

معالجة مشكلة تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة وفقا للعقود الشرعية

د. ناصح بن ناصح المرزوقي البقمي
معهد الدراسات الدبلوماسية

معالجة مشكلة تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة

وفقا للعقود الشرعية

د. ناصح بن ناصح المرزوقي البقمي

معهد الدراسات الدبلوماسية

ملخص البحث:

توصل الباحث إلى عدة نتائج في هذا البحث منها : إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة ، وأن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن ، لأن الصندوق سيدفع نصف التكلفة أو قريبا منه بلا فوائد - بوصفه مقرضا للعميل - مما يعني أن الأرباح ستكون على القسم المتبقي الذي يخص البنك التجاري ، ومنها تأييد فكرة نظام الرهن العقاري أي رهن صك الأرض أو المنزل للصندوق ويكون الصندوق ضامنا للعميل أمام البنك ، وإمكانية إنشاء مجمعات سكنية وفقا لهذا الأسلوب تحتوي على وحدات مناسبة للمواطنين ، مما قد يقلص الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل المدن ، وأن هذا الأسلوب يمكن أن يستفيد منه المواطنون الذين تكون رواتبهم من ٥٠٠٠ ريال فصاعدا وهو الحد الأدنى الذي تشترطه البنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة ، بحيث يكون الحد الأدنى للأقساط الشهرية هو ٢٠٠٠ ريال ، لأن مؤسسة النقد تشترط على البنوك التجارية ألا يزيد القسط على العميل عن ٣٠% من راتبه .

المقدمة :

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة على رسول الله وخاتم الأنبياء والمرسلين ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، أما بعد :

فيمثل بناء المساكن الخاصة في المملكة العربية السعودية مشكلة كبيرة في الوقت الحاضر ، وبخاصة في المدن الكبيرة . فأسعار الأراضي مرتفعة وتكلفة البناء مرتفعة كذلك، وقرض صندوق التنمية العقارية لا يوفر ثلث التكلفة المتوسطة للبناء الآن في السوق التي تقارب المليون ريال ، ولا يحصل عليه المواطن إلا بعد مدة طويلة . كما أن تمويل تلك العملية من قبل البنوك التجارية يكون بكلفة عالية أيضا .

وتبرز مشكلة الإسكان في المملكة وبخاصة في المدن الكبيرة التي تتميز بارتفاع كثافتها السكانية، مما يسهم في زيادة الطلب على المساكن وارتفاع أسعارها إلى مستوى يتجاوز القدرات المالية للعديد من فئات المجتمع الذين لا تمكنهم إمكانياتهم من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من تملك الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن.

فقد انخفضت نسبة ملكية السعوديين للمساكن من (٦٥%) في خطة التنمية السادسة إلى (٥٥%) في نهاية خطة التنمية السابعة ، كما ارتفعت نسبة متوسط تكلفة إيجار المسكن إلى متوسط دخل الأسرة في المملكة من (٢٦%) خلال خطة التنمية السادسة إلى (٣٠%) خلال خطة التنمية السابعة . وكان الطلب التراكمي على المساكن الذي عجزت السوق العقارية عن تلبيةه في نهاية خطة التنمية السابعة ، مقدراً بنحو (٢٧٠) ألف مسكن، وتراوحت نسبة المساكن الشاغرة في المملكة بين (١٢%) و(١٥%) من إجمالي المساكن، وهي نسبة عالية نسبياً مقارنة بالمعدلات المعتادة التي تتراوح بين (٣%) و(٥%)، مما يدل على أن المعروض من المساكن يقع خارج نطاق القدرة الشرائية لفئات كثيرة من السكان. كما قدرت خطة التنمية الثامنة إجمالي الطلب على المساكن خلال الخطة بنحو مليون وحدة سكنية، بمعدل (٢٠٠) ألف وحدة سنوياً. بالإضافة إلى الطلب التراكمي غير المشبع على المساكن بنهاية خطة التنمية

السابعة الذي قد يعد مؤشراً على الطلب على الإسكان للفئات محدودة الدخل^(١).
وقدر الطلب على المساكن في كل فترة خمسية إلى عام ١٤٤٥هـ (٢٠٢٥) كما يلي:^(٢)

- (٥١٢) ألف مسكن في الفترة ١٤٢٥.١٤٣٠هـ / ٢٠٠٥.٢٠١٠م.
 - (٥٦٧) ألف مسكن في الفترة ١٤٣٠.١٤٣٥هـ / ٢٠١٠.٢٠١٥م.
 - (٦٣٣) ألف مسكن في الفترة ١٤٣٥.١٤٤٠هـ / ٢٠١٥.٢٠٢٠م.
 - (٧١٠) ألف مسكن في الفترة ١٤٤٠.١٤٤٥هـ / ٢٠٢٠.٢٠٢٥م.
- كما بيّنت الدراسة نفسها أن مصادر تمويل بناء المساكن في المملكة كانت كما يلي^(٣):

- ٥٢,٨% من المساكن مولت تمويلًا ذاتياً من مدخرات الأسر.
 - ٤٠% مولت بدعم من صندوق التنمية العقاري.
 - ٦% مولت من القطاع الخاص.
 - ٥% من المساكن القائمة كانت بمساعدات من الأقارب وغيرهم.
- وتوقعت دراسة أخرى^(٤) أن ينمو قطاع الإسكان في المملكة بنسبة (٥%) وأن يصل حجم الطلب على المساكن في المملكة بنهاية عام ٢٠٢٥م ما يقارب (٤) مليون وحدة سكنية، مما يتطلب مبلغاً إجمالياً مقداره (٢٤٠٠) مليار ريال ومبلغاً سنوياً في حدود (١٢٠) مليار ريال، بينما يتطلب تمويل البنى التحتية (٩٣٧) مليار ريال، مما يتطلب تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها في كل عام، مع العلم أن هذا العدد يتزايد بشكل تدريجي.

(١) وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥.١٤٣٠هـ، ص ٢٨٣.

(٢) الحريقي، فهد بن عبد الله وآخرون، تقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة، التقرير النهائي بتاريخ ١/ ٩ / ١٤٢٥هـ، مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، بحث غير منشور، رقم أ.ت. ١٩.٢٠، ص ٣٣٣.

(٣) المرجع نفسه، ص ١٥٤.

(٤) آل الشيخ، عبد اللطيف بن أحمد، والسعدان، صالح بن سعد، الإسكان في المملكة العربية السعودية: دراسة مختصرة حول تملك المساكن للسعوديين، دراسة غير منشورة، الإدارة العامة للدراسات والمعلومات، مجلس الشورى، الرياض، ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) م، ص ٨.

وهذا التقدير لحجم المساكن المتوقع خلال العشرين سنة القادمة موافق لما جاء في تقدير خطة التنمية الثامنة . أما دراسة فريق جامعة الملك فيصل فتخالف الخطة في أمرين:

- أن الطلب على عدد المساكن الذي توقعته في الفترة ١٤٢٥ . ١٤٣٠ هـ وهو ٥١٢ ألف وحدة أقل بكثير. يصل إلى النصف تقريبا . من الحجم الذي قدرته خطة التنمية الثامنة وهو مليون وحدة خلال الفترة نفسها .

- قدرت مساهمة الصندوق في تمويل بناء المساكن بنحو ٤٠% بينما قدرته خطة التنمية الثامنة كما سيأتي بـ ٢٥% .

وقد تجاوزت نسبة التخلف عن سداد قروض صندوق التنمية العقارية (٣٠%) من مجموع القروض في عام ٢٠٠٤ . مع ازدياد الطلبات الجديدة التي بلغت (٣٠) ألف طلب في المتوسط سنويا ؛ مما زاد مدة الانتظار بين تقديم الطلب والحصول على القرض.^(١) في الوقت الذي يلحظ فيه أن موارد الصندوق عجزت في السنوات الأخيرة عن مواكبة الطلب المتزايد على القروض، وأصبحت الفجوة بين الطلبات المقدمة ومعدل استجابة الصندوق لها تزداد اتساعاً، وتقدر طلبات التمويل المتراكمة التي تنتظر الاستجابة بأكثر من ٤٥١ ألف طلب في عام ١٤٢٥ / ١٤٢٦ هـ قيمتها الإجمالية ١٢٣ مليار ريال ؛ مما يطيل مدة الانتظار للحصول على قروض جديدة. ويرجع ذلك إلى العقبات التي تواجه صندوق التنمية العقارية في تحصيل ديونه المستحقة بالإضافة إلى محدودية الوسائل البديلة أو المكملة لتمويل الإسكان بشكل عام، والإسكان المتعلق بتلك الفئات من المواطنين ذوي الإمكانيات المحدودة بشكل خاص، وهو ما دفع الدولة إلى تكثيف الجهود للتغلب على هذه العوائق، وتقليص فترة الانتظار للحصول على قروض الصندوق كما سيأتي بيانه^(٢) .

ومن هنا تظهر أهمية هذا الموضوع وهو معالجة مشكلة تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة وفقاً لل عقود الشرعية . ومشكلة البحث هي هل يمكن جمع

(١) جريدة الاقتصادية، ع (٤٨٤٦) بتاريخ ١٢/٢٨/١٤٢٧ هـ الموافق ١٧/١/٢٠٠٧ م، ص ١٤.

(٢) خطة التنمية الثامنة، مرجع سابق، ص ٣٨٤، و تقرير صندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٢٦/١٤٢٥ هـ، ص ٧.

صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية الخاصة في تمويل مشترك لبناء المساكن الخاصة في المملكة؟

أسباب اختيار موضوع البحث وأهدافه ومناهجه :

أما أسباب اختيار هذا الموضوع فهي :

١- كون مشكلة الإسكان في المملكة لازالت تتزايد يوماً بعد آخر.

٢- عجز صندوق التنمية العقارية عن حل المشكلة .

٣ - قلة الدراسات العلمية في مشكلة الإسكان في المملكة .

٤- عدم وجود معالجة للمشكلة من الناحية الشرعية .

وأما أهدافه فهي :

١- تذييل عوائق تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة .

٢- بيان أهم الحلول الشرعية للمشكلة .

وقد اعتمدت في هذا البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي. وقد قسمت البحث إلى مقدمة ومبحثين وخاتمة . فالمبحث الأول في مراجعة الدراسات السابقة في مشكلة الإسكان في المملكة وبخاصة ما يتعلق بالأسباب والحلول، والمبحث الثاني في اقتراح تمويل مشترك بين صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية وفقاً للعقود الشرعية ، والخاتمة في النتائج والتوصيات .

* * *

المبحث الأول:مراجعة الدراسات السابقة:

سنعرض في هذا المبحث الدراسات السابقة التي تعرضت لمشكلة الإسكان في المملكة وبينت أهم أسباب المشكلة والحلول المقترحة لحلها، وهي دراسات بعضها يمثل وجهة النظر الرسمية كوزارة الاقتصاد والتخطيط، وبعضها دراسات أكاديمية كدراسة فريق جامعة الملك فيصل، وبعضها يمثل وجهة نظر القطاع الخاص كدراسة الغرفة التجارية بالرياض، وبعضها يمثل وجهة نظر لبعض الباحثين المهتمين بالمشكلة. وفيما يلي تفصيل لذلك :

أولا : خطة التنمية الثامنة :

أرجعت خطة التنمية الثامنة^(١) النقص في توفير الإسكان في المملكة إلى ارتفاع أسعار الأراضي، وقلّة الأراضي السكنية المتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن، وقلّة الأراضي المطورة في المدن الكبيرة وارتفاع تكاليفها، وانخفاض القدرات المالية للأفراد لشراء المعروض من المساكن، وقلّة فرص التمويل العقاري، وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقارية للطلب المتزايد عليها خلال السنوات الأخيرة، وعدم توافر قطع الأراضي الصغيرة، وتحديد النطاق العمراني للمدن مع استمرار نمو سكانها.

ثم بيّنت خطة التنمية الثامنة^(٢) أن معالجة مشكلة الإسكان في المملكة تتطلب عدة أمور منها: توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والمرافق وبأسعار مناسبة خاصة في مناطق التجمعات العمرانية، وتوفير أراض سكنية داخل النطاق العمراني للمدن الكبيرة، مع تطوير المناطق المجاورة لها، والعمل على مراجعة استعمالات الأراضي ووظائفها بصورة دورية من أجل توفير مساحات أكبر للأغراض السكنية، وتشجيع التوجه نحو التوسع العمراني الرأسي، وترشيد المساحات المخصصة للأغراض التجارية، وأهمية إعطاء أولوية الحصول على القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية للمواطنين من ذوي الإمكانيات المحدودة، والاستفادة من التجارب الدولية في مجال توفير المساكن لهذه الفئات التي تأخذ صوراً متعددة، مثل: بناء الدولة لمساكن مناسبة للشرائح المحتاجة من المواطنين، ودفع إعانات للمواطنين لتخفيض

(١) خطة التنمية الثامنة، مرجع سابق، ص ٢٨٢.

(٢) المرجع السابق، ص ٢٨٢.

أجرة المساكن ، وتشجيع المؤسسات والجمعيات الخيرية على بناء مساكن لهذه الفئات ، ودراسة أهمية توفير التمويل المناسب من القطاع المصرفي مع ما ينطوي عليه ذلك من تذييل عقبة الرهن العقاري.

ثانياً : دراسة فريق جامعة الملك فيصل :

وفيما أكدت دراسة فريق جامعة الملك فيصل^(١) على عامل ارتفاع أسعار الأراضي وصعوبة الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية ، وكبر مساحة قطع الأراضي السكنية ، وصعوبة الحصول على قروض تمويل المسكن من البنوك التجارية ، وارتفاع نسب الفوائد البنكية على تلك القروض ، فقد ذكرت عدة أسباب منها : ارتفاع نسبة البطالة وارتفاع تكاليف البناء ، وعدم توافر وسائل تمويل لبناء المساكن متوافقة مع الشريعة الإسلامية ، وضآلة القرض المقدم من صندوق التنمية العقاري ، والضغط الاجتماعية نحو تكبير المسكن ، وكبر حجم الأسرة السعودية .

وأوضحت الدراسة أن ارتفاع أسعار الأراضي وصعوبة الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية يمثلان أكبر العوائق للسكن في المملكة بنسبة بلغت (٩٠,٩ %) لكل منهما .

واقترحت دراسة فريق جامعة الملك فيصل^(٢) عدة اقتراحات منها : تشجيع الأسر الممتدة في سياسات الإسكان مستقبلاً لمساهمتها في تقليل الطلب على المساكن الجديدة إضافة إلى مزاياها الاجتماعية الأخرى ، وتشجيع بناء البيوت المتلاصقة حيث إنها توفر الخصوصية والاستقلالية ولها مزايا اقتصادية من ناحية الإنشاء والصيانة ، وخفض قيمة الأراضي السكنية بتطوير سياسات وضوابط فاعلة للمنع الحكومية ، وإعادة النظر في أنظمة البلدية المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع لتقليل تكلفة المسكن ، وتطوير مواصفات محلية للبناء ومراقبة الجودة والنوعية وبخاصة الخرسانة المسلحة حفاظاً على السلامة ومن أجل إطالة عمر المبنى ، وتحسين مستوى الخدمات وتهيئة فرص عمل جديدة في القرى لتجنب تكديس السكان في المدن ، تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في بناء المساكن من خلال تكوين شركات

(١) الحريقي وآخرون . مرجع سابق ، ص ٢٢٩ .

(٢) المرجع السابق ، ص ١٥٧ . ١٥٨ .

تنمية عقارية مساهمة متخصصة في الاستثمار وبناء المساكن وبيعها بالتقسيط على السكان.

ثالثا : دراسة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض :

كما توصلت دراسة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض^(١) إلى بعض النتائج بشأن أهم الأسباب والعوامل لأزمة الإسكان في المملكة إضافة إلى ما سبق منها : غياب النظرة الشاملة للإسكان في المملكة والاعتماد على المبادرات الفردية التي لا تحقق التوازن في العرض والطلب مما يؤدي إلى تفاقم مشكلة الإسكان ، وتقدم أنظمة المباني وتشريعاتها وتأخر اعتماد النطاق العمراني ، وتأخر منح التصاريح لتطوير المخططات العمرانية وتعقيد إجراءات فسوحات البناء وتراخيها ، ووجود مساكن متدهورة أو آيلة للسقوط في مساحات استراتيجية وسط المدن دون إعادة تأهيلها أو نزاعها وتعويض ملاكها ، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن وتفاقم المشكلة .

وقد أوصت دراسة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض^(٢) بحلول منها فيما يخص التمويل العقاري : تعزيز إمكانات صندوق التنمية العقارية وتوسيع خدماته للوفاء بحاجات محدودي الدخل من المساكن . وحث البنوك التجارية على تقديم قروض لتمويل بناء المساكن مع وجود ضمانات لقضاء ديونها من قبل المستفيدين وتقديم الحوافز اللازمة لتشجيع القطاع الخاص على إنشاء شركات للتمويل العقاري والاستثمار في بناء المساكن.

وفي مجال توزيع الأراضي أوصت بإعادة النظر في السياسات الحالية في توزيع الأراضي والتأكد من إمكانية الأفراد في بناء المساكن ، وتشجيع ملاك الأراضي البيضاء المزودة بخدمات البنية التحتية على سرعة بنائها ومتابعة هذا الأمر . وفي مجال التشريع واللوائح : أوصت بالإسراع في تنفيذ نظام الرهن العقاري وتوفير كافة الضمانات لمختلف الأطراف تفاديا لمشكلات الرهن العقاري ، والنظر في إمكانية إنشاء محاكم خاصة بالعقار لسرعة البت في النزاعات التي تنشأ بسبب البيع والشراء والإيجار وغيرها ،

(١) مركز البحوث والدراسات بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض ، أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على ارتفاع إيجار المساكن : الأسباب والحلول ، ١٤٣٠هـ (٢٠٠٩م) ، ص ٢٦ .

(٢) مركز البحوث والدراسات ، مرجع سابق ، ٢٧ ، ٢٨ .

وإصدار أنظمة جديدة للحد من النزاعات بين المؤجر والمستأجر فيما يخص مسألة ارتفاع الإيجار . وفي مجال التخطيط العمراني أوصت بإعادة النظر في نظام البناء والسماح بتعدد الطوابق في جميع المناطق وعدم حصرها في شوارع معينة ، وتطوير الأراضي من قبل الدولة ومنحها بعد ذلك للمواطن ، لأن تطويرها من قبل القطاع الخاص يعني تحميل التكلفة على المشتري مما يرفع أسعار الأراضي ، وإعادة النظر في أنظمة البلديات فيما يخص تقسيم الأراضي والعمل على تقليل مساحات القطع لزيادة المستفيدين وتقليل تكلفة البناء وتشجيع بناء المنازل المتلاصقة .

رابعا : دراسة آل الشيخ والسعدان :

أكدت هذه الدراسة^(١) الأسباب السابقة وأضافت من الأسباب : تزايد أعداد السكان، و الهجرة المتزايدة إلى المدن الرئيسية ، وتقلص الموارد الحكومية ، وارتفاع تكاليف بناء المساكن ، وعدم توافر البنى التحتية في أغلب المنح ، وطول الانتظار من أجل الحصول على الخدمات .

وأجمل الباحثان السياسات التي يمكن أن تؤدي إلى القضاء على أزمة الإسكان فيما

يلي^(٢) :

- ١- إنشاء صندوق للإسكان الخيري لتوفير المسكن المناسب للفئات الفقيرة وتنسيق جهود المؤسسات الخيرية التي تنشئ مشاريع الإسكان الخيري .
- ٢- مساهمة القطاع الخاص في التمويل العقاري عن طريق بناء مساكن وبيعها على المستفيدين بأقساط طويلة الأجل من خمس عشرة سنة إلى عشرين سنة وبأرباح مقبولة للبايع والمشتري وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
- ٣- تمكين البنوك من تملك العقار ؛ للمساهمة في تمويل المشاريع السكنية وبيعها بأقساط مريحة ، متفقة وأحكام الشريعة .
- ٤- تحسين عمل صندوق التنمية العقارية بالسعي في تحصيل القروض، وقصر تقديم القروض على متوسطي ومحدودي الدخل مع أخذ الضمانات الكافية .

(١) آل الشيخ والسعدان ، مرجع سابق ، ص ٤ .

(٢) المرجع نفسه ، ص ١٨ وما بعدها .

- ٥- توسع الدولة في إقامة المجمعات السكنية على غرار المجمعات القائمة ، وذلك لانخفاض قيمة الوحدات السكنية في تلك المجمعات .
- ٦- مساهمة الشركات في تقديم قروض سكنية بلا فوائد لمنسوبها على غرار ما هو قائم في شركتي : أرامكو وسابك .
- ٧- سن الأنظمة التي تساهم في حل مشكلة الإسكان كنظام التمويل العقاري ونظام جباية الزكاة ونظام الرهن العقاري.
- ٨- المضي قدماً في معالجة مشكلة الفقر، لأن عدم توافر المسكن المناسب هو الأساس في عيش فئة من المجتمع تحت خط الفقر.
- ٩- يجب ألا يعطى المواطن الذي يمنح أرضاً سكنية وثيقة تملك (صك) إلا بعد بناء المسكن عليها، وأن يتزامن حصول المواطن على قرض مع منحة قطعة أرض سكنية، وأن تقتصر المنح على المخططات متكاملة الخدمات، وأن تكون الأراضي الممنوحة داخل النطاق العمراني.
- ١٠- إعادة تأهيل المساكن في المناطق السكنية المتدهورة التي تتميز بموقعها المتوسط في المدينة، وباكتمال الخدمات فيها من خلال زيادة نصيب تلك المناطق من قروض ترميم المباني التي يقدمها بنك التسليف والادخار ، وتشجيع الجمعيات والمؤسسات الخيرية على توسيع أعمالها الخيرية في تلك المناطق .
- ١١- إنشاء قواعد معلومات متخصصة في الإسكان ، مما يسهل عمل أبحاث ميدانية إحصائية تتعلق بالعقار والمساكن في المملكة وإتاحة الاستفادة من نتائج تلك الأبحاث للجميع. واستحداث مؤشر لأسعار الأراضي والعقارات السكنية يسهم في وضوح سوق الإسكان وشفافيته.
- ومن الاقتراحات في هذا الصدد :
- تحويل صندوق التنمية العقارية إلى شركة تمويل عقارية يشارك القطاع الخاص في رأس مالها ، وتقدم القروض للمواطنين لإنشاء مساكن خاصة بنسبة مريحة يسيرة وبصيغة تمويل إسلامي^(١) .

(١) السعدان ، دراسة استكمالية عن الإسكان في المملكة ، ص ٥.

- استحداث برنامج توفير شهري يستقطع من دخل المواطن للاشتراك في برنامج تمليك برعاية صندوق التنمية العقارية^(١).

إذن ، بنا على ما سبق يتضح أن أهم أسباب مشكلة بناء المساكن في المملكة هي :

- ١- ارتفاع أسعار الأراضي وبخاصة المطورة منها مما يزيد من تكلفة بناء المساكن .
- ٢- تأخر الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية مع ضآلة القرض .
- ٣- صعوبة الحصول على قرض من البنوك التجارية مع ارتفاع تكاليف القرض .
- ٤- غياب النظرة الشاملة للإسكان في المملكة والاعتماد على المبادرات الفردية التي لا تحقق التوازن في العرض والطلب مما يؤدي إلى تفاقم مشكلة الإسكان .
- ٥- تقادم أنظمة المباني وتشريعاتها وتأخر اعتماد النطاق العمراني ، وتأخر منح التصاريح لتطوير المخططات العمرانية وتعقيد إجراءات فسوحات البناء وتراخيصة .

٦- وجود مساكن متدهورة أو آيلة للسقوط وسط المدن دون إعادة تأهيلها أو نزعها وتعويض ملاكها ، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن وتفاقم المشكلة .

أما أهم الحلول فهي :

- ١- توفير الأراضي المزودة بالخدمات من قبل الحكومة بأسعار مناسبة وبناء مجمعات سكنية بها تحتوي على وحدات متفاوتة الأحجام .
- ٢- تشجيع البناء الرأسي وتغيير الأنظمة المانعة من ذلك .
- ٣- إشراك القطاع الخاص وبخاصة البنوك في عملية تمويل المساكن الخاصة وتوفير الضمانات اللازمة .
- ٤- إعادة تأهيل المناطق داخل المدن وتوفير مساكن مناسبة بها وبخاصة لذوي الدخل المحدود والفقراء .

(١) الحسين ، إبراهيم بن عبد العزيز ، ورقة عمل بعنوان : نماذج عالمية للإسكان التنموي ، مؤتمر يوروموني عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية ، الرياض ، ٢٦/١٢/٢٠٢٧هـ .
٢٠٠٧/١/١٦م) ، ص ٥ .

مراجعة ما سبق وتحليله في ضوء هيكل سوق العقارات وآليات تمويلها :
حيث إن بعض الدراسات الجيدة السابقة قد أوضحت أن ارتفاع أسعار الأراضي
وصعوبة الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية يمثلان أكبر العوائق للسكن في
المملكة بنسبة بلغت (٩٠,٩ %) لكل منهما ، فستولى هذين العنصرين بشيء من
التحليل :

ففيما يتعلق بالعنصر الأول وهو ارتفاع أسعار الأراضي ، يمكن القول أن أبرز
مشكلات قطاع العقار في المملكة هو هيكل سوق العقار وافتقاره للمنافسة
وللضوابط المحفزة على استثمار الأراضي البيضاء داخل حدود النطاق العمراني . فارتفاع
أسعار الأراضي كان له أسباب آخر منها :

- الاحتكار في سوق الأراضي بسبب سيطرة مجموعة محدودة من التجار على هذا
السوق، ومن ثم عدم وجود منافسة من قبل فئة أخرى .

- تسبب إعطاء المنح في مخططات لا تتوافر فيها الخدمات إلى بيعها بأبخس الأثمان
للمضاربين من فئة دون الفئة السابقة تتحكم في الأسعار .

- تخلي الدولة عن توفير مشروعات البنية التحتية وجعل ذلك من مهام صاحب
المخطط أو المطور الذي حول هذه التكلفة إلى المواطن بإضافتها إلى سعر القطعة مما
رفع أسعار الأراضي .

- عدم فرض زكاة على الأراضي البيضاء غير المستغلة داخل المدن ، مما سهل
لأصحابها الاحتفاظ بها لعشرات السنين وعدم بيعها إلا عند ارتفاع الأسعار .

وأما العنصر الثاني وهو المتعلق بآليات التمويل وأهمها صندوق التنمية العقارية
فيمكن القول أن تأخر قروضه يعود بالدرجة الأولى إلى ضعف آلية التحصيل ، حيث ينبغي
أن يكون الصندوق أكثر صرامة في هذه الناحية ، ويمكن أن يستفيد من تجربة البنوك
التجارية في استيفاء قروضها من دخول العملاء بالتنسيق مع وزارة المالية ومؤسسة
النقد . كما أنه يمكن أن يخطو خطوة أخرى أكثر فائدة بترتيب تمويل من البنوك
التجارية للبناء المساكن الخاصة بتكاليف معقولة كما طالبت به الدراسات السابقة
وسأبين وجهة نظري في هذا الترتيب في المبحث الثاني إن شاء الله . كما أن إجماع
الآلية الأخرى للتمويل العقاري وهي البنوك التجارية وعدم قبول الدخول في تلك العملية

إلا بشروط قاسية وتكاليف باهضة له ما يسوغه ، لعدم وجود ضمانات كافية للتسديد وعدم وجود أنظمة قوية وقضاء سريع لحل المشكلات التي قد تنشأ بين الممول والعميل .

من ناحية أخرى لا يخفى أن ثقافة البناء في المملكة قد تأثرت بتزايد الاستهلاك المظهري في المجتمع السعودي ، حيث توسع الناس في طريقة البناء والمواد المستعملة سعياً وراء التقليد والمحاكاة للآخرين في أشياء باهضة الثمن قد لا تكون ضرورية في البناء .

هذه هي أهم أسباب مشكلة الإسكان في المملكة وأهم الحلول الاقتصادية التي طرحت لمعالجتها ، ويلحظ أن الدراسات السابقة لم تطرح حلولاً شرعية للمشكلة بل لم تطرح نظاماً تمويلياً متكاملاً ، وهذا مما يؤكد أهمية هذا البحث من أجل الخروج بحلول جديدة .

* * *

المبحث الثاني: التمويل المشترك وفقا للعقود الشرعية:

سأعرض في هذا المبحث لفكرة التمويل المقترح بالتعاون بين صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة ، وكيفية تنفيذ هذه الفكرة من خلال العمل بالعقود الشرعية . وفيما يلي تفصيل لذلك :

أولا : فكرة التمويل المشترك :

تقوم فكرة هذا التمويل المشترك على تجميع أطراف عملية تمويل المساكن الخاصة وهم: الممولون والمستفيدون من فئة السكان المتوسطة ، في برنامج تمويلي مشترك بين صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية وفق التصور التالي:

١- يتبنى صندوق التنمية العقارية أسلوبا جديدا في التمويل إلى جانب أسلوبه الحالي يتمثل في اتفاق الصندوق مع البنوك التجارية في تقديم تمويل مشترك بينهما لبناء مساكن خاصة للمواطنين الراغبين في ذلك وفقا لعقد البيع بالتقسيط أو عقد الاستئجار .

٢- يتفق المصرف مع العميل على أن يوفر البنك المسكن حسب المواصفات والشروط المتفق عليها بين العميل والبنك ، ويمكن أن يدفع العميل مبلغا مقدما والباقي يكون على أقساط معينة لمدة معلومة.

٣- يضمن الصندوق مبلغ البنك التجاري الذي هو دين البنك على العميل بحسب الاتفاق بين البنك والعميل على تكلفة المسكن باعتبار أن صك المبنى سيكون مرهونا للصندوق . وفي حال تعثر العميل وعدم الانتظام في الدفع فإن من حق الصندوق بيع العقار واستيفاء نصيبه ونصيب البنك منه.

٤- يرد العميل مبلغ البنك أولا ، ثم يشرع بعد ذلك في قضاء دين الصندوق عن طريق البنك في مدة خمسة وعشرين عاما ، أو يرد قرض الصندوق وتمويل البنك في آن واحد إذا كانت لديه القدرة على ذلك .

٥- يتولى البنك إجراءات تحصيل ديون الصندوق من العملاء الذين تعامل معهم البنك مقابل أجره يحصل عليها من الصندوق .

ويمكن تحديد فئة السكان التي تستفيد من هذا التمويل الحكومي التجاري المشترك بأنها الفئة المتوسطة التي يتعدى دخل الفرد الشهري فيها (٥٠٠٠) ريال وهو

الحد الأدنى الذي تشترطه البنوك التجارية عادة لتقديم تمويل المساكن الخاصة للأفراد ، ولا تصل دخولهم إلى مبلغ (٣٠٠٠٠) ريال فما فوق وهي دخول موظفي المرتبة الممتازة والوزراء ومديري الشركات والتجار ونحوهم .

فالأفراد الذين تكون دخولهم دون مبلغ (٥٠٠٠) يمكن أن نعددهم من الفئة الفقيرة وهذه الفئة أرى أن تحل مشكلة الإسكان لديها عن طريق هيئات الإسكان الخيرية كمؤسسة الملك عبد الله لوالديه، ومؤسسة الأمير سلطان الخيرية، وجمعية الأمير سلمان للإسكان الخيري وغيرها من الجهات. أما أفراد الفئة العليا من السكان فهؤلاء لا توجد لديهم مشكلة - في نظري - لقدرتهم على بناء مساكنهم الخاصة، بل أرى أنه لا حق لهم في الحصول على قروض صندوق التنمية العقارية ، وأرى أن يعدل نظام الصندوق ليحدد الفئة المستفيدة من قروضه بالفئة المتوسطة فقط .

وسأضرب فيما يلي مثالا يوضح تكلفة الوحدة السكنية في الوضع التمويل الحالي القائم في البنوك التجارية وفي حال تنفيذ الاقتراح ، مع افتراض أن تكلفة بناء الوحدة في المجمع السكني التي يدفعها البنك تبلغ ٤٣٥٠٠٠ ريال وهو المبلغ الذي يتفق والحد الأدنى لشروط البنك بالنسبة لدخل العميل وهو خمسة آلاف ريال :

١- قيمة الوحدة السكنية بناء على تمويل المرابحة الحالي في البنوك :

- ربح البنك في مدة ٢٥ سنة بنسبة مرابحة ٥ % = ٤٣٥٠٠٠ * ٥ % * ٢٥ = ٥٤٣٧٥٠ ريالا .

- قيمة الوحدة الإجمالية بالنسبة للمواطن = التكلفة + الربح = ٤٣٥٠٠٠ + ٥٤٣٧٥٠ = ٩٧٨٧٥٠ ريالا .

- قيمة القسط الشهري خلال ٢٥ سنة = ٩٧٨٧٥٠ / ٢٥ / ١٢ = ٣٢٦٢,٥ ريالا .

٢- تكلفة الوحدة السكنية بناء على تمويل المرابحة الحالي في البنوك بالتعاون مع الصندوق:

- بناء على أن الصندوق سيدفع للبنك مبلغ القرض الخاص بالمواطن وهو ٣٠٠٠٠٠ ريال ستكون التكلفة المتبقية التي ينبغي أن يتحملها المواطن = ٤٣٥٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠ = ١٣٥٠٠٠ ريال .

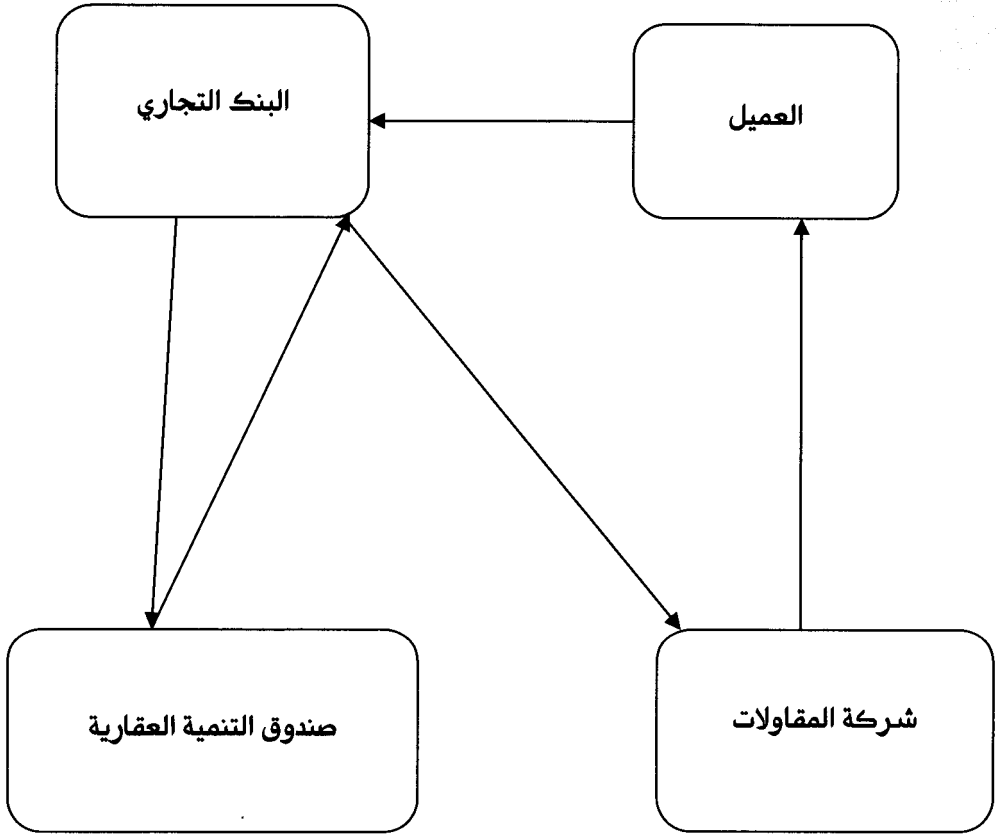
- ربح البنك في مدة ٢٥ سنة بنسبة مرابحة ٥ % = ١٣٥٠٠٠ * ٥ % * ٢٥ = ١٦٨٧٥٠ ريالا .

- قيمة الوحدة بالنسبة للمواطن = $٤٣٥٠٠٠ + ١٦٨٧٥٠ = ٦٠٣٧٥٠$ ريالاً .

- قيمة القسط الشهري = $٦٠٣٧٥٠ / ١٢ / ٢٥ = ٢٠١٢,٥$ ريالاً .

ونتوقع أنه في حال دخول الصندوق في تمويل المساكن مقرضاً وضامناً بالتعاون مع البنوك ، أن يضيف ذلك شيئاً من الاطمئنان لدى البنوك ويجعلها تخفض أرباحها في عملية تمويل المساكن ، وربما تخفض أكثر في حال صدور نظامي الرهن العقاري والتمويل العقاري، ويفترض أن تحسب البنوك أرباحها بطريقة أقل من المشار إليه أعلاه ، وذلك بأن تجعل نسبة المربحة مضروبة في المتبقي من المبلغ في كل سنة وليس مضروبة في المبلغ كله طول المدة ، مما يؤدي إلى انخفاض تكاليف تمويل المساكن الخاصة بشكل كبير .

شكل بياني لعملية التمويل المقترح والأطراف المشاركة فيه



ثانياً : تنفيذ التمويل المشترك وفقاً للعقود الشرعية:

لكي يلقي هذا الاقتراح - وغيره من الاقتراحات بخصوص تمويل بناء المساكن الخاصة - قبولاً لدى المواطنين ينبغي فيه مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وبخاصة قرارات المجامع الفقهية ومن أهمها قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة في دورته السادسة عام ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) بشأن التمويل العقاري للمساكن وشرائها الذي جاء فيه (قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، ص ١٧٥.١٧٧) :

”أولاً: إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلال، وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمة شرعاً لما فيها من التعامل بالربا. ثانياً: هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار، منها:

١- أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن، قروضا مخصصة لإنشاء المساكن، تستوفىها بأقساط ملائمة بدون فائدة.

٢- أن تتولى الدول القدرة لإنشاء المساكن وتبيعها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية.

٣- أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل.

٤- أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع. على أساس اعتباره لازماً. وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تجايله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم.”

فالقرار أشار إلى أربعة طرق مشروعة للتمويل الإسكاني. الأول هو الذي يقدمه صندوق التنمية العقارية منذ إنشائه وهو عبارة عن قروض بلا فوائد، وقد تبين أنه لم يعد كافياً ولا بد من البحث عن طرق إضافية.

والثاني تبادر فيه الدول ببناء المساكن بنفسها وتبيعها على المواطنين بالأجل فهو تمويل حكومي وسبق للدولة أن بادرت به في مشروعات الإسكان العاجل في كل من

جدة والرياض والدمام . لكن الإشكال فيه عدم قدرة المملكة حالياً للاضطلاع بهذه المهمة لضخامة عدد المساكن المطلوبة المقدرة بمليون وحدة سنوياً خلال خطة التنمية الثامنة (١٤٢٥ . ١٤٣٠ هـ) .

والثالث يبادر فيه المستثمرون من الأفراد والشركات ببناء المساكن ثم بيعها على المواطنين بالأجل فهو تمويل تجاري . والمشكلة فيه هي تردد البنوك وشركات التمويل من الدخول فيه وبخاصة في ظل عدم وجود أنظمة مساندة لحماية هذا التمويل مثل نظام الرهن العقاري ، وفي حال دخولها فيه يحجم المواطن عنه لارتفاع التكاليف . ولذلك نقترح في هذا البحث الجمع بين الأسلوبين : التمويل الحكومي العاجز عن تلبية الطلب ، والتمويل التجاري المرتفع التكاليف ، بهدف حل الإشكالية الموجودة . أما القسم الرابع فيفترض فيه عدم وجود مبادرة من الحكومة أو القطاع الخاص ، وإنما تكون المبادرة من الأفراد أو المواطنين أنفسهم بإبداء رغبتهم في تملك المساكن وفقاً لعقد الاستصناع .

وسواء كانت المبادرة من الدولة أو من القطاع الخاص أو من الأفراد أنفسهم ، فإنه يمكن جمع هذه الأطراف الثلاثة في أسلوب تمويل مشترك وفقاً للعقود الشرعية المشار إليها في قرار المجمع السابق وهي عقد البيع بأجل والبيع بالتقسيط ، وعقد الاستصناع . ويمكن أن يضاف عقدين آخرين مكملين أحدهما المجمع بعد ذلك بضوابط معينة هما : عقد الضمان وعقد المقابلة . وسنوضح فيما يلي معاني هذه العقود وكيف يمكن تطبيقها في حال تعاون الصندوق مع البنوك التجارية في بناء المساكن الخاصة .

عقد البيع بأجل (البيع بالتقسيط) :

وهو تسليم السلعة في الحال وتأجيل ثمنها . أي أن الثمن يدفع بعد مدة سواء كان كاملاً أم مقسماً على فترات معينة . ويمكن اللجوء لعقد البيع بأجل أو التقسيط في حال كون البنك قد بنى البيت أو اشتراه بناء على طلب العميل . وقد بين مجمع الفقه الإسلامي بجدّة حكم بعض مسائل بيع التقسيط كما يلي (قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي ، ص ١٧٨ . ١٧٩) :

أ - تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال ، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقداً ،
وثنمه بالأقساط لمدد معلومة ، ولا يصح البيع إلا إذا جزم العقادان بالنقد أو
التأجيل ، فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل ، بأن لم يحصل الاتفاق
الجازم على ثمن واحد محدد ، فهو غير جائز شرعاً .

ب - لا يجوز شرعاً في بيع الأجل ، التنصيص في العقد على فوائد التقسيط مفصولة
عن الثمن الحال ، بحيث ترتبط بالأجل ، سواء اتفق العقادان على نسبة الفائدة
أم ربطاها بالفائدة السائدة .

ج - إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد ، فلا يجوز إلزامه ،
أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط ، لأن ذلك ربا محرم .

د - يحرم على المدين المليء ، أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط ، ومع ذلك لا
يجوز شرعاً ، اشتراط التعويض في حالة التأخر عن الأداء .

هـ - يجوز شرعاً أن يشترط للبائع بالأجل ، حلول الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر
المدين عن أداء بعضها ، ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد .

و- لا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع ، ولكن يجوز للبائع أن يشترط
على المشتري ، رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة .”

وفيما يلي شرح لما ورد في القرار وكيف يمكن تطبيقه على عملية بناء المساكن
الخاصة:

- يفهم من هذا القرار أنه يجوز للبنك أو شركة التمويل العقاري الممولة للمساكن
زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال وليس من الربا في شيء ، لأنه قطع بئمن واحد عليه
وتم تسليم المبيع في المجلس ، وهذا يجعله جائزاً حتى مع الأصناف الربوية إذا لم تكن
من جنس واحد .

- تضمن هذا القرار التنبية على خطأ يقع فيه كثير من المصارف والشركات التي
تتعامل بالبيع بالتقسيط ، هو ما فعله بعض الشركات في ما يسمى بعقد الإيجار
المنتهي بالتمليك ، حيث تحتفظ بملكية المبيع بعد البيع ، فلا تجعله بيع تقسيط فتنتقل
ملكية السلعة إلى المشتري ، ولا تجعله عقد إيجار مستقل تطبق عليه أحكام الإجارة .



بل هو في الغالب عقدين على سلعة واحدة ، وذلك لاجوز^(١) .
 -جواز رهن المبيع لدى البائع وهو هنا البنك لاستيفاء حقه إذا لم يقضه المدين صاحب
 المنزل ، ويمكن رهنه للصندوق ويكون الصندوق ضامنا للتعديل أمام البنك التجاري .
 عقد الاستصناع :

الاستصناع لغة هو طلب الصنع . واصطلاحا يمكن تعريفه بأنه " عقد على مبيع في
 الذمة شُرط فيه العمل"^(٢) .

ويمكن أن يعمل بعقد الاستصناع في مجالات كثيرة مثل : بناء المجمعات
 السكنية والتجارية ، وتغليف وتعليب المنتجات الغذائية^(٣) وصناعة الطائرات ،
 والسيارات ، والمصانع ، والسفن ، ومراكب الفضاء ، والأقمار الصناعية ، وأدوات الإنارة ،
 والمعامل التحليلية وغير ذلك^(٤) .

ويمكن أن يؤدي العمل بعقد الاستصناع إلى تحقيق الآثار الاقتصادية التالية^(٥) :

- ١- المساهمة في القضاء على البطالة ؛ لأن الاستصناع يؤدي إلى التكامل بين عنصري
 العمل ورأس المال ، فهو يسهل نشوء مشروعات اقتصادية كبناء المجمعات
 السكنية ويؤدي إلى تشغل مزيدا من العمال العاطلين.
- ٢- يساهم الاستصناع في تحقيق الاستقرار الاقتصادي ؛ لأنه يساعد في تحقيق
 التوازن بين العرض والطلب .
- ٣- تلبية حاجات بعض المستهلكين والمنتجين في الحصول على طلباتهم وفقا
 لمواصفاتهم .

(١) السالوس ، علي أحمد ، البيع بالتقسيط : نظرات في التطبيق العملي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ع ٦ ،
 ج ١ ، ص ٢٧١ وكذلك مناقشة القرار ص ٣٩٢ ، ٣٩٣ من المرجع نفسه .

(٢) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، تحقيق : علي بن محمد
 بن معوض وعادل بن أحمد بن عبد الموجود ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط ١ ، ١٤١٨ هـ (١٩٩٧ م) ، ج ٦ ،
 ص ٥ .

(٣) الزرقاء ، مصطفى بن أحمد ، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة ، مجلة
 مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، ١٤١٢ هـ (١٩٩٢) ، ع ٧ ، ج ٢ ، ص ٢٥٢ ، ٢٥٣ .

(٤) الثبتي ، سعود ، الاستصناع : تعريفه ، تكييفه ، حكمه ، شروطه ، أثره في تنشيط الحركة الاقتصادية ،
 مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، ١٤١٢ هـ (١٩٩٢ م) ، ع ٧ ، ج ٢ ، ص ٦٦٦ .

(٥) الثبتي ، المرجع نفسه ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ع ٧ ، ج ٢ ، ص ٦٧١ .

٤- يقي المستصنع أو المشتري تقلبات الأسعار ، وذلك بدفع السعر المتفق عليه عند العقد. كما يطعن الصانع إلى عدم ركود السلع عنده أو فسادها، فلا يصنع إلا ما وجدت الحاجة إليه واتفق على صنعه .

٥- يساهم في حل أزمات الإسكان ، إذ يطلب المستصنع مسكنا معيننا بمواصفات ومقاييس يحددها حسب رغبته وحاجته ، ويدفع ثمنها على أقساط حسب استطاعته .

وقد ناقش مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي عقد الاستصناع ، في دورته السابعة المنعقدة عام ١٤١٢هـ وقرر بشأنه ما يلي^(١) :

١- إن عقد الاستصناع . وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة . ملزم للطرفين ، إذا توافرت فيه الأركان والشروط .

٢- يشترط في عقد الاستصناع ما يلي :

أ- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة .

ب - أن يحدد فيه الأجل .

٣- يجوز في عقد الاستصناع ، تأجيل الثمن كله ، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة ، لأجل محددة .

٤- يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة " .

وفيما يلي شرح لما ورد في القرار وكيف يمكن تطبيقه على عملية بناء المساكن الخاصة :

- بموجب هذا العقد يمكن للمواطن شراء المسكن قبل بنائه ، مع وصف دقيق لذلك المنزل يزيل الجهالة المؤدية إلى النزاع مع تحديد المبلغ ، ولا يشترط تعجيل الثمن ، بل يجوز تأجيله كله أو بعضه بأقساط يتفق عليها لكن مع بيان الأجل كما في قرار المجمع .

(١) إقرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي ، مرجع سابق ، ص ٢٢٤، ٢٢٣ .

- معنى عقد وارد على العمل والعين في الذمة أي أنه اتفاق على بناء المنزل بحيث يشمل توفير الأرض وإحضار المواد والقيام بعمل البناء بما يستلزمه من العمالة ونحو ذلك فهو كما يقال "تسليم على المفتاح". ومعنى في الذمة أي أنه دين في ذمة المقاول لأن المبنى عند الاتفاق غير موجود .

- جنس المستصنع في اقتراحنا هنا هو بناء منزل ونوعه قد يكون فيلا أو دبلكس أو شقة. وقدره أي بالأمتار فيعرف كم مساحة الأرض ومساحة المبنى عليها . والأوصاف هي مواصفات البناء ونوعية المواد المستعملة .

- تحديد الأجل أي مدة العقد ، كم سيستغرق البناء سنة أم سنتين أم ثلاثا؟ وإذا تأخر المقاول "الصانع" عن تلك المدة بلا ظروف قاهرة أو أخل بالمواصفات المتفق عليها فإنه يجوز إيقاع الشرط الجزائي إذا ذكر في العقد ، لكن لا يجوز الشرط الجزائي في عقد الاستصناع بالنسبة للمستصنع إذا تأخر في أداء ما عليه ، لأن هذا من الربا الصريح^(١).

- التمويل العقاري بالاستصناع يكون إما بناء البيت ودفع القيمة أثناء أو عند الانتهاء من العمل ، أو بناء البيت ودفع القيمة مؤجلة بكاملها في وقت محدد ، أو بناء البيت ودفع القيمة على أقساط .

عقد الضمان :

وهو ضم ذمة الضامن إلى ذمة المضمون عنه في التزام الحق فيثبت في ذمتها جميعا ولصاحب الحق مطالبة من شاء منهما^(٢) .

أي ضم ذمة الصندوق إلى ذمة العميل لضمان حق البنك التجاري الذي بذله في تمويل المسكن .

ويمكن أن نكيف العلاقة بين الصندوق والبنك التجاري بأنها عقد ضمان عهدة أو درك. وضمان العهدة إنما سمي به لالتزامه ما في عهدة البائع رده ، والدرك لالتزامه الغرم عند إدراك المستحق عين ماله^(٣).

(١) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي ، مرجع سابق ، ص ٢٧٣ .

(٢) المقدسي ، عبد الله بن أحمد "ابن قدامة" ، المغني ، تحقيق د. عبد الله التركي وعبد الفتاح الحلو ، دار عالم الكتب ، الرياض ، ط ٣ ، ١٧٤١هـ (١٩٩٢م) ، ص ٧ ، ص ٧١ .

(٣) النووي ، يحيى بن شرف ، روضة الطالبين ، دار ابن حزم ، بيروت ، ط ١ ، ٢٣٠١هـ (٢٠٠٢م) ، ص ٧١٣ .

بمعنى أن الصندوق يلتزم بدفع مبلغ (٣٠٠) ألف ريال للبنك وهو القرض المخصص للمواطن بوصفه جزءاً من القيمة، ويضمن للبنك دفع بقية تكلفة المنزل في حال توقف العميل عن الدفع، بوصف المنزل مرهوناً لدى الصندوق، حيث يمكنه بيع البيت واستيفاء المبلغ الذي دفعه وهو (٣٠٠) ألف ريال ومبلغ البنك التجاري المتبقي حسب تكلفة المبنى.

عقد المقاوله :

يمنع البنك من الدخول في معاملات التجارة وبناء المجمعات السكنية من أجل الربح حيث نص نظام مراقبة البنوك الصادر في عام ١٣٨٦هـ على ما يلي (١):

” يحظر على أي بنك أن يزاول الأعمال الآتية :

١- الاشتغال لحسابه أو بالعمولة بتجارة الجملة أو التجزئة بما في ذلك تجارة الاستيراد والتصدير .

٢- أن تكون له مصلحة مباشرة كمساهم أو كشريك أو كمالك أو بأية صفة أخرى في أي مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي أو أي مشروع آخر ...

٣ - شراء أسهم أي بنك يعمل في المملكة بدون موافقة المؤسسة .

٤- امتلاك أسهم أي شركة مساهمة أخرى ، مؤسسة في المملكة تزيد قيمتها على ١٠% من رأس مالها المدفوع وبشروط لا تتجاوز القيمة الاسمية لهذه الأسهم ٢٠% من رأس مال البنك المدفوع واحتياطياته .

٥- امتلاك عقار أو استثماره إلا إذا كان ذلك ضروريا لإدارة أعمال البنك أو لسكنى موظفيه أو للترفيه عنهم أو وفاء لدين البنك قبل الغير ”

لذا ، ليس أمام البنك إلا أن يعهد ببناء المساكن إلى شركة مقاولات تؤدي تلك المهمة . وبناء عليه ، يمكن للبنك أن يعقد عقد مقاوله مواز للعقد المبرم مع العميل بمعنى أن يتفق مع شركة مقاولات لبناء مجمع سكني بمبلغ معين وبعد الانتهاء يستلمه البنك ويبدأ في تسليم الوحدات للعملاء حسب العقود الموقعة معهم . أو أن يوقع عقد إجارة مع الشركة المذكورة أي استثمار عمالتها لبناء المجمع السكني

(١) هيئة الخبراء بمجلس الوزراء ، مجموعة الأنظمة السعودية ، نظام مراقبة البنوك ، المادة العاشرة ،

الرياض ، ١٤٢٣هـ م . ٧ ص . ١٢٤ ، ١٢٥ .

(عمل) فقط على أن يحضر البنك مواد البناء وجميع مستلزماته. وهذه المعاملة تحتاج إلى بيان حكم بعض مسألتها التفصيلية لكي تكون موافقة للشريعة الإسلامية، وقد بين مجمع الفقه الإسلامي أن عقد المقاولة هو عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل بدل يتعهد به الطرف الآخر. وهو عقد جائز سواء قدم المقاول العمل والمادة وهو المسمى عند الفقهاء بالاستصناع أو قدم العمل وهو المسمى عند الفقهاء بالإجارة على العمل. ومما جاء في قرار المجمع ما يلي (١):

١- يجوز الاتفاق على تحديد الثمن بالطرق الآتية:

ـ الاتفاق على ثمن بمبلغ إجمالي على أساس وثائق العطاءات والمخططات ومواصفات المحددة بدقة.

ـ الاتفاق على تحديد الثمن على أساس وحدة قياسية يحدد فيها ثمن الوحدة والكمية وطبقاً للرسومات والتصميمات المتفق عليها.

ـ الاتفاق على تحديد الثمن على أساس سعر التكلفة الحقيقية ونسبة ربح مئوية. ويلزم في هذه الحال أن يقدم المقاول بيانات وقوائم مالية دقيقة ومفصلة ومواصفات محددة بالتكاليف يرفعها للجهة المحددة في العقد ويستحق حينئذ التكلفة بالإضافة للنسبة المتفق عليها.

١- يجوز أن يتضمن عقد المقاولة شرطاً جزائياً، بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم يكن هناك ظروف قاهرة.

٢- يجوز في عقد المقاولة تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط لأجل معلومة أو حسب مراحل إنجاز العمل المتفق عليها.

٣- يجوز الاتفاق على التعديلات والإضافات.

٤- إذا أجرى المقاول تعديلات أو إضافات بإذن رب العمل دون الاتفاق على أجره، فللمقاول عوض مثله.

٥- إذا أجرى المقاول تعديلات أو إضافات دون اتفاق عليها فلا يستحق عوضاً زائداً على المسمى، ولا يستحق عوضاً عن التعديلات أو الإضافات.

(١) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ٤٤٤، ٤٤٤، ٤٤٤.

- ٦- يضمن المقاول إذا تعدى أو فرط أو خالف شروط العقد ، كما يضمن العيوب والأخطاء التي يتسبب فيها . ولا يضمن ما كان بسبب من رب العمل أو بقوة القاهرة .
- ٧- إذا شرط رب العمل على المقاول أن يقوم بالعمل بنفسه فلا يجوز له أن يتفق مع مقاول آخر من الباطن .
- ٨- إذا لم يشرط رب العمل على المقاول أن يقوم بالعمل بنفسه جاز له أن يتفق مع مقاول من الباطن ، ما لم يكن العمل بعينه مقصودا أداؤه من المقاول نفسه لوصف مميز فيه مما يختلف باختلاف الإجراء .
- ٩ - المقاول مسؤول عن عمل مقاوليه من الباطن ، وتظل مسؤولية المقاول الأصلي تجاه رب العمل قائمة وفق العقد .
- ١٠- لا يقبل في عقد المقاوله اشتراط نفي الضمان عن المقاول .
- ١١- يجوز اشتراط الضمان لفترة محددة .
- ١٢- لا يقبل في عقد المقاوله اشتراط البراءة من العيوب طيلة فترة الضمان المنصوص عليها في العقد ” .
- وفيما يلي شرح لما ورد في القرار وكيف يمكن تطبيقه على عملية بناء المساكن الخاصة:
- هذا القرار في عقد المقاوله وهو يشمل عقد الاستصناع الذي يكون على العين والعمل معا ، ويشمل عقد الإجارة الذي يكون على العمل فقط ، وقد فصل فيه المجمع أكثر من قراره السابق . فهنا قد يتفق البنك مع شركة المقاولات على بناء المجمع السكني وتسليمه على المفتاح أي عقد استصناع كما تقدم ، أو يتفق معه على العمل ويحضر البنك الأرض ومواد البناء أي عقد إجارة فقط .
- وقد أجاز فيه الشرط الجزائي لأنه ليس من الديون وإنما إما استصناع وإما إجارة . فيجوز للبنك أن يشترط على شركة المقاولات شرطا جزائيا في حالة تأخرها في تسليم المجمع أو الإخلال بالموصفات .
- كذلك يجوز للبنك أن يتفق مع الشركة على دفع قيمة المجمع السكني بالتقسيط .

- تحديد ثمن المجمع يمكن بحساب القيمة الإجمالية بسعر المتر ، أو تحديد التكلفة ونسبة مئوية للربح للمقاول ومعنى هذا أن نسبة ربح البنك على العميل ستكون أكثر لكي يربح الفرق بين النسبتين .

- يجوز للبنك أن يتفق من الباطن على بناء المجمع السكني مع شركة مقاولات لكن يكون البنك هو المسؤول أمام العميل .

* * *

الخاتمة:

أهم نتائج البحث وتوصياته:

النتائج :

- ١- إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة .
 - ٢- أن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن والسبب أن صندوق التنمية العقارية سيدفع نصف التكلفة أو قريبا منه بلا فوائد مما يعني أن الأرباح ستكون على القسم المتبقي الذي يخص البنك التجاري .
 - ٣- تأييد فكرة نظام الرهن العقاري لرهن صك الأرض أو المنزل للصندوق ويكون الصندوق ضامنا للعميل أمام البنك .
 - ٤- إمكانية إنشاء مجمعات سكنية وفقا لهذا الأسلوب، تحتوي على وحدات مناسبة للمواطنين، مما قد يقلص الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل المدن .
 - ٥- أن هذا الأسلوب سيستفيد منه المواطنون التي تكون رواتبهم من ٥٠٠٠ ريال فصاعدا وهو الحد الأدنى الذي تشترطه البنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة، بحيث يكون الحد الأدنى للأقساط الشهرية هو ٢٠٠٠ ريال؛ لأن مؤسسة النقد تشترط على البنوك التجارية ألا يزيد القسط على العميل عن ٣٠% من راتبه .
- التوصيات :

- ١- تعديل نظام صندوق التنمية العقارية بما يسمح بدخوله مع البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة مع إعطاء المواطن الحرية في الاكتفاء بقرض الصندوق أو الدخول في التمويل المشترك مع البنوك .
- ٢- أهمية الإسراع في إقرار نظامي الرهن العقاري والتمويل العقاري وغيرهما من الأنظمة المساندة لضمان نجاح تمويل المساكن الخاصة .
- ٣- تعديل نظام مراقبة البنوك التجارية بما يسمح لها ببناء مجمعات سكنية وفقا لعقد الاستصناع وعقد البيع بالتقسيط ورهن العقارات المنفذة وفقا لهذين العقدين لصالح البنك المنفذ .

- ٤- التوسع في الإسكان الخيري لتلبية حاجة أصحاب الدخول التي تقل عن ٥٠٠٠ ريال، حيث لا تنطبق عليهم شروط البنوك التجارية .
- ٥- أهمية إصدار نظام جديد لجباية الزكاة يمكن الدولة من تحصيل فريضة الزكاة على الأراضي غير المستغلة المعدة للتجارة.

* * *

قائمة المراجع :

- آل الشيخ ، عبد اللطيف بن أحمد ، والسعدان ، صالح بن سعد ، الإسكان في المملكة العربية السعودية : دراسة مختصرة حول تملك المساكن للسعوديين ، دراسة غير منشورة ، الإدارة العامة للدراسات والمعلومات ، مجلس الشورى ، الرياض ، ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤م) .
- الثبتي ، سعود ، الاستصناع : تعريفه ، تكييفه ، حكمه ، شروطه ، أثره في تنشيط الحركة الاقتصادية ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، ١٤١٢هـ (١٩٩٢م) .
- جريدة الاقتصادية ، ع (٤٨٤٦) بتاريخ ١٢/٢٨/١٤٢٧هـ الموافق ١٧/١/٢٠٠٧م .
- الحريقي ، فهد بن عبد الله وآخرون ، تقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة ، التقرير النهائي بتاريخ ١/٩/١٤٢٥هـ ، مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ، بحث غير منشور ، رقم أ ت . ٢٠ . ١٩ .
- الحسين ، إبراهيم بن عبد العزيز ، ورقة عمل بعنوان : نماذج عالمية للإسكان التنموي ، مؤتمر يوروموني عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية ، الرياض ، ٢٦/١٢/١٤٢٧هـ (٢٠٠٧م/١/١٦) .
- الزرقاء ، مصطفى بن أحمد ، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، ١٤١٢هـ (١٩٩٢م) .
- السالوس ، علي أحمد ، البيع بالتقيسط : نظرات في التطبيق العملي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) .
- السعدان ، صالح ، دراسة استكمالية عن الإسكان في المملكة العربية السعودية ، إدارة الدراسات والمعلومات ، مجلس الشورى ، ١٤٢٦هـ .
- صندوق التنمية العقارية ، تقرير العام المالي ١٤٢٥ / ١٤٢٦هـ .
- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي ، تنسيق وتعليق : عبدالستار أبو غدة ، مطابع الدوحة الحديثة ، قطر ، ط ٤ ، ١٤٢٣هـ (٢٠٠٣م) .
- الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، تحقيق : على بن محمد بن معوض وعادل بن أحمد بن عبد الموجود ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط ١ ، ١٤١٨هـ (١٩٩٧م) .

- المقدسي ، عبد الله بن أحمد " ابن قدامة " . المغني ، تحقيق د. عبد الله التركي وعبد الفتاح الحلو ، دار عالم الكتب ، الرياض ، ط ٣ ، ١٤١٧هـ (١٩٩٢م) .
- مركز البحوث والدراسات بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض ، أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على ارتفاع إيجار المساكن : الأسباب والحلول . ١٤٣٠هـ (٢٠٠٩م) .
- النووي ، يحيى بن شرف ، روضة الطالبين ، دار ابن حزم ، بيروت ، ط ١ ، ١٤٢٣هـ (٢٠٠٢م) .
- هيئة الخبراء بمجلس الوزراء . مجموعة الأنظمة السعودية ، نظام مراقبة البنوك ، المادة العاشرة ، الرياض ، ١٤٢٣هـ .
- وزارة الاقتصاد والتخطيط ، خطة التنمية الثامنة ، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ .
- وزارة الاقتصاد والتخطيط (مصلحة الإحصاءات العامة) ، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤م) .

* * *