالية العالمية، الملتقى الدولي حول : أزمة النظام المالي و المصرفي الدولي و بديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة: الجزائر، ماي 2009 م، ص 13 - 20.
- (²) : مركز الأبحاث الإحصائية والاقتصادية والاجتماعية والتدريب للدول الإسلامية (منظمة المؤتمر الإسلامي)، تقرير المركز حول : الأزمة المالية العالمية لعام 2008-2009، جوان 2009 م.
- (³) : محمد عمر شابرا، ترجمة : سيد محمد سكر، مراجعة : رفيق يونس المصري، نحو نظام نقدي عادل : دراسة للنقود والمصارف في ضوء الإسلام، سلسلة إسلامية المعرفة رقم 10، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، واشنطن : الو. م. أ، الطبعة الثانية، 1990 م، ص 300.
- (⁴) : سامي إبراهيم سويلم، الأزمات المالية في ضوء الإقتصاد الإسلامي، دار الإمام، جامعة الإمام محمد بن مسعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، 1433 هـ - 2012 م، ص 266.
- (⁵) : محمد بن رشد، المقدمات الممهدات، دار الغرب الإسلامي، 1408 هـ، ص 41.
- (⁶) : محمد بوجلل، مقارنة إسلامية للأزمة المالية، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسينية بن بوعلي، الشلف : الجزائر، العدد 06، 2009 م، ص 08.
- (⁷) : سليمان ناصر، تطوير صبغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، جمعية التراث، غرداية: الجزائر، 1423 هـ - 2002 م، ص 27.
- (⁸) : Kenneth Jones and Chau Nguyen, **Increased Concentration in Banking: Megabanks and Their Implications for Deposit Insurance**, FDIC, 2004, p 52.
- (⁹) : مشتاق محمود السبعاوي، سلام أنور أحمد، يالين فاتح سليمان، الإستقرار المالي في ظل النظام المالي والمصرفي الإسلامي : دراسة تحليلية لعينة من المصارف الإسلامية في ضوء المؤشرات العالمية للأزمة المالية، مجلة جامعة كركوك للعلوم الإدارية والإقتصادية، العراق، المجلد 02، العدد 02، 2012 م، ص 21.
- (¹⁰) : سامي إبراهيم سويلم، قضايا في الإقتصاد والتمويل الإسلامي، دار كنوز، إشبيلية: إسبانيا، 1430 هـ - 2009 م، ص 217.
- (¹¹) : محمد عمر شابرا، النظام النقدي والمصرفي في اقتصاد إسلامي، مجلة أبحاث الإقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، العدد 02، 1984 م، ص 11.
- (¹²) : محمد بن إبراهيم السحيباني، التلاعب في الأسواق المالية : البعد الإقتصادي، ورقة عمل مقدمة في ندوة المضاربة والتلاعب في الأسواق المالية : الأبعاد الاقتصادية والقانونية والشرعية، الهيئة الإسلامية العالمية للإقتصاد والتمويل، الرياض : المملكة العربية السعودية، 2008 م، ص 61.
- (¹³) : محمد عمر شابرا، الأزمة المالية العالمية: هل يمكن للتمويل الإسلامي أن يساعد في حلها؟، مركز النشر العلمي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة : المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1430 هـ - 2009 م، ص 33.
- (¹⁴) : للإستزادة أنظر كلا من :
- محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية: أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، دار الميسرة، عمان : الأردن، الطبعة الأولى، 2008 م، ص 113 - 114.



- محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي: دراسة تحليلية مع ملحق بالفتاوى الشرعية، دار وائل، عمان :الأردن، الطبعة الثانية، 2001 م، ص 120.
- (¹⁵) : عبد المطلب عبد الرازق حمدان، المضاربة كما تجربها المصارف الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، دار الفكر الجامعي، القاهرة : مصر، 2005 م، ص 17.
- (¹⁶) : عبد الرحيم عبد الحميد الساعاتي، المضاربة والقمار في الأسواق المالية المعاصرة : تحليل إقتصادي وشرعي، مجلة الإقتصاد الإقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، المجلد 20، العدد 01، 1428 هـ - 2007 م، ص 20.
- (¹⁷) : جينيفيك كوس بروكيه، ترجمة: مصطفى الجبزي، التمويل الإسلامي، دار العربية للعلوم ناشرون، بيروت : لبنان، الطبعة الأولى، 1430 هـ - 2011 م، ص 68.
- (¹⁸) : باسم الجميلي، سياسة التصنيع في ضوء مقاصد الشريعة، دار الكتب العلمية، بيروت : لبنان، 2006 م، ص 140.
- (¹⁹) : عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتمليك: الصور الشرعية فيه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، العدد 05، 1988 م، ص 55.
- (²⁰) : هيا جميل بشارات، التمويل المصرفي الإسلامي، دار النفائس، الأردن، الطبعة الأولى، 2008 م، ص 85.
- (²¹) : معطل الله خير الدين، شريك رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة تمويل لتمويل المشاريع التنموية الإقتصادية، الملتقى الدولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الإقتصاد الإسلامي، جامعة قلمة، 03- 04 ديسمبر 2012 م، ص 237.
- (²²) : مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، الدورة الرابعة، المجلد الثالث، 1988م، ص2140.
- (²³) : قرار رقم 5 لمجمع الفقه الإسلامي، مجلة المجمع، العدد 4، 1988 م، ص 2162 - 2163.
- (²⁴) : Ahmed, Nasiruddin, **Islamic banking and global financial crisis**, disponible sur : <http://www.thefinancialexpress-bd.com>. Consulté le : 01/05/2014.
- (²⁵) : محمد سعيد الرملاوي، الأزمة الاقتصادية العالمية إنذار للرأسمالية ودعوة للشريعة الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية: مصر، الطبعة الأولى، 2011 م، ص 234.
- (²⁶) : زكريا سلامة شنطاوي، الآثار الاقتصادية لأسواق الأوراق المالية من منظور الإقتصاد الإسلامي، دار النفائس، الأردن، الطبعة الأولى، 2009 م، ص212.
- (²⁷) : مسعود بن عبد الله الفنيسان، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، المملكة العربية السعودية، العدد 48، 2001/2000 م، ص 11.
- (²⁸) : قرار رقم 137 (3 / 15) بشأن صكوك الإجارة لمجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة عشر، بمسقط من 6 إلى 11 مارس 2004.
- (²⁹) : مطلق الجاسر، صكوك الإجارة وأحكامها في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بالإقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة: مصر، 2008 م، ص 33 - 34.