

مشروع البركة

مونتريال، كندا، 2 نوفمبر 2014

باسل احمد عايد

العديد من المسلمين بفضل الله دائما يترددون في شراء منزل بسبب الربا (الفائدة) ولديهم تمام الحق في هذا الشأن. علينا أن نكون حذرين مع كل ما له علاقة بالمال، أي قرش حراما يدمر حياتنا في الدنيا والآخرة، وسوف يقلل البركة في المال و يمهّد لنا الطريق إلى الجحيم.

إغراءات الحياة تجعلنا أحيانا نشترى أشياء بالربا ونقول الله سوف يغفر لنا، والجميع يتعامل بالربا ونقول لماذا لم نكن مثلهم! ويقول خبراء الاقتصاد والبنوك، اذا توقفنا عن التعامل بالفائدة ستتوقف كل الأعمال (إلا إذا أراد الله). وفقا لشرع الله، فقد أجاز البيع و حرم الربا و من يريد الجدال يقول ليس هناك فرق و هذا غير صحيح لأن الفرق كبير جدا.

المثال التالي لإيضاح الفرق بين البيع والربا:

أريد شراء سيارة بقيمة 7000 دولار سوف يدفع 1500 دولار دفعة أولى، والباقي سوف يتم الحصول عليه بقرض مصرفي لمدة 3 سنوات بفائدة 9% ولذا سوف ينتهي الأمر بدفع 8485 بعد 3 سنوات ولكن إذا توقفت عن السداد بعد سنة واحدة سيقوم البنك بأخذ السيارة ولم برد أي مبلغ من القيمة التي سيحصل عليها من بيعها.

تاجر سيارات يبيع نفس السيارة بمبلغ 8500 بالتقسيط لمدة ثلاث سنوات، وإذا توقفت عن الدفع هناك فترة سماح ثلاث شهور بعد ذلك سيتم إعادة بيع السيارة

ويعطيني نسبة ملكيتي بعد خصم الاستهلاك

لذلك الفرق بينهما البنك هو يبيع المال بالمال ليس هناك خسارة، إذا كنت غنيا وكسول و وضعت أموالك في البنك لكي تحصل على فائدة سنوية 3 أو 4% و فجأة كل الناس يتوقفون عن العمل لكي يستثمروا أموالهم في البنوك، والفقراء سوف يزدادوا فقرا والأغنياء سوف يصبحون أكثر ثراء و فجأة البنك يفلس لعدم إستطاعة الفقراء تسديد القروض.

البيع يجعل الناس يتقون في بعضهم البعض، والتعامل مع بعضهم البعض، ويزيد الاستثمار مع بعضهم البعض، و لن يتوقفوا عن العمل. ربما يحصلون على ربح يصل إلى 20 أو 30% و حتى إذا كان الربح 1% إن شاء الله سوف يطرح البركة في هذه النسبة و تصبح تعادل 100%.

إذا تعامل جميع الناس بدون الربا سوف تقوم البنوك بالتداول الحلال و سوف تزيد أرباحها.سوف يتطور التداول و يصبح عملاء البنوك شركاء مع البنك و يتقاسمون الخسارة و هذا المبدأ الأساسي للبيع الربح و الخسارة، لكن الربا لا تتخلله خسارة.

النتيجة:

ان الربا تتغير فيه النسبة وتتخلله غرامة تأخירו بالتالي يتغيرالسعر النهائي، لكن البيع بالأجل المبلغ لا يتغير و لا يوجد غرامة للتأخير فالسعر المتفق عليه يظل ثابت حتى نهاية العقد.

لماذا تريد شراء منزل هل هو لتعيش فيه أو أن تكون مثل الآخرين أو للتكبر والتباهي بأنك تملك منزل؟

تأمل هذه الآية الكريمة (28):

تِلْكَ الدَّارُ الْآخِرَةُ نَجْمَلُهَا لِلَّذِينَ لَا يُرِيدُونَ عُلُوًّا فِي الْأَرْضِ وَلَا فُسَادًا
وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ ﴿٢٨﴾

مَنْ جَاءَ بِالْحَسَنَةِ فَلَهُ خَيْرٌ مِنْهَا وَمَنْ جَاءَ بِالسَّيِّئَةِ فَلَا يُجْزَى الَّذِينَ
عَمِلُوا السَّيِّئَاتِ إِلَّا مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٨٤﴾

تلك الدار الآخرة { أي الجنة } نجعلها للذين لا يريدون علواً في الأرض { بالبغي } ولا فساداً { بعمل المعاصي } والعاقبة { المحمودة } للمتقين { عقاب الله، بعمل الطاعات، } من جاء بالحسنة فله خير منها { ثواب بسببها وهو عشر أمثالها } ومن جاء بالسئية فلا يجزى الذين عملوا السيئات إلا { جزاء } ما كانوا يعملون { أي: مثله

لذلك إذا كنت لا تستطيع شراء منزل لا تشتري، ولكن عليك أن تستثمر في العقارات، لا تترك التضخم والزكاة تأكل مالك المدخر، إذا كان لديك أطفال، وتحبهم، عليك أن تترك لهم ثروة ينتفعون بها.

إذا كان لديك شك في زيادة قيمة العقارات، فإن الأمثلة التالية سوف تزيل أي شك في هذا الموضوع.

تجربة من الواقع لإثبات الزيادة في العقارات:

منزل قيمته \$54000 عام 1993 اشترى بمبلغ \$50000 في نفس العام، بعد عامين قيمته إنخفضت إلى \$35000 لأسباب سياسية، لا يوجد هناك مشكلة بالنسبة للمالك لأن قسط المنزل يظل أقل من الإجار في هذا الوقت.

بعد حوالي 6 سنوات بدأت العقارات في الصعود، بيع في عام 2005 بمبلغ \$82500، بعد ذلك تم بيعه ثلاث مرات

عام 2005 بمبلغ \$ 115000

عام 2009 بمبلغ \$ 49000

عام 2010 بمبلغ \$ 149000

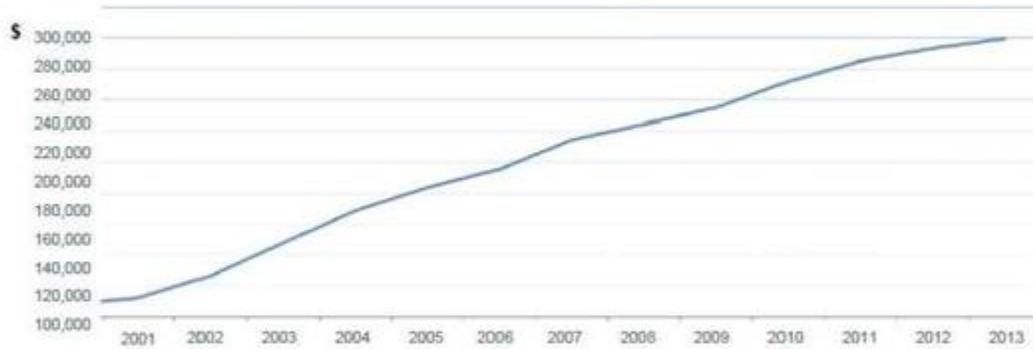
الزيادة تعادل 200% في أقل من 20 عام و لكن في الوقت الحالي الزيادة ليست بمثل هذا المعدل، لكن الأسعار سوف تزيد لكي تصل إلى معدل الأسعار في المدن الكندية الكبرى .

عندما أشرتريت منزلي الأول كنت أبحث عن سعرو المنزل الثاني أيضا، أهم شيء هو الإستثمار في العقارات على الأقل للحفاظ على قيمة المال.

وفقا لـ [غرفة مونتريال العقارية](#)، المنزل الذي قيمته \$ 120000 تقريبا عام 2001 وصلت قيمته إلى \$ 300000 تقريبا عام 2013

Source: QFREB by the Centris® system

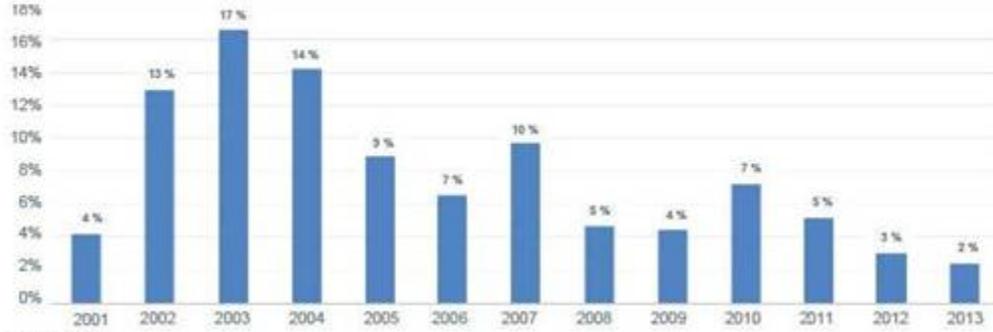
Evolution of the Median Price - Single-Family Montréal Metropolitan Area



Source: QFREB by the Centris® system

Rate of Change in the Median Price - Single-Family Montréal Metropolitan Area

Rate of Change in the Median Price - Single-Family Montréal Metropolitan Area



Source: QFREB by the Centris® system

مشروع البركة للإستثمار في العقارات ذو الدخل:

يتمثل المشروع بأنه نكون مجموعة من المستثمرين (ملكية تعاونية) حتى يتثنى لهم شراء عقار ذو إيراد شهري، بهذه الفكرة يمكن للشخص الذي لديه \$ 5000 أن يكون مالك و مستثمر لعقار.

في الجدول التالي توضيح لثلاث عقارات في ثلاث مناطق، ذو دخل شهري يمكن شرائها و أستثمارها.

	القيمة الحالية	صافي الدخل بعد الضرائب	نسبة العائد على رأس المال	القيمة التقديرية ل10 سنوات بالإضافة إلى الدخل السنوي غير متضمن المصاريف	القيمة التقديرية ل15 سنوات بالإضافة إلى الدخل السنوي غير متضمن المصاريف	القيمة التقديرية ل20 سنوات بالإضافة إلى الدخل السنوي غير متضمن المصاريف	القيمة التقديرية ل25 سنوات بالإضافة إلى الدخل السنوي غير متضمن المصاريف
MTL	\$ 269,000.00	\$ 23,334.00	8.67%	\$ 287,140.00	\$ 430,710.00	\$ 574,280.00	\$ 717,850.00
LAVAL	\$ 249,000.00	\$ 16,977.00	6.82%	\$ 219,570.00	\$ 329,355.00	\$ 439,140.00	\$ 548,925.00
Rive sud	\$ 290,000.00	\$ 32,096.00	11.07%	\$ 378,960.00	\$ 568,440.00	\$ 757,920.00	\$ 947,400.00
MTL		الحسابات ل		\$ 10,674.35	\$ 16,011.52	\$ 21,348.70	\$ 26,685.87
LAVAL		\$ 10,000.00		\$ 8,818.07	\$ 13,227.11	\$ 17,636.14	\$ 28,829.32
Rive sud		مستثمرة		\$ 13,067.59	\$ 19,601.38	\$ 26,135.17	\$ 32,668.97

المناطق الثلاث هي مونتريال. لافال والشاطئ الجنوبي. العقار الأول في الجدول في مونتريال إذا استثمرت \$ 10000 تعطيك في خلال العشرة أعوام عائد

\$ 10674، إذا مجموع الدخل و رأس المال = 20674 \$ و بإمكانك أن تتبع سهمك وقت ما تشاء.

إيجار وشراء العقارات التعاونية:

الإيجار:

نفترض أنك مساهم في العقار بنسبة (حصتك) 30% و الإيجار \$1000 شهريا، عليك أن تدفع \$700 شهريا.

الشراء:

يمكنك أن تشتري أسهم من الشركاء الآخرين حتى تصل إلى إمتلاك 100% من الأسهم سيؤل كل العقار للملكيتك.

الرهن العقاري و البيع بالأجل:

إذا كان هناك مشتري لشقة بالعقار وقيمة الشقة \$100000 على وجه المثال والمشتري يريد أن يدفع \$20000 والباقي بالأجل على أقساط شهرية لمدة 10 سنوات، سيكون القسط الشهري \$933.33، أما الدخل العائد على المساهمين في العشر سنوات سيكون \$32000 لرأس مال \$80000 وهذا كما هو موضح بالجدول.

العند الصافي لإجمالي السنين	قيمة السداد الشهرية	إجمالي القيمة للفترة	عدد السنين	مقدار ما يتبقى من السعر
\$ 32,000.00	\$ 933.33	\$ 112,000.00	10	\$ 80,000.00
\$ 48,000.00	\$ 711.11	\$ 128,000.00	15	مقدم شقة في بلكنس
\$ 64,000.00	\$ 600.00	\$ 144,000.00	20	
\$ 80,000.00	\$ 533.33	\$ 160,000.00	25	20000\$
				سوف \$10000 تكون عدد السنين
			10	\$ 14,000.00
			15	\$ 16,000.00
			20	\$ 18,000.00
			25	\$ 20,000.00

قد تم تقدير نسبة الزيادة في البيع بالأجل مع الأخذ في الاعتبار نسبة التضخم و نسبة الزيادة في قيمة العقارات و على المساهمين تحديد مبلغ البيع بالأجل إما أزيد من هذا السعر أو أقل لكن السعر كما هو مقدر في المثال عادل و اقرب إلى الواقع وبالطبع عند تحديد القيمة عند توقيع العقد لا يمكن تغييرها حتى يكون متوافق مع الشرع و الله أعلم.

البعض سوف يقول البنك يعطي قرض أرخص، لكن إذا زادت الفائدة مثل معدل الزيادة في الثمنينات سوف تخسر كل شيء والحالة الوحيدة التي يمكن فيها التعامل مع البنوك هي ان يكون البنك مالك العقار و تكون القيمة ثابتة حتى آخر قسط



الجدول التالية ذات قيم مختلفة لزيادة الإضاح:

العند الصافي لإجمالي السنين	قيمة السداد الشهرية	إجمالي القيمة للفترة	عدد السنين	مقدار ما يتبقى من السعر
\$ 60,000.00	\$ 1,750.00	\$ 210,000.00	10	\$ 150,000.00
\$ 90,000.00	\$ 1,333.33	\$ 240,000.00	15	مقدم شقة في بلكر
\$ 120,000.00	\$ 1,125.00	\$ 270,000.00	20	
\$ 150,000.00	\$ 1,000.00	\$ 300,000.00	25	20000\$
العند الصافي لإجمالي السنين	قيمة السداد الشهرية	إجمالي القيمة للفترة	عدد السنين	مقدار ما يتبقى من السعر
\$ 80,000.00	\$ 2,333.33	\$ 280,000.00	10	\$ 200,000.00
\$ 120,000.00	\$ 1,777.78	\$ 320,000.00	15	مقدم شقة في بلكر
\$ 160,000.00	\$ 1,500.00	\$ 360,000.00	20	
\$ 200,000.00	\$ 1,333.33	\$ 400,000.00	25	20000\$

لمزيد من المعلومات أو للتسجيل في المشروع ، اتبع الرابط: [إستمارة الأستثمار أو الشراء](#)