



## التمويل المصرفى الإسلامى للوحدات السكنية قراءة تحليلية في الإطار المؤسسى والاقتصادى والشرعي

د، بهجت عويد حمدان

جامعة الانبار / كلية العلوم الإسلامية / قسم العلوم المالية والمصرفية الإسلامية

b.a.hamdan@uoanbar.edu.iq

### مقدمة :

تعتبر مشكلة السكن من القضايا الجوهرية ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي، حيث ان امتلاك الأفراد للسكن ينشأ ارتباطاً وثيقاً بالاستقرار الأسري والأمن الاجتماعي والتنمية البشرية، وفي العراق على وجه الخصوص تزايدت حدة أزمة السكن خلال السنوات الماضية نتيجة النمو السكاني المتزايد من جهة ، وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء من جهة أخرى، فضلاً عن ضعف آليات التمويل الملائمة، ومع ضعف آليات التمويل وضعف دخل الفرد ، برزت ظاهرة بناء المجمعات السكنية الأفقية والعمودية، ومع سرعة بناء المجمعات السكنية وتنامي انتشارها ساد المجتمع نوع من التفاؤل في أن تسهم المجمعات السكنية الحديثة بإمكانية معالجة أزمة السكن ، غير أنَّ التفاؤل والتوقعات جاءت خلاف الواقع ، فأصبحت تمثل عبئاً إضافياً على شريحة واسعة من الأفراد بسبب ارتفاع أسعار الوحدات السكنية وتعقيدات التمويل التقليدي القائم على أسعار الفائدة والقروض غير المباشرة لأصحاب المجمعات السكنية. وفي هذا السياق ، يظهر التمويل المصرفى الإسلامي بوصفه بدلاً تمويلياً مؤسسىاً يسعى إلى تحقيق التوازن بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية، من خلال أدوات التمويل المصرفى الإسلامي المتوفقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، وبعيدة عن الاستغلال المالي والمخالفات الشرعية.

أولاً - أزمة السكن في العراق وأبعادها الاقتصادية : إنَّ واقع أزمة السكن في العراق وأبعادها الاقتصادية نتيجة تراكمية لجملة من العوامل الاقتصادية والمؤسسية، أبرزها ضعف التخطيط العمراني ، وغياب السياسات الإسكانية طويلة الأمد ، وارتفاع تكاليف الإنشاء ، إضافة إلى دخل الأفراد المحدود مقارنة بأسعار الوحدات السكنية، وقد أدى هذا الواقع إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب لوحدات السكن ، مما انعكس سلباً على قدرة الأفراد على التملك، خاصة في المجمعات السكنية المنظمة التي يفترض أن تكون أكثر ملاءمة من حيث البنية التحتية والخدمات، وتزداد حدة الأزمة عندما يقترن تملك السكن بآليات تمويل تقليدية تقوم على الفائدة، حيث تصبح الأقساط الشهرية حملًا طويلاً يحد من قدرة الأفراد على الادخار، ويقوض إمكانياتهم للتخطيط المالي في المستقبل.

ثانياً: التمويل التقليدي للوحدات السكنية وإشكالياته يعتمد التمويل التقليدي في الغالب على القروض الربوية، سواء المقدمة من المصادر العقارية أو عبر مبادرات تمويلية مرتبطة بالبنك المركزي. وعلى الرغم من إنَّ هذه المبادرات تهدف من حيث المبدأ إلى تسهيل امتلاك الوحدات السكنية، إلا أنَّ التطبيق العملي لها أفرز إشكاليات متعددة. ومن أبرز هذه الإشكاليات ، دخول بعض أصحاب المجمعات السكنية والمقاولين بدور الوسيط بين المصرف والعميل، حيث يتم اقتراض المبلغ باسم العميل، ثم تُنشأ الوحدة السكنية من هذا القرض، ليعاد بيعها لاحقاً للعميل بأسعار تفوق الكلفة الحقيقة بكثير. وتؤدي هذه الممارسات إلى تحويل العميل أعباء مالية مركبة، تجمع بين الفائدة المصرفية وهامش ربح مرتفعة، فضلاً عن الوروع في مخالفات شرعية واضحة.

ثالثاً: الإطار المؤسسي للتمويل المصرفى الإسلامي . يقوم التمويل المصرفى الإسلامي ضمن إطار مؤسسى يرتكز على مبادئ الشريعة الإسلامية، وفي مقدمتها تحريم الربا، وتحقيق العدالة في المعاملات، وربط التمويل بالأنشطة الاقتصادية الحقيقة، ويختلف هذا الإطار جزئياً عن التمويل التقليدي، إذ لا يقتصر دور المصرف الإسلامي على منح التمويل، بل يمتد ليشمل المشاركة في المخاطر وتحمل المسؤولية عن الأصل محل التمويل، ويقع على عاتق المصارف الإسلامية أن تلعب دوراً تموياً واجتماعياً إلى جانب دورها الربحي، ولا سيما في قطاع الإسكان، لما له من

تأثير مباشر على الاستقرار الاجتماعي. إلا أن تحقيق هذا الدور يتطلب التزاماً مؤسسيًا فعلياً، وليس مجرد استخدام صيغ إسلامية بصورة شكلية تحاكي القروض التقليدية.

رابعاً: الصيغة التمويلية الإسلامية البديلة عن الصيغة التمويلية التقليدية تتعدد الصيغة التمويلية التي تعتمد لها المصادر الإسلامية في تمويل الوحدات السكنية، ومن أبرزها:

أ- المراقبة للأمر بالشراء: حيث يقوم المصرف بشراء الوحدة السكنية شراءً حقيقياً، ثم يقوم ببيعها للعميل بسعر معلوم يتضمن هامش ربح متفق عليه مسبقاً. ومتماز هذه الصيغة بالوضوح والشفافية في تحديد الالتزامات المالية.

ب- الإجارة المنتهية بالتمليك: والتي تتيح للعميل الانفصال بالوحدة السكنية مقابل أجرة دورية، مع انتقال الملكية في نهاية مدة العقد وفق شروط شرعية محددة، بما يحقق توازنًا في توزيع المخاطر.

ج- المشاركة المتقاضصة: التي تقوم على اشتراك المصرف والعميل في تملك الوحدة، ثم تناقص حصة المصرف تدريجياً حتى تؤول الملكية كاملة للعميل.

خامساً: الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للتمويل الإسلامي السكني يسهم التمويل الإسلامي السكني في تحقيق جملة من الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، من أبرزها تعزيز الاستقرار المالي للأفراد، والحد من التغير المالي وتقليل الفجوة بين دخل الفرد وتكليف السكن، كما يسهم في الحد من الممارسات الاستغلالية في سوق العقار، ويعزز الثقة بين المصادر والعملاء وعلى المستوى العام، يدعم هذا النوع من التمويل التنمية المستدامة للمصارف الإسلامية من خلال توجيه الموارد المالية نحو نشاط اقتصادي حقيقي، وتحقيق العدالة في توزيع الثروة، والحفاظ على النسيج الاجتماعي من التفكك الناتج عن الضغوط المالية.

سادساً: التحديات التطبيقية وأفاق التطوير على الرغم من المزايا النظرية للتمويل الإسلامي، إلا أن تطبيقه العملي في قطاع الإسكان يواجه تحديات متعددة، من أبرزها ضعف الوعي المالي والشعري، وغياب الأطر الرقابية الصارمة، وميل بعض المؤسسات إلى تعظيم الربح على حساب بعد الاجتماعي. ويستدعي ذلك تفعيل دور هيئات الرقابة الشرعية، وتعزيز الشفافية، وتطوير منتجات تمويلية تراعي احتياجات ذوي الدخل المتوسط. وفي نهاية المقال يتضح أن التمويل المصرفي الإسلامي للوحدات السكنية يمثل خياراً استراتيجياً لمعالجة أزمة السكن في العراق، شريطة تفعيله ضمن إطار مؤسسي منضبط يحقق مقاصد الشريعة ويوازن بين الربحية والعدالة الاجتماعية. إن تبني هذا النهج لا يسهم فقط في تمكين الأفراد من امتلاك السكن، بل يعزز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، ويسهم لنموذج تمويلي أكثر استدامة وعدالة.