

دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري

بدولة الإمارات العربية المتحدة

The role of Islamic financing formulas in financing the real estate sector in the United Arab Emirates

دوفي قرمية*

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف - ميله 1

النشر: 2020/01/ 31

القبول: 2020/01/ 12

الاستلام: 2019/09/24

ملخص:

نهدف من خلال هذا البحث إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، ولتحديد هذا الدور اخترنا عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف الإمارات الإسلامي، مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي ومصرف الشارقة الإسلامي، وبالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2012-2016، لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات. أظهرت لنتائج أن هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، والتي قدرت في المتوسط 10.67% خلال الفترة (2012-2016)، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات. الكلمات المفتاحية: صيغ تمويل إسلامية، تمويل عقاري، مصارف إسلامية، إمارات عربية متحدة.

تصنيف JEL : G21, G 24

Abstract:

we aim through this research to determine the role of Islamic financing formulas in financing the real estate sector, To determine this role we selected a sample of Islamic banks in the United Arab Emirates Islamic Bank, Dubai Islamic Bank, Abu Dhabi Islamic Bank and Sharjah Islamic Bank, Based on the annual financial reports for the period 2012-2016 to analyze the evolution of mortgage finance in these banks and their contribution to the financing of the real estate sector in the UAE.

The results showed that there is an important role for the Islamic financing formulas in financing the real estate sector as a result of the increase in the contribution of the Islamic financing formulas in financing the real estate sector in the UAE, which is estimated at an average percentage 10.67 % of 2012-2016, This is a Small but important percentage considering the nombre of institutions and Banks That are active in the sème Field in the UAE.

Keywords: Islamic finance, mortgage finance, Islamic banks in the United Arab

Jel Classification Codes: G21, G 24

1. مقدمة

يعتبر التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الأفراد لها ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، وفي سبيل التيسير على الأفراد للحصول على العقارات ومنحهم تمويل أنسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات.

1.1 طرح الإشكالية:

يساهم التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، إذ له تأثير إيجابي في تنشيط صناعة البناء والتشييد وتشغيل عدد كبير من اليد العاملة، وتتمثل الميزة الأهم للتمويل العقاري في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي، وتساهم المصارف التقليدية في التمويل العقاري ولكن تكلفته مرتفعة مقارنة بالتمويل الذي توفره المصارف الإسلامية، إذ تؤكد قوانين المصارف الإسلامية الصادرة في العديد من الدول العربية ومنها الإمارات، دور المصارف الإسلامية في إدخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الاجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة والإسهام في مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة؟

وسوف يتم معالجة هذه الإشكالية الرئيسية من خلال طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في المجال العقاري؟
- من بين المصارف محل الدراسة من هو المصرف الأكثر مساهمة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات؟
- ما هو دور المصارف الإسلامية محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات؟

2.1 فرضيات البحث:

للإجابة عن التساؤلات السابقة يمكن صياغة الفرضية الرئيسية التالية:

" تساهم المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة كبيرة من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال "

وتتدرج تحت هذه الفرضية مجموعة من الفرضيات الفرعية:

- صيغتي الإجارة والإستصناع هي الصيغ الملائمة لتمويل القطاع العقاري.
- يأتي بنك أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث مساهمته في تمويل القطاع العقاري.
- تؤدي المصارف الإسلامية محل الدراسة دورا كبيرا في تمويل القطاع العقاري بالإمارات.

3.1 أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في أن التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة، وأن المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة.

4.1 منهج البحث

من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة وللإجابة عن إشكالية البحث واختبار الفرضية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة حالة، بالاعتماد وبشكل رئيسي على التقارير المالية السنوية للمصارف المختارة

والتقارير السنوية لوزارة الاقتصاد، وباستخدام أساليب الإحصاء الوصفي الذي يقوم على تحليل المعطيات وتصنيفها وتبويبها باستخدام الجداول وعرضها في أشكال بيانية للمساعدة في وصف التغيرات، من أجل التعرف على مدى مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة.

2. الإطار النظري للتمويل العقاري

1.2 تعريف التمويل العقاري :

إن التمويل العقاري يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، فهو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها أيضا يضم الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يسير دائما المال للوفاء بالمدفوعات.

والتمويل العقاري هو عبارة عن " تمويل شراء عقار، أو حق انتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه، أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها ". (هشام محمد القاضي، 2011، ص: 61) وهو عبارة عن " قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ المصرف بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل ". (علي محمد شهبوب، 2007، ص: 312)

ويعرف كذلك بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة ". (ثروت عبد المجيد، 2002، ص: 10)

2.2 خطوات التمويل العقاري

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق وسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلا من قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلا بفور التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات: (فريد راغب النجار، 2009، ص: 183)

1.2.2 التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.

2.2.2 التسجيل العقاري: إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلاً بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.

3.2.2 التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

3.2 اتفاقيات التمويل العقاري

يتكون التمويل العقاري من اتفاقين هما: (صلاح الدين السيبي، 2009 ص - ص:50-51)

1.3.2 الاتفاق الثلاثي: إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة، وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وأن يتضمن البيانات التالية:

- مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به.

- الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهناً رسمياً ضماناً للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

2.3.2 الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري: إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على ما يلي:

- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمانه.

- مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها.

- التزام المقترض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع.

- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض وأن يكون خالياً من أية حقوق عينية للغير.

- الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهناً رسمياً ضماناً للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال التي يقتربها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلاً على أنه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض.

4.2 أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى.

1.4.2 الهيئات المانحة للتمويل العقاري

الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول، أي أن الممول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغاً مالياً معيناً لسداد

التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصا طبيعيا، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، وفي ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري: (أيمن سعد سليم، 2005، ص: 30)

أ. الشخصية الاعتبارية العامة

التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديریات والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركات التأمين، صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

ب. شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري، إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري أساسا على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبى الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطا أوليا، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

ج. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة ولها دور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي البنوك التجارية والبنوك العقارية وبنوك الاستثمار.

2.4.2 المستثمر (طالب التمويل)

المستثمر هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري، وذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد وعليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري هو الطرف الذي يلجا إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري، ويمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

- أن يكون شخصا راغبا في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.
- أن يكون المشتري شخص يلجا إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصا لديه قطعة أرض يرغب في بناءها، ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط.

3.4.2 أطراف أخرى

تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى وهي: (هشام محمد القاضي، 2011، ص:123)

أ. في حالة شراء عقار قائم

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحوالة حقوقه أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية، فإذا كان التمويل لغرض يملكه ويكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في هذا الاتفاق، وعليه يحبذ تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري.

ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو أثناء تنفيذه وفقاً للسبب الذي أنشأ من أجله التزام الصندوق، فإذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط، وعليه فإن الصندوق يصبح ملتزم بصفة أصلية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها، بحيث يصبح الصندوق ملتزماً بالوفاء بهذه الأقساط في مواجهة الممول.

ج. شركات التأمين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمائة، وبثبات هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء، أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.

5.2 صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري

يمثل التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل حيث تتدخل أطراف أخرى في العملية منها بائع العقار محل التمويل والمقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم مما يؤدي إلى لجوء الأفراد إلى المصارف لطلب التمويل العقاري والحرص على توفيره والتعامل به، إلا أن ارتفاع تكلفته في المصارف التقليدية وعدم الرغبة في التعامل بالفائدة توجه الأفراد إلى المصارف الإسلامية لطلب التمويل العقاري، وفيما يلي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري.

1.5.2 صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك

يقصد بهذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا)، ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفق على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي ومن أركانها: (حسين شحاتة، 2007، ص: 05)

- **الإيجاب:** يصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار، ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي لذلك.

- **القبول:** من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء العقار.

- **موضوع العقد:** وهو اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية: (منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، 2009 ص: 29)

- يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.

- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد.

- يشتري العميل المسكن تدريجياً، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

2.5.2 صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء

المرابحة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بشراء عقار، فيشترىه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك بيع تقسيط. (الرشيد ماجد عبد الرحمن، 2010، ص: 19)

أو هي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة (عقار)، فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (العقار) بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها إليه بثمن مؤجل مرابحة، (عبد الحفيظ بن ساسي، 2009، ص: 193) وتتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة الأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:

- **طلب العميل للتمويل بالمرابحة:** وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات ليساعد المصرف في توفير المطلوب. (منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، 2009 ص: 26)

- دراسة وتحليل طلب العميل: تقوم إدارة أو قسم المراجعات بدراسة عملية المراجعة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

- تنفيذ العقد: بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة (ضماناً للالتزام العميل بالشراء وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والثمن الإجمالي، ثم يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالنقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل

3.5.2 صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الإسلامية ومؤسسات التمويل، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تتخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

والإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل باستئجار عقار، فيشتريه المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن المصرف يملكه إياه بالبيع بناء على وعد سابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد، وتسمى الإيجار المنتهي بالتمليك أو الإيجار مع الوعد بالتمليك، أو الإيجار مع التملك اللاحق. (الرشيد ماجد عبد الرحمن، 2010، ص: 21)

ويمكن تطبيقها عملياً وفق الخطوات التالية: (منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، 2009 ص: 28)

- يتقدم العميل بطلبه ورغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف (المسكن).
- يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب).
- يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة.
- يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة، ويعده بتمليك المسكن له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.

- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد. وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم، حيث تأخذ شكل القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن بعد سداد القرض على أقساط.

4.5.2 صيغة التمويل العقاري بالاستصناع

قد يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة التمويل لتقوم ببنائه لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال وعندما

تنتهي عملية البناء تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليه عائد يطلق عليه "ربح الاستصناع"، ومن أهم العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع نجد عقد المقاول بين المقاول "الصانع" وبين الجهة الممولة "المستصنع" ويطلق عليه الاستصناع الموازي، وفيما يلي أركان التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع : (حسين شحاتة، 2007، ص: 07)

- الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.
- القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.
- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- صيغة العقد: الاستصناع الموازي.

3. تحليل ومناقشة النتائج

1.3 التعريف بالمصارف محل الدراسة

بدأت الأعمال المصرفية رسمياً بدولة الإمارات العربية المتحدة عندما فتح البنك البريطاني للشرق الأوسط أول فروعه في دبي عام 1946 بعد فتح فروع في الكويت عام 1942 والبحرين عام 1946، وعلى إثر تطور الحركة التجارية والطفرة النفطية التي جعلت من المنطقة محط أنظار الجميع ومحل جذب واهتمام العديد من المصارف العالمية، كان لابد من قيام مصارف وطنية لتشارك في هذه النهضة ففي عام 1963 تأسس بنك دبي الوطني (بمشاركة بنك الكويت الوطني) كأول بنك وطني، وخلال العشر سنوات التي تلت الافتتاح ونتيجة الازدياد في إيرادات النفط واتساع نشاط قطاع الأعمال فتحت عدة مصارف أجنبية أخرى فروعاً لها، بالإضافة إلى تأسيس مصارف وطنية مثل بنك عمان عام 1967 (المشرق حالياً)، وبنك أبو ظبي الوطني عام 1968 وبنك دبي التجاري عام 1969، وتوالي افتتاح فروع للبنوك الوطنية والأجنبية حتى أصبح عددها في عام 1973 عند إنشاء مجلس النقد عشرين مصرفاً ستة منها وطنية. (نفين حسين، 2017، ص- ص: 34-35)

ويضم القطاع المصرفي الإمارات حالياً 51 مصرفاً منها 23 مصرفاً وطنياً و28 مصرفاً أجنبياً، ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية وهي مصرف دبي، مصرف أبو ظبي، مصرف الشارقة، مصرف الإمارات ومصرف نور الإسلامي، بالإضافة إلى مصرفين إسلاميين حديثي النشأة وهما مصرف عجمان ومصرف الهلال. (تم إحصاؤها بالاعتماد على الموقع الرسمي للمصرف المركزي الإماراتي)

1.1.3 بنك الإمارات الإسلامي

تأسس مصرف الإمارات بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي كبنك تقليدي ذو مسؤولية محدودة في إمارة دبي بتاريخ 3 أكتوبر 1975، ثم إعادة تسجيل المصرف كشركة مساهمة عامة في جوان 1990 يخضع لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، وفي اجتماع الجمعية العمومية غير العادي المنعقد بتاريخ 10 مارس 2004 تمت الموافقة على تحويل أنشطة المصرف لتتوافق مع أحكام الشريعة

الإسلامية، واکتملت عملية التحول بتاريخ 9 أكتوبر 2004 بعد أن حصل المصرف على الموافقات المطلوبة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والدوائر الحكومية المختصة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وبنك الإمارات هو شركة تابعة لبنك الإمارات دبي الوطني وتسمى "الشركة القابضة للمجموعة"، كما أن الشركة الأم للشركة القابضة للمجموعة هي مؤسسة دبي للاستثمار، وهي شركة المساهم الرئيسي فيها حكومة دبي وهو مدرج في سوق دبي المالي، وبالإضافة إلى المركز الرئيسي في دبي يمارس المصرف نشاطه خلال 30 فرعاً في الإمارات العربية المتحدة. (www.emiratesislamic.ae)

2.1.3 بنك دبي الإسلامي

تأسس مصرف دبي الإسلامي كشركة مساهمة عامة، بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ 29 صفر 1395هـ، الموافق 12 مارس 1975م برأس مال قدره 3.798 مليار درهم إماراتي، بغرض تقديم الخدمات المصرفية والخدمات المتعلقة بها وفقاً لأسس الشريعة الإسلامية، كما يتمتع بالأخلاق والمساواة والشفافية في كل أعماله، وتم تسجيله كشركة مساهمة عامة طبقاً لقانون الشركات التجارية، وهو أول بنك إسلامي أدرج للعمل على مبادئ الإسلام في كل ممارساته مما يجعله من أكبر البنوك الإسلامية في دولة الإمارات العربية، يمارس المصرف نشاطه من خلال مركزه الرئيسي في دبي وفروعه والشركات التابعة له، وتتوزع أعمال هذه الشركات على عدة فروع منها مصر وباكستان والسودان، وتتراوح أنشطة هذه المشاريع ما بين خدمات الوساطة والتمويل والاستثمار وتطوير العقارات والاستثمارات العقارية. (التقرير المالي السنوي لمصرف دبي الإسلامي لسنة 2008، ص: 8)

3.1.3 بنك أبو ظبي الإسلامي

تأسس بنك أبو ظبي الإسلامي في 13 محرم 1418هـ الموافق 20 ماي سنة 1997 كشركة مساهمة عامة، وكان ذلك بناء على المرسوم الأميري رقم 9 لسنة 1997 الذي أصدره سمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس الدولة، وقد بدأ المصرف بتوفير مجموعة من الخدمات والمنتجات المصرفية ذات المستوى الرفيع، كخدمات التمويل وخدمات الحسابات المصرفية المختلفة منذ 11 رجب سنة 1419هـ الموافق لـ 11 نوفمبر سنة 1999، ويعمل البنك وشركاته التابعة على تقديم جميع الخدمات المصرفية، التمويلية والاستثمارية من خلال أدوات مالية متنوعة مثل المرابحة، الاستصناع، المضاربة، المشاركة، الإجارة والمتوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا. (<http://ar.wikipedia.org/wiki>)

4.1.3 بنك الشارقة الإسلامي

تأسس بنك الشارقة في عام 1975 لتقديم الخدمات المصرفية للشركات والأفراد وذلك بموجب مرسوم أميري صدر عن صاحب السمو "الدكتور الشيخ سلطان بن محمد القاسمي" عضو المجلس الأعلى لدولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة الشارقة، وذلك تحت اسم "بنك الشارقة الوطني" وظل يمارس الأعمال

المصرفية التقليدية حتى نقطة التحول عام 2002 عندما أصبح أول مصرف في العالم يتحول إلى مصرف إسلامي، فمن خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 18 مارس 2001 صدر قرار بتحويل أنشطة المصرف حتى تتوافق بصورة تامة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وقد تم الانتهاء من هذه العملية بالكامل في 20 جوان 2002، نتيجة لذلك قام المصرف بتحويل كافة المنتجات المصرفية التقليدية إلى منتجات مصرفية إسلامية، وهو مدرج في سوق أبو ظبي للأوراق المالية. (www.sib.ae)

2.3 تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات

تعتبر دولة الإمارات في مجال القطاع العقاري تجربة متميزة من حيث تطوراتها سواء من ناحية السرعة التي تتم بها تشييد وبناء الوحدات السكنية، أو من ناحية تأثيرها على مسار عملية التنمية في الدولة، ولقد تطور حجم التمويل العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة بعد التعافي من أزمة الرهن العقاري التي مست الاقتصاد العالمي، وفيما يلي تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية محل الدراسة.

الجدول رقم (01): تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة خلال (2012-2016)

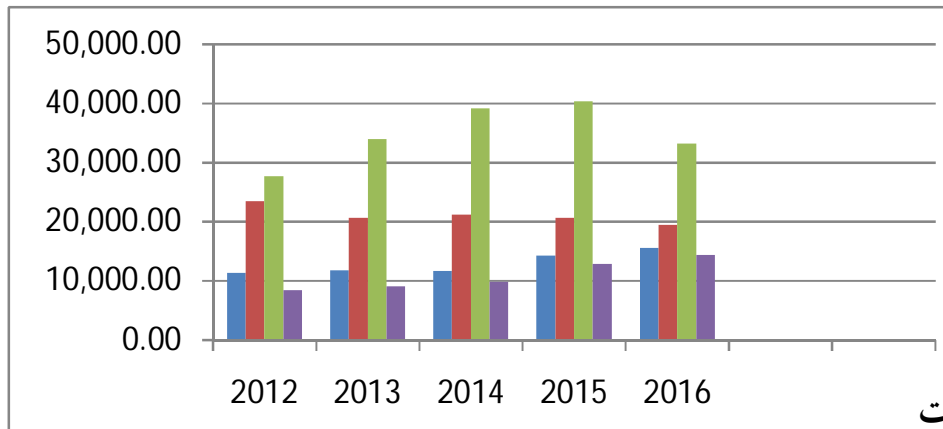
الوحدة: ألف درهم إماراتي

البيانات	السنوات				
	2016	2015	2014	2013	2012
بنك الإمارات	15,550,328	14,249,119	11,710,779	11,807,574	11,313,213
	%42,33	%40,07	%38,39	%47,61	%47,42
بنك دبي	19,500,507	20,600,478	21,132,519	20,609,293	23,444,389
	%14,19	%16,62	%22	%27,98	%32,39
بنك أبو ظبي	33,208,520	40,390,952	39,207,936	33,970,181	27,704,945
	%37,21	%46,57	%48,68	%49,26	%49,01
بنك الشارقة	14,364,165	12,809,984	9,853,172	9,056,736	8,412,663
	61,58	61,41	59,71	64,22	%71,11

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة خلال (2012-2016).

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (01): تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية محل الدراسة



المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على معطيات الجدول (01).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في بنك الإمارات الإسلامي متزايدة خلال فترة الدراسة حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2012 بـ 11,313,213 درهم إماراتي ما يمثل نسبة 47,42% من إجمالي صيغ التمويل الإسلامية، وأعلى قيمة له قدرت بـ 15,550,328 درهم إماراتي في سنة 2016 نتيجة قوة أدائه ومؤشرات العرض والطلب، أما بالنسبة لنسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل الإسلامي فتقدر بـ 43,16% في المتوسط، وفاقت نسبة 40% في أغلب سنوات الدراسة، وهذا يدل على اهتمام المصرف بالتمويل العقاري، وكذلك زيادة الطلب على هذا النوع من التمويل من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المرابحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع.

كما نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في بنك دبي الإسلامي متناقصة خلال فترة الدراسة، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 23,444,389 درهم إماراتي سنة 2012 ليصل إلى 19,500,507 درهم إماراتي سنة 2016، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المرابحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل الإسلامي متناقصة هي الأخرى، حيث قدرت أعلى نسبة له سنة 2012، نتيجة تأثر إمارة

دبي بأزمة ديون دبي التي عانت منها سنة 2009، والتي سببها توسع الحكومة من خلال أذرعها العقارية بإنشاء الأبراج والجزر البحرية وكلها بقروض ضخمة سواء من مصارف محلية أو خارجية، والتي تعافت منها نتيجة شراء بنك دبي لديون الصندوق السيادي وتدخل البنك المركزي الإماراتي.

كما أن التمويل العقاري الذي يقدمه مصرف أبو ظبي الإسلامي يعتبر كأفضل تمويل من نوعه على مستوى الدولة، فهو يقوم بتقديم العديد من المزايا المتمثلة في تقديم تأمين تكافلي مجاني مدفوع من قبل المصرف، وكذلك إلغاء رسوم التسجيل لأغلبية منتجات المصرف وغيرها من المزايا الفريدة من نوعها، ونلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الإسلامي عرفت زيادة من سنة إلى أخرى، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 27,704,945 درهم إماراتي سنة 2012 ليصل سنة 2016 إلى 33,208,520 درهم إماراتي، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المرابحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل فاقت في أغلب سنوات الدراسة نسبة 40%.

كما يسعى مصرف الشارقة الإسلامي إلى دعم نمو التمويل العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة عموماً وإمارة الشارقة تحديداً، انسجاماً مع خطة المصرف الرامية لتطوير كافة الخدمات المصرفية والمالية لموجهة للأفراد، وذلك من خلال البرامج المطورة للتمويل العقاري وحلوله المصرفية المبتكرة إلى جانب خيارات التمويل المتخصصة وخبرته الواسعة في السوق العقاري، ونلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي يعرف زيادة من سنة إلى أخرى بمعدلات نمو متزايدة، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 8,412,663 درهم إماراتي سنة 2012، ليصل سنة 2016 إلى مبلغ 14,364,165 درهم إماراتي، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل الإسلامي مرتفعة قدرت في المتوسط بـ 63.60% وقد فاقت نسبة 50% في كل سنوات الدراسة، وهذا ما يدل إلى زيادة اهتمام مصرف الشارقة بالقطاع العقاري في السنوات الأخيرة.

ويأتي بنك أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66% في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85%، ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل*، وهي نسب صغيرة ولكنها مقبولة إذا ما قورنت بعدد المصارف العاملة بدولة الإمارات والبالغة 51 مصرفاً، بالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من المؤسسات التي تنشط في

* قمنا بحساب هذه النسب بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة والتقارير الاقتصادي السنوي لوزارة الاقتصاد لسنة 2016.

نفس المجال (وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية)، ونلاحظ كذلك ارتفاع نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل في مصرف الشارقة مقارنة مع باقي المصارف محل الدراسة، قدرت في المتوسط نسبة 63.60%. كما أن الصيغ الإسلامية الملائمة للقطاع العقاري في المصارف محل الدراسة تتمثل في: المرابحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، وهذا ما يثبت خطأ الفرضية الأولى.

3.3 مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات

يبين الجدول التالي مساهمة صيغ التمويل الإسلامية التي توفرها المصارف محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة.

الجدول رقم(2): مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري خلال (2012-2016)

الوحدة: مليون درهم إماراتي

البيانات	السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
حجم التمويل العقاري الإسلامي		7,08	7,54	8,19	8,80	8,262
إجمالي التمويل العقاري بالإمارات		65,20	66,08	74,37	82,27	87,762
نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل العقاري		% 10,86	% 11,4	% 11	% 10,7	% 9,41

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة خلال (2012-2016) والتقرير السنوي لوزارة الاقتصاد لسنة 2016.

نلاحظ من خلال الجدول أن حجم التمويل الإسلامي العقاري في المصارف محل الدراسة متزايد خلال فترة الدراسة، حيث قدر بـ 7,088 مليون درهم إماراتي سنة 2012 ليصل سنة 2016 إلى 8,262 مليون درهم إماراتي، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المرابحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية والاستصناع، وأن نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط نسبة 10.67 %، وهي نسبة صغيرة ولكنها مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات، (وهذا ما يثبت خطأ الفرضية الثالثة).

4. الخاتمة:

يعتبر التمويل العقاري من الركائز والدعائم الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من المصادر التمويلية، لذا كان من الضروري على الدول تحديد اتجاهات ومسارات التمويل وفقاً لمتطلبات الوضع الاقتصادي، كما قامت بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل وذلك لأهميته البالغة في وقتنا الحالي.

ونظراً لحاجة الناس الماسة لهذا النوع من التمويل ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، حاولنا من خلال هذا البحث تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، ولتحديد هذا الدور اخترنا عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف الإمارات، مصرف دبي، مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة، واعتمدنا على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة والتقارير السنوية لوزارة الاقتصاد لدولة الإمارات خلال الفترة 2012-2016 لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات.

1.4 اختبار الفرضيات:

- تبين من خلال الإطار النظري والتطبيقي للدراسة أن الصيغ الإسلامية الملائمة في المجال العقاري هي: التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك، بالمرابحة الأمر بالشراء، بالإجارة المنتهية بالتمليك والتمويل العقاري بصيغة الاستصناع، وهذا ما يثبت خطأ الفرضية الأولى.
- يأتي مصرف أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66 % في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85 %، ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.
- نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط نسبة 10.67 %، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة، وهذا ما يثبت خطأ الفرضية الثالثة.

2.4 النتائج:

توصلنا من خلال هذا البحث إلى النتائج:

- أن القطاع المصرفي الإماراتي يضم 51 مصرفاً منها 23 مصرف وطني، و28 مصرف أجنبي ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية تنشط على الساحة المصرفية، وهي مصرف الإمارات، مصرف دبي، مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة بالإضافة إلى ومصرفين حديثي النشأة وهما مصرف عجمان ومصرف الهلال.
- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة تتمثل في صيغة المرابحة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وصيغة الاستصناع بالإضافة إلى الاستثمارات العقارية.

- تهتم المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة بنشاط التمويل العقاري، فلقد فاقت نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل في المصارف محل الدراسة نسبة 50%.
- يأتي مصرف أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66% في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85%، ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل، وهي نسب صغيرة ولكنها مقبولة إذا ما قارناها بعدد المصارف العاملة بدولة الإمارات والبالغة 51 مصرفاً، بالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من المؤسسات التي تنشط في نفس المجال.
- أن نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط نسبة 10.67%، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

3.4 التوصيات:

- ضرورة أن تولي المصارف الإسلامية الاهتمام بالتمويل العقاري، لأنه يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية ودعمها لعملية التنمية.
- ضرورة التنوع في الصيغ التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في المصارف محل الدراسة، مثل صيغة المشاركة المنتهية بالتملك، وصيغة المرابحة للأمر بالشراء، وصيغة الإجارة مع الوعد بالتملك، وصيغة الاستصناع.
- ضرورة إنشاء إدارة هندسية في المصارف الإسلامية تضم عناصر كفؤة ومؤهلة في المجال العقاري.
- لابد من إنشاء صناديق استثمارية إسلامية متخصصة في التمويل العقاري في كل مصرف إسلامي.
- ضرورة إنشاء صندوق خاص في المصارف الإسلامية للإسكان الخيري، يتم تمويله من أموال الزكاة والتبرعات، يقدم خدمات للفقراء والمحتاجين من خلال تقديم القروض الحسنة التي تمكنهم من تملك المساكن الملائمة دون فائدة.

5. المراجع:

1. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية- مصر، 2011.
2. علي محمد شهبوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007.
3. ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر، 2002.
4. فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري - الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الإسكندرية- مصر، 2009.
5. صلاح الدين السيبي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة- مصر، 2009.

6. أيمن سعد سليم ، مشكلات اتفاق التمويل العقاري ، دار النهضة العربية، القاهرة- مصر ، 2005.
7. حسين شحاتة ، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية -الجائز والمنهى عنه، ، بدون ذكر دار النشر القاهرة- مصر، 2007.
8. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية العدد 25، دمشق - سوريا، 2009.
9. الرشيد ماجد عبد الرحمن، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والإجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض- السعودية، 2010.
10. عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2009.
11. نفين حسين، البنوك التقليدية والإسلامية في الإمارات العربية المتحدة، وزارة الاقتصاد، 2017، ص:34-35 على الموقع الرسمي للوزارة:
- www.ministry of economy.com , Visited 20 /01/2019,htm :14 :20.
12. التقرير المالي السنوي لمصرف دبي الإسلامي لسنة 2008.
13. الموقع الرسمي للبنك المركزي الإماراتي: : 2 :10 : 19/01/2019, htm : 2
- www.centralbank.ae, le 19/01/2019, htm : 18 :18 : 05/01/2019,htm
14. الموقع الرسمي لبنك الإمارات الإسلامي: : 21 :21 : 01/01/2019, htm
- www.adib.ae, le 01/01/2019, htm : 21 :21 : 19/01/2019 htm
- http://ar.wikipedia.org/wiki, le 19/01/2019 htm
16. الموقع الرسمي لبنك الشارقة الإسلامي: : 05 :09 : 05/01/2019,htm
- www.sib.ae. le 05/01/2019,htm