

الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الإسلامية
"صيغة المشاركة"
فصل عارضة

منهجية البحث

- 1- مقدمة (تمهيد)
- 2- مشكلة البحث
- 3- أهمية البحث
- 4- فرضيات البحث
- 5- تطبيق الفرضيات
- 6- النتائج والتوصيات
- 7- مراجع البحث

ملخص الدراسة

الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الإسلامية صيغة المشاركة

تشير كافة الإحصائيات والدراسات وما تعرض له الكتاب والاقتصاديين تدل على ان الازمة المالية العالمية كانت نتيجة للتراجع الملحوظ في الاستثمار العقاري الذي ظهر اولاً في الولايات المتحدة الأمريكية وامتد بعد ذلك الى كافة انحاء العالم بنسب مختلفة من بلد الى اخر.

وتشير الإحصائيات الرسمية عندنا في الاردن الى ان نسبة نمو السكان في معدلها حوالي 2.3% وبالتالي هنالك طلب متزايد على المساكن تصل في متوسطها الى حوالي 30 الف (ثلاثون الف) مسكن سنويا فهذا مؤشر الى ان فرض الاستثمار العقاري خاصة للمؤسسات التمويل متاحة وجيدة. ونظرا لدخول المصارف الإسلامية الى السوق المحلي حيث أخذت تنافس المؤسسات التمويلية الأخرى, حتى بلغ مجموع استثمارتها في السوق الاردني حوالي 8.0 % من مجموع للتسهيلات التي منحتها كافة المؤسسات المصرفية الأردنية.

ونظرا للطلب المتزايد والحاجة الملحة الى التمويل تقترح الدراسة صيغة المشاركة المتناقص المنتهية بالتملك كصيغة مثلى للاستثمار العقاري, متمنين على المصارف الإسلامية تبني هذه الصيغة واعتمادها اعتمادا واسعا في تمويل الحاجات السكنية للمتعاملين معها.

(1) تمهيد

جاء الإسلام خاتماً للأديان ومنهجاً للبشرية، ونظام حياة متكامل، فهو منهج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والروحية، مصداق ذلك قوله تعالى في سورة النحل أيه (89) "ونزلنا عليك القرآن بيانا لكل شيء"، وفي قوله تعالى في سورة الأنعام أيه (38) "وما فرطنا في الكتاب من شيء".

فالقران الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الإطار العام للنشاط الاقتصادي التي لا يمكن الخروج عنها، كما تتصف هذه الأصول والمبادئ بعموميتها وقلة عددها، وارتباطها الشديد بالحاجات الأساسية للفرد والمجتمع.

ومن أهم ما يميز النظام الاقتصادي في الإسلام عن غيره من الأنظمة الاقتصادية المعاصرة عدة مميزات منها:

1. الجمع بين الروح والمادة في الاقتصاد
 2. الحرية الاقتصادية
 3. ازدواجية الملكية
 4. التوازن في (رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع)
- وهناك خصائص أخرى تميز النظام الاقتصادي الاسلامي عن غيره من الأنظمة الاقتصادية، منها على سبيل المثال:-
- 1- الدعوة إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل، والأجر العادل، والصدق، والزكاة.
 - 2- الدعوة إلى استخدام النقود والتعامل من خلال السوق المالية بعيداً عن الربا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.
 - 3- الدعوة إلى التنمية الاقتصادية من خلال العمل على تعمير الأرض والسعي للعمل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتناز والترف والإسراف والتبذير.
 - 4- الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيث من قواعد الإسلام الفقهي "دفع الضرر بالأصغر.
- وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثير من الاقتصاديين تأثير الدين على الأداء الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القومي وما إلى ذلك.

الا ان معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشنطن. اقر اقتصاديوه بأن ليس هنالك من شيء متأصل في كيانات المجتمعات الاسلامية يجعلها ذات اداء اقتصادي فقير واذا كان هناك شيء يروج له الاسلام فهو التنمية "فالاسلام لم ولن يكون أو يشكل أي عائق امام التنمية الاقتصادية، بل العكس من ذلك فالاقتصاد الاسلامي يشجع على التنمية، فهو الذي يحض على استغلال الارض وتنميتها واستثمار ما وهبنا بها الله سبحانه وتعالى من معادن ومياه وكائنات، وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقاً من نظرية الاستخلاف في الأرض.

ولما للاقتصاد الاسلامي من اسس ونظريات، اخذ بعض المفكرين في تطبيق ما يمكن تطبيقه من الاسس والنظريات الاقتصادية الاسلاميه، ومن هذه الاسس اصبحت الحاجة ماسه الى وجود مؤسسات مصرفية اسلامية، تعمل وفق احكام الشريعة الاسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين الى الخدمات المالية والمصرفية التي تتفق واحكام الشريعة الاسلامية، كان من التجاوب الاولييه في هذا المضمار ما انشئ في مصر تحت مسمى بنوك الادخار في أوائل

الستينات تلى ذلك ما اتخذ في ماليزيا في اطار صندوق الحج الماليزي, ثم توالى بعد ذلك خطوات هامة بمبادرات حكومية وفردية, كان اولها البنك الإسلامي للتنمية الذي صدر بيان انشائه في اول مؤتمر لوزراء المالية في الدول الاسلامية عام 1393 هـ الموافق 1973 بغية الاسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي وفق احكام الشريعة الإسلامية وفي اطار المبادرات الفردية انشئ في عام 1975 بنك دبي الاسلامي وتبعه مجموعه مصرف فيصل الاسلامية ثم مجموعة دله البركه وغيرها, وتوالى انشاء المصارف الاسلامية. في الدول الاسلامية حتى اصبح هناك ما يقارب من 270 مصرف اسلامي في القطاع الخاص بالاضافة الى عدد كبير من المؤسسات وشركات التمويل الاسلامية بالاضافة الى عدد كبير من شركات التأمين الإسلامية. وليس من شك في ان المصاريف الاسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الاحوال في شكل مساهمات أو ودائع استثمارية. وان اهم ما يميز ما تؤديه المصارف الاسلامية من وظائف مصرفية فضلا عما تتركه في نفس المتعاملين من راحة واطمئنان ما يلي:

- 1- المشاركة في المخاطر: حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع
- 2- التركيز على الانتاجية, مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.
- 3- البعد الاخلاقي حيث يعمل المصرف في اطار القيم الاخلاقية المنبثقة من الاسلام.
- 4- تمويل اقتناء السلع والاصول والخدمات بدلا من بيع النقد بالنقد.

(2) مشكلة الدراسة

ان المتبع للازمة الاقتصادية العالمية التي اخذت تعاني منها غالبية بل كان دول العالم، بنسب متفاوتة، يلاحظ ان اساس المشكل هي الرهن العقاري والاستثمارات العقارية. ونحن في الاردن تأثرنا الى حد ما في هذه الازمة الاقتصادية، وفي مجال العقارات بالذات يرى مراقبون ان الازمة العالمية انعكست على توجهات البنوك الاردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة، مما دفعها الى ان تعيد النظر في سياساتها السابقة واصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الاقراض بنسبة 100%. في حين ان الحاجة التي تزيد عن 35 الف شقة سنوياً حسبما يراه بعض المراقبين، كما ان القدره الشرائية التي تدنت في السنوات الاخيره جراء ارتفاع اثمان العقارات الى الضعف تقريباً، جعلت من حلم المسكن حلماً صعب المنال للسواد الاعظم خاص لفئة الشباب الاردني، مما يضطرهم بالتالي الى الاستئجار حيث بلغ عدد العقود التراكمية الى 235 الف عقد، وباستقراء بسيط على ضوء معدل عدد افراد الاسره البالغ 5.8 فرد، نجد أن 24% من المواطنين الاردنيين يسكنون بالإيجار. فنظراً لوجود حاجه ماسه ونظراً لاحجام مؤسسات التمويل عن الاقراض في هذا المجال، فالمشكلة تنحصر في ايجاد بدائل لسد الحاجة من جهة وتوفير التمويل المريح والمتفق واحكام الشريعة من جهة اخرى والذي تعتبر بديلاً مقبولاً في تقدير الدراسة.

(3) اهمية الدراسة

ان ازمة الائتمان العالمي ضغطت اسعار كل شيء حتى الانشاءات وذلك بعد ما هبطت اسعار المواد الاساسية وخصوصاً النفط، مما خفض كلف الانشاءات العمرانية. كما انعكست الازمة العالمية على توجهات البنوك الاردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة مما دفعها الى ان تعيد النظر في سياساتها السابقة واصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الاقراض بنسبة 100% يشار الى ان حجم الاستثمار في قطاع الشقق السكنية يبلغ 2 بليون دينار سنوياً، فيما تشير الدراسات السكانية الى ان نسبة نسبة النمو السكاني في الاردن بلغ 2.2%. مما يطلب توفير مساكن بمختلف انواعها. ويشار الى ان اسعار فائدة الاقراض تصل الى 9% كما اكد ذلك بعض المصرفيين الاردنيين وبعض البنوك تضيف الى نسبة 1% كعمولة وتحليلات البنوك لهذه النسبة هو المحافظ على جاذبية الودائع من خلال منح فوائد مجزية على الحسابات المربوطة. من هنا تأتي أهمية الدراسة تدور في محورها حول التمويل على اساس المشاركة المتناقصة وفق احكام الشريعة الاسلامية والتي لا تتفق ومبدأ الفائدة، فنكمن اهمية الدراسة في ايجاد السكن المناسب وحسب الطلب يسدد على مدى فترة زمنية طويلة الى حد ما، بسعر فائدة لا يذكر والاهم ما هذا وذلك هو التمويل الحلال الخالي من الشبهات ويتفق احكام الشريعة الاسلامية الغداء.

(4) فرضيات الدراسة

الفرضية الاولى: (الطلب الاسكاني) تفترض الدراسة ان هنالك نسبة زيادة شبه ثابتة في معدل زيادة عدد السكان وبالتالي فهناك طلب متنامي على المساكن بكافة انواعها.

الفريضة الثانية: (حجم الطلب الاسكاني) نتيجة الطلب المتزايد على المساكن ولكون الدخول خاص لذوي الفئة العمرية التي تبحث عن المساكن ثابت الى حد ما فهناك حاجة الى البحث عن تمويل طويل المدى أو متوسط المدى لسد الحاجة الى هذا الطلب

الفريضة الثالثة: (التمويل الاسكاني) انه يوجد مصادف اسلامية تمنح تمويلات لشراء المساكن ولدى هذه المؤسسات المصرفية الاسلامية صيغ متوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية ومتوافقة مع رغبات وسد حاجات المجتمع.

الفريضة الرابعة: (صيغة المشاركة) هل صيغة المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك هي الحل الأمثل لمثل هذه الحاجات وتلبية الطلب المتنامي على المساكن.

8- تطبيق الفرضيات

الفرضية الاولى: الطلب الاسكاني

يحتل قطاع العقارات في الاقتصاد الاردني موقعا هاما، حيث يساهم بحوالي 8% من الناتج القومي الاجمالي. فقد شهد قطاع الاسكاني الاردني في العقدين الماضيين تحولا كبيرا انعكس على كافة الجوانب في القطاع حيث تنامي الادراك بان الاسكان ذو اهمية متنامية له دور واسع في الاقتصاد، ويرتبط به اسواق فرعيه عديدة تخص الارض والتمويل.

وتنص السياسة الاسكانية الاردنية على تامين سكن لكل لاسره اردنية ضمن بيئة مناسبة، وتمكين المواطنين من ذو الدخول المحدودة للحصول على سكن مناسب.

وتوجت السياسة الاسكانية الاردنية بالدعوة التي طرحها جلالة الملك عبدالله الثاني حفظه الله تحت شعار "سكن كريم وعيش كريم"

الجدول التالي (جدول (1)) تشير الى ان نسبة معدل النمو السكاني هي 2.3 % سنوياً، وبالتالي فان الطلب المتنامي على المساكن يصل الى حوالي 30568 وحدة سكنية سنوياً.

جدول رقم (1) بعض المؤشرات الإسكانية

2005	2004	1994	
5473		4144	مجموع سكان المملكة الأردنية الهاشمية
5.4		6.1	متوسط حجم الاسرة الخاصة
2.3		4.4	معدل النمو السكاني %
392			وسيط الدخل الشهري للاسره (دينار)
	1221055	831799	اجمالي عدد المساكن
	940147	671167	عدد المساكن المأهولة
	92.4	94	نسبة المساكن المربوطة بشبكة المياه
	99	93	نسبة المساكن المربوطة بشبكة الكهرباء
	57.3	52.4	نسبة المساكن المربوطة بالصرف الصحي
	0.20		نسبة الايجار السنوي الى الدخل السنوي
392			خط الفقر الاسكاني (دينار)
50			نسبة الاسر الواقعة دون خط الفقر الاسكاني %
30568			تقدير الحاجة السكنية السنوية
41534		27112	تقديرات الانتاج الاسكاني من الوحدات السكنية
24.3		4.7	نسبة انتاج القطاع الخاص الاسكاني المنظم الى اجمالي الانتاج الاسكاني
			مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج الاجمالي المحلي باسعار
			94
			مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي

أنواع المساكن: تقسم المساكن إلى نوعين
 (أ) المساكن التقليدية وتشمل الأنواع الثلاثة للمساكن المعروفة وهي (دار، شقة، فيلا)
 (ب) المساكن غير تقليدية التي تشمل عن المساكن الهامشية والمتحركة (خيم، بيوت شعر،
 براكيات وتمديداتها).

فقد بلغ عدد المساكن الاجمالي في المملكة في عام 2004 ما مجموعه 1221055 مسكناً، مقابل
 831799 مسكناً في عام 1994 أي بنسبة نمو 3.8% مستويًا.
 ويبين الجدول التالي توزيع المساكن في المملكة حسب نوع السكن في الاعوام 1994, 2004

جدول (2) توزيع المساكن في المملكة حسب نوع المسكن في الاعوام 1994 و2004

	نسبة الزيادة		المساكن عام 2004	المساكن عام 1994	نوع المسكن	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد		
10.2-	40.3	335423	24.7	301071	دار	المساكن التقليدية
88.9	56.2	467715	72.4	883481	شقة	
22.2-	1.4	11454	0.7	8906	فيلا	
34.4-	0.8	6907	0.4	4530	خيمة	المساكن غير التقليدية
58.7-	0.3	2877	0.1	1188	براكية	
79.9-	0.7	319	0.005	64	اخرى	
179.5	0.1	929	0.2	2597	منشاه او مؤسسة	اخرى
5924.5	0.04	319	1.6	19218	تحت التشيد	
0	0.05	451	0	0	غير مبين	
46.8	100	831799	100	1221055	المجموع	

المصدر: دائرة الاحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن: 1994, 2004

اما المساكن التقليدية فقد بلغت في عام 2004 ما مجموعه (1193458) مسكناً أي نسبة 97.7% من اجمالي المساكن.

اما بالنسبة لتوزيع المساكن التقليدية حسب انواعها الثلاثة (دار، شقة، فيلا) فقد اظهرت النتائج تزايدا كبيرا في نسبة المساكن نوع شقة، مقابل تراجع عدد المساكن نوع دار، فيلا، وذلك بسبب الاتجاه المتزايد نحو البناء العمودي للمساكن لتحقيق الاستغلال الامثل للاراضي السكنية من جهة وتوفير كلفة البناء من جهة اخرى، وخاصة بعد الارتفاع المتنامي في اسعار الاراضي ومسلتزمات البناء، وهذا بالاضافة الى التحول في ثقافة المواطن الاردني تجاه هذا النمط من المساكن، فزادت نسبة المساكن من نوع شقة من 57.4% عام 1994 الى 74% عام 2004.

الجدول التالي (جدول رق (3)) بين التوزيع النسبي للمساكن التقليدية حسب المحافظات (2004)

المحافظة	دار	شقة	فيلا	المجموع
العاصمة	9.9	88.7	1.4	497785
البلقاء	39.2	60.2	0.6	77612
الزرقاء	18.3	81.6	0.1	172610
مادبا	40.7	59.1	0.3	27203
اربد	33.9	65.8	0.3	205723
المفرق	69.1	30.6	0.2	47583
جرش	45	54.7	0.3	33272
عجلون	40.7	59.2	0.1	26401
الكرك	51.6	48.1	0.2	44831
الطفيلة	48.7	51.2	0.1	16209
معان	56.1	43.7	0.2	19730
العقبة	33.3	66.3	0.4	24499
المملكة	25.3	74	0.7	1193458

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن 2004

وبالنسبة لملكية المساكن, فقد اظهرت نتيجة التعداد العام للمساكن والسكان 1994-2004 التي قامت بها دائرة الاحصاءات العامة ان نسبة المساكن المملوكة في عام 2004 بلغت 66.1% في حين كانت 63.3% في عام 1994, وبلغت نسبة الزيادة في عدد المساكن المملوكة 2004, بلغت 49.2% عما كانت عليه في عام 1994, ويعتبر ذلك مؤشرا على اتجاه الاسر الاردنية نحو التملك, كما اظهر التعداد ان التملك هو الطابع الاغلب في المناطق الريفية حيث بلغت نسبة المساكن المملوكة تشاغلها في الريف لعام 1994 نسبة 82.8% ولعام 2004 نسبة 81.8% والجدول التالي جدول (4) بين التوزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازة في عامي 2004,1994

جدول 4 توزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازة في عامي 1994 و2004

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن 1994، 2004

نسبة الزيادة	المساكن التقليدية المأهولة عام 1994			المساكن التقليدية المأهولة عام 2004			نوع الحيازة
	الريف	الحضر	النسبة الإجمالية	الريف	الحضر	النسبة الإجمالية	
49.2	81.8	58.8	63.3	82.8	62.1	66.1	ملك للأسرة أو احد أفرادها
18.8	9	33	28.4	8.4	27.3	23.6	مستأجر دون فرش
83.2-	0.2	0.7	0.6	0.03	0.3	0.3	مستأجر فرش
172.9	3.3	3.9	3.8	4.2	8	7.2	ملك لأحد الأقارب
92	3.5	1.2	1.7	3.9	1.8	2.2	مقابل عمل
58.2-	1.6	1.7	1.7	0.6	0.4	0.5	دون مقابل
79.1-	0.1	0.1	0.0	0.01	0.01	0.01	أخرى
95.3-	0.5	0.6	0.6	0	0.02	0.02	غير مبين
42.7	126248	527486	653734	181427	751670	933097	العدد

الفريضة الثانية : حجم الطلب السكاني

تشير الاحصاءات الى ان هنالك طلب متنامي على المساكن بكافة اشكالها ومصدرها, وذلك نتيجة لتنامي سعر نسبة الزيادة السكانية, الامر الذي يستدعي دراسة الطلب على المساكن من خلال الجوانب التالية:

1. الحاجة السكنية

2. قدرة الاسرة على شراء المسكن المناسب

اما بالنسبة للحاجة السكنية, فقد اظهرت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن 1994, والتي تشمل على الحاجة السنوية من المساكن على احتياجات الاسر الجديدة الناتجة عن :

أ) النمو السكاني
 ب) تخفيف معدلات الاشغال في المساكن التي تزيد معدل الاشغال عن (2.5) فرد/غرفه
 ج) استبدال المساكن الهامشية
 د) التاكل السنوي للمساكن المقبولة
 فقد قدرت الحاجة السكنية في المملكة للفترة ما بين 2002-2004 بـ (29188) وحدة سكنية سنويا في حين قدرت للفترة 2005-2007 بمعدل 32500 وحدة سكنية سنويا
 اما مقدرة الاسره على شراء المسكن المناسب الى حد ما باستخدام توزيع الدخل الوطني حسب المئينات العشرية ونسب انفاق الاسره على المسكن حسب هذه المئينات تحديد قدرة الاسره على حياز المسكن وسداد قيمة كما هو مبين في الجدول التالي:
جدول رقم (5) توزيع الاسر الاردنية حسب امكانياتها المادية في الاقتراض لاغراض شراء

مسكن

النسبة التراكمية للاسر	الدخل الشهري	مساحة البناء م ²
10	178.1	30
20	238.5	41
30	288.1	56
40	333.9	62
50	392	71
60	467	81
70	563.8	99
80	687.9	109
90	954.5	144

المصدر: بيانات مسح نفقات الاسره التي اجرته دائرة الاحصاءات العامة محدثا لعام 2005 وهذا يعني ان (50%) من الاسر لا تستطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات الحد الادنى وبمساحة اقل من (70م²)

لكن على ضوء الازمة المالية العالمية وتذبذب الاسعار العالمية وتدني معظمها خاصة ما يدخل منها في الانشاءات فان الصورة ستختلف تماما كما كانت عليه، كما انخفض معدل حجم الاسره الى 5.4 عام 2005 مقابل 5.8 فرد كمعدل حجم أسرة للفترة 2005-2007

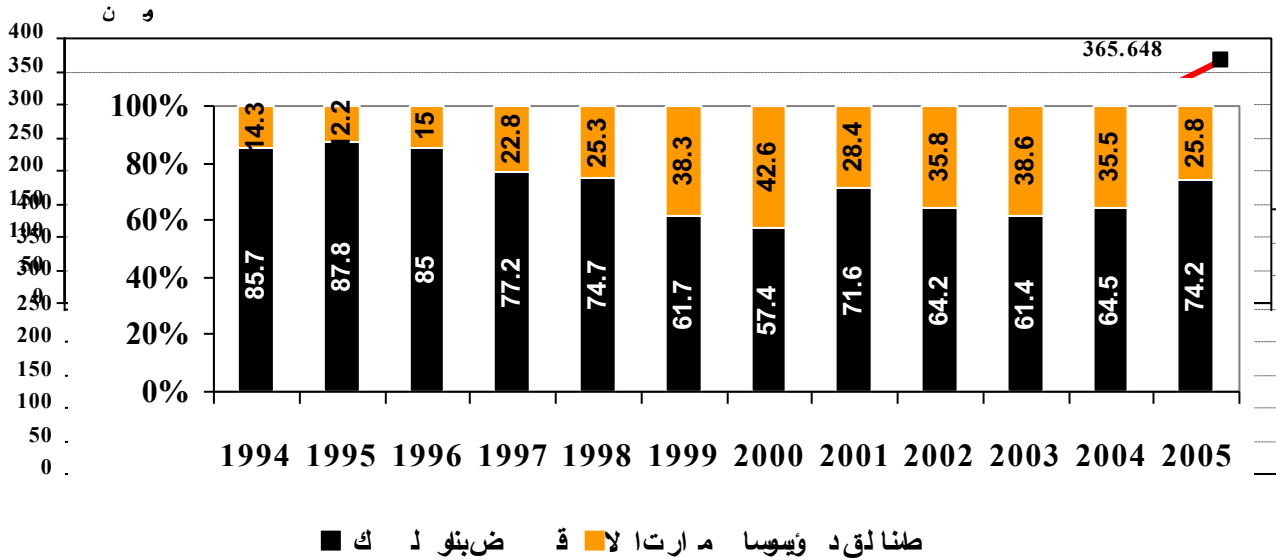
الفرضية الثالثة: التمويل الإسكاني

اعد مركز الامم المتحدة للمستوطنات البشرية بعض المؤشرات في تقييم الأوضاع الراهنة في السوق وتحديد مسار واتجاهات الوضع الراهن ومن هذه المؤشرات مؤشرات وسيط سعر المسكن الى وسيط سعر الدخل السنوي للاسره، والذي يعبر عن عدد السنين التي يمكن للأسرة ان تستثمر فيها سكن اذا ما وفرت جميع دخلها خلال تلك السنين تحت ظروف الأسعار الوسطية للمنازل ومتوسط دخل الاسره لظروف ثابته خلال الاعوام 1997, 2002, 2005 وكانت النتيجة (5.14- 4.8- 8.4) سنة على التوالي للحصول على منزل. فهذا مؤشر على ضعف القدرة الشرائية للاسر في عام 2005 وذلك انعكاس لارتفاع أسعار المساكن في السوق، وكما اشرنا في الجدول رقم 51، 50 نسبة الاسرة التي لا تستطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات كحد ادنى هو 50%، واذا ما علمنا بأن تمويل المنظم يشكل 20% و 25% من مصادر التمويل في قطاع الاسكان، ندرك حجم التحدي في ايجاد سوق تمويل اسكاني يتبنى ادوات تمويل ملائمة يتم من خلالها توفير التمويل اللازم للاسرة المعنية.

ونتيجة لظهور بنوك أو مؤسسات اقراض تعمل في مجال الاقراض السكني وزيادة نشاط مؤسسات قائمة نلاحظ كما هو في الجدول رقم (6) بدء الاتجاه نحو الارتفاع منذ عام 2000 لحجم الاقراض السكني لتصل في عام 2005 ضعف حجم الاقراض في عام 1994, وتعزى ظاهرة الارتفاع هذه الى ما يلي:

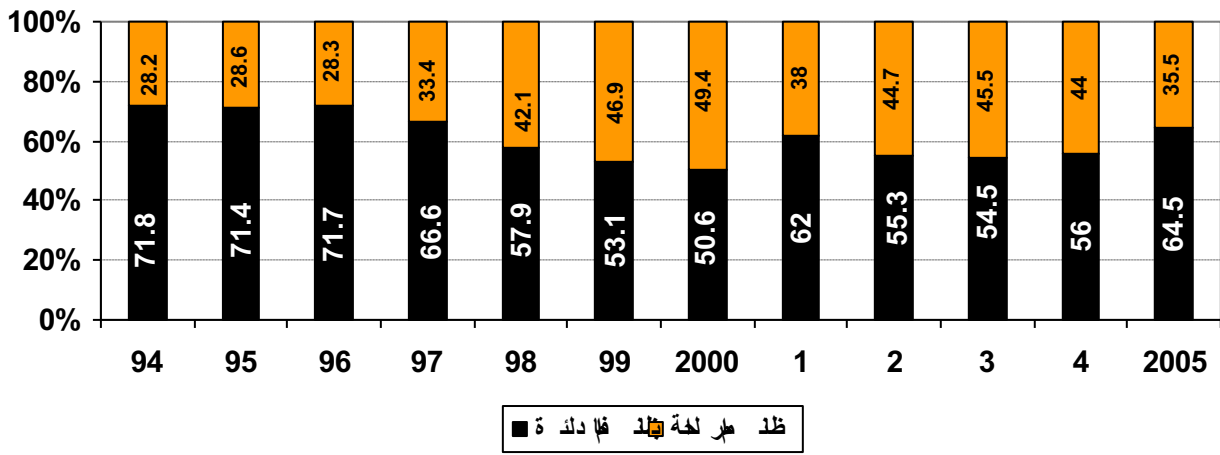
- 1- ازدياد نشاط الصناديق الاسكانية والشركات المانحة للقروض ويظهر ذلك وفق الشكل رقم (7) للتوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة.
- 2- ازدياد وتيرة التنافس بين البنوك وظهور بنوك اخرى يشارك في مجال الاقراض السكني
- 3- تعاظم دور النافذة الاسلامية في الاقراض السكني أو يبين الشكل رقم (8) التوزيع النسبي لقيمة القروض الممنوحة حسب اسلوب الاقراض.

الشكل (6) اتجاه حجم القروض للفترة 2005-94 (بالمليون دينار)



شكل (7) التوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة للفترة 2005-94

الشكل (8) التوزيع النسبي لقيمة القروض الممنوحة حسب اسلوب الاقراض للفترة 2005-1994



الفرضية الرابعة:

صيغة المشاركة المتناقصة
الحل الامثل للاستثمار العقاري
وفق احكام الشريعة الاسلامية

تشهد موجودات المصارف الاسلامية الاردنية نمو في اصولها التي استحوذت على ما نسبته 8.0% من موجودات الجهاز المصرفي الاردني كما هي في نهاية عام 2007 مقابل ما نسبته 29.0% للبنوك التجارية. علما بأن عدد المصارف الاردنية حتى نهاية عام 2007 بلغ ما مجموعه (23) مصرفاً
اما على صعيد التسهيلات الممنوحة من البنوك الاسلامية الاردنية فبلغت ما نسبته 8% من رصيد التسهيلات الائتمانية التي يقدمها الجهاز المصرفي الاردني كما في نهاية عام 2007 مقابل ما نسبته 92.0% للبنوك التجارية.

وعليه نطرح صيغة المشاركة المتناقصة كصيغة مثلى للتمويل العقاري وفق احكام الشريعة الاسلامية متضمنا هذا الطرح للابواب التالية:
اولاً : مقدمة في الاقتصاد والمصارف الاسلامية
ثانياً: تعريف المشاركة المتناقصة
ثالثاً: مشروعية المشاركة المتناقصة
رابعاً: صور المشاركة المختلفة
خامساً: مميزات التمويل بالمشاركة
سادساً: تطبيقات المشاركة
سابعاً: حالة عملية

مقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الانبياء والمرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم.

فقد جاء الاسلام خاتما للديان ومنهجا للبشرية ونظام حياة متكامل, فهو منهج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والروحية. مصداق ذلك قوله تعالى "ونزلنا عليك الكتاب تبيانا لكل شيء" (سورة النحل: ايه 89) وفي قوله تعالى: "ما فرطنا في الكتاب من شيء" (سورة الأنعام: أيه 38).

فالقران الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الاطار العام للنشاطات الاقتصادية التي لا يمكن الخروج عنها, كما تتصف هذه الاصول والمبادئ بعموميتها وقلة عددها وارتباطها الشديد بالحاجات الاساسية للفرد والمجتمع.

ومن اهم ما يميز النظام الاقتصادي في الاسلام عن غيره من الانظمة الاقتصادية المعاصرة, نذكر منها ما يلي:

1. الجمع بين الروح والمادة الاقتصاد.
2. الحرية الاقتصادية
3. ازداوجية الملكية
4. التوازن في رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع

وهناك خصائص ومعالم اخرى تميز هذا النظام الاقتصادي عن غيره من الانظمة الاقتصادية, منها على سبيل المثال:

1. الدعوة الى التراحم والتكافل بين افراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل والاجر العادل والصدقة والزكاة.
2. الدعوة الى استخدام النقود والتعامل من خلا السوق الحالية بعيدا عن الربا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.
3. الدعوة الى التنمية الاقتصادية من خلال العمل على تعمير الارض والسعي للعمل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتمار والترف والاسراف والتبذير.
4. الدعوة لاعطاء الاولوية للصالح العام للمجتمع, حيث من قواعد الاسلام الفقهية "دفع الضرر بالضرر الاصغر"

وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثير من الاقتصاديين تأثير الدين على الدين الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القومي وما الى ذلك. الا ان معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشنطن اقر اقتصاديوه بأن "ليس هنالك من شيء متأصل في كيانات المجتمعات الاسلامية يجعلها ذات اداء اقتصادي فقير, واذا كان هنالك شيء يروج له الاسلام فهو التنمية" فالاسلام لم ولن يكون او يشكل اي عائق امام التنمية الاقتصادية, بل على العكس من ذلك فالاقتصاد الاسلامي يشجع على التنمية فهو الذي يحض على استغلال الارض وتنميتها واستثمار ما وهبنا بها الله سبحانه وتعالى من معادن ومياه وكائنات وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقا من نظرية الاستخلاف في الارض.

● المصاريح الاسلامية:

ولما للاقتصاد الاسلامي من اسس ونظريات اخذ بعض المفكرين في تطبيق ما يمكن تطبيقه من الاسس والنظريات الاقتصادية الاسلامية, من هذه الاسس اصبحت الحاجة ماسة الى وجود مؤسسات مصرفية اسلامية تعمل وفق احكام الشريعة الاسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين الى الخدمات المالية والمصرفية تتفق واحكام الشريعة الاسلامية, كان من التجارب الاولى في هذا المضمار ما انشئ في مصر تحت مسمى بنوك الادخار في اوائل الستينات تلى ذلك ما اتخذ في ماليزيا في اطار صندوق الحج الماليزي, ثم توالى بعد ذلك خطوات هامة بمبادرات حكومية وفردية, كان اولها البنك الاسلامي للتنمية الذي صدر بيان انشائه في اول مؤتمر

لوزراء المالية في الدول الاسلامية في عام 1393 هجري الموافق 1973 ميلادي, بغية الاسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي وفق احكام الشريعة الاسلامية. في اطار المبادرات الفردية انشئ في عام 1975 بنك دبي الاسلامي وتبعه مجموعة مصرف فيصل الاسلامي, ثم مجموعة دلة البركة وغيرها. وتولي انشاء المصارف الاسلامية في الدول الاسلامية حتى اصبح هناك ما يقارب من 270 مصرفا اسلاميا في القطاع الخاص بالاضافة الى عدد كبير من المؤسسات وشركات التمويل الاسلامي بالاضافة الى عدد كبير من شركات التأمين الاسلامية.

وليس من شك في ان المصارف الاسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الاموال في شكل مساهمات او ودائع استثمارية. وان اهم ما يميز ما تؤديه المصارف الاسلامية من وظائف مصرفية, فضلا عما تتركه في نفس التعاملين معها من راحة نفسية واطمئنان, ما يلي:

- 1- المشاركة في المخاطر, حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع.
- 2- التركيز على الانتاجية, مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.
- 3- البعد الاخلاقي, حيث يعمل المصرف في اطار من القيم الاخلاقية المنبثقة من الاسلام.
- 4- تمويل اقتناء السلع والاصول والخدمات بدلا من بيع النقد بالنقد.

صيغة المشاركة المتناقصة في الاستثمار العقاري

منذ وجود الإنسان على هذه البسيطة وهو يكافح من أجل البقاء وتعمير الأرض التي استخلف عليها، مصاحباً هذا التطور ظهور الكثير من الآراء والأفكار الاقتصادية الكثيرة، مما أدى إلى ظهور الفكر الاقتصادي المعاصر وبالتالي ظهور المذاهب الاقتصادية المختلفة. وقد قامت هذه المذاهب والنظم الاقتصادية على مبادئ محددة، اعتقد أنها تعكس واقع روادها الفكري والاقتصادي والاجتماعي والسياسي والبيئي.

إلا أن الفكر الاقتصادي الإسلامي ليس بحاجة إلى من يوجده ويضع ويحدد أطره، بل هو بحاجة إلى من يجمعه من مصادر الشريعة المختلفة ويؤوبه ويطوره ليناسب استخدامات وحاجات العصر، فهو منهاج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان.

ومن نتائج تحول الاقتصاد الإسلامي نحو نظام اقتصادي حديث، أخذت بعض المؤسسات التقليدية يستبدل بها مؤسسات تنص قوانينها وانظمتها واحكامها صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية ومن أجل أن يصبح الانسجام مع هذه المبادئ ممكناً، فقد أخذ بعض المفكرين والفلاسفة المسلمين يعدون العدة بخطة حثيثة من أجل احياء نظم التعامل المالي وفق الشريعة الإسلامية، لتتخذ شكلاً ما يمكن تسميته "النظام المصرفي الإسلامي" ويرتكز هذه النظام -بصفة الرئيسية- على أساس المشاركة في الربح والخسارة ضمن حدود مبادئ الشريعة الإسلامية.

ويعتبر التمويل بالمشاركة من أفضل ما طرحته المصارف الإسلامية من أساليب تمويلية، زمن أهم ما يميزها، بل يمكن القول بأن المصرف الإسلامي مصرف مشاركة، إذ أن نظام المشاركة تعتبر مميزاً رئيسياً للمصرف الإسلامي عن المصرف التقليدي.

والمشاركة كأسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المتعامل معه، وذلك دون تقاضي فائدة ثابتة (رباً) كما هو الحال في التمويل المصرفي التقليدي، إنما يشارك المصرف في الناتج المحتمل، إن ربحاً أو خسارة، وحسب ما يرزق الله فعلاً في ضوء قواعد وأسس توزيعه متفق عليها بين المصرف والمتعامل معه من قبل بدء التعامل، وهذه الأسس مستمدة من ضوابط بعض القواعد الشرعية.

ولا شك في أن المصرف يعتبر شريكاً حقيقياً في العمليات ونتائجها إلا أنه شريك ممول يفوض طالب التمويل في الإشراف والإدارة باعتبار منشئ العملية وخبيرها، والملم بطبيعتها ومن ثم فإن تدخل المصرف في الإدارة لا يكون إلا بالتمدد الذي يتضمن الأطمئنان إلى حسن سير العملية، والتزم الشريك بالشروط المتفق عليها في العقد وكذلك التعلب على المشكلات التي تواجهه وذلك لحماية الأموال والعملاء.

تعريف المشاركة:

في المعنى اللغوي تعني الخلط، وفي المعنى الاصطلاحي يختلف المعنى معنى الشركة باختلاف أنواعها، وحيث تقسم الشركة في الاقتصاد الإسلامي إلى:

1. شركة ملك
2. شركة عقد

وتستخدم المصارف الإسلامية أسلوب التمويل بالمشاركة باعتباره أسلوباً فعالاً ومتميزاً عما يقوم به المصارف التقليدية

وتتضمن عملية المشاركة طرفين أو شريكين هما:

1. الشريك الأول وهو المصرف الذي يشارك العميل في نشاطه الاقتصادي أو مشروعه بتقديم التمويل الذي يطلقه العميل بدون أن يتقاضى فائدة ثابتة بل يشارك في الناتج الصافي

المحتمل من عملية المشاركة وفق اسس ونسب توزيع عادلة يتفق عليها مسبقا بين الطرفين.

2. الشريك الثاني وهو العميل الذي يشارك بحصه معينة من التمويل الكلي للمشروع كما قد يتولى ادارة المشروع او الاشراف على تنفيذه اذا ما توافرت لديه المهارات والخبرات العملية الكافية لتحقيق نجاح المشروع.

● اشكال التمويل بالمشاركة:

تعددت اشكال التمويل بالمشاركة حسب اهدافها، والفترة الزمنية لكل منها، واهمها الاشكال التالية:

أ) المشاركة الثابتة: وهي نوع من المشاركة عن طريق قيام المصرف بالمساهمة في رأس المال لأحد المشروعات، مما يترتب عليه ان يكون شريكا في ملكية المشروع ومن ثم ادارته والاشراف عليه، وشريكا في العائد الصافي الذي يحققه هذا المشروع بالحصة المتفق عليها في اطار القواعد الشرعية الحاكمة لعملية المشاركة.

ب) المشاركة امتناقصية المنهية بتمليك: هي نوع من المشاركة بين المصرف والعميل الذي يكون من حقه كشريك ان يحل محل المصرف في ملكية المشروع، وتعرف هذه المشاركة على انها "دخول المصرف شريكا ممولاً كلياً او جزئياً، في مشروع ذي دخل متوقع وذلك على اساس الاتفاق مع الشريك الاخر بحصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلا مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي أو اي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد اصل ما قدمته المصرف من تمويل".

● التأميل الشرعي للمشاركة:

أ) في القرآن الكريم: قوله تعالى: " وان كثيرا من الخطاء ليبغي بعضهم على بعض الا للذين امنوا وعملوا الصالحات" (سورة "ص": الاية 24). والخطاء هم الشركاء، وقد أخبر الله تعالى بهذه الاية على ان الشركة من المعاملات الجائزة وانه لا يلتزم فيها جانب العدالة الا كل مؤمن صالح، لكن كثيرا من الشركاء يقع منهم البغي بعضهم على بعض وهذا عمل لا يتفق مع الايمان ولا يوصف بأنه عمل صالح.

فالقران لم ينكر اشتراك الناس سواء كان اشتراكهم في شركة ملك أو بشركة عقدة، لكن انكر بغي الشركاء على بعض فدل بذلك على مشروعية الشركة. كما دلت الكثير من الاديان على مشروعية الشركة كالاية 41 من سورة الانفال والاية 11 من سورة النساء وغيرها.

ب) بالسنة: روى جابر ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال " من كان له شريك في ربع أو حائط فلا يبيعه حتى يؤذن شريكه". وروى عن النبي (ص) انه قال: "يد الله مع الشريكين مالم يتخاونا". وفي رواية يقول: أنا ثالث الشريكين مالم يخن احدهما صاحبه فاذا خان احدهما صاحبه خرجت من بينهما" رواه ابو داود.

وهذا يدل على ان الشركة عقد جائز يبارك الله فيه ويعين طرفيه على العمل طالما اتصفا بالامان، فلو كان التعامل ممنوعا لما جعل الله سبحانه وتعالى طرفا ثالثا فيه باحلاله البركة في تصرفات الشريكين.

ج) الاجماع: فان احد من العلماء لم يخالف في جوازها في الجملة وانما اختلفوا في انواع منها، كشركة الصنائع والتقبل وشركة الوجوه وشركة الذم.

● تطبيقات المشاركة:

يعتبر المجال العقاري من اوسع الابواب في استخدام صيغة المشاركة المتناقصة المتهية بالتمليك, كما يمكن تطبيق هذه الصيغة من التمويل على المشاركة في الاستيراد والتصدير والمشاركة في المقاولات والتجارة المحلية وما الى ذلك.

هذا وقد اقر مؤتمر المصرف الاسلامي الاول المنعقد في دبي (دولة الامارات المنحدة) خلال المدة 23-25 جمادى الثانية عام 1399 هـ الصيغ الثلاث التالية للمشاركة المتناقصة:

الصيغة الاولى: يقوم المصرف بالتفاق مع عملية المشارك على احلاله محل المصرف بعقد مستقل تماما بعد انجاز العقد الخاص لعملية المشاركة وتعطي هذه الصيغة حرية كالة لكل شريك يبيع حصته من راس مال الشركة الى الشريك الاخر او لغيره.

الصيغة الثانية:

يقوم المصرف بالتفاق مع عملية المشترك على اساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من اجمال الايراد المتحقق فعلا يتم الاتفاق عليه من اجل تخصيص ذلك الجزء لسداد اصل امبالغ من تمويل المصرف. وبعبارة اخرى يتم تقسيم الاراد الاجمالي المتحقق من المشاركة الى ثلاث حصص وهي:

1. حصة المصرف كعائد للتمويل
2. حصة للشريك كعائد لعمله وتمويله
3. حصة للمصرف لسداد اصل مبالغ التمويل الذي ساهم به في راس مال الشركة

الصيغة الثالثة:

يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل اسهم او حصص ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساوي لاجمالي قيمة المشروع او عملية المشاركة ويحصل كل من المصرف والعميل على نصيبه من الايراد المتحقق فعلا, كما يحق للعميل المشارك (اذا ما رغب) ان يشتري من المصرف بعض الاسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية, بحيث تتناقص اسهم المصرف تدريجيا بمقدار ما تزيد به اسهم الشريك الى ان يمتلك كامل الاسهم فتصبح له الملكية الكاملة.

• مميزات التمويل بالمشاركة:

رغم المحاذير والمخاطر التي قد يتعرض لها الا ان التمويل بالمشاركة يظل صوره رئيسية من صور التمويل التي تمارسها والمصارف الاسلامية, لانها تحقق المزايا التالية:

1. التمويل بالمشاركة يضع مفهوما جديدا للتمويل الصناعي والانتاجي عموما وفقا للمبادئ الاسلامية, ويجنب المجتمعات الانسانية مضمار نظام الفائدة الربوية, فضلا عن ان التخلص من النظام الربوي فريضة دينية.
2. هذا الاسلوب من اساليب التمويل يحقق عدالة توزيع بين اطراف العملية الاستثمارية, خاصة الطرف القائم بالاستثمار حيث ان المؤسسة التمويلية الاسلامية تتحمل نتائج العملية الاستثمارية, سواء ربحا او خسارة.
3. ان اسلوب التمويل بالمشاركة هو اسلوب حتمي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتبار ان العائد المحقق لا ينتج فعلا الا من استثمار انتاجي وتنمية حقيقية, مما يساهم في الحد من التضخم فضلا عن الحد من ارتفاع الاسعار وتخفيض تكاليف الانتاج وبالتالي سعر المنتج النهائي للمستهلك, فضلا عن ان هذا التمويل يحقق قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد.
4. ان التمويل بالمشاركة يمكن مؤسسة التمويل من السيطرة الاقتصادية والقانونية على الشركة او المشروع طالب التمويل, وبالتالي يستطيع تصويب اوضاع الشركة او المشروع وفق ما يراه مناسبا ويحقق الغاية المرجوة, وكذلك يستطيع من خلال ذلك

التمثيل في الاداره, وهذا يمثل ضمان لاشراف المؤسسة على سير اعمال الشركة المتمولة كما يسهل مهمة المتابعة الادارية والمالية والمحاسبية.

5. التمويل بالمشاركة-دائم-عام-ولانه دائم-اي طويل الاجل فانه يحقق لمؤسسة التمويل الاسلامي- فضلا عن الارباح-الاحتفاظ بحصتها في الاحتياطات المنظوره وغير المنظورة للشركة, وكذلك فيما قد تحقق تلك الاخيرة من ارباح راسمالية نتيجة ارتفاع قيمة بعض اصولها الثابتة كالعقارات مثلا, وفي حالة بيع المؤسسة لاسهمها قبل تصفية الشركة, فان سعر الاسهم ياخذ في الاعتبار هذه الحقوق ولانه عام- فهو يمكن مؤسسة التمويل من شراء وتملك اسهم في شركات تمارس أنشطة مختلفة, بما يحقق التوازن في معدل الربح, وتحاشي مفاجات والخسائر المرتفعة في حالة الاقتصار على تمويل نشاط محدد.

6. علاقة الشركة علاقة ندية وليست مجرد علاقة دائن ومدين, فعلاقة المصرف مع الشريك هي علاقة تقوم على الندية والحرص المتبادل والتناصح المستمر لتحقيق المصلحة المشتركة. ويكون المصرف ايجابيا لحرصه على نجاح العملية الاستثمارية, ويمتد هذه الايجابية للشريك نفسه الذي يحرص على نجاح العملية ويبدل الجهد والفكر والوقت, بينما تتعامل البنوك الربوية مع عملائها من مركز القوة ويكون المميل في مركز الضعف باستمرار وهو الذي يسعى للبنك ولا يسعى البنك اليه كما هو في حالات البنوك الاسلامية عندما يبحث البنك عن مستثمر في مجال حيوي خاص وان العلاقة بين البنك والمقترض في البنك الربوي علاقة دائن ومدين فقط.

• تطبيقات المشاركة المتناقصة:

يلبي اسلوب المشاركة المتناقصة طموحات الكثيرين ممن يرغبون في الحصول على تمويل من المصرف ولكنهم لا يرغبون في استثمار مشاركة المصرف لهم.

وقد اقر مؤتمر المصرف الاسلامي الاول المنعقد في دبي خلال الفترة (23-25) جمادى الثانية 1399هـ ثلاث صيغ للمشاركة المتناقصة:

- تقوم الصيغة الأولى على مبدأ إحلال العميل محل المصرف في عملية المشاركة, بعقد مستقل, بعد انجاز العقد الخاص بعملية المشاركة.
- والصيغة الثانية يتم بموجبها تحديد نصيب كل شريك على شكل حصص او أسهم ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساويا بالإجمال قيمة المشروع او عملية المشاركة.
- الصيغة الثالثة: وهي تتم بات يقوم المصرف بالاتفاق مع عملية المشارك على اساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمالي الإيراد المتحقق فعلا يتم الاتفاق عليه من اجل تخصيص ذلك الجزء لسداد اصل مبالغ من تمويل المصرف, أي يتم تقسيم الأرياد الاجمالي المتحقق في الشراكة الى ثلاث حصص هي:

1. حصة المصرف كعائد للتمويل 25% فعلا
2. حصة الشريك كعائد لعملة وتمويله 10% فعلا
3. حصة أخرى لسداد أصل التمويل 65% فعلا

زقد ساهمت المصارف الاسلامية بتمويل العديد من المشاريع الاستثمارية على وجه الخصوص بهذه الصيغة وحقت نتائج ملموسة على الصعيد الاجتماعي وعلى الصعيد الاقتصادي في نفس

الوقت, ويمكن ان تسهم المصارف الاسلامية مساهمة فعالة في التمويل العقاري بهذه الصيغة على النحو التالي:

أ. في التمويل التجاري العقاري: تستطيع المصارف الاسلامية انشاء المجمعات التجارية بكافة احجامها, واستثمار وفق هذه الصيغة لمدة زمنية تحددها الايرادات المتحققة فعلا من هذه المشاريع.

ب. التمويل السكني وخاصة ذوي الدخل عن طريق إنشاء مجمعات سكنية لهذه الفئة من الناس واسترداد قيمة التمويل لهذه المشاريع على فترة زمنية محدودة, تقوم على اساس اعتبار المالك مستأجرا في هذه المساكن ويتم تحديد قيمة الايجار على اساس المثل المتبع في تلك المنطقة وبذلك يكون قد قامت بحل مشكلة السكن العويصة التي يعاني منها العديد من الناس خاصة جيل الشباب الذي يعاني الكثير في سبيل الحصول على السكن المناسب وباقساط مناسبة لمستوى الدخل التي يتقاضونها.

• حالة عملية:

قام المصرف الاسلامي بتمويل مشروع ل احد المتعاملين معه لانشاء مجمع عقاري وذلك بعد ثبوت الجدوى الاقتصادية للمشروع المذكور وذلك وفق المعطيات التالية:

1. يقدم صاحب المشروع الأرض جاهزة للانشاء.
 2. يقوم المصرف كامل التمويل للمشروع.
 3. يتقاضى المصرف 25% من اجمالي الايرادات.
 4. يتقاضى صاحب المشروع 10% من اجمال الايرادات.
 5. يخصص للتسديد من حصة المالك 65% من اجمال الايرادات.
- هذا وقت تمت تصفية المشروع وعادت ملكيته لصاحبه, وذلك وفق المعطيات التالية:
1. تاريخ التوقيع على عقد المشاركة: تموز/1981
 2. تاريخ مباشرة العمل لانشاء المشروع: أب/1981
 3. تاريخ تسليم المشروع من قبل المقاول: تشرين أول/1983
 4. تاريخ أول عقد ايجار: 1983/7/1
 5. اجمالي التمويل: 736617/111 دينار
 6. اجمالي الايرادات المتحققة حتى تاريخ التصفية: 1.064.835/204 دينار

أ. حصة تسديد: 736617/111 دينار

ب. ربح البنك: 245539/037 دينار

ج. حصة المالك: 88679/056 دينار

مفصلة وفق الجدول التالي:

السنة	تسديد أصل التمويل	ربح البنك	حصة الشريك	الاستثمار
1982				401017/-
1983	214221	71406		335595/-
1984	106007	35335	8000	
1985	74722	24907	10442	
1986	61301	20433	5452	
1987	54035	18011	9784	
1988	57415	19138	12000	
1989	55587	18529	12000	
1990	41119	13706	12000	
1991	72205	24068	12000	
	736612	245533	81678	736612

7. تاريخ تصفية المشروع: نهاية شهر مارس 1992

8. مكونات المشروع:

- أ) طابقين تحت مستوى الارض (كرجات) بمساحة 2م2300
ب) طابق محلات تجارية بلغ 20 محلا تجاريا بمساح 2م900
ج) اربعة طوابق مكاتب مختلفة المساحات بمساح حوالي 900 م2 لكل طابق.
أي ما مجموعه حوالي 2م5000 باستثناء الكراجات.
9. مدة التسديد: يلاحظ ان مدة التسديد وصلت لحوالي ثماني سنوات, أي ليس وفق الدراسة الاولية وذلك يعود لسببين رئيسيتين هما:
أ. يلاحظ من الجدول ان الايرادات بدأت بالهبوط تدريجيا عام 1986 حتى نهاية عام 1990
ب. نتيجة لظروف خاصة بالمالك اضطر البنك لاسباب انسانية منحه جزء من الايرادات بلغت حوالي 10% سنويا حيث بلغ مجموعها 81679 ديناراً.
10. حققت العملية معدل عائد حوالي (112%)
ونسبة ربح حوالي (34%) قياسا الى رأس المال المستثمر
ونسبة ربح (25%) قياسا إلى رأس المال + ربح البنك.
ونسبة ربح (23%) قياسا الى إجمالي الإيرادات.

النتائج والتوصيات:

1. تشير الدراسات والاحصائيات ان هنالك زيادة في عدد السكان تبلغ 2.3 سنوياً.
2. ان الزيادة في عدد السكان تؤدي الى زيادة في عدد المساكن المطلوبة بزيادة سنوية تقدر بحوالي 30568 وحدة سكنية.
3. حجم التمويل الاسكاني الذي تقدمه المصارف العاملة في الاردن في تنامي مستمر, بلغ في عام 2005 ما مجموعه 365648 مليون دينار في حين كان في عام 2000 ما مجموعه 125182 مليون دينار.
4. تعتبر صيغة المشاركة المتنافسة من افضل الصيغ الاسلامية التي طرحتها المصارف الاسلامية, خاصة وانها تعتبر تمويل طويل الامد, حيث ان الاستثمارات العقارية والعقارات السكنية بالذات تحتاج الى تمويل طويل الامد.

5. دعوة المصارف الاسلامية الى اعادة النظر في التمويلات العقارية بالذات والاخذ بعين الاعتبار تطبيقه صيغة المشاركة المتناقصة على هذا الباب من الاستثمار خاصة وان بعض المصارف الاسلامية لها باع طويل في هذا المجال.

المراجع:

- 1- د. سعيد سعد مرطان
 2. د. محمد عبد المنعم الجمال
 - 3- د. احمد الحصري
 - 4- د. عاشور عبد الجواد عبد الحميد
 - 5- د. جمال الدين عطية
 - 6- د. جمال الدين عطية
 - 7- د. احمد النجار
 - 8- مركز الاقتصاد الاسلامي/ المصرف الاسلامي الدولي للاستثمار والتنمية
 - 9- الاستاذ محمد عثمان خليفة
 - 10- عبد الرحمن الحريري
 - 11- الشيخ علي الخفيف
 - 12- د. يوسف عبدالله الزامل
 - د. بو علام بن جيلاني
 - 13- د. عبد الرازق رحيم الهبتي
 - 14- غالب العزه
 - 15- المؤسسات العامة للاسكان والتطوير الحضري- الندوة الثامن
 - 16- دائرة الاحصاءات العامة
 - 17- التقرير السنوي 2007/ البنك الاسلامي الاردني
- مدخل للفكر الاقتصادي في الاسلام
- موسوعة الاقتصاد الاسلامي
- علم الاقتصاد
- البديل الاسلامي لفوائد المصرفية الربوية
- حاجة البنوك الاسلامية الى اساليب اضافة للتمويل الصناعي-بحث
البنوك الاسلامية بين الحرية والتنظيم
اضواء على البنوك الاسلامية، انجازاتها والصعوبات التي تواجهها- بحث-مجلة البنوك الاسلامية
- تمويل المشاركة- بحث
- صيغة المشاركة هي النقيض للربا والصيغة المثلى لتحقيق اهداف الاقتصاد الاسلامي
- كتاب الفقه على المذاهب الاربعة
- احكام المعاملات الشرعية
- النظرية الاقتصادية الاسلامية
- المصارف الاسلامية بين النظرية والتطبيق
- انجازات قطاع الاسكان
- الندوة السنوية الثامن لتقييم قطاع الاسكان