

ارزیابی و رتبه‌بندی عقود اسلامی در تأمین مالی ودیعه مسکن با رویکرد تصمیم‌گیری چندمعیاره فازی

نوع مقاله: پژوهشی

علی سیل‌سپور^۱
محمدجواد محقق‌نیا^۲
داوود رزاقی^۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۰/۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۷/۹

چکیده

انتخاب مناسب‌ترین عقود اسلامی در نظام بانکی به‌ویژه برای تسهیلاتی مانند ودیعه مسکن مستلزم نگرشی یکپارچه است که همزمان جنبه‌های فقهی، اقتصادی و اجرایی را لحاظ کند. این پژوهش با هدف شناسایی و اولویت‌بندی معیارهای ارزیابی عقود بانکی و رتبه‌بندی آن‌ها با تکیه بر شواهد میدانی و رویکردی تلفیقی از روش‌های کیفی و کمی انجام شده است. در مرحله نخست و از طریق مرور نظام‌مند منابع فقهی و بانکی، تحلیل اسناد رسمی بین‌المللی و انجام مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۸ نفر از خبرگان، شش معیار اصلی شامل انطباق شرعی، کارایی اقتصادی و سودآوری، ریسک عملیاتی و حقوقی، سهولت اجرا، انعطاف‌پذیری قراردادی و مدیریت نقدینگی استخراج شد. در مرحله کمی، با بهره‌گیری از روش بهترین بدترین، وزن معیارها تعیین و سپس با استفاده از تکنیک آراس فازی، هفت عقد منتخب شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه بر اساس نظرات ۳۰ خبره رتبه‌بندی شدند. نتایج نشان داد معیار انطباق شرعی با وزن ۰/۲۸۷ و کارایی اقتصادی با وزن ۰/۲۱۱ بیشترین اهمیت را دارا بوده‌اند، درحالی‌که مدیریت نقدینگی با وزن ۰/۰۷۱ کمترین اهمیت را کسب کرده است. بر اساس رتبه‌بندی نهایی عقود، مشارکت مدنی در جایگاه نخست، جعاله در رتبه دوم و مرابحه در رتبه سوم قرار گرفتند و قرض‌الحسنه و مضاربه ضعیف‌ترین عملکرد را نشان دادند. یافته‌های پژوهش ضرورت ایجاد توازن بین الزامات شرعی، کارایی اقتصادی و ملاحظات عملیاتی را در انتخاب عقود بانکی یادآور شده و می‌تواند مبنایی برای اصلاح سیاست‌های اعتباری و طراحی محصولات نوین بانکداری اسلامی در بخش مسکن فراهم آورد.

واژه‌های کلیدی: بانکداری اسلامی، عقود اسلامی، روش بهترین بدترین، روش آراس فازی، تسهیلات ودیعه مسکن

طبقه‌بندی: G21, G32, K12, K20, O16:JEL

۱ دکترای مالی- بانکداری، گروه مالی بانکداری، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
h_seilsepour@atu.ac.ir

۲ دانشیار، گروه مالی و بانکداری، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران
mohagheghnia@atu.ac.ir

۳ دکترای حسابداری، گروه حسابداری، دانشگاه تهران پردیس بین الملل کیش، تهران، ایران
Razaghi.davoud@ut.ac.ir

مقدمه

بانک‌ها در ایران نقش اساسی در تأمین مالی بخش‌های مختلف اقتصاد ایفا می‌کنند. بانک‌ها به‌عنوان عوامل اصلی در تحول، رشد، و توسعه اقتصادی جهان شناخته شده و حضور فعال آن‌ها در توسعه کشورها ضروری است. در دنیای امروز، پیشرفت کشورها به توسعه بازارهای مالی و صنعت بانکداری مرتبط است (گودرزی فراهانی و کارخانه، ۱۵۸). بخش مسکن به‌عنوان یکی از ارکان اساسی توسعه اقتصادی و رفاه اجتماعی، نقش تعیین‌کننده‌ای در ارتقای کیفیت زندگی و تحریک رشد اقتصادی ایفا می‌کند. تأمین مالی این بخش، به‌ویژه در جوامعی که نرخ رشد جمعیت و شهرنشینی بالا است، یکی از مهمترین چالش‌های سیاست‌گذاران و نهادهای مالی به شمار می‌آید (لیونگ^۱، ۲۰۰۴؛ گل‌یزر و گیورکو^۲، ۲۰۱۸؛ صفری‌مقدم و صفری‌مقدم، ۱۳۹۵؛ طباطبایی و همکاران، ۱۴۰۰). در ایران، افزایش مستمر قیمت مسکن و محدودیت دسترسی خانوارها به تسهیلات بانکی موجب کاهش قدرت خرید و افزایش نابرابری در دسترسی به سرپناه شده است. در چنین شرایطی، توسعه ابزارهای مالی متناسب با اصول بانکداری اسلامی برای تأمین مالی ودیعه مسکن اهمیتی مضاعف می‌یابد.

بانکداری اسلامی، به‌عنوان جایگزینی برای نظام بانکی متعارف، بر حذف ربا و رعایت کامل اصول شریعت استوار است (عثمانی^۳، ۲۰۰۲؛ اقبال و میراخور^۴، ۲۰۱۱؛ سیل‌سپور و همکاران، ۱۴۰۴) و مجموعه‌ای متنوع از عقود شرعی نظیر مرابحه، مشارکت مدنی، جعاله، مضاربه و اجاره به شرط تملیک را به‌کار می‌گیرد که هر یک دارای ویژگی‌ها، مزایا و محدودیت‌های خاص خود هستند. انتخاب عقد مناسب برای هدفی مشخص، مانند تسهیلات ودیعه مسکن، مستلزم ارزیابی دقیق و چندبعدی است که جنبه‌های فقهی، اقتصادی و عملیاتی را به طور هم‌زمان در نظر گیرد (کمالی^۵، ۲۰۰۸؛ آرچر و کریم^۶، ۲۰۱۹).

مرور پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از مطالعات پیشین بر ارزیابی کلی کارایی عقود اسلامی یا مقایسه تطبیقی آن‌ها در نظام بانکی متمرکز بوده‌اند. به‌عنوان نمونه، ایوب^۷ (۲۰۰۷) و عبیدالله^۸ (۲۰۰۵) به بررسی ویژگی‌های فقهی و عملیاتی عقود پرداخته‌اند، در حالی که خان^۹ (۲۰۱۰) و اقبال و میراخور (۲۰۱۱) بیشتر بر کارایی اقتصادی این ابزارها تأکید کرده‌اند. با وجود این، پژوهش‌های اندکی به ارزیابی ترکیبی عقود در یک حوزه کاربردی

1 Leung

2 Glaeser & Gyourko

3 Usmani

4 Iqbal & Mirakhori

5 Kamali

6 Archer & Karim

7 Ayub

8 Obaidullah

9 Khan

مشخص، همچون تأمین مالی ودیعه مسکن، پرداخته‌اند و غالباً فاقد چارچوب کمی یکپارچه برای وزندهی به معیارها و رتبه‌بندی نهایی گزینه‌ها بوده‌اند.

این شکاف پژوهشی در بستر نظام بانکی ایران، که ملاحظات فقهی در آن نقش پررنگی ایفا می‌کند، اهمیت مضاعفی پیدا می‌کند. شورای فقهی بانک مرکزی و سایر نهادهای نظارت شرعی، رعایت کامل اصول شریعت و پرهیز از شائبه‌های ربوی را الزامی می‌دانند (سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی^۱، ۲۰۲۱؛ هیئت خدمات مالی اسلامی^۲، ۲۰۱۵). در عمل، بسیاری از بانک‌ها به استفاده گسترده از عقود مانند مباحه گرایش پیدا کرده‌اند که اگرچه از نظر اجرایی ساده و از منظر بازاریابی جذاب است، اما به اعتقاد برخی صاحب‌نظران فقهی، ماهیت مشارکتی بانکداری اسلامی را تضعیف می‌کند (عثمانی، ۲۰۰۲؛ خان، ۲۰۱۰).

علاوه بر الزامات فقهی، شرایط اقتصادی کلان، ناترازی ترازنامه بانک‌ها و ضرورت مدیریت نقدینگی نیز در انتخاب عقد مناسب مؤثر هستند (بک و همکاران^۳، ۲۰۱۳). ابزارهای مشارکتی مانند مشارکت مدنی، با وجود پیچیدگی اجرایی، می‌توانند همسویی منافع بانک و مشتری را تقویت و ریسک نکول را کاهش دهند. همچنین، عقود مانند جعاله به دلیل انعطاف‌پذیری و وضوح موضوع قرارداد، می‌توانند نقش مکمل مهمی در پوشش بخشی از هزینه‌های مسکن ایفا کنند. با این حال، فقدان یک چارچوب ارزیابی چندمعیاره که الزامات شرعی و کارآمدی اقتصادی را به صورت هم‌زمان در نظر گیرد، موجب شده است که تصمیم‌گیری‌ها عمدتاً مبتنی بر تجربه عملیاتی و ملاحظات کوتاه‌مدت باشد.

در پاسخ به این خلأ، نیاز به طراحی چارچوبی علمی و نظام‌مند برای شناسایی، وزندهی و رتبه‌بندی عقود اسلامی در حوزه تأمین مالی ودیعه مسکن احساس می‌شود. این چارچوب باید به گونه‌ای باشد که بتواند معیارهای بنیادین همچون انطباق شرعی، کارایی اقتصادی، ریسک عملیاتی، سهولت اجرا، انعطاف‌پذیری قراردادی و مدیریت نقدینگی را پوشش دهد و امکان مقایسه شفاف و کمی میان عقود را فراهم آورد.

روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره ظرفیت بالایی برای تحقق این هدف دارند. به طور خاص، روش بهترین بدترین ابزاری کارآمد برای تعیین دقیق وزن معیارها بر اساس مقایسه‌های زوجی محدود است (رضایی^۴، ۲۰۱۵) و تکنیک آراس فازی قابلیت رتبه‌بندی گزینه‌ها را با لحاظ عدم قطعیت و قضاوت‌های کیفی فراهم می‌آورد (زاوادسکاس و تورسکیس^۵، ۲۰۱۰). در این پژوهش، ابتدا معیارهای ارزیابی از طریق مرور نظام‌مند ادبیات و تحلیل مضمون مصاحبه‌های خبرگان شناسایی و تعریف شده‌اند، سپس وزن نسبی معیارها با بهره‌گیری از روش بهترین

1 AAOIFI

2 IFSB

3 Beck et al.

4 Rezaei

5 Zavadskas & Turskis

بدترین و بر اساس نظر متخصصان حوزه فقه و بانکداری تعیین شده و در نهایت مجموعه‌ای از عقود اسلامی شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه با استفاده از تکنیک آراس فازی ارزیابی و رتبه‌بندی شده‌اند. با وجود گسترش ادبیات بانکداری اسلامی در حوزه‌های مختلف، بررسی عقود در کاربرد مشخص تسهیلات ودیعه مسکن هنوز با خلأهای مفهومی و روش‌شناختی همراه است. نخست آنکه، بخش عمده‌ای از مطالعات پیشین به ارزیابی کلی کارایی یا تحلیل تطبیقی عقود پرداخته‌اند و کمتر پژوهشی بر نیاز نقدي و غیرکالایی ودیعه مسکن متمرکز شده است؛ نیازی که به دلیل الزامات فقهی، محدودیت‌های عملیاتی و نوسان‌های بازار اجاره، ماهیت متفاوتی نسبت به سایر حوزه‌های تأمین مالی دارد. دوم، فقدان یک چارچوب یکپارچه که بتواند معیارهای شرعی، اقتصادی و اجرایی را هم‌زمان در قالب مدلی کمی و قابل‌سنجش ترکیب کند، موجب شده است که تصمیم‌گیری‌ها عمدتاً مبتنی بر تجربیات عملیاتی یا برداشت‌های فردی باشد. سوم، ادبیات موجود کمتر به مقایسه ساختارمند عقود در شرایط واقعی شبکه بانکی ایران پرداخته و وزن نسبی هر معیار را با روش‌های معتبر تصمیم‌گیری چندمعیاره تعیین کرده است. پژوهش حاضر با ترکیب تحلیل مضمون، روش بهترین-بدترین و تکنیک آراس فازی، تلاش می‌کند این شکاف‌ها را پر کرده و مدلی مبتنی بر شواهد برای ارزیابی و رتبه‌بندی عقود اسلامی در حوزه ودیعه مسکن ارائه دهد؛ مدلی که علاوه بر فراهم کردن مبنایی علمی برای سیاست‌گذاری اعتباری، قابلیت تعمیم به سایر حوزه‌های تأمین مالی اسلامی را نیز داراست.

بر اساس شکاف‌های مطرح‌شده و اهمیت انتخاب عقد مناسب برای تأمین مالی ودیعه مسکن، این پژوهش با مجموعه‌ای از سؤالات مشخص هدایت می‌شود. پرسش اصلی آن است که با توجه به ملاحظات فقهی، اقتصادی و اجرایی، کدامیک از عقود اسلامی عملکرد مناسب‌تری در پاسخ به نیاز ودیعه مسکن دارد و وزن نسبی هر یک از معیارهای ارزیابی چگونه تعیین می‌شود. در این راستا، سؤالات فرعی زیر تدوین شده‌اند:

۱. وزن نسبی معیارهای مؤثر در ارزیابی عقود بانکی اسلامی برای تأمین مالی ودیعه مسکن چیست؟
۲. رتبه نهایی عقود منتخب بر اساس ترکیب روش بهترین-بدترین و تکنیک آراس فازی چگونه تعیین می‌شود؟
۳. رتبه‌های به‌دست‌آمده تا چه اندازه در برابر تغییرات محتمل در وزن معیارها پایدار هستند؟
۴. نتایج حاصل چه دلالت‌هایی برای سیاست‌گذاری اعتباری و طراحی ابزارهای بانکی متناسب با بازار اجاره دارد؟

در چارچوب این سؤالات، فرضیه‌های پژوهش به شرح زیر پیشنهاد می‌شوند:

۱. انطباق شرعی مهم‌ترین معیار در ارزیابی عقود اسلامی برای تأمین مالی ودیعه مسکن است.

۲. عقود مشارکتی در مقایسه با عقود مبادله‌ای، در پاسخ به ماهیت غیرکالایی و نقدی ودیعه مسکن عملکرد بهتری دارند.
۳. رتبه‌بندی عقود اسلامی در برابر تغییرات معقول در وزن معیارها از پایداری نسبی برخوردار است.
۴. معیار مدیریت نقدینگی کمترین وزن را در میان معیارهای ارزیابی به خود اختصاص می‌دهد.

۱. مبانی نظری و پیشنهاد پژوهش

انتخاب عقد اسلامی مناسب برای تأمین مالی ودیعه مسکن مستلزم رویکردی جامع و چندبعدی است که ابعاد فقهی، اقتصادی و اجرایی را به‌طور هم‌زمان پوشش دهد. ماهیت ودیعه مسکن به‌عنوان یک نیاز مالی فوری و غیرمولد، چالش‌های خاصی را برای طراحی قراردادهای بانکی اسلامی ایجاد می‌کند؛ از جمله ضرورت انطباق کامل با اصول شریعت، قابلیت اجرا در چارچوب حقوقی و عملیاتی شبکه بانکی، و حفظ کارایی اقتصادی در شرایط محدودیت منابع (کمالی، ۲۰۰۸؛ عثمانی، ۲۰۰۲). در چنین بستری، ارزیابی تطبیقی عقود اسلامی می‌تواند راهنمایی دقیق برای سیاست‌گذاران اعتباری و مدیران بانک‌ها فراهم آورد تا انتخاب ابزار تأمین مالی، نه صرفاً بر اساس تجربه تاریخی، بلکه بر پایه تحلیل علمی و شواهد تجربی انجام گیرد.

۱-۱. تحلیل تطبیقی عقود بانکی منتخب

برای تحلیل، هفت عقد اسلامی پرکاربرد در نظام بانکی ایران و سایر کشورهای اسلامی شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه مورد بررسی قرار گرفتند. ارزیابی هر عقد بر اساس سه بعد کلیدی انجام شد:

۱. انطباق فقهی: میزان سازگاری با اصول فقه امامیه، استانداردهای سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی و مصوبات شورای فقهی بانک مرکزی؛
۲. کارایی اقتصادی: توانایی در ایجاد بازده، تخصیص بهینه منابع و مدیریت ریسک؛
۳. قابلیت اجرایی: سهولت پیاده‌سازی، انعطاف قراردادی و هماهنگی با ساختار عملیاتی بانک‌ها.

جدول ۱: مقایسه تطبیقی عقود اسلامی در کاربرد ودیعه مسکن

عقد	تعریف	نقاط قوت در ودیعه مسکن	چالش‌ها و محدودیت‌ها
مشارکت مدنی	سرمایه‌گذاری مشترک بانک و مشتری با تقسیم سود و زیان به نسبت سهم‌الشرکه	انطباق کامل با فقه، ایجاد هم‌سویی منافع، انعطاف ساختاری بالا	پیچیدگی در ارزیابی سهم و نظارت در غیاب جریان بازده مستقیم
جعاله	تعهد به پرداخت اجرت در مقابل انجام عمل مشخص	انعطاف عملیاتی، سادگی مستندسازی، قابلیت تعریف موضوع در قالب پرداخت ودیعه	نیاز به تعریف دقیق عمل برای جلوگیری از شائبه قرض ربوی
مراجعه	بیع با اعلام قیمت تمام‌شده و سود معین	فرآیند اجرایی ساده، تجربه عملیاتی گسترده	شائبه ربوی بودن در پرداخت نقدی، ناسازگاری با ماهیت غیرکالایی ودیعه
اجاره به شرط تملیک	اجاره با انتقال مالکیت در پایان مدت	مناسب برای تملک مسکن، امنیت قرارداد	ناسازگار با هدف تأمین نقدینگی موقت
استصناع	قرارداد سفارش ساخت با پرداخت نقد یا اقساط	کارآمد در پروژه‌های ساخت‌وساز	عدم تناسب با نیاز نقدی ودیعه
قرض الحسنه	وام بدون بهره با الزام بازپرداخت اصل مبلغ	انطباق شرعی کامل، مقبولیت اجتماعی بالا	محدودیت منابع و سودآوری برای بانک
مضاربه	سرمایه از یک طرف، کار و مدیریت از طرف دیگر با تقسیم سود	مشروعیت فقهی بالا، کاربرد در فعالیت‌های مولد	ناسازگار با ودیعه به دلیل ماهیت غیرمولد آن

منبع: یافته‌های پژوهش

تحلیل تطبیقی نشان می‌دهد که عقد مشارکت مدنی با توجه به ترکیب هم‌زمان سه مؤلفه اساسی یعنی انطباق کامل با موازین شرعی، انعطاف‌پذیری بالا و برخورداری از کارایی اقتصادی، در جایگاه برتر برای تأمین مالی ودیعه مسکن قرار دارد. با این حال، بهره‌برداری مؤثر از این عقد، مستلزم تدوین مستندات حقوقی دقیق و ایجاد سازوکارهای نظارتی منسجم است تا از بروز انحرافات همچون صوری‌شدن قراردادها یا فاصله گرفتن از ماهیت مشارکتی آن

جلوگیری شود (طهماسبی و حسینی، ۱۳۹۴؛ میرزایی و برهانی، ۱۴۰۰). در این میان، عقد جعاله نیز به دلیل ماهیت انعطاف‌پذیر و قابلیت انطباق با قراردادهای کوتاه‌مدت، می‌تواند به‌عنوان ابزار مکمل مشارکت مدنی مورد استفاده قرار گیرد؛ به‌ویژه در شرایطی که سرعت انعقاد و سادگی اجرا از اهمیت بالایی برخوردار است (حبیبی و دهقان، ۱۳۹۸؛ موسویان، ۱۳۹۷).

عقد مرابحه، با وجود سادگی اجرایی و سابقه کاربرد گسترده در عملیات بانکی، در مواردی که موضوع معامله ماهیت کالایی عینی ندارد نظیر پرداخت تسهیلات در قالب تأمین نقدینگی با اشکالات جدی از منظر صحت بیع شرعی مواجه می‌شود. فقهاء امامیه تصریح کرده‌اند که در بسیاری از کاربردهای بانکی مرابحه، «کالا» وجود خارجی نداشته و معامله در عمل تبدیل به انتقال نقدینگی در قالب بیع صوری می‌گردد که با ضوابط فقه معاملات اسلامی سازگار نیست (موسویان، ۱۳۹۷؛ امامی و رهبر، ۱۳۹۳). از این رو در معاملات کوتاه‌مدت و نیازهای غیرکالایی، استفاده از مشارکت و جعاله به‌عنوان عقود سازگارتر با ماهیت اقتصادی موردنظر پیشنهاد می‌شود.

سایر عقود نظیر اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه نیز با وجود مشروعیت شرعی، به دلیل محدودیت‌های ماهوی یا اقتصادی، در اولویت‌های پایین‌تری قرار می‌گیرند. به‌عنوان مثال، اجاره به شرط تملیک و استصناع بیشتر برای تملک یا ساخت مسکن مناسب هستند تا تأمین نقدینگی موقت (مهدوی و تقوی، ۱۳۹۸؛ شاکری و آخوندی، ۱۳۹۵)، قرض‌الحسنه با محدودیت منابع و سودآوری برای بانک مواجه است (کریمی و سلطانی، ۱۳۹۷)، و مضاربه به دلیل ماهیت غیرمولد ودیعه، تناسب کمتری با این نوع تأمین مالی دارد (اکبری و حسینی، ۱۴۰۰). برآیند این ارزیابی نشان می‌دهد که برای بهینه‌سازی ابزارهای تأمین مالی ودیعه مسکن، لازم است سیاست‌گذاران بانکی رویکردی ترکیبی و بومی‌سازی شده اتخاذ کنند که در آن، هم ماهیت فقهی هر عقد و هم ظرفیت‌های اقتصادی و اجرایی آن به‌طور توأمان مدنظر قرار گیرد (رضایی و عباسی، ۱۳۹۶؛ موسویان، ۱۳۹۷). اتخاذ چنین رویکردی نه تنها می‌تواند کارایی نظام تأمین مالی مسکن را افزایش دهد، بلکه قادر است خلأ موجود در ادبیات بانکداری اسلامی را نیز پوشش دهد؛ خلأیی که اغلب ناشی از تمرکز صرف بر ارزیابی کلی عقود، بدون توجه به اقتضائات و شرایط کاربردی خاص آن‌ها است (مقیمیان، ۱۳۹۹).

۱-۲. پیشینه پژوهش

بانکداری اسلامی به‌عنوان یکی از ارکان اساسی نظام مالی مبتنی بر شریعت، طی دهه‌های اخیر، به‌ویژه پس از گسترش مؤسسات مالی اسلامی، پیشرفت چشمگیری در زمینه طراحی و اجرای ابزارهای تأمین مالی مطابق با آموزه‌های فقهی داشته است. در این میان، مسئله انتخاب عقد مناسب جهت تأمین مالی ودیعه مسکن، به‌عنوان یکی از نیازهای اصلی خانوار شهری، موضوعی پیچیده و چندوجهی تلقی می‌شود، چرا که از سویی باید الزامات فقهی رعایت

شود، و از سوی دیگر کارایی اقتصادی و سهولت اجرایی نیز مدنظر قرار گیرد. اهمیت این موضوع زمانی دوچندان می‌شود که ویژگی‌های قرارداد ودیعه مسکن غالباً نقدی و فاقد پشتوانه کالایی است و امکان به‌کارگیری بسیاری از عقود متعارف بانکی همچون فروش اقساطی اموال سرمایه‌ای را محدود می‌سازد (موسویان و میثمی، ۱۳۹۴).

در ادبیات بین‌المللی، بررسی جایگاه عقود اسلامی در حوزه مسکن سابقه قابل توجهی دارد. الجمال^۱ (۲۰۰۶) با واکاوی کاربرد عقد مرابحه در بانکداری اسلامی نشان داد که این عقد از منظر اجرایی و سرعت به‌کارگیری برای بانک‌ها مطلوب است؛ اما به‌دلیل فاصله گرفتن از ماهیت مشارکتی بانکداری اسلامی، تناسب محدودی با اهداف توسعه عدالت‌محور بخش مسکن دارد. خان (۲۰۱۰) نیز با رویکرد انتقادی بیان می‌کند که عقد مرابحه در عمل به ابزاری شبیه قراردادهای بهره‌محور تبدیل شده و سهم آن در تأمین مالی بخش واقعی اقتصاد به‌ویژه مسکن کمتر از حد انتظار است. در سوی مقابل، میرا و عبدالرزاق^۲ (۲۰۰۵) با مقایسه مزایای عقد مشارکت کاهنده و بیع اقساطی در بازار مسکن، توضیح داده‌اند که مشارکت کاهنده از آن جهت که امکان انتقال تدریجی مالکیت را فراهم می‌کند، موجب کاهش ریسک و بهبود توازن مالی میان بانک و مشتری می‌شود. شهزاد^۳ (۲۰۲۲) نیز ضمن تحلیل تطبیقی میان مرابحه و مشارکت کاهنده، نتیجه گرفته است که عقد مشارکت کاهنده از منظر مشروعیت فقهی و عدالت اقتصادی، ظرفیت بیشتری برای توسعه محصولات تأمین مالی مسکن دارد. مبتنی بر این دسته‌بندی از یافته‌ها، برخی از پژوهشگران همچون دوسوکی^۴ (۲۰۰۸) تأکید کرده‌اند که حرکت بانک‌های اسلامی به سمت به‌کارگیری عقود مشارکتی، منوط به بازطراحی مکانیسم‌های نظارت، مدیریت ریسک و حسابرسی داخلی است.

در ایران، پس از تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا در سال ۱۳۶۲، به‌کارگیری عقود اسلامی در تأمین مالی در اولویت قرار گرفت. با این حال، به‌دلیل وجود دشواری‌های اجرایی و محدودیت‌های نظارتی، شبکه بانکی عملاً تمرکز خود را بر عقود مبادله‌ای همچون مرابحه، اجاره‌به‌شرطتملیک و فروش اقساطی قرار داد، و نقش عقود مشارکتی کمتر از ظرفیت بالقوه آن‌ها ظاهر شد (مقیمیان، ۱۳۹۹). در همین راستا موسویان و میثمی (۱۳۹۴) با تحلیل مبانی فقهی و اجرایی عقود بانکی، اشاره نموده‌اند که عدم انطباق عقد انتخاب‌شده با ماهیت واقعی نیاز مشتریان از دلایل اصلی انحراف قراردادهای صورتی‌شدن فرایند اعطای تسهیلات بوده است.

مطالعات دانشگاهی داخلی به‌ویژه در دهه‌های اخیر به بررسی نقش عقود مشارکتی به‌عنوان بستری برای تأمین مالی خرد و مسکن پرداخته‌اند. طهماسبی و حسینی (۱۳۹۴) کارایی عقد

1 El-Gamal

2 Meera & Abdul Razak

3 Shahzad

4 Dusuki

مشارکت مدنی را در تأمین مالی تسهیلات خرد و مسکن در شبکه بانکی بررسی کرده و بر این باورند که هرچند این عقد از منظر انطباق با فقه اسلامی و انعطاف‌پذیری در طراحی قرارداد دارای مزیت است، ولی اجرای مؤثر آن نیازمند ساختار نظارتی دقیق و کادر تخصصی ارزیاب در بانک‌ها می‌باشد. میرزایی و برهانی (۱۴۰۰) در واکاوی چالش‌های حقوقی و نظارتی مشارکت مدنی نشان می‌دهند که ضعف نگارش مستندات حقوقی و نبود ضمانت اجرایی قوی در این قرارداد، سبب شده بانک‌ها به‌جای بکارگیری واقعی سازوکار مشارکت، عملاً آن را به شکل صوری برای پرداخت تسهیلات شبه‌مراجعه به‌کار گیرند.

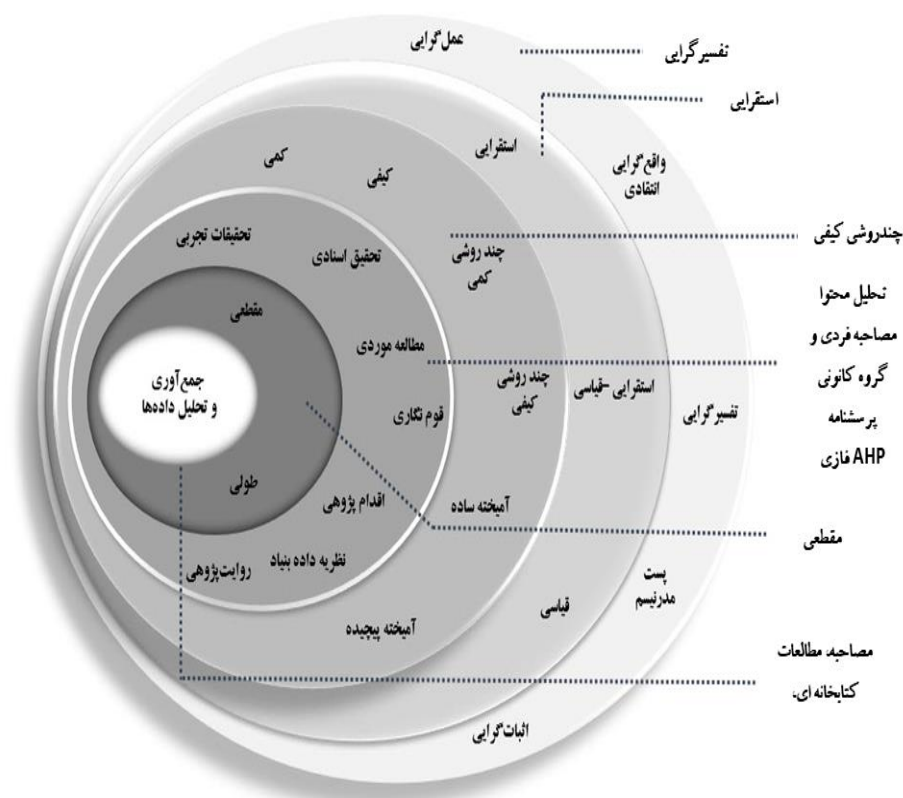
در کنار مشارکت مدنی، عقد جعاله نیز در برخی پژوهش‌ها به‌عنوان ابزاری مکمل معرفی شده است. حبیبی و دهقان (۱۳۹۸) در بررسی تطبیقی جعاله و مشارکت مدنی در بانکداری اسلامی ایران اظهار داشته‌اند که جعاله دارای مزیت انعقاد سریع قرارداد و سادگی برای مشتریان خرد است و در صورتی‌که با مشارکت مدنی ترکیب شود، می‌تواند بستر مناسبی جهت تأمین مالی کوتاه‌مدت نیاز مسکن باشد. رضایی و عباسی (۱۳۹۶) نیز با بهره‌گیری از روش تحلیل سلسله‌مراتبی فازی نشان داده‌اند که از منظر اولویت‌بندی عقود در تأمین مالی، مشارکت مدنی جایگاه نخست و جعاله جایگاه دوم را به‌دلیل کارایی اجرایی و تطبیق شرعی در نظام بانکی ایران دارا هستند. در سطح سیاستی، قلیچ (۱۳۹۹) با تأکید بر نقش حاکمیت شرکتی، بر این باور است که اجرای مؤثر عقود مشارکتی نظیر مشارکت مدنی در گرو استقرار چارچوب‌های نظارتی دقیق و توجه به حقوق سپرده‌گذاران است و در غیر این‌صورت، این قراردادها کارکرد اصلی خود را از دست خواهند داد.

با مرور کلی پیشینه موضوع می‌توان استنباط کرد که اگرچه بانکداری اسلامی ابزارهای متنوعی برای تأمین مالی مسکن در اختیار دارد، اما سه خلأ کلیدی در پژوهش‌ها مشاهده می‌شود: نخست، کمبود مطالعاتی که به شکل جامع و چندمعیاره به ارزیابی عقود در کاربرد خاص ودیعه مسکن پرداخته باشند؛ دوم، محدود بودن کاربرد روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره فازی مانند بهترین بدترین و آراس فازی که بتوانند معیارهای فقهی، اقتصادی و اجرایی را به‌صورت ترکیبی مورد سنجش قرار دهند؛ و سوم، عدم توجه کافی به الزامات بومی بخش مسکن ایران نظیر نوسان‌های بازار اجاره، ریسک نکول خانوارهای کم‌درآمد و قدرت بازپرداخت در طراحی مدل انتخاب عقد.

در نتیجه، ضرورت انجام پژوهشی نظام‌مند و ترکیبی بیش از پیش احساس می‌شود؛ پژوهشی که ضمن بهره‌گیری از چارچوب‌های فقهی مرتبط با عقود اسلامی، بتواند با استفاده از روش‌های تحلیلی پیشرفته و داده‌های بومی، مدلی کارآمد برای رتبه‌بندی و انتخاب بهینه عقود تأمین مالی ودیعه مسکن ارائه دهد. چنین مدلی می‌تواند علاوه بر ارتقای کارایی نظام تأمین مالی مسکن در ایران، در طراحی محصولات نوآورانه بانکداری اسلامی و بازنگری در سیاست‌های اعتباری شبکه بانکی کشور نیز مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

۲. روش پژوهش

طراحی این پژوهش بر اساس چارچوب مدل پیاز تحقیق ساندرز و همکاران^۱ (۲۰۰۶) انجام شده است. این مدل که از شناخته‌شده‌ترین الگوها در حوزه طراحی پژوهش در علوم اجتماعی و مدیریتی به شمار می‌آید، فرآیند انجام تحقیق را در قالب هفت لایه متوالی توضیح می‌دهد: مبانی فلسفی، رویکرد تحقیق، روش‌شناسی، استراتژی تحقیق، انتخاب روش، افق زمانی و در نهایت تکنیک‌ها و رویه‌های گردآوری و تحلیل داده‌ها. در این چارچوب، حرکت از لایه‌های بیرونی (انتخاب فلسفه تحقیق) به سوی لایه‌های درونی‌تر (انتخاب ابزارهای تحلیل داده) صورت می‌گیرد و هر تصمیم در یک لایه، بر تصمیمات لایه‌های بعدی اثرگذار خواهد بود.



تصویر ۱: مدل پیاز تحقیق ساندرز بومی‌سازی شده برای پژوهش حاضر

منبع: یافته‌های پژوهش

1 Saunders et al.

در لایه مبانی فلسفی، رویکرد عمل‌گرایی انتخاب شد. عمل‌گرایی به‌عنوان یک فلسفه تحقیق، تمرکز خود را بر حل مسائل واقعی و انتخاب روش‌ها بر اساس میزان کارآمدی آن‌ها در پاسخ‌گویی به پرسش‌های پژوهش قرار می‌دهد (تاشاکوری و تدلی^۱، ۲۰۰۹). این رویکرد به‌ویژه در مطالعاتی که نیازمند ادغام داده‌های کیفی و کمی هستند، کارآمد بوده و امکان هم‌افزایی بین رویکردهای مختلف را فراهم می‌آورد در این پژوهش، این فلسفه بستری برای ترکیب تحلیل‌های فقهی اقتصادی با روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره ایجاد کرده است.

در لایه رویکرد، از طرح آمیخته اکتشافی استفاده شد. این طرح با گردآوری داده‌های کیفی در گام نخست، از طریق تحلیل محتوای اسناد و انجام مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته، و سپس بهره‌گیری از داده‌های کمی برای اعتبارسنجی و رتبه‌بندی یافته‌ها، یک پیوند منطقی بین کشف مفهومی و آزمون کمی برقرار می‌سازد (کرسول و پلانو کلارک^۲، ۲۰۱۷). این پیوند به پژوهشگر اجازه می‌دهد ابتدا مبانی نظری و شاخص‌ها را با عمق لازم شناسایی کرده و سپس در مرحله کمی، آن‌ها را با روش‌های دقیق و قابل‌سنجش مورد ارزیابی قرار دهد.

از نظر ماهیت، پژوهش حاضر در زمره مطالعات کاربردی توسعه‌ای قرار می‌گیرد؛ بدین معنا که هدف آن نه‌تنها ارتقای دانش نظری در حوزه بانکداری اسلامی است، بلکه ایجاد یک چارچوب عملیاتی برای به‌کارگیری در فرآیندهای اجرایی شبکه بانکی کشور را نیز دنبال می‌کند.

در لایه استراتژی، فرآیند پژوهش در سه فاز مجزا طراحی و اجرا گردید. در فاز نخست، شناسایی معیارهای ارزیابی عقود اسلامی از طریق تحلیل محتوای اسناد و بخشنامه‌های بانک مرکزی، مصوبات شورای فقهی، استانداردهای سازمان حسابرسی و حسابداری مؤسسات مالی اسلامی، و مطالعات تطبیقی کشورهای دارای تجربه موفق در این حوزه انجام شد. همچنین، مصاحبه‌های اکتشافی نیمه‌ساختاریافته با خبرگان فقه معاملات و متخصصان بانکداری اسلامی صورت پذیرفت (کریپندورف^۳، ۲۰۱۸).

در فاز دوم، اعتبارسنجی و بومی‌سازی معیارهای شناسایی‌شده، از طریق نشست‌های گروه کانونی و مصاحبه‌های تخصصی با صاحب‌نظران حوزه فقه، حقوق بانکی و سیاست‌گذاری مالی انجام شد. در این مرحله، معیارهای مشابه با یکدیگر ادغام شدند، معیارهای کم‌اهمیت حذف گردیدند و برای هر معیار شاخص‌های عملیاتی تعریف شد تا قابلیت اندازه‌گیری آن‌ها در مرحله کمی تضمین گردد (کروگر و کیسی^۴، ۲۰۱۵).

در فاز سوم، وزن‌دهی معیارها با استفاده از روش بهترین بدترین صورت گرفت که به دلیل کارایی بالا در کاهش ناسازگاری قضاوت‌ها و نیاز کمتر به مقایسات زوجی، در مطالعات

1 Ashakkori & Teddlie

2 Creswell & Plano Clark

3 Krippendorff

4 Krueger & Casey

تصمیم‌گیری چندمعیاره محبوبیت دارد (رضایی، ۲۰۱۵). سپس، رتبه‌بندی عقود اسلامی منتخب شامل شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه، با بهره‌گیری از روش آراس فازی انجام گرفت که توانایی آن در لحاظکردن عدم قطعیت و ابهام موجود در داده‌های خبرگان، دقت نتایج را افزایش داد (زاوادسکاس و تورسکیس، ۲۰۱۰). داده‌های این مرحله از طریق پرسشنامه‌های فازی که توسط خبرگان تکمیل شد، گردآوری گردید.

در لایه انتخاب روش، ترکیبی از تحلیل‌های کیفی و کمی به‌کار گرفته شد. داده‌های کیفی مراحل اول و دوم از طریق تحلیل محتوا و تحلیل مضمون کدگذاری و طبقه‌بندی شدند. داده‌های کمی مرحله سوم نیز با بهره‌گیری از مدل‌های بهینه‌سازی روش بهترین بدترین و محاسبات روش آراس فازی مورد تحلیل قرار گرفتند. این همگرایی رویکردها، هم جامعیت و هم دقت یافته‌های پژوهش را تضمین نمود (هیر و همکاران^۱، ۲۰۱۹).

از نظر افق زمانی، این پژوهش مقطعی است و داده‌های آن در یک بازه زمانی مشخص ۱۴۰۴ گردآوری و تحلیل گردیده‌اند. لایه پایانی مدل پیاز نیز شامل تکنیک‌ها و رویه‌های گردآوری و تحلیل داده‌هاست که به‌صورت خلاصه در جدول ۲ ارائه شده است.

جدول ۲: تکنیک‌ها و رویه‌های گردآوری و تحلیل داده‌ها

فاز	تشریح	منبع داده	هدف	روش/ابزار تحلیل	نوع داده
اول	شناسایی معیارهای ارزیابی عقود	اسناد، ادبیات، مصاحبه اکتشافی	تدوین فهرست اولیه معیارها	تحلیل محتوا	کیفی
دوم	پالایش و بومی‌سازی معیارها	گروه کانونی، مصاحبه نیمه‌ساختار یافته	تأیید و تکمیل معیارها	تحلیل مضمون	کیفی
سوم	وزن‌دهی و رتبه‌بندی عقود	پرسشنامه فازی	تعیین وزن معیارها و رتبه نهایی عقود	روش بهترین بدترین و آراس فازی	کمی

منبع: یافته‌های پژوهش

۲-۱. تحلیل محتوا

تحلیل محتوا روشی نظام‌مند و انعطاف‌پذیر برای استنباط معتبر و تکرارپذیر از داده‌های متنی است (کرپیندورف، ۲۰۱۸) و امکان کشف الگوها و مفاهیم معنادار را در داده‌های کیفی فراهم می‌آورد (هسیه و شانون^۲، ۲۰۰۵).

1 Hair et al.

2 Hsieh & Shannon

در این پژوهش، تحلیل محتوا با ترکیب رویکرد قیاسی استقرایی انجام شد. ابتدا چارچوب اولیه معیارها از طریق بررسی متون فقه معاملات اسلامی، مقررات بانک مرکزی، و پژوهش‌های پیشین تدوین شد. سپس داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان و بررسی مستندات گردآوری و با روش کدگذاری باز تحلیل گردید (الو و کینگاس^۱، ۲۰۰۸). این مرحله منجر به استخراج مجموعه‌ای از معیارها شد که مبنای مراحل کمی بعدی قرار گرفت.

۲-۲. روش بهترین - بدترین

روش بهترین بدترین که توسط رضایی (۲۰۱۵) معرفی شده، یک رویکرد نوین تصمیم‌گیری چندمعیاره است که دقت بالاتری در وزن‌دهی معیارها فراهم می‌کند و نیاز به مقایسات زوجی کمتری دارد (مو و همکاران^۲، ۲۰۱۶).

در این پژوهش، معیارهای استخراج‌شده از تحلیل محتوا با استفاده از روش بهترین بدترین وزن‌دهی شدند. این روش به دلیل توانایی‌اش در انعکاس دقیق ترجیحات خبرگان و نیاز کمتر به داده‌های مقایسه‌ای، به‌ویژه در موضوعات فقهی اقتصادی، انتخاب شد.

۲-۳. تکنیک آراس فازی

روش آراس که نخستین‌بار توسط زاوادمکاس و تورسکیس (۲۰۱۰) توسعه یافت، یکی از روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره است که بر مقایسه نسبی گزینه‌ها با یک گزینه ایده‌آل فرضی استوار است. در نسخه فازی این روش، از اعداد فازی مثلثی برای مدل‌سازی ابهام و عدم قطعیت موجود در قضاوت‌های انسانی استفاده می‌شود این ویژگی به‌ویژه در موضوعات مرتبط با بانکداری اسلامی که تصمیم‌گیری‌ها متأثر از ملاحظات فقهی، اقتصادی و اجرایی هستند، اهمیت مضاعف دارد.

در این پژوهش، پس از تعیین ضریب اهمیت معیارهای ارزیابی با استفاده از روش بهترین بدترین، مجموعه‌ای از عقود بانکی اسلامی شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه با بهره‌گیری از تکنیک آراس فازی مورد ارزیابی و رتبه‌بندی قرار گرفتند. انتخاب این عقود با استناد به فهرست عقود مصوب شورای فقهی بانک مرکزی و کاربرد آن‌ها در نظام بانکی ایران صورت گرفت.

1 Elo & Kyngäs

2 Mou et al.

۲-۴. جامعه آماری و روش نمونه‌گیری

جامعه آماری این پژوهش شامل خبرگان حوزه بانکداری اسلامی و متعارف است که تجربه مستقیم در تدوین، اجرا و ارزیابی عقود اسلامی، به‌ویژه در زمینه تسهیلات ودیعه مسکن، دارند. انتخاب این افراد بر اساس سه محور دانشی اصلی انجام شد: آشنایی عمیق با فقه معاملات اسلامی برخورداري از تجربه اجرایی در نظام بانکی، و توانمندی تحلیلی و پژوهشی در حوزه بانکداری و مالی اسلامی.

به منظور تضمین کیفیت داده‌ها، معیارهای ورود به نمونه مطابق با توصیه‌های پاتن^۱ (۲۰۱۵) شامل داشتن حداقل مدرک کارشناسی ارشد، حداقل پنج سال سابقه کاری اجرایی یا نظارتی در بانکداری، تجربه عملی در اجرای عقود اسلامی، و آشنایی با الزامات قانونی و عملیاتی تسهیلات ودیعه مسکن در نظر گرفته شد.

فرایند نمونه‌گیری با استفاده از روش هدفمند آغاز و سپس با رویکرد گلوله‌برفی ادامه یافت. این فرایند تا رسیدن به اشباع نظری ادامه پیدا کرد؛ یعنی مرحله‌ای که گردآوری داده‌های جدید، معیار یا مفهوم تازه‌ای به چارچوب تحقیق نمی‌افزود (گلایسر و اشتراوس^۲، ۱۹۶۷). در مجموع، ۳۰ خبره در پژوهش شرکت کردند که ۱۸ نفر از آن‌ها در مرحله کیفی شامل تحلیل محتوا و مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته و هر ۳۰ نفر در مرحله کمی شامل پرسشنامه‌های روش بهترین بدترین و آراس فازی مشارکت داشتند. این حجم نمونه با توجه به ماهیت تخصصی و چندبعدی موضوع، با توصیه‌های روش‌شناسی برای مطالعات تصمیم‌گیری چندمعیاره همخوانی دارد. از نظر ویژگی‌های جمعیت‌شناختی و تخصصی، اکثریت پاسخ‌دهندگان مرد (۷۳،۳ درصد) و عمدتاً در گروه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال (۴۶،۷ درصد) بودند. بیشترین سابقه کاری بین ۱۰ تا ۱۵ سال (۵۳،۳ درصد) گزارش شده و بیشترین سطح تحصیلات مربوط به کارشناسی ارشد (۵۶،۷ درصد) بود. از نظر حوزه تخصصی، ۴۰ درصد از خبرگان در مدیریت اعتبارات و تسهیلات، ۳۳،۳ درصد در هیأت‌های فقهی و نظارت شرعی، و ۲۶،۷ درصد به‌عنوان اعضای هیئت علمی یا پژوهشگران دانشگاهی فعالیت داشتند.

1 Patton

2 Glaser & Strauss

جدول ۳: ویژگی‌های جمعیت‌شناختی و تخصصی خبرگان

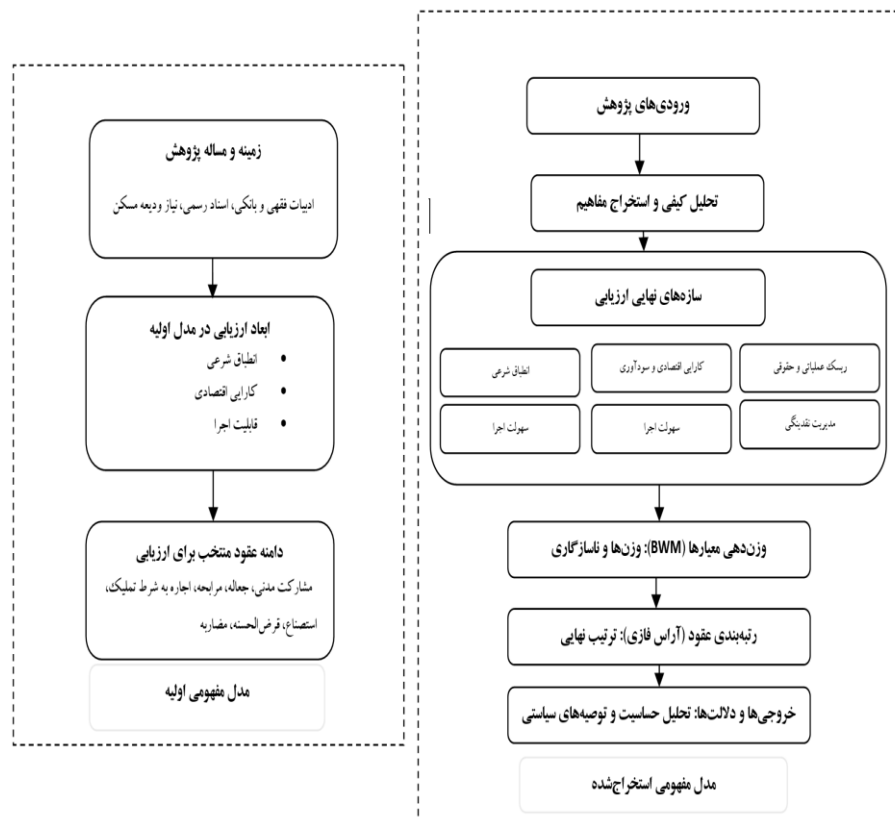
متغیر	طبقه‌بندی	فراوانی	درصد
جنسیت	مرد	۲۲	۷۳/۳
	زن	۸	۲۶/۷
گروه سنی (سال)	۳۰ و کمتر	۶	۲۰/۰
	۳۱-۴۰	۱۴	۴۶/۷
	۴۱-۵۰	۸	۲۶/۷
	بیش از ۵۰	۲	۶/۶
سابقه کاری (سال)	کمتر از ۵	۳	۱۰/۰
	۵-۱۰	۷	۲۳/۳
	۱۰-۱۵	۱۶	۵۳/۳
	بیش از ۱۵	۴	۱۳/۴
تحصیلات	کارشناسی	۹	۳۰/۰
	کارشناسی ارشد	۱۷	۵۶/۷
	دکتری	۴	۱۳/۳
حوزه تخصصی	مدیریت اعتبارات و تسهیلات	۱۲	۴۰/۰
	هیأت‌های فقهی و نظارت شرعی	۱۰	۳۳/۳
	هیئت علمی و پژوهشگران دانشگاه	۸	۲۶/۷

منبع: یافته‌های پژوهش

ترکیب متوازن خبرگان اجرایی، فقهی و دانشگاهی این اطمینان را ایجاد می‌کند که تمامی ابعاد موضوع به شکلی جامع و چندجانبه مورد بررسی قرار گیرد. حضور مدیران و کارشناسان بانکی، ضمانتی برای عملی بودن و قابلیت اجرایی نتایج فراهم می‌آورد؛ در حالی که ناظران فقهی با نظارت بر انطباق تصمیمات با اصول شریعت، بعد شرعی پژوهش را تقویت می‌کنند. همچنین پژوهشگران دانشگاهی با ارائه چارچوب‌های تحلیلی و علمی، عمق و استحکام نظری یافته‌ها را افزایش می‌دهند (بک و همکاران، ۲۰۱۳). این تنوع تخصصی در ترکیب نمونه، روایی درونی و بیرونی پژوهش را ارتقا داده و موجب افزایش اعتبار نتایج برای جامعه علمی و نهادهای اجرایی می‌شود.

شکل ۲ روند طراحی و تکامل مدل مفهومی پژوهش را به صورت یکپارچه نشان می‌دهد. در بخش نخست، چارچوب مفهومی اولیه بر مبنای ادبیات فقهی، اسناد رسمی و ضرورت تأمین مالی ودیعه مسکن ترسیم شده است؛ چارچوبی که بر سه بعد انطباق شرعی، کارایی اقتصادی و قابلیت اجرا استوار بوده و مبنای انتخاب عقود برای ارزیابی قرار گرفته است. در بخش دوم، چارچوب استخراج‌شده از داده‌های پژوهش ارائه می‌شود که نتیجه تحلیل کیفی، کدگذاری مضامین، پایایی بین کد نویس و پالایش مفاهیم است. این مدل نهایی شش سازه ارزیابی را

مشخص می‌کند و نشان می‌دهد وزن‌دهی معیارها چگونه با استفاده از روش بهترین بدترین و رتبه‌بندی نهایی عقود چگونه بر اساس تکنیک آراس فازی انجام شده است.



شکل ۲: مدل مفهومی پژوهش: چارچوب اولیه و چارچوب استخراج‌شده

منبع: یافته‌های پژوهش

۳. تجزیه و تحلیل یافته‌ها

در گام نخست، به منظور شناسایی جامع معیارهای ارزیابی عقود بانکی مرتبط با تسهیلات ودیعه مسکن، از روش تحلیل مضمون بهره گرفته شد (براون و کلارک^۱، ۲۰۰۶). این روش به دلیل انعطاف‌پذیری و قابلیت استخراج الگوهای مفهومی از داده‌های کیفی، به طور گسترده در تحقیقات علوم اجتماعی و مالی استفاده می‌شود. فرآیند شناسایی شامل سه منبع داده بود: ۱. مرور نظام‌مند ادبیات علمی در حوزه بانکداری اسلامی، فقه معاملات، و روش‌های ارزیابی عقود؛

۲. تحلیل اسناد رسمی و استانداردهای بین‌المللی از جمله استانداردهای شرعی سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی (سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی، ۲۰۲۱) و اصول نظارت و مدیریت ریسک هیئت خدمات مالی اسلامی (هیئت خدمات مالی اسلامی، ۲۰۱۵).

۳. مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۸ خبره شامل فقهای شورای فقهی بانک مرکزی، مدیران ارشد اعتبارات بانکی، و اعضای هیئت علمی متخصص در بانکداری اسلامی. داده‌های گردآوری‌شده طی مراحل کنگذاری باز، محوری و انتخابی تحلیل شدند (اشتراوس و کوربین^۱، ۱۹۹۸) و در نهایت، شش معیار کلیدی استخراج گردید که در جدول ۴ ارائه شده‌اند.

جدول ۴: معیارهای نهایی رتبه‌بندی عقود بانکی

ردیف	معیار	تعریف	منابع منتخب
۱	انطباق شرعی	میزان همخوانی ساختار و اجرای عقد با مبانی فقهی و مصوبات نهادهای شرعی معتبر	عثمانی (۲۰۰۲)؛ کمالی (۲۰۰۸)؛ سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی (۲۰۲۱)
۲	کارایی اقتصادی و سودآوری	توان عقد در ایجاد بازده پایدار، بهبود نسبت هزینه به درآمد و ارتقای کارایی تخصیص منابع	اقبال و میراخور (۲۰۱۱)؛ خان (۲۰۱۰)
۳	ریسک عملیاتی و حقوقی	احتمال بروز خطا، اختلاف حقوقی یا مشکلات اجرایی در انعقاد، اجرا و تسویه عقد	هیئت خدمات مالی اسلامی (۲۰۱۵)؛ آرچر و کریم (۲۰۱۹)
۴	سهولت اجرا	درجه سادگی فرآیندهای اجرایی، الزامات مستندسازی و زمان‌بندی اجرا	خان و احمد ^۲ (۲۰۰۱)؛ چپرا ^۳ (۲۰۰۷)
۵	انعطاف‌پذیری قراردادی	قابلیت تطبیق عقد با شرایط متغیر اقتصادی و نیازهای مشتریان بدون نقض اصول شرعی	ایوب (۲۰۰۷)؛ عبیدالله (۲۰۰۵)
۶	مدیریت نقدینگی	سازگاری عقد با الزامات نقدینگی بانک و امکان انطباق با سیاست‌های مدیریت وجوه	هیئت خدمات مالی اسلامی (۲۰۱۵)؛ کمیته بازل (۲۰۱۷)

منبع: یافته‌های پژوهش

1 Strauss & Corbin

2 Khan & Ahmed

3 Chapra

پس از شناسایی و تعریف دقیق معیارهای ارزیابی عقود بانکی، مرحله تعیین وزن نسبی هر معیار با بهره‌گیری از روش بهترین بدترین، که نخستین بار توسط رضایی (۲۰۱۵) معرفی شده است، اجرا گردید. انتخاب این روش به دلیل ویژگی‌هایی همچون نیاز کمتر به مقایسات زوجی نسبت به سایر رویکردهای تصمیم‌گیری چندمعیاره، دقت بالای محاسبات، و توانایی حفظ سازگاری در ارزیابی‌های خبرگان، از پشتوانه منطقی و روش‌شناختی قوی برخوردار است و در ادبیات بانکداری اسلامی و تصمیم‌گیری مالی نیز کاربرد گسترده یافته است. در آغاز فرآیند، بر پایه اجماع خبرگان، معیار «انطباق شرعی» به عنوان مهم‌ترین و معیار «مدیریت نقدینگی» به عنوان کم‌اهمیت‌ترین عامل انتخاب گردید. پس از آن، دو مرحله کلیدی از مقایسات زوجی انجام شد:

مقایسه بهترین با سایر معیارها در این بخش، اهمیت هر یک از معیارها در نسبت با معیار برتر، بر مبنای مقیاس ۹ درجه‌ای ساعتی^۱ (۱۹۸۰) تعیین گردید. این مقیاس به دلیل سهولت درک و انعطاف‌پذیری، چارچوبی معتبر برای بیان قضاوت‌های نسبی خبرگان فراهم می‌کند. مقایسه سایر معیارها با بدترین معیار در این مرحله، هر معیار با معیار کم‌اهمیت‌تر مقایسه و میزان فاصله ارزشی آن تعیین شد.

اطلاعات حاصل از این دو دسته مقایسه در قالب یک مدل بهینه‌سازی خطی در چارچوب روش بهترین بدترین وارد گردید. حل این مدل با هدف حداقل‌سازی شاخص ناسازگاری انجام شد، به گونه‌ای که خروجی نهایی از بیشترین سطح انسجام منطقی برخوردار باشد. به‌کارگیری این رویکرد نه تنها امکان سنجش دقیق اولویت نسبی معیارها را فراهم ساخت، بلکه با کاهش خطای ذهنی و ارتقای سازگاری تصمیمات، اعتبار نتایج را به‌طور قابل توجهی افزایش داد. بدین ترتیب، فرآیند وزن‌دهی معیارها به شکلی نظام‌مند، مستند و منطبق بر اصول علمی، بنیان محکمی برای مرحله رتبه‌بندی عقود در ادامه پژوهش ایجاد کرد.

جدول ۵: وزن‌های نهایی معیارها بر اساس روش بهترین بدترین

ردیف	معیار	وزن نهایی
۱	انطباق شرعی	۰/۲۸۷
۲	کارایی اقتصادی و سودآوری	۰/۲۱۱
۳	ریسک عملیاتی و حقوقی	۰/۱۸۳
۴	سهولت اجرا	۰/۱۳۷
۵	انعطاف‌پذیری قراردادی	۰/۱۱۱
۶	مدیریت نقدینگی	۰/۰۷۱

منبع: یافته‌های پژوهش

مقدار شاخص ناسازگاری محاسبه شده ($\xi = 0,04$) کمتر از حد آستانه پیشنهادی رضایی (۲۰۱۵) بوده و این امر نشان‌دهنده سازگاری بالایی قضاوت‌های خبرگان است. یافته‌ها حاکی از آن است که انطباق شرعی مهم‌ترین معیار در انتخاب عقود برای تسهیلات ودیعه مسکن محسوب می‌شود، در حالی که مدیریت نقدینگی کمترین اهمیت را دارد. این نتیجه با ماهیت فقهی و الزامات شرعی نظام بانکی ایران هم‌راستا بوده و مؤید آن است که در این حوزه، اولویت‌بخشی به جنبه‌های شرعی بر ملاحظات صرفاً اقتصادی یا اجرایی مقدم دانسته می‌شود. عقود مورد ارزیابی در این پژوهش شامل مشارکت مدنی، جعاله، مرابحه، اجاره به شرط تملیک، استصناع، قرض‌الحسنه و مضاربه بوده‌اند. برای ارزیابی و رتبه‌بندی این عقود، روش آراس فازی که نخستین بار توسط زاوادسکاس و تورسکیس (۲۰۱۰) معرفی شد به کار گرفته شد. در این روش، داده‌های خبرگان با استفاده از اعداد فازی مثلثی مدل‌سازی گردید و وزن معیارها بر اساس مقادیر حاصل از روش بهترین بدترین اعمال شد. شایان ذکر است که برای معیارهای هزینه‌محور، مقادیر معکوس به منظور سازگاری با منطق بهینه‌سازی تصمیم‌گیری استفاده گردید.

جدول ۶: نتایج رتبه‌بندی عقود

رتبه	مطلوبیت نسبی	مقدار قطعی	شاخص آراس فازی	عقد
۱	۱/۰۰۰	۰/۸۵۶	(۰/۸۳، ۰/۸۸، ۰/۹۲)	مشارکت مدنی
۲	۰/۹۳۸	۰/۸۰۳	(۰/۷۸، ۰/۸۳، ۰/۸۶)	جعاله
۳	۰/۸۹۷	۰/۷۶۸	(۰/۷۴، ۰/۷۹، ۰/۸۳)	مرابحه
۴	۰/۸۵۲	۰/۷۲۹	(۰/۷۰، ۰/۷۵، ۰/۷۹)	اجاره به شرط تملیک
۵	۰/۷۵۵	۰/۶۴۶	(۰/۶۱، ۰/۶۷، ۰/۷۰)	استصناع
۶	۰/۶۸۴	۰/۵۸۵	(۰/۵۶، ۰/۶۱، ۰/۶۴)	قرض‌الحسنه
۷	۰/۵۹۱	۰/۵۰۶	(۰/۴۸، ۰/۵۳، ۰/۵۶)	مضاربه

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج این پژوهش حاکی از آن است که عقد مشارکت مدنی، با برتری معنادار در سه شاخص بنیادین انطباق شرعی، کارایی اقتصادی و انعطاف‌پذیری اجرایی، مناسب‌ترین گزینه برای تأمین مالی تسهیلات ودیعه مسکن به شمار می‌رود. این نتیجه با مطالعات پیشین از جمله عثمانی (۲۰۰۲)، کمالی (۲۰۰۸) و استانداردهای ارائه‌شده توسط سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی (۲۰۲۱) هم‌راستا است که مشارکت مدنی را به‌عنوان یکی از اصیل‌ترین و مشروح‌ترین ابزارهای مشارکتی در بانکداری اسلامی معرفی می‌کنند. اگرچه این عقد در مرحله اجرا با پیچیدگی‌هایی نظیر مستندسازی و مدیریت ریسک همراه است، اما

مزیت بنیادین آن در همسویی منافع بانک و مشتری و تسهیم واقعی سود و زیان، موقعیت آن را در چارچوب سیاست‌های اعتباری مبتنی بر شریعت تقویت می‌کند. رتبه دوم به عقد جعاله اختصاص یافته است؛ عقدي که با توجه به وضوح موضوع قرارداد، انعطاف‌پذیری بالا، سهولت پیاده‌سازی و ریسک حقوقی نسبتاً پایین، از ظرفیت مناسبی برای پوشش نیازهای خرد و کوتاه‌مدت، از جمله بخشی از هزینه‌های ودیعه یا تعمیرات مسکن برخوردار است. این یافته با گزارش‌های کمالی (۲۰۰۸) و ایوب (۲۰۰۷) مطابقت دارد که جعاله را به‌عنوان ابزاری کارآمد و سازگار با نیازهای متنوع مشتریان معرفی نموده‌اند. عقد مرابحه، علیرغم برخورداری از پشتوانه تجربی گسترده در شبکه بانکی ایران، در این رتبه‌بندی در جایگاه سوم قرار گرفت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مرابحه از منظر انطباق شرعی و انعطاف قراردادی نسبت به عقود مشارکتی مزیت کمتری دارد؛ موضوعی که در ادبیات انتقادی بانکداری اسلامی نیز مورد اشاره قرار گرفته است. پژوهش‌های عثمانی (۲۰۰۲) و خان (۲۰۱۰) تأکید دارند که اتکای بیش از حد بر مرابحه می‌تواند به تضعیف جوهره مشارکتی و ایجاد شائبه شبه‌ربوئی در عملیات بانکی منجر شود؛ یافته‌ای که با نتایج این تحقیق همسو است.

در مقابل، عقد قرض‌الحسنه، هرچند از منظر شرعی و اخلاقی دارای جایگاه ممتاز است، به دلیل ضعف در مقیاس‌پذیری، نبود بازده اقتصادی پایدار و اتکای شدید بر منابع ارزان‌قیمت، پایین‌ترین امتیاز کل را کسب کرده است. این نتیجه با برداشت‌های کمالی (۲۰۰۸)، ایوب (۲۰۰۷) و سایر پژوهشگران که بر محدودیت عملیاتی قرض‌الحسنه در نقش یک ابزار تأمین مالی اصلی تأکید داشته‌اند، همجهت است.

برآیند این تحلیل نشان می‌دهد که اولویت‌بندی بهینه عقود بانکی مناسب تسهیلات ودیعه مسکن، مستلزم رویکردی چندمعیاره و متوازن است که در آن، انطباق شرعی، کارایی اقتصادی، مدیریت ریسک و انعطاف اجرایی به‌طور هم‌زمان مورد توجه قرار گیرند. یافته‌های این پژوهش می‌تواند مبنای علمی برای بازنگری در سیاست‌های اعتباری و توسعه محصولات مبتنی بر شریعت در نظام بانکداری اسلامی ایران و سایر کشورها قرار گیرد.

۴. نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف شناسایی، وزن‌دهی و رتبه‌بندی عقود بانکی اسلامی مناسب برای تسهیلات ودیعه مسکن، بر اساس تلفیق ملاحظات فقه امامیه و الزامات اقتصادی عملیاتی انجام شد. با به‌کارگیری رویکرد ترکیبی تحلیل مضمون، روش بهترین بدترین و تکنیک آراس فازی، شش معیار کلیدی شامل انطباق شرعی، کارایی اقتصادی و سودآوری، ریسک عملیاتی و حقوقی، سهولت اجرا، انعطاف‌پذیری قراردادی و مدیریت نقدینگی شناسایی و وزن‌دهی شدند. نتایج وزن‌دهی نشان داد که انطباق شرعی با ضریب اهمیت ۰,۲۸۷، بالاترین اهمیت را دارد، در حالی که مدیریت نقدینگی با ضریب اهمیت ۰,۰۷۱ کم‌اهمیت‌ترین معیار محسوب می‌شود. این

یافته با مطالعات پیشین در حوزه بانکداری اسلامی همسو است که حفظ مشروعیت شرعی را شرط اساسی مقبولیت ابزارهای مالی می‌دانند.

رتبه‌بندی نهایی عقود نشان داد که مشارکت مدنی با برتری در سه معیار بنیادین انطباق شرعی، کارایی اقتصادی و انعطاف‌پذیری قراردادی، در رتبه نخست قرار گرفت. جعاله به دلیل وضوح موضوع قرارداد، ریسک حقوقی پایین و سهولت اجرا، جایگاه دوم را به خود اختصاص داد. مراحله اگرچه به واسطه تجربه عملیاتی گسترده و فرایند اجرایی ساده کارآمد به نظر می‌رسد، اما در دو معیار انطباق شرعی و انعطاف‌پذیری، نسبت به دو عقد اول امتیاز پایین‌تری کسب کرد؛ نتیجه‌ای که با نقدهای مطرح‌شده در ادبیات، مبنی بر افراط در استفاده از مراحله و خطر کاهش ماهیت مشارکتی بانکداری اسلامی، همخوانی دارد. در مقابل، قرض‌الحسنه با وجود جایگاه ممتاز شرعی و اخلاقی، به دلیل محدودیت مقیاس‌پذیری و سودآوری، رتبه پایینی کسب کرد؛ یافته‌ای که با مطالعات قبلی درباره کارکرد مکمل این عقد در سبد محصولات بانکی همسو است.

بر اساس یافته‌های این پژوهش، پیشنهاد می‌شود نهاد ناظر و بانک‌ها مجموعه‌ای از اقدامات سیاستی هماهنگ را در طراحی و اجرای تسهیلات ودیعه مسکن به کار گیرند. نخست، تدوین و ابلاغ دستورالعمل یکپارچه برای استفاده از مشارکت مدنی ویژه ودیعه، شامل الگوهای استاندارد قرارداد، مدارک مورد نیاز و فرآیندهای ارزیابی و نظارت، همراه با تعیین نقش نظارت شرعی در مراحل حساس اجرا. دوم، به‌کارگیری عقد جعاله به عنوان ابزار مکمل برای پوشش هزینه‌های خدماتی و جانبی ودیعه، با تعریف دقیق موضوع عمل و اجرت، با هدف کاهش ابهام حقوقی و تسهیل اجرا. سوم، محدودسازی کاربرد مراحله در موارد غیرکالایی و مشروط کردن آن به احراز وجود عینی کالا و سازوکار تحویل، برای جلوگیری از صوری شدن معاملات. چهارم، تخصیص هدفمند و محدود منابع قرض‌الحسنه به خانوارهای کم‌درآمد از طریق سهمیه‌بندی شفاف و قابل پایش، به گونه‌ای که هم عدالت اجتماعی و هم پایداری مالی بانک حفظ شود. پنجم، استقرار سامانه پایش مبتنی بر وزن‌های استخراج‌شده و امتیازهای رتبه‌بندی برای سنجش مستمر کارایی اجرایی و انطباق شرعی در سطح شعب و اجرای پایلوت مرحله‌ای پیش از تعمیم کامل در شبکه بانکی کشور.

در نهایت، این پژوهش با ارائه چارچوبی تلفیقی برای ارزیابی و رتبه‌بندی عقود بانکی اسلامی در یک حوزه کاربردی خاص، سهمی در توسعه ادبیات نظری و بهبود رویه‌های عملیاتی بانکداری اسلامی دارد. با این حال، تعمیم نتایج به سایر حوزه‌های تأمین مالی، نیازمند بررسی‌های بیشتر و لحاظ کردن متغیرهای خاص هر بازار است. پیشنهاد می‌شود پژوهش‌های آتی علاوه بر تحلیل‌های کمی، اثرات اجتماعی و بلندمدت اجرای این عقود را نیز مورد ارزیابی قرار دهند تا تصویر جامع‌تری از کارایی و پایداری آن‌ها در نظام بانکی اسلامی ارائه شود.

منابع

۱. اکبری، محمدرضا و حسینی، زهرا. (۱۴۰۰). چالش‌های اجرای عقد مضاربه در تأمین مالی خرد در ایران. فصلنامه اقتصاد اسلامی، ۱۵(۲)، ۲۳-۴۶.
۲. امامی، سید حسن، و رهبر، غلامرضا. (۱۳۹۳). بررسی فقهی-حقوقی قرارداد مرابحه بانکی. فصلنامه مطالعات فقه و اقتصاد اسلامی، ۶(۲)، ۵۳-۷۴.
۳. حبیبی، فاطمه و دهقان، حسین. (۱۳۹۸). بررسی تطبیقی عقود جعاله و مشارکت مدنی در بانکداری اسلامی ایران. فصلنامه اقتصاد اسلامی، ۱۴(۳)، ۲۳-۴۴.
۴. رضایی، سهراب و عباسی، جمال. (۱۳۹۶). اولویت‌بندی عقود اسلامی در تأمین مالی تسهیلات بانکی. فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی اسلامی، ۱۰(۱)، ۷۱-۹۲.
۵. سیل‌سپور حسین، محقق‌نیا محدجواد، امیری مقصود، ایازی سیدعلی. تحلیل راهبردی مدیریت مطالبات معوق در نظام بانکی ایران با رویکرد نظریه بازی‌ها. نشریه اقتصاد و بانکداری اسلامی. ۱۴۰۴؛ ۱۴ (۵۱): ۷-۴۰.
۶. شاکری، محمدحسن و آخوندی، جواد. (۱۳۹۵). امکان‌سنجی به‌کارگیری عقد استصناع در بانکداری اسلامی ایران. فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، ۴(۲)، ۱۲۷-۱۴۸.
۷. صفری‌مقدم، حسین، و صفری‌مقدم، امیر. (۱۳۹۵). صندوق مشترک سرمایه‌گذاری اجاره و ساخت دارایی ثابت. نشریه اقتصاد و بانکداری اسلامی، ۵(۱۴)، ۱۵۵-۱۷۳.
۸. طباطبایی، سیدمحمدجواد، و محمدی، پرستو. (۱۴۰۰). ارزیابی برون‌سپاری نظارت عملیاتی تسهیلات مشارکت مدنی در بانک مسکن و بررسی شیوه‌های ممکن با استفاده از روش AHP. نشریه اقتصاد و بانکداری اسلامی، ۱۰(۳۴)، ۸۵-۱۱۸.
۹. طهماسبی، محمدرضا و حسینی، محمدحسین. (۱۳۹۴). ارزیابی کارایی عقد مشارکت مدنی در تأمین مالی تسهیلات بانکی. فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی اسلامی، ۸(۲)، ۵۷-۷۹.
۱۰. قلیچ، وهاب. (۱۳۹۹). حقوق ذی‌نفعان در عملیات سپرده‌پذیری نظام بانکداری بدون ربا از منظر حاکمیت شرکتی. فصلنامه سیاست‌های مالی و اقتصادی، دوره ۸، شماره ۳۰، صفحات ۱۷۱-۲۰۵. ۱۰/۵۲۵۴۷/qjefp. ۸/۳۰/۱۷۱
۱۱. کریمی، مرتضی و سلطانی، محمود. (۱۳۹۷). نقد عملکرد عقد قرض‌الحسنه در نظام بانکی ایران. فصلنامه تحلیل‌های اقتصادی مالی اسلامی، ۵(۴)، ۴۱-۶۶.
۱۲. مقیمیان، فاطمه. (۱۳۹۹). اعطای تسهیلات در بانکداری اسلامی. تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق (ع).
۱۳. موسویان، سید عباس. (۱۳۹۷). فقه معاملات مالی بانکی. تهران: پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۱۴. موسویان، سیدعباس، و میثمی، حسین. (۱۳۹۴). بانکداری اسلامی (۱): مبانی نظری – تجارب عملی. تهران: پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
۱۵. مهدوی، علی و تقوی، محمد. (۱۳۹۸). بررسی فقهی و اقتصادی عقد اجاره به شرط تملیک در تأمین مالی مسکن. فصلنامه تحقیقات اقتصاد اسلامی، ۹(۳)، ۸۵-۱۰۹.
۱۶. میرزایی، ناصر و برهانی، زهرا. (۱۴۰۰). چالش‌های حقوقی و نظارتی قرارداد مشارکت مدنی در بانکداری بدون ربا. فصلنامه تحلیل‌های اقتصادی مالی اسلامی، ۶(۲)، ۹۹-۱۲۳.
۱۷. یزدان‌گودرزی فراهانی، راضیه کارخانه، (۱۴۰۲). بررسی عملکرد مؤسسات قرض الحسنه در رشد تولید به عنوان مؤسسات تأمین مالی خرد در ایران، نشریه اقتصاد و بانکداری اسلامی، 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.

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. (200^۶). *Research methods for business students* (4th ed.). Financial Times/Prentice Hall.

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>