

## مراجعة العقار وانعكاسها على ربحية مصرف النهريين الاسلامي / بحث تطبيقي

## Murabaha for real estate and its reflection on the profitability of Al-Nahrain Islamic Bank applied research

Dalea.iraq19924@gmail.com

جامعة بغداد /المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية

داليا قاسم محمد

amerjanabi@yahoo.com

جامعة بغداد /المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية

أ.د عامر محمد سلمان

## المستخلص

يقدم مصرف النهريين الإسلامي صيغة لتمويل شراء العقار من خلال عقد البيع بالآجل، عن طريق مرابحة الأمر بالشراء ويكون تسديد الثمن على شكل إقساط تتضمن (سعر شراء العقار + الإرباح المتفق عليها بين المصرف والعميل). يهدف هذا البحث إلى بيان انعكاس مرابحة العقار في استثمارات المصرف، من خلال قياس تأثير مرابحة العقار في الإرباح التي يحققها مصرف النهريين الإسلامي، وتم اختبار فرضية البحث للتأكد من صحتها، وتم الاعتماد على التحليل المالي والإحصائي والمقابلات الشخصية والزيارات الميدانية لمصرف النهريين، وذلك لتحليل نسب نمو مرابحة العقار المتحققة من المبالغ التي منحها المصرف X، بالإضافة إلى تحليل النسب المالية لمؤشرات الربحية ومنها (العائد على الودائع Y2) ولل سنوات (2016 - 2020) وبشكل نصف سنوي لكل سنة، وقد توصلت الباحثة الى من النتائج وأهمها بالرغم من انخفاض عائد مرابحة العقار خلال سنة (2018) بسبب تغيير بعض الضوابط الخاصة بمرابحة العقار الا أن المصرف استطاع أن يضع خطة استراتيجية ناجحة لزيادة عائد مرابحة العقار في سنة (2019)، اما الانخفاض الكبير الذي حدث في سنة (2020) كان سببه الاوضاع التي مر بها البلد من جائحة كورونا.

الكلمات المفتاحية: المصرف الإسلامي، مرابحة العقار، ربحية المصارف الإسلامية

## Abstract

The Islamic Bank of Al-Nahrain offers a formula for financing the purchase of real estate through a deferred sale contract, through Murabaha to the order to buy, and the payment of the price is in the form of instalments that include (the purchase price of the profit and the mutual agreement on the real estate). This research aims to show the reflection of real estate murabaha on the bank's investments, by measuring the effect of real estate murabaha on the profits achieved by the Islamic Bank of Al-Nahrain Bank. The growth of 'real estate murabaha' realized from the 'amounts granted by Bank X, in addition to analyzing the financial ratios of profitability indicators, including (return on deposits Y2) and for the years (2016 - 2020) and semi-annually for each year. Murabaha of real estate during the year (2018) due to the change of some of the regulations related to Murabaha of real estate, but the bank was able to put in place a successful strategic plan to increase the return on Murabaha of real estate in the year (2019). Including the Corona pandemic.

**Key Words:** Islamic Bank, Real Estate Murabaha, Islamic Banks' Profitability

## المقدمة :

لا يخفى على الجميع ان اهم الازمات التي تعاني منها الشعوب ومنها العراق هي ازمة السكن وذلك نتيجة للنمو السكاني الذي حصل في السنوات الأخيرة الامر الذي الزم على المعنيين إيجاد حلول لمعالجة تلك الازمة لذلك ظهر دور القطاع المصرفي بشكل ملحوظ في إيجاد الحلول سواء كان على المستوى المصارف التجارية بمنح قروض من اجل شراء وحدات سكنية او من خلال المصارف الإسلامية التي كانت واحدة من افضل الحلول وهي تقديم خدمة البيع بالمرابحة عن طريق شراء وحدات سكنية من مالكيها نقداً ومن ثم القيام ببيعها الى الراغبين بالشراء وبناءً على طلبهم مقابل نسبة من الأرباح يتم الاتفاق عليها مسبقاً والبيع بالمرابحة لا ينحصر ببيع مرابحة العقار فقط انما يشمل جميع السلع التي يرغب الزبائن بالحصول عليها مما أدى الى توسع مجال المصارف الإسلامية

في المراجعة الامر الذي أدى الى زيادة أرباح المصارف واستمراريتها الامر الذي أدى الى تحقيق عدة أمور تخص المصرف والمجتمع ففيما يخص المصرف أدت عملية البيع بالمراجعة الى تحقيق احكام الشريعة بعدم التعامل بالربا اخذاً او عطاءً والامر الاخر هو تنمية رأس مال المصرف وذلك بتحقيق أرباح البيع بالمراجعة كذلك بالنسبة للمجتمع ساهمت بمعالجة الازمات الاقتصادية وتوفير ما يحتاجونه ما اسهم بتحقيق التنمية الاقتصادية . ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتبين دور صيغة الاستثمار بالمراجعة ودورها في تحقيق الأرباح في المصارف الإسلامية .

### المبحث الاول: منهجية البحث

#### اولاً : مشكلة البحث

1- هل هناك تأثير بين مُراجعة العقارات و ربحية مصرف النهرين الإسلامي؟

#### ثانياً: أهمية البحث :

1- التطرق إلى إحدى النشاطات المهمة في المصارف الإسلامية (مصرف النهرين الإسلامي)، الا وهو مُراجعة العقارات ومدى ممارسة هذا النشاط بفاعلية وبيان تأثير هذا النشاط في ربحية تلك المصارف.

2- أغناء المكتبة العراقية والعربية بأحدى الدراسات التطبيقية المهمة لمصرف النهرين الإسلامي.

#### ثالثاً: هدف البحث

1. بيان تأثير مُراجعة العقار في ربحية مصرف النهرين الإسلامي.

#### رابعاً: فرضية البحث

1. يوجد تأثير معنوي ذو دلالة احصائية لمُراجعة العقار في مؤشر الربحية (ROD) لمصرف النهرين الإسلامي.

خامساً: : مجتمع وعينة البحث: يتمثل مجتمع البحث في المصارف الإسلامية.

أما عينة البحث فهي تمثل مصرف النهرين الإسلامي الحكومي.

سادساً : منهج البحث: اعتمد على المنهج الوصفي التحليلي بالاعتماد على التحليل المالي والإحصائي للجانب العملي.

#### سابعاً : الحدود المكانية والزمانية للبحث

الحدود الزمانية : الحدود الزمانية للبحث للمدة من 2016-2020، وبشكل نصف سنوي لكل سنة من سنوات البحث.

الحدود المكانية : أما الحدود المكانية فتتمثل بمصرف النهرين الإسلامي الكائن في محافظة بغداد.

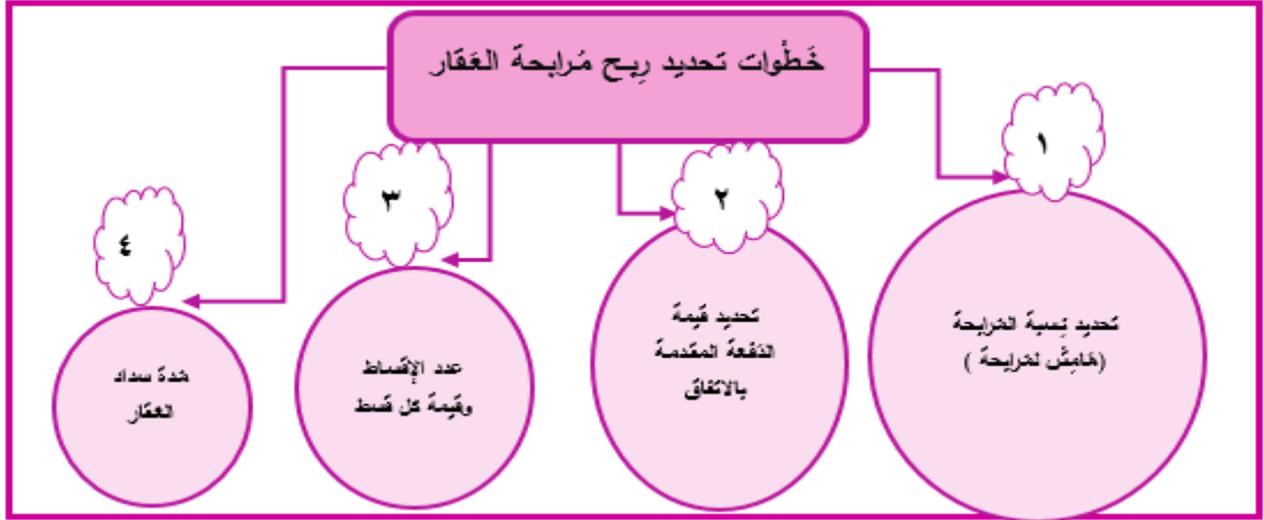
### المبحث الثاني: الجانب النظري

اولاً: مفهوم وتعريف مراجعة العقار : ان بيع المُراجعة تطبق في المصارف الإسلامية بشكل فعال وفي كافة المجالات التمولية، وذلك لأن لها خاصيتين رئيسيتين وهما قلة المخاطر مقارنة بالصيغ التمولية الأخرى والربحية، لذلك سوف يتم التطرق في هذا المبحث إلى مُراجعة العقار في المصارف الإسلامية، و ربحية تلك المصارف.

وتعريف الباحثة مُراجعة العقار بأنها عملية تهدف إلى تقديم الدعم من المصارف الإسلامية إلى اصحاب الدخل المحدود من خلال شراء عقار ويصبح تحت تصرف العميل، ويضمن المصرف حقه من خلال وضع الرهن رسمياً من الدرجة الأولى على ذلك العقار ويتم حجز عليه في حال عدم تسديد العميل لإقساط ذلك العقار المتفق عليه مع المصرف خلال مدة السداد، ولكن في حال سدد العميل ثمن العقار كاملاً مع الإرباح المتفق عليها يرفع المصرف الرهن عن العقار وتعود ملكيته للعميل. وبذلك فإن المصارف الإسلامية التي تقدم مُراجعة العقار في [العراق](#) هي مصرف النهرين الإسلامي الحكومي، وتعتبر هذه الطريقة في البيع والشراء دافعاً لعدد كبير من الأفراد للإستفادة من هذه التموليات لشراء عقار سكني بطريقة مريحة وبدون الوقوع في الربا، حيث يتم تقديم تسهيلات متنوعة وتناسب العديد من الأفراد، ويحصل المتقدمون لهذه التموليات على عدد من المميزات. (من موقع السوق المفتوح)،

ويقوم المصرف الإسلامي باستخدام صيغة المُرَابحة للأمر بالشراء في مجال التَمَوِيل العَقَارِي، وذلك مِنْ خِلال تَوْقِيع العَمِيل مع المَصْرَف عَقْد مُرَابحة، يحدّد فيه مواصفات السكن المطلوبة، ومقدار الذفعة النقدية المقدمة ضماناً لإلتزام العَمِيل بالشراء (وتسمى هَامِش الجدية)، وقيمة الإقساط وكيفية السداد، ولا بد مِنْ تحديّد الثَمَن الإِسَاسِي للسكن وهَامِش رِبْح المَصْرَف وَالتَمَنُّ الإِجْمَالِي، ثم يشترّي المَصْرَف السكن وحسب المواصفات المُحدّدة مِنْ قَبْل العَمِيل، ويتم بيع ونقل ملكية السكن للعَمِيل، وهُنَاكَ بعض المخاطر التي يواجها المَصْرَف الإِسْلامِي ومنها عَدم سداد العَمِيل للإقساط فِي الموعّد المحدد، ولكن يُمكن التغلب على هذه مِنْ خِلال رهن العَقَار لصالح المَصْرَف. (فرحات، بيطار، 2009: 27).

- ثانياً: خَطُوات تحديّد الرِبْح لبيع المُرَابحة للأمر بالشراء "مُرَابحة العَقَار" فِي المَصَارِف الإِسْلامِيّة
- من اجل قياس تكلفة عَقْد المُرَابحة الذي يبرمة المَصْرَف مع المشتري لا بد مِنْ تحديّد العناصر الآتية: (شاهين، 2005: 311)
- تحديّد هَامِش مُرَابحة "العَقَار" المطلوب واضافته إلى الثَمَنُ الأَوَّل.
  - أنْ يتم تحديّد قيمة ذفعة المقدمة اذا تطلب الأمر، وبالإتفاق بين المَصْرَف والمشتري.
  - تحديّد عدد الإقساط وقيمة كل قسط.
  - تحديّد المُدة التي يم فيها التسداد.



الشكل (1) خطوات تحديد ربح المُرَابحة

- ثالثاً: أهمية تطبيق بيع مُرَابحة للأمر بالشراء "مُرَابحة العَقَار" فِي المَصَارِف الإِسْلامِيّة
- ان بيع المُرَابحة للأمر بالشراء احتل مرتبة متقدمة في تعاملات المَصَارِف الإِسْلامِيّة، حيث بلغت اهميتها درجة كبيرة في تعاملات المَصْرَفِيّة، لأن المَصَارِف الإِسْلامِيّة جائت ببديل للاقتراض الربوي في البنوك التجارية، حيث بلغ التعامل على اساسها في بعض المَصَارِف الإِسْلامِيّة إلى (90%) مِنْ العَمَلِيّات الأُسْتِثْمَارِيّة للمَصْرَف. (موسى، 2014: 949) وهُنَاكَ بعض النقاط تبيّن أهمية تطبيق هذه الصيغة فِي المَصَارِف الإِسْلامِيّة ومنها: (خولة، 2015: 66)
- 1- أنْ عَقْد بيع مُرَابحة الأمر بالشراء "مُرَابحة العَقَار" تحقق أرباحاً جيدة للمَصْرَف الإِسْلامِي مِنْ شأنها أنْ تمكنه مِنْ الصمود والتغلب على منافسة.
  - 2- عن طريق مُرَابحة للأمر بالشراء "مُرَابحة العَقَار" تستطيع المَصَارِف الإِسْلامِيّة أُسْتِثْمَار هذا الفائض، مما يغنيها عن وضع هذه السيولة في مَصَارِف رَبُويّة وتشغيلها بفائدة.
  - 3- بعقود مُرَابحة للأمر بالشراء "مُرَابحة العَقَار" يستطيع المَصْرَف تأمين حاجات للمستهلكين بالدرجة الأولى وهَذَا يفيد المَصْرَف والعَمِيل. مِنْ خِلال تَقْدِيم العَقَار بإقساط شهرية للمستهلكين الذين لا يستطيعون شراء العَقَار نقداً وفي المقابل يحقق المَصْرَف أرباح مِنْ خِلال عَقْد مُرَابحة العَقَار.

4- ان الربح في عقود المُرَابحة بصفة عامة "ومُرَابحة العقار بصفة خاصة" يَكُون شبه مضمون، بخلاف العقود الأُسْتِثْمَارِيَّة الأُخْرَى التي تنطوي على مخاطر عالية.

5- من خلال العائد الكبير الذي يحققه عَقْد مُرَابحة للأمر بالشراء " مُرَابحة العقار " تستطيع المصارف الإسلامية أن تحقق مشروع من مشاريع التكافل الإجتماعي الذي هو هدف من أهداف المصارف الإسلامية.

6- ان تطبيق عَقْد مُرَابحة للأمر بالشراء " مُرَابحة العقار " لايحتاج إلى الدقة والتقنية الكبيرة.

رابعاً: المخاطر التي تتعرض لها مُرَابحة الأمر بالشراء خاصة ومُرَابحة العقار خاصة: هُنَاكَ العديد من المخاطر التي تتعرض لها المُرَابحة سوف يتم التطرق إليها ثم يتم ذكر بعض الإِمْتَلَة في حالة مُرَابحة العقار وطرق التغلب على هذه المشاكل:

1. المخاطر الائتمانية: وهي المخاطر التي يتعرض لها المصرف نتيجة عدم وفاء العميل بالتزاماته، وفقاً للشروط المتفق عليها، وهذه المخاطر من أكثر ما تحسب له المصارف الإسلامية حسابها لتجاوزه أو تخفيف منه. (خولة، 2015: 38)، أو يقصد بها تعرض اموال المصرف للخطر في حالة عجز العميل عن السداد وعدم الحصول على ضمانات كافية، حتى مع اللجوء إلى القضاء ووجود رهن عقاري على سبيل المثال، إذ أن التنفيذ على هذه الضمانات يحتاج إلى مدة طويلة وهذا يعني أن المصرف يفقد عائداً من امواله طيلة فترة اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة حتى يتم تحصيل حقوق المصرف. (عبد الله، 2018: 20):

مثال ذلك في مُرَابحة العقار: أن لا يتمكن العميل من تسديد إقساط العقار المتفق عليها وهذا وارد جداً باعتبار أن مُرَابحة العقار تقترب غالباً بتأجيل الثمن. لذلك تقوم المصارف الإسلامية برهن العقار لصالحها وإيضاً تقديم كفيلين لضمان العميل والتعهد بالسداد في حالة إمتناعه وبالفترة الأخيرة أستحدث القطاع المصرفي خاصية توطين الرواتب فتمكنت المصارف الإسلامية من الإستفادة من هذه الخاصية من خلال أستقطاع الراتب عند الأمتناع عن السداد.

2. المخاطر السوقية: وهي مخاطر الخسائر في المراكز الأُسْتِثْمَارِيَّة داخل وخارج قائمة المركز المالي، وتنتشأ نتيجة التحركات العكسية في القيمة السوقية. (سوادي، 2018: 65)

مثال ذلك في مُرَابحة العقار: أن يعرض العميل عن شراء العقار بعد أن اشتراه المصرف أو في حالة حجز المصرف على العقار وبيعه نتيجة عدم سداد العميل للإقساط في مواعيدها فيضطر المصرف إلى بيعه بسعر اقل مما لو باعه للعميل اما لتأخير البيع أو إنخفاض اسعار العقار لو غير ذلك. وتستطيع أن تتغلب المصارف الإسلامية على هذه المخاطر من خلال وضع شرط في عَقْد المُرَابحة ويتضمن بالرجوع إلى العميل ومطالبته بدفع فرق السعر في حالة الإمتناع عن سداد الإقساط أو عدم أتمام معاملة الشراء.

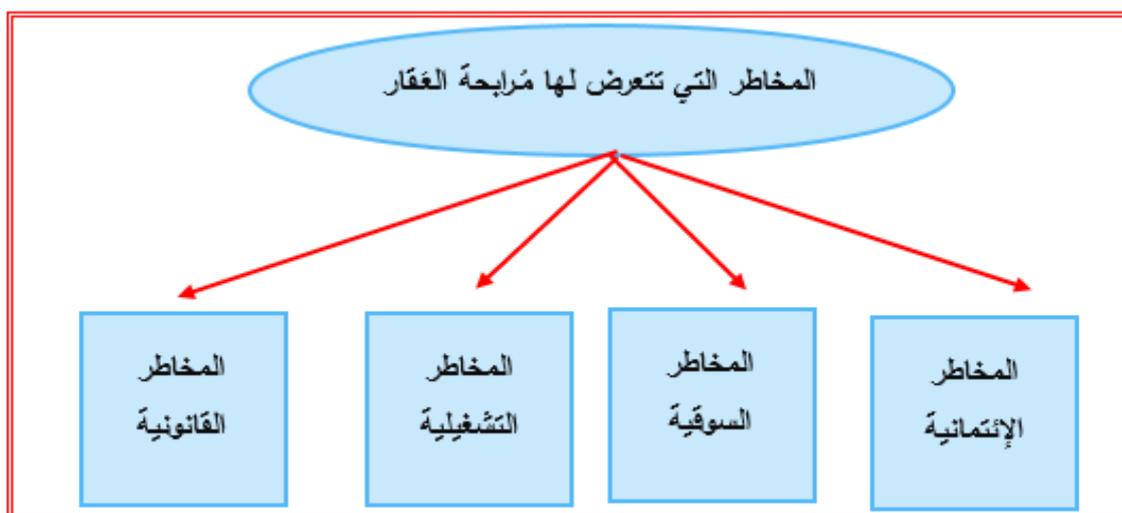
3. المخاطر التشغيلية: وهي المخاطر التي تنتشأ عن العامل البشري أو الإنظمة أو الإجراءات الداخلية، مثل الغش والتزوير والقصور في النظام وعندما لا يتوافر لدى المصرف الموارد البشرية المدربة بشكل كافي. (شاهين، 2019: 8)

مثال ذلك في مُرَابحة العقار: أن ينسى الموظف توقيع العميل على بعض بنود العَقْد المهمة كتوقيع الوعد بالشراء أو عدم التأكد من الأوراق القانونية التي يقدمها العميل، وهذا يعني عدم تغطية المصرف نفسه في حال نكول العميل، هذه المشكلة تعاني منها أغلب المصارف خصوصاً اذا كان موظفي المصرف لا يمتلكون الخبرة في عمل الصيرفة الإسلامية. لذلك لابد من تدريب الكوادر بشكل مستمر من ناحية عمل الصيرفة الإسلامية او من ناحية استخدام الأنظمة.

4. المخاطر القانونية: هُنَاكَ بعض الإوجه التشغيلية في أنشطة المصارف الإسلامية قد تكون غير مشمولة بالقانون على نحو كافي وذلك لأن كثير من هذه المصارف تعمل في بيئة قانونية تطورت للتعامل مع المصارف التقليدية. (خولة، 2015: 38)

والشكل (2) يوضح المخاطر التي تتعرض لها مُرَابحة العقار

مثال ذلك في مُرَابحة العقار: عند رفع نسبة الإحتياطي من قبل البنك المركزي على القطاع المصرفي لغرض السيطرة على منح التسهيلات الائتمانية وعرض النقد فإن ذلك يؤثر على قدرة المصرف لتمويل مُرَابحة العقار.



الشكل (2) المخاطر التي تتعرض لها مَرابحة العَقَار

خامساً: تعريف الربحية: وتعتبر الربحية مؤشراً أساسياً لتقييم أداء المصرف، وتعزيز ثقة المتعاملين معه بقدرته على استخدام موارده بكفاءة عالية، لذلك سوف نستعرض اهم التعاريف الخاصة بالربحية وهي كالآتي:

تعرف بأنها مؤشر كاشف لمركز المصرف التنافسي في الأسواق المصرفية ولجودة ادارتها، حيث تسمح للمصرف بأن يحتفظ بشكل مخاطرة معينة وتوفر له الحماية ضد المشكلات قصيرة الأجل. (قريمة، 2017: 153)

ويتم تعريف الربحية عادة على أنها قدرة أستثمار معين على كسب عائد من استخدامه. (Toshniwal,2016: 177).

سادساً: وسائل تعظيم الربحية لدى المصارف: هناك مجموعة من الطرق يمكن من خلالها تحسين الربحية في المصارف ومنها: (المشهورى، 2007: 65)

1- يبحث المصرف عن فرصة جديدة ويقدمها إلى القطاعات المختلفة او في مناطق جغرافية جديدة، او عملاء جدد، او يقدم خدمات جديدة للعملاء الحاليين.

2- يرفع المصرف اسعار بعض الخدمات التي يقدمها، ضمن الحدود التي تسمح بها التشريعات المصرفية.

1- أن ينتفع بكافة الأموال والإصول المتاحة تحت تصرفه.

2- يقوم المصرف بترشيد النفقات وضغطها ولاسيما المصروفات العامة.

سابعاً: مصادر الإرباح في المصارف الإسلامية: تحقق المصارف الإسلامية الإرباح من عدة مصادر اهمها: (فاعور، 2019: 43)

1- **العمولات المقبوضة**: وهي العمولات الدائنة التي تحصل عليها المصارف الإسلامية مقابل تقديم الخدمات لعملائه خلال العام مثل (اصدار خطابات الضمان، شراء وبيع الأوراق المالية لحساب العملاء).

2- **ارباح صيغ التمويل**: هي الإرباح التي يحققها المصرف الإسلامي من خلال المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإستصناع، بيع السلم وغيرها من صيغ التمويل.

3- **مصادر اخرى**: وتشمل إيرادات من مصادر تختلف في طبيعتها عن اعمال المصارف الأخرى، وتختلف من فترة لآخرى وتشمل: **الإرباح الراسمالية**: وتتمثل بالإيرادات الناتجة عن بيع الأصول المالية والراسمالية بسعر يزيد عن تكلفتها، وهذه الفروقات في الاسعار تتمثل بالإرباح الراسمالية.

**إيرادات فروقات اسعار الصرف**: تكون ناتجة عن التغيرات في اسعار القطع الإجنبي الذي تتعامل به المصارف.

ان المراجعة بصورة عامة هي الأكثر استخداما في المصارف الإسلامية ولكن ترى الباحثة ان مراجعة العقار هي الأكثر استخداما في المصارف الإسلامية وذلك لكثرة الطلب عليها من قبل العملاء ورغبتهم في الحصول على عقار وبالتالي فانها تحقق ارباح مرتفعة للمصرف، وأنها تقط ضمن ارباح صيغ التمويل.

### ثامناً: مؤشر الربحية العائد على الودائع (ROD)

**معدل العائد على الودائع:** ويعرف بأنه "صافي الدخل مقسوماً على إجمالي الودائع" وهو الذي يدل على قدرة المصرف على المنافسة للحصول على اموال، ويمكن اعتباره كئماً او تكلفة جذب الودائع، وبإمكان المصرف الإسلامي أن يصبح أكثر كفاءة في جمع الودائع وتحويلها إلى استثمارات مربحة، وإيضاً يستخدم لقياس مدى نجاح ادارة المصرف في توليد الأرباح من الودائع التي استطاع الحصول عليها ويحسب وفقاً الصيغة الآتية: (سعيد، 2016: 116)

صافي الدخل بعد الضريبة

$$\text{معدل العائد على الودائع} = \frac{\text{صافي الدخل بعد الضريبة}}{\text{اجمالي الودائع}} \times 100\%$$

اجمالي الودائع

### تاسعاً: مراجعة العقار ودورها في تعزيز ربحية المصارف

**العوامل المؤثرة على ربحية المصارف الإسلامية:** أن المصارف تواجه في سبيل تحقيق هدفها المتعلق بتعظيم الربحية العديد من العوامل التي تتفاوت بتأثيرها في هذه الربحية سواء كانت عوامل تتعلق بالمصرف نفسه، او عوامل تتعلق بالبيئة المحيطة. (belete, 2017: 16)، لذلك قسمت هذه العوامل إلى عوامل داخلية وهي (الموجودات، السيولة، حقوق الملكية، الخ....)، او عوامل خارجية وهي (اقتصادية، سياسية، تشريعية، اسعار الصرف،.... الخ)، (الصفار، 2016: 28)

#### 1- العوامل الخارجية:

أ. **الظروف السياسية والاقتصادية:** تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي على الإداء المصرفي بكثير من الطرق، ففي اوقات الإزدهار يزداد الطلب على الائتمان المصرفي أكثر مما هو عليه في اوقات الركود، حيث يؤدي ارتفاع معدل النمو الكلي إلى تعزيز قدرة المقترضين على خدمة الديون، ومن ثم يساهم في تقليل مخاطر الائتمان وبالتالي التأثير على ربحية المصارف، ويحدث العكس في حالة الركود الاقتصادي والذي يؤدي إلى تقليل الطلب على الائتمان وزيادة تعثر المقترضين مما يؤثر سلباً على ربحية المصارف. (vong& chan, 2006: 99)، اي أن في حالة الإزدهار الاقتصادي تستطيع المصارف الإسلامية تقديم منتجاتها بشكل أكثر مما عليه في حالة الركود، فمراجعة العقار تحتاج إلى اموال كبيرة من أجل تلبية متطلبات العملاء في الحصول على عقار وإيضاً تتطلب الملاءة المالية الجيدة للتعامل مع سداد مبلغ العقار وبالتالي فإن الظروف السياسية والاقتصادية تؤثر على أرباح المصرف.

ب. **الضوابط والقوانين المصرفية:** تؤثر الضوابط والتشريعات القانونية الهادفة لضبط الإداء المصرفي والمحافظة على سلامته المالية وحماية اموال المودعين من تقييد حركة وحجم القروض والتسهيلات الائتمانية على إداء المصارف الإسلامية، وهذه الضوابط تتبعها البنوك المركزية في سياساتها النقدية للسيطرة على الائتمان المصرفي، وعرض النقد من أجل الوصول إلى الأهداف على مستوى الاقتصاد الكلي، مثل رفع سعر الفائدة ورفع متطلبات الاحتياطي القانوني لإجل الحد من التوسع في منح القروض والتسهيلات الائتمانية بهدف ضبط نمو السيولة المحلية والائتمان المصرفي، وبالتالي يؤثر على المصارف الإسلامية في تحقيق أرباح مرتفعة. (الصفار، 2016: 28)، وتجدر الإشارة إلى أن البنك المركزي يضع بعض القوانين للحد من التوسع في منح التسهيلات المصرفية الإسلامية فمثلاً عندما يرفع نسبة الإحتياطي الإلزامي يتأثر المصرف من خلال عدم التوسع في منح مراجعة العقار وهذا بالتالي سوف يؤثر سلباً على ربحية المصرف. اما اهم هذه الضوابط التي تحدد مراجعة العقار وبالتالي اثرها على ربحية المصارف.

## 2- العوامل الداخلية:

أ. حجم المصرف: أن حجم المصرف يقاس من خلال ما يملكه المصرف من موجودات او بما يملكه من حقوق ملكية، إذ أن زيادة حجم موجودات المصرف تؤدي إلى زيادة قدرته على منح الائتمان مما ينعكس على ربحية المصرف بالزيادة، وان المصارف الكبيرة تكون في وضع افضل من المصارف الاصغر حجماً في تسخير وفورات الحجم في المعاملات والتمتع بمستوى أعلى من الأرباح. (Belete, 2017 : 17) فضلاً عن أن المصارف الإسلامية الكبيرة تتمتع بملاءة مالية عالية وهذا يعني استثمار المصرف امواله لمنح مُرابحة العقار للعملاء وقبول اكثر عدد ممكن من الطلبات وبالتالي سوف ينعكس على ربحية المصرف بالإيجاب.

ب. هيكل الودائع: أن المصارف الإسلامية تركز على جذب الودائع ومنها ودائع التوفير والودائع الآجلة لما تعطيه هذا النوع من الودائع من مرونة كبيرة للمصرف لتوظيف هذه الأموال في استثمارات طويلة الأجل دون النظر لعامل السيولة وذلك من اجل تحقيق معدلات ربحية اكبر. (الصفار، 2016، : 29)، اي عندما تزداد الودائع تزداد قدرة المصرف على توظيف الاموال وتمويل استثمارات طويلة الأجل ومن ثم تساهم في زيادة أرباح المصرف، والعكس صحيح اي أن العلاقة بين الودائع والربحية علاقة طردية (الجوعاني، 2021: 74)، اي أن المصارف الإسلامية تفضل جذب الودائع الثابتة من اجل استثمارها في مُرابحة العقار وذلك لأنها تدر أرباح مرتفعة للمصرف.

## المبحث الثالث: الجانب العملي

## اولاً: التحليل المالي

تحليل نمو نسبة عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات في مصرف النهدين الإسلامي للسنوات (2016-2020):

(1) يتم استخراج نسبة العائد لمُرابحة العقار من خلال قسمة عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات التي يحققها المصرف حيث تستخدم هذه المُعادلة لمعرفة مدى مساهمة مُرابحة العقار في الإيرادات التي حققها المصرف خلال فترة معينة وتستخدم المُعادلة الآتية:

$$\text{عائد مُرابحة العقار} \\ \text{نسبة عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات} = \\ \frac{\text{عائد مُرابحة العقار}}{\text{إجمالي الإيرادات}} \times 100\%$$

(2) ويتم استخراج نمو نسبة عائد مُرابحة العقار من خلال قسمة نسبة عائد مُرابحة العقار الحالي مطروح منه نسبة عائد مُرابحة العقار السابق مقسوماً على نسبة عائد مُرابحة العقار السابق مضروباً في 100%، وتتمثل المُعادلة بالآتي:

$$\text{النمو - السابق} \\ \text{نمو نسبة عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات} = \\ \frac{\text{النمو - السابق}}{\text{السابق}} \times 100\%$$

## جدول رقم (1) نمو نسبة عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات في مصرف النهيرين الإسلامي (2016-2020)

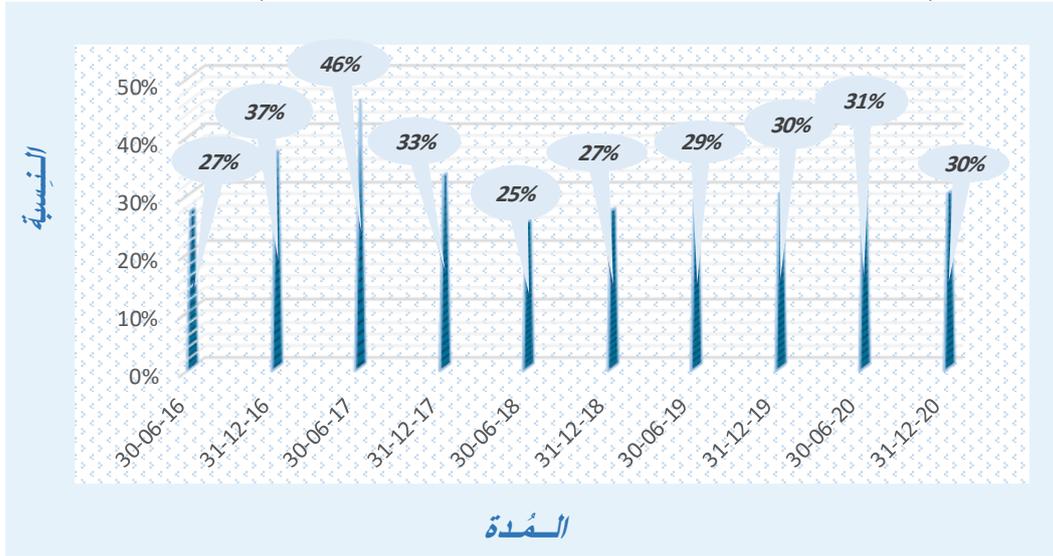
المدة	عائد مُرابحة العقار	إجمالي الإيرادات	نسبة عائد المُرابحة العقار/إجمالي الإيرادات (1)	نمو نسبة عائد المُرابحة العقار/إجمالي الإيرادات (2)
2016/6/30	88,356,095	330,636,000	%27	—
2016/12/31	235,616,252	631,274,215	%37	.337%
2017/6/30	533,955,470	1,161,237,000	%46	%24.3
2017/12/31	662,375,176	2,022,476,665	%33	%-28.3
2018/6/30	558,228,943	2,200,178,000	%25	%-24.2
2018/12/31	663,632,378	2,461,255,470	%27	%8.0
2019/6/30	759,841,609	2,599,013,234	%29	%7.4
2019/12/31	771,596,431	2,621,275,926	%30	%3.4
2020/6/30	709,808,414	2,272,703,344	%31	%3.3
2020/12/31	1,074,244,571	3,614,581,264	%30	%-3.2

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على التقارير الفصلية والسنوية لمصرف النهيرين الإسلامي للسنوات (2016-2020)

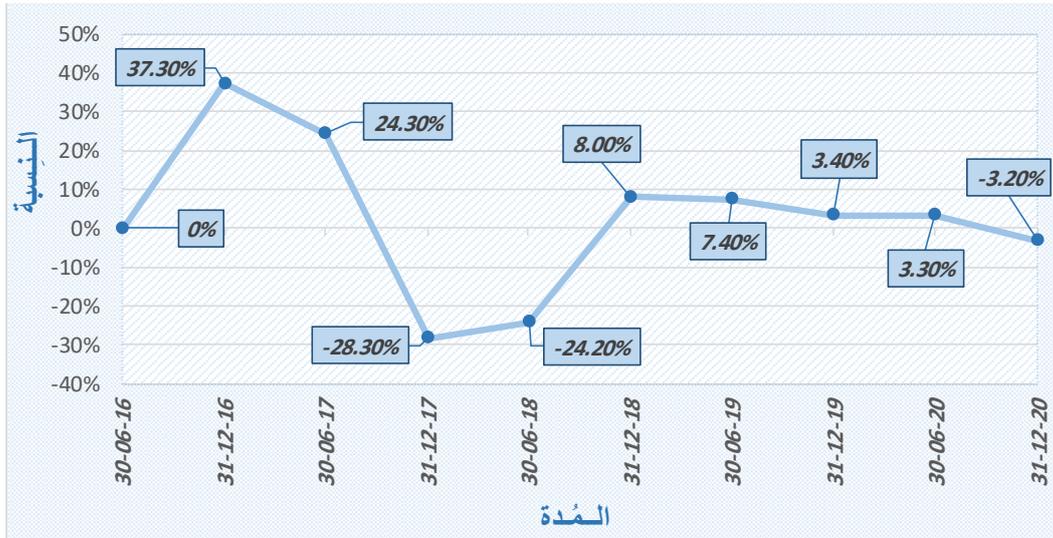
نلاحظ من الجدول اعلاه (1) أنّ مُرابحة العقار ساهمت في زيادة إيرادات المصرف خلال النصف الاول من سنة/2016 بنسبة عائد (27%) وبغائد (88,356,095) دينار، بينما حقق المصرف أعلى نمو لنسبة عائد مُرابحة العقار خلال النصف الثاني من سنة/2016 حيث بلغت (37.3%) وبنسبة عائد (37%) وبغائد (235,616,252) دينار، ثم ارتفع نمو نسبة العائد إلى إجمالي الإيرادات في النصف الاول من سنة/2017 بنسبة (24.3%) عن النسبة السابقة وذلك يدل على أنّ مُرابحة العقار ساهمت في زيادة إيرادات المصرف بغائد (533,955,470) دينار وبنسبة عائد (46%)، ثم انخفض النمو لعائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات في النصف الثاني من سنة/2017 بنسبة (28.3%-)، لكن ساهم عائد مُرابحة العقار في زيادة إيرادات المصرف بغائد (662,375,176) دينار وبنسبة عائد (33%)، وكان سبب الإنخفاض هو زيادة إجمالي إيرادات المصرف بنسبة أكبر من زيادة عائد مُرابحة العقار، واستمر إنخفاض نمو عائد مُرابحة العقار إلى إجمالي الإيرادات في النصف الاول من سنة/2018 بنسبة (24%-)، ولكن رغم إنخفاض النمو إلا أنّ عائد مُرابحة العقار ساهم في زيادة إيرادات المصرف بغائد (558,228,943) دينار وبنسبة عائد (25%)، وكان سبب الإنخفاض هو عدم كفاءة ادارة المصرف بالأمستثمار.

لكن خلال النصف الثاني من سنة/2018 عاد نمو عائد مُرابحة العقار بالارتفاع لتصبح نسبته (8.0%) وساهم عائد الربحية بزيادة إيرادات المصرف بغائد (663,632,378) دينار وبنسبة عائد (27%) بالرغم من ارتفاع إجمالي الإيرادات إلا أنّ ارتفاع عائد المُرابحة كان بنسبة أكبر من الارتفاع في إجمالي الإيرادات للمصرف، وواصل نمو عائد مُرابحة العقار بالارتفاع من النصف الاول من سنة/2019 ولغاية النصف الثاني من سنة/2020 حيث بلغت نسب النمو (7.4%)، (3.4%)، (3.3%) على التوالي،

وساهم المصرف في زيادة إيرادات المصرف بالعوائد (759,841,609) دينار، (771,596,431) دينار، (709,808,414) دينار على التوالي، وفي المقابل فإن نسب العائد لمراجعة العقار ارتفعت أيضاً لتصبح (29%)، (30%)، (31%) على التوالي. وترى الباحثة أن ارتفاع معدلات النمو لفتترات معينة سببه زيادة العائد بنسبة أكبر من زيادة إجمالي إيرادات المصرف، ثم ينخفض لفتترات لاحقه عندما يكون السبب عكس ذلك، فضلاً عن عدم كفاءة ادارة المصرف بالعملية الأستثمارية، لتلك الفترات إذ من المفروض إعادة النظر في تقلبات الإقتراض التي تُحفز الجمهور نحو الإقتراض. وهذا ما يعكسه الشكل (3) لتطور نسب عائد مُراجعة العقار إلى إجمالي الإيرادات، والشكل (4) نمو نسبة عائد مُراجعة العقار إلى إجمالي الإيرادات.



الشكل (3) نسبة عائد مُراجعة العقار إلى إجمالي الإيرادات في مصرف النهدين الإسلامي (2016-2020)



الشكل (4) نمو نسبة عائد مُراجعة العقار إلى إجمالي الإيرادات في مصرف النهدين الإسلامي (2016-2020)

ثانيا: اثبات الفرضية:

تنص فرضية البحث: على انه " يوجد تأثير معنوي ذو دلالة احصائية لمُرابحة العقار في ربحية مصرف النهرين الاسلامي (العائد على الودائع)

لأجل اتخاذ قرار بشأن فرضية البحث يتم قياس تأثير مُرابحة العقار في ابعاد الربحية عبر احتساب معادلة الانحدار الخطي البسيط وهي :  $Y = a + \beta_i X_i$

ومن ثم اختبار علاقة التأثير باستعمال اختبار (F) لبيان مدى معنوية معادلة الانحدار (التأثير) المحتملة، فضلا عن استعمال معامل التحديد ( $R^2$ ) لتفسير مقدار التباين الذي تفسره مُرابحة العقار في محور ابعاد الربحية، وباستخدام البرنامج الإحصائي (SPSS)، ويوضح الجدول (15) قيم المعاملات المستخدمة في قياس التأثير بين المتغيرات المبحوثة.

سيتم دراسة تأثير ابعاد مُتغير مُرابحة العقار في ابعاد الربحية عبر احتساب معادلة انحدار خطي بسيط لمُتغير مُرابحة العقار مع كل بعد من ابعاد الربحية كلا على حدة باستخدام البرنامج الإحصائي (SPSS) وتفسير النتائج المبينة في الجدول التالي وكما يأتي :

#### جدول (2) نتائج قيم المعاملات المستخدمة في قياس تأثير مُرابحة العقار في مؤشر الربحية (ROD)

المعاملات				المتغيرات		
الدالة	معامل التحديد ( $R^2$ )	قيمة (F) المحسوبة	معلمة الانحدار Beta	الحد الثابت A	Y الربحية	X
دال معنويا	0.43	6.243	0.50	1.19	العائد على الودائع	مُرابحة العقار

قيمة (F) الجدولية عند درجتى حرية (1, 8) ومستوى معنوية (0.05) = 5.318  
المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على البرنامج الإحصائي (SPSS v.18)

(1) تنص الفرضية على انه " توجد علاقة تأثير ذو دلالة معنوية لمُرابحة العقار في العائد على الودائع ".

أشارت نتائج التحليل الإحصائي في الجدول (18) إلى وجود تأثير ذي دلالة معنوية عند مستوى معنوية (0.05) لمُرابحة العقار في العائد على الودائع لكون قيمة (F) المحسوبة والبالغة (6.243) اكبر من نظيرتها الجدولية والتي تساوي (5.318) و مستوى معنوية (0.05)، كما فسر المُتغير المستقل (مُرابحة العقار) ما نسبته (43%) أي تقريبا نصف إجمالي الانحرافات أو التغيرات الحاصلة في قيم المُتغير المعتمد بمُتغير (العائد على الودائع)، أما النسبة المتبقية والبالغة (57%) فتعزى إلى مساهمة مُتغيرات أخرى غير داخلة في النموذج، وبهذا تكون معادلة الانحدار التقديرية لتأثير مُرابحة العقار في العائد على الودائع كما يأتي :

$$\text{العائد على الودائع} = 1.19 + (0.50) \text{ مُرابحة العقار}$$

وتشير قيمة معامل الانحدار في المُعادلة أعلاه والبالغة (0.50)، على أنّ زيادة في مُرابحة العقار للمصرف الإسلامي بمقدار وحدة واحدة ستصاحبها زيادة في مُتغير العائد على الودائع بمقدار (50%)، ومما تقدم يتم قبول الفرضية الفرعية الثانية والتي تنص على " يوجد تأثير معنوي ذو دلالة احصائية لمُرابحة العقار في مؤشر الربحية (ROD) لمصرف النهرين الاسلامي ".

المبحث الرابع: الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

1. اهتمام مصرف النهرين الإسلامي بمُرابحة العقار كونها ذات عواد مرتفعة وقليلة المخاطر وسهلة التطبيق.

2. بالرغم من انخفاض فاعلية مُرابحة العقار خلال سنة (2018) بسبب تغيير بعض الضوابط الخاصة بمُرابحة العقار الا أنَّ المصرف استطاع أنَّ يضع خطة استراتيجية ناجحة لزيادة فاعلية مُرابحة العقار في سنة (2019)، اما الانخفاض الكبير الذي حدث في سنة (2020) كان سببه الاوضاع التي مر بها البلد مِنْها جائحة كورونا.
3. خلال فترة الدراسة ساهم عائد مُرابحة العقار في زيادة أرباح مصرف النهدين الإسلامي وبنسب جيدة.
4. التزام مصرف النهدين الإسلامي بتطبيق معيار المحاسبة الماليّة الخاص بمُرابحة العقار.

### التوصيات

- 1- الأهتمام بالمكان من خلال قيام مصرف النهدين الإسلامي بفتح فروع جديدة اي التوسع الجغرافي في المناطق ذات الكثافة السكانية، وذلك مِنْ اجل الحصول على عملاء جدد وتوفير فرص جديدة للأستثمار وبالتالي فرص لتحقيق الأرباح.
- 2- ينبغي أستفادة مصرف النهدين الإسلامي وجميع المصارف الإسلامية العراقية مِنْ تجارب بعض الدول في مُرابحة العقار كما في دولة الإمارات العربية.
- 3- اهتمام الباحثين المختصين بتقدّم الدراسات الخاصة بمُرابحة العقار مِنْ اجل تطوير ادوات الأستثمار في المصارف الإسلامية ووفق القواعد والمبادئ الإسلامية، وبالتالي تنعكس على زيادة الأرباح.
- 4- ضرورة قيام البنك المركزي بالآتي:
  - أ- اقامة ورش عمل والدورات التدريبية لموظفي المصارف الإسلامية وخاصة مصرف النهدين الإسلامي عينة البحث ولكافة الاقسام للتأكد مِنْ تطبيق عمل الصيرفة الإسلامية بشكل صحيح.
  - ب- تدريب الموظفين على تطبيق عمل المصرف وتقدّم الخدمات بشكل الكتروني، وتدريبهم على استخدام برنامج Word و برنامج Excel.

### قائمة المصادر

#### اولاً: التقارير الرسمية

1. التقرير الفصلي والسنوي لمصرف النهدين الإسلامي الحكومي لسنة 2016.
2. التقرير الفصلي والسنوي لمصرف النهدين الإسلامي الحكومي لسنة 2017.
3. التقرير الفصلي والسنوي لمصرف النهدين الإسلامي الحكومي لسنة 2018.
4. التقرير الفصلي والسنوي لمصرف النهدين الإسلامي الحكومي لسنة 2019.
- التقرير الفصلي والسنوي لمصرف النهدين الإسلامي الحكومي لسنة 2020

#### ثانياً: الكتب

1. شاهين، علي عبد الله ، مدخل محاسبي مقترح لقياس وتوزيع الأرباح، كلية التجارة، فلسطين /غزة ،2005.

#### ثالثاً: الرسائل والاطاريح

1. الجوعاني، مخلد محمد مظهر ، انعكاسات عوائد شهادات الايداع الأستثمارية في ربحية المصارف الإسلامية "دراسة تطبيقيه في عينة مِنْ المصارف الإسلامية العراقية"، قدم هذا البحث لنيل شهادة الدبلوم العالي المُعادل للماجستير في المصارف، جامعة بغداد/المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية،2021.
2. حمود، سالم سواوي ، المخاطر المصرفية وتأثيرها على الإداء المالي في المصارف الإسلامية العراقية "دراسة تطبيقيه لعينة مِنْ المصارف الإسلامية العراقية للسنوات 2012-2016"، أطروحة مقدمة للحصول على درجة الدكتوراه الفلسفة في الدراسات المصرفية، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، كلية الإدارة والاقتصاد، 2018.
3. خولة، حنكة ، بيع المُرابحة للأمر بالشراء ودوره في زيادة ربحية المصارف الإسلامية "دراسة تطبيقيه لبنك بركة الجزائري-وكالة الوادي منذ أنشائه، مذكرة تخرج تدخل ضمن مُتطلبات الحصول على شهادة ماستر في العلوم الإسلامية، 2015 .
4. خولة، مقلاتي ، ادارة مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية حالة بنك بركة الجزائري، مذكرة مكملة ضمن مُتطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي في علوم التسيير، 2015.

5. شاهين، ندين شاهين ، مخاطر صيغ التمويل الإسلامية واثرها على الربحية "دراسة تطبيقية على البنك الإسلامي الاردني للفترة 2015-2017"، قدم هذا البحث أستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في المصارف الإسلامية، 2019.
6. الصفار، هاشم ، أثر لسبولة النقدية على ربحية المصارف الإسلامية، مشروع تخرج لنيل شهادة البكالوريوس، الجامعة السورية الخاصة كلية ادارة الاعمال، سوريا، 2016.
7. فاعور، مؤمنة عدنان ، أثر السبولة المصرفية في الربحية والمخاطرة (دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية في سورية)، بحث علمي مقدم لنيل درجة الماجستير في التمويل والمصارف، جامعة حماة، سوريا، 2019.
8. المشهراوي، أحمد حسين أحمد ، أثر متغيرات عناصر المركز المالي في ربحية المصارف الإسلامية "دراسة تحليلية على المصارف الإسلامية في فلسطين للفترة من 1996 إلى 2005"، قدمت هذه الرسالة أستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية غزة، 2007.

#### رابعاً: البحوث والمحاضرات

1. بيطار، منى لطفي ، فرحات، منى خالد، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية / المجلد 25، العدد الثاني، 2009.
2. سعيد، بلال نوري، سعيد، عبد السلام لفته ، تقييم السبولة في المصارف التجارية وتأثيرها على الربحية"دراسة مقارنة بين مصرفي bank of America , jp morgan chase& co"، مجلة الغربي للعلوم لأقتصادية والادارية، السنة الثالثة عشر المجلد الأول العدد37، سنة 2016.
3. عبدالله، امحمد عبدالسلام ، تجربة مصرف الجمهورية في بيع المراجعة للأمر بالشراء (دراسة تحليلية تقويمية)، ورقة مقدمة لمؤتمر الخدمات المالية الإسلامية الثاني، 2018.
4. قريمة، دوفي ، أثر الأندماج المصرفي على ربحية المصارف الإسلامية " دراسة حالة مصرف السلام البحريني مصرف الإمارات الإسلامي"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات / مجلد 3 العدد 2، 2017.
5. موسى، وائل محمد رزق ، بيع المراجعة للأمر بالشراء في ميزان الفقه الإسلامي " دراسة مقارنة" مجلة كلية الشريعة والقانون بنقهننا الأشراف دقهلية، 2014.

#### خامساً: المواقع

1. موقع السوق المفتوح (<https://read.opensooq.com>)

#### سادساً: المصادر الأجنبية

1. Belete, Dawit, " Determinants of Commercial Banks Profitability: An Empirical Study on Private Commercial Banks in Ethiopia", Msc Thesis submitted to College of Business and Economics of Addis Ababa University, 2017.
2. Ritu Toshniwal, CONCEPT OF PROFIT AND PROFITABILITY OF COMMERCIAL BANKS IN INDIA, indian federation of united nation association , new delhi , india ,2016.
3. Vong, Anna P. I. & Chan, Hoi Si , Determinants of Bank Profitability in Macao , 2006.