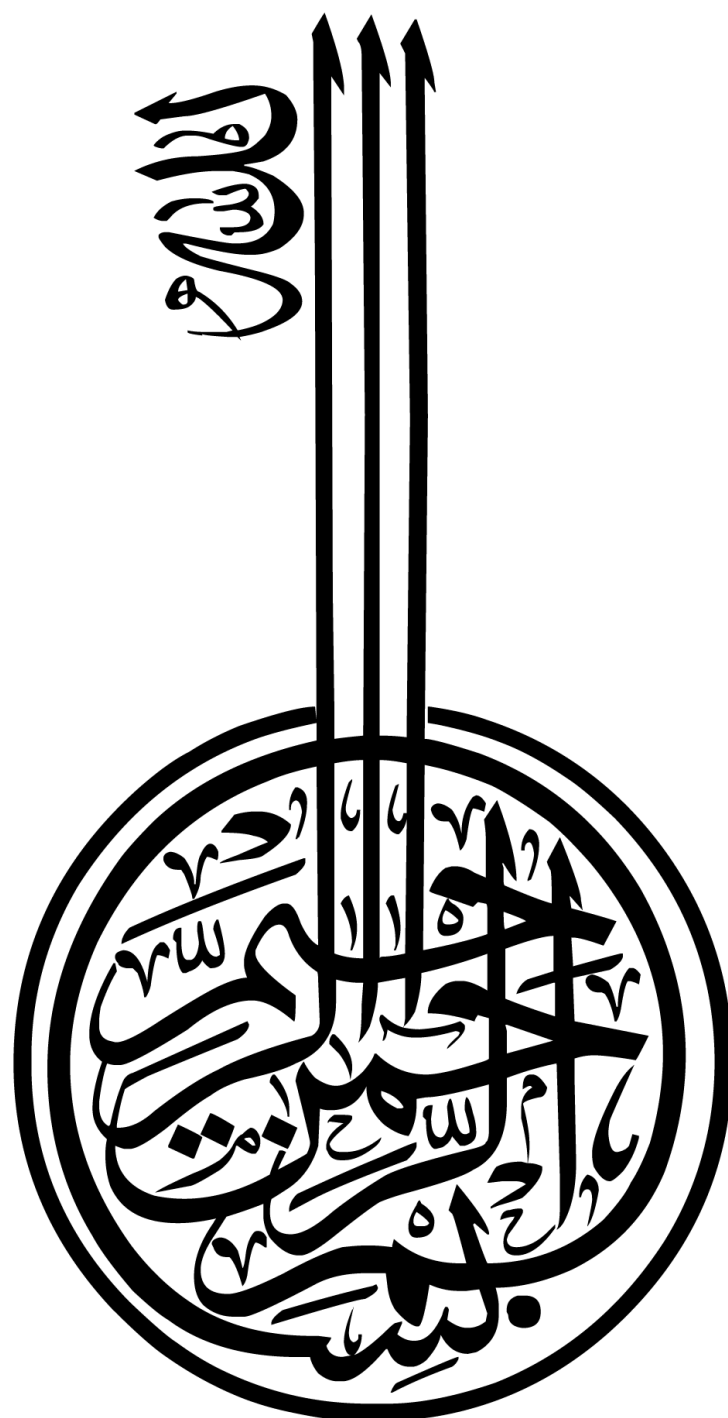




الآية

قال عز وجل في محكم تنزيله...

بسم الله الرحمن الرحيم

{وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ
طُغْيِكُمْ وَيَوْمَ قَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَاهِهَا وَأُوبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ}

صدق الله العظيم

سورة النحل الآية (80)

المستخلص

تهدف الدراسة عبر إطارها النظري الى التعرف على التمويل العقاري المصرفي بمزاياه ومعوقاته، حيث تناولت الدراسة مزايا التعامل بالتمويل العقاري لكل أطرافه من مصرف وعميل وبيوتات سمسرة وأطراف أخرى ذات علاقة تأثر وتتأثر بنشاط هذا القطاع، كما هدفت الدراسة عبر إطارها التحليلي إلى الوقوف بصورة خاصة على المعوقات التي تواجه هذا القطاع والتي بدورها تحد من قدرة حصول العملاء على التمويل المطلوب من الجهاز المصرفي السوداني، وقد تناولت الدراسة مشكلة ضعف رؤوس أموال المصارف وضعف الموارد المتاحة وخصائصها غير المستقرة نسبياً مما يتعذر معه استغلال هذه الودائع في مشاريع التمويل العقاري والتي تحتاج الى مبالغ كبير الحجم وفترات استرداد طويلة، كما تناولت مشكلة القوانين والسياسات واللوائح والإجراءات التي تحكم التعامل به، من أجل تحقيق ذلك أجريت دراسة ميدانية علي بنك فيصل الاسلامي السوداني وذلك بعينة حجمها (52) موظفاً يعملون بالإدارات ذات العلاقة المباشرة بمنح التمويل العقاري بالبنك وهي إدارة التمويل ،إدارة الاستثمار، إدارة المخاطر، والإدارة القانونية، وقد اعتمدت الدراسة على إستبانة تم تصميمها خصيصاً لخدمة هدف الدراسة والتي وزعت بالتساوي بين الإدارات المذكورة ، تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج التحليل الإحصائي (spss)، توصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج من بينها أن ضوابط وسياسات التمويل العقاري بالسودان الى جانب عدم مرونة القوانين والإجراءات وإرتفاع مصروفات الدولة القانونية المتعلقة بنقل الملكية والرهن العقاري من المعوقات التي تواجه العميل في الحصول علي التمويل المطلوب، وفي ضوء نتائج الدراسة أوصت الدراسة بضرورة تعديل الضوابط والسياسات المعمول بها وإنشاء قانون خاص بالتمويل العقاري في السودان.

Abstract

The study aims through its theoretical framework to identify advantages and constraints of real estate banking finance , study addressed the advantages of real estate finance deal for all its parties , bank , client, brokerage houses and other relevant parties which affect by relationship and activity of this sector , The study also aims through its analytical framework to stand particularly in obstacles facing the sector, which reduce the capacity of clients in obtaining the required funding from Sudanese banking industry ,the study addressed problem of weak bank's capital and available resources and its characteristics that relatively unstable making it difficult to exploit these deposits in real estate finance projects which require large amounts and long terms to return it, the study also addressed the currently operational problems in laws, policies, regulations and procedures, in order to achieve that study was conducted on Faisal Islamic Bank (Sudan) and the sample size was (52) employees working for departments that have directly related to real state banking finance, funding management, investment management , risk management, and legal management, the study relied on questionnaire that specifically designed to serve the purpose of study, which was distributed equally among departments mentioned, descriptive analytical method was used ' and for analyzing data used statistical analysis program (spss), the study found numbers of results, including controls and policies of real estate finance in Sudan, as well as inflexibility of laws and procedures and increase state's legal expenses to transfer of ownership and real state banking finance regarded as obstacles faced clients in obtaining required Funding, Through Results We have reached a number of recommendations, including Necessary to amend the regulations, policies procedures, and establishment of a special law of real estate financing in Sudan.

الإهداء

الى كل من نطق بكلمة التوحيد لسانه

وصدقها قلبه، الى كل من

صلى على خير البرية محمد عليه الصلاة والسلام

الى أعظم امرأة بين نساء الكون أُمي التي حملتني وهنا على وهن جنينا وسقتني لبن التوحيد مع

الأخلاق رضيعا وعلمتني صغيرا ورافقتني بدعائها كبيراً

الى أبي الفاضل، الحريص، على رؤوف، بي رحيم، سندي المتين وأنيسي المعين

الى دفء البيت وسعادته زوجتي الغالية

الى إخوتي وأخواتي

الى جميع الأهل والأقارب

الى أصدقائي

الى كل من عرفني وسيعرفني انشاء الله

الى كل هؤلاء وبكل معاني الحب والوفاء أهدي ثمرة جهدي

الباحث:

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على أشرف خلق الله محمد بن عبد الله صلى الله عليه وسلم يا بحر الندى ويا شمس الهدى صلى الله عليك وعلى آلك عترتك الطاهرين.

أما بعد:

فإن شكر النعمة أمر واجب لمعطيها ولمن كان سببا لها لقوله تعالى (ووصينا الإنسان بوالديه حملته أمه وهنا على وهن وفصاله في عامين أن اشكر لي ولوالديك إلى المصير) لقمان: 14.

ومن هذا المنطلق، أشكر الله تعالى على ما أسداه إلي من نعم وفضل وبخاصة نعمة التوفيق والانتساب إلى جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا العريقة والشكر عبرها إلى كل أعضاء هيئة التدريس في الجامعة والموظفين والعاملين بها وفي أطارها .

وأما الشكر الخاص فأقدمه إلى صاحب الفضل العظيم الدكتور/ابراهيم فضل المولى البشير لما بذله معي من نصح خالص وتوجيه سديد وإرشاد مستمر، وتشجيع صادق.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لبنك فيصل الإسلامي السوداني هذه المؤسسة الرائدة التي أعاننتني بكل ما أحتاجه من معلومات لانجاز هذا البحث على الوجه المطلوب.

وختاماً أشكر كل من ساعدني ولو بالدعاء والاماني الطيبة وجزى الله الجميع خيراً والله الموفق.

الباحث:

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
ب	الآية
ت	ملخص الدراسة عربي
ث	ملخص الدراسة انجليزي
ج	الإهداء
ح	شكروالعرفان
خ	قائمة المحتويات
د	قائمة الجداول
الفصل التمهيدي	
1	المقدمه
1	مشكلة البحث
2	أهمية البحث
2	أهداف البحث
3	فرضيات البحث
3	منهجية البحث
3	حدود البحث
4	هيكل البحث
4	الدراسات السابقة
11	التعليق على الدراسات السابقة
الفصل الأول: مفهوم وأهمية التمويل المصرفي والتمويل العقاري	
12	المبحث الأول: مفهوم التمويل المصرفي
23	المبحث الثاني: مفهوم التمويل العقاري وأطرافه
الفصل الثاني: التمويل المصرفي للقطاع العقاري	
34	المبحث الأول: التمويل المصرفي للقطاع العقاري وسياساته
43	المبحث الثاني: مزايا التمويل العقاري المصرفي
45	المبحث الثالث: معوقات التمويل العقاري المصرفي

الفصل الثالث: الدراسة الميدانية والتطبيقية	
50	المبحث الأول: نبذة عن بنك فيصل وتطبيق التمويل العقاري بالبنك
60	المبحث الثاني: تحليل البيانات وإختبار الفرضيات
الخاتمة	
75	النتائج
76	التوصيات
78	قائمة المصادر والمراجع

قائمة الجداول

الصفحة	الموضوع
60	جدول رقم (1) توزيع الاستبانة على عينة الدراسة
61	جدول رقم (2) أعمار عينة الدراسة
62	جدول رقم (3) المؤهل العلمي لعينة الدراسة
63	جدول رقم (4) التخصص العلمي لعينة الدراسة
64	جدول رقم (5) المؤهل المهني بعينة الدراسة
65	جدول رقم (6) الخبرة العملية لعينة الدراسة
66	جدول رقم (7) الوضع الوظيفي لعينة الدراسة
67	جدول رقم (8) توزيع تكرارات عبارات الفرضية الأولى
68	جدول رقم (9) التوزيع التكراري لجملة عبارات الفرضية الأولى
69	جدول رقم (10) توزيع تكرارات عبارات الفرضية الثانية
70	جدول رقم (11) التوزيع التكراري لجملة عبارات الفرضية الثانية
71	جدول رقم (12) توزيع تكرارات عبارات الفرضية الثالثة
72	جدول رقم (13) التوزيع التكراري لجملة عبارات الفرضية الثالثة
73	جدول رقم (14) توزيع تكرارات عبارات الفرضية الرابعة
74	جدول رقم (15) التوزيع التكراري لجملة عبارات الفرضية الرابعة