

## تأمین مالی مسکن برای اقشار کم‌درآمد از طریق تعاونی بر مبنای وقف

روح‌الله شهنازی\*  
پرویز رستم‌زاده\*\*  
سیدمحمدهاشم پورمولا\*\*\*  
مریم بالایی\*\*\*\*

### چکیده

اقشار کم‌درآمد برای تهیه مسکن با مشکل روبه‌رو هستند. ارائه راهکار تأمین مالی مسکن برای اقشار کم‌درآمد در چارچوب اوراق وقفی از طریق تعاونی هدف این مقاله است. در راستای تحقق این هدف در این مقاله نخست با روش اسنادی و کتابخانه‌ای یک صندوق وقفی در چارچوب تعاونی طراحی شده است. سپس با روش تحقیق میدانی میزان استقبال از صندوق وقفی در قالب یک پرسشنامه تمایل به پرداخت سنجیده شده است. نتایج نشان می‌دهد به لحاظ تئوریک صندوق در سه حالت قابل طراحی است: در حالت اول وجوه صندوق وقف به‌طور مستقیم در تأمین مالی مسکن استفاده می‌شود؛ در حالت دوم، سود این صندوق وقفی در تأمین مالی مسکن استفاده می‌شود و در حالت آخر سود وجوه وقف و سود تعاونی به ساخت مسکن اختصاص می‌یابد و منابع اصلی سرمایه‌گذاری می‌شود. همچنین، نتایج پرسشنامه نشان می‌دهد بیشتر افراد تمایل به پرداخت مبالغی بیش از مالیات خود برای ساخت مسکن کم‌درآمدها دارند و نیز متغیرهای میزان مالیات، اعتماد به سازمان اوقاف و افزایش کارایی ساخت مسکن توسط خیرین بر میزان تمایل به پرداخت افراد برای کمک به تأمین مالی مسکن کم‌درآمدها اثر مثبت دارد.

واژگان کلیدی: تأمین مالی، مسکن، وقف، اوراق وقفی، تعاونی.

طبقه بندی JEL: C1, D3, P13, R21.

### ۱. مقدمه

تأمین مالی مسکن برای خانوارها و جامعه اهمیت دارد. اقشار کم‌درآمد برای تهیه مسکن با مشکل تأمین مالی روبه‌رو هستند. بنابراین، این اقشار به سمت بازارهای غیررسمی مسکن می‌روند. مسکن نامناسب افزون‌بر آثار زیانبار روحی، پیامدهای اجتماعی مانند بزهکاری، جرم و نقص قوانین و مقررات را به دنبال دارد. در واقع، خانه‌های ویرانه، شلوغ و غیراستاندارد و محله‌های دارای میزان مالکیت پایین خانه، از جمله عوامل مؤثر در جرم‌خیزی به‌شمار می‌آیند. تحقیقات مختلف نشان می‌دهد ایجاد مسکن برای طبقات با درآمد پایین، به پیشرفت وضعیت زندگی کودکان در خانوارهای کم‌درآمد کمک می‌کند. تحقیقات آلن و ترنر<sup>۱</sup> (۱۹۹۷) بیان‌کننده این مطلب است که آثار مسکن یارانه‌ای بر رفاه کودکان با ویژگی‌های محله‌ای که در آن زندگی می‌کنند، رابطه معنادار دارد؛ یعنی زندگی در محله‌های آشفته، بی‌نظم، جرم‌خیز، خشونت‌آمیز و نبودن امکانات آموزشی لازم، تضعیف‌کننده موفقیت کودکان است. برعکس زندگی در محله‌های ایمن، سالم و مجهز شانس کودکان را برای موفقیت افزایش می‌دهد. گزارش جهانی اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ از مفهوم فقر سکونت<sup>۲</sup> به‌جای فقر درآمد استفاده می‌کند.

اقدامات مختلفی برای خانه‌دار شدن افراد توسط دولت انجام شده که برخی از آنها مشکلاتی در برداشته است. برای مثال، تأمین مالی مسکن به‌وسیله سیاست‌های اعتباری و وام رهنی ثانویه سبب خلق پول و ایجاد تورم شده است. برای حل مشکل مسکن، به راهکارهای تأمین مالی اصولی متناسب با شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و مذهبی جامعه نیاز است. در این راستا هدف تحقیق ارائه راهکار تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد در چارچوب اوراق وقفی از طریق تعاونی است. همچنین، برای سنجش میزان استقبال و موفقیت این طرح با روش تحقیق میدانی میزان تمایل به پرداخت افراد برای آن بررسی می‌شود.

### ۲. مطالعات پیشین

در این قسمت مطالعات داخلی و خارجی مربوط به روش‌های مرسوم برای تأمین مسکن، روش‌های اسلامی برای تأمین مسکن و شیوه‌های تأمین مالی تعاونی‌ها بررسی و در جدول (۱) به اختصار ارائه شده است:

1. Allen and Turner

2. Living in Poverty

## جدول ۱: خلاصه مطالعات داخلی

نام نویسندگان	موضوع مقاله	نتایج
محمدرضا دلال پور محمدی (۱۳۷۰)	روش‌های اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم‌درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه	بررسی راهبردهای تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه و بیان نکات ضعف و قوت هر کدام هدف از این مطالعه و بررسی، یافتن استراتژی مناسب برای حل مشکل مسکن در ایران است.
حسین صرامی (۱۳۷۷)	تأمین مالی مسکن برای کم‌درآمدهای شهری از طریق تعاونی‌ها	بیان سیاست‌های پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی و مسکن حمایتی و اجتماعی و یکی از بهترین راهکارها را تعاونی مسکن بیان می‌کند. ترکیبی از روش‌های اسنادی و میدانی و به مقایسه بین بخش‌های خصوصی، دولتی و تعاونی می‌پردازد.
دلال پور محمدی و خوب آینه (۱۳۸۰)	سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری	بیشتر از تعاونی‌ها استفاده شده ولی مشکل فقر برطرف نشده است.
سروری (۱۳۸۴)	روش‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد	بررسی بیشتر روش‌ها مانند سیاست‌های اعتباری اعم از وام رهنی یا وام رهنی ثانویه و فروش اوراق مشارکت، نقش دولت، نقش تعاونی‌های مسکن، استفاده بهینه از زمین و ...
خدایی و میره (۱۳۹۰)	مروری بر تجارت جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری	سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در چهار گروه شامل سیاست ساخت مسکن، سیاست تأمین مسکن، سیاست زمین و خدمات و سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی بررسی می‌شود.
آنجلیان ممتاز (۱۳۹۱)	تأمین مالی پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد	برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد راهبردهای تأمین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوار، بدون تبعیض و برای همه، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست‌های آمایشی و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن باید لحاظ شود.
هویک-اسمیت (۱۹۹۸)	تأمین مسکن در بنگلادش: بهبود دسترسی به منابع مالی مسکن توسط گروه درآمدی متوسط و پایین	- برای کمک به خانوارهای کم‌درآمد یا متوسط درآمد لازم است برنامه‌های یارانه‌ای به‌جای مسکن‌های دولتی ارائه شود که باعث مشارکت خانوارها در بازار مسکن می‌شود؛ - پشتیبانی از وام‌گیرندگان با درآمد متوسط که وام خود را از طریق تأمین مالی بخش خصوصی می‌گیرند، باید انجام شود.
گانز و کینگ (۲۰۰۳)	سیاست‌گذاری برای خانه برای خانواده‌های کم‌درآمد	برخی از روش‌های جایگزین طرف تقاضا و عرضه برای مسکن کم‌درآمدها بررسی شده است. تعدادی از این طرح‌ها، مربوط به قوانین و مقررات دولت، تأسیسات مسکن و طرح زمین با اشتراک سهم می‌باشد که باید از طرف دولت بررسی شود.
احمد و احمد (۲۰۰۸)	تأمین مالی خرد اسلامی: نمونه بررسی استرالیا	نتایج نشان می‌دهد که استرالیا می‌تواند در تأمین مالی خرد به‌تدریج، به‌سوی انجام تکنیک‌های تأمین مالی خرد خلاقانه‌تر با توجه به نیاز مشتریان خود پیش رود.
ابراهیم (۲۰۰۹)	آیا در اسلام برای تأمین مالی مسکن فقرا می‌توان هدفی طراحی کرد؟	ارائه یک روش تأمین مالی با استفاده از اهرم‌های داخلی در میان نیازمندیانی که خواستار مالکیت خانه هستند (از طریق یک تعاونی مالی مسکن) می‌باشد؛ زیرا وام‌های بدون پشتوانه باعث شکست بازارهای مالی می‌شود.
دولینگ، واندنبرگ و تولتیو (۲۰۱۳)	مسکن و تأمین مالی مسکن، نقد و بررسی از لینک‌های توسعه اقتصادی	بین مسکن و امکان تأمین مالی آن و کاهش فقر ارتباط وجود دارد. همچنین ارتباط معناداری بین کیفیت مسکن و بهبود سلامت وجود دارد.

به اختصار مطالعات پیشین نشان می‌دهد، راهکارهای زیادی برای حل مشکل مسکن کم‌درآمدها ارائه شده است. وجه تمایز و دستاورد این پژوهش با پژوهش‌های قبلی ارائه راهکاری جدید مبتنی بر صندوق وقف است؛ البته در خصوص صندوق وقف مطالعاتی مانند سروش (۱۳۸۷)، موسویان و نصرآبادی (۱۳۸۸)، سروش (۱۳۹۰) و عیسوی و همکاران (۱۳۹۳) انجام شده است؛ ولی این مقاله به‌طور خاص در پی ارائه راه‌حلی برای به‌کارگیری صندوق وقف در تأمین مالی مسکن افراد کم‌درآمد است. در ضمن مطالعات قبلی به‌طور عمده به بررسی تئوریک راهکارهای تأمین مالی مسکن پرداخته‌اند؛ درحالی‌که دستاورد دیگر این مقاله سنجش استقبال از راهکار ارائه شده با استفاده از یک تحقیق میدانی است.

### ۳. مدل تئوریک تأمین مالی مسکن

روش‌های مختلفی برای خانه‌دار شدن کم‌درآمدها طراحی شده که به سه دسته کلی خصوصی، تعاونی و دولتی قابل تقسیم است. تأمین مسکن به‌صورت تعاونی یعنی تجمیع گروهی از مصرف‌کنندگان مسکن در قالب یک شرکت تعاونی. در این روش، سرمایه عموماً توسط اعضا تأمین می‌شود و اداره امور نیز به دست اعضا انجام می‌گیرد. براساس اصل ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بخش تعاون یکی از بخش‌های اقتصادی کشور است. در اصل ۴۳ قانون اساسی که بر ضوابط نظام اقتصادی کشور تأکید دارد، بر انسان‌محوری اقتصاد و تحقق اهداف عدالت اجتماعی و توسعه بخش تعاونی تأکید ویژه شده است. تعاونی مسکن با توجه به ویژگی‌ها و مزایای ویژه، سازوکاری مناسب در تأمین مسکن است؛ ولی مشکل تأمین مالی تعاونی مسکن برای اقشار کم‌درآمد اهمیت زیادی دارد.

ابزارهای مالی اسلامی به دو بخش ابزارهای انتفاعی و غیرانتفاعی تقسیم می‌شوند که اوراق وقفی و قرض‌الحسنه زیر بخش‌های ابزارهای غیرانتفاعی هستند. در این پژوهش با ارائه یکی از ابزارهای مالی اسلامی (وقف) سعی در پوشش تأمین مالی مسکن شده است. شرکت تعاونی مسکن می‌تواند با انتشار اوراق وقفی ساخت مسکن از خیرین تأمین مالی کند. در استفاده از وقف و اوراق وقفی مطالعات متعددی از جمله سروش (۱۳۸۷)، موسویان و نصرآبادی (۱۳۸۸)، سروش (۱۳۹۰) و عیسوی و همکاران (۱۳۹۳) انجام شده که در این مقاله برای طراحی ساختار تئوریک صندوق مشترک تأمین مسکن کم‌درآمدهای از محل وقف از این مطالعات استفاده شده است. در این طرح، صندوق وقف به‌عنوان یک منبع مالی برای ساخت مسکن وارد تعاونی می‌شود. مزیت قرار دادن این صندوق در ساختار تعاونی آن است که این تعاونی‌ها به‌دلیل ساخت انبوه و صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس می‌توانند خانه‌هایی ارزان‌تر و به تعداد انبوه بسازند.

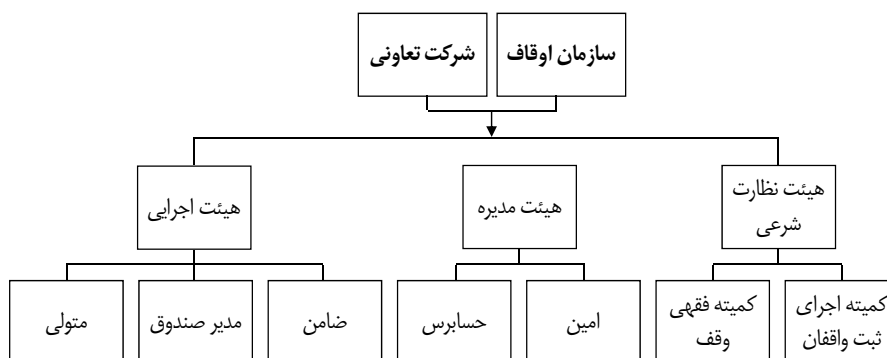
در این پروژه یک صندوق وقف به‌عنوان صندوق عامل فروش انتخاب می‌شود و خیرین جهت خرید اوراق وقفی که در مبالغ متفاوت موجود است می‌توانند به صندوق وقفی مراجعه کنند. مشاور طراحی اوراق نیز حضور دارد که وظیفه‌اش کمک به سازمان اوقاف و امور خیریه برای طراحی مناسب اوراق و نیز جریانات نقدی مربوط به آنهاست و افزون‌براین می‌توان وظیفه هماهنگ کردن دیگر ارکان را نیز بر عهده وی قرار داد. این وظیفه را می‌توان بر عهده شرکت‌های تأمین سرمایه، مشاوران عرضه و مشاوران سرمایه‌گذاری قرار داد. تعاونی مسکن به‌عنوان بانی درخواست انتشار اوراق وقفی ساخت مسکن برای کم‌درآمدها را به سازمان اوقاف و امور خیریه می‌دهد. پس از موافقت سازمان اوقاف و گذراندن مراحل اداری یک هیئت مؤسس که اعضای آن باید از هر دو نهاد تعاونی و سازمان اوقاف انتخاب شود عهده‌دار ادامه فرایند انتشار اوراق وقفی می‌شوند.

در طراحی برگه اوراق وقفی اگر فقط قرارداد وقف باشد، در واقع پول وقف شده و بیشتر مراجع تقلید موافق آن نیستند<sup>۱</sup> و اگر هم صیغه را تا بعد از اتمام پروژه نخوانند مشکلاتی مانند ریسک بازگشت از قصد وقف، ریسک فوت واقف، ریسک مالکیت سود سرمایه، ریسک سوءاستفاده از وجوه پیش می‌آید. بنابراین، سه قرارداد در طراحی اوراق وارد می‌شود؛ بدین صورت که فرد مبلغ مورد نظر را طی قرارداد هبه برای امور خیریه می‌بخشد و در اینجا رابطه فرد با پول خود قطع می‌شود؛ ولی برای پول وقفی صورت نگرفته است و موکل که از طرف سازمان اوقاف و امور خیریه است با توجه به اختیارات و وظایفی که برعهده دارد باید این وجوه را در راستای هدف مورد نظر به انجام برساند و پس از اتمام پروژه صیغه وقف خوانده شود؛ به این مفهوم که مالکیت مسکن به افراد واگذار نمی‌شود و فقط حق بهره‌برداری از مسکن به افراد واگذار می‌شود. در مرحله بعد از انتشار اوراق هیئت امنا و هیئت مدیره برای سرعت بخشیدن به روند انتشار اوراق تشکیل می‌شوند که هیئت مدیره را هیئت امنا و هیئت امنا را هیئت مؤسس انتخاب می‌کند.

برای اجرای صحیح انتشار اوراق و عمل به نیت واقفان دو هیئت دیگر به نام‌های هیئت نظارت شرعی و هیئت اجرایی نیز تشکیل می‌شود. در ساخت مسکن، پیمانکار نیز باید به‌گونه‌ای انتخاب شود که ساخت دارایی به بهترین نحو ممکن امکان‌پذیر باشد. هیئت مدیره متشکل از امین و حسابرس است که در این طرح سازمان اوقاف می‌تواند به‌عنوان امین سرمایه‌گذاران بر مصرف نمودن وجوه در تمامی مراحل اجرای ساخت مسکن از ابتدا تا انتها به‌صورت درست نظارت کند. حسابرس، شخص یا سازمان حقوقی است که به مصرف صحیح وجوه، نگهداری حساب‌ها و

۱. در بین فقهای معاصر هاشمی شاهرودی، مظاهری، گرامی و صناعی صحت وقف پول را پذیرفته‌اند و دیگر مراجع عظام تقلید با آن مخالفت کرده‌اند (عیسوی و همکاران، ۱۳۹۳).

میزان پیشرفت طرح رسیدگی می‌کند. وی ملزم است تا در دوره‌های زمانی مشخص، گزارش‌های مربوط را به بانی، امین و خیرین ارائه کند. هیئت نظارت شرعی در تمامی مراحل اجرای ساخت مسکن بر انجام آن متناسب با نیت واقفان نظارت دارد. سرانجام هیئت اجرایی وظیفه شروع و ساخت پروژه عام‌المنفعه را برعهده دارد.



شکل ۱: ارکان صندوق مشترک سرمایه‌گذاری وقف

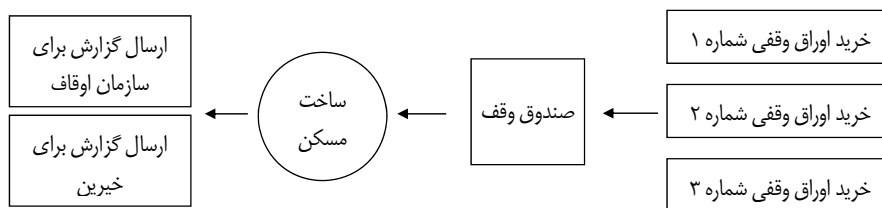
### ۳-۱. مراحل دوره ساخت پروژه

- تعاونی مسکن پس از بررسی‌های مقدماتی پروژه مورد بررسی را تعیین می‌کند. در این مرحله ضمن تبیین مدل عملیاتی انتشار اوراق وقف، ارکان مورد نظر تعیین می‌شود و زمان‌بندی مناسب برای انتشار اوراق و طرح مدنظر (ساخت خانه) توسط مهندسان مشاور مشخص می‌شود؛
- واسط (ناشر) با گرفتن مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار اوراق وقف در مبالغ مختلف منتشر می‌کند و از طریق صندوق عامل و مؤسسه‌های خیریه به توزیع اوراق می‌پردازد؛
- صندوق عامل و مؤسسه‌های خیریه با واگذاری اوراق وقف به مردم نیکوکار وجوه را جمع‌آوری می‌کند؛
- پس از جمع‌آوری وجوه، آنها را به سازمان اوقاف می‌پردازد که این سازمان وجوه را وارد صندوق وقف تحت نظر تعاونی می‌نماید؛
- در این مرحله واسط (مؤسسه توسعه سرمایه‌گذاری موقوفات کشور) و امین (نماینده ولی فقیه در سازمان اوقاف) به تأیید پیمانکار و نیز ناظر طرح می‌پردازند که از طرف بانی (تعاونی مسکن) معرفی شده است.

## ۳-۲. مراحل دوره واگذاری پروژه

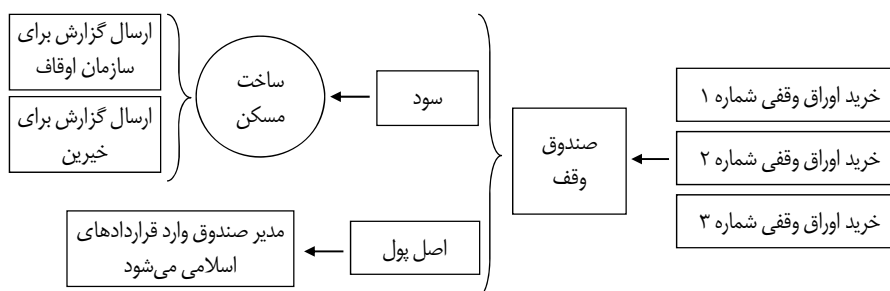
- پس از پرداخت وجوه، ناظر در مراحل مختلف ساخت و تکمیل پروژه بر نحوه تخصیص هزینه‌ها نظارت می‌کند تا پروژه با بالاترین کیفیت تکمیل شود و مدیر پروژه آخرین بخش هزینه ساخت را دریافت نماید؛
- پس از ساخت و تکمیل پروژه، مدیر آن را به سازمان اوقاف و امور خیریه تحویل می‌دهد؛
- پس از تحویل پروژه به سازمان اوقاف، نماینده ولی فقیه در سازمان اوقاف به نیابت از واقفان، اقدام به اجرای صیغه وقف می‌کند؛
- پس از اجرای صیغه وقف و تحقق وقف، پروژه جهت بهره‌برداری به متولی واگذار می‌شود (حائری یزدی، ۱۳۸۰).

در شکل‌های (۲) تا (۴) سه حالت اختصاص وجود وقفی به تأمین مالی تعاونی مسکن کم‌درآمدهای مشخص شده است.



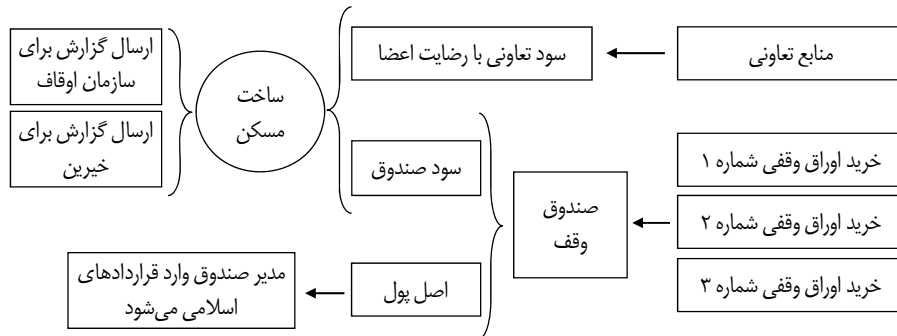
شکل ۲: طراحی صندوق وقف در چارچوب تعاونی در حالت صرف کل سرمایه برای مسکن

در حالت اول (شکل ۲) کل مبلغ اوراق وقفی که در صندوق وقف است مستقیماً وارد ساخت مسکن شده و در پایان گزارشی از روند اجرا، برای سازمان اوقاف ارسال می‌شود.



شکل ۳: طراحی صندوق وقف در حالتی که سود سرمایه برای ساخت مسکن

همان‌طور که در شکل (۳) مشخص شده در حالت دوم کل وجوه اوراق وقفی که خیرین خریدند سرمایه‌گذاری و از سود آن در ساخت مسکن استفاده می‌شود.



شکل ۴: طراحی صندوق وقف در حالتی که سود اوراق و سود تعاونی با مبنای وقف برای ساخت مسکن

در حالت سوم (شکل ۴) سود سرمایه‌گذاری اوراق وقفی و سود وجوهی که اعضای تعاونی وارد تعاونی کرده‌اند به تأمین مالی مسکن اختصاص می‌یابد. گفتنی است که منابع تعاونی نیز بر مبنای وقف تأمین مالی می‌گردد. همچنین مالکیت مسکن‌های تولیدشده در هر سه روش به افراد منتقل نمی‌شود؛ زیرا این مسکن‌ها ماهیت وقفی دارند و فقط حق بهره‌برداری و استفاده از آن به افراد واگذار می‌شود. در ضمن در هر سه روش متولی می‌تواند صندوق وقف یا سازمان اوقاف باشد. همچنین اگر صندوق وقف به‌عنوان متولی مشخص شود، سازمان اوقاف نقش نظارتی خواهد داشت.

#### ۴. مطالعه میدانی

در این قسمت جهت بررسی میزان استقبال از طرح ارائه شده در بخش قبل یک تحقیق میدانی انجام می‌شود. جامعه آماری این پژوهش پزشکان شهر اصفهان هستند. نمونه‌گیری انواع گوناگونی دارد و روش این پژوهش نمونه‌گیری تصادفی ساده است. در این نوع نمونه‌گیری به هر یک از افراد جامعه احتمال مساوی داده می‌شود تا نمونه انتخاب شود. به عبارتی اگر حجم جامعه  $N$  و حجم نمونه را  $n$  فرض کنیم، احتمال انتخاب هر فرد جامعه در نمونه مساوی  $n/N$  است. برای انتخاب نمونه از جدول مورگان استفاده می‌شود. چون تعداد پزشکان در شهر اصفهان حدود ۴۵۰۰ می‌باشند؛ بنابراین تعداد نمونه مورد نیاز با توجه به جدول مورگان نمونه مورد بررسی ۳۵۱ است. این تحقیق سرانجام با توزیع پرسشنامه<sup>۱</sup> در بین ۳۶۰ نفر انجام شده است.

۱. متن پرسشنامه در پیوست مقاله ارائه شده است.



## ۴-۱. روش ارزشیابی مشروط

روش ارزشیابی مشروط برای اندازه‌گیری تمایل به پرداخت افراد، برای کالاها و خدمات غیربازاری استفاده می‌شود. در این روش پاسخ‌های افراد به پرسش‌های فرضی راجع به رجحان‌ها و تمایل به پرداختشان از طریق پرسشنامه به دست می‌آید. این روش تلاش می‌کند تمایل به پرداخت یا دریافت مصرف‌کننده را تعیین کند که به انتقال رجحان‌های او به موقعیت مطلوبیت منجر می‌شود. روش ارزشیابی مشروط شامل معیارهای رفاهی تغییرات جبرانی و تغییرات معادل می‌باشد؛ یعنی تمایل به پرداخت مصرف‌کننده برای بهبود کیفیت کالا، همان تغییرات جبرانی و تمایل به دریافت آنها در ازای کاهش کیفیت، تغییرات معادل می‌باشد (کامینگز و همکاران،<sup>۱</sup> ۱۹۸۶؛ به نقل از اکبری و همکاران، ۱۳۸۶).

## ۴-۲. یافته‌های توصیفی

در این قسمت به توصیف ویژگی‌های عمومی پاسخ‌دهندگان مانند جنسیت، سطح تحصیلات، سن و همچنین سؤالات پرسشنامه پرداخته می‌شود. جدول (۲)، توزیع فراوانی متغیر جنسیت را نشان می‌دهد. براساس نتایج جدول، ۲۱۸ نفر از نمونه ۳۶۰ نفری مرد می‌باشند که ۶۰/۶ درصد از کل نمونه را تشکیل می‌دهند. همچنین ۱۴۲ نفر زن می‌باشند که ۳۹/۴ درصد از کل نمونه را دربرمی‌گیرند.

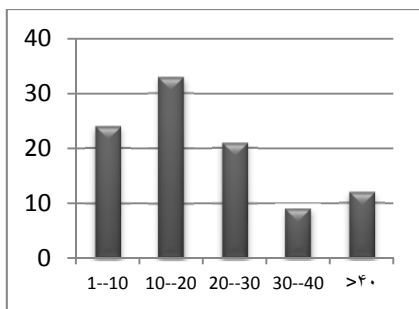
جدول ۲: توزیع فراوانی متغیر جنسیت در نمونه

جنسیت	فراوانی هر طبقه	درصد فراوانی داده‌های هر طبقه	درصد تجمعی
مرد	۲۱۸	۶۰/۶	۶۰/۶
زن	۱۴۲	۳۹/۴	۱۰۰
کل	۳۶۰	۱۰۰	

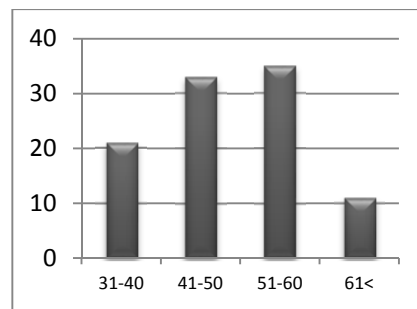
شکل (۵) توزیع فراوانی متغیر سن را نشان می‌دهد و شکل (۶)، بیان‌کننده توزیع فراوانی متغیر مالیات است. براساس نتایج به دست آمده، ۸۶ نفر از نمونه ۳۶۰ نفری بین ۱ تا ۱۰ میلیون مالیات می‌پردازند، ۱۲۰ نفر مالیاتی بین ۱۰-۲۰ میلیون، ۷۶ نفر مالیاتی بین ۲۰-۳۰ میلیون، ۳۴ نفر مالیاتی بین ۳۰-۴۰ میلیون و ۴۴ نفر مالیاتی بیش از ۴۰ میلیون مالیات پرداخت می‌کردند. شکل (۷) توزیع فراوانی پاسخ به سؤال «آیا پرداخت مالیات وظیفه ما هست» را نشان می‌دهد. براساس

نتایج، حدود ۹۰ درصد کل نمونه با این سؤال موافق بوده‌اند. شکل (۸) توزیع فراوانی پاسخ به سؤال «آیا ایجاد امکان اجرایی خرید اوراق وقفی به جای پرداخت مالیات، سیاست مفیدی است؟» را نشان می‌دهد.

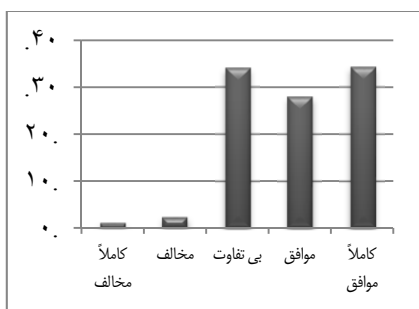
شکل (۹) توزیع فراوانی پاسخ به سؤال نهم که، «آیا ساخت مسکن برای گروه‌های پایین درآمدی از جمله وظایف دولت است» را نشان می‌دهد. براساس نتایج ۱۰۱ نفر موافق و ۲۱۹ نفر کاملاً موافق بودند. شکل (۱۰) توزیع فراوانی پاسخ به سؤال «آیا به محل خرج اموال وقف شده، در راستای نیت واقف توسط سازمان اوقاف اطمینان دارم؟» را نشان می‌دهد. شکل (۱۱) توزیع فراوانی پاسخ به سؤال «آیا اگر ساخت مسکن برای طبقات پایین درآمدی به جای دولت توسط خیرین انجام شود، دارای کارایی بیشتری است؟» را نشان می‌دهد. همچنین شکل (۱۲) توزیع فراوانی میزان دفعات مراجعه به اداره مالیات در سطح نمونه را نشان می‌دهد.



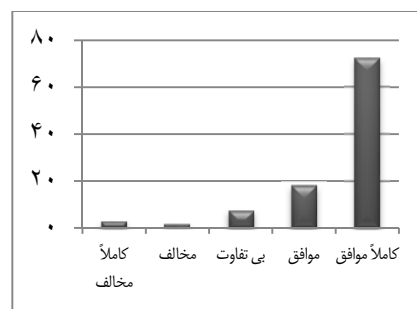
شکل ۶: متغیر سطح مالیات در نمونه



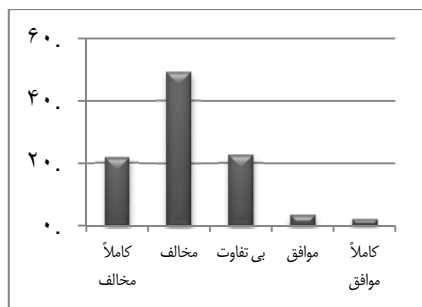
شکل ۵: متغیر سن در نمونه



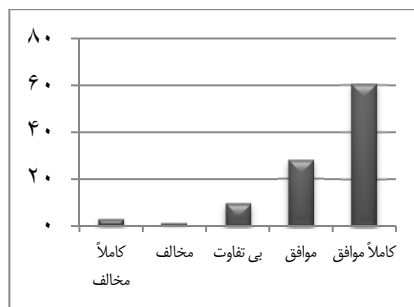
شکل ۸: خرید اوراق وقفی به جای پرداخت مالیات



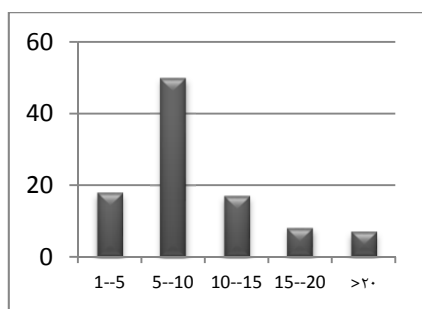
شکل ۷: پرداخت مالیات وظیفه ما است



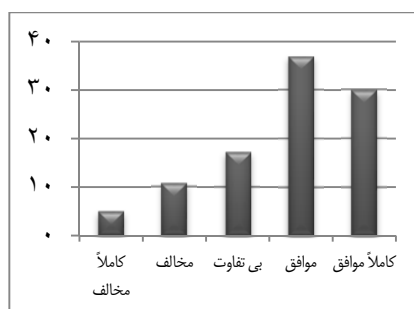
شکل ۱۰: به محل خرج اموال وقف شده، اطمینان دارم



شکل ۹: ساخت مسکن کم‌درآمدها وظیفه دولت است



شکل ۱۲: میزان دفعات مراجعه به اداره مالیات در سال



شکل ۱۱: خیرین نسبت به دولت کارا ترند

#### ۴-۳. آمار استنباطی

#### ۴-۳-۱. آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف

در این مقاله از آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف جهت بررسی نرمال بودن پرسش‌های پرسشنامه استفاده شده است. نتایج این آزمون در جدول (۳) آمده است.

جدول ۳: نتایج آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف

سطح معناداری	نتیجه آزمون
۰/۰	جنسیت
۰/۰	تحصیلات
۰/۰	مالیات
۰/۰	دفعات رجوع
۰/۰	وظیفه بودن پرداخت مالیات
۰/۰	خرید اوراق وقفی سیاست مفیدی است
۰/۰	ساخت مسکن وظیفه دولت است
۰/۰	اعتماد به اوقاف
۰/۰	ساخت مسکن توسط خیرین کارایی بیشتر

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به اینکه سطح معناداری آزمون کمتر از ۰/۰۵ است، ادعای نرمال بودن پرسش‌های پرسشنامه پذیرفته نمی‌شود؛ از این رو برای تحلیل باید از آزمون‌های ناپارامتریک استفاده کرد که می‌تواند برای داده‌های غیرنرمال به کار برده شود.

#### ۴-۳-۲. ضریب همبستگی

در ادامه برای پی بردن به وجود رابطه بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته (پذیرش طرح) از ضریب همبستگی کرامر استفاده می‌شود. در ضریب همبستگی کرامر فرضیه صفر بیان‌کننده عدم وجود رابطه بین دو متغیر است.

جدول ۴: معیارهای متقارن

معیار	جنسیت		تحصیلات		مالیات	
	ارزش	سطح معناداری	ارزش	سطح معناداری	ارزش	سطح معناداری
ضریب همبستگی	۰/۲۷۸	۰/۰۰۰	۰/۰۴۷	۰/۳۷۲	۰/۲۴۵	۰/۰۰
معیار	رجوع به اداره مالیات		وظیفه بودن پرداخت مالیات		مفید دانستن خرید اوراق	
	ارزش	سطح معناداری	ارزش	سطح معناداری	ارزش	سطح معناداری
ضریب همبستگی	۰/۱۷۷	۰/۰۲۴	۰/۱۲۰	۰/۲۷۳	۰/۲۱۷	۰/۰
معیار	اعتماد به سازمان اوقاف		کارایی ساخت مسکن خیرین			
	ارزش	سطح معناداری	ارزش	سطح معناداری		
ضریب همبستگی	۰/۳۵۰	۰/۰	۰/۶۱۱	۰/۰		

در جدول (۴) ضریب همبستگی و سطح معناداری میان متغیرهای مستقل و تمایل به پرداخت برای خرید اوراق وقفی مسکن بررسی شده است. براساس نتایج، تمایل به پرداخت با جنسیت، میزان مالیات، دفعات رجوع به اداره مالیات، مفید دانستن خرید اوراق، اعتماد به سازمان اوقاف و کارایی ساخت مسکن خیرین رابطه معنادار دارد.

#### ۴-۳-۳. آزمون رگرسیون لجستیک دو جمله‌ای

ابتدا ارتباط متغیر وابسته (تمایل به پرداخت) با متغیرهای مستقل بررسی می‌شود. به دلیل کیفی بودن متغیر وابسته از رگرسیون‌های کیفی استفاده شده است. همچنین چون متغیر وابسته دو بعدی (امکان پذیرش یا عدم پذیرش طرح) است و از رگرسیون لجستیک دو جمله‌ای برای تحلیل استفاده می‌شود.

در جدول (۵)، آزمون معناداری رگرسیون ارائه شده است. آماره کای اسکور جهت تعیین

معناداری کلی مدل استفاده شده است. با توجه به مقدار آماره کای اسکور و سطح معناداری آن، آزمون رگرسیون لجستیک معنادار است و معناداری کلی مدل تأیید می‌شود.

جدول ۵: آزمون مدل ضرایب<sup>۱</sup>

مرحله	آماره کای اسکور <sup>۲</sup>	درجه آزادی	سطح معناداری	Nagelkerke R Square
مدل	۱۲۱/۴۲۰	۷	۰/۰۰	۰/۴۷۹

همچنین، مقدار آماره Nagelkerk R Square که معادل  $R_2$  در رگرسیون خطی است برابر ۰/۴۷۹ است. این مقدار نشان می‌دهد ۰/۴۷۹ درصد از تغییرات متغیر وابسته توسط متغیرهای مستقل در رگرسیون لجستیک تبیین می‌شود.

جدول ۶: نتایج برآورد مدل

متغیر	ضریب تأثیر	خطای استاندارد	والد	سطح اطمینان	Exp(B)
سن	۰/۲۴۳	۰/۲۱۰	۱/۳۴۶	۰/۲۴۶	۱/۲۷۶
جنسیت	۲/۰۸۰	۰/۵۷۵	۱۳/۱۰۰	۰/۰۰۰	۸/۰۰۲
مالیات	۰/۵۴۵	۰/۱۹۳	۷/۹۶۲	۰/۰۰۵	۱/۷۲۴
وظیفه دانستن پرداخت مالیات	۰/۴۳۴	۰/۲۷۷	۲/۴۶۲	۰/۱۱۷	۱/۵۴۳
طراحی اوراق وقفی مسکن سیاست مفیدی	-۰/۳۱۶	۰/۲۰۴	۲/۴۰۸	۰/۱۲۱	۰/۷۲۹
اعتماد به سازمان اوقاف	-۰/۷۴۶	۰/۲۳۷	۹/۸۷۸	۰/۰۰۲	۰/۴۷۴
افزایش کارایی ساخت مسکن توسط خیرین	۱/۱۴۰	۰/۱۹۷	۳۳/۳۸۹	۰/۰۰	۳/۱۲۶
Constat	-۳/۶۴۳	۱/۸۸۰	۳/۷۵۴	۰/۰۵۳	۰/۰۲۶

منبع: یافته‌های تحقیق

در جدول (۶) نتایج برآورد مدل عوامل مؤثر بر تمایل به پرداخت جهت اوراق وقفی مسکن، ارائه شده است. براساس نتایج جنسیت (مرد بودن)، میزان مالیات پرداختی و اعتقاد بر کارایی بالاتر ایجاد مسکن توسط خیرین بر میزان تمایل به پرداخت دارای اثر مثبت و معنادار است. همچنین، اعتماد نکردن به سازمان اوقاف اثر منفی بر تمایل به پرداخت جهت اوراق وقفی دارد.

1. Omnibus Tests of Model Coefficients

2. Chi-square

##### ۵. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

هدف از این مقاله ارائه راهکار تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد در چارچوب اوراق وقفی از طریق تعاونی‌هاست. همچنین، مقایسه میزان تمایل به پرداخت افراد برای خرید اوراق وقفی مسکن در مقایسه با پرداخت مالیات بررسی شد. وجوه اوراق وقفی صندوق تأمین مالی مسکن در سه حالت مختلف استفاده است: در حالت اول کل وجوه وقفی که در صندوق وقف است به‌طور مستقیم وارد ساخت مسکن می‌شود؛ در حالت دوم کل وجوه وقفی سرمایه‌گذاری و سود آن در ساخت مسکن استفاده می‌شود؛ در حالت سوم، کل وجوه وقفی سرمایه‌گذاری شده و از سود آن و سود وجوهی که اعضای تعاونی وارد تعاونی کرده‌اند (البته با رضایت افراد) ساخت مسکن صورت می‌گیرد.

در قسمت تحقیق میدانی برای اطمینان از قبول طرح توسط خیرین، پرسشنامه‌ای به روش ارزش‌گذاری مشروط تهیه و در بین پزشکان شهر اصفهان با نمونه‌گیری تصادفی ساده توزیع شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که بیشتر این افراد فکر می‌کنند اگر وقف جایگزین مالیات شود، آثار مثبتی برای جامعه به ارمغان می‌آورد و تمایل به خرید اوراق آنها نسبت به پرداخت مالیات بیشتر است. یکی از مهم‌ترین دلایل مخالفان طرح اعتماد نکردن به سازمان اوقاف بوده است.

با توجه به نتایج پیشنهاد می‌شود در کنار طرح‌های مختلفی که برای مسکن اقشار کم‌درآمد مطرح شده از طرح ارائه شده در این مقاله نیز استفاده شود. همچنین، از آنجاکه در پاسخ‌های افراد مخالف یکی از مهم‌ترین دلایل مخالفت اعتماد نکردن به سازمان اوقاف است، باید تلاش‌هایی در جهت ایجاد اعتماد به این سازمان شکل بگیرد.

## منابع

۱. آنجلیان ممتاز، شیوا (۱۳۹۱)، «تأمین مالی پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد»، مؤسسه آموزش عالی خاوران، ش ۱۹ و ۲۰، ص ۱-۶.
۲. اکبری، نعمت‌الله، هوشنگ شجری و رسول بیدرام (۱۳۸۶)، «برآورد تمایل به پرداخت مصرف‌کنندگان خودرو برای قیمت بنزین با استفاده از روش ارزش‌گذاری مشروط»، تحقیقات اقتصادی، ش ۷۶، ص ۳۹-۵۸.
۳. حائری یزدی، محمدحسن (۱۳۸۰)، وقف در فقه اسلامی و نقش آن در شکوفایی اقتصاد اسلامی، چاپ اول، مشهد: بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی.
۴. خدایی، زهرا و محمد میره (۱۳۹۰)، «مروری بر تجارت جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری»، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، ش ۴۶، ص ۹۱-۱۳۰.
۵. دلال پور محمدی، محمدرضا و سعید خوب آینده (۱۳۸۰)، «بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز»، نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز، ش ۱۸۰ و ۱۸۱، ص ۳۵-۷۸.
۶. دلال پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۰)، «روش‌های اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم‌درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه»، نشریه ادبیات، ش ۱۴۰ و ۱۴۱، ص ۲۲-۴۴.
۷. سروی، زهتاب (۱۳۸۴)، روش‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان.
۸. سروش، ابوذر (۱۳۸۷)، «تأمین مالی وقف با استفاده از اوراق بهادار اسلامی»، مجموعه مقالات وقف و تمدن اسلامی، ج ۲، تهران: اسوه.
۹. سروش، ابوذر (۱۳۹۰)، «ارائه مدل تفضیلی انتشار وقف در ایران»، مجموعه مقالات وقف و تمدن اسلامی، ج ۲، تهران: اسوه.
۱۰. صرامی، حسین (۱۳۷۷)، «تأمین مالی مسکن برای کم‌درآمدهای شهری از طریق تعاونی‌ها»، نشریه تحقیقات جغرافیایی، ش ۴۸، ص ۸۹۰-۸۹۰۷.
۱۱. عیسوی، محمود؛ رضا طالبلو و مصطفی کاظمی (۱۳۹۳)، «طراحی مدل پیشنهادی صندوق مشترک سرمایه‌گذاری وقف در اقتصاد ایران»، جستارهای اقتصادی ایران، س ۱۱، ش ۲۱، ص ۷۵-۹۶.

۱۲. موسویان، سیدعباس و داوود نصرآبادی (۱۳۸۸). «طراحی اوراق وقف بر مبنای عقد صلح و وقف جهت تأمین مالی طرح‌های عام المنفعه»، *اقتصاد اسلامی*، دوره ۲، ش ۱، ص ۳۹-۶۸.
13. Ahmad, A. U. F., & Ahmad, A. R., (2008), "Islamic Microfinance: A Case Study of Australia", *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, 4(2), 59-80.
14. Allen, I. G., & Turner, M. A., (1997), "Does Neighborhood Matter? Assessing Recent Evidence", *Housing Policy Debate*, 8(4), 833-866.
15. Doling, J., Vandenberg, P., & Tolentino, J. C., (2013), "Housing and Housing Finance- A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction", *Asian Development Bank Economics Working Paper Series*, (362).
16. Ebrahim, M. S., (2009), "Can an Islamic Model of Housing Finance Cooperative Elevate the Economic Status of the Underprivileged?", *Journal of Economic Behavior & Organization*, 72(3), 864-883.
17. Gans, J., & King, S., (2003), "Policy Options for Housing for Low Income Households", *Report to the Prime Minister's Home Ownership Taskforce*.
18. Hoek-Smit, M., (1998), "Housing Finance in Bangladesh: Improving Access to Housing Finance by Middle and lower Income Groups", *University of Pennsylvania, Philadelphia*.



### پیوست: پرسشنامه

#### پزشکان گرانقدر سلام بر شما

همان‌طور که می‌دانید مسکن، پایه‌ای ضروری در زندگی بشر است و اقشار کم‌درآمد برای تهیه مسکن با مشکلات فراوانی روبه‌رو هستند. برای حل این مشکل می‌توان از افراد مشمول مالیات خواست که به جای پرداخت مالیات در تأمین مالی مسکن فقرا وارد شوند. در واقع به جای اینکه افراد مالیات پردازند، به نام خود در امور خیریه‌ای مانند تأمین مالی مسکن فقرا وارد شوند. قابل توجه است که در برخی کشورهای توسعه‌یافته تحت عنوان خیریه<sup>۱</sup> دولت این اجازه را می‌دهد که مشمولین مالیات به جای پرداخت مالیات در امور خیریه مشارکت کنند.

این پرسشنامه در راستای انجام یک تحقیق با عنوان «تأمین مالی مسکن کم‌درآمدها از طریق تعاونی بر مبنای وقف» تدوین شده است. لطفاً با ارائه نظرات ارزشمند خود ما را در انجام هرچه بهتر این کار یاری کنید.

#### سؤال‌های عمومی

۱. سن:

۲. جنسیت:

زن  
مرد

۳. میزان تحصیلات شما چقدر است؟

عمومی  
تخصص

#### سؤال‌های اختصاصی

۴. به طور متوسط در سال برای پرداخت مالیات چند بار به سازمان امور مالیاتی مراجعه

می‌کنید؟

۵. به طور متوسط در سال چه میزان مالیات پرداخت می‌کنید؟

۶. نظر خود در خصوص موارد ذکر شده در جدول زیر را مشخص کنید:

خیلی مخالف	مخالف	نظری ندارم	موافق	کاملاً موافق	سؤال
					۷. پرداخت مالیات وظیفه ما است.
					۸. ایجاد امکان اجرایی خرید اوراق وقفی به جای پرداخت مالیات، سیاست مفیدی است.
					۹. اعتقاد به اینکه ساخت مسکن برای گروه‌های پایین درآمدی از جمله وظایف دولت است.
					۱۰. به محل خرج اموال وقف شده، در راستای نیت واقف توسط سازمان اوقاف اطمینان دارم.
					۱۱. اعتقاد به اینکه اگر ساخت مسکن برای طبقات پایین درآمدی به جای دولت توسط خیرین انجام شود، دارای کارایی بیشتری است.

### سؤال CVM

۱. اگر دولت اجازه دهد، آیا شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، به همان میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

بله (فرایند CVM ادامه می‌یابد)      خیر (فرایند CVM متوقف می‌شود)

۲. اگر دولت اجازه دهد، آیا شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، ۵ درصد بیش از میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

بله (فرایند CVM ادامه می‌یابد)      خیر (فرایند CVM متوقف می‌شود)

۳. اگر دولت اجازه دهد، آیا شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، ۱۰ درصد بیش از میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

بله (فرایند CVM ادامه می‌یابد)      خیر (فرایند CVM متوقف می‌شود)

۴. اگر دولت اجازه دهد، آیا شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، ۱۵ درصد بیش از میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

بله (فرایند CVM ادامه می‌یابد)      خیر (فرایند CVM متوقف می‌شود)

۵. اگر دولت اجازه دهد، آیا شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، ۲۰ درصد بیش از میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

بله (فرایند CVM ادامه می‌یابد) خیر (فرایند CVM متوقف می‌شود)

۶. اگر دولت اجازه دهد، شما حاضرید به جای پرداخت مالیات، تا چند درصد بیش از میزان مالیات، اوراق وقفی برای ساخت مسکن بخرید و به نام خود شما برای افراد کم‌درآمد، مسکن ساخته شود؟

۷. دلایل موافقت یا مخالفت خود با طرح پیشنهادی را ذکر بفرمایید.