

مقدمه

دین مبین اسلام تأکید ویژه‌ای بر اهمیت و جایگاه خانه مسکونی برای کسب آرامش روحی و معنوی دارد. همین موضوع سبب شده است که دولت‌ها و حکومت‌های اسلامی اهمیت خاصی برای این مقوله قایل گردند، تا آنجا که طبق قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است که با به‌کارگیری همه امکانات، برای ایجاد رفاه، رفع فقر و رفع محرومیت، اقدام به تأمین مسکن نماید.

امروزه بانک‌ها نقش مهمی در تأمین مالی مسکن، به‌عنوان یکی از نیازهای ضروری آحاد مردم، ایفا می‌کنند. خریداری مسکن در بیشتر جوامع، بسیار پرهزینه است. آمارها نشان می‌دهد که مسکن به طور متوسط، نیمی از دارایی خالص افراد را در کشورهای اروپایی تشکیل می‌دهد. همچنین تحقیقات اخیر قیمت مسکن متعارف را به طور متوسط، از چهار برابر درآمد سالانه افراد در کشورهای توسعه یافته، تا هشت برابر در کشورهای در حال توسعه، برآورد می‌کند. شواهد و مسائل مزبور نشان می‌دهد خرید مسکن برای اکثریت مردم، تنها با گسترش پرداخت هزینه‌های سنگین آن در طول زمان و با استفاده از ابزارهای تأمین مالی ممکن است. در نتیجه، امروزه اهمیت بحث تأمین مالی مسکن بیش از پیش مشخص شده است (درگاهی، ۱۳۸۷).

در این میان، نظام مالی اسلامی، که بیش از چند دهه از ظهور آن در ادبیات مالی و اقتصادی جهان نمی‌گذرد، سعی در شناسایی، بررسی و ارائه روش‌هایی دارد که در عین کارایی لازم، توانایی جای‌گزینی با سایر ابزارهای متداول و مرسوم در حوزه تأمین مالی مسکن را داشته باشد.

یکی از مهم‌ترین مشکلات بخش مسکن در ایران، نظام تأمین مالی ناکارآمد و استفاده از روش‌های سنتی عمدتاً بانک‌محور در این حوزه است. مقاله پیش‌رو به دنبال مقایسه و رتبه‌بندی روش‌های تأمین مالی مسکن با تمرکز بر تأمین مالی مسکن در ایران می‌باشد. برای این منظور، پس از معرفی فنون متداول تأمین مالی اسلامی مسکن به تجزیه و تحلیل و رتبه‌بندی آنها می‌پردازیم. این بررسی بر اساس روش دلفی صورت گرفته است.

پیشینه تحقیق

در زمینه روش‌های تأمین مالی مسکن در بانک‌های اسلامی و نظام بانکی جمهوری اسلامی ایران مطالعاتی انجام گرفته که در ادامه به برخی از آنها اشاره می‌شود:

شناسایی و اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن
از طریق بازار پول در ایران

mgmohagh@yahoo.com

maysam.21989@gmail.com

h.tamalloki@gmail.com

محمدجواد محقق نیا / استادیار دانشگاه علامه طباطبایی

میشم احمدوند / دانشجوی دکتری مدیریت مالی دانشگاه علامه طباطبایی

کس حسین تملکی / دانشجوی دکتری مدیریت مالی دانشگاه علامه طباطبایی

دریافت: ۱۳۹۳/۲/۱۱ - پذیرش: ۱۳۹۳/۶/۱۴

چکیده

در سال‌های اخیر، روش‌های گوناگونی برای تأمین مالی مسکن در بانک‌داری اسلامی معرفی شده است. این مقاله به بررسی گزینه‌های متداول تأمین مالی اسلامی مسکن در ایران و اولویت‌بندی آنها می‌پردازد. فرضیه مقاله این است که از میان شش روش تأمین مالی اسلامی مسکن، شامل مرابحه، اجاره به شرط تملیک، تورق، بیع نسبه، استصناع موازی، و مشارکت کاهنده، روش اخیر سازگاری بیشتری با آموزه‌های بانک‌داری اسلامی و شرایط بازار پول ایران دارد. بررسی این ادعا با استفاده از نظر خبرگان، به‌کارگیری روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره و اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی بر اساس معیارهای اتخاذ شده حقوقی - قانونی، مالی، فقهی و عمومی، صورت گرفته است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد بانک‌های اسلامی در طول سالیان متمادی، روش‌های تأمین مالی گوناگونی را طراحی و اجرا کرده‌اند که کمابیش شبیه فنون سنتی و متعارف هستند. در این میان جای خالی سرمایه‌گذاری و تأمین مالی از طریق ابزارهای تسهیم سود و زیان در نظام مالی اسلامی، بانک‌های اسلامی را به استفاده از ابزار مالی نسبتاً جدیدی تحت عنوان «مشارکت کاهنده» واداشته است. دیدگاه خبرگان تأمین مالی اسلامی مسکن حاکی از تطابق بیشتر «مشارکت کاهنده» با اهداف و معیارهای تأمین مالی اسلامی است.

کلیدواژه‌ها: تأمین، مسکن، مشارکت، معیار، تورق، بیع، نسبه، استصناع، اجاره، تملیک.

طبقه‌بندی JEL: G24, G21, P4

۱. اسلامی بیگدلی و فاضلیان (۱۳۸۴) برخی روش‌های تأمین مالی مسکن را معرفی کرده‌اند. در این بررسی، روش‌های مرابحه، اجاره به شرط تملیک و مشارکت کاهنده معرفی شده است.
۲. درگاهی (۱۳۸۷) تجربه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه در تأمین‌های مسکن را تشریح و مقایسه نموده است.
۳. مک میلن (۲۰۱۲) ضمن بررسی روش‌های اسلامی تأمین مالی مسکن با استفاده از نمودار، روند اجرای روش‌هایی از جمله مرابحه، تورق، بیع نسبه و استصناع موازی را تشریح نموده است.
۴. تلمساتی (۲۰۰۲) در خلال کتاب اخلاق بانکداری به معرفی برخی تجربه‌های تأمین مالی اسلامی مسکن از جمله روش اجاره به شرط تملیک در بانک کویت می‌پردازد.
۵. اسمولر و حسن (۲۰۱۱) ظرفیت‌های مشارکت‌کاهنده در تأمین مالی مسکن را بررسی کرده‌اند. در این مقاله ضمن بهره‌گیری از یافته‌های مطالعات قبلی، به رتبه‌بندی روش‌های بالقوه تأمین مالی مسکن در جمهوری اسلامی ایران بر اساس نظر خبرگان می‌پردازیم.

شیوه‌های متداول تأمین مالی اسلامی مسکن

بانک‌ها و مؤسسات مالی اسلامی از شش روش تأمین مالی مرابحه، اجاره به شرط تملیک، مشارکت‌کاهنده، تورق، و استصناع موازی استفاده می‌کنند.

۱. مرابحه

«مرابحه» بیعی است که در آن فروشنده کالا را به بیشتر از قیمت آن (با فرض علم متعاقدان به اصل قیمت) می‌فروشد. صحت مرابحه تابع شرایط ذیل است:

- رأس‌المال (قیمت اصل مال یا ارزش سرمایه) را هم بایع و هم مشتری در وقت عقد بدانند.
- مقدار سود را در وقت عقد هر دو بدانند.
- دریافت اجرت حمل و نقل و دلالی و نگهبانی از کالای مزبور منوط به توافق طرفین و مشخص بودن مقدار آن است.

بنابراین، رأس‌المال و سود باید برای بایع و مشتری در زمان عقد معلوم باشد، در صورتی که معلوم نباشد آن معامله باطل است (قارویی، ۱۴۱۶ق).

عقد مرابحه از گذشته متداول و مرسوم بوده و بدین صورت است که کسی کالای خود را با درصد یا مقدار بیشتر از قیمت خرید به دیگری بفروشد؛ یعنی بگوید. من روی این کالا ۱۰ درصد قیمت

خرید و یا - مثلاً - هزار تومان سود می‌خواهم. خریدار هم می‌تواند چنین قراری با فروشنده بگذارد؛ یعنی بگوید: ۱۰ درصد مبلغ خرید آن کالا به تو سود می‌دهم که در این صورت، لازم است فروشنده، خریدار را از قیمت خرید مطلع سازد.

استفاده از مرابحه جهت تأمین مالی مسکن تحت عنوان قرارداد فروش اقساطی صورت می‌پذیرد. در نظام بانکی بدون ربا، بانک‌ها فروش اقساطی خود را از این طریق انجام می‌دهند؛ بدین صورت که - برای مثال - در معاملات مسکن، بانک ابتدا آن را خریداری کرده و سپس به مشتری به صورت اقساطی می‌فروشد (اسلامی بیدگلی و فاضلیان، ۱۳۸۴).

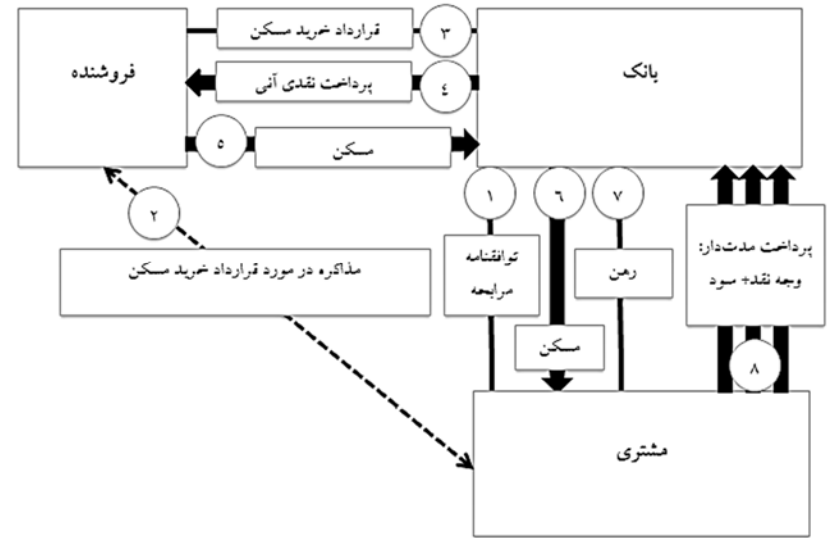
«فروش اقساطی» عبارت است از: واگذاری عین به بهای معلوم به غیر، به گونه‌ای که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیرمساوی در سررسید یا سررسیدهای معین دریافت گردد (آیین‌نامه تسهیلات بانکی مصوب هیئت وزیران، ۱۳۶۲).

هنگامی که تأمین مالی براساس تسهیم سود و زیان به سبب مشکلات مربوط به تعیین سود و یا کوتاه بودن مدت سررسید، عملی نباشد بانک‌ها مجاز به تأمین مالی بر مبنای سود متعارف هستند. بانک بنا به درخواست مشتری، اقدام به خرید کالای مورد نظر می‌کند و آن را براساس قیمت تمام شده می‌فروشد. پرداخت را می‌توان با تأخیر یا به صورت کلی یا به صورت اقساط در مدت زمان مشخص انجام داد. تعیین سود متعارف با توافق طرفین صورت می‌پذیرد. اگر چه بانک‌ها مجاز به دریافت سود متعارف هستند، ولی نمی‌توانند در صورت تأخیر در بازپرداخت، سود دیرکرد بر سود متعارف را مطالبه نمایند. دریافت جریمه تأخیر با استناد به برخی برداشت‌های فقهی، ربا تلقی می‌شود (اسلامی بیدگلی و فاضلیان، ۱۳۸۴).

مرابحه به عنوان یکی از روش‌های مرسوم تأمین مالی مسکن در سطح بسیاری از مؤسسه‌های مالی اسلامی جهان، مطرح است. در بین فنون تأمین مالی اسلامی، که موضوع استفاده از اعتبارات در خرید مسکن مورد نظر است، مرابحه گزینه‌ای است که قابلیت تطابق بیشتری با روش‌های استاندارد و مرسوم در فرایند معاملات مسکن و مستغلات دارد (توماس، ۱۹۹۹).

مفهوم کلی روش مرابحه و استفاده از آن در جهت تأمین مالی مسکن به این صورت است که مالکیت از فروشنده به بانک (هر نهاد مالی تأمین کننده سرمایه) و سپس از بانک به مشتری در ابتدای زمان قرارداد یا هر زمان دیگر که در ابتدای قرارداد بر آن توافق می‌شود، انتقال می‌یابد. شکل (۱)، روند تأمین مالی مسکن را با استفاده از روش مرابحه نشان می‌دهد:

شکل ۱: فرایند تأمین مالی مسکن براساس روش مباحه



منبع: مک‌میلن (۲۰۱۲)

۱. بانک و مشتری توافق‌نامه مباحه را امضاء می‌کنند.
 ۲. مشتری درباره قرارداد خرید مسکن با فروشنده مذاکره می‌کند اما قرارداد را اجرا نمی‌نماید.
 ۳. بانک پس از تأیید قرارداد خرید مسکن، آن را اجرا می‌کند.
 - ۴ و ۵. بانک، مسکن مورد نظر را به قیمتی که برابر با مجموع مبلغ تأمین مالی (وجه نقد آنی پرداخت شده) و آورده سرمایه مشتری است، خریداری می‌کند.
 ۶. بانک، مسکن را به مشتری می‌فروشد.
 ۷. مشتری انجام تعهدات مندرج در توافق‌نامه مباحه را با قرار دادن رهن نزد بانک تضمین می‌نماید؛
 ۸. مشتری مبلغ تأمین مالی را در قالب اقساط مدت‌دار به صورت دوره‌ای پرداخت می‌کند.
- اقساط پرداختی توسط مشتری بسته به مدت پرداخت و نرخ سود متعارف توافقی میان مشتری و بانک، تعیین می‌شود.

۲. اجاره به شرط تملیک

«اجاره به شرط تملیک»، عنوان جدیدی است که در سال‌های اخیر، به لحاظ نیازهای روز، به عرصه حقوقی وارد شده است. طرفین قرارداد با قصد اینکه عین مستأجره تا پایان مدت اجاره در تملیک

موجر باشد و پس از پرداخت آخرین قسط به ملکیت مستأجر درآید، اقدام به عقد مزبور می‌کنند. طرفین قرارداد می‌توانند تمام اشخاص، اعم از حقیقی و حقوقی، خصوصی یا عمومی باشند، اما به سبب آنکه بانک‌ها در اجرای وظایف قانونی خویش می‌توانند اموالی را به اشخاص دیگر واگذار کنند، بیشتر چنین قراردادهایی میان بانک‌ها و اشخاص منعقد می‌شود (اسلامی بیدگلی و فاضلیان، ۱۳۸۴).

کشورهای اسلامی قرارداد «اجاره به شرط تملیک» را با اندکی دخل و تصرف در ساختار حقوقی خویش وارد کرده‌اند. سوریه در ماده ۳۹۸ قانون مدنی، لیبی در ماده ۴۱۹ قانون مدنی، و عراق در ماده ۵۳۴ قانون مدنی، اجاره به شرط تملیک را پذیرفته و احکام آن را بیان نموده‌اند (تفرشی و وحدتی شیرازی، ۱۳۸۰).

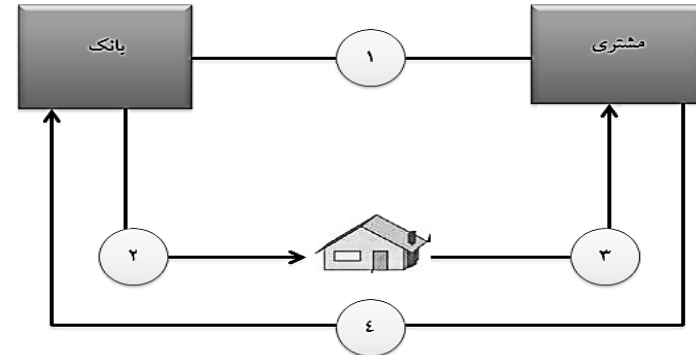
در ایران، نخستین تعریف از «عقد اجاره به شرط تملیک» در ماده ۵۷ آیین‌نامه تسهیلات اعطایی بانکی (آیین‌نامه تسهیلات بانکی، ۱۳۶۲، فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا) آورده شده است: «اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد» (پاکدامن، ۱۳۷۳، ص ۲۸۲-۲۸۰).

اجاره به شرط تملیک به صورتی که امروزه مطرح است، سابقه فقهی ندارد. البته این نوع قرارداد، که ترکیبی از اجاره و بیع است، در بعضی از متون فقهی امامیه مطمح نظر قرار گرفته است. علامه حلی در کتاب **قواعد الاحکام** می‌فرماید: «يجوز أن يجمع بين شيئين مختلفين فمأزاد في العقد، كبيع و سلف، او اجاره و بیع، او نکاح و بیع و اجاره». بدین سان، در شکل معمولی اجاره به شرط تملیک، مستأجر بلافاصله پس از عقد، حق تصرف در کالا را پیدا می‌کند و در قبال آن، درصدی از مبلغ مقرر را نقداً به مالک می‌پردازد. وقتی مستأجر باقی‌مانده مبلغ مقرر را به صورت اقساط پرداخت کرد، مالکیت کالا به مستأجر انتقال می‌یابد. از تعریف مزبور چنین برمی‌آید که انتقال مالکیت مال پس از پرداخت اقساط، خودبه‌خود صورت می‌گیرد (تفرشی و وحدتی شیرازی، ۱۳۸۰).

بسیاری از نهادهای معتبر مالی اسلامی در جهان، چون «مؤسسه لاربا» در ایالات متحده آمریکا و «بانک واحد کویت» در انگلستان، از اجاره به شرط تملیک در جهت تأمین مالی مسکن استفاده می‌کنند. در این روش، مشتری، مسکن منظور را انتخاب می‌کند و به بانک (تأمین‌کننده منابع مالی) ارائه می‌دهد. در این زمان، بانک با مشتری وارد نوعی اجاره عملیاتی می‌گردد. بانک در خصوص فروش و مشتری در خصوص خرید مسکن توافق می‌کنند. مشتری اجاره مسکن را به بانک پرداخته و همزمان به یک حساب پس انداز، مبالغی را واریز می‌کند. مبالغ واریزی باید به صورتی باشد که پس از گذشت

یک زمان مشخص، مشتری توانایی خرید مسکن منظور را داشته باشد. همچنین اسناد رهن توسط بانک و مشتری امضا می‌گردند (اسلامی بیدگلی و فاضلیان، ۱۳۸۴).

شکل (۲) سازوکار تأمین مالی مسکن را با استفاده از روش اجاره به شرط تملیک نشان می‌دهد: شکل ۲: روند تأمین مالی مسکن براساس روش «اجاره به شرط تملیک»



منبع: <http://dahabshilbank.com>

۱. پس از انتخاب مسکن مورد نظر توسط مشتری و تأیید بانک، بانک و مشتری قرارداد «اجاره به شرط تملیک» را منعقد می‌نمایند.

۲. بانک، مسکن را خریداری و مالکیت را تصاحب می‌کند.

۳. بانک، مسکن را به مشتری اجاره می‌دهد؛

۴. مشتری اقساط اجاره را در زمان‌های مشخصی در طول مدت قرارداد پرداخت می‌کند، تا آنجا که با آخرین پرداخت، توانایی تصاحب مالکیت مسکن را داشته باشد.

مالکیت مسکن در طول مدت قرارداد اجاره به شرط تملیک، در اختیار بانک باقی مانده، و در خاتمه، به مشتری انتقال می‌یابد.

«بانک واحد کویت» یکی از مؤسسات معتبر مالی اسلامی مستقر در انگلستان است که از سال ۱۹۹۷ سازوکار اجاره به شرط تملیک را اعمال نموده است. این فرایند، که طرح خرید مسکن براساس «عقد اجاره» نام گرفته، در این مؤسسه به صورت ذیل اجرا می‌شود:

– مشتری مسکن منظور را انتخاب و با فروشنده درباره قیمت خرید آن توافق می‌کند.

– «بانک واحد کویت» به عنوان تأمین‌کننده منابع مالی، مسکن را طی قراردادی به نام «تعهد به خرید» خریداری می‌کند. قیمت خرید بین بانک و مشتری دقیقاً معادل قیمتی است که بانک به فروشنده پرداخت نموده است.

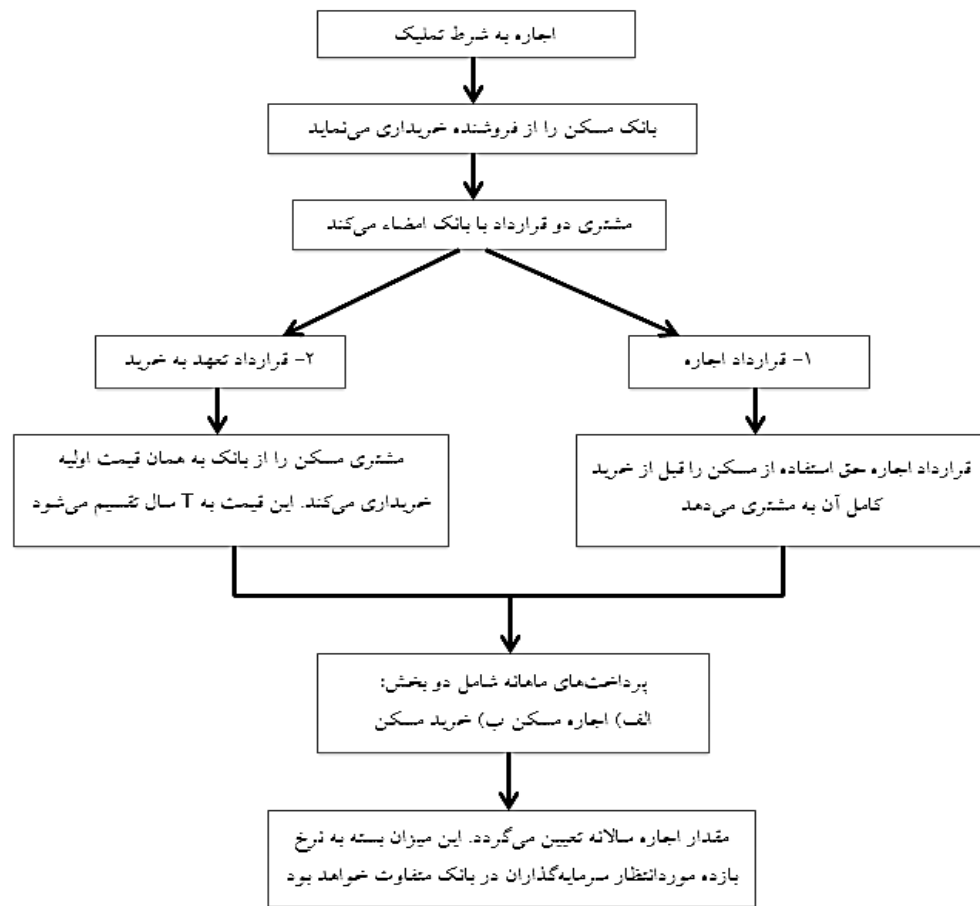
– در همین زمان، مشتری با بانک، یک قرارداد اجاره امضا می‌کند که به مشتری حق تصرف در مسکن مزبور را می‌دهد.

مشتری توافق می‌کند که ماهانه به «بانک واحد کویت» مبالغی پرداخت نماید که بخشی از آن برای خرید مسکن از بانک و بخش دیگر اجاره مسکن است.

– هر ۱۲ ماه، میزان پرداخت ماهانه، معین و مشخص می‌شود که معمولاً از آوریل هر سال تا آوریل سال بعد است.

– مشتری در هر زمان، که اراده خرید داشته باشد، می‌تواند با پرداخت میزان باقی مانده، مسکن را تصاحب نماید (اسلامی بیدگلی و فاضلیان، ۱۳۸۴).

شکل ۳: روند اجاره به شرط تملیک مسکن در «بانک واحد کویت»



منبع: تلمسانی، (۲۰۰۲)

۳-۲. مشارکت کاهنده

«مشارکت کاهنده» روش نسبتاً جدیدی است که توسط اندیشمندان مسلمان عصر حاضر به منظور تسهیل سرمایه‌گذاری در جوامع مسلمان طراحی و تنظیم شده است. مشارکت کاهنده به ندرت توسط بانک‌های اسلامی بکار گرفته شده و حتی پس از تأیید سازوکار آن در اولین «همایش بین‌المللی بانک‌داری اسلامی» (دوبی، ۱۹۷۹) از سوی نظام مالی اسلامی از آن چندان استقبال نشد (بن‌جلالی و خان، ۱۹۹۵، ص ۱۶).

مشکلاتی همچون پیچیدگی، مسئله نمایندگی، قابلیت اعتماد، مدت و خاتمه قرارداد در رابطه با مضاربه و مشارکت سنتی و متعارف، بانک‌های اسلامی را در اجرای موفقیت‌آمیز این روش‌های تأمین مالی ناتوان ساخته است (باچا، ۲۰۰۶). در این زمینه، بن‌جلالی و خان استفاده از روش «مشارکت کاهنده» را پیشنهاد می‌کنند که نهاد تأمین مالی کننده را قادر می‌سازد به مالکیت خود در یک طرح به تدریج خاتمه دهد. این دو صاحب‌نظر معتقدند: با اجرای روش «مشارکت کاهنده» می‌توان از برخی مشکلات پیش‌روی روش‌های «مضاربه» و «مشارکت» اجتناب ورزید. برای مثال، انتظار می‌رود مالکیت بخشی از طرح، عامل بازدارنده مناسبی در مقابل مخاطرات اخلاقی و کژرفتاری‌ها باشد. در همان زمانی که آورده سرمایه بانک در یک طرح خاص به تدریج، کاهش می‌یابد، بانک قسمتی از سرمایه خود را بازیافت کرده، می‌تواند آن را همراه با سهم خود از سودهای حاصل از طرح، صرف سرمایه‌گذاری در طرح‌های جدیدی نماید (بن‌جلالی و خان، ۱۹۹۵، ص ۱۴).

اعتقاد بر این است که مشارکت کاهنده به عنوان یک روش تأمین مالی اسلامی، کارا تر و منصفانه‌تر است (همان، ص ۵۵؛ کا، ۲۰۰۹). در قرارداد مشارکت کاهنده، زمان لازم برای انتقال مالکیت کوتاه‌تر خواهد بود (بن‌جلالی و خان، ۱۹۹۵، ص ۵۴؛ میرا و زولجستری، ۲۰۰۵). افزون بر این، بن‌جلالی و خان معتقدند: مشارکت کاهنده از طریق سازوکار بازتوزیع می‌تواند به تخصص‌گرایی، بهره‌وری و کاهش فقر منتهی گردد (بن‌جلالی و خان، ۱۹۹۵، ص ۵۴). همچنین رازلی مشارکت کاهنده را راه حل مشکل نوسان‌ها و عدم قطعیت پیش‌روی بانک‌های اسلامی می‌داند که ناشی از وابستگی بیش از حد به روش تأمین مالی بیع نسبی است (رازلی، ۲۰۰۵، ص ۱۴۲).

روش مشارکت کاهنده برای تأمین مالی مسکن، در کارگاه آموزشی برگزار شده توسط «مؤسسه آموزش و تحقیقات اسلامی عربستان» و «بانک املاک سودان» در سال ۱۹۹۱ موضوع بحث قرار گرفت و تأیید شد. همچنین در چندین مقاله، روش‌های گوناگونی برای تأمین مالی مسکن ارائه و به‌کارگیری آنها توسط چندین نهاد از جمله «بانک اسلامی اردن» و «بانک بین‌المللی برکت» لندن با جزئیات کامل

تشریح گردید. نتیجه کارگاه آموزشی مذکور این بود که از بین گزینه‌های گوناگون تأمین مالی، «مشارکت کاهنده» منطبق با شریعت بوده و قابل پیاده‌سازی در حوزه تأمین مالی مسکن است. افزون بر این، کلیات فقهی و شرعی قرارداد مشارکت کاهنده در دهمین جلسه شورای فقهی بانک‌داری اسلامی بانک مرکزی ایران، مورخ ۵ شهریور ۱۳۹۰، به تصویب اعضای شورای فقهی رسید (تارنمای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران). صاحب‌نظران عقیده دارند این روش از آن‌رو که نقش محافظ را در مقابل تورم ایفا می‌کند، نسبت به مزایای بیع نسبی و روش‌های تأمین مالی مبتنی بر بهره، وضعیت بهتری دارد (مهدی، ۱۹۹۵، ص ۳۱).

میرا و زولجستری (۲۰۰۵ و ۲۰۰۹) «مشارکت کاهنده» را با وام‌های متعارف و تسهیلات بیع نسبی مقایسه کرده، نشان می‌دهند که از بین این سه گزینه، تأمین مالی مشارکت کاهنده از نظر هزینه تحمیل شده بر مشتری، کارآمدتر از بقیه است. به عبارت دیگر، مشارکت کاهنده مقرون به صرفه‌ترین روش تأمین مالی است. علاوه بر این، از طریق روش مزبور، مدت زمان تأمین مالی نیز به اندازه قابل توجهی کاهش می‌یابد. در این روش، مانده قرارداد هیچ‌گاه از آورده سرمایه اولیه توسط نهاد تأمین مالی کننده بیشتر نخواهد بود (اسمولو و حسن، ۲۰۱۱).

الگوی مشارکت کاهنده را می‌توان به سهولت برای مقاصد مالی گوناگون به‌کار گرفت. با این حال، متداول‌ترین استفاده آن در حوزه تأمین مالی مسکن است. مراحل اساسی در ساختار مشارکت کاهنده برای تأمین مالی مسکن عبارت است از:

مرحله اول: مشتری مسکن منظور خود را برای خرید شناسایی کرده، برای دریافت تسهیلات تأمین مالی، به بانک مراجعه می‌کند.

- مشتری و بانک یک توافق‌نامه مشارکت کاهنده منعقد می‌کنند که هدف از آن خریداری و تحصیل مسکن مورد نظر است.

- سپرده اولیه/پیش قسط پرداخت شده توسط مشتری در این مرحله، معادل سهم وی در موافقت‌نامه مشارکت کاهنده بوده، درحالی‌که سهم بانک برابر با مبلغ تأمین مالی است.

مرحله دوم: بانک مسکن خریداری شده را به مشتری اجاره می‌دهد.

- اجاره بهای پرداختی توسط مشتری بر مبنای درصد سهام‌داری طرفین در زمان پرداخت/دریافت اجاره بها، بین آنها توزیع خواهد شد.

- سهم بانک از درآمد اجاره مشابه سود حاصل از تأمین مالی توسط یک بانک متعارف است.

۴. تورق

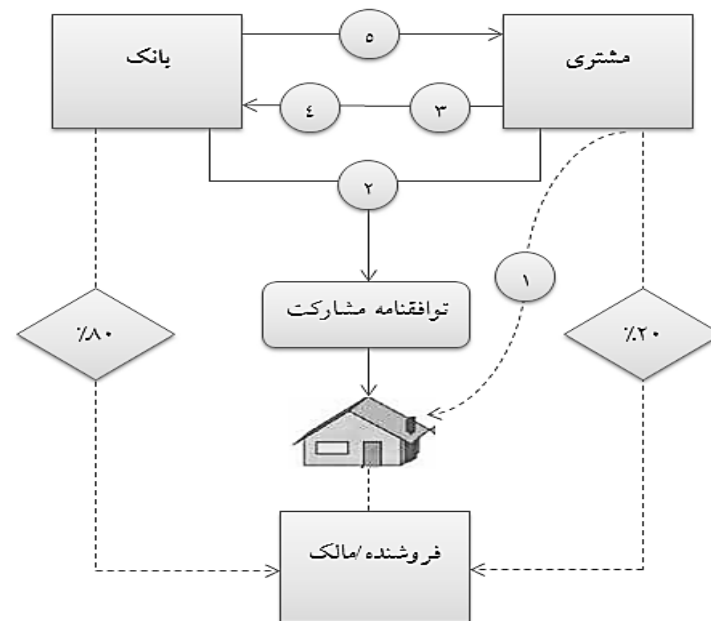
عقد «تورق»، به خرید کالا به صورت نسبه و فروش نقدی آن به غیر فروشنده برای دستیابی به نقدینگی گفته می‌شود. بر این اساس، هر عقد تورق - دست‌کم - سه طرف دارد: طرف اول، درخواست‌کننده تورق است که در ابتدا، کالایی را به صورت نسبه خریداری کرده، و نقد می‌فروشد که از آن با عنوان «متورق» یا «مستورق» یاد می‌شود. طرف دوم، فروشنده اول است که کالا را به متورق می‌فروشد. خریدار دوم که کالا را به صورت نقدی از متورق می‌خرد، طرف سوم عقد نامیده می‌شود.

تورق به دو شکل فردی و منظم منعقد می‌شود. در «تورق فردی»، شخص نیازمند پول (متورق) شخصاً به خرید نسبه کالا اقدام می‌کند و آن را به دیگری به صورت نقد می‌فروشد و از این رهگذر، نیاز مالی خود را برطرف می‌نماید. این نوع تورق که تورق سنتی نیز نامیده می‌شود، بنا به نظر مشهور علما، جایز است. نوع جدید تورق، «تورق منظم» است که در آن، وکیل متورق عملیات تورق را برای مشتری (متورق) انجام می‌دهد، به این صورت که کالا را به نسبه به متورق می‌فروشد و سپس وکیل مشتری برای فروش نقدی کالا به طرف دیگر می‌شود و ثمن نقدی را به متورق تسلیم می‌کند. در این حالت بجز سه طرف پیش‌گفته، شخص حقیقی یا حقوقی به عنوان وکیل متورق نیز در معامله حضور دارد. در صورتی که شخص حقوقی، یعنی وکیل متورق، بانک یا مؤسسه مالی باشد این تورق به عنوان «تورق بانکی» شناخته می‌شود. مجاز بودن تورق منظم (تورق جدید) به شدت محل بحث بوده و ایرادات فقهی به آن وارد است. در تورق جدید بیشتر، اشخاص حقوقی و بانک‌ها درگیرند تا اشخاص حقیقی. هدف اصلی تورق جدید، جذب و تخصیص نقدینگی در جهت اهداف اقتصادی بانک‌ها، نهادها و مؤسسات مالی است (نظرپور و دیگران، ۱۳۹۱).

اصطلاح «تورق» برای این عقد خاص، فقط در کتب فقهی حنبله بیان شده است. معنای اصطلاحی تورق در فقه امامیه نیز مانند سایر مذاهب اهل سنت نیامده است، اما از سخنان علما در باب «بیع عینه»، می‌توان استظهار نمود که تورق از عقود است که در صحت آنها شکی نداشته‌اند؛ زیرا شرطی را که برخی از علما برای صحت بیع عینه بیان کرده‌اند، عبارت است از: عدم اشتراط فروشنده اول به فروش دوباره کالا به خود او. از این رو، در عقود که دست‌کم سه طرف داشته باشد و فروشنده اول غیر از خریدار آخر باشد، شکی نبوده که صحیح است. با این حال، آنچه به نظر می‌رسد مورد اجماع واقع شده این است که اولاً، تورق در فقه امامیه مجاز است. ثانیاً، تورق یکی از عقود بانکی برای بانک و مشتریان به منظور تأمین نقدینگی است که می‌تواند نقش مکمل مراجه و فروش اقساطی را داشته باشد (نظرپور و دیگران، ۱۳۹۱).

مرحله سوم: در طول مدت اجاره، در فواصل زمانی توافق شده، مشتری سهام بانک را خریداری می‌کند. وی از سهم خود در درآمد اجاره برای خرید سهام بانک در مسکن خریداری شده استفاده می‌کند (قرارداد بیع اجرا می‌شود). مشتری همچنین می‌تواند پول بیشتری به منظور تسریع خرید سهام بانک پرداخت نماید. با هر بار خرید توسط مشتری، سهام بانک کاهش می‌یابد. در پایان مدت اجاره، مسکن به طور کامل در تملک مشتری قرار گرفته، حق مالکیت به وی منتقل خواهد شد. بدین‌رو، مشارکت کاهنده خاتمه پیدا می‌کند (اسمولو و حسن، ۲۰۱۱).

شکل ۴: ساختار مشارکت کاهنده به منظور تأمین مالی مسکن



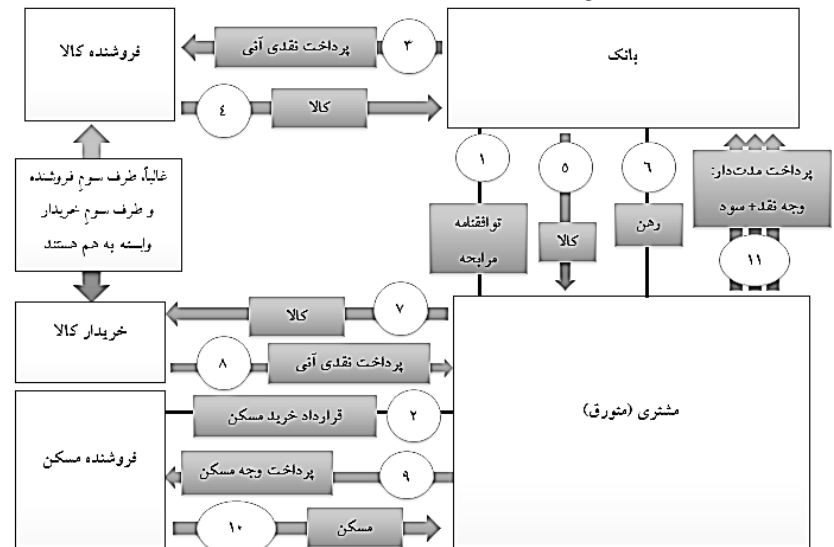
۱. مشتری مسکن مورد نظر خود را انتخاب و درخواست تأمین مالی می‌کند.
۲. بانک پس از تأیید درخواست مشتری، یک توافق‌نامه مشارکت کاهنده با وی منعقد می‌نماید.
۳. مشتری سهام بانک در مسکن خریداری شده را اجاره می‌کند.
۴. مشتری از سهم خود در درآمد اجاره، برای خرید سهام بانک در مسکن خریداری شده استفاده می‌نماید.
۵. با تملیک ۱۰۰ درصدی مسکن توسط مشتری، مشارکت کاهنده خاتمه یافته، حق مالکیت به وی منتقل خواهد شد.

در صنعت مالی و سرمایه‌گذاری اسلامی، از ساختارهای گوناگون تورق، از جمله «تورق منظم» در حوزه‌های گوناگون، به ویژه تأمین مالی مسکن، استفاده می‌شود. شکل (۵) تأمین مالی مسکن با استفاده از ساختار تورق را نشان می‌دهد.

مشتری (متورق) به منظور تأمین نقدینگی لازم برای خرید مسکن مورد نظر، از بانک درخواست می‌کند و یک توافق‌نامه‌ی مرابحه‌شود. بانک، خرید مسکن و فروش آن به مشتری (متورق) را برعهده نمی‌گیرد، بلکه در عوض، کالایی را - که معمولاً فلز یا روغن پالم است - به صورت نقدی در همان لحظه خریداری کرده، آن را بر مبنای پرداخت مدت‌دار مبلغی که برابر با مجموع وجه نقد آنی پرداخت شده و سود متعلق به آن است، به مشتری می‌فروشد.

توافق، به گونه‌ای است که مشتری بتواند کالای مزبور را بلافاصله به صورت نقدی فروخته، معادل مبلغ نقدی آنی پرداخت شده توسط بانک (مبلغ تأمین مالی شده) وجه به دست آورد و از آن برای خرید مسکن مورد نظر استفاده نماید. غالباً این مبادله به صورت تورق منظم ساختاربندی می‌گردد. نرخ سود ثابت یا متغیر بوده و تقریباً برابر با نرخ بهره‌ی وام‌های رهنی متعارف در بخش مسکن است. ساختار استهلاک نیز در بیشتر موارد شبیه ساختار استفاده شده. در وام‌های مزبور است. روشن است که کالا (فلز یا روغن پالم) صرفاً با هدف دستیابی مشتری به وجه نقد، در مبادله تعبیه شده، جزو اساسی و مستقل آن تلقی نمی‌گردد (میلن، ۲۰۱۲، ص ۱۶ - ۱۷).

شکل ۵: تأمین مالی مسکن با استفاده از ساختار تورق



منبع: میلن، (۲۰۱۲)

۱. بانک و مشتری (متورق) توافق‌نامه‌ی مرابحه را اجرا می‌کنند.
۲. مشتری (متورق) با فروشنده مسکن وارد مذاکره شده، قرارداد خرید مسکن را امضاء می‌نماید.
- ۳ و ۴. بانک کالا را به صورت نقدی آنی از فروشنده کالا خریداری می‌کند.
۵. بانک بلافاصله کالا را بر مبنای پرداخت مدت‌دار به مشتری (متورق) می‌فروشد.
۶. مشتری (متورق) انجام تعهدات مندرج در توافق‌نامه‌ی مرابحه را با وثیقه‌گذاری مسکن نزد بانک به عنوان رهن اولیه تضمین می‌نماید.
- ۷ و ۸. مشتری (متورق) یا عامل وی بلافاصله پس از خرید کالا، آن را به صورت نقدی آنی در بازار می‌فروشد.
- ۹ و ۱۰. مشتری (متورق) پس از انعقاد قرارداد خرید، مسکن را از فروشنده خریداری می‌کند.
۱۱. مبلغ تأمین مالی شده توسط مشتری (متورق) در طول مدت توافق‌نامه‌ی مرابحه کالا، به صورت مدت‌دار به بانک بازپرداخت می‌گردد.

۵. بیع نسبی

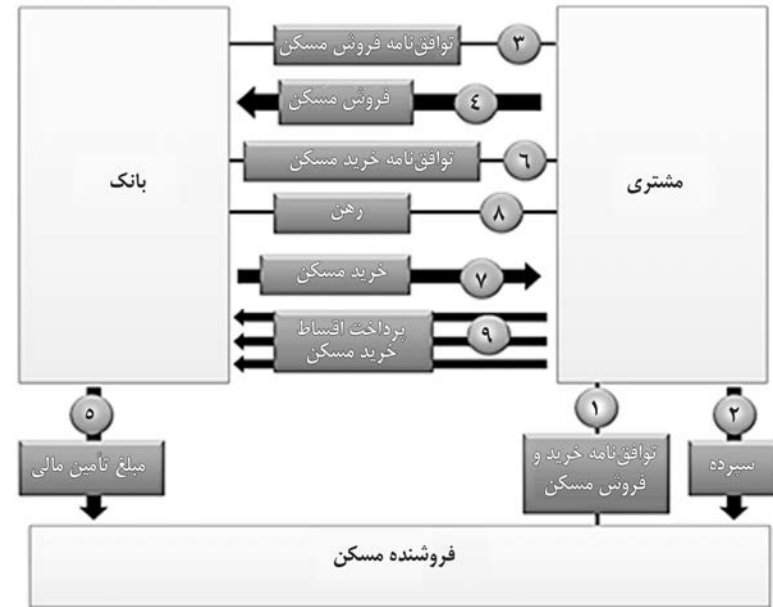
معامله‌ی کالا در برابر بهای مدت‌دار را «بیع نسبی» نامند. به بیع نسبی، «بیع با شرط تأجیل ثمن»، «بیع حاضر به ثمن موجّل»، و «بیع موجّل» نیز می‌گویند. در واقع، «بیع نسبی» عبارت است از: معامله‌ای که کالا نقد، ولی بهای آن مدت‌دار است. بیع نسبی در مقابل بیع سلف و بیع نقد قرار دارد که در اولی بها نقد ولی کالا مدت‌دار، و در دومی هر دو نقد است.

کالای خریداری شده به نسبی را می‌توان پیش از موعد پرداخت بهای آن فروخت، چه به فروشنده‌ی اول و چه به غیر او (جوهرالکلام، ج ۲۳، ص ۱۰۸). اما اگر فروشنده هنگام معامله شرط کند که خریدار کالا را به وی بفروشد، معامله به قول مشهور باطل خواهد بود (نجفی، ۱۳۸۷، ج ۲۳، ص ۱۱۰؛ خوئی، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص ۹۴).

«بیع نسبی» قرارداد فروشی است که از مفهوم پرداخت مدت‌دار استفاده می‌کند. نکته‌ی مهم این است که طبق آموزه‌های شریعت، بیع نسبی نوع جداگانه‌ای از فروش محسوب نمی‌شود. در بیع نسبی، پرداخت قیمت، مدت‌دار (مؤخر) بوده و در زمان مشخصی در آینده [معمولاً] به صورت تقسیطی انجام می‌گردد. در این قرارداد، شرایط فروش باید رعایت گردد. برای مثال، طرفین باید در زمان مبادله قیمت خرید و فروش را معین کنند. بنابراین، نرخ سود در مبادله‌ی بیع نسبی ثابت است. ممکن است که مبادله‌ی بیع نسبی، انواع گوناگونی از تمهیدات فروش تعبیه گردد. در مالزی، اندونزی و بروئی، غالباً از ساختار

«بیع عینه» (فروش و بازخرید) استفاده می‌شود. این ساختار در خارج از کشورهای یاد شده، رواج چندانی ندارد (میلن، ۲۰۱۲، ص ۱۹).

شکل (۶) تأمین مالی مسکن با استفاده از روش بیع نسبه را نشان می‌دهد:
شکل ۶: تأمین مالی مسکن با استفاده از ساختار بیع نسبه



منبع: میلن، (۲۰۱۲)

۱. مشتری پس از انتخاب مسکن مورد نظر توافق‌نامه خرید و فروش مسکن را امضا می‌کند.
۲. مشتری مبلغ سپرده (بیعانه) را به فروشنده مسکن پرداخت می‌نماید.
۳. پس از موافقت بانک با تأمین مالی مابه‌التفاوت قیمت خرید مسکن و سپرده، مشتری وارد توافق‌نامه فروش مسکن می‌شود.
۴. مشتری در ازای مبلغ تأمین مالی شده، مسکن را به بانک می‌فروشد.
۵. بانک با پرداخت مستقیم مبلغ تأمین مالی به فروشنده، خرید مسکن را نهایی می‌کند.
۶. مشتری و بانک توافق‌نامه خرید مسکن را منعقد می‌نمایند.
۷. بانک، مسکن را به قیمتی که برابر با مجموع مبلغ تأمین مالی و سود متعلق است، به مشتری می‌فروشد.
۸. مشتری انجام تعهد خود مبنی بر پرداخت اقساط را از طریق ترهین مسکن نزد بانک تضمین می‌کند.

۹. مشتری کل قیمت خرید مسکن (مجموع مبلغ تأمین مالی و سود متعلق به آن) را طی اقساطی مشخص به بانک پرداخت می‌نماید.

۶. استصناع موازی

استصناع یا قرارداد سفارش ساخت، قراردادی است بین دو شخص، اعم از حقیقی و حقوقی، مبنی بر تولید کالایی خاص یا اجرای طراحی با ویژگی‌های مشخص در آینده. در این قرارداد، سفارش‌گیرنده (پیمان‌کار) در ازای گرفتن مبالغی معین در زمان‌های توافق شده، که بخشی از آن می‌تواند به صورت نقد و بخشی از آن به صورت اقساط به تناسب پیشرفت فیزیکی کار یا حتی مستقل از آن باشد، براساس زمان‌بندی کوتاه‌مدت یا بلندمدت - برای مثال، از یک ساله تا ده ساله - متعهد می‌گردد مواد اولیه و کالاهای مورد نیاز برای اجرای طرح را به طور مستقیم، خود تهیه کند و در زمان مشخص، کالا یا طرح منظور را ساخته، و به سفارش‌دهنده تحویل دهد (نظرپور، ۱۳۸۴).

ارکان عقد استصناع عبارت است از:

- سفارش‌دهنده (مستصنع): کسی که ساخت کالای معین یا احداث طرح مشخصی را به دیگری (صانع، پیمان‌کار) سفارش می‌دهد.
- سفارش‌پذیر (صانع پیمان‌کار): کسی که می‌پذیرد کالای خاصی را بسازد یا طرح خاصی را با ویژگی‌های مشخص به طرف مقابل در زمان مشخص ساخته، تحویل دهد. سفارش‌دهنده و گیرنده می‌توانند شخص حقیقی یا حقوقی باشند.
- ایجاب و قبول: این قرارداد مانند همه قراردادهای دیگر، می‌تواند با لفظ، نوشتار یا عملی حاکی از اراده و رضایت طرفین قرارداد به انجام این کار منعقد گردد.
- موضوع قرارداد (موردالاستصناع، مستصنع یا مستصنع‌فیه): کالا یا طرحی با ویژگی‌ها و شرایط مشخص که در متن عقد بیان شده، یا سفارش ساخت مبتنی بر آن شرایط بوده و طرفین بر آن توافق کرده‌اند.
- مبلغ قرارداد: مبلغی که لازم است به سازنده کالا یا پیمان‌کار طرح در برابر انجام کار در زمان‌بندی مشخص به وسیله سفارش‌دهنده پرداخت شود (کميجانی و نظرپور، ۱۳۸۷).
- استصناع به دو صورت «مستقیم» و «غیرمستقیم یا موازی» قابل انعقاد است. در صورتی که فرد قرارداد را با یک شخصیت حقیقی یا حقوقی برای احداث - مثلاً کارخانه یا مجتمع - منعقد کرده، خود وی عملیات ساخت را انجام دهد، استصناع مستقیم شکل می‌گیرد. اما اگر این شخصیت حقیقی یا حقوقی برای ساخت با فرد حقیقی یا حقوقی دیگری قرارداد امضا کند، در این صورت، استصناع غیرمستقیم یا موازی رخ می‌دهد (نظرپور، ۱۳۸۴).

با توجه به مسائل حقوقی، قانونی، مالی، فقهی و عمومی و پس از گردآوری نظرات خبرگان با استفاده از روش «دلفی»، در مجموع، ۲۵ معیار برای اولویت‌بندی روش‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران شناسایی و به‌کار گرفته شد:

الف. ملاحظات حقوقی - قانونی

معیارها

- انطباق با قانون پولی و بانکی کشور؛
- انطباق با قانون عملیات بانکی بدون ربا؛
- انطباق با قانون مبارزه با پول‌شویی؛
- انطباق با قانون «تسهیل اعطای تسهیلات بانکی»؛
- انطباق با قانون «منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی»؛
- انطباق با مصوبات شورای پول و اعتبار؛
- انطباق با دستورالعمل‌ها و مصوبات وزارت مسکن و شهرسازی.

ب. ملاحظات مالی

معیارها

- قابلیت بهبود تجهیز منابع بانک؛
- قابلیت بهبود تخصیص منابع بانک؛
- کاهش ریسک عملیاتی بانک؛
- کاهش ریسک نقدینگی بانک؛
- کاهش ریسک اعتباری بانک؛
- سهولت پیاده‌سازی؛
- حفاظت از حقوق مشتریان؛
- دسترسی آسان؛
- سهولت درک توسط مشتری و بانک.

روش‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن

در این تحقیق، با مطالعه ادبیات موضوعی و پیشینه تحقیق، شش روش متداول تأمین مالی اسلامی مسکن به شرح ذیل تشریح می‌گردد: مباحثه، اجاره به شرط تملیک، مشارکت کاهنده، تورق، بیع نسبه، استصناع موازی. در پرسشنامه طراحی شده، این روش‌ها به خبرگان معرفی شد تا با توجه به هر یک از

شرایط مسکن ساخته شده توسط پیمان‌کار، که در توافق‌نامه استصناع موازی درج می‌گردد، دقیقاً شبیه مشخصات و برنامه‌های از پیش تعیین شده در توافق‌نامه استصناع بین مشتری و بانک است؛ یعنی دو قرارداد در همه زمینه‌ها و جوانب بجز قیمت و زمان‌بندی پرداخت، موازی و معادل هم هستند. قیمت پرداختی به پیمان‌کار طبق توافق‌نامه استصناع موازی، کل هزینه استصناع است که صرفاً شامل هزینه ساخت مسکن بوده و هزینه‌های تأمین مالی را - که در توافق‌نامه استصناع بین مشتری و بانک لحاظ می‌شوند - را دربر نمی‌گیرد.

باید توجه داشت که تعهدات و تمهیدات مندرج در توافق‌نامه استصناع بین مشتری و بانک و در توافق‌نامه استصناع موازی بین بانک و پیمان‌کار کاملاً نامرتب و مستقل از هم هستند. برای مثال، طبق توافق‌نامه استصناع موازی، پیمان‌کار صرفاً متعهد به احداث مسکن مطابق مشخصات از پیش تعیین شده و تحویل آن به بانک است و در برابر مشتری تعهدی ندارد؛ یا براساس توافق‌نامه استصناع، بانک در قبال ساخت مسکن و تحویل آن به مشتری، تعهدات جداگانه و مستقلی دارد. در نتیجه، قصور پیمان‌کار در ساخت و تحویل مسکن، موجب نخواهد شد که بانک از انجام تعهداتش در مقابل مشتری سرباز زند (میلن، ۲۰۱۲، ص ۲۱ - ۲۲).

۳. روش‌شناسی تحقیق

در این تحقیق، برای اولویت‌بندی فنون‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن در بازار پول ایران، به شکل ذیل عمل شده است: ابتدا با مطالعه پیشینه تحقیق و استفاده از کتاب‌ها، مقالات، پایان‌نامه‌ها و پایگاه‌های اطلاعاتی، ملاحظات حقوقی، - قانونی، مالی، فقهی و عمومی مربوط به تأمین مالی اسلامی مسکن در نظر گرفته شده است. سپس با بهره‌گیری از روش «دلفی» و کسب دانش گروهی متخصصان حوزه مالی اسلامی و مسکن، معیارهای مناسب برای اولویت‌بندی روش‌های مزبور استخراج گردیده است. از معیارهای شناسایی شده در تهیه پرسش‌نامه استفاده شده است. این پرسش‌نامه به متخصصان مذکور ارسال و نظرات آنها درباره شش روش بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن با توجه به معیارهای استخراج شده اخذ و در قالب یک ماتریس تصمیم، جمع‌بندی گردیده است. پس از این مرحله، با استفاده از فن «آنتروپی شانون»، درجه اهمیت این معیارها تعیین و در پایان، گزینه‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با به‌کارگیری روش‌های «تاپسیس» (TOPSIS) و ساو (SAW) اولویت‌بندی و گزینه دارای بالاترین رتبه به عنوان بهترین روش طبق نظر خبرگان معرفی شده است.

۲-۳-۳- روش تاپسیس

واژه «تاپسیس» به معنای «فنی برای مرتب کردن ترجیحات با عنایت به شباهتشان به راه‌حل مطلوب» است که اولین بار توسط هوانگ و یون در سال ۱۹۸۱ معرفی شد. اساس این روش، انتخاب گزینه‌ای است که کم‌ترین فاصله را از جواب مطلوب مثبت، و بیشترین فاصله را از جواب مطلوب منفی دارد. «تاپسیس» یکی از روش‌های جبرانی سنتی در تصمیم‌گیری‌های چند معیاره برای حل مسائل اولویت‌بندی است. این روش شش مرحله دارد (آذر و رجب‌زاده، ۱۳۹۱، ص ۶۰ - ۶۳):

گام اول. تبدیل ماتریس تصمیم (R) به ماتریس بی‌مقیاس شده (NR) با استفاده از مقیاس اقلیدسی:

$$NR = [r_{ij}]_{m \times n}$$

m: تعداد گزینه‌ها (روش‌ها)

$$(5) \quad r_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m x_{ij}^2}} ; i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n \quad n: \text{تعداد معیارها}$$

گام دوم. ایجاد ماتریس بی‌مقیاس وزین (V):

$$(6) \quad v_{ij} = (W_j) \times (r_{ij}) ; i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n$$

$$\sum_{j=1}^n W_j = 1$$

گام سوم. مشخص نمودن راه‌حل مطلوب مثبت (A^+) و راه‌حل مطلوب منفی (A^-):

$$(7) \quad A^+ = \{(\max v_{ij} | j \in J), (\min v_{ij} | j \in J'), i = 1, 2, \dots, m\} = \{v_1^+, v_2^+, \dots, v_n^+\}$$

$$(8) \quad A^- = \{(\min v_{ij} | j \in J), (\max v_{ij} | j \in J'), i = 1, 2, \dots, m\} = \{v_1^-, v_2^-, \dots, v_n^-\}$$

گام چهارم. محاسبه فاصله نسبی هر گزینه (روش) از (A^+) و (A^-) و محاسبه فاصله اقلیدسی:

- فاصله هر گزینه (روش) از راه‌حل مطلوب مثبت (A^+):

$$(9) \quad S_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^+)^2}, \quad i = 1, 2, \dots, m$$

- فاصله هر گزینه (روش) از راه‌حل مطلوب منفی (A^-):

$$(10) \quad S_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^-)^2}, \quad i = 1, 2, \dots, m$$

معیارهای مزبور و با در نظر گرفتن مقیاس رتبه‌بندی استفاده شده، نظرات خود را در قالب ماتریس تصمیم ارائه کنند.

الگوی تحقیق

الگوی آماری استفاده شده در این تحقیق روش «تاپسیس» و «ساو» است؛ اما پیش از معرفی و تشریح روش‌های مزبور، توضیحاتی درباره فتن «آنتروپی شانون» برای تعیین درجه اهمیت معیارهای مزبور ارائه می‌شود:

۱. روش آنتروپی شانون

«آنتروپی شانون» مهم‌ترین و کاربردی‌ترین روش برای دستیابی به ضرایب اهمیت شاخص‌ها (معیارها) است. براساس این روش، هر شاخصی که اطلاعات بیشتری تولید کند، باید از وزن بیشتری برخوردار باشد. مراحل روش «آنتروپی شانون» به شرح ذیل است (اصغرپور، ۱۳۹۲):

گام اول. تبدیل ماتریس تصمیم (R) به ماتریس بی‌مقیاس شده (NR) براساس مقیاس ساعتی:

$$NR = [r_{ij}]_{m \times n}$$

m: تعداد روش‌ها

n: تعداد معیارها

$$(1) \quad r_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sum_{i=1}^m x_{ij}} ; i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n$$

گام دوم، محاسبه ضریب عدم اطمینان (E_j):

$$(2) \quad E_j = -K \left[\sum_{i=1}^m r_{ij} \ln(r_{ij}) \right]$$

$$K = \frac{1}{\ln(m)}$$

گام سوم. محاسبه شاخص اطمینان (D_j):

$$(3) \quad D_j = 1 - E_j$$

گام چهارم. محاسبه وزن معیارها (W_j):

$$(4) \quad W_j = \frac{D_j}{\sum_{j=1}^n D_j}$$

$$\sum_{j=1}^n W_j = 1$$

گام پنجم: محاسبه شاخص نزدیکی نسبی (C_i) به راه حل مطلوب؛

$$(11) C_i = \frac{S_i^-}{S_i^+ + S_i^-} \quad i = 1, 2, \dots, m; \quad 0 \leq C_i \leq 1$$

گام ششم: رتبه‌بندی گزینه‌ها بر اساس بزرگی شاخص نزدیکی نسبی.

۳. روش ساو

در روش «ساو»، پس از تعیین ضریب اهمیت شاخص‌ها براساس نظرات تصمیم‌گیرندگان یا استفاده از روش‌های تعیین وزن، مثل «آنتروپی شانون»، ضریب اهمیت هر گزینه را به دست می‌آوریم و بیشترین میزان آنها را به عنوان گزینهٔ بهینه در نظر می‌گیریم (آذر و رجب‌زاده، ۱۳۹۱، ص ۵۹). مراحل این روش به شرح ذیل است:

گام اول: بی‌مقیاس‌سازی مقادیر ماتریس تصمیم: در روش «ساو»، مفهوم بی‌مقیاس‌سازی خطی به‌کار می‌رود. بدین منظور، برای شاخص‌های مثبت از رابطه (۱۲) و برای شاخص‌های منفی از رابطه (۱۳) استفاده می‌گردد:

$$(12) n_{ij} = \frac{a_{ij}}{\max a_j} \quad (13) n_{ij} = \frac{\min a_j}{a_{ij}}$$

گام دوم: ضرب ماتریس بی‌مقیاس‌شده در اوزان شاخص‌ها: در این مرحله، ماتریس بی‌مقیاس‌شده در اوزان شاخص‌ها ضرب می‌شود.

گام سوم: انتخاب بهترین گزینه: با توجه به رابطه (۱۴) اولویت گزینه‌ها به دست می‌آید. به عبارت دیگر، در روش «ساو»، گزینه‌ای که جمع مقادیر بی‌مقیاس‌شدهٔ وزنی آن بیش از بقیه باشد گزینهٔ منتخب خواهد بود (اصغرپور، ۱۳۹۲، ص ۲۳۲).

$$(14) A^* = \{A_i ; \max \sum_{j=1}^n n_{ij} w_j\}$$

تجزیه و تحلیل داده‌ها

در این تحقیق، به نظرات ۲۰ متن از خبرگان حوزهٔ تأمین مالی اسلامی مسکن برای پاسخ‌گویی به پرسش‌نامه استناد شد. استفاده از اندازهٔ نمونهٔ بزرگ، در این مطالعه ضروری نیست؛ زیرا پرسش‌نامه توسط خبرگان تکمیل شده و بنابراین، نتایج تحقیق کاملاً علمی و قابل اتکاست. در ضمن، پرسش‌نامهٔ تهیه شده دارای روایی نیز هست؛ زیرا معیارهای مناسب برای اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با توجه به مطالعات قبلی و نظرات خبرگان شناسایی گردیده است.

۱. تعیین درجهٔ اهمیت معیارهای اولویت‌بندی

مراحل ابتدایی و انتهایی درجه‌بندی اهمیت معیارهای شناسایی شده با استفاده از روش «آنتروپی شانون» در جداول ۱ و ۲ ارائه شده است.

جدول ۱: ماتریس تصمیم (R)

| جمع | فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن | | | | | |
|-------|------------------------------------|--------------------|---------------|-------|----------|---------------|
| | مراجه | اجاره به شرط تملیک | مشارکت کاهنده | تورق | بیع نسبه | استصناع موازی |
| ۹,۲۵۰ | ۹,۱۲۵ | ۹,۱۲۵ | ۵,۳۷۵ | ۳,۱۲۵ | ۷,۲۵۰ | ۴۳,۲۵۰ |
| ۷,۷۵۰ | ۶,۷۵۰ | ۸,۱۲۵ | ۴,۳۷۵ | ۳,۲۵۰ | ۵,۲۵۰ | ۳۵,۵۰۰ |
| ۷,۷۵۰ | ۶,۸۷۵ | ۷,۶۲۵ | ۳,۳۷۵ | ۲,۸۷۵ | ۶,۱۲۵ | ۳۴,۶۲۵ |
| ۶,۵۰۰ | ۵,۲۵۰ | ۵,۷۵۰ | ۳,۵۰۰ | ۳,۷۵۰ | ۳,۲۵۰ | ۲۸,۰۰۰ |
| ۷,۱۲۵ | ۷,۰۰۰ | ۷,۲۵۰ | ۵,۲۵۰ | ۵,۱۲۵ | ۵,۳۷۵ | ۳۷,۱۲۵ |
| ۶,۵۰۰ | ۶,۲۵۰ | ۷,۵۰۰ | ۴,۲۵۰ | ۵,۱۲۵ | ۶,۲۵۰ | ۳۵,۸۷۵ |
| ۷,۲۵۰ | ۶,۳۷۵ | ۷,۷۵۰ | ۵,۳۷۵ | ۴,۱۲۵ | ۵,۷۵۰ | ۳۶,۶۲۵ |
| ۵,۱۲۵ | ۷,۱۲۵ | ۵,۷۵۰ | ۴,۳۷۵ | ۴,۱۲۵ | ۴,۷۵۰ | ۳۱,۲۵۰ |
| ۷,۳۷۵ | ۷,۱۲۵ | ۷,۱۲۵ | ۶,۵۰۰ | ۵,۲۵۰ | ۷,۰۰۰ | ۴۰,۳۷۵ |
| ۶,۷۵۰ | ۶,۲۵۰ | ۶,۳۷۵ | ۵,۲۵۰ | ۵,۱۲۵ | ۵,۵۰۰ | ۳۵,۲۵۰ |
| ۶,۵۰۰ | ۶,۱۲۵ | ۶,۳۷۵ | ۵,۵۰۰ | ۵,۵۰۰ | ۵,۱۲۵ | ۳۵,۱۲۵ |
| ۷,۱۲۵ | ۸,۵۰۰ | ۸,۲۵۰ | ۵,۷۵۰ | ۶,۲۵۰ | ۶,۷۵۰ | ۴۲,۶۲۵ |
| ۵,۷۵۰ | ۶,۰۰۰ | ۶,۷۵۰ | ۶,۲۵۰ | ۶,۱۲۵ | ۵,۳۷۵ | ۳۶,۲۵۰ |
| ۷,۳۷۵ | ۸,۱۲۵ | ۷,۷۵۰ | ۵,۳۷۵ | ۶,۱۲۵ | ۵,۲۵۰ | ۴۰,۰۰۰ |
| ۷,۵۰۰ | ۷,۵۰۰ | ۶,۳۷۵ | ۵,۵۰۰ | ۶,۲۵۰ | ۶,۵۰۰ | ۳۹,۶۲۵ |
| ۶,۷۵۰ | ۶,۵۰۰ | ۷,۱۲۵ | ۶,۵۰۰ | ۶,۰۰۰ | ۶,۳۷۵ | ۳۹,۲۵۰ |
| ۹,۲۵۰ | ۹,۵۰۰ | ۹,۲۵۰ | ۶,۷۵۰ | ۳,۱۲۵ | ۸,۷۵۰ | ۴۶,۶۲۵ |
| ۹,۲۵۰ | ۹,۲۵۰ | ۹,۰۰۰ | ۶,۵۰۰ | ۴,۵۰۰ | ۸,۵۰۰ | ۴۷,۰۰۰ |
| ۹,۱۲۵ | ۹,۵۰۰ | ۹,۳۷۵ | ۷,۱۲۵ | ۶,۷۵۰ | ۸,۲۵۰ | ۵۰,۱۲۵ |
| ۹,۲۵۰ | ۹,۲۵۰ | ۹,۲۵۰ | ۶,۳۷۵ | ۶,۲۵۰ | ۸,۷۵۰ | ۴۹,۰۰۰ |
| ۷,۵۰۰ | ۷,۲۵۰ | ۸,۲۵۰ | ۴,۷۵۰ | ۶,۲۵۰ | ۷,۳۷۵ | ۴۱,۳۷۵ |
| ۸,۷۵۰ | ۹,۲۵۰ | ۸,۵۰۰ | ۵,۷۵۰ | ۷,۲۵۰ | ۶,۱۲۵ | ۴۵,۶۲۵ |
| ۶,۳۷۵ | ۷,۲۵۰ | ۷,۲۵۰ | ۵,۵۰۰ | ۶,۱۲۵ | ۶,۷۵۰ | ۳۹,۱۲۵ |
| ۷,۷۵۰ | ۸,۲۵۰ | ۷,۷۵۰ | ۵,۳۷۵ | ۶,۵۰۰ | ۶,۵۰۰ | ۴۲,۱۲۵ |
| ۹,۲۵۰ | ۹,۵۰۰ | ۹,۱۲۵ | ۷,۷۵۰ | ۸,۵۰۰ | ۹,۱۲۵ | ۵۳,۲۵۰ |

جدول ۲: درجه اهمیت معیارها در روش «آنتروپی شانون»

| معیارها | وزن و درجه اهمیت معیارها (W_i) |
|---|------------------------------------|
| انطباق با قانون پولی و بانکی کشور | ۰,۱۲۳ |
| انطباق با قانون عملیات بانکی بدون ربا | ۰,۱۰۱ |
| انطباق با قانون مبارزه با پول‌شویی | ۰,۱۳۵ |
| انطباق با قانون «تسهیل اعطای تسهیلات بانکی» | ۰,۰۷۵ |
| انطباق با قانون «منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی» | ۰,۰۲۵ |
| انطباق با مصوبات شورای پول و اعتبار | ۰,۰۳۳ |
| انطباق با دستورالعمل‌ها و مصوبات وزارت مسکن و شهرسازی | ۰,۰۴۳ |
| قابلیت بهبود تجهیز منابع بانک | ۰,۰۳۹ |
| قابلیت بهبود تخصیص منابع بانک | ۰,۰۱۳ |
| کاهش ریسک عملیاتی بانک | ۰,۰۱۲ |
| کاهش ریسک نقدینگی بانک | ۰,۰۰۸ |
| کاهش ریسک اعتباری بانک | ۰,۰۲۱ |
| انعطاف‌پذیری نرخ سود | ۰,۰۰۵ |
| انعطاف‌پذیری دوره بازپرداخت | ۰,۰۳۲ |
| صرفه‌جویی در هزینه‌ها | ۰,۰۱۲ |
| بازده معقول | ۰,۰۰۳ |
| ممنوعیت ربا | ۰,۱۱۰ |
| ممنوعیت غرر | ۰,۰۶۰ |
| ممنوعیت ضرر و ضرار | ۰,۰۱۹ |
| ممنوعیت اکل مال به باطل | ۰,۰۳۰ |
| صوری نشدن معاملات | ۰,۰۳۰ |
| سهولت پیاده‌سازی | ۰,۰۳۴ |
| حفاظت از حقوق مشتریان | ۰,۰۰۹ |
| دست‌رسی آسان | ۰,۰۲۲ |
| سهولت درک توسط مشتری و بانک | ۰,۰۰۵ |

جدول ۳: فاصله نسبی (S_i)

| S_i^- | S_i^+ | |
|---------|---------|--------------------|
| ۰,۰۸۱ | ۰,۰۰۸ | مراجعه |
| ۰,۰۷۳ | ۰,۰۱۵ | اجاره به شرط تملیک |
| ۰,۰۸۰ | ۰,۰۰۷ | مشارکت کاهنده |
| ۰,۰۲۸ | ۰,۰۲۲ | تورق |
| ۰,۰۰۶ | ۰,۰۸۲ | بیع نسبه |
| ۰,۰۵۵ | ۰,۰۳۷ | استصناع موازی |

جدول ۴: شاخص نزدیکی نسبی (C_i)

| C_i | |
|-------|--------------------|
| ۰,۹۱۳ | مراجعه |
| ۰,۸۲۶ | اجاره به شرط تملیک |
| ۰,۹۲۱ | مشارکت کاهنده |
| ۰,۳۰۷ | تورق |
| ۰,۰۶۶ | بیع نسبه |
| ۰,۵۹۶ | استصناع موازی |

جدول ۵: اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن با استفاده از روش «تاپسیس»

| شاخص نزدیکی نسبی | |
|------------------|--------------------|
| ۰,۹۲۱ | مشارکت کاهنده |
| ۰,۹۱۳ | مراجعه |
| ۰,۸۲۶ | اجاره به شرط تملیک |
| ۰,۵۹۶ | استصناع موازی |
| ۰,۳۰۷ | تورق |
| ۰,۰۶۶ | بیع نسبه |

۳. اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با استفاده از روش «ساو»

نتایج اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با استفاده از روش «ساو» در جدول (۶) ارائه شده است. در این پژوهش، تمامی شاخص‌ها ماهیت مثبت دارد. از این‌رو، برای بی‌مقیاس‌سازی آنها از رابطه (۱۲) در بخش معرفی روش «ساو» استفاده شده است:

جدول (۶): رتبه‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن با استفاده از روش «ساو»

| رتبه | نتایج روش ساو | تکنیک‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن |
|------|---------------|---|
| ۲ | ۰,۹۵۹ | مراجعه |
| ۳ | ۰,۹۳۱ | اجاره به شرط تملیک |
| ۱ | ۰,۹۶۵ | مشارکت کاهنده |
| ۵ | ۰,۶۱۴ | تورق |
| ۶ | ۰,۵۲۱ | بیع نسبه |
| ۴ | ۰,۷۷۵ | استصناع موازی |

۲. اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با استفاده از روش «تاپسیس»

مراحل نهایی اولویت‌بندی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران با استفاده از روش تاپسیس در جداول (۳) تا (۵) ارائه شده است. همان‌گونه که مشاهده می‌شود، براساس این روش، «مشارکت کاهنده» به عنوان بهترین گزینه بالقوه تأمین مالی اسلامی طبق نظرات خبرگان این حوزه محسوب می‌گردد:

نتیجه‌گیری

بخش مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد ایران است که به لحاظ داشتن ارتباط گستردهٔ پسین و پیشین با سایر بخش‌ها، از موقعیت ویژه‌ای برخوردار است، اما این بخش از مشکلات مزمنی از جمله در زمینه تأمین مالی رنج می‌برد. مقاله حاضر به بررسی و ارزیابی و رتبه‌بندی شش روش بالقوه تأمین مالی مسکن در جمهوری اسلامی، یعنی روش‌های مراحه، اجاره به شرط تملیک، مشارکت کاهنده، تورم، بیع نسبه و استصناع موازی می‌پردازد. این بررسی با استفاده از روش دلفی و استخراج ۲۵ معیار ارزیابی صورت گرفته است. معیارهای استخراج شده، مبنای تهیه پرسش‌نامه قرار گرفت.

این پرسش‌نامه به خبرگان ارسال و نظرات آنها دربارهٔ شش روش بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن با توجه به معیارهای استخراج شده اخذ و در قالب یک ماتریس تصمیم، جمع‌بندی گردید. سپس با استفاده از روش «آنتروپی شانون»، درجهٔ اهمیت معیارهای مزبور تعیین و در پایان، فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن در بازار پول ایران با به‌کارگیری روش‌های «تاپسیس» و «ساو» اولویت‌بندی و «مشارکت کاهنده» به عنوان بهترین گزینه برای تأمین مالی اسلامی مسکن در ایران طبق نظرات خبرگان این حوزه معرفی شد.

گفته شد که در روش «ساو»، گزینه‌ای انتخاب می‌گردد که جمع مقادیر بی‌مقیاس شدهٔ وزنی آن بیش از دیگر گزینه‌ها باشد. بدین‌سان، همان‌گونه که در جدول فوق مشهود است، یک بار دیگر، مشارکت کاهنده به عنوان بهترین شیوه بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران طبق نظرات خبرگان این حوزه معرفی می‌گردد.

۴. ادغام نتایج دو روش

همان‌گونه که مشاهده می‌گردد، رتبه‌بندی‌های انجام شده به نتایج متفاوتی در برخی از گزینه‌ها انجامیده است. در این شرایط، فنونی برای تلفیق رتبه فنون پیشنهاد شده که عبارتند از: روش «میانگین رتبه‌ها» (Mean Rank Method)، روش «برد» (Borda Count Method)، روش «کاپلند» (Copeland Method) و روش «POSET» (آذر و رجب زاده، ۱۳۹۱، ص ۷۸). در این پژوهش، از روش «میانگین رتبه‌ها» به منظور ادغام و نتیجه‌گیری نهایی استفاده شده است. میانگین رتبه‌ها در جدول (۷) محاسبه شده است:

جدول ۷: میانگین رتبه‌ها

| تکنیک‌های بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن | رتبه با استفاده از روش تاپسیس | رتبه با استفاده از روش ساو | میانگین رتبه‌ها |
|---|-------------------------------|----------------------------|-----------------|
| مراحه | ۲ | ۲ | ۲ |
| اجاره به شرط تملیک | ۳ | ۳ | ۳ |
| مشارکت کاهنده | ۱ | ۱ | ۱ |
| تورق | ۵ | ۵ | ۵ |
| بیع نسبه | ۶ | ۶ | ۶ |
| استصناع موازی | ۴ | ۴ | ۴ |

در نهایت، با توجه به جدول فوق، براساس ادغام نتایج دو روش «تاپسیس» و «ساو»، مشارکت کاهنده بهترین شیوه بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن از طریق بازار پول در ایران محسوب می‌گردد. اولویت‌بندی نهایی فنون مذکور در جدول (۸) مشخص شده است:

جدول ۸: اولویت‌بندی نهایی فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن با استفاده از روش میانگین رتبه‌ها

| رتبه نهایی | میانگین رتبه‌ها | فنون بالقوه تأمین مالی اسلامی مسکن |
|------------|-----------------|------------------------------------|
| ۱ | ۱ | مشارکت کاهنده |
| ۲ | ۲ | مراحه |
| ۳ | ۳ | اجاره به شرط تملیک |
| ۴ | ۴ | استصناع موازی |
| ۵ | ۵ | تورق |
| ۶ | ۶ | بیع نسبه |

منابع

- Meera, A.K.M. and Dzuljastri, A.R, 2005, "Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis", *Review of Islamic Economics*, Vol. 9, No. 2, P 5-30.
- _____, 2009, "Home Financing through The Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues", *j.kau: islamic econ*, vol. 22, No. 1, P 3-27.
- Rosly, S.A, 2005, *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*, Dinamas, Kuala Lumpur.
- Smolo, E. and M. Kabir Hassan, 2011, "The Potentials of Musharakah Mutanaqisah for Islamic Housing Finance", *Journal of Islamic Banking and Finance*, vol. 27, No. 1, P 60-75.
- Thomas, A, 1999, "Methods of Islamic Home Finance in The United States", *The American Journal of Islamic Finance*, Accessed at: <http://www.nubank.com/Islamic/>.
- Tlemsani, I. and Matthews, R, 2002, *Ethical Banking: Islamic House Financing in The United Kingdom: A Comparative Study*, Centre for International Business Policy, Kingston Business School.

- آذر، عادل و علی رجب‌زاده، ۱۳۹۱، *تصمیم‌گیری کاربردی: رویکرد MADM*، تهران، نگاه دانش.
- اسلامی بیدگلی، غلامرضا و سید حسن فاضلیان، ۱۳۸۴، «معرفی روش‌های تأمین مالی مسکن»، *پژوهشی دانشگاه امام صادق (ع)*، ش ۲۵، ص ۶۹-۹۴.
- اصغری‌پور، محمدجواد، ۱۳۹۲، *تصمیم‌گیری چند معیاره*، چ سوم، تهران، دانشگاه تهران.
- پاکدامن، رضا، ۱۳۷۳، *مجموعه قوانین و مقررات خدمات اقتصادی - بازرگانی*، بی‌جا، مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی.
- تفرشی، محمدعلی و سیدحسن وحدتی شبیری، ۱۳۸۰، «ماهیت حقوقی احکام و آثار اجاره به شرط تملیک»، *دانشور*، ش ۳۶، ص ۴۴۴-۴۴۹.
- درگاهی، حسن، ۱۳۸۷، *مروری بر روش‌های تأمین مالی مسکن در تجربه اقتصادهای توسعه‌یافته و در حال توسعه: درس‌هایی برای ایران*، تهران، سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
- عیوضلو، حسین، ۱۳۷۸، «بررسی فقهی عقود در بانک‌داری اسلامی»، *تازه‌های اقتصاد*، ش ۸۰، ص ۵۸-۶۱.
- قارویی تبریزی، شیخ‌حسن، ۱۴۱۶ق، *النضید*، قم، داوری.
- کمپجانی، اکبر و محمدنقی نظرپور، ۱۳۸۷، «چگونگی کاربرد عقد استصناع در قانون عملیات بانکی بدون ربا»، *اقتصاد اسلامی*، ش ۳۰، ص ۶۹-۹۸.
- خوئی، ابوالقاسم، ۱۴۱۰ق، *منهاج‌الصالحین*، قم، مدینه‌العلم.
- نجفی، محمدحسن، ۱۳۸۷، *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*، بیروت، دار إحياء التراث العربی.
- نظرپور، محمدنقی، ۱۳۸۴، «اوراق بهادار استصناع (سفارش ساخت) ابزاری برای سیاست پولی»، *اقتصاد اسلامی*، ش ۲۰، ص ۸۱-۱۱۰.
- نظرپور، محمدنقی و دیگران، ۱۳۹۱، «عقد تورق برای تأمین نقدینگی از منظر فقهای امامیه»، *فقه اهل بیت (ع)*، ش ۶۹، ص ۴۱-۷۵.
- Bacha, O.I, 2006, "Conventional versus Mudaraba Financing: An Agency Cost Perspective", in Pramanik, A.H. (Ed.), *Islamic Banking: How Far Have We Gone?*, Research Centre, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur, P 94-175.
- Bendjilali, B. and Khan, T, 1995, *Economics of Diminishing Musharakah*, IRTI, Jeddah. dahabshilbank.com.
- Ka, A.N.B, 2009, *Shari'ah and Legal Issues of Musharakah Mutanaqisah*, available at: www.newhorizon-islamicbanking.com.
- Mahdi, M.A. (Ed.), 1995, *Islamic Banking Modes for House Building Financing*, IRTI, Jeddah.
- McMillen, Michael J. T, 2012, *Islamic Home Purchase Financing: a Conceptual Introduction*, Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP; University of Pennsylvania Law School.