

المشاركة المتناقصة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامية ودورها في تمويل السكن - دراسة تجارب -

Musharikhah Mutanaqisah as a mechanism of Islamic real estate finance and its role in home financing - Experiments study-

لبوخ مريم، طالبة دكتوراه، مخبر التنمية الاقتصادية والبشرية بالجزائر، جامعة لونيبي علي 02، الجزائر.

تاريخ الاستلام: 2018/06/06 : تاريخ المراجعة : 2018/06/22 : تاريخ القبول : 2018/10/28

مستخلص: تهدف هذه الورقة البحثية إلى تسليط الضوء على تمويل السكن باعتباره ضرورة أساسية لحياة الإنسان. وبما أن التمويل العقاري التقليدي يقوم على أساس ربوي، بناء على ذلك استحدثت البنوك الإسلامية عددا من الأساليب المتوافقة مع الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بملكية المساكن، لذا تطرقنا إلى أهم آلية وهي المشاركة المتناقصة والتي يتم تطبيقها على نطاق واسع في ماليزيا وكندا، باكستان، والعديد من الدول الأخرى، وخلصت الدراسة في الأخير إلى أن عقد المشاركة المتناقصة أكثر أساليب التمويل العقاري كفاءة وتطورا حيث تعتمد على شراكة حقيقية متوافقة مع مقاصد الشريعة الإسلامية وتنفي وجود أي تعامل ربوي يمكن أن يكون محل للشك، وتوصي الدراسة بضرورة العمل على مزيد من التعديلات التنظيمية وإنشاء مؤشر للتأجير لتوليد بيئة أكثر ملائمة لتنفيذ نموذج المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري.

الكلمات المفتاحية: التمويل، السكن، المشاركة المتناقصة، الشريعة الإسلامية.

تصنيف JEL: G21 : G24 : R51 : P25.

Abstract: The aim of this research paper is To focus on housing finance As house Is a fundamental necessity of human life ,So because of the traditional mortgage financing is based on interest, the Islamic banks introduced a number of methods compatible with Islamic law With respect to housing ownership, So we touched To the most important mechanism Which is musharakah mutanaqisah It is widely applied in Malaysia, Canada, pakistan, and many other countries, finally The study concluded that the contract of musharakah mutanaqisah More efficient and sophisticated mortgage techniques It depends on a true partnership that is consistent with the purposes of Islamic law and denies the existence of any usurious deal, It can be subject to doubt, This study recommends the need for further regulatory changes And the creation of a leasing index to generate a more favorable environment for implementing a declining participation model in real estate finance.

Keywords: finance, housing, musharakah mutanaqisah, Islamic law.

Jel Classification Codes : G21, G24, R51, P25.

* المؤلف المراسل، لبوخ مريم، leb.m16@yahoo.com

مقدمة:

يعتبر السكن احد الاحتياجات الأساسية للبشر، ويعاني العديد من الافراد من صعوبة الحصول على مسكن لائق لذا توافر التمويل العقاري يعد أمرا ضروريا وحتميا لضمان ملكية المساكن، ان التمويل الاسلامي للسكن يوفر الملكية لأولئك الذين يسعون للحصول على بديل حلال، ولكن يعتبر الكثيرون ان التمويل العقاري الاسلامي ماهو الا بديل شكلي وضع من قبل المصارف الاسلامية لجعل العملية الائتمانية تنتقل من الحرام الى الحلال، دون وجود اي فروق في اصل العملية، وهذا التصور راجع الى اعتماد معظم المصارف الاسلامية على صيغ قائمة على الديون مثل المراجعة، القائمة على هامش الربح وبالتالي العملية التمويلية لا تخرج من الاطار العام للصيرفة التقليدية، ولكن حقيقة التمويل الاسلامي تقوم على أساس المشاركة في الربح والخسارة، وتحتوي على العديد من الآليات التمويلية التي يمكن ان تتماشى مع تمويل السكن فالمنتجات التمويلية الإسلامية هي منتجات إسلامية بحثة تحمل خصائص ومزايا ائتمانية لم تكن لتتوفر في المنتجات التقليدية، ومن بين هذه الآليات نجد المشاركة المتناقصة، والتي تحمل في طياتها العديد من الغايات ومقاصد الشريعة الاسلامية لعل من اهمها الاستثمار في القطاع الحقيقي للاقتصاد لأنه مدعوم بالأصول وتعتمد على عمليات البيع او الأسهم وليس مجرد عقد اقراض، كما تقوم على الغاء مبدأ الفائدة المتراكمة الناتجة عن التعثر في السداد، والابتعاد عن الغبن والغرر وكذا القدرة على معرفة طرق استخدام التمويل الممنوح للعميل، ومدى تماشيه مع الغرض من التمويل الممنوح.

اشكالية الدراسة: على ضوء ما تقدم فان اشكالية الدراسة تدور حول التساؤل التالي:

كيف يمكن الاستفادة من آلية المشاركة المتناقصة لتمويل السكن؟

أهمية الدراسة:

نظرا لأهمية ومكانة قطاع السكن، تعمل العديد من البنوك الإسلامية إلى تبني العديد من الآليات التمويلية العقارية تهدف الى تلبية الحاجة السكنية المتزايدة، حيث توجد العديد من الآليات ومن بينها المشاركة المتناقصة التي تخدم التمويل السكني بصورة كبيرة.

أهداف الدراسة:

- فهم آلية التمويل القائمة على المشاركة المتناقصة المتبعة من قبل البنوك الإسلامية؛
- بيان مكانة ومحل المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري؛
- توضيح خطوات المشاركة المتناقصة؛

- لتشخيص وفحص القضايا والمشاكل المتعلقة بتنفيذ المشاركة المتناقصة؛
- عرض أهم التجارب الناجحة والرائدة في التمويل بالمشاركة المتناقصة في التمويل الاسكاني.

منهج الدراسة:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال تجميع المعلومات والحقائق ودراستها واستخراج العلاقة بين متغيرات الدراسة وتوضيحها، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يتماشى كثيراً مع الدراسات المتعلقة بالبحوث الشرعية، من خلال دراسة المعلومات المتاحة واستنباط الدروس المستفادة منها.

المحور الاول: الاطار النظري للمشاركة المتناقصة

1. ماهية وصور المشاركة المتناقصة:

تعود فكرة التمويل بالمشاركة المتناقصة الى سبعينيات القرن الماضي حيث اقترح سامي حمود مفهوم المشاركة المنتهية بالتملك في عام 1974 ، وفي عام 1979 تمت الموافقة على هذه الآلية من قبل المؤتمر الدولي الأول حول الخدمات المصرفية الذي عقد في دبي، ثم تمت الموافقة على المشاركة المتناقصة او تقنية التمويل المتناقص او المشاركة المنتهية بالتملك في التمويل الاسكاني في عام 1991 خلال ورشة العمل التي نظمها المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب (IRTI) جدة، وبنك العقارات السوداني، الذي عقد في الخرطوم، ولكن البدايات الفعلية لتطبيقه كانت بعد أزمة الرهن العقاري 2008 حيث بدأ هذا الأسلوب التمويلي يكتسي المزيد من الاهتمام من الممارسين والأكاديميين على حد سواء كبديل اسلامي محتمل لتمويل السكن (Haneef, R., Kunhibava, S. and Smolo, , 2011, p 94) ، حيث تم الاعتماد على آلية المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري على نطاق واسع من قبل البنوك الاسلامية المتواجدة في كل من الولايات المتحدة الامريكية والمملكة المتحدة والسودان وباكستان وماليزيا ((Abdullah, A, 2016 , p540.

تعتبر المشاركة عقد استثماري طويل المدى، ووسيلة تهدف الى تحقيق عدالة التوزيع، وتكافؤ الفرص في العمل والمشاركة في النشاط الاقتصادي (ميلود بن مسعودة، 2008، ص 41)، كما تعتبر المشاركة من أهم أدوات العمل في البنوك الاسلامية للقضاء على الخلل الذي تعاني منه المصارف التقليدية والمتمثل في انقطاع الصلة بين عوائد رأس المال ومخاطره (ويس صارة، 2012، ص 125). حيث تعرف في الاصطلاح الفقهي ، بأنها شركة بين طرفين أو أكثر في

مشروع ذي منفعة مادية، يتعهد فيها أحد الأطراف بشراء حصة البقية سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الداخل أم من موارد أخرى (نور الدين عبد الكريم الكواملة، 2006، ص 24)، وهذا التمويل قد يكون في رأس مال الشركة أو مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي أو صحي أو تعليمي أو لإنشاء بناء أو شراء آلة معمرة أو واسطة نقل (موسى عبد العزيز شجادة، 2000، ص 34)، كما تعرف بأنها عقد شراكة بين الممول والعميل لامتلاك أصل يمنح فيه أحد الشركاء الحق للشريك الآخر في شراء حصته من الموجودات إما دفعة واحدة أو عدة دفعات على أساس شروط متفق عليها (Mohd Sollehudin bin Shuib, Mohammad Taqiuddin bin Mohamad, 2011, p 4002).

تكون الشركات متناقصة على إحدى الصور التالية (حمزة، 2007، ص 15):

الصورة الأولى: اتفاق البنك مع عميله على تحديد حصة كل منهما في راس المال المشاركة وشروطها، وأن يكون بيع حصص المتعامل الى البنك بعد اتمام المشاركة بعقد مستقل بحيث يكون له الحق في بيعها للبنك أو لغيره، وكذلك الأمر بالنسبة للبنك بأن تكون له حرية بيع حصصه لشريكه أو غيره.

الصورة الثانية: هي أن يتفق مع المتعامل على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي لمشروع ذي دخل متوقع وذلك على أساس اتفاق البنك مع الشريك الآخر لحصول البنك على حصة نسبية من صافي الدخل المحقق فعلا، مع حقه في الاحتفاظ بالجزء المتبقي من الأيراد أو أي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد أصل ما قدمه البنك من التمويل.

الصورة الثالثة: هي أن يحدد نصيب كل من البنك وشريكه في الشركة في صورة أسهم تمثل مجموعة قيمة الشيء موضوع المشاركة (عقد مثلاً) فيحصل كل من الشريكين (البنك والشريك) على نصيبه من الأيراد المحقق من العقار، وللشريك إذا شاء أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للبنك عددا معيناً كل سنة بحيث تكون الأسهم الموجودة في حيازة البنك متناقصة الى أن يتم تملك شريك البنك الأسهم بكاملها، فتصبح له الملكية المنفردة للعقار دون شريك آخر.

ان المشاركة المتناقصة هي مزيج من ثلاثة عقود وهي المشاركة، الاجارة، والبيع، تم اختراعها من خلال التطور التدريجي للمنتجات المصرفية الإسلامية (Noor Mohammad Osmani and Md. Faruk Abdullah, 2010, p 273)، ولم يتم العثور عليها في الأدب الفقهي الكلاسيكي لأنه منتج مبتكر أو منتج هجين.

لقد اختلف الفقهاء المعاصرون في حكم المشاركة المتناقصة، ويمكن دراستها على جانبين في المنقول وفي العقار وما يهمننا في بحثنا هذا دراسة التأصيل الشرعي فيما يخص العقار:

2. حكم المشاركة المتناقصة في العقار:

من التعريف السابق للمشاركة المتناقصة اذا ما تم اجراؤها على العقار يتبين لنا أنها مركبة من أكثر من عقد، حيث أنها شركة عنان، ووعد بيع المصرف لحصته للعميل، ودمج هذه العقود في عقد واحد، وبالنظر الى كل عقد على حدى نرى بأن شركة العنان عند فقهاء الحنفية والشافعية والحنابلة هو أن يشترك رجلان بمالهما على ان يعمل فيهما بأبدانها والريح بينهما، بينما عرفها المالكية بأنها، ان يشترط كل منهما- اي الشريكين- نفي الاستبداد ان لايفعل احدهما شيئا حتى يشاركه فيها الآخر(الرشود، 2013، ص 382)، وهي جائزة شرعا اذا لم يكن فيها شرط فاسد او عمل محرم، ورضي الشركاء بها.

أما بخصوص الوعد فهو أن يعد الشريك المستأجر الشريك المؤجر بشراء ما حدده من هذه العين في الوقت الذي عيناه لاجراء عقد البيع ويصبح كل منهما ملزما بالوفاء بوعده مادام الوعد مرتبطا بسبب، وفي المشاركة المتناقصة هناك وعد من المصرف للشريك الآخر بالتنازل عن ملكية حصته فيها، وهذا الوعد متعلق بسبب، وهو ضرورة انهاء الشركة، بأن يحل الشريك محل البنك، بحيث تنتهي بتمليك الطرف الآخر، وقد دخل الموعود وهو الشريك بسبب هذا الوعد في شيء، وهو دخوله في المشاركة المتناقصة، ولولا هذا الوعد لما أقدم الشريك على الدخول في هذا النوع من أنواع المشاركات وبالتالي يصبح الوعد ملزما(شندي، 2009، ص 17).

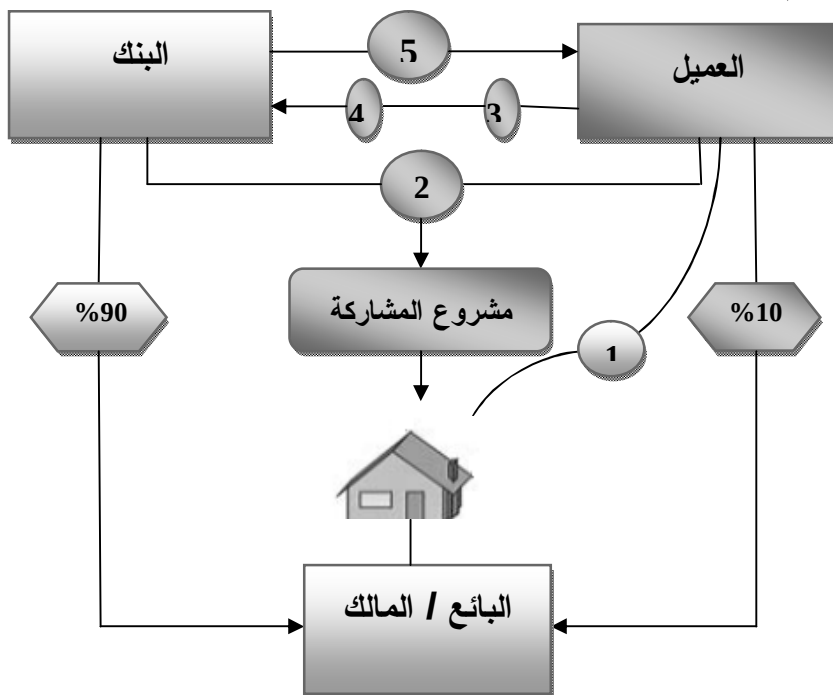
وبخصوص دمج العقود في عقد واحد فقد انقسم العلماء فمنهم من حرم ذلك استنادا الى حديث النبي صلى الله عليه وسلم حيث قال: "من باع بيعتان في بيعه، فله أوكسهما أو الربا" (الحديث أخرجه أبو داود، وابن حبان والبيهقي وابن حزم من طريق أبي هريرة رضي الله عنه)، وقد اختلف العلماء فيه على أقوال فقليل: معناه أن يبيع الرجل السلعة فيقول: هي نقدا ً ، بكذا، ونسيئة بكذا، أي بئمن أكثر من الثمن الأول، ويتم الاتفاق على الإبهام بين الثمنين، وبهذا فسر مالك والشافعي وأحمد وغيره، وبالتالي فدمج العقدتين في المشاركة المتناقصة فلا يكون مخالفا للشرع ، وذلك لعدم افضاء اجتماعها الى التناقض والتضاد في الصفات والاحكام، او الى الربا او الغرر او الى ذلك من المحظورات التي تترتب على اجتماع وتركب بعض التعاقدات من عقود متعددة، كما هو الحال في العينة واجتماع البيع والسلف وغير ذلك من الذرائع الربوية (حماد، 1997، ص 503).

3. خطوات المشاركة المتناقصة:

تتكون المشاركة المتناقصة من ثلاث مراحل ، أولاً، تبدأ من المشاركة بين العميل والبنك يتم ذلك من خلال عقد " شركة الملك" على سبيل المثال، يقوم العميل والبنك بشراء مسكن باستثمارات رأسمالية أولية بنسبة 10% و90% على التوالي، ثم يتم تنفيذ المرحلة الثانية من خلال عقد الاجارة بين العميل والبنك، وهنا يستأجر العميل حصة البنك غير المجزأة أو جزءا منه ويدفع مبلغ الاجار، وأخيرا يواصل العميل شراء الوحدات التي تمثل حصة البنك بشكل تدريجي حتى يمتلكه بالكامل، وهنا ستزداد حصة العميل في المسكن في حين ان حصة البنك ستتناقص، من خلال الاسترداد الدوري للوحدات من قبل العميل، حتى يتم تملك المنزل بالكامل من قبل العميل، ويتم هذا الشراء لحصة البنك من خلال عقد البيع، علاوة على ذلك سيوقع العميل على اتفاق الوعد حيث يوافق على شراء الحصة المستحقة من البنك تدريجيا (Haneef, R., Kunhibava, S. and Smolo, 2011, p95)، وبالتالي فان خطوات

المشاركة المتناقصة موضحة في الشكل التالي:

الشكل رقم (01): هيكل المشاركة المتناقصة



Source: Haneef, R. Kunhibava, S. and Smolo, op-cit, p97.

الخطوة الأولى: يقوم العميل بتحديد العقار، ثم يوقع اتفاقية البيع والشراء، يدفع الودائع ويطلب التمويل؛

الخطوة الثانية: البنك، بمجرد ان يوافق على التمويل يدخل في ترتيب المشاركة مع العميل؛

الخطوة الثالثة: يقوم العميل بتأجير حصة البنك في المسكن؛

الخطوة الرابعة: يقوم العميل بدفع مبلغ اضافي الى الايجار لشراء حصة البنك في العقار؛

الخطوة الخامسة: نهاية الشراكة مع العميل بتملكه المسكن 100%، حيث يتم نقل عنوان المسكن باسمه.

المحور الثاني: المشاركة المتناقصة خطوات حسابها، ودورها في تمويل السكن

1. آليات حساب الايجار في المشاركة المتناقصة

تستخدم البنوك الاسلامية في حساب الدفعة الشهرية نفس المعادلة المطبقة من قبل

البنوك التقليدية ولكن يتم استبدال سعر الفائدة بمعدل الايجار ويتم حسابها كمايلي (Lee Ching Lung, 2013, p97)

معدل الايجار X:

$$X = \frac{x}{P}$$

حيث أن :

x: الدفعة الشهرية للايجار؛

P: القيمة الاجمالية للأصل.

وفيما يخص الصيغة التي تستخدمها البنوك التقليدية في حساب سعر الفائدة هي:

$$PV = Pmt/i [1 - 1/(1+i)^n]$$

وبالتالي فان الدفعة الشهرية هي:

$$Pmt = i (1+i)^n PV / (1+i)^n - 1$$

حيث ان:

PV: القيمة الحالية للقرض؛

Pmt: الدفعة الشهرية؛

i: سعر الفائدة المدفوعة بشكل دوري؛

n: الفترة.

للحصول على صيغة المشاركة المتناقصة، نقوم باستبدال سعر الفائدة (i) بمعدل الايجار (x) فنحصل على مايلي:

$$M = x (1+x)^n B / (1+x)^n - 1$$

حيث:

M: الدفعة الدورية للبنك (بما في ذلك مبلغ الايجار الاضافي)؛

x: معدل الايجار الدوري؛

n: الفترة.

B: حصة البنك الأولية.

كما يقوم العميل بالدفع الدوري للبنك والذي يتضمن المبلغ الاضافي من الايجار الذي سيتم استخدامه لاسترداد حصة البنك بشكل تدريجي، والصيغة المستخدمة لاجاد المبلغ الاضافي هي كمايلي (Lee Ching Lung, 2013, p98):

$$A = \frac{x [P - (1+x)^n CO]}{(1+x)^n - 1}$$

حيث أن:

A: المبلغ الاضافي الذي يدفعه العميل لزيادة حصته في الملكية؛

X: معدل الايجار؛

P: القيمة الاجمالية للأصل؛

C₀: مساهمة العميل في شراء الأصل؛

n: الفترة.

بالرغم من أن طريقة حساب الربح والمبلغ هي نفسها، بين التمويل العقاري التقليدي والتمويل بالمشاركة المتناقصة لكن الفرق الأساسي يكمن في استخدام معدل الايجار في عقود المشاركة المتناقصة مقارنة باستخدام سعر الفائدة في التمويل التقليدي.

2. دور المشاركة المتناقصة في تمويل السكن:

يتجلى دور المشاركة المتناقصة من الناحية النظرية أنها أفضل بديل لقروض الاسكان التقليدية، لأنها تعتبر نموذجاً لتقاسم الأرباح والخسائر، وتعتمد على معدل الايجار بدلاً من سعر الفائدة في حساب أرباح البنك، وبالتالي فإنها تتغلب على عيوب التمويل العقاري التقليدي، وعلاوة على ذلك فإن عقد المشاركة المتناقصة يعتمد على الانصاف، ولا يعتمد على سعر الفائدة وبالتالي فهو أقل عرضة للظروف الاقتصادية المتقلبة، ان ازمة 2007 لخير دليل على ضعف منظومة التمويل العقاري التقليدي حيث كان العملاء مدينين مسبقاً للبنك عن طريق رهن ممتلكاتهم لتأمين القرض، كما ان التراكمات المتتالية لأسعار الفائدة أدت الى عجز المدينين في تسديد أقساطهم الشهرية، وبالتالي فإن التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة يعتبر كحل بديل حيث أن البنك من خلال هذا النوع من التمويل لا يفرض رسوماً على العملاء

استنادا الى معدل ربح ثابت، علاوة على ذلك فان المسكن مملوك بشكل مشترك من قبل الطرفين حتى الوصول الى تسوية كاملة، وأيضا تتيح امكانية استرداد أسرع للتمويل، ولن يتجاوز الرصيد في أي وقت من الأوقات المساهمة الأولية من الممول، وبالتالي يبدو أن هذا العقد أكثر ملائمة وانسجاما مع مقاصد الشريعة الاسلامية (Aghilasse Kashi and Azhar Mohamad,2017. P741.) وبالتالي تتجلى مزايا التمويل بالمشاركة المتناقصة فيمايلي:

- تعتبر المشاركة المتناقصة من صيغ التمويل الحديثة التي تشجع البنوك على الدخول في مشروعات تنمية جيدة، حيث أنه وبالتمويل بصيغة المشاركة المتناقصة يحرص البنك على الدخول في مشاريع تحقق له عائدا مناسبا، لأن الربح سيكون من ذلك العائد؛
- تعتبر صيغة المشاركة المتناقصة أحسن الصيغ الاستثمارية والتمويلية التي تتوافق مع الشريعة الاسلامية، فهي لا تشترط فائدة وانما المشاركة في العائد المتوقع؛
- المشاركة المتناقصة تعتبر رافدا مهما للتنمية الاقتصادية حيث تعتبر بديلا للقروض الربوية وبالخصوص في المشاريع العقارية، ولمساعدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وكذا الحرفيين والمزارعين من امتلاك الآلات والادوات اللازمة لمشاريعهم؛
- توفر البنوك الاسلامية من خلال صيغة المشاركة المتناقصة السيولة الكافية للعملاء على المدى الطويل وهي تساهم في تحديد طرق الانتاج وفي ضبط توجهات المنشأة وتتابع وتراقب الأداء، وتشارك في نتائج النشاط من ربح أو خسارة دون ان تثقل العميل بديون والتزامات مالية(عادل بن عبد الرحمن بن احمد بوقري، 2005، ص 16)؛
- صيغة المشاركة المتناقصة تتيح لأحد الشريكين تملك نصيب الشريك الآخر وبرضى الطرفين.

أما عيوب التمويل بعقد المشاركة المتناقصة فتتجلى في أن بعض الخبراء والممارسين يقولون أنها عملية معقدة، بسبب معدل نقل الملكية غير العادلة، وكذا التشابه بينها وبين نموذج القرض التقليدي وأيضا من العيوب المفاهيمية التي تم اعلانها في نموذج المشاركة المتناقصة تطبيق مفهوم التعهد بالشراء في المشاركة المتناقصة وكذا الاعتماد على سعر الفائدة لمقارنة المنتج واجراءات البنك للتعامل مع العملاء في حالة التخلف عن السداد.(AghilasseKashi and Azhar Mohamad,2017, p 742)، كما تواجه بعض التحديات فيما يتعلق بحساب معدل الايجار والضرائب وقوانين الاراضي...الخ، أيضا المخاطر

المتعلقة بالعقارات قيد الانشاء والقضايا المتعلقة بالأصول المملوكة لطرف ثالث حيث عند تنفيذ المشاركة المتناقصة في المباني قيد الانشاء وحدث وان تم التخلي عن البناء فسوف يحتاج البنك الى اعادة جميع الاقساط الاجارية المستلمة من العميل، وبالتالي لا توجد اي منفعة ، وهناك من يعتبر ان هذه الآلية غير مرنة عند التعامل مع طرف ثالث، أي أنه لا يمكن تسجيل الممتلكات الا باسم العميل، وهو الطرف الاول، وليس طرف آخر (على سبيل المثال الزوجة، الزوج، الاولاد) (Khairul Hafidzi Mohd Subky and others, 2017, p23).

المحور الثالث: تجارب ناجحة في التمويل بالمشاركة المتناقصة

هناك العديد من التجارب الناجحة في مجال التمويل بالمشاركة المتناقصة في جميع أنحاء العالم، حيث تم اقتراحها كواحدة من النماذج البديلة في اعمال التكافل، ومن بين التجارب الرائدة في مجال تمويل السكن نجد التجربة الماليزية حيث تعتبر من بين الدول الرائدة في التمويل الاسلامي خصوصا التمويل الاسكاني حيث تنشط العديد من البنوك الاسلامية مايعادل 16 بنكا اسلاميا 10 منها هي بنوك محلية في حين ان البقية هي بنوك أجنبية، كما تقوم بتمويل الاسكان عن طريق العديد من الآليات أهمها المشاركة المتناقصة والبيع بالثمن الأجل ، ومن بين البنوك المحلية نجد 03 بنوك محلية و 03 بنوك أجنبية تتعامل بآلية المشاركة المتناقصة وهي Affin Islamic Bank Berhad ، و HSBC Amanah Malaysia ، RHB ، Public Islamic Bank Berhad ، Maybank Islamic Berhad ، Berhad (Khairul Hafidzi Mohd Subky and others, 2017, p 21). حيث نلاحظ توجها كبيرا نحو هذه الصيغة التمويلية بعدما كان الاعتماد الكبير على صيغ المديونية خاصة صيغة البيع بالثمن الاجل و التي اثبتت فشلها واحجام الناس عنها بسبب شبهة التشابه الكبير بينها وبين القرض التقليدي، في حين ان التعامل بصيغة المشاركة المتناقصة يعتبر امثل طريقة متوافقة مع الشريعة الاسلامية، ومن بين الأمور التي سهلت التعامل بهذه الآلية هي الجهود الحكومية المبذولة في دعم الصيرفة الاسلامية في ماليزيا ومن بين أهم تلك الجهود مايلي: (عبد الله بن عبد العزيز المعجل، 2015 ، ص ص 47-51):

- سن قانون المصرفية الاسلامية عام 1983 وتعديله عام 2009 والذي عني بتنظيم عمل المصارف الاسلامية واستثناءها من قانون المصارف العام المطبق في ماليزيا؛
- مراجعة القوانين والانظمة التقليدية الوضعية ذات الصلة بأعمال المصارف الاسلامية ومنتجاتها التمويلية، والسعي لضمان توافقها مع المتطلبات الشرعية لصناعة المصرفية

الاسلامية، ومن ذلك قانون الشراء التأجيري ذي الصلة بمنتج الاجارة المنهية بالتمليك، والمشاركات، ولائحة العقود؛

- وضع أدلة ارشادية لجلمة من المنتجات التمويلية، كالمرابحة والمضاربة والوكالة والمشاركة المتناقصة والاستصناع، لتسهيل تنفيذ تلك المنتجات ولتقليل التفاوت بين المصارف في صياغة اتفاقيات وعقود تلك المنتجات.

من بين التجارب الناجحة أيضا نجد التجربة الكندية فبالرغم من أنها دولة غير اسلامية الا انه لا توجد أي عقبات قانونية أمام منتجات التمويل العقاري الاسلامية، وتوجد العديد من المؤسسات المالية التي تقدم تمويلا عقاريا مستندا على المشاركة المتناقصة وهي تعمل في شكل تعاونيات اسكانية منظمة تنشط في العديد من المناطق تسمح هذه التعاونيات لمشتري المساكن المحتملين بالحصول على التمويل الاسكاني المطلوب ولكن يجب عليهم أولا أن يصبحوا أعضاء في المؤسسة ويشتركون أسهما منها لتستخدم في تمويل أعضاء انضموا قبلهم، وتستلزم فترة الانتظار مدة 06 أشهر كحد أدنى أما الدفعة الاولى مقدارها 20% على الأقل (في بعض الحالات تصل الى 50%)، ومن بين أهم هذه المؤسسات المالية نجد (Ansar Co-operative Housing Corporation LTD) والتي تعمل منذ أكثر من 30 سنة وتمثل مصدرا قيما للتمويل العقاري المتوافق مع الشريعة الاسلامية، أيضا (An-Nur Coop) و (Islamic Cooperative Home) والتي تستخدم كلا منهما المشاركة والاجارة، ولقد انبثقت مؤسسات مالية اخرى خصوصا مع تزايد عدد المسلمين الى 1.3 مليون مسلم كندي في سنة 2016، لتلبية الطلب الكبير بطريقة اكثر استدامة ومن بينها (the Assiniboine Credit Union) الذي يقدم التمويل وفق آلية المشاركة المتناقصة منذ عام 2010. (CANADA ISLAMIC FINANCE OUTLOOK , 2016)

أما تجربة السودان فهي تجربة ناجحة بامتياز لما لها من دور واضح في التمويلات الاسلامية على المستوى الدولي والاسلامي، وتعتمد البنوك الاسلامية السودانية على المشاركة المتناقصة في التمويل بشكل كبير حيث أن التمويل بها ارتفع كثيرا وذلك راجع لاتجاهات السياسات التمويلية لبنك السودان، الرامية الى النزول بالتمويل المصرفي عن طريق المربحة وتشجيع صيغ التمويل الأخرى، ونلاحظ أن العمل المصرفي الاسلامي في السودان قد وصل الى مرحلة متقدمة، اذ تجاوزت نسبة التمويلات بالمشاركة الثلث تقريبا من حجم التمويلات المقدمة. (الياس عبد الله أبو الهيجاء، 2007، ص ص 117-118)

كما نجد تجربة باكستان في التمويل الاسكاني وتعتبر تجربة ناجحة بحيث تعتبر باكستان من أوائل الدول التي عملت على تحويل كامل قطاعها المصرفي للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، كما تعتبر من الدول النامية والتي تحتاج الى القطاع المصرفي لتمويل المساكن لأن غالبية الناس ليس لديهم مساكن خاصة بهم، وبما أن معظم السكان هم مسلمون فهم يجتنبون التعامل الربوي لذا تنشط العديد من البنوك الإسلامية حيث يبلغ عددها 06 بنوك إسلامية كاملة و17 نافذة إسلامية لدى البنوك التقليدية، حيث توفر التمويل الإسلامي للمساكن وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية، وتقدم معظم هذه البنوك تمويلات عقارية وفق آلية المشاركة المتناقصة وكان برنامج ايزي هوم من بنك الميزان هو أول تمويل إسلامي للتمويل العقاري، بدون ربا ووفق احكام الشريعة الإسلامية اذ بلغت نسبة المشاركة المتناقصة في 2011 ما يقارب 32% من اجمالي التمويلات المقدمة وهي في المرتبة الثانية بعد آلية المراجعة التي بلغت نسبتها 45% (Khawaja Amjad Saeed) ، ويمتلك البنك الملكية بشكل مشترك مع العميل حيث يوفر البنك ما يصل الى 85% من المشاركة في ملكية الأسهم للسكن، ويوافق العميل على سداد الدفعة الشهرية للبنك التي تتكون من جزئين جزء للايجار وجزء لاسترداد حصة الأسهم، ويتم تخفيض الدفعة الشهرية بشكل منتظم مع زيادة حصة العقار، ويصبح العميل المالك الوحيد للممتلكات بعد أن يتم شراء كامل الحصص، يتمتع هذا التمويل المرن بمزايا تمويلية عالية، و حد أقصى للتمويل مقابل قيمة العقار، الدفع الشهري يكون بأسعار معقولة وتنافسية مع تخفيض مبلغ الايجار بشكل منتظم (Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak, 2012, p 16)

الدروس المستفادة من التجارب الدولية:

- تعتبر التجربة الماليزية من التجارب الثرية والرائدة في مجال التمويل العقاري وغيرها من تطبيقات الصيرفة الإسلامية، وخاصة في التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة وهذا ما يؤكد أهمية ودور المشاركة المتناقصة للقطاع العام والخاص، على حد سواء والتي تبحث عن التمويل من خلال هذه الآلية وهو أمر مفيد لكافة الدول الراغبة في تبني مثل هذه الآليات التمويلية ؛

- لا يمكن للمشاريع ذات الطبيعة الخاصة ان تنجح وتؤدي عملها بفعالية مالم تهني لها أسباب النجاح من توفير للبيئة المناسبة كي تعمل في جو صحي وتنافسي، وصناعة المصرفية الإسلامية وان تشابهت مع المصرفية التقليدية في تحقيقها لدور الوساطة المالية، الا أن تحقيقها لذلك الدور لا يتم بنفس الآلية التقليدية القائمة على الاقراض بفائدة، ومن ثم

فان فهم واستيعاب طبيعة العمل المصلافي الاسلامي وتهئية البيئة المناسبة لهذه الطبيعة ليس بالأمر اليسير في ظل أنظمة تعمل وفق قوانين وضعية غير مبنية في غالبيتها على أحكام الشريعة الاسلامية.(عبد الله بن عبد العزيز المعجل، 2015 ، ص 55).

- تؤكد تجربة كندا في تمويل المساكن وفق هذه الصيغة الى امكانية الاستفادة منها واستخدامها في انشاء التجمعات السكانية التي تحتاج الى رؤوس أموال لتنفيذها؛
- ان انتشار العمل بهذه الآلية يدل على أهميتها كبديل شرعي يمكن اللجوء اليه سواء من طرف الافراد أو من طرف المؤسسات ا وحتى الدول للحصول على التمويل اللازم كبديل عن التمويل الربوي وخصوصا مع تدني مخاطر هذه الآلية؛
- يمكن الاستفادة من الخبرات العالمية في تطوير التمويل الاسكاني المتوافق مع الشريعة الاسلامية من خلال فتح المجال للمصارف لممارسة نشاطها في ذلك النوع من التمويل وفق استراتيجيات وآليات محددة بهدف تعزيز المنافسة ونقل الخبرة وتطوير منظومة متكاملة للدول الراغبة في تطبيق هذا النوع من التمويل؛
- يمكن الاستفادة من هذه التجارب في دعم الخطط الاسكانية العامة، وزيادة القدرات الائتمانية والمصرفية.

خاتمة:

مما سبق يتضح لنا بأن للمشاركة المتناقصة دور كبير في تمويل السكن وذلك باعتبارها أسلوب من من أساليب الاستثمار البديلة، التي تتميز بمرونة عالية تلائم كل مجالات الاقتصاد، فهي تقوم على فكرة تقاسم الأرباح والخسائر ، وبالتالي خلصت الدراسة الى مايلي:

النتائج:

- نستنتج ان عقد المشاركة المتناقصة اكثر أساليب التمويل العقاري كفاءة و تطورا حيث يعتمد على شراكة حقيقية متوافقة مع مقاصد الشريعة الاسلامية وتنفي وجود اي تعامل ربوي يمكن ان يكون محل للشك؛
- يعتبر عقد المشاركة المتناقصة عقد قائم على الاقتصاد الحقيقي حيث تتحمل فيه البنوك مخاطر الملكية ومسؤولية الحصول على الاصول، وبالتالي تعزيز قيم العدالة والانصاف بين الشركاء؛

- ان عقد المشاركة المتناقصة هو نموذج موحد يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويستوفي جميع المعايير الأساسية للشريعة؛
- التوصيات: كما توصي الدراسة بمايلي:
- يجب على البنوك الإسلامية الاستفادة من عقد المشاركة المتناقصة باعتباره آلية تمويلية حديثة تمتاز بالعديد من المميزات؛
- على البنوك التوسع في التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة، والتقليل من الاعتماد على المراجحات كصيغة تمويلية في جميع الأنشطة لما في ذلك من تحقيق للأهداف الاستثمارية والاقتصادية على المستوى الجزئي والكلي؛
- يجب العمل على مزيد من التعديلات التنظيمية وإنشاء مؤشر للتأجير لتوليد بيئة أكثر ملائمة لتنفيذ نموذج المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري؛
- ضرورة معالجة المعوقات التي تعاني منها المشاركة المتناقصة مثل الأنظمة المصرفية والسياسات والقوانين و القضايا المحاسبية والضريبية التي يمكن أن تشكل عقبة أما تنفيذ هذا النوع من التمويل.

قائمة المراجع

باللغة العربية

1. الياس عبد الله أبو الهيجاء، 2007، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية - دراسة حالة الأردن، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن.
2. اسماعيل شندي (2009)، المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتملك) في العمل المصرفي الإسلامي - تأصيل وضبط، ورقة علمية مقدمة الى مؤتمر الاقتصاد الإسلامي وأعمال البنوك، جامعة الخليل، فلسطين، 27-28 / 07 / 2009.
3. خالد بن سعود الرشود (2013)، العقود المبتكرة للتمويل والاستثمار بالصكوك الإسلامية، سابك لدراسات الاسواق المالية الإسلامية.

4. عادل بن عبد الرحمن بن احمد بوقري (2005)، مخاطر صيغ التمويل التجارية الاسلامية في البنوك السعودية، اطروحة دكتوراه في الاقتصاد الاسلامي، جامعة ام القرى، السعودية.
5. عبد الله بن عبد العزيز المعجل (2015)، لمحات من التجربة الماليزية في المصرفية الاسلامية، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد الخامس والثلاثون، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، السعودية.
6. ميلود بن مسعودة (2008)، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الاسلامية، رسالة ماجستير في الاقتصاد الاسلامي، جامعة باتنة، الجزائر.
7. ويس صارة (2012)، فعالية وكفاءة البنوك الاسلامية في التصدي للالتزامات المالية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة وهران، الجزائر.
8. نور الدين عبد الكريم الكواملة (2006)، المشاركة المتناقصة وتطبيقاتها المعاصرة - البنك الاسلامي الاردني نموذجا-، رسالة ماجستير في الفقه وأصول الفقه، الجامعة الاسلامية العالمية، ماليزيا.
9. موسى عبد العزيز شحادة (2000)، تجربة البنك الاسلامي الاردني في مجال الصيرفة الاسلامية، دراسة مقدمة في ندوة الصناعة المصرفية الاسلامية، البنك الاسلامي الاردني، الاسكندرية.
10. محمد عبد الرؤوف حمزة (2007)، المشاركة في الشريعة الاسلامية، رسالة ماجستير في الاقتصاد والمصارف الاسلامية، جامعة سانت كليمنتس، الشارقة.
11. نزيه حماد (1997)، العقود المستحقة ضوابطها ونماذج منها، المجلد 02، مجلة مجمع الفقه الاسلامي

ثانيا: باللغة الاجنبية

1. Haneef, R., Kunhibava, S. and Smolo, E (2011), Musharakah mutanaqisah and legal issues: case study of Malaysia , ISRA International Journal of Islamic Finance, Vol. 3 ,No. 1.
2. Abdullah, A(2016), Examining US approvals of Islamic financing products and the Islamic theory of lawful profit, International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management, Vol. 9, No. 4.
3. Mohd Sollehudin bin Shuib, Mohammad Taqiuddin bin Mohamad(2011), Middle east bank and their challenge operation in

- Malaysia: A case study on Kuwait finance house Malaysia Berhad**, African Journal of Business Management Vol.5.
4. Noor Mohammad Osmani and Md. Faruk Abdullah(2010), **Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia**, International Review of Business Research Papers, Vol 6. N 2, Malaysia.
5. Lee Ching Lung(2013), **Musharakah Mutanaqisah Partnership in Malaysia's Islamic Bank: A Comparison Between Theory and Practice**, American Journal of Economics and Business Administration 5 (3): 95-106.
6. Aghilasse Kashi and Azhar Mohamad(2017), **Does Musharakah Mutanaqisah converge with Bai Bithamin Ajil and conventional loans?**, International Journal of Law and Management , Vol. 59 Issue: 5.
7. Khairul Hafidzi Mohd Subky and others(2017), **The Implication of Musharakah Mutanaqisah in Malaysian Islamic Banking Arena: A Perspective on Legal Documentation**, International Journal of Management and Applied Research, Vol. 4, No. 1 , Malaysia.
8. **CANADA ISLAMIC FINANCE OUTLOOK 2016** , available online at: [http://www.tfsa.ca/storage/reports/Canada Islamic Finance 2016.pdf](http://www.tfsa.ca/storage/reports/Canada%20Islamic%20Finance%202016.pdf), 15-04-2018.
9. Khawaja Amjad Saeed, **Islamic Banking in Pakistan: A Review of Conventional and Islamic Banking**, Proceedings of 2nd International Conference on Business Management, available online at: <https://www.umt.edu.pk/icobm2012/pdf/2C-95P.pdf>, 17-04-2018.
10. Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak (2012), **Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis** , Review of Islamic Economics, 9 (2).