

تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة

د. ناصح المرزوقي البقمي
أستاذ الاقتصاد والسياسة الشرعية المساعد
بمعهد الدراسات الدبلوماسية

ورقة مقدمة للقاء السنوي السادس عشر لجمعية الاقتصاد السعودية
(الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية)
خلال الفترة ١٦ - ١٨ جمادى الأولى ١٤٢٨هـ الموافق ٢ - ٤ يونيو ٢٠٠٧م
بمركز الملك فهد الثقافى بالرياض

المحتويات

المقدمة

المبحث الأول: أبعاد مشكلة الإسكان في المملكة

أولا - حجم المشكلة

ثانيا - أسباب المشكلة

ثالثا - حلول المشكلة المطروحة

المبحث الثاني: الجهود التي بذلت لمعالجة المشكلة

أولا - أهم جهود الدولة

ثانيا - أهم جهود القطاع الخاص

ثالثا - أهم جهود القطاع الخيري

المبحث الثالث: اقتراح الباحث

أولا - مشروعية طرق تمويل المساكن الخاصة

ثانيا - طريقة البحث وتحليل النتائج

ثالثا - كيفية تنفيذ الاقتراح

الخاتمة:

أولا - النتائج

ثانيا - التوصيات

قائمة المراجع

تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة

المقدمة:

يمثل تمويل المساكن في المملكة مشكلة كبيرة في الوقت الحاضر، وبخاصة في المدن الكبيرة. فأسعار الأراضي مرتفعة وتكلفة البناء مرتفعة كذلك، وقرض صندوق التنمية العقارية لا يوفر ثلث تلك التكلفة، ولا يحصل عليه المواطن إلا بعد مدة طويلة. كما أن تمويل تلك العملية من قبل البنوك التجارية يكون بكلفة عالية أيضا.

ومن هنا تظهر أهمية هذا الموضوع الذي يتعلق بأهم جوانب مشكلة الإسكان في المملكة وهو جانب التمويل. ومشكلة البحث هي هل يمكن التعاون بين صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة؟ وقد صيغت هذه المشكلة في مجموعة من الأسئلة لاختبار فرضيات البحث في استبانة صممت لهذا الغرض لمعرفة آراء عينة من المواطنين السعوديين في مدينة الرياض بخصوص مدى نجاح تلك الفكرة.

أما أسباب اختيار هذا الموضوع فهي :

١ - كون مشكلة الإسكان في المملكة لا زالت تتزايد يوما بعد آخر.

٢ - عجز صندوق التنمية العقارية عن حل المشكلة.

٣ - قلة الدراسات العلمية في مشكلة الإسكان في المملكة.

وأما أهدافه فهي:

١- تذليل عوائق تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة.

٢ - بيان الحلول الشرعية للمشكلة.

ويعتمد الباحث على المنهج الوصفي لبيان مشكلة الإسكان وبخاصة مشكلة التمويل، والمنهج التحليلي لتحليل نتائج الاستبيان الذي أجراه الباحث على عينة من المواطنين السعوديين. وقد قسمت البحث بعد هذه المقدمة إلى ثلاثة مباحث وخاتمة. المبحث الأول: أبعاد مشكلة الإسكان في

المملكة، والمبحث الثاني: الجهود التي بذلت لمعالجة المشكلة، والمبحث الثالث: اقتراح الباحث، ثم الخاتمة في النتائج والتوصيات. وأسأل الله أن ينفع مجتمعنا بهذا البحث، وأن يجعله خالصاً لوجهه العظيم صواباً على سنة نبيه الكريم^(١).

المبحث الأول

أبعاد مشكلة الإسكان في المملكة

تبرز 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 شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. وفيما يلي استعراض لحجم المشكلة، وأسبابها، والحلول المطروحة لها.

أولاً: حجم المشكلة:

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 تلبية 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

^(١) استعملت في الحواشي بعض الرموز للاختصار على النحو التالي: ع: العدد، م: المجلد، ج: الجزء، ص: الصفحة، ب: ط: بلا طبعة، ب: ت: بلا تاريخ.

للفئات محدودة الدخل^(٢).

وقد رت دراسة أعلها فريق من جامعة الملك فيصل بدعم من مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية الطلب على المساكن في كل فترة خمسية إلى عام ١٤٤٥هـ (٢٠٢٥) كما يلي^(٣):

- (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^(٤):

- ٥٢,٨ ٪ من المساكن مولت تمويلًا ذاتيًا من مدخرات الأسر.

- ٤ ٪ مولت بدعم من صندوق التنمية العقاري.

- ٦ ٪ مولت من القطاع الخاص.

- ٥, ٪ من المساكن القائمة كانت بمساعدات من الأقارب وغيرهم.

وتوقعت دراسة أخرى^(٥) أن ينمو قطاع الإسكان بنسبة (٥ ٪) وأن يصل حجم الطلب على المساكن في المملكة بنهاية عام ٢٠٢٥م ما يقارب (٤) مليون وحدة سكنية، مما يتطلب مبلغًا إجماليًا مقداره (٢٤٠٠) مليار ريال ومبلغًا سنويًا في حدود (١١٧) مليار ريال، بينما يتطلب تمويل البنى التحتية (٩٣٧)

^(٢) وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٣.

^(٣) 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، ص ٣٣٣. وقد عرض ملخص لها بجريدة الرياض في عددها (١٤٠٥٤) بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٦م بقلم الكاتب محمد بن عبد الرزاق السعيد.

^(٤) الحريقي وآخرون، مرجع سابق، ص ١٥٤.

^(٥) 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.

مليار ريال ؛ لذا فإنه يجب تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها في كل عام، مع العلم أن هذا العدد يتزايد بشكل تدريجي.

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٪.

ومن الملحوظ 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 التي تنتظر الاستجابة بنحو (٤٠٠) ألف طلب بنهاية خطة التنمية السابعة (١٤٢١ - ١٤٢٥ هـ ٢٠٠٠ - ٢٠٠٤م)، مما يطيل مدة الانتظار للحصول على قروض جديدة. ويرجع ذلك إلى العقوبات 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 المعوقات، وتقليص فترة الانتظار للحصول على قروض الصندوق كما سيأتي بيانه (٦).

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 سنوياً ؛ مما زاد مدة الانتظار بين تقديم الطلب والحصول على القرض (٧).

^(٦) وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ، ص ٣٨٤.

^(٧) خطاب وزير المالية في مؤتمر يوروموني عن التمويل الإسكاني في المملكة: انظر: الاقتصادية، ع ٤٨٤٦ بتاريخ ١٢/٢٨ / ١٤٢٧ هـ الموافق ١٧ / ٢٠٠٧ م، ص ١٤.

ثانياً: أسباب المشكلة:

أرجعت خطة التنمية الثامنة النقص في توفير الإسكان في المملكة إلى ما يلي^(٨):

- (١) ارتفاع أسعار الأراضي.
- (٢) قلة الأراضي السكنية المتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن.
- (٣) انخفاض القدرات المالية للأفراد لشراء المعروض من المساكن.
- (٤) انخفاض عدد المساكن التي توفرها بعض الجهات الحكومية.
- (٥) قلة فرص التمويل العقاري، وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقارية للطلب المتزايد عليها خلال السنوات الأخيرة.
- (٦) قلة الأراضي المطورة في المدن الكبيرة وارتفاع تكاليفها.
- (٧) عدم توافر قطع الأراضي الصغيرة.
- (٨) تحديد النطاق العمراني للمدن مع استمرار نمو سكانها.

ويرى آل الشيخ والسعدان من الأسباب ما يلي^(٩):

- (١) تزايد أعداد السكان.
- (٢) الهجرة المتزايدة إلى المدن الرئيسية.
- (٣) تقلص الموارد الحكومية.
- (٤) ارتفاع تكاليف بناء المساكن.
- (٥) عدم منح الأرض إلا بعد سنوات طويلة مع عدم توافر البنى التحتية في أغلب المنح.
- (٦) طول الانتظار من أجل الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية.
- (٧) طول الانتظار من أجل الحصول على الخدمات.
- (٨) سوء ثقافة البناء من ناحية: السعة، والمرافق، وأسلوب العمارة.

وتوصلت دراسة فريق جامعة الملك فيصل إلى أن أهم عوائق الحصول على السكن في المملكة في الوقت الحاضر يرجع إلى عدة أسباب منها ما يلي^(١٠):

^(٨) خطة التنمية الثامنة، مرجع سابق، ص ٣٨٣.

^(٩) آل الشيخ والسعدان، مرجع سابق، ص ٤.

- (١) صعوبة الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية.
 - (٢) ارتفاع أسعار الأراضي.
 - (٣) انخفاض متوسط دخل الفرد.
 - (٤) ارتفاع نسبة البطالة.
 - (٥) ارتفاع تكاليف البناء.
 - (٦) عدم توافر وسائل تمويل لبناء المساكن متوافقة مع الشريعة الإسلامية.
 - (٧) كبر مساحة قطع الأراضي السكنية.
 - (٨) ضآلة القرض المقدم من صندوق التنمية العقاري.
 - (٩) الضغوط الاجتماعية نحو تكبير المسكن.
 - (١٠) كبر حجم الأسرة السعودية.
 - (١١) ندرة شركات المقاولات المتخصصة في بناء المجمعات السكنية.
 - (١٢) صعوبة الحصول على قروض تمويل المسكن من البنوك التجارية. ١٣- ارتفاع نسب الفوائد البنكية على قروض تمويل المساكن.
- وأوضحت الدراسة أن العائقين الأول والثاني يمثلان أكبر العوائق للسكن في المملكة بنسبة بلغت (٩٠,٩٪) لكل منهما.
- وبالنظر إلى الأسباب السابقة نرى أن ما يتعلق بمشكلة تمويل بناء المساكن هي كما يلي:
- (١) ارتفاع أسعار الأراضي وبخاصة المطورة منها مما يزيد من تكلفة بناء المساكن.
 - (٢) تأخر الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية.
 - (٣) صعوبة الحصول على قرض من البنوك التجارية مع ارتفاع تكاليف القرض.
- وهذا مما يؤكد أهمية هذا البحث من أجل معالجة تلك الأسباب والخروج بحلول جديدة.
- ثالثاً: حلول المشكلة المطروحة:**
- بيّنت خطة التنمية الثامنة أن معالجة مشكلة الإسكان في المملكة تتطلب عدة أمور منها ما

(¹⁰) الحريقي وآخرون، مرجع سابق، ص ٢٢٩.

يلي^(١١):

- (١) توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والمرافق وبأسعار مناسبة خاصة في مناطق التجمعات العمرانية.
- (٢) توفير أراض سكنية داخل النطاق العمراني للمدن الكبيرة، مع تطوير المناطق المجاورة لها.
- (٣) العمل على مراجعة استعمالات الأراضي ووظائفها بصورة دورية من أجل توفير مساحات أكبر للأغراض السكنية.
- (٤) تشجيع التوجه نحو التوسع العمراني الرأسي.
- (٥) ترشيد المساحات المخصصة للأغراض التجارية.
- (٦) أهمية إعطاء أولوية الحصول على القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية للمواطنين من ذوي الإمكانيات المحدودة.
- (٧) الاستفادة 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 أجرة المساكن.
- (٨) تشجيع المؤسسات والجمعيات الخيرية على بناء مساكن لهذه الفئات.
- (٩) دراسة أهمية توفير التمويل المناسب من القطاع المصرفي مع ما ينطوي عليه ذلك من تذليل عقبة الرهن العقاري.

واقترحت دراسة فريق جامعة الملك فيصل عدة اقتراحات منها ما يلي^(١٢):

- (١) تشجيع الأسر الممتدة في سياسات الإسكان مستقبلاً لمساهمتها في تقليل الطلب على المساكن الجديدة إضافة إلى مزاياها الاجتماعية الأخرى.
- (٢) تشجيع بناء البيوت المتلاصقة حيث إنها توفر الخصوصية والاستقلالية ولها مزايا اقتصادية من ناحية الإنشاء والصيانة.

¹¹ خطة التنمية الثامنة، مرجع سابق، ص ٣٨٣.

¹² الحريقي وآخرون، مرجع سابق، ص ١٥٧، ١٥٨.

- (٣) خفض قيمة الأراضي السكنية بتطوير سياسات وضوابط فاعلة للمنح الحكومية.
 - (٤) إعادة النظر في أنظمة البلدية المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع لتقليل تكلفة المسكن.
 - (٥) تطوير مواصفات محلية للبناء ومراقبة الجودة والنوعية وبخاصة الخرسانة المسلحة حفاظاً على السلامة ومن أجل إطالة عمر المبنى.
 - (٦) تحسين مستوى الخدمات وتهيئة فرص عمل جديدة في القرى لتجنب تكديس السكان في المدن.
 - (٧) تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في بناء المساكن من خلال تكوين شركات تنمية عقارية مساهمة متخصصة في الاستثمار وبناء المساكن وبيعها بالتقسيط على السكان.
- ويرى آل الشيخ والسعدان أنه يمكن إجمال السياسات التي يمكن أن تؤدي إلى القضاء على أزمة الإسكان فيما يلي^(١٣):
- (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 إقامة مساكن وبيعها على المستفيدين بأقساط طويلة الأجل تصل إلى خمسة عشر أو عشرين سنة وبأرباح مقبولة للبائع والمشتري وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
 - (٣) تمكين البنوك من تملك العقار وذلك للمساهمة في تمويل إقامة المشاريع السكنية وبيعها بأقساط مريحة، متفقة مع أحكام الشريعة.
 - (٤) تحسين عمل صندوق التنمية العقاري بالسعي في تحصيل القروض، وقصر تقديم القروض على متوسطي ومحدودي الدخل مع أخذ الضمانات الكافية.
 - (٥) توسع الدولة في إقامة المجمعات السكنية على غرار المجمعات القائمة؛ وذلك لانخفاض قيمة الوحدات السكنية في تلك المجمعات.

^(١٣) آل الشيخ والسعدان، مرجع سابق، ص ١٨ وما بعدها.

- (٦) مساهمة الشركات في تقديم قروض سكنية بلا فوائد لمنسوبيها 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) الماضي قدماً في معالجة مشكلة الفقر؛ لن عدم توافر المسكن المناسب هو الأساس في عيش فئة من المجتمع تحت خط الفقر.
- (٩) وضع الإطار اللازم للتنسيق بين مختلف الجهات المعنية بالإسكان لتحقيق التكامل في السياسات التنفيذية عن طريق إنشاء مجلس أعلى للإسكان.
- (١٠) يجب ألا يعطى المواطن الذي يمنح أرضاً سكنية وثيقة تملك (صك) إلا بعد إقامة 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. ١١- 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، وتشجيع الجمعيات والمؤسسات الخيرية على توسيع أعمالها الخيرية في تلك المناطق.
- (١١) إنشاء قواعد معلوماتية إسكانية متخصصة 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^(١٤).
- استحداث برنامج توفير شهري يستقطع من دخل المواطن للاشتراك في برنامج تمليك برعاية الصندوق^(١٥).

المبحث الثاني

الجهود المبذولة لمعالجة المشكلة

بذلت جهود طيبة لمعالجة مشكلة الإسكان في المملكة ، وإن كانت غير كافية وتتطلب مضاعفة تلك الجهود لوضع حد لتلك المشكلة المتزايدة. وسنتكلم فيما يلي عن جهود الدولة ، ثم جهود القطاع الخاص ، ثم جهود القطاع الخيري.

أولاً: أهم جهود الدولة:

مؤل صندوق التنمية العقارية (٢٥٪) أي ما يقارب (٦١٠) آلاف مسكن من إجمالي عدد المساكن في المملكة البالغة نحو (٣,٩٩) مليون مسكن^(١٦) ، بالإضافة إلى (٢٤,٥) ألف وحدة سكنية وفرتها الدولة في إطار برنامج الإسكان العام العاجل ، ومنحت الدولة (١,٥) مليون قطعة أرض سكنية للمواطنين. كما وفرت بعض الجهات الحكومية الأخرى (٢٥٠) ألف وحدة سكنية لإسكان موظفيها. أما عدد المساكن التي أنجزت ونفذت خلال خطة التنمية السابعة ١٤٢١ - ١٤٢٥ هـ

^{١٤} السعدان، صالح، دراسة استكمالية عن الإسكان في المملكة العربية السعودية، إدارة الدراسات والمعلومات، مجلس الشورى، ١٤٢٦ هـ، ص ٥.

^{١٥} الحسين، إبراهيم بن عبد العزيز، ورقة عمل بعنوان: نماذج عالمية للإسكان التنموي، مؤتمر يوروموني عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية، الرياض، ٢٦/١٢/١٤٢٧ هـ (١٦/١/٢٠٠٧ م)، ص ٥.

^{١٦} وزارة الاقتصاد والتخطيط (مصلحة الإحصاءات العامة)، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن ١٤٢٥ هـ (٢٠٠٤ م)، ص ٥.

(٢٠٠٠ - ٢٠٠٤) فقد بلغ نحو (٣٠٠) ألف وحدة سكنية، مؤل صندوق التنمية العقارية منها (٦٠) ألف وحدة سكنية^(١٧).

ومن الجهود التي بذلتها الدولة للتغلب على مشكلة الإسكان ما يلي^(١٨):

(١) التوجيهات السامية الصادرة في عام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) بشأن زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية بـ (٩) مليارات ريال من فائض الموازنة، ومبلغ مماثل في عام ٢٠٠٦م^(١٩) وذلك لمواجهة الزيادة المطردة في الطلب على قروض الصندوق وتقليص مدة الانتظار، مما مكن الصندوق من تقديم (٥٣) ألف قرض في عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦.

(٢) الأمر السامي الكريم رقم (٧/ب/٤٨٩٤١) وتاريخ ١٤٢٥/٩/٢٦هـ (٢٠٠٤/١١/٩) القاضي بالموافقة على عدد من الإجراءات الإضافية لأساليب التحصيل الاعتيادية للصندوق من أجل تحسينها وزيادة كفاءتها.

(٣) محاولة إزالة العقبات التي تحد من قيام المصارف التجارية والشركات الخاصة بتوفير التمويل طويل الأجل للإسكان بشروط تعاقدية ميسرة، واعتماد آليات وضوابط يمكن في إطارها ضمان حقوق الأطراف المتعاقدة. من ذلك ما تقوم به الدولة حالياً من العمل على إصدار الأنظمة المساندة للتمويل الإسكاني مثل^(٢٠):

- نظام التمويل العقاري لتنظيم العلاقة بين المؤسسات والشركات العقارية وبين المستفيدين من برامج بناء المساكن وتمليكها بالتقسيط، وضمان حقوق الطرفين، وإيجاد نصوص نظامية تسهل الاقتراض لتملك المساكن، بحيث تحصل البنوك تلك القروض العقارية بين الشركات العقارية من جهة والمستفيدين من جهة أخرى، وبخاصة أن تلك الشركات تعاني زيادة القروض المتعثرة مما يجعلها تبالغ في زيادة

^(١٧) وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٢، ٣٨٤.

^(١٨) المرجع السابق، ص ٢٨٤.

^(١٩) خطاب وزير المالية في مؤتمر يوروموني عن التمويل الإسكاني في المملكة: انظر: الاقتصادية، ع ٤٨٤٦ بتاريخ ١٢/٢٨/١٤٢٧هـ الموافق ١٧ / ١ / ٢٠٠٧م، ص ١٤.

^(٢٠) آل الشيخ والسعدان، مرجع سابق، ص ٢١.

نسبة الأرباح، ويجب أن يراعى في هذا النظام أن يكون وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

- نظام الرهن العقاري لضمان حقوق شركات ومؤسسات التمويل العقاري، وجعل الاستثمار في هذا المجال أكثر أماناً ومنافسة، بحيث يكفل هذا النظام للشركة الممولة للمسكن رهن ذلك المسكن لصالحها حتى يدفع جميع الأقساط المستحقة على المسكن، وبعد ذلك يفك الرهن.
- ج - نظام جباية الزكاة على الأراضي المعدة للتجارة: وهو ما زال قيد الدراسة في مجلس الشورى، وسيساعد تطبيق هذا النظام على انخفاض أسعار الأراضي خاصة في المخططات الجديدة، وذلك بالتقليل من تأثير المضاربات على ارتفاع أسعار تلك الأراضي.

- (٤) التوسع في برامج الإسكان التعاوني، والادخار الإسكاني.
- (٥) معالجة إشكاليات الأراضي البيضاء داخل المدن، وبخاصة ذات المساحات الكبيرة.
- (٦) الاستفادة من التجارب العالمية في هذه المجالات.
- (٧) صدور نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ الذي أعطى للمستثمر الأجنبي حق شراء مبان أو أراض لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو بالتأجير، بشرط أن لا يقل تكلفة المشروع عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ، على أنه يجب على المستثمر الأجنبي استثمار العقار بيعاً أو تأجيراً خلال خمس سنوات من تملكه^(٢١).
- (٨) صدور المرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ، المتضمن إقرار نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وتنظيم تملك الدور والطوابق والشقق السكنية وفرزها وما يتعلق بذلك من تنظيم أعمال الترميم والصيانة في الأجزاء المشتركة في البناء الواحد^(٢٢) مما سيساهم كثيراً في حل مشكلة الإسكان، وذلك لأن قيمتها ستخفض خاصة كلما تعددت

⁽²¹⁾ شعبة الخبراء، مجموعة الأنظمة السعودية، الرياض، ١٤٢٣هـ، م ٣، ص ٢٩٢.

⁽²²⁾ المرجع السابق، ص ٣٠٤.

الطوابق، لأن تعدد الطوابق يقضي على مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء. (٩) صدور نظام البيع بالتقسيط. وهو لا يقتصر على المساكن وإنما يشمل جميع أنواع البيوع، ولكن لعله أن يكون حلاً مؤقتاً يضمن حقوق كل من الطرفين إلى أن يتم إصدار نظام للتمويل العقاري.

(١٠) مبادرة المؤسسة العامة للتقاعد بتقديم برنامج تمويل طويل الأجل لشراء مساكن لموظفي الدولة المشتركين في نظام التقاعد المدني والعسكري بشروط مناسبة للطرفين (المؤسسة والمقترض) يتوقع انطلاقه في منتصف عام ٢٠٠٧ م. كما يدرس بنك التسليف والادخار إمكانية دخول البنك في تمويل شريحة محددة من مساكن العائلات التي لا يمكنها الحصول على قرض صندوق التنمية العقارية وستكون هذه الوسيلة من أبرز وسائل الادخار التي يسعى البنك إلى تشجيعها (٣٣).

(١١) وضع استراتيجية للإسكان تحدد المعالم والسمات الرئيسة للرؤية المستقبلية لقطاع الإسكان، تتضمن تحديداً دقيقاً لحاجة جميع فئات المجتمع للإسكان، وآليات الدعم والمساندة المطلوبة للفئات المحتاجة كما ستشمل السياسات والآليات اللازمة لتعزيز وظيفة القطاع الخاص في مجال الإسكان، وتنويع قنوات التمويل وزيادة فاعليتها، علاوة على تطوير مهام الإدارات المحلية والإقليمية في جميع أوجه النشاط الإسكاني ومراحلته. وتهدف الاستراتيجية إلى زيادة معدل ملكية الأسر السعودية للمساكن من نحو (٥٥٪) في عام ١٤٢٤/١٤٢٥ هـ (٢٠٠٤) إلى نحو (٨٠٪) بحلول عام ١٤٤٠/١٤٤١ هـ (٢٠٢٠). وكذلك خفض الضغط على الأراضي السكنية في المدن الكبيرة نتيجة تطبيق السياسات والمنهجيات المناسبة للتخطيط العمراني (٣٤).

(١٢) تتمثل الأهداف الرئيسة لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة فيما يلي (٣٥):

- توفير مسكن لكل أسرة لا يتوافر لها المسكن.

²³ خطاب وزير المالية في مؤتمر يوروموني. جريدة الحياة، ٢٨/١٢/١٤٢٧ هـ (١٧/١/٢٠٠٧ م)، ع ١٥٩٩٣، ص ٢٠.

²⁴ خطة التنمية الثامنة، مرجع سابق، ص ٣٨٩.

²⁵ المرجع السابق، ص ٣٩٠-٣٩١.

• - زيادة ملكية المواطنين للمساكن.

ويعتمد تحقيق الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان في خطة التنمية الثامنة على السياسات التالية:

- توفير الإسكان للفئات المحتاجة من ذوي الدخل المنخفض والمحدود.
- تنويع أساليب التمويل والدعم والمساندة الحكومية وغير الحكومية وتفعيل إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.
- تخفيض تكاليف إنشاء المساكن وصيانتها.
- تغطية برامج الإسكان لجميع مناطق المملكة مع التركيز على المدن الصغيرة والمتوسطة، خاصة المجاورة للمدن الكبيرة.
- تحسين إدارة الأراضي السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها مع إحكام ضوابط توزيع منح الأراضي.
- تعزيز دور القطاع الخاص من خلال إسهام البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقاري والسعي لاستصدار الأنظمة والتشريعات المنظمة لذلك.
- مراجعة أنظمة البناء والمواصفات بحيث تساعد على تخفيض التكلفة وزيادة المعروض من الأراضي والمساكن.
- التوسع في مشاريع الإسكان الخيرية وتقديم الدعم والمساندة لها.

ويتوقع تحقيق الأهداف المحددة التالية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة:

- إنشاء نحو مليون وحدة سكنية لمواكبة حجم الطلب المتوقع على الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة.
- تقديم نحو (٧٥) ألف قرض بتكلفة (٢٢٥٠٠) مليون ريال من قبل صندوق التنمية العقارية لبناء نحو (٩٠) ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة.
- بناء نحو (٣٥) ألف وحدة سكنية من المساكن الشعبية في مختلف مناطق المملكة من خلال وزارة الشؤون الاجتماعية والمؤسسات والجمعيات الخيرية.
- اضطلاع القطاع الخاص ببناء نحو (٨٧٥) ألف وحدة سكنية من إجمالي الطلب على المساكن في مختلف مناطق المملكة منها نحو (٢٢٥) ألف وحدة بدعم ومساندة من

الحكومة.

- توفير نحو (٢٨٠) مليون متر مربع من الأراضي السكنية لمواجهة الطلب على الإسكان خلال سنوات الخطة.
- الانتهاء من إعداد استراتيجية الإسكان في المملكة.
- استكمال إعداد كود البناء السعودي وإصداره والبدء في تطبيقه.
- إعداد الدراسات والأبحاث والمسوحات الإسكانية.
- إيجاد قاعدة معلومات إسكانية متكاملة لجميع شرائح المجتمع.

ويخضع قطاع الإسكان في الوقت الراهن إلى دراسات شاملة من قبل الدولة منها ما يلي:

- دراسة وضع صندوق التنمية العقارية وطريقة تقديمه للقروض وكيفية إمكانية تعاونه مع القطاع الخاص، وهي من إعداد الهيئة الوزارية العليا للتطوير الإداري وقد رفعت توصياتها للمقام السامي ولم يصدر بشأنها شيء حتى تأريخه.
- نشاط وزارة الشؤون الاجتماعية ممثل بوكالة الضمان الاجتماعي والإسكان الشعبي في إنشاء مساكن شعبية في المدن والمحافظات حيث يمر إنشاء الإسكان الشعبي بالمراحل التالية:

- تختار المناطق المحتاجة حسب ما يرد من إمارات المناطق وتوضع خطة حسب احتياج كل منطقة، ومن ثم يختار المواقع من قبل لجنة مكلفة من إمارة المنطقة ووكالة الضمان والإسكان الشعبي ويراعى أن تكون الأراضي حكومية و الخدمات متوافرة بها وبخاصة الكهرباء والطرق، وأن تكون المخططات معتمدة لدى البلديات مع تعديل المخطط الداخلي حسب الحاجة وتوزيع الخدمات حسب ما يتناسب مع وضع المنطقة.

- يرسى المشروع على المقاولين بطرحها في منافسة عامة ويراعى في ذلك طبيعة كل منطقة وطبيعة المستفيدين من الإسكان الشعبي. وتكون الوحدات إما على شكل

فلل أو شقق، مع التركيز بالنسبة إلى السكان على تنمية نشاط معين أو حرفة مثل الصيادين أو المزارعين.

• لدى الوزارة خطط لإنشاء الإسكان الشعبي حسب ما يعتمد لها من موازنة في كل سنة بالتعاون مع الجهات الخيرية ذات العلاقة مثل مشروع الملك عبد الله للإسكان الخيري ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري لإقامة مشاريع مشابهة لسد حاجة المنطقة وتشجيع العمل الخيري فيما يخص التأثير بالأشياء الأساسية فقط. وأهم العوائق التي تواجه وكالة الضمان والإسكان الشعبي في التأخر في البدء في إنشاء المساكن هي:

- (١) وجود تداخل بين الأراضي المملوكة للدولة مع أراضى مملوكة للمواطنين .
 - (٢) تنازع بعض القبائل في المنطقة بحيث تسعى كل قبيلة إلى اختيار موقع قريب من تواجدهم.
 - (٣) عدم توفر الشركات المناسبة حيث تطرح المناقصة ولا يتقدم أحد أو تقدم عروض مرتفعة وذلك يرجع لطبيعة المنطقة وتكلفة نقل المعدات ومواد البناء.
 - (٤) صعوبة توافر بعض الخدمات لتكلفتها الباهظة.
 - (٥) عدم تقبل بعض المستفيدين للإسكان للشعبي لبعده عن أقاربهم.
- دراسة مشروع الهيئة العليا للإسكان والتنمية العقارية^(٢٦) وهو قيد النقاش لدى مجلس الشورى، وقد نص في مادته الأولى على إنشاء هذه الهيئة التي تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري لتحقيق أغراضها ويكون مقرها الرئيسي في الرياض ولها الحق في إنشاء فروع في مدن أخرى عند الحاجة.

ونصت المادة الثالثة من المشروع على أن الغرض الأساسي لها هو الاهتمام بشؤون قطاع الإسكان والعقار في المملكة وتنميته وتطويره، والعمل على تعزيز دور القطاع الخاص وتذليل عوائق نموه، بحيث تكون الاختصاصات الرئيسة للهيئة على النحو التالي:

- (١) الإشراف المباشر على قطاع الإسكان والتنسيق بين الأجهزة العاملة في هذا المجال سواء في القطاع العام أو القطاع الخاص.

(26) جريدة الوطن السعودية، الأربعاء ٢٨/١٢/١٤٢٧هـ الموافق ١٧/١/٢٠٠٧، ع ٢٣٠١.

- (٢) الإشراف على تطبيق وتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للإسكان وتحديثها دورياً.
 - (٣) إنشاء مركز معلومات متكامل يحتوي على قواعد للمعلومات الإسكانية والعقارية على المستوى الوطني مع تحديثها دورياً.
 - (٤) التنسيق مع الجهات المختصة في تقديم الحوافز والتسهيلات للمستثمرين في قطاع الإسكان والعقار وتذليل ما يعترضهم من صعوبات.
 - (٥) المشاركة في وضع الأنظمة واللوائح المناطة بقضايا الإسكان والعقار.
 - (٦) تطوير وتحديث السياسات الإسكانية والعقارية واقتراح التنظيمات اللازمة لذلك.
 - (٧) تعزيز التعاون والتنسيق بين المملكة والدول الأخرى بما يحقق أهداف قطاع الإسكان وتنمية العقار في المملكة.
 - (٨) تنظيم المؤتمرات والندوات والمعارض الداخلية والخارجية.
 - (٩) إصدار تراخيص المساهمات العقارية وتوحيد الإجراءات وتقليص مدتها في مجال النشاط العقاري.
 - (١٠) تنظيم السوق العقاري وتطوير أدائه ونقله من العمل التقليدي إلى نشاط مطور ومنظم.
 - (١١) وضع استراتيجية وطنية لتطوير العقار.
 - (١٢) وضع معايير خاصة تحكم سوق العقار لإعطاء المستثمر والمواطن المصدقية والموثوقية.
 - (١٣) محاربة الاستغلال والتغريب وابتزاز المواطنين.
 - (١٤) تصنيف المكاتب والشركات العقارية ووضع أسس لذلك.
 - (١٥) أي مهام تسند إلى الهيئة نظاماً.
- أما المادة الرابعة من المشروع فقد نصت على أنه يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة صاحب السمو الملكي ولي العهد وعضوية كل من:
- (١) سمو وزير الداخلية.
 - (٢) سمو وزير الشؤون البلدية والقروية.
 - (٣) وزير المالية.
 - (٤) وزير الاقتصاد والتخطيط.

- (٥) وزير الشؤون الاجتماعية.
- (٦) وزير التجارة والصناعة.
- (٧) محافظ الهيئة العليا للإسكان.
- (٨) محافظ هيئة سوق المال.
- (٩) مدير عام صندوق التنمية العقارية.
- (١٠) ثلاثة أشخاص من القطاع الخاص يعينون بقرار من مجلس الوزراء لمدة ثلاث سنوات بناء على ترشيح مجلس الإدارة.
- (١١) ممثلان للمؤسسات والجمعيات الخيرية التي تقوم بإنشاء المساكن الخيرية، وتكون مدة العضوية في المجلس ثلاث سنوات تجدد مرة واحدة.

ولا شك أن وجود هذه الهيئة مهم للغاية من أجل جمع موضوع الإسكان المتشعب تحت مظلة واحدة ؛ لمواجهة أسباب مشكلة الإسكان ولتذليل الصعاب التي تعترض سبل حلها ، وبخاصة أن هذه الهيئة تجمع الجهات الخدمية التي لها تعلق بموضوع الإسكان ، وترأسها الشخصية الثانية في الدولة ، مما يعزز فرص نجاحها إن شاء الله. وهذه الهيئة أحسن بكثير من وجود وزارة للإسكان التي لن يكون لوزيرها - بطبيعة الحال - سلطة على الوزارات الأخرى ، بعكس رئيس الهيئة الذي يجتمع بالوزراء المعنيين بالموضوع ويستطيع تعميمهم بالبت في الموضوع ومعالجته بأسرع وقت.

ثانياً: أهم جهود القطاع الخاص:

يمكن تحديد مهمة القطاع الخاص لحل مشكلة الإسكان فيما يلي (٢٧):

- ١ - التوسع في زيادة إنشاء شركات التمويل والتطوير العقاري، وذلك لزيادة حجم الطلب على خدمات تلك الشركات.
- ٢ - السعي في بناء الثقة بين القطاع الخاص والمستفيدين وذلك فيما يتعلق ببناء المساكن، وأن يكون ذلك بإشراف هندسي مستقل، وبمبادرة من القطاع الخاص مع ضرورة مراقبة الدولة في ذلك المجال.

⁽²⁷⁾ آل الشيخ والسعدان، مرجع سابق، ص ٢٤.

٣ - ينتظر من القطاع الخاص التوسع في إنشاء المخططات السكنية المتكاملة الخدمات، والتغيير في نمطية تخطيطها.

٤ - تلبية ما يحتاجه المجتمع من نمطية المساكن وذلك بالتركيز على المساكن الصغيرة سواء الفلل أو الشقق.

ومن الجهود التي بذلت في هذا الصدد ما يلي:

(١) تقدمت اللجنة العقارية بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض بدراسة لتأسيس شركة للتمويل العقاري، بما يحقق الأرباح المميزة للمساهمين وإيجاد الحلول التمويلية المناسبة للمستفيدين؛ وذلك نظراً للعجز القائم في سوق التمويل العقاري^(٢٨).

(٢) أوصت ندوة الرؤية المستقبلية للأحياء السكنية التي نظمتها الغرفة التجارية الصناعية بالرياض بما يلي^(٢٩):

- أهمية التنسيق بين الجهات الخدمية كشركة الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات والدفاع المدني والمرور ومشاركتهم في وضع الأسس التخطيطية للمخطط العمراني.

- ربط جميع الجهات الخدمية والأمانات والهيئات في بنك موحد للمعلومات يمكن على أساسه الحصول على معلومات دقيقة للتنبؤ باحتياجات الإسكان والأنشطة الأخرى.

- تشجيع وتحفيز المطورين لاتباع أسلوب التطوير المتكامل للأحياء لتحقيق المكاسب والأهداف.

- ضرورة الاستفادة من الأنظمة والمواصفات والخطوات التي تقوم بها الهيئة الملكية للجبيل وينبع ودمجها مع الأنظمة الحالية لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

- دراسة إمكانية تطبيق مجرى أو نفق لجميع الخدمات تحت الأرض.

- تفعيل كود البناء.

(٢٨) جريدة الجزيرة الإلكترونية، ع ١٠٩٨٢ وتاريخ ١٧/٨/١٤٢٣هـ (٢٣/١٠/٢٠٠٢م).

(٢٩) مجلة تجارة الرياض، ٢ ذو الحجة ١٤٢٧هـ، الغرفة التجارية بالرياض.

- السعي في وضع الأسس والاتفاقيات لمجالس الأحياء والإدارة المحلية لصيانة وتنمية الأحياء.
- تشجيع مبدأ التمويل العقاري ونظام الرهن وإمكانية مشاركة البنوك مع صندوق التنمية العقاري في تمويل بناء الوحدات السكنية على أن تكون الدفعات شهرية.
- تطبيق العقد الموحد للإيجار على أن يكون الإيجار شهريا.
- مساهمة القطاع الخاص في تطوير أراضي المنح مع تقديم بعض الإغراءات له مثل تمليك نسبة من مساحة المخطط مقابل أعمال التطوير وتوصيل الخدمات.
- (٣) أعلنت مجموعة أعيان العربية القابضة عن قيام المجموعة بالمباشرة في تأسيس شركة متخصصة في مجال التمويل السكني للأفراد مقرها جدة برأسمال مليار ريال بالتحالف مع عدد من المستثمرين السعوديين والخليجيين ومجموعة من المؤسسات المالية المحلية والدولية (٣٠).
- (٤) وقع البنك العربي الوطني ومملكة التقسيط ودار الأركان ومؤسسة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي مذكرة تفاهم لتأسيس أكبر شركة تمويل إسكاني متوافقة مع الشريعة الإسلامية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بعد موافقة الجهات الرقابية المختصة، وهي شركة مساهمة مغلقة برأس مال قدره ملياري ريال سعودي (٣١).
- (٥) تستعد مجموعة من رجال الأعمال من المستثمرين في القطاع العقاري في جدة لإطلاق شركة "مدائن السعودية" المتخصصة في التمويل والاستثمار العقاري برأسمال مقداره (٤٠٠) مليون ريال لتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية في المملكة (٣٢).
- (٦) أما جهود البنوك التجارية فهي تكاد تنحصر في التمويل عن طريق المراجعة بمعنى أن يأتي العميل إلى البنك ويطلب منه شراء بيت معين وبعد زيارة البنك للموقع وتأكد من جدوى العملية يشتري البيت نقدا ويبيعه بالتقسيط على العميل. وتختلف المزايا والشروط من بنك لآخر. وفيما

(٣٠) جريدة الرياض، ع ١٤٠٨٩، بتاريخ ١ / ١ / ١٤٢٨ هـ (٢٠ / ١ / ٢٠٠٧ م)، ص ٤٠.

(٣١) موقع دار الأركان على الإنترنت.

(٣٢) جريدة الاقتصادية، ع ٤٨٧١ بتاريخ ٢٣ / ١ / ١٤٢٨ هـ (١١ / ٢ / ٢٠٠٧ م)، ص ١٥.

يلي نلقي نظرة موجزة على بعض البنوك التجارية السعودية فيما يتعلق بعملية التمويل المشار إليها:

(أ) بنك الراجحي ويشترط في العقار المراد شراؤه شروطاً من أهمها ما يلي (٣٣):

- أن يكون العقار غير مرهون لصندوق التنمية العقارية أو جهة أخرى.
- ألا يزيد عمر المبنى المراد شراؤه عن ٢٠ سنة.
- أن يكون العقار مكتمل المواصفات.
- أن يكون العقار في إحدى المدن المعتمدة لدى البنك.
- أن يقع العقار داخل النطاق العمراني للمدينة.
- تحويل راتب العميل إلى حسابه الجاري في البنك عن طريق نظام سريع.

(ب) بنك البلاد (٣٤):

يقدم بنك البلاد تمويلاً يبدأ من مئتي ألف إلى حدود ٤ مليون ريال على أقساط في مدة لا تتجاوز ١٥ عاماً بنسبة مرابحة ٤,٩٪ ، وتتراوح نسبة الاستقطاع من ٣٠٪ بالنسبة لأصحاب الدخل التي في حدود ٦٠٠٠ إلى ٤٦٪ بالنسبة لأصحاب الدخل التي في حدود ١٥٠٠٠. ومن مزايا التمويل ما يلي:

- عدم إلزام العميل بإتمام الصفقة.
- عدم اشتراط كفيل أو دفعة أولى.
- الإعفاء من باقي المبلغ عند الوفاة.
- ويشترط شروطاً في العميل من أهمها ما يلي:
- ألا يقل عمر العميل عن ٢١ عاماً.
- أن يكون للعميل حساباً جارياً لدى البنك.
- أن يكون العميل على رأس العمل في إحدى المنشآت العامة أو الخاصة المعتمدة لدى البنك وألا تقل خدمته عن سنة.

³³ نشرات البنك ومعلومات شفوية من بعض الفروع.

³⁴ نشرات البنك ومعلومات شفوية من بعض الفروع.

- ألا يقل صافي دخل العميل عن ٦٠٠٠ ريال شهريا.
- تحويل راتب العميل إلى حسابه الجاري في البنك عن طريق نظام سريع.
- كما يشترط شروطا في العقار من أهمها ما يلي:
- ألا يزيد عمر المبنى المراد شراؤه عن ١٠ سنوات.
- أن يكون العقار مكتمل المواصفات ولا يوجد فيه عيوب.
- أن يكون العقار في إحدى المدن التي للبنك فرع فيها.
- أن يقع العقار داخل النطاق العمراني للمدينة وأن يكون المخطط معتمدا.
- خلو العقار من السكان وجاهزيته للسكن.
- ألا يكون العقار مرهونا لجهة أخرى.

(ج) بنك الرياض (٣٥):

يقدم بنك الرياض تمويلا إلى حدود ٢ مليون ريال على أقساط في مدة لا تتجاوز ٢٠ عاما بنسبة مرابحة ٦,٥ ٪ ، وتصل نسبة الاستقطاع إلى حدود ٤٥ ٪. ومن مزايا التمويل:

- عدم اشتراط كفيل أو دفعة أولى.
 - الإعفاء من باقي المبلغ عند الوفاة.
 - تأمين تعاوني على المنزل.
- ويشترط شروطا في العميل من أهمها ما يلي:
- ألا يقل عمر العميل عن ٢٥ عاما ولا يزيد عن ٦٠ عاما.
 - أن يكون العميل لا يزال على رأس العمل في إحدى المنشآت الحكومية.
 - ألا يقل صافي دخل العميل عن ٥٠٠٠ ريال شهريا.
 - كما يشترط شروطا في العقار من أهمها ما يلي:
 - ألا يزيد عمر المبنى المراد شراؤه عن ١٠ سنوات.
 - خلو العقار من السكان وجاهزيته للسكن.
 - ألا يكون العقار مرهونا لجهة أخرى.

³⁵ نشرات البنك ومعلومات شفوية من بعض الفروع.

(د) البنك السعودي الفرنسي (٣٦):

يقدم البنك السعودي الفرنسي تمويلا يبدأ من ١٥٠ ألف ريال إلى حدود ١,٥ مليون ريال على أقساط في مدة تصل إلى ١٢ عاما، وتتراوح نسبة الاستقطاع من ٣٠٪ بالنسبة لدخل الشخص الواحد إلى ٤٢٪ بالنسبة لشخصين متضامنين. ومن مزايا التمويل: الإعفاء من باقي المبلغ عند الوفاة.

ويشترط شروطا في العميل من أهمها ما يلي:

- ألا يقل عمر العميل عن ٢٢ عاما ولا يزيد عن ٦٠ عاما.
- أن يكون العميل على رأس العمل في إحدى المنشآت العامة أو الخاصة المعتمدة لدى البنك وألا تقل خدمته عن سنة.
- ألا يقل إجمالي دخل العميل عن ٥٠٠٠ ريال شهريا.
- تحويل راتب العميل إلى حسابه الجاري في البنك عن طريق نظام سريع.
- دفعة أولى بحد أدنى ١٠٪ من قيمة المنزل أو ١٥٪ من قيمة الأرض.
- ١٥٠٠ ريال رسوم إجراءات.

ملحوظات عامة على تمويل البنوك السابقة:

- (١) اقتصرها على التمويل بالمربحة فقط، بمعنى شراء بيوت جاهزة وعدم إقامة مجمعات سكنية جديدة وتمليك المواطنين فيها.
- (٢) اشتراط تحويل راتب العميل إلى حساب جاري في البنك.
- (٣) استعداد البنوك إلى التمويل في خانة الملايين.
- (٤) نسبة الربح تتراوح ما بين ٥٪ إلى ٧٪ وهي نسبة معقولة.
- (٥) نسبة الاستقطاع تبدأ من الحد الذي وضعته مؤسسة النقد وهو ٣٠٪ ويزاد بحيلة قانونية هي التضامن بين شخصين فأكثر لكي يصل إلى ٤٥٪.
- (٦) عدم اشتراط معظمها الكفيل أو الدفعة الأولى.

⁽³⁶⁾ نشرات البنك ومعلومات شفوية من بعض الفروع.

(٧) الإعفاء من باقي المبلغ عند الوفاة.

(٨) اشتراط ألا يقل دخل العميل عن ٥٠٠٠ ريال شهريا.

ولا شك أن هذه الشروط تعد مقبولة إلى حد ما ويمكن الاستفادة منها بتطبيقها في اقتراحنا في هذا البحث كما سيأتي بيانه. ونسبة الربح معقولة، بشرط ألا تضرب في المدة، وإلا فإنها ستكون في عشر سنوات ٥٠٪ وفي ١٥ سنة ٧٥٪ وفي عشرين سنة ١٠٠٪ وهو رقم كبير جدا. والمطلوب هو ألا تكون نسبة الربح ثابتة في كل الأعوام، بل يمكن أن تتزايد بمعدل متناقص فلا تؤخذ على كامل المبلغ وإنما على ما تبقى من الأقساط مع ضربها في المدة.

ثالثا: أهم جهود القطاع الخيري:

إضافة إلى جهود الدولة والقطاع الخاص في معالجة مشكلة الإسكان في المملكة، كان هناك جهود قيمة مشتركة بين القطاعين العام والخاص مما أسفر عن قيام مشروعات الإسكان الخيري كمشروع الإسكان التتموي الذي تتولاه مؤسسة الملك عبد الله لوالديه، ومشروع الإسكان الذي تتولاه مؤسسة الأمير سلطان الخيرية، ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري وغيرها من المشروعات. وإذا أخذنا المشروع الأخير بوصفه نموذجا لبقية المشروعات الخيرية نجد أنه أسس عام ١٤١٩هـ ليكون وقفا خيريا لإسكان الفقراء والمحتاجين ومساعدتهم على الانتقال من حالة الفقر إلى حياة أفضل عبر برامج تنموية ذات أولويات مدروسة وبإشراف مستمر من نخبة من المتخصصين لتحقيق أهداف المشروع التالية: (٣٧)

(١) إنشاء مجمعات سكنية مهيأة لاحتضان المحتاجين ومساعدتهم على تنمية قدراتهم الذاتية للخروج من دائرة الفقر.

(٢) تقديم برامج تنموية لساكني وحدات المشروع السكنية من أجل تأهيلهم ومساعدتهم على التحول إلى منتجين.

(٣) العمل على استقرار الأسر الفقيرة بتوفير المسكن المناسب لهم.

^(٣٧) مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري، الأمانة العامة المساعدة، إدارة الدراسات والتخطيط، مطابع الحميضي، الرياض، ١٤٢٧ هـ ط ٢، ص ٣٣، ٣٤.

- (٤) الحد من المظاهر والسلوكيات السلبية المنتشرة في أوساط الفقراء التي تشجع على الاستمرار في حالة الفقر.
- (٥) العمل على إيجاد وقف مؤسسي دائم لا يعتريه ما يعتري الأوقاف غير المؤسسية من قصور واندثار تجسيدا لمفهوم الصدقة الجارية.
- (٦) الإسهام في مكافحة الفقر ضمن الجهود التي تبذلها الدولة وتشارك فيها مؤسسات المجتمع.
- (٧) المشاركة في التنمية المتكاملة اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا من خلال تقديم منظومة متكاملة من البرامج التنموية.
- وقد أنشأ المشروع ثلاثة مجمعات سكنية في مدينة الرياض يحتوي على ٢٢٣ وحدة سكنية (فيلا) بمبلغ ٩١ مليون ريال، ووضع حجر الأساس لمشروع رابع في الرياض يحتوي على ١٣٠ وحدة سكنية (فيلا) بمبلغ ٣٠ مليون ريال، ومشروع في المزاخمية يحتوي على ٨٢ وحدة بمبلغ ٣٢ مليون ريال، ومشروع في الخرج يحتوي على ١١٦ وحدة بمبلغ ٣٨ مليون ريال. والمثير للإعجاب والتقدير أن تكلفة الفيلا مع الأرض ٢٥٠ ألف ريال فقط وبإيجار سنوي رمزي هو ٢٠٠٠ ريال والأهم من ذلك هو البرامج والأنشطة والخدمات التي تقدم للسكان فقد تم تدريب وتوظيف ٧٥٠ شخصا في مجالات الحاسب الآلي واللغة الإنجليزية والحياتكة والتجميل، وتكريم ١٥ متفوقا، وعقد دروس تقوية لأولاد السكان، وحل أكثر من ٤٠٠ مشكلة اجتماعية، وإلقاء ١٧٨ محاضرة وندوة، وتسيير ٢٤ رحلة حج وعمره، وتقديم قروض ومساعدات لعشر أسر محتاجة^(٣٨).
- إن هذا المشروع يمكن أن يكون مثالا يحتذى به لمزيد من المشروعات في مدن المملكة لحل مشكلة الإسكان لفئة تعجز عن الحصول قرض صندوق التنمية أو تمويل البنوك التجارية والشركات العقارية التي لا تنطبق في الغالب إلا على الفئات ذات الدخل المتوسط.

⁽³⁸⁾ نشرات مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري.

المبحث الثالث اقترح الباحث

سنتناول في هذا المبحث مشروعية طرق تمويل المساكن الخاصة، وطريقة البحث ونتائجه، وأخيرا كيفية تنفيذ الاقتراح. وفيما يلي تفصيل لذلك:

أولا: مشروعية طرق تمويل المساكن الخاصة:

لكي يلقي هذا الاقتراح قبولا لدى المواطنين ينبغي فيه مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية. وقد درس مجمع الفقه الإسلامي التمويل العقاري للمساكن وشرائها في دورته السادسة عام ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) واتخذ قرارا جاء فيه: ^(٣٩)

أولا: 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 شرعا لما فيها من التعامل بالربا.

ثانيا: هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك فضلا 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 القادرة إنشاء 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 لازما - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل

^(٣٩) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، تنسيق وتعليق: عبد السلام أبو غدة، مطابع الدوحة، قطر، ط ٤، ١٤٢٣هـ (٢٠٠٣م)، ص ١٧٥-١٧٧.

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، وقد تبين أنه لم يعد كافيا ولا بد من البحث عن طرق إضافية. والثاني هو المعمول به في شركة أرامكو والهيئة الملكية للجبيل وينبع وهي تجربة ناجحة ويمكن أن تحذو حذوها بعض الجهات سواء كانت حكومية أو خاصة. والثالث خاضته بعض الشركات العقارية كدار الأركان وحقت بعض النجاح لكنه يحتاج إلى أنظمة مساندة كنظام الرهن العقاري. أما الرابع فهو عقد الاستصناع وهو الذي نقترحه في هذه الدراسة لتطبيق فكرة التمويل المشترك بين الصندوق والبنوك.

ثانيا: طريقة البحث وتحليل النتائج:

تقوم فكرة هذا البحث على تجميع أطراف عملية تمويل المساكن الخاصة وهم: الممولون: الصندوق، والبنوك، والمستفيدون وهم: الأفراد، 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.
- (٢) يتفق المصرف مع العميل بطريقة الاستصناع على أن يوفر البنك الأرض ويبني المسكن عليها حسب المواصفات والشروط المتفق عليها بين العميل والبنك، ويمكن أن يدفع العميل مبلغا مقدما والباقي يكون على أقساط معينة ولمدة معلومة.
- (٣) حصول البنك على قرض العميل من الصندوق، ويكون قضاء لبقية دين البنك على العميل بحسب الاتفاق بين البنك والعميل على تكلفة المسكن.
- (٤) يرد العميل مبلغ البنك أولا، في مدة عشر إلى خمس عشرة سنة هي مدة انتظار القرض من الصندوق في الغالب، ثم يشرع بعد ذلك في قضاء دين الصندوق عن طريق البنك في مدة خمسة وعشرين عاما.

(٥) يتولى البنك إجراءات تحصيل ديون الصندوق من العملاء الذين تعامل معهم البنك مقابل أجرة يحصل عليها من الصندوق.

بناء على ما تقدم صممت استبانة على شكل أسئلة لغرض اختبار فرضيات البحث، ووزعت على عينة من المواطنين السعوديين بمدينة الرياض وطلب منهم الإجابة عن أسئلة الاستبانة وكانت النتائج كما يلي:

(١) ٨٧٪ يرون أن هذا الأسلوب إذا نُفذ سينجح . و ٨١٪ يقولون لو نُفذ هذا الأسلوب سنتطلب الاستفادة منه.

(٢) ٥٩٪ يرون أن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن.

(٣) ٦١٪ يوافقون على رهن صك الأرض والمنزل للبنك التجاري بدلا من الصندوق.

(٤) ٨٣٪ يرون أن هذا الأسلوب سيؤدي إلى زيادة فعالية تحصيل ديون صندوق التنمية العقارية في حال تولي البنوك التجارية هذه المهمة.

(٥) ٨٤٪ يرون أن هذا الأسلوب سيؤدي إلى سرعة صرف قروض صندوق التنمية العقارية.

(٦) ٥١٪ يرون أن هذا الأسلوب سيؤدي إلى تقليص الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل المدن.

(٧) ٨٢٪ يرون أن هذا الأسلوب سيؤدي إلى إنشاء مجمعات سكنية تحتوي على وحدات سكنية مناسبة للمواطنين.

(٨) ٥٧٪ يرون أن الحد الأقصى للأقساط الشهرية الذي يستطيعون دفعه هو (٢٠٠٠) ريال بينما يرى ٣٣٪ أن الحد الأقصى للأقساط الشهرية الذي يستطيعون دفعه هو (٣٠٠٠) ريال.

ويستخلص من هذه النتائج ما يلي:

(١) إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية مع البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة، حيث أيدها ٨٧٪ من عينة الدراسة بل إن ٨١٪ من العينة ذكروا أنه لو نفذ هذا الأسلوب فسيطلبون الاستفادة منه مما يشجع على التوجه نحو تطبيق هذه الفكرة.

- (٢) أن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن وقد أيدته ٥٩٪ من العينة. 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، وهذا يخفض التكلفة.
- (٣) تأييد فكرة نظام الرهن العقاري حيث وافق ٦١٪ من العينة على رهن صك المنزل للبنك التجاري من أجل حفظ حقه ويمكن رهنه للبنك والصندوق معا.
- (٤) إمكانية إنشاء مجمعات سكنية تحتوي على وحدات مناسبة للمواطنين، حيث وافق على ذلك ٨٢٪ من العينة، مما قد يقلص الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل المدن.
- (٥) أن الحد المناسب للأقساط الشهرية هو ٢٠٠٠ ريال حيث وافق على ذلك ٥٧٪ من العينة وبخاصة إذا علمنا أن مؤسسة النقد تشترط على البنوك التجارية ألا يزيد القسط على العميل عن ٣٠٪ من راتبه. مما يعني أن هذا الاقتراح سيستفيد منه المواطنون التي تكون رواتبهم (٥٠٠٠) ريال فأكثر.

ثالثا: كيفية تنفيذ الاقتراح:

بناء على ما تقدم، فإن الإنسان الذي يحتاج إلى بناء مسكن مريح، ولا تتوافر لديه السيولة اللازمة، يمكنه الاتفاق مع بنك تجاري لبناء مسكن له بموجب عقد الاستصناع. وسنوضح فيما يلي معنى الاستصناع وهل يجوز الجمع بينه وبين بيع التقسيط وكيف يمكن تطبيقه في حالة تعاون الصندوق مع البنوك في إقامة مجمعات سكنية ؟

الاستصناع لغة هو طلب الصنع. واصطلاحا يمكن تعريفه بأنه " عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل " (٤٠).

ويمكن أن يعمل بعقد الاستصناع في مجالات كثيرة مثل: بناء المجمعات السكنية والتجارية، وتغليف وتعليب المنتجات الغذائية (٤١)، وصناعة الطائرات، والسيارات، والمصانع، والسفن، ومراكب الفضاء، والأقمار الصناعية، وأدوات الإنارة، والمعامل التحليلية وغير ذلك (٤٢).

(٤٠) 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 ٨٤.

ويمكن أن يؤدي العمل بعقد الاستصناع إلى تحقيق الآثار الاقتصادية التالية ⁽⁴³⁾:

- (١) المساهمة في القضاء على البطالة ؛ لأن الاستصناع يؤدي إلى التكامل بين عنصري العمل ورأس المال ، مما يسهل نشوء مشروعات اقتصادية كبناء المجمعات السكنية مما يؤدي إلى تشغيل 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.
 - (٤) يقي المستصنع أو المشتري تقلبات الأسعار ، وذلك بدفع السعر المتفق عليه عند العقد. كما يطمئن 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 معينا 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 ١٤١٢ هـ وقرر بشأنه ما يلي ^(٤٤):
- (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:
- ❖ بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة.
- ❖ أن يحدد فيه الأجل.

^(٤١) الزرقاء ، مصطفى بن أحمد ، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ع ٧ ، ج ٢ ، ص ٢٥٢ - ٢٥٣.

^(٤٢) الثبتي ، سعود ، الاستصناع: تعريفه ، تكييفه ، حكمه ، شروطه ، أثره في تنشيط الحركة الاقتصادية ، ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ع ٧ ، ج ٢ ص ٦٦٦.

^(٤٣) المرجع السابق ، ص ٦٦٩ - ٦٧١.

^(٤٤) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي ، مرجع سابق ، ص ٢٢٣ - ٢٢٤.

- (٣) يجوز في عقد الاستصناع، تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة، لأجل محددة.
- (٤) يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً 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 .
- 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 ثلاث؟ وإذا تأخر المقاول عن تلك المدة بلا ظروف قاهرة أو أخل بالمواصفات المتفق عليها فإنه يجوز إيقاع الشرط الجزائي إذا ذكر في العقد وكان الثمن غير مؤجل، أما إذا كان مؤجلاً فلا يجوز الشرط الجزائي لأنه سيكون زيادة في الدين وهذا هو ربا الجاهلية المحرم.
- التمويل العقاري بالاستصناع له ثلاث حالات: 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. وهذه الحالة الأخيرة هي التي تناسب اقتراحنا هنا. وقد أجاز القرار السابق الجمع بين عقد الاستصناع والبيع بالتقسيط. لكن لا بد من بيان حكم بعض مسائل بيع التقسيط كما يلي^(٤٥):

(٤٥) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، مرجع سابق، 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 العاقدان 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، التخصيص في العقد على فوائد التقسيط مفصولة عن الثمن الحال، بحيث ترتبط بالأجل، سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة أم ربطها 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 البائع بالأجل، حلول الأقساط قبل مواعييدها 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:

- يجوز للبنك أو شركة التمويل العقاري زيادة الثمن المؤجل عن الثمن الحال وليس من الربا في شيء؛ لأنه زيادة في صنف ليس من الأصناف الربوية المنصوص عليها في الأحاديث وليس من الأشياء المقيسة عليها.
- تضمن هذا القرار التنبيه على خطأ يقع فيه كثير من المصارف والشركات التي تتعامل بالبيع بالتقسيط، وهي أنها تجعل ربحها بنسبة معينة تتزايد بتزايد الأجل، فتقول مثلاً إذا كان التقسيط على اثني عشر شهراً فالربح ٧٪ وإذا كان على أربعة وعشرين شهراً فالربح ١٤٪ وهكذا. ويلحظ أن هذه النسبة مقارنة لنسبة الفائدة الربوية على القروض في البنوك

الربوية، ولذلك نبه المجمع إلى عدم جواز ذلك. كما نبه إلى خطأ آخر هو ما تفعله بعض الشركات في ما يسمى بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، حيث تحتفظ بملكية المبيع بعد البيع، فلا تجعله بيع تقسيط فتتقل ملكية السلعة إلى المشتري، ولا تجعله عقد إيجار مستقل تطبق عليه أحكام الإجارة، بل هو في الغالب عقدين على سلعة واحدة، وذلك لا يجوز.

- جواز رهن المبيع لدى الدائن وهو هنا البنك لاستيفاء حقه إذا لم يقضيه المدين صاحب المنزل. وحيث إن البنك التجاري لا يدخل في معاملات البناء والتجارة وربما يمنع من ذلك نظاماً فإنه يمكن له 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 استئجار عمالتها لبناء المجمع السكني (عمل) فقط على أن يحضر البنك مواد البناء وجميع مستلزماته. وهذه المعاملة تحتاج إلى بيان حكم بعض مسائلها التفصيلية لكي تكون موافقة للشريعة الإسلامية، وقد بينها المجمع المشار إليه. حيث ذكر أن عقد المقاوله 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^(٤٦):

(١) يجوز الاتفاق على تحديد الثمن بالطرق الآتية:

❖ الاتفاق على ثمن بمبلغ إجمالي على أساس وثائق العطاءات والمخططات والمواصفات المحددة بدقة.

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

⁴⁶ قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، مرجع سابق، ص ٤٤٢. ٤٤٤.

- ❖ الاتفاق على تحديد الثمن على أساس سعر التكلفة الحقيقية ونسبة ربح مئوية. ويلزم في هذه الحال أن يقدم المقاول بيانات وقوائم مالية دقيقة ومفصلة وبمواصفات محددة بالتكاليف يرفعها للجهة المحددة في العقد ويستحق حينئذ التكلفة بالإضافة للنسبة المتفق عليها.
- (٢) يجوز أن يتضمن عقد المقاولة شرطاً جزائياً، بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم يكن هناك ظروف قاهرة.
- (٣) يجوز في عقد المقاولة تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط لأجل معلومة أو حسب مراحل إنجاز العمل المتفق عليها.
- (٤) يجوز الاتفاق على التعديلات والإضافات.
- (٥) إذا أجرى المقاول تعديلات أو إضافات بإذن رب العمل دون الاتفاق على أجره، فللمقاول عوض مثله.
- (٦) إذا أجرى المقاول تعديلات أو إضافات دون اتفاق عليها فلا يستحق عوضاً زائداً على المسمى، ولا يستحق عوضاً عن التعديلات أو الإضافات.
- (٧) 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 قاهرة.
- (٨) إذا شرط رب العمل على المقاول أن يقوم بالعمل بنفسه فلا يجوز له أن يتفق مع مقاول آخر من الباطن.
- (٩) إذا لم يشترط رب العمل على المقاول أن يقوم بالعمل بنفسه جاز له أن يتفق مع مقاول من الباطن، ما لم يكن العمل بعينه مقصوداً أداؤه من المقاول نفسه لوصف مميز فيه مما يختلف باختلاف الإجراء.
- (١٠) المقاول مسؤول عن عمل مقاوليه من الباطن، وتظل مسؤولية المقاول الأصلي تجاه رب العمل قائمة وفق العقد.
- (١١) لا يقبل في عقد المقاولة اشتراط نفي الضمان عن المقاول.
- (١٢) يجوز اشتراط الضمان لفترة محددة.
- (١٣) لا يقبل في عقد المقاولة 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 وهو الذي يكون على العين والعمل معا، ويشمل عقد الإجارة وهو 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 بالمواصفات.
 - كذلك يجوز للبنك أن يتفق مع الشركة على دفع قيمة المجمع السكني بالتقسيط لكن في هذه الحالة لا يجوز الشرط الجزائي.
 - 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

في الختام نتناول أهم نتائج البحث وتوصياته على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

- (١) إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية مع البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة، حيث أيدها ٨٧٪ من عينة الدراسة بل إن ٨١٪ من العينة ذكروا أنه لو نفذ هذا الأسلوب فسيطلبون الاستفادة منه مما يشجع على التوجه نحو تطبيق هذه الفكرة.
- (٢) أن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن والسبب أن صندوق التنمية العقارية سيدفع نصف التكلفة أو قريباً منه بلا فوائد مما يعني أن الأرباح ستكون على القسم المتبقي الذي يخص البنك التجاري.
- (٣) تأييد فكرة نظام الرهن العقاري حيث وافق ٦١٪ من العينة على رهن صك المنزل للبنك التجاري من أجل حفظ حقه ويمكن رهنه للبنك والصندوق معاً.
- (٤) إمكانية إنشاء مجمعات سكنية تحتوي على وحدات مناسبة للمواطنين، حيث وافق على ذلك ٨٢٪ من العينة، مما قد يقلص الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل المدن.
- (٥) أن الحد المناسب للأقساط الشهرية هو ٢٠٠٠ ريال حيث وافق على ذلك ٥٧٪ من العينة وبخاصة إذا علمنا أن مؤسسة النقد تشترط على البنوك التجارية ألا يزيد القسط على العميل عن ٣٠٪ من راتبه. مما يعني أن هذا النظام سيستفيد منه المواطنون التي تكون رواتبهم من ٥٠٠٠ ريال فصاعداً.

ثانياً: 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 أنظمة الرهن العقاري والتمويل العقاري وغيرهما من الأنظمة المساندة لضمان نجاح التمويل العقاري.
- (٣) تعديل أنظمة البنوك التجارية بما يسمح لها ببناء مجمعات سكنية وفقا لعقد الاستصناع وبيعها بالتقسيط على المواطنين .
- (٤) التوسع في الإسكان الخيري لتلبية حاجة أصحاب الدخل التي تقل عن ٥٠٠٠ ريال، حيث لا تنطبق عليهم شروط البنوك التجارية كما تقدم.
- (٥) استحصال الدولة لفريضة 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 الرياض ع (١٤٠٥٤) بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٦م.
- جريدة الاقتصادية، ع (٤٨٤٦) بتاريخ ١٢/٢٨ / ١٤٢٧هـ الموافق ١٧ / ١ / ٢٠٠٧م.
- جريدة الوطن السعودية، ع (٢٣٠١)، الأربعاء ١٢/٢٨ / ١٤٢٧هـ الموافق ١٧ / ١ / ٢٠٠٧م.
- جريدة الجزيرة الالكترونية، ع (١٠٩٨٢) وتاريخ ١٧/٨/١٤٢٣هـ (٢٣ / ١٠ / ٢٠٠٢م).
- جريدة الحياة، ١٢/٢٨ / ١٤٢٧هـ (١٧ / ١ / ٢٠٠٧م)، ع ١٥٩٩٣.
- 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، ١٢/٢٦ / ١٤٢٧هـ (١٦ / ١ / ٢٠٠٧م).
- الزرقاء، مصطفى بن أحمد، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، ١٤١٢هـ (١٩٩٢م).
- السعدان، صالح، دراسة استكمالية عن الإسكان في المملكة العربية السعودية، إدارة الدراسات والمعلومات، مجلس الشورى، ١٤٢٦هـ.
- شعبة الخبراء، مجموعة الأنظمة السعودية، الرياض، ١٤٢٣هـ.
- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، تنسيق وتعليق: عبد السلام أبو غدة، مطابع الدوحة، 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).

- مجلة تجارة الرياض، ذو الحجة ١٤٢٧هـ، الغرفة التجارية بالرياض.

- مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري، الأمانة العامة المساعدة، إدارة الدراسات والتخطيط، مطابع الحميضي، الرياض، ط ٢، ١٤٢٧هـ.

- نشرات بعض البنوك التجارية السعودية.

- نشرات مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري.

- وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ.

- وزارة الاقتصاد والتخطيط (مصلحة الإحصاءات العامة)، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤م).