

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامي

قسم: الاقتصاد والإدارة.

-قسنطينة-

رقم التسجيل/

الرقم التسلسلي/

تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية
-دراسة نظرية تطبيقية-

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الاقتصاد الإسلامي.

إشراف الدكتور:

السعيد دراجي

إعداد الطالب:

محمد زواري فرحات

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عبد الحق مياحي	أستاذ محاضر	جامعة الأمير عبد القادر	رئيسا
د. السعيد دراجي	أستاذ محاضر	جامعة الأمير عبد القادر	مشرفا ومقررا
د. زليخة بن حناشي	أستاذ محاضر	جامعة قسنطينة 2	عضوا
أ.د أحمد جميل	أستاذ التعليم العالي	جامعة البويرة	عضوا

السنة الجامعية: 1434-1435هـ/2013-2014م.

المملخصات.

ملخص البحث:

تعرضنا في هذا البحث بدراسة أهم التمويلات لقطاع الإسكان عن طريق الصكوك الإسلامية، وقد قمنا بالتعرض أولاً للسياسات التقليدية لتمويل السكن من خلال التركيز على حالة الجزائر وسياساتها السكنية، وقد لاحظنا في الفصل الأول من الدراسة بأن سياسة الإسكان في الجزائر جدية بالتقدير، ولكنها بحاجة للتطوير أكثر من خلال إتاحة العمل للصكوك الإسلامية لتمويل القطاع السكني جنباً إلى جنب مع باقي الأدوات والصيغ التمويلية في الجزائر، وهو ما تمت دراسته في المبحث الثاني؛ حيث تعرضنا لإبراز أهم الصكوك الإسلامية الموجهة للتمويلات السكنية وهي: صكوك الإجارة والمشاركة وشهادات الإسكان، فبيننا في ذلك الفصل أهمية العمل بالصكوك الإسلامية بفضل قبولها وجذبها للمستثمرين في المجتمعات الإسلامية والغربية حتى بفضل كفاءتها ونجاحها الملحوظ، لكن نجاح عمل الصكوك الإسلامية لا يتوقف على مجرد الرغبة في العمل بها بل لابد من تهيئة المناخ المناسب لعملها وهو ما اهتمت به الدراسة في الفصل الأخير من البحث؛ حيث بيننا أنه عند رغبة الجمهورية الجزائرية للعمل بالصكوك الإسلامية كجانب من سياسة التمويل السكني، فإنه لابد من توفير ثلاثة نقاط، وهو ما أدرجته في المباحث الثلاث للفصل الأخير من تنشيط السوق المالية إلى تفعيل القطاع الخاص وضرورة سن قانون خاص لعمل الصكوك الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: التمويل السكني، الصكوك الإسلامية، السوق المالية، القطاع الخاص.

Abstract.

According to this study ,We have dealt with the most important funds for the housing sector through the Islamic banks. firstly; we have seen the traditional policies of housing finance under the case of Algeria and its residential policy , in the first chapter we have noticed that the housing policy in Algeria is praise worthy, but it needs more to be developed one of them is providing work for Islamic bonds to be funded residential sector along with the rest of the tools and forms of financing in Algeria, which has been studied in the second section;, where we used to highlight the most significant instruments of Islamic-oriented financing of housing, namely: credit funds and participation, housing certificates, in this chapter we focused on the importance for Working by Islamic instruments which refer to to its acceptance and attraction for investors in Islamic and Western societies that showed the efficiency also a remarkable success, but the success of Islamic bonds work is not dependent on just wanting to work out, but it is obligatory to create the right climate for their work, and this is what we discussed under the final chapter of the research; where we made sure that when there is a desire from the Republic of Algeria, the Islamic instruments used to work as part of the policy of housing finance, moreover there are three points, we inserted it in the three topics belong to the last chapter started from the effectiveness of the financial market , the activation of the private sector ,finally, the

necessity to create a special law to the work of Islamic instruments..

Keywords:

Housing Finance, Islamic Sukuk, Capital Market, The private sector.