فصلنامه علمي اقتصاد و بانكداري اسلامي، شماره پنجاه و ششم، پاييز ۱۴۰۵- صفحات ۱۶۳-۱۳۹

ارزيابي و رتبه‌بندي عقود اسلامي در تأمين مالي وديعه مسكن با رويكرد تصميم‌گيري چندمعياره فازي

نوع مقاله: پژوهشي

علي سيلسپور[۱]
محمدجواد محقق‌نيا[۲]
داوود رزاقي[۳]

تاريخ دريافت: ۱۴۰۴/۷/۹ تاريخ پذيرش: ۱۴۰۴/۱۰/۹

چكيده

انتخاب مناسب‌ترين عقود اسلامي در نظام بانكي به‌ويژه براي تسهيلاتي مانند وديعه مسكن مستلزم نگرشي يكپارچه است كه همزمان جنبه‌هاي فقهي، اقتصادي و اجرايي را لحاظ كند. اين پژوهش با هدف شناسايي و اولويت‌بندي معيارهاي ارزيابي عقود بانكي و رتبه‌بندي آن‌ها با تكيه بر شواهد ميداني و رويكردي تلفيقي از روش‌هاي كيفي و كمّي انجام شده است. در مرحله نخست و از طريق مرور نظام‌مند منابع فقهي و بانكي، تحليل اسناد رسمي بين‌المللي و انجام مصاحبه‌هاي نيمه‌ساختاريافته با ۱۸ نفر از خبرگان، شش معيار اصلي شامل انطباق شرعي، كارايي اقتصادي و سودآوري، ريسک عملياتي و حقوقي، سهولت اجرا، انعطاف‌پذيري قراردادي و مديريت نقدينگي استخراج شد. در مرحله كمّي، با بهره‌گيري از روش بهترين بدترين، وزن معيارها تعيين و سپس با استفاده از تكنيک آراس فازي، هفت عقد منتخب شامل مشاركت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تمليک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه بر اساس نظرات ۳۰ خبره رتبه‌بندي شدند. نتايج نشان داد معيار انطباق شرعي با وزن ۰/۲۸۷ و كارايي اقتصادي با وزن ۰/۲۱۱ بيشترين اهميت را دارا بوده‌اند، درحالي‌كه مديريت نقدينگي با وزن ۰/۰۷۱ كمترين اهميت را كسب كرده است. بر اساس رتبه‌بندي نهايي عقود، مشاركت مدني در جايگاه نخست، جعاله در رتبه دوم و مرابحه در رتبه سوم قرار گرفتند و قرض‌الحسنه و مضاربه ضعيف‌ترين عملكرد را نشان دادند. يافته‌هاي پژوهش ضرورت ايجاد توازن بين الزامات شرعي، كارايي اقتصادي و ملاحظات عملياتي را در انتخاب عقود بانكي يادآور شده و مي‌تواند مبنايي براي اصلاح سياست‌هاي اعتباري و طراحي محصولات نوين بانكداري اسلامي در بخش مسكن فراهم آورد.

واژه‌هاي كليدي: بانكداري اسلامي، عقود اسلامي، روش بهترين بدترين، روش آراس فازي، تسهيلات وديعه مسكن
طبقه‌بندي JEL: G21, G32, K12, K20, O16

---

۱ دكتری مالی- بانكداری، گروه مالی بانكداری، دانشكده مديريت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ايران (نويسنده مسئول) h_seilsepour@atu.ac.ir
۲ دانشيار، گروه مالی و بانكداری، دانشكده مديريت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ايران mohagheghnia@atu.ac.ir
۳ دكتري حسابداری، گروه حسابداري، دانشگاه تهران پرديس بين الملل كيش، تهران، ايران Razaghi.davoud@ut.ac.ir

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مقدمه

بانک‌ها در ايران نقش اساسي در تأمين مالي بخش‌هاي مختلف اقتصاد ايفا مي‌كنند. بانک‌ها به‌عنوان عوامل اصلي در تحول، رشد، و توسعه اقتصادي جهان شناخته شده و حضور فعّال آن‌ها در توسعه كشورها ضروري است. در دنياي امروز، پيشرفت كشورها به توسعه بازارهاي مالي و صنعت بانكداري مرتبط است (گودرزي فراهاني و كارخانه،۱۵۸). بخش مسكن به‌عنوان يكي از اركان اساسي توسعه اقتصادي و رفاه اجتماعي، نقش تعيين‌كننده‌اي در ارتقاي كيفيت زندگي و تحريک رشد اقتصادي ايفا مي‌كند. تأمين مالي اين بخش، به‌ويژه در جوامعي كه نرخ رشد جمعيت و شهرنشيني بالا است، يكي از مهم‌ترين چالش‌هاي سياست‌گذاران و نهادهاي مالي به شمار مي‌آيد (ليونگ[1]، ۲۰۰٤؛ گليزر و گيوركو[2]، ۲۰۱۸ ؛ صفري‌مقدم و صفري‌مقدم ، ۱۳۹۵؛ طباطبايي و همكاران، ۱٤۰۰). در ايران، افزايش مستمر قيمت مسكن و محدوديت دسترسي خانوارها به تسهيلات بانكي موجب كاهش قدرت خريد و افزايش نابرابري در دسترسي به سرپناه شده است .در چنين شرايطي، توسعه ابزارهاي مالي متناسب با اصول بانكداري اسلامي براي تأمين مالي وديعه مسكن اهميتي مضاعف مي‌يابد.

بانكداري اسلامي، به‌عنوان جايگزيني براي نظام بانكي متعارف، بر حذف ربا و رعايت كامل اصول شريعت استوار است (عثماني[3]، ۲۰۰۲؛ اقبال و ميراخور[4]، ۲۰۱۱؛سيلسپور و همكارن،۱۴۰۴) و مجموعه‌اي متنوع از عقود شرعي نظير مرابحه، مشاركت مدني، جعاله، مضاربه و اجاره به شرط تمليک را به‌كار مي‌گيرد كه هر يک داراي ويژگي‌ها، مزايا و محدوديت‌هاي خاص خود هستند. انتخاب عقد مناسب براي هدفي مشخص، مانند تسهيلات وديعه مسكن، مستلزم ارزيابي دقيق و چندبعدي است كه جنبه‌هاي فقهي، اقتصادي و عملياتي را به طور همزمان در نظر گيرد (كمالي[5]، ۲۰۰۸؛ آرچر و كريم[6]، ۲۰۱۹).

مرور پيشينه پژوهش نشان مي‌دهد كه بخش عمده‌اي از مطالعات پيشين بر ارزيابي كلي كارايي عقود اسلامي يا مقايسه تطبيقي آن‌ها در نظام بانكي متمركز بوده‌اند. به‌عنوان نمونه، ايوب[7] (۲۰۰۷) و عبيدالله[8] (۲۰۰۵) به بررسي ويژگي‌هاي فقهي و عملياتي عقود پرداخته‌اند، در حالي كه خان[9] (۲۰۱۰) و اقبال و ميراخور (۲۰۱۱) بيشتر بر كارايي اقتصادي اين ابزارها تأكيد كرده‌اند. با وجود اين، پژوهش‌هاي اندكي به ارزيابي تركيبي عقود در يک حوزه كاربردي

1 Leung
2 Glaeser & Gyourko
3 Usmani
4 Iqbal & Mirakhor
5 Kamali
6 Archer & Karim
7 Ayub
8 Obaidullah
9 Khan

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مشخص، همچون تأمين مالي وديعه مسكن، پرداخته‌اند و غالباً فاقد چارچوب كمي يكپارچه براي وزن‌دهي به معيارها و رتبه‌بندي نهايي گزينه‌ها بوده‌اند.

اين شكاف پژوهشي در بستر نظام بانكي ايران، كه ملاحظات فقهي در آن نقش پررنگي ايفا مي‌كند، اهميت مضاعفي پيدا مي‌كند. شوراي فقهي بانك مركزي و ساير نهادهاي نظارت شرعي، رعايت كامل اصول شريعت و پرهيز از شائبه‌هاي ربوي را الزامي مي‌دانند (سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي[1]، ۲۰۲۱؛ هيئت خدمات مالي اسلامي[2]، ۲۰۱۵). در عمل، بسياري از بانك‌ها به استفاده گسترده از عقودي مانند مرابحه گرايش پيدا كرده‌اند كه اگرچه از نظر اجرايي ساده و از منظر بازاريابي جذاب است، اما به اعتقاد برخي صاحب‌نظران فقهي، ماهيت مشاركتي بانكداري اسلامي را تضعيف مي‌كند (عثماني، ۲۰۰۲؛ خان، ۲۰۱۰).

علاوه بر الزامات فقهي، شرايط اقتصادي كلان، ناترازي ترازنامه بانك‌ها و ضرورت مديريت نقدينگي نيز در انتخاب عقد مناسب مؤثر هستند (بک و همكاران[3] ، ۲۰۱۳). ابزارهاي مشاركتي مانند مشاركت مدني، با وجود پيچيدگي اجرايي، مي‌توانند همسويي منافع بانك و مشتري را تقويت و ريسک نكول را كاهش دهند. همچنين، عقودي مانند جعاله به دليل انعطاف‌پذيري و وضوح موضوع قرارداد، مي‌توانند نقش مكمل مهمي در پوشش بخشي از هزينه‌هاي مسكن ايفا كنند. با اين حال، فقدان يک چارچوب ارزيابي چندمعياره كه الزامات شرعي و كارآمدي اقتصادي را به صورت همزمان در نظر گيرد، موجب شده است كه تصميم‌گيري‌ها عمدتاً مبتني بر تجربه عملياتي و ملاحظات كوتاه‌مدت باشد.

در پاسخ به اين خلأ، نياز به طراحي چارچوبي علمي و نظام‌مند براي شناسايي، وزن‌دهي و رتبه‌بندي عقود اسلامي در حوزه تأمين مالي وديعه مسكن احساس مي‌شود. اين چارچوب بايد به گونه‌اي باشد كه بتواند معيارهاي بنيادين همچون انطباق شرعي، كارايي اقتصادي، ريسک عملياتي، سهولت اجرا، انعطاف‌پذيري قراردادي و مديريت نقدينگي را پوشش دهد و امكان مقايسه شفاف و كمّي ميان عقود را فراهم آورد.

روش‌هاي تصميم‌گيري چندمعياره ظرفيت بالايي براي تحقق اين هدف دارند. به طور خاص، روش بهترين بدترين ابزاري كارآمد براي تعيين دقيق وزن معيارها بر اساس مقايسه‌هاي زوجي محدود است (رضايي[4]، ۲۰۱۵) و تكنيک آراس فازي قابليت رتبه‌بندي گزينه‌ها را با لحاظ عدم قطعيت و قضاوت‌هاي كيفي فراهم مي‌آورد (زاوادسكاس و تورسكيس[5]، ۲۰۱۰). در اين پژوهش، ابتدا معيارهاي ارزيابي از طريق مرور نظام‌مند ادبيات و تحليل مضمون مصاحبه‌هاي خبرگان شناسايي و تعريف شده‌اند، سپس وزن نسبي معيارها با بهره‌گيري از روش بهترين

1 AAOIFI
2 IFSB
3 Beck et al.
4 Rezaei
5 Zavadskas & Turskis

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

بدترین و بر اساس نظر متخصصان حوزه فقه و بانکداري تعیین شده و در نهایت مجموعه‌اي از عقود اسلامي شامل مشارکت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه با استفاده از تکنیک آراس فازي ارزیابي و رتبه‌بندي شده‌اند.

با وجود گسترش ادبیات بانکداري اسلامي در حوزه‌هاي مختلف، بررسي عقود در کاربرد مشخص تسهیلات ودیعه مسکن هنوز با خلأهاي مفهومي و روش‌شناختي همراه است. نخست آنکه، بخش عمده‌اي از مطالعات پیشین به ارزیابي کلي کارایي یا تحلیل تطبیقي عقود پرداخته‌اند و کمتر پژوهشي بر نیاز نقدي و غیرکالایي ودیعه مسکن متمرکز شده است؛ نیازي که به‌دلیل الزامات فقهي، محدودیت‌هاي عملیاتي و نوسان‌هاي بازار اجاره، ماهیت متفاوتي نسبت به سایر حوزه‌هاي تأمین مالي دارد. دوم، فقدان یک چارچوب یکپارچه که بتواند معیارهاي شرعي، اقتصادي و اجرایي را همزمان در قالب مدلي کمّي و قابل‌سنجش ترکیب کند، موجب شده است که تصمیم‌گیري‌ها عمدتاً مبتني بر تجربیات عملیاتي یا برداشت‌هاي فردي باشد. سوم، ادبیات موجود کمتر به مقایسه ساختارمند عقود در شرایط واقعي شبکه بانکي ایران پرداخته و وزن نسبي هر معیار را با روش‌هاي معتبر تصمیم‌گیري چندمعیاره تعیین کرده است. پژوهش حاضر با ترکیب تحلیل مضمون، روش بهترین–بدترین و تکنیک آراس فازي، تلاش مي‌کند این شکاف‌ها را پر کرده و مدلي مبتني بر شواهد براي ارزیابي و رتبه‌بندي عقود اسلامي در حوزه ودیعه مسکن ارائه دهد؛ مدلي که علاوه بر فراهم کردن مبنایي علمي براي سیاست‌گذاري اعتباري، قابلیت تعمیم به سایر حوزه‌هاي تأمین مالي اسلامي را نیز داراست.

بر اساس شکاف‌هاي مطرح‌شده و اهمیت انتخاب عقد مناسب براي تأمین مالي ودیعه مسکن، این پژوهش با مجموعه‌اي از سؤالات مشخص هدایت مي‌شود. پرسش اصلي آن است که با توجه به ملاحظات فقهي، اقتصادي و اجرایي، کدام‌یک از عقود اسلامي عملکرد مناسب‌تري در پاسخ به نیاز ودیعه مسکن دارد و وزن نسبي هر یک از معیارهاي ارزیابي چگونه تعیین مي‌شود. در این راستا، سؤالات فرعي زیر تدوین شده‌اند:

۱. وزن نسبي معیارهاي مؤثر در ارزیابي عقود بانکي اسلامي براي تأمین مالي ودیعه مسکن چیست؟

۲. رتبه نهایي عقود منتخب بر اساس ترکیب روش بهترین–بدترین و تکنیک آراس فازي چگونه تعیین مي‌شود؟

۳. رتبه‌هاي به‌دست‌آمده تا چه اندازه در برابر تغییرات محتمل در وزن معیارها پایدار هستند؟

۴. نتایج حاصل چه دلالت‌هایي براي سیاست‌گذاري اعتباري و طراحي ابزارهاي بانکي متناسب با بازار اجاره دارد؟

در چارچوب این سؤالات، فرضیه‌هاي پژوهش به شرح زیر پیشنهاد مي‌شوند:

۱. انطباق شرعي مهم‌ترین معیار در ارزیابي عقود اسلامي براي تأمین مالي ودیعه مسکن است.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

۲. عقود مشاركتي در مقايسه با عقود مبادله‌اي، در پاسخ به ماهيت غيركالايي و نقدي وديعه مسكن عملكرد بهتري دارند.
۳. رتبه‌بندي عقود اسلامي در برابر تغييرات معقول در وزن معيارها از پايداري نسبي برخوردار است.
۴. معيار مديريت نقدينگي كمترين وزن را در ميان معيارهاي ارزيابي به خود اختصاص مي‌دهد.

۱. مباني نظري و پيشينه پژوهش

انتخاب عقد اسلامي مناسب براي تأمين مالي وديعه مسكن مستلزم رويكردي جامع و چندبعدي است كه ابعاد فقهي، اقتصادي و اجرايي را به‌طور هم‌زمان پوشش دهد. ماهيت وديعه مسكن به‌عنوان يک نياز مالي فوري و غيرمولد، چالش‌هاي خاصي را براي طراحي قراردادهاي بانكي اسلامي ايجاد مي‌كند؛ از جمله ضرورت انطباق كامل با اصول شريعت، قابليت اجرا در چارچوب حقوقي و عملياتي شبكه بانكي، و حفظ كارايي اقتصادي در شرايط محدوديت منابع (كمالي، ۲۰۰۸؛ عثماني، ۲۰۰۲). در چنين بستري، ارزيابي تطبيقي عقود اسلامي مي‌تواند راهنمايي دقيق براي سياست‌گذاران اعتباري و مديران بانک‌ها فراهم آورد تا انتخاب ابزار تأمين مالي، نه صرفاً بر اساس تجربه تاريخي، بلكه بر پايه تحليل علمي و شواهد تجربي انجام گيرد.

۱-۱. تحليل تطبيقي عقود بانكي منتخب

براي تحليل، هفت عقد اسلامي پركاربرد در نظام بانكي ايران و ساير كشورهاي اسلامي شامل مشاركت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تمليک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه مورد بررسي قرار گرفتند. ارزيابي هر عقد بر اساس سه بعد كليدي انجام شد:

۱. انطباق فقهي: ميزان سازگاري با اصول فقه اماميه، استانداردهاي سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي و مصوبات شوراي فقهي بانک مركزي؛
۲. كارايي اقتصادي: توانايي در ايجاد بازده، تخصيص بهينه منابع و مديريت ريسک؛
۳. قابليت اجرايي: سهولت پياده‌سازي، انعطاف قراردادي و هماهنگي با ساختار عملياتي بانک‌ها.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

جدول ۱: مقايسه تطبيقي عقود اسلامي در كاربرد وديعه مسكن

عقد	تعريف	نقاط قوت در وديعه مسكن	چالش‌ها و محدوديت‌ها
مشاركت مدني	سرمايه‌گذاري مشترک بانک و مشتري با تقسيم سود و زيان به نسبت سهم‌الشركه	انطباق كامل با فقه، ايجاد هم‌سويي منافع، انعطاف ساختاري بالا	پيچيدگي در ارزيابي سهم و نظارت در غياب جريان بازده مستقيم
جعاله	تعهد به پرداخت اجرت در مقابل انجام عمل مشخص	انعطاف عملياتي، سادگي مستندسازي، قابليت تعريف موضوع در قالب پرداخت وديعه	نياز به تعريف دقيق عمل براي جلوگيري از شائبه قرض ربوي
مرابحه	بيع با اعلام قيمت تمام‌شده و سود معين	فرآيند اجرايي ساده، تجربه عملياتي گسترده	شائبه ربوي بودن در پرداخت نقدي، ناسازگاري با ماهيت غيركالايي وديعه
اجاره به شرط تمليک	اجاره با انتقال مالكيت در پايان مدت	مناسب براي تملک مسكن، امنيت قرارداد	ناسازگار با هدف تأمين نقدينگي موقت
استصناع	قرارداد سفارش ساخت با پرداخت نقد يا اقساط	كارآمد در پروژه‌هاي ساخت‌وساز	عدم تناسب با نياز نقدي وديعه
قرض‌الحسنه	وام بدون بهره با الزام بازپرداخت اصل مبلغ	انطباق شرعي كامل، مقبوليت اجتماعي بالا	محدوديت منابع و سودآوري براي بانک
مضاربه	سرمايه از يک طرف، كار و مديريت از طرف ديگر با تقسيم سود	مشروعيت فقهي بالا، كاربرد در فعاليت‌هاي مولد	ناسازگار با وديعه به دليل ماهيت غيرمولد آن

منبع:يافته هاي پژوهش

تحليل تطبيقي نشان مي‌دهد كه عقد مشاركت مدني با توجه به تركيب هم‌زمان سه مؤلفه اساسي يعني انطباق كامل با موازين شرعي، انعطاف‌پذيري بالا و برخورداري از كارايي اقتصادي، در جايگاه برتر براي تأمين مالي وديعه مسكن قرار دارد. با اين حال، بهره‌برداري مؤثر از اين عقد، مستلزم تدوين مستندات حقوقي دقيق و ايجاد سازوكارهاي نظارتي منسجم است تا از بروز انحرافاتي همچون صوري‌شدن قراردادها يا فاصله گرفتن از ماهيت مشاركتي آن

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

جلوگيري شود (طهماسبي و حسيني، ۱۳۹۴؛ ميرزايي و برهاني، ۱۴۰۰). در اين ميان، عقد جعاله نيز به دليل ماهيت انعطاف‌پذير و قابليت انطباق با قراردادهاي كوتاه‌مدت، مي‌تواند به‌عنوان ابزار مكمل مشاركت مدني مورد استفاده قرار گيرد؛ به‌ويژه در شرايطي كه سرعت انعقاد و سادگي اجرا از اهميت بالايي برخوردار است (حبيبي و دهقان، ۱۳۹۸؛ موسويان، ۱۳۹۷).

عقد مرابحه، با وجود سادگي اجرايي و سابقه كاربرد گسترده در عمليات بانكي، در مواردي كه موضوع معامله ماهيت كالايي عيني ندارد نظير پرداخت تسهيلات در قالب تأمين نقدينگي با اشكالات جدي از منظر صحت بيع شرعي مواجه مي‌شود. فقهاء اماميه تصريح كرده‌اند كه در بسياري از كاربردهاي بانكي مرابحه، «كالا» وجود خارجي نداشته و معامله در عمل تبديل به انتقال نقدينگي در قالب بيع صوري مي‌گردد كه با ضوابط فقه معاملات اسلامي سازگار نيست (موسويان، ۱۳۹۷؛ امامي و رهبر، ۱۳۹۳). از اين رو در معاملات كوتاه‌مدت و نيازهاي غيركالايي، استفاده از مشاركت و جعاله به‌عنوان عقود سازگارتر با ماهيت اقتصادي موردنظر پيشنهاد مي‌شود.

ساير عقود نظير اجاره به شرط تمليک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه نيز با وجود مشروعيت شرعي، به دليل محدوديت‌هاي ماهوي يا اقتصادي، در اولويت‌هاي پايين‌تري قرار مي‌گيرند. به‌عنوان مثال، اجاره به شرط تمليک و استصناع بيشتر براي تملک يا ساخت مسكن مناسب هستند تا تأمين نقدينگي موقت (مهدوي و تقوي، ۱۳۹۸؛ شاكري و آخوندي، ۱۳۹۵)، قرض‌الحسنه با محدوديت منابع و سودآوري براي بانک مواجه است (كريمي و سلطاني، ۱۳۹۷)، و مضاربه به دليل ماهيت غيرمولد وديعه، تناسب كمتري با اين نوع تأمين مالي دارد (اكبري و حسيني، ۱۴۰۰). برآيند اين ارزيابي نشان مي‌دهد كه براي بهينه‌سازي ابزارهاي تأمين مالي وديعه مسكن، لازم است سياست‌گذاران بانكي رويكردي تركيبي و بومي‌سازي‌شده اتخاذ كنند كه در آن، هم ماهيت فقهي هر عقد و هم ظرفيت‌هاي اقتصادي و اجرايي آن به‌طور توأمان مدنظر قرار گيرد (رضايي و عباسي، ۱۳۹۶؛ موسويان، ۱۳۹۷). اتخاذ چنين رويكردي نه تنها مي‌تواند كارايي نظام تأمين مالي مسكن را افزايش دهد، بلكه قادر است خلأ موجود در ادبيات بانكداري اسلامي را نيز پوشش دهد؛ خلأيي كه اغلب ناشي از تمركز صرف بر ارزيابي كلي عقود، بدون توجه به اقتضائات و شرايط كاربردي خاص آن‌ها است (مقيميان، ۱۳۹۹).

۲-۱. پيشينه پژوهش

بانكداري اسلامي به‌عنوان يكي از اركان اساسي نظام مالي مبتني بر شريعت، طي دهه‌هاي اخير، به‌ويژه پس از گسترش مؤسسات مالي اسلامي ، پيشرفت چشمگيري در زمينه طراحي و اجراي ابزارهاي تأمين مالي مطابق با آموزه‌هاي فقهي داشته است. در اين ميان، مسئله انتخاب عقد مناسب جهت تأمين مالي وديعه مسكن، به‌عنوان يكي از نيازهاي اصلي خانوار شهري، موضوعي پيچيده و چندوجهي تلقي مي‌شود، چرا كه از سويي بايد الزامات فقهي رعايت

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

شود، و از سوي ديگر كارايي اقتصادي و سهولت اجرايي نيز مدنظر قرار گيرد. اهميت اين موضوع زماني دوچندان مي‌شود كه ويژگي‌هاي قرارداد وديعه مسكن غالباً نقدي و فاقد پشتوانه كالايي است و امكان به‌كارگيري بسياري از عقود متعارف بانكي همچون فروش اقساطي اموال سرمايه‌اي را محدود مي‌سازد (موسويان و ميثمي، ۱۳۹۴).

در ادبيات بين‌المللي، بررسي جايگاه عقود اسلامي در حوزه مسكن سابقه قابل توجهي دارد. الجمال[1] (۲۰۰۶) با واكاوي كاربرد عقد مرابحه در بانكداري اسلامي نشان داد كه اين عقد از منظر اجرايي و سرعت به‌كارگيري براي بانك‌ها مطلوب است؛ اما به‌دليل فاصله گرفتن از ماهيت مشاركتي بانكداري اسلامي، تناسب محدودي با اهداف توسعه عدالت‌محور بخش مسكن دارد. خان (۲۰۱۰) نيز با رويكرد انتقادي بيان مي‌كند كه عقد مرابحه در عمل به ابزاري شبيه قراردادهاي بهره‌محور تبديل شده و سهم آن در تأمين مالي بخش واقعي اقتصاد به‌ويژه مسكن كمتر از حد انتظار است. در سوي مقابل، ميرا و عبدالرزاق[2] (۲۰۰۵) با مقايسه مزاياي عقد مشاركت كاهنده و بيع اقساطي در بازار مسكن، توضيح داده‌اند كه مشاركت كاهنده از آن جهت كه امكان انتقال تدريجي مالكيت را فراهم مي‌كند، موجب كاهش ريسك و بهبود توازن مالي ميان بانك و مشتري مي‌شود. شهزاد[3] (۲۰۲۲) نيز ضمن تحليل تطبيقي ميان مرابحه و مشاركت كاهنده، نتيجه گرفته است كه عقد مشاركت كاهنده از منظر مشروعيت فقهي و عدالت اقتصادي، ظرفيت بيشتري براي توسعه محصولات تأمين مالي مسكن دارد. مبتني بر اين دسته از يافته‌ها، برخي از پژوهشگران همچون دوسوكي[4] (۲۰۰۸) تأكيد كرده‌اند كه حركت بانك‌هاي اسلامي به‌سمت به‌كارگيري عقود مشاركتي، منوط به بازطراحي مكانيسم‌هاي نظارت، مديريت ريسك و حسابرسي داخلي است.

در ايران، پس از تصويب قانون عمليات بانكي بدون ربا در سال ۱۳۶۲، به‌كارگيري عقود اسلامي در تأمين مالي در اولويت قرار گرفت. با اين حال، به‌دليل وجود دشواري‌هاي اجرايي و محدوديت‌هاي نظارتي، شبكه بانكي عملاً تمركز خود را بر عقود مبادله‌اي همچون مرابحه، اجاره‌به‌شرط‌تمليک و فروش اقساطي قرار داد، و نقش عقود مشاركتي كمتر از ظرفيت بالقوه آن‌ها ظاهر شد (مقيميان، ۱۳۹۹). در همين راستا موسويان و ميثمي (۱۳۹۴) با تحليل مباني فقهي و اجرايي عقود بانكي، اشاره نموده‌اند كه عدم انطباق عقد انتخاب‌شده با ماهيت واقعي نياز مشتريان از دلايل اصلي انحراف قراردادها و صوري‌شدن فرآيند اعطاي تسهيلات بوده است.

مطالعات دانشگاهي داخلي به‌ويژه در دهه‌هاي اخير به بررسي نقش عقود مشاركتي به‌عنوان بستري براي تأمين مالي خرد و مسكن پرداخته‌اند. طهماسبي و حسيني (۱۳۹۴) كارايي عقد

1 El-Gamal
2 Meera & Abdul Razak
3 Shahzad
4 Dusuki

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مشاركت مدني را در تأمين مالي تسهيلات خرد و مسكن در شبكه بانكي بررسي كرده و بر اين باورند كه هرچند اين عقد از منظر انطباق با فقه اسلامي و انعطاف‌پذيري در طراحي قرارداد داراي مزيت است، ولي اجراي مؤثر آن نيازمند ساختار نظارتي دقيق و كادر تخصصي ارزياب در بانک‌ها مي‌باشد. ميرزايي و برهاني (۱۴۰۰) در واكاوي چالش‌هاي حقوقي و نظارتي مشاركت مدني نشان مي‌دهند كه ضعف نگارش مستندات حقوقي و نبود ضمانت اجرايي قوي در اين قرارداد، سبب شده بانک‌ها به‌جاي بكارگيري واقعي سازوكار مشاركت، عملاً آن را به شكل صوري براي پرداخت تسهيلات شبه‌مرابحه به‌كار گيرند.

در كنار مشاركت مدني، عقد جعاله نيز در برخي پژوهش‌ها به‌عنوان ابزاري مكمل معرفي شده است. حبيبي و دهقان (۱۳۹۸) در بررسي تطبيقي جعاله و مشاركت مدني در بانكداري اسلامي ايران اظهار داشته‌اند كه جعاله داراي مزيت انعقاد سريع قرارداد و سادگي براي مشتريان خرد است و در صورتي‌كه با مشاركت مدني تركيب شود، مي‌تواند بستر مناسبي جهت تأمين مالي كوتاه‌مدت نياز مسكن باشد. رضايي و عباسي (۱۳۹۶) نيز با بهره‌گيري از روش تحليل سلسله‌مراتبي فازي نشان داده‌اند كه از منظر اولويت‌بندي عقود در تأمين مالي، مشاركت مدني جايگاه نخست و جعاله جايگاه دوم را به‌دليل كارايي اجرايي و تطبيق شرعي در نظام بانكي ايران دارا هستند. در سطح سياستي، قليچ (۱۳۹۹) با تأكيد بر نقش حاكميت شركتي، بر اين باور است كه اجراي مؤثر عقود مشاركتي نظير مشاركت مدني در گرو استقرار چارچوب‌هاي نظارتي دقيق و توجه به حقوق سپرده‌گذاران است و در غير اينصورت، اين قراردادها كاركرد اصلي خود را از دست خواهند داد.

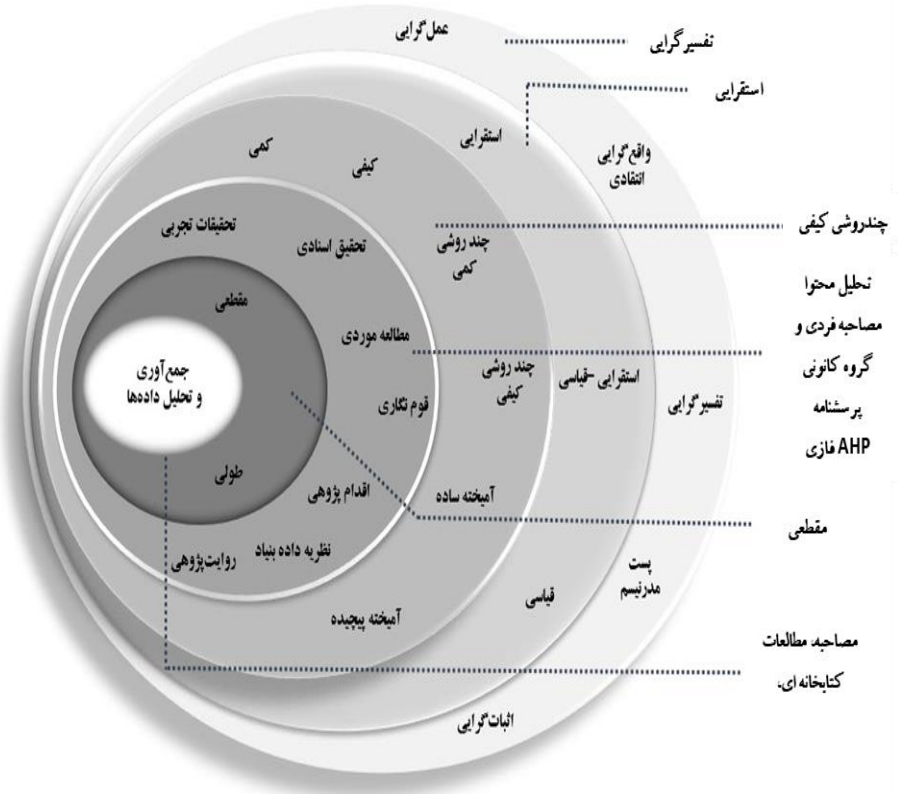
با مرور كلي پيشينه موضوع مي‌توان استنباط كرد كه اگرچه بانكداري اسلامي ابزارهاي متنوعي براي تأمين مالي مسكن در اختيار دارد، اما سه خلأ كليدي در پژوهش‌ها مشاهده مي‌شود: نخست، كمبود مطالعاتي كه به شكل جامع و چندمعياره به ارزيابي عقود در كاربرد خاص وديعه مسكن پرداخته باشند؛ دوم، محدود بودن كاربرد روش‌هاي تصميم‌گيري چندمعياره فازي مانند بهترين بدترين و آراس فازي كه بتوانند معيارهاي فقهي، اقتصادي و اجرايي را به‌صورت تركيبي مورد سنجش قرار دهند؛ و سوم، عدم توجه كافي به الزامات بومي بخش مسكن ايران نظير نوسان‌هاي بازار اجاره، ريسک نكول خانوارهاي كم‌درآمد و قدرت بازپرداخت در طراحي مدل انتخاب عقد.

در نتيجه، ضرورت انجام پژوهشي نظام‌مند و تركيبي بيش از پيش احساس مي‌شود؛ پژوهشي كه ضمن بهره‌گيري از چارچوب‌هاي فقهي مرتبط با عقود اسلامي، بتواند با استفاده از روش‌هاي تحليلي پيشرفته و داده‌هاي بومي، مدلي كارآمد براي رتبه‌بندي و انتخاب بهينه عقود تأمين مالي وديعه مسكن ارائه دهد. چنين مدلي مي‌تواند علاوه بر ارتقاي كارايي نظام تأمين مالي مسكن در ايران، در طراحي محصولات نوآورانه بانكداري اسلامي و بازنگري در سياست‌هاي اعتباري شبكه بانكي كشور نيز مورد بهره‌برداري قرار گيرد.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

۲. روش پژوهش

طراحي اين پژوهش بر اساس چارچوب مدل پياز تحقيق ساندرز و همكاران[1](۲۰۰۶)انجام شده است. اين مدل كه از شناخته‌شده‌ترين الگوها در حوزه طراحي پژوهش در علوم اجتماعي و مديريتي به شمار مي‌آيد، فرآيند انجام تحقيق را در قالب هفت لايه متوالي توضيح مي‌دهد: مباني فلسفي، رويكرد تحقيق، روش‌شناسي، استراتژي تحقيق، انتخاب روش، افق زماني و در نهايت تكنيک‌ها و رويه‌هاي گردآوري و تحليل داده‌ها. در اين چارچوب، حركت از لايه‌هاي بيروني (انتخاب فلسفه تحقيق) به سوي لايه‌هاي دروني‌تر (انتخاب ابزارهاي تحليل داده) صورت مي‌گيرد و هر تصميم در يک لايه، بر تصميمات لايه‌هاي بعدي اثرگذار خواهد بود.



تصوير ۱: مدل پياز تحقيق ساندرز بومي‌سازي‌شده براي پژوهش حاضر

منبع: يافته هاي پژوهش

1 Saunders et al.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

در لايه مباني فلسفي، رويكرد عمل‌گرايي انتخاب شد. عمل‌گرايي به‌عنوان يک فلسفه تحقيق، تمركز خود را بر حل مسائل واقعي و انتخاب روش‌ها بر اساس ميزان كارآمدي آن‌ها در پاسخ‌گويي به پرسش‌هاي پژوهش قرار مي‌دهد (تاشاكوري و تدلي[1]، ۲۰۰۹). اين رويكرد به‌ويژه در مطالعاتي كه نيازمند ادغام داده‌هاي كيفي و كمي هستند، كارآمد بوده و امكان هم‌افزايي بين رويكردهاي مختلف را فراهم مي‌آورد در اين پژوهش، اين فلسفه بستري براي تركيب تحليل‌هاي فقهي اقتصادي با روش‌هاي تصميم‌گيري چندمعياره ايجاد كرده است.

در لايه رويكرد، از طرح آميخته اكتشافي استفاده شد. اين طرح با گردآوري داده‌هاي كيفي در گام نخست، از طريق تحليل محتواي اسناد و انجام مصاحبه‌هاي نيمه‌ساختاريافته، و سپس بهره‌گيري از داده‌هاي كمي براي اعتبارسنجي و رتبه‌بندي يافته‌ها، يک پيوند منطقي بين كشف مفهومي و آزمون كمي برقرار مي‌سازد (كرسول و پلانو كلارک[2]، ۲۰۱۷). اين پيوند به پژوهشگر اجازه مي‌دهد ابتدا مباني نظري و شاخص‌ها را با عمق لازم شناسايي كرده و سپس در مرحله كمي، آن‌ها را با روش‌هاي دقيق و قابل‌سنجش مورد ارزيابي قرار دهد.

از نظر ماهيت، پژوهش حاضر در زمره مطالعات كاربردي توسعه‌اي قرار مي‌گيرد؛ بدين معنا كه هدف آن نه‌تنها ارتقاي دانش نظري در حوزه بانكداري اسلامي است، بلكه ايجاد يک چارچوب عملياتي براي به‌كارگيري در فرآيندهاي اجرايي شبكه بانكي كشور را نيز دنبال مي‌كند.

در لايه استراتژي، فرآيند پژوهش در سه فاز مجزا طراحي و اجرا گرديد. در فاز نخست، شناسايي معيارهاي ارزيابي عقود اسلامي از طريق تحليل محتواي اسناد و بخشنامه‌هاي بانک مركزي، مصوبات شوراي فقهي، استانداردهاي سازمان حسابرسي و حسابداري مؤسسات مالي اسلامي ، و مطالعات تطبيقي كشورهاي داراي تجربه موفق در اين حوزه انجام شد. همچنين، مصاحبه‌هاي اكتشافي نيمه‌ساختاريافته با خبرگان فقه معاملات و متخصصان بانكداري اسلامي صورت پذيرفت (كريپندورف[3]، ۲۰۱۸).

در فاز دوم، اعتبارسنجي و بومي‌سازي معيارهاي شناسايي‌شده، از طريق نشست‌هاي گروه كانوني و مصاحبه‌هاي تخصصي با صاحب‌نظران حوزه فقه، حقوق بانكي و سياست‌گذاري مالي انجام شد. در اين مرحله، معيارهاي مشابه با يكديگر ادغام شدند، معيارهاي كم‌اهميت حذف گرديدند و براي هر معيار شاخص‌هاي عملياتي تعريف شد تا قابليت اندازه‌گيري آن‌ها در مرحله كمي تضمين گردد (كروگر و كيسي[4]، ۲۰۱۵).

در فاز سوم، وزن‌دهي معيارها با استفاده از روش بهترين بدترين صورت گرفت كه به دليل كارايي بالا در كاهش ناسازگاري قضاوت‌ها و نياز كمتر به مقايسات زوجي، در مطالعات

1 Ashakkori & Teddlie
2 Creswell & Plano Clark
3 Krippendorff
4 Krueger & Casey

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

تصمیم‌گیري چندمعیاره محبوبیت دارد (رضایي، ۲۰۱۵). سپس، رتبه‌بندي عقود اسلامي منتخب شامل شامل مشارکت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه، با بهره‌گیري از روش آراس فازي انجام گرفت که توانایي آن در لحاظکردن عدم قطعیت و ابهام موجود در داده‌هاي خبرگان، دقت نتایج را افزایش داد (زاوادسکاس و تورسکیس، ۲۰۱۰). داده‌هاي این مرحله از طریق پرسشنامه‌هاي فازي که توسط خبرگان تکمیل شد، گردآوري گردید.

در لایه انتخاب روش، ترکیبي از تحلیل‌هاي کیفي و کمي به‌کار گرفته شد. داده‌هاي کیفي مراحل اول و دوم از طریق تحلیل محتوا و تحلیل مضمون کدگذاري و طبقه‌بندي شدند. داده‌هاي کمي مرحله سوم نیز با بهره‌گیري از مدل‌هاي بهینه‌سازي روش بهترین بدترین و محاسبات روش آراس فازي مورد تحلیل قرار گرفتند. این همگرایي رویکردها، هم جامعیت و هم دقت یافته‌هاي پژوهش را تضمین نمود (هیر و همکاران[1]، ۲۰۱۹).

از نظر افق زماني، این پژوهش مقطعي است و داده‌هاي آن در یک بازه زماني مشخص ۱۴۰۴ گردآوري و تحلیل گردیده‌اند. لایه پایاني مدل پیاز نیز شامل تکنیک‌ها و رویه‌هاي گردآوري و تحلیل داده‌هاست که به‌صورت خلاصه در جدول ۲ ارائه شده است.

جدول ۲: تکنیک‌ها و رویه‌هاي گردآوري و تحلیل داده‌ها

فاز	تشریح	منبع داده	هدف	روش/ابزار تحلیل	نوع داده
اول	شناسایي معیارهاي ارزیابي عقود	اسناد، ادبیات، مصاحبه اکتشافي	تدوین فهرست اولیه معیارها	تحلیل محتوا	کیفي
دوم	پالایش و بومي‌سازي معیارها	گروه کانوني، مصاحبه نیمه‌ساختاریافته	تأیید و تکمیل معیارها	تحلیل مضمون	کیفي
سوم	وزن‌دهي و رتبه‌بندي عقود	پرسشنامه فازي	تعیین وزن معیارها و رتبه نهایي عقود	روش بهترین بدترین و آراس فازي	کمي

منبع:یافته هاي پژوهش

۱-۲. تحلیل محتوا

تحلیل محتوا روشي نظام‌مند و انعطاف‌پذیر براي استنباط معتبر و تکرارپذیر از داده‌هاي متني است (کریپندورف، ۲۰۱۸) و امکان کشف الگوها و مفاهیم معنادار را در داده‌هاي کیفي فراهم مي‌آورد (هسیه و شانون[2]، ۲۰۰۵).

1 Hair et al.
2 Hsieh & Shannon

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

در اين پژوهش، تحليل محتوا با تركيب رويكرد قياسي استقرايي انجام شد. ابتدا چارچوب اوليه معيارها از طريق بررسي متون فقه معاملات اسلامي، مقررات بانک مركزي، و پژوهش‌هاي پيشين تدوين شد. سپس داده‌ها از طريق مصاحبه‌هاي نيمه‌ساختاريافته با خبرگان و بررسي مستندات گردآوري و با روش كدگذاري باز تحليل گرديد (الو و كينگاس[1]، ۲۰۰۸). اين مرحله منجر به استخراج مجموعه‌اي از معيارها شد كه مبناي مراحل كمي بعدي قرار گرفت.

۲-۲. روش بهترين - بدترين

روش بهترين بدترين كه توسط رضايي (۲۰۱۵) معرفي شده، يک رويكرد نوين تصميم‌گيري چندمعياره است كه دقت بالاتري در وزن‌دهي معيارها فراهم مي‌كند و نياز به مقايسات زوجي كمتري دارد (مو و همكاران[2] ، ۲۰۱۶).

در اين پژوهش، معيارهاي استخراج‌شده از تحليل محتوا با استفاده از روش بهترين بدترين وزن‌دهي شدند. اين روش به دليل توانايي‌اش در انعكاس دقيق ترجيحات خبرگان و نياز كمتر به داده‌هاي مقايسه‌اي، به‌ويژه در موضوعات فقهي اقتصادي، انتخاب شد.

۲-۳. تكنيک آراس فازي

روش آراس كه نخستين‌بار توسط زاوادسكاس و تورسكيس (۲۰۱۰) توسعه يافت، يكي از روش‌هاي تصميم‌گيري چندمعياره است كه بر مقايسه نسبي گزينه‌ها با يک گزينه ايده‌آل فرضي استوار است. در نسخه فازي اين روش، از اعداد فازي مثلثي براي مدل‌سازي ابهام و عدم‌قطعيت موجود در قضاوت‌هاي انساني استفاده مي‌شود اين ويژگي به‌ويژه در موضوعات مرتبط با بانكداري اسلامي كه تصميم‌گيري‌ها متأثر از ملاحظات فقهي، اقتصادي و اجرايي هستند، اهميت مضاعف دارد.

در اين پژوهش، پس از تعيين ضريب اهميت معيارهاي ارزيابي با استفاده از روش بهترين بدترين، مجموعه‌اي از عقود بانكي اسلامي شامل مشاركت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تمليک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه با بهره‌گيري از تكنيک آراس فازي مورد ارزيابي و رتبه‌بندي قرار گرفتند. انتخاب اين عقود با استناد به فهرست عقود مصوب شوراي فقهي بانک مركزي و كاربرد آن‌ها در نظام بانكي ايران صورت گرفت.

1 Elo & Kyngäs
2 Mou et al.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

۴-۲. جامعه آماري و روش نمونه‌گيري

جامعه آماري اين پژوهش شامل خبرگان حوزه بانكداري اسلامي و متعارف است كه تجربه مستقيم در تدوين، اجرا و ارزيابي عقود اسلامي، به‌ويژه در زمينه تسهيلات وديعه مسكن، دارند. انتخاب اين افراد بر اساس سه محور دانشي اصلي انجام شد: آشنايي عميق با فقه معاملات اسلامي برخورداري از تجربه اجرايي در نظام بانكي ، و توانمندي تحليلي و پژوهشي در حوزه بانكداري و ماليه اسلامي .

به منظور تضمين كيفيت داده‌ها، معيارهاي ورود به نمونه مطابق با توصيه‌هاي پاتن[1] (۲۰۱۵) شامل داشتن حداقل مدرک كارشناسي‌ارشد، حداقل پنج سال سابقه كاري اجرايي يا نظارتي در بانكداري، تجربه عملي در اجراي عقود اسلامي، و آشنايي با الزامات قانوني و عملياتي تسهيلات وديعه مسكن در نظر گرفته شد.

فرايند نمونه‌گيري با استفاده از روش هدفمند آغاز و سپس با رويكرد گلوله‌برفي ادامه يافت. اين فرايند تا رسيدن به اشباع نظري ادامه پيدا كرد؛ يعني مرحله‌اي كه گردآوري داده‌هاي جديد، معيار يا مفهوم تازه‌اي به چارچوب تحقيق نمي‌افزود (گليسر و اشتراوس[2]، ۱۹۶۷). در مجموع، ۳۰ خبره در پژوهش شركت كردند كه ۱۸ نفر از آن‌ها در مرحله كيفي شامل تحليل محتوا و مصاحبه‌هاي نيمه‌ساختاريافته و هر ۳۰ نفر در مرحله كمي شامل پرسشنامه‌هاي روش بهترين بدترين و آراس فازي مشاركت داشتند. اين حجم نمونه با توجه به ماهيت تخصصي و چندبعدي موضوع، با توصيه‌هاي روش‌شناسي براي مطالعات تصميم‌گيري چندمعياره همخواني دارد .

از نظر ويژگي‌هاي جمعيت‌شناختي و تخصصي، اكثريت پاسخ‌دهندگان مرد (۷۳,۳ درصد) و عمدتاً در گروه سني ۳۱ تا ۴۰ سال (۴۶,۷ درصد) بودند. بيشترين سابقه كاري بين ۱۰ تا ۱۵ سال (۵۳,۳ درصد) گزارش شده و بيشترين سطح تحصيلات مربوط به كارشناسي‌ارشد (۵۶,۷ درصد) بود. از نظر حوزه تخصصي، ۴۰ درصد از خبرگان در مديريت اعتبارات و تسهيلات، ۳۳,۳درصد در هيأت‌هاي فقهي و نظارت شرعي، و ۲۶,۷ درصد به‌عنوان اعضاي هيئت علمي يا پژوهشگران دانشگاهي فعاليت داشتند.

1 Patton
2 Glaser & Strauss

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

جدول ۳: ويژگي‌هاي جمعيت‌شناختي و تخصصي خبرگان

متغير	طبقه‌بندی	فراوانی	درصد
جنسيت	مرد	۲۲	۷۳/۳
	زن	۸	۲۶/۷
گروه سني (سال)	۳۰و كمتر	۶	۲۰/۰
	۳۱-۴۰	۱۴	۴۶/۷
	۴۱-۵۰	۸	۲۶/۷
	بيش از ۵۰	۲	۶/۶
سابقه كاري (سال)	كمتر از ۵	۳	۱۰/۰
	۵-۱۰	۷	۲۳/۳
	۱۰-۱۵	۱۶	۵۳/۳
	بيش از ۱۵	۴	۱۳/۴
تحصيلات	كارشناسي	۹	۳۰/۰
	كارشناسي‌ارشد	۱۷	۵۶/۷
	دكتري	۴	۱۳/۳
حوزه تخصصي	مديريت اعتبارات و تسهيلات	۱۲	۴۰/۰
	هيأت‌هاي فقهي و نظارت شرعي	۱۰	۳۳/۳
	هيئت علمي و پژوهشگران دانشگاه	۸	۲۶/۷

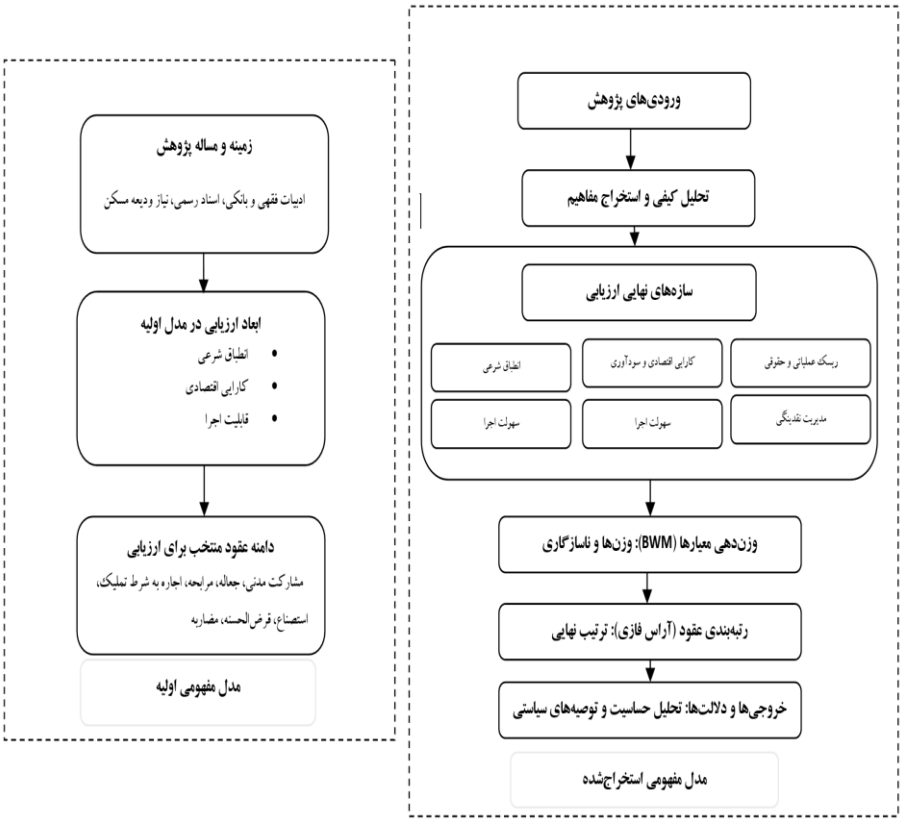
منبع:يافته هاي پژوهش

تركيب متوازن خبرگان اجرايي، فقهي و دانشگاهي اين اطمينان را ايجاد مي‌كند كه تمامي ابعاد موضوع به شكلي جامع و چندجانبه مورد بررسي قرار گيرد. حضور مديران و كارشناسان بانكي، ضمانتي براي عملي بودن و قابليت اجرايي نتايج فراهم مي‌آورد؛ در حالي كه ناظران فقهي با نظارت بر انطباق تصميمات با اصول شريعت، بعد شرعي پژوهش را تقويت مي‌كنند. همچنين پژوهشگران دانشگاهي با ارائه چارچوب‌هاي تحليلي و علمي، عمق و استحكام نظري يافته‌ها را افزايش مي‌دهند (بک و همكاران ، ۲۰۱۳). اين تنوع تخصصي در تركيب نمونه، روايي دروني و بيروني پژوهش را ارتقا داده و موجب افزايش اعتبار نتايج براي جامعه علمي و نهادهاي اجرايي مي‌شود.

شكل ۲ روند طراحي و تكامل مدل مفهومي پژوهش را به صورت يكپارچه نشان مي‌دهد. در بخش نخست، چارچوب مفهومي اوليه بر مبناي ادبيات فقهي، اسناد رسمي و ضرورت تامين مالي وديعه مسكن ترسيم شده است؛ چارچوبي كه بر سه بعد انطباق شرعي، كارايي اقتصادي و قابليت اجرا استوار بوده و مبناي انتخاب عقود براي ارزيابي قرار گرفته است. در بخش دوم، چارچوب استخراج‌شده از داده‌هاي پژوهش ارائه مي‌شود كه نتيجه تحليل كيفي، كدگذاري مضامين، پايايي بين كدنويس و پالايش مفاهيم است. اين مدل نهايي شش سازه ارزيابي را

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مشخص مي‌كند و نشان مي‌دهد وزن‌دهي معيارها چگونه با استفاده از روش بهترين بدترين و رتبه‌بندي نهايي عقود چگونه بر اساس تكنيك آراس فازي انجام شده است.



شكل ۲ :. مدل مفهومي پژوهش: چارچوب اوليه و چارچوب استخراج‌شده

منبع: يافته هاي پژوهش

۳. تجزیه‌وتحلیل یافته‌ها

در گام نخست، به منظور شناسايي جامع معيارهاي ارزيابي عقود بانكي مرتبط با تسهيلات وديعه مسكن، از روش تحليل مضمون بهره گرفته شد (براون و كلارک[1]، ۲۰۰۶). اين روش به دليل انعطاف‌پذيري و قابليت استخراج الگوهاي مفهومي از داده‌هاي كيفي، به طور گسترده در تحقيقات علوم اجتماعي و مالي استفاده مي‌شود.فرآيند شناسايي شامل سه منبع داده بود:

۱. مرور نظام‌مند ادبيات علمي در حوزه بانكداري اسلامي، فقه معاملات، و روش‌هاي ارزيابي عقود ؛

1 Braun & Clarke

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

۲. تحليل اسناد رسمي و استانداردهاي بين‌المللي از جمله استانداردهاي شرعي سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي (سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي، ۲۰۲۱) و اصول نظارت و مديريت ريسک هيئت خدمات مالي اسلامي (هيئت خدمات مالي اسلامي، ۲۰۱۵).
۳. مصاحبه‌هاي نيمه‌ساختاريافته با ۱۸ خبره شامل فقهاي شوراي فقهي بانک مرکزي، مديران ارشد اعتبارات بانکي، و اعضاي هيئت علمي متخصص در بانکداري اسلامي.
داده‌هاي گردآوري‌شده طي مراحل کدگذاري باز، محوري و انتخابي تحليل شدند (اشتراوس و کوربين[1]، ۱۹۹۸) و در نهايت، شش معيار کليدي استخراج گرديد که در جدول ۴ ارائه شده‌اند.

جدول ۴: معيارهاي نهايي رتبه‌بندي عقود بانکي

رديف	معيار	تعريف	منابع منتخب
۱	انطباق شرعي	ميزان همخواني ساختار و اجراي عقد با مباني فقهي و مصوبات نهادهاي شرعي معتبر	عثماني (۲۰۰۲)؛ کمالي (۲۰۰۸)؛ سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي (۲۰۲۱)
۲	کارايي اقتصادي و سودآوري	توان عقد در ايجاد بازده پايدار، بهبود نسبت هزينه به درآمد و ارتقاي کارايي تخصيص منابع	اقبال و ميراخور (۲۰۱۱)؛ خان(۲۰۱۰)
۳	ريسک عملياتي و حقوقي	احتمال بروز خطا، اختلاف حقوقي يا مشکلات اجرايي در انعقاد، اجرا و تسويه عقد	هيئت خدمات مالي اسلامي (۲۰۱۵)؛ آرچر و کريم(۲۰۱۹)
۴	سهولت اجرا	درجه سادگي فرآيندهاي اجرايي، الزامات مستندسازي و زمان‌بندي اجرا	خان و احمد[2] (۲۰۰۱)؛ چپرا[3](۲۰۰۷)
۵	انعطاف‌پذيري قراردادي	قابليت تطبيق عقد با شرايط متغير اقتصادي و نيازهاي مشتريان بدون نقض اصول شرعي	ايوب (۲۰۰۷)؛ عبيدالله (۲۰۰۵)
۶	مديريت نقدينگي	سازگاري عقد با الزامات نقدينگي بانک و امکان انطباق با سياست‌هاي مديريت وجوه	هيئت خدمات مالي اسلامي (۲۰۱۵)؛ کميته بازل(۲۰۱۷)

منبع:يافته هاي پژوهش

1 Strauss & Corbin
2 Khan & Ahmed
3 Chapra

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

پس از شناسايي و تعريف دقيق معيارهاي ارزيابي عقود بانكي، مرحله تعيين وزن نسبي هر معيار با بهره‌گيري از روش بهترين بدترين، كه نخستين‌بار توسط رضايي (۲۰۱۵) معرفي شده است، اجرا گرديد. انتخاب اين روش به دليل ويژگي‌هايي همچون نياز كمتر به مقايسات زوجي نسبت به ساير رويكردهاي تصميم‌گيري چندمعياره، دقت بالاي محاسبات، و توانايي حفظ سازگاري در ارزيابي‌هاي خبرگان، از پشتوانه منطقي و روش‌شناختي قوي برخوردار است و در ادبيات بانكداري اسلامي و تصميم‌گيري مالي نيز كاربرد گسترده يافته است.

در آغاز فرآيند، بر پايه اجماع خبرگان، معيار «انطباق شرعي» به عنوان مهم‌ترين و معيار «مديريت نقدينگي» به عنوان كم‌اهميت‌ترين عامل انتخاب گرديد. پس از آن، دو مرحله كليدي از مقايسات زوجي انجام شد:

مقايسه بهترين با ساير معيارها در اين بخش، اهميت هر يک از معيارها در نسبت با معيار برتر، بر مبناي مقياس ۹ درجه‌اي ساعتي[1] (۱۹۸۰) تعيين گرديد. اين مقياس به دليل سهولت درک و انعطاف‌پذيري، چارچوبي معتبر براي بيان قضاوت‌هاي نسبي خبرگان فراهم مي‌كند.مقايسه ساير معيارها با بدترين معيار در اين مرحله، هر معيار با معيار كم‌اهميت‌تر مقايسه و ميزان فاصله ارزشي آن تعيين شد.

اطلاعات حاصل از اين دو دسته مقايسه در قالب يک مدل بهينه‌سازي خطي در چارچوب روش بهترين بدترين وارد گرديد. حل اين مدل با هدف حداقل‌سازي شاخص ناسازگاري انجام شد، به گونه‌اي كه خروجي نهايي از بيشترين سطح انسجام منطقي برخوردار باشد.

به‌كارگيري اين رويكرد نه تنها امكان سنجش دقيق اولويت نسبي معيارها را فراهم ساخت، بلكه با كاهش خطاي ذهني و ارتقاي سازگاري تصميمات، اعتبار نتايج را به‌طور قابل توجهي افزايش داد. بدين ترتيب، فرآيند وزن‌دهي معيارها به شكلي نظام‌مند، مستند و منطبق بر اصول علمي، بنيان محكمي براي مرحله رتبه‌بندي عقود در ادامه پژوهش ايجاد كرد.

جدول ۵: وزن‌هاي نهايي معيارها بر اساس روش بهترين بدترين

رديف	معيار	وزن نهايي
۱	انطباق شرعي	۰/۲۸۷
۲	كارايي اقتصادي و سودآوري	۰/۲۱۱
۳	ريسک عملياتي و حقوقي	۰/۱۸۳
۴	سهولت اجرا	۰/۱۳۷
۵	انعطاف‌پذيري قراردادي	۰/۱۱۱
۶	مديريت نقدينگي	۰/۰۷۱

منبع:يافته هاي پژوهش

1 Saaty

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مقدار شاخص ناسازگاري محاسبه‌شده (ξ =۰,۰۴)كمتر از حد آستانه پيشنهادي رضايي (۲۰۱۵) بوده و اين امر نشان‌دهنده سازگاري بالاي قضاوت‌هاي خبرگان است. يافته‌ها حاكي از آن است كه انطباق شرعي مهم‌ترين معيار در انتخاب عقود براي تسهيلات وديعه مسكن محسوب مي‌شود، در حالي كه مديريت نقدينگي كمترين اهميت را دارد. اين نتيجه با ماهيت فقهي و الزامات شرعي نظام بانكي ايران هم‌راستا بوده و مؤيد آن است كه در اين حوزه، اولويت‌بخشي به جنبه‌هاي شرعي بر ملاحظات صرفاً اقتصادي يا اجرايي مقدم دانسته مي‌شود. عقود مورد ارزيابي در اين پژوهش شامل مشاركت مدني، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تمليک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه بوده‌اند. براي ارزيابي و رتبه‌بندي اين عقود، روش آراس فازي كه نخستين بار توسط زاوادسكاس و تورسكيس (۲۰۱۰) معرفي شد به كار گرفته شد. در اين روش، داده‌هاي خبرگان با استفاده از اعداد فازي مثلثي مدل‌سازي گرديد و وزن معيارها بر اساس مقادير حاصل از روش بهترين بدترين اعمال شد. شايان ذكر است كه براي معيارهاي هزينه‌محور ، مقادير معكوس به منظور سازگاري با منطق بهينه‌سازي تصميم‌گيري استفاده گرديد.

جدول ۶: نتايج رتبه‌بندي عقود

عقد	شاخص آراس فازي	مقدار قطعي	مطلوبيت نسبي	رتبه
مشاركت مدني	(۰/۹۲، ۰/۸۸، ۰/۸۳)	۰/۸۵۶	۱/۰۰۰	۱
جعاله	(۰/۸۶، ۰/۸۳، ۰/۷۸)	۰/۸۰۳	۰/۹۳۸	۲
مرابحه	(۰/۸۳، ۰/۷۹، ۰/۷۴)	۰/۷۶۸	۰/۸۹۷	۳
اجاره به شرط تمليک	(۰/۷۹، ۰/۷۵، ۰/۷۰)	۰/۷۲۹	۰/۸۵۲	۴
استصناع	(۰/۷۰، ۰/۶۷، ۰/۶۱)	۰/۶۴۶	۰/۷۵۵	۵
قرض‌الحسنه	(۰/۶۴، ۰/۶۱، ۰/۵۶)	۰/۵۸۵	۰/۶۸۴	۶
مضاربه	(۰/۵۶، ۰/۵۳، ۰/۴۸)	۰/۵۰۶	۰/۵۹۱	۷

منبع:يافته هاي پژوهش

نتايج اين پژوهش حاكي از آن است كه عقد مشاركت مدني، با برتري معنادار در سه شاخص بنيادين انطباق شرعي، كارايي اقتصادي و انعطاف‌پذيري اجرايي، مناسب‌ترين گزينه براي تأمين مالي تسهيلات وديعه مسكن به شمار مي‌رود. اين نتيجه با مطالعات پيشين از جمله عثماني (۲۰۰۲)، كمالي (۲۰۰۸) و استانداردهاي ارائه‌شده توسط سازمان حسابداري و حسابرسي مؤسسات مالي اسلامي (۲۰۲۱) هم‌راستا است كه مشاركت مدني را به‌عنوان يكي از اصيل‌ترين و مشروع‌ترين ابزارهاي مشاركتي در بانكداري اسلامي معرفي مي‌كنند. اگرچه اين عقد در مرحله اجرا با پيچيدگي‌هايي نظير مستندسازي و مديريت ريسک همراه است، اما

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

مزیت بنیادین آن در همسویي منافع بانک و مشتري و تسهیم واقعي سود و زیان، موقعیت آن را در چارچوب سیاست‌هاي اعتباري مبتني بر شریعت تقویت مي‌کند.
رتبه دوم به عقد جعاله اختصاص یافته است؛ عقدي که با توجه به وضوح موضوع قرارداد، انعطاف‌پذیري بالا، سهولت پیاده‌سازي و ریسک حقوقي نسبتاً پایین، از ظرفیت مناسبي براي پوشش نیازهاي خرد و کوتاه‌مدت، از جمله بخشي از هزینه‌هاي ودیعه یا تعمیرات مسکن برخوردار است. این یافته با گزارش‌هاي کمالي (۲۰۰۸) و ایوب (۲۰۰۷) مطابقت دارد که جعاله را به‌عنوان ابزاري کارآمد و سازگار با نیازهاي متنوع مشتریان معرفي نموده‌اند.
عقد مرابحه، علیرغم برخورداري از پشتوانه تجربي گسترده در شبکه بانکي ایران، در این رتبه‌بندي در جایگاه سوم قرار گرفت. نتایج تحقیق نشان مي‌دهد که مرابحه از منظر انطباق شرعي و انعطاف قراردادي نسبت به عقود مشارکتي مزیت کمتري دارد؛ موضوعي که در ادبیات انتقادي بانکداري اسلامي نیز مورد اشاره قرار گرفته است. پژوهش‌هاي عثماني (۲۰۰۲) و خان (۲۰۱۰) تأکید دارند که اتکاي بیش ازحد بر مرابحه مي‌تواند به تضعیف جوهره مشارکتي و ایجاد شائبه شبه‌ربوي در عملیات بانکي منجر شود؛ یافته‌اي که با نتایج این تحقیق همسو است.
در مقابل، عقد قرض‌الحسنه، هرچند از منظر شرعي و اخلاقي داراي جایگاه ممتاز است، به دلیل ضعف در مقیاس‌پذیري، نبود بازده اقتصادي پایدار و اتکاي شدید بر منابع ارزان‌قیمت، پایین‌ترین امتیاز کل را کسب کرده است. این نتیجه با برداشت‌هاي کمالي (۲۰۰۸)، ایوب (۲۰۰۷) و سایر پژوهشگران که بر محدودیت عملیاتي قرض‌الحسنه در نقش یک ابزار تأمین مالي اصلي تأکید داشته‌اند، هم‌جهت است.
برآیند این تحلیل نشان مي‌دهد که اولویت‌بندي بهینه عقود بانکي مناسب تسهیلات ودیعه مسکن، مستلزم رویکردي چندمعیاره و متوازن است که در آن، انطباق شرعي، کارایي اقتصادي، مدیریت ریسک و انعطاف اجرایي به‌طور هم‌زمان مورد توجه قرار گیرند. یافته‌هاي این پژوهش مي‌تواند مبناي علمي براي بازنگري در سیاست‌هاي اعتباري و توسعه محصولات مبتني بر شریعت در نظام بانکداري اسلامي ایران و سایر کشورها قرار گیرد.

۴. نتیجه‌گیري

این پژوهش با هدف شناسایي، وزن‌دهي و رتبه‌بندي عقود بانکي اسلامي مناسب براي تسهیلات ودیعه مسکن، بر اساس تلفیق ملاحظات فقه امامیه و الزامات اقتصادي عملیاتي انجام شد. با به‌کارگیري رویکرد ترکیبي تحلیل مضمون، روش بهترین بدترین و تکنیک آراس فازي، شش معیار کلیدي شامل انطباق شرعي، کارایي اقتصادي و سودآوري، ریسک عملیاتي و حقوقي، سهولت اجرا، انعطاف‌پذیري قراردادي و مدیریت نقدینگي شناسایي و وزن‌دهي شدند. نتایج وزن‌دهي نشان داد که انطباق شرعي با ضریب اهمیت ۰,۲۸۷ بالاترین اهمیت را دارد، در حالي که مدیریت نقدینگي با ضریب اهمیت ۰,۰۷۱ کم‌اهمیت‌ترین معیار محسوب مي‌شود. این

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

يافته با مطالعات پيشين در حوزه بانكداري اسلامي همسو است كه حفظ مشروعيت شرعي را شرط اساسي مقبوليت ابزارهاي مالي مي‌دانند.

رتبه‌بندي نهايي عقود نشان داد كه مشاركت مدني با برتري در سه معيار بنيادين انطباق شرعي، كارايي اقتصادي و انعطاف‌پذيري قراردادي، در رتبه نخست قرار گرفت. جعاله به دليل وضوح موضوع قرارداد، ريسک حقوقي پايين و سهولت اجرا، جايگاه دوم را به خود اختصاص داد. مرابحه اگرچه به‌واسطه تجربه عملياتي گسترده و فرايند اجرايي ساده كارآمد به نظر مي‌رسد، اما در دو معيار انطباق شرعي و انعطاف‌پذيري، نسبت به دو عقد اول امتياز پايين‌تري كسب كرد؛ نتيجه‌اي كه با نقدهاي مطرح‌شده در ادبيات، مبني بر افراط در استفاده از مرابحه و خطر كاهش ماهيت مشاركتي بانكداري اسلامي، همخواني دارد. در مقابل، قرض‌الحسنه با وجود جايگاه ممتاز شرعي و اخلاقي، به دليل محدوديت مقياس‌پذيري و سودآوري، رتبه پايينی كسب كرد؛ يافته‌اي كه با مطالعات قبلي درباره كاركرد مكمل اين عقد در سبد محصولات بانكي همسو است .

بر اساس يافته‌هاي اين پژوهش، پيشنهاد مي‌شود نهاد ناظر و بانک‌ها مجموعه‌اي از اقدامات سياستي هماهنگ را در طراحي و اجراي تسهيلات وديعه مسكن به كار گيرند. نخست، تدوين و ابلاغ دستورالعمل يكپارچه براي استفاده از مشاركت مدني ويژه وديعه، شامل الگوهاي استاندارد قرارداد، مدارک مورد نياز و فرآيندهاي ارزيابي و نظارت، همراه با تعيين نقش نظارت شرعي در مراحل حساس اجرا. دوم، به‌كارگيري عقد جعاله به عنوان ابزار مكمل براي پوشش هزينه‌هاي خدماتي و جانبي وديعه، با تعريف دقيق موضوع عمل و اجرت، با هدف كاهش ابهام حقوقي و تسهيل اجرا. سوم، محدودسازي كاربرد مرابحه در موارد غيركالايي و مشروط كردن آن به احراز وجود عيني كالا و سازوكار تحويل، براي جلوگيري از صوري شدن معاملات. چهارم، تخصيص هدفمند و محدود منابع قرض‌الحسنه به خانوارهاي كم‌درآمد از طريق سهميه‌بندي شفاف و قابل پايش، به گونه‌اي كه هم عدالت اجتماعي و هم پايداري مالي بانک حفظ شود. پنجم، استقرار سامانه پايش مبتني بر وزن‌هاي استخراج‌شده و امتيازهاي رتبه‌بندي براي سنجش مستمر كارايي اجرايي و انطباق شرعي در سطح شعب و اجراي پايلوت مرحله‌اي پيش از تعميم كامل در شبكه بانكي كشور.

در نهايت، اين پژوهش با ارائه چارچوبي تلفيقي براي ارزيابي و رتبه‌بندي عقود بانكي اسلامي در يک حوزه كاربردي خاص، سهمي در توسعه ادبيات نظري و بهبود رويه‌هاي عملياتي بانكداري اسلامي دارد. با اين حال، تعميم نتايج به ساير حوزه‌هاي تأمين مالي، نيازمند بررسي‌هاي بيشتر و لحاظ كردن متغيرهاي خاص هر بازار است. پيشنهاد مي‌شود پژوهش‌هاي آتي علاوه بر تحليل‌هاي كمي، اثرات اجتماعي و بلندمدت اجراي اين عقود را نيز مورد ارزيابي قرار دهند تا تصوير جامع‌تري از كارايي و پايداري آن‌ها در نظام بانكي اسلامي ارائه شود.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

منابع

۱. اکبري، محمدرضا و حسيني، زهرا. (۱۴۰۰). چالش‌هاي اجراي عقد مضاربه در تأمين مالي خرد در ايران .فصلنامه اقتصاد اسلامي، ۱۵(۲)، ۲۳-۴۶.

۲. امامي، سيد حسن، و رهبر، غلامرضا .(۱۳۹۳) .بررسي فقهي–حقوقي قرارداد مرابحه بانکي .فصلنامه مطالعات فقه و اقتصاد اسلامي، ۶(۲)، ۵۳-۷۴.

۳. حبيبي، فاطمه و دهقان، حسين. (۱۳۹۸). بررسي تطبيقي عقود جعاله و مشارکت مدني در بانکداري اسلامي ايران .فصلنامه اقتصاد اسلامي، ۱۴(۳)، ۲۳-۴۴.

۴. رضايي، سهراب و عباسي، جمال. (۱۳۹۶). اولويت‌بندي عقود اسلامي در تأمين مالي تسهيلات بانکي .فصلنامه پژوهش‌هاي اقتصادي اسلامي، ۱۰(۱)، ۷۱-۹۲.

۵. سيلسپور حسين، محقق‌نيا محدجواد، اميري مقصود، ايازي سيدعلي. تحليل راهبردي مديريت مطالبات معوق در نظام بانکي ايران با رويکرد نظريه بازي‌ها. نشريه اقتصاد و بانکداري اسلامي. ۱۴۰۴; ۱۴ (۵۱) :۷-۴۰

۶. شاکري، محمدحسن و آخوندي، جواد. (۱۳۹۵). امکان‌سنجي به‌کارگيري عقد استصناع در بانکداري اسلامي ايران .فصلنامه پژوهش‌هاي فقه و حقوق اسلامي، ۴(۲)، ۱۲۷-۱۴۸.

۷. صفري‌مقدم، حسين، و صفري‌مقدم، امير. (۱۳۹۵). صندوق مشترک سرمايه‌گذاري اجاره و ساخت دارايي ثابت .نشريه اقتصاد و بانکداري اسلامي، ۵(۱۴)، ۱۵۵-۱۷۳ .

۸. طباطبايي، سيدمحمدجواد، و محمدي، پرستو. (۱۴۰۰). ارزيابي برون‌سپاري نظارت عملياتي تسهيلات مشارکت مدني در بانک مسکن و بررسي شيوه‌هاي ممکن با استفاده از روش .AHP نشريه اقتصاد و بانکداري اسلامي، ۱۰(۳۴)، ۸۵-۱۱۸.

۹. طهماسبي، محمدرضا و حسيني، محمدحسين. (۱۳۹۴). ارزيابي کارايي عقد مشارکت مدني در تأمين مالي تسهيلات بانکي .فصلنامه پژوهش‌هاي اقتصادي اسلامي، ۸(۲)، ۵۷-۷۹.

۱۰. قليچ، وهاب. (۱۳۹۹). حقوق ذي‌نفعان در عمليات سپرده‌پذيري نظام بانکداري بدون ربا از منظر حاکميت شرکتي. فصلنامه سياست‌هاي مالي و اقتصادي، دوره ۸، شماره ۳۰، صفحات ۱۷۱-۲۰۵. ۱۰/۵۲۵۴۷.qjfep/۱۷۱/۳۰/۸

۱۱. کريمي، مرتضي و سلطاني، محمود. (۱۳۹۷). نقد عملکرد عقد قرض‌الحسنه در نظام بانکي ايران .فصلنامه تحليل‌هاي اقتصادي مالي اسلامي، ۵(۴)، ۴۱-۶۶.

۱۲. مقيميان، فاطمه .(۱۳۹۹) .اعطاي تسهيلات در بانکداري اسلامي .تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق (ع).

۱۳. موسويان، سيد عباس .(۱۳۹۷) .فقه معاملات مالي بانکي .تهران: پژوهشکده پولي و بانکي بانک مرکزي جمهوري اسلامي ايران.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

۱۴. موسويان، سيدعباس، و ميثمي، حسين. (۱۳۹۴). بانكداري اسلامي (۱): مباني نظري – تجارب عملي. تهران: پژوهشكده پولي و بانكي بانک مركزي جمهوري اسلامي ايران.

۱۵. مهدوي، علي و تقوي، محمد. (۱۳۹۸). بررسي فقهي و اقتصادي عقد اجاره به شرط تمليک در تأمين مالي مسكن .فصلنامه تحقيقات اقتصاد اسلامي، ۹(۳)، ۸۵–۱۰۹.

۱۶. ميرزايي، ناصر و برهاني، زهرا. (۱۴۰۰). چالش‌هاي حقوقي و نظارتي قرارداد مشاركت مدني در بانكداري بدون ربا .فصلنامه تحليل‌هاي اقتصادي مالي اسلامي، ۶(۲), ۹۹–۱۲۳.

۱۷. يزدان گودرزي فراهاني، راضيه كارخانه، (۱۴۰۲). بررسي عملكرد موسسات قرض الحسنه در رشد توليد به عنوان موسسات تامين مالي خرد در ايران، نشريه اقتصاد و بانكداري اسلامي، ۱۱(۴۱)، ۱۵۷-۱۸۰.

18. Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). (2021). Shari’ah Standards (Revised 2021). Manama, Bahrain: AAOIFI.
19. Archer, S., & Karim, R. A. A. (2019). Islamic finance: The regulatory challenge (2nd ed.). Wiley.
20. Ayub, M. (2007). Understanding Islamic finance. Wiley.
21. Basel Committee on Banking Supervision. (2017). Sound practices: Implications of FinTech developments for banks and bank supervisors. Bank for International Settlements.
22. Beck, T., Demirgüç-Kunt, A., & Merrouche, O. (2013). Islamic vs. conventional banking: Business model, efficiency and stability. Journal of Banking & Finance, 37(2), 433–447. https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2012.09.016
23. Chapra, M. U. (2007). The case against interest: Is it compelling? Thunderbird International Business Review, 49(2), 161–186. https://doi.org/10.1002/tie.20137
24. Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2017). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (5th ed.). SAGE Publications.
25. El-Gamal, M. A. (2006). Islamic finance: Law, economics, and practice. Cambridge University Press.
26. Elo, S., & Kyngäs, H. (2008). The qualitative content analysis process. Journal of Advanced Nursing, 62(1), 107–115.
27. Glaeser, E., & Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. Journal of Economic Perspectives, 32(1), 3–30. https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3
28. Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1967). The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research. Aldine Publishing Company.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

29. Hair Jr., J. F., Page, M., & Brunsveld, N. (2019). Essentials of business research methods (4th ed.). Routledge.
30. Hsieh, H. F., & Shannon, S. E. (2005). Three approaches to qualitative content analysis. Qualitative Health Research, 15(9), 1277–1288.
31. Iqbal, Z., & Mirakhor, A. (2011). An introduction to Islamic finance: Theory and practice (2nd ed.). Wiley.
32. Islamic Financial Services Board (IFSB). (2015). Core principles for Islamic finance regulation.
33. Kamali, M. H. (2008). Shari'ah law: An introduction. Oneworld Publications.
34. Khan, M. F. (2010). How 'Islamic' is Islamic banking? Journal of Economic Behavior & Organization, 76(3), 805–820. https://doi.org/10.1016/j.jebo.2010.09.015
35. Khan, M. F., & Ahmed, H. (2001). Risk management: An analysis of issues in Islamic financial industry. Islamic Research and Training Institute.
36. Krippendorff, K. (2018). Content analysis: An introduction to its methodology (3rd ed.). Sage Publications.
37. Krueger, R. A., & Casey, M. A. (2015). Focus groups: A practical guide for applied research (5th ed.). Sage Publications.
38. Leung, C. (2004). Macroeconomics and housing: A review of the literature. Journal of Housing Economics, 13(4), 249–267. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2004.09.002
39. Meera, A. K. M., & Abdul Razak, D. (2005). Islamic home financing through Musharakah Mutanaqisah and Bay' Bithaman Ajil: A comparative analysis. Review of Islamic Economics, 9(2), 5–30.
40. Mou, Q., Xu, Z., & Liao, H. (2016). An intuitionistic fuzzy multiplicative best worst method for multi criteria group decision making. Information Sciences, 374, 224–239.
41. Obaidullah, M. (2005). Islamic financial services. Islamic Economics Research Center, King Abdulaziz University.
42. Patton, M. Q. (2015). Qualitative research & evaluation methods: Integrating theory and practice (4th ed.). Sage Publications.
43. Rezaei, J. (2015). Best–worst multi-criteria decision-making method. Omega, 53, 49–57. https://doi.org/10.1016/j.omega.2014.11.009
44. Saaty, T. L. (1980). The analytic hierarchy process. McGraw–Hill.
45. Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (200۶). Research methods for business students (4th ed.). Financial Times/Prentice Hall.

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]

46. Shahzad, M. A. (2022). Islamic house financing through diminishing Musharakah: A cheaper solution. The Pakistan Accountant, 48–50. https://ssrn.com/abstract=3818106
47. Strauss, A., & Corbin, J. (1998). Basics of qualitative research. Sage.
48. Tashakkori, A., & Teddlie, C. (2009). Foundations of mixed methods research: Integrating quantitative and qualitative approaches in the social and behavioral sciences. SAGE Publications.
49. Usmani, M. T. (2002). An introduction to Islamic finance. Idaratul Ma'arif.
50. Zavadskas, E. K., & Turskis, Z. (2010). A new additive ratio assessment (ARAS) method in multicriteria decision-making. Technological and Economic Development of Economy, 16(2), 159–172. https://doi.org/10.3846/tede.2010.10
51. Dusuki, A. W. (2008). Banking for the poor: The role of Islamic banking in microfinance. Humanomics, 24(1), 49–66. https://doi.org/10.1108/08288660810851469
52. Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. Qualitative Research in Psychology, 3(2), 77–101. https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa

[Downloaded from mieaoi.ir on 2026-11-11]