مستقبليات الوقف الإسلامي

الدكتور محمد فخري صويلح

مسقط 20 تموز 2026

محاضرة
عامة ومجانية
للجميع

الجمعية الأردنية المالية الإسلامية
Jordan Association For Islamic Finance

تتشرف الجمعية الأردنية للمالية الإسلامية
بدعوتكم لحضور محاضرة بعنوان

مستقبليات
الوقف الإسلامي



يقدمها

الدكتور محمد فخري صويلح
مستشار المصرفية الإسلامية
والحوكمة والاستثمار



يحاوره

الدكتور عبد المجيد الرحامنة
رئيس الجمعية الأردنية للمالية الإسلامية

عبر تطبيق
ZOOM
ID 723 399 0733

الاثنين
20 تموز 2026
6 صفر 1448 هـ

الشهادة
يمنح الحاضرون
شهادة مشاركة مجانية

الساعة
8:30 - 10:30 مساءً
(GMT +3)
عمان - مكة المكرمة

تمنح الشهادة لمن حضر 80% من وقت المحاضرة الفعلي

للاتصال والاستفسار

JAIF@JAIFJO.ORG | 00962 790 369 056 | JAIFJO.ORG

الوقف الإسلامي بين عصرين

السلف والحداثة

الوقف الإسلامي مخزون الأمة التنموي

مدخل للوقف

الوقف:

تحبيس الأصل، وتسبيل المنفعة على بر أو قربة بحيث يصرف ريعه إلى جهة بر تقرباً إلى الله تعالى والمراد بالأصل: ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه.

الوقف الخيري:

وهو الذي يوقف في أول الأمر على جهة خيرية، ولو لمدة معينة.

الوقف الأهلي أو الذري:

وهو الذي يوقف في ابتداء الأمر على نفس الواقف أو أي شخص أو أشخاص معينين، ولو جعل آخره لجهة خيرية.

الوقف المشترك – المختلط.



الوقف

ليس مجرد أصل محبوس، وإنما رأس مال اجتماعي طويل الأجل، يفترض أن تُدار منافعه وفق منطق الاستدامة والكفاءة وتحقيق المقاصد.

الوقف

1.3 ترليون دولار

أغلبه عقار وعائده لا يزيد عن 4%

يغلب عليه التعطيل والتقليد

أدوات الاستثمار الوقفي عند السلف

- **أدوات السلف في استثمار الوقف.**

1) إجارة الوقف :عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معينة بأجر معلوم، أو هي تمليك منافع مباحة لشيء مدة معلومة لقاء عوض.

2) الحكر : عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والغرس أو لأحدهما بيد شخص لقاء أجر محدد، فيعطى المستأجر حقاً بالقرار لمدة طويلة على الأرض الموقوفة، ويسمى حق الحكر أو المقاطعة، وصورته أن يعقد القاضي أو ناظر الوقف عقداً مع آخر يسمى المستحكر يدفع لجانب الوقف فوراً مبلغاً يقارب قيمة الأرض، ويلتزم بمبلغ آخر ضئيل يستوفى سنوياً لجهة الوقف، ويكون للمستحكر حق الغرس والبناء وسائر وجوه الانتفاع، و هو حق يورث.

3) المُرْصَد : دين يثبت على الوقف لمستأجر العقار مقابل ما ينفقه بإذن المتولي على تعميره وبنائه عند عدم وجود غلة في الوقف، ثم يؤجر منه بأجرة مخفضة ريثما يستوفي ما له من دين على الوقف، ثم تبقى ملكية البناء للوقف، وحق المستأجر بالاستمرار بالتصرف والانتفاع من الوقف، له ولورثته.

4) الكَدِك : زيادة يضعها المستأجر في عقار الوقف المستأجر زيادة متصلة (أي محدثات تضاف للعقار الموقوف)، وهو الأشياء الثابتة في الحوانيت الموقوفة، وتتصل بها اتصال قرار، لعلاقتها الثابتة بالعمل الذي يمارس في هذا العقار، وقد يسمى الكدك " سكنى " في الحوانيت والمحلات التجارية، ويسمى " كرداراً " في الأراضي الزراعية.

أدوات الاستثمار الوقفي عند السلف

- **أدوات السلف في استثمار الوقف.**

5) القميص : حق لمستأجر دار الرحى الموقوفة، يخوله البقاء فيها، لما له فيها من أدوات الطحن وآلاته ولوازمه.

6) مشد المسكة : حق لمستأجر الأرض الموقوفة في البقاء بسبب ما له فيها من حراثة وسماد، إذ يتضرر إذا أخرج منها.

7) حق الإجارتين : هو ما ينشأ عن عقد إجارة مديدة بإذن القاضي على عقار الوقف المتوهن الذي تعجز غلة الوقف عن إعادته إلى حالته السابقة، ويدفع المستأجر أجرة معجلة تقارب قيمة العقار، تؤخذ لتعميره، وأجرة مؤجلة ضئيلة يتجدد العقد عليها لتدفع كل سنة، ويكون للمستأجر حق البقاء، وذلك كمخرج من عدم جواز بيع الوقف، ولإجارته مدة طويلة، وللحصول على غلة وأجرة، ومن هنا سميت بالإجارتين، وتدفع الأجرة المؤجلة للموقوف عليهم، وذلك وسيلة لاستثمار الوقف.

8) القيمة : حق مستأجر البساتين الموقوفة في البقاء فيها مع دفع أجرة، لما له من أصول المزروعات التي تدوم أكثر من سنة، كعمارة الجدران المحيطة التي أنشأها المستأجر.

9) حق القرار : أن يأذن القاضي أو الناظر لمستأجر الوقف بالبناء في الأرض الموقوفة، ويكون ما ينفقه في البناء ديناً على الوقف، يستوفيه من أجرة الوقف بالتقسيط، على أن يكون للمستأجر حق القرار (البقاء) على عقار الوقف، ويكون البناء ملكاً للوقف، وتكون الإجارة لمدة متفق عليها، ويحق للمستأجر خلالها التنازل لآخر ببيع حقه عليه، وهو أساس الخلو – حق الفراغ -الذي شاع وانتشر.

الوقف والتحولات الكبرى

بين معيارين ،، والفتوى المعاصرة في النقد والتأقيت والاستثمار.

الوقف في القرن 21
يجب أن ينتقل من حالة خيرية تقليدية إلى مؤسسة تنموية واستثمارية ذات أثر اقتصادي واجتماعي مستدام.

لماذا نحتاج إلى إعادة التفكير في الوقف؟

العالم يتغير بسرعة غير مسبوقة.

الحكومات تواجه ضغوطاً مالية متزايدة

تصاعد التحديات الاجتماعية والاقتصادية.

زيادة الحاجة إلى القطاع الاقتصادي الثالث.

سؤال افتتاحي،،،

ماذا لو استطاع الوقف الإسلامي أن يصبح أحد أكبر المستثمرين المؤسسيين في العالم الإسلامي؟

سؤال ثان،،،

هل يمكن أن يكون الوقف الإسلامي أداة العصر في إعادة إدارة الثروة.

ثنائية المحركات ،،، فمن الثالث والرابع

القطاع العام

القطاع الخاص

القطاع الخيري

القطاع الوقفي

التحولات الكبرى التي ستعيد تشكيل الوقف

- التحول الديموغرافي.
- الاقتصاد القائم على الأثر.
- التحول الرقمي.
- الاقتصاد التشاركي.
- الذكاء الاصطناعي.
- الاقتصاد الأخضر.

الوقف
الذي لا يتكيف مع التحولات العالمية قد يتحول إلى أصل جامد بدلاً من أن يكون محركاً للتنمية.

أوقاف المستقبل

- التعليم
- الزراعة
- التكنولوجيا
- النقل والطاقة
- الصحة
- الذكاء الاصطناعي
- البيئة
- رأس المال الجريء
- الشركات الناشئة

لماذا لا يصبح الوقف أكبر مستثمر في الشركات ذات الأثر الاجتماعي؟

من خلال الانتقال من إدارة الأصول Asset Management
إلى إدارة المحافظ الاستثمارية Portfolio Management

ثم إلى إدارة المنظومة البيئية Ecosystem Management

لا يحتاج الوقف إلى النوايا الحسنة
،،، بل يحتاج إلى

G

R

C

P

كل أزمة وقفية كبرى

في التاريخ الحديث كان وراءها
ضعف في الحوكمة.

مستقبل الوقف
لن يقوده الأفراد مهما كانت كفاءتهم،

بل المؤسسات القادرة على الاستدامة.

الوقف 2050

نبقى كما نحن

الإصلاح التدريجي

إعادة هندسة الوقف

إعادة هندسة العمليات الوقفية

الإنشاء

التسجيل (حوكمة البيانات)

التشغيل، والإدامة والصيانة

الإنفاق

الاستثمار

إعادة هندسة النظرة للوقف المعاصر.

بين الوقف التعبدي والوقف الإنمائي

بين الحبس المطلق والحبس المستدام

بين الأوقاف العينية والأوقاف الاستثمارية

زيادة الأصول وتعظيم العوائد

نحو وقف تنموي مستدام قربة لله تعالى

التقنيات المعاصرة في الاستثمار الوقفي – التقنيات الحاكمة

الاحتراف المؤسسي

الحوكمة وإدارة الامتثال
والمخاطر الوقفية

تنويع الأصول

مؤشرات
الأداء الاستثماري الوقفي

إدارة مالية حديثة

الربط
الاستراتيجي مع التنمية

سداسية الوقف والاستثمار



الاستثمار الوقفي العقاري المعاصر

- الشراء والبيع (التداول العقاري).
- البناء (التشييد) والبيع (التطوير العقاري).
- البناء (التشييد) والتأجير التشغيلي.
- الاقتناء والتأجير التشغيلي.

الاستثمار الوقفي العقاري المعاصر

الاستئجار وإعادة التأجير.

الشراء وإعادة التأجير المنتهي بالتمليك.

الوكالة والإدارة بالعمولة.

الاستثمار الوقفي المباشر المعاصر

- الاستثمار المباشر في شركات الملكية الخاصة.
- الاستثمار في الشركات الناشئة (ريادات الأعمال)
- الاستثمار في المحافظ والصناديق الاستثمارية
- الاستثمارات المباشرة في قطاعات الاقتصاد الحقيقي وخصوصاً في القطاعات الاستراتيجية
- الاستثمار الأخضر

التقنيات المعاصرة في الاستثمار الوقفي – أدوات تحتاج للتفعيل

- الصكوك والصناديق الوقفية
- منصات التمويل الجماعي الوقفية
- الشراكات الوقفية

خلاصات حول التقنيات الوقفية الاستثمارية المعاصرة

الوقف الاستثماري هو الجسر بين مقاصد الشريعة وآليات السوق الحديثة

لنتحرر من نمطية العقار الجامد إلى محفظة استثمارية ديناميكية،، فهذه هي رحلة الوقف المعاصر.

الصناديق الوقفية والصكوك الوقفية ومنصات التمويل الجماعي الوقفية هي مستقبل الاستثمار الوقفي

الصكوك الوقفية ومنصات التمويل الجماعي الوقفية ليست أداة تمويل فحسب، بل هي شهادة ثقة مجتمعية

الرقمنة حولت الوقف من صندوق مغلق إلى نظام شفاف عالمي.

خلاصات حول التقنيات الوقفية الاستثمارية المعاصرة

استثماروقفي في شركة ناشئة قد يغير مستقبل أمة.

التكامل بين ESG والوقف هو سر جذب الاستثمارات العالمية للاستثمار في الوقف.

الحوكمة ليست رفاهية؛ هي ضمان استدامة الوقف عبر الأجيال.

كل وقف مُدار باحتراف هو مشروع تنموي مستدام.

الاستثمار الوقفي اليوم هو اقتصاد الغد الأخلاقي.

خلاصات حول التقنيات الوقفية الاستثمارية المعاصرة

الوقف يجب أن يصبح مستثمراً لا مجرد مالك للأصول.

إذا كان القرن الماضي هو قرن البنوك الإسلامية، فقد يكون القرن القادم قرن الاقتصاد الوقفي.

العالم الإسلامي لا يعاني من نقص في الأموال الوقفية، بل من نقص في النماذج المؤسسية لإدارتها.

كما نجح الوقف عبر التاريخ في تمويل الحضارة الإسلامية، وربما حان الوقت ليعود مجدداً لتمويل التنمية والابتكار والاقتصاد المعرفي.

الأوقاف ليست بديلاً عن الدولة ولا عن القطاع الخاص، بل شريك استراتيجي لهما.

خلاصات حول التقنيات الوقفية الاستثمارية المعاصرة

إن بناء مؤسسات وقفية قوية قد يكون أحد أهم أدوات تخفيف العبء عن الموازنات العامة للدول.

التحول الحقيقي للوقف يبدأ عندما نتوقف عن التفكير فيه باعتباره عقاراً، ونبدأ التفكير فيه باعتباره رأس مال تنموياً.

العمليات الاستثمارية المختلطة

تفعيل BOT الوقفي

مراعاة الضوابط الشرعية والقانونية والفنية في الإدارة والتشغيل والاستثمار.

إذا أردنا للوقف أن يستعيد دوره التاريخي،

فعلينا أن ننتقل من إدارة الأصول الوقفية إلى بناء المؤسسات الوقفية، ومن ثقافة المحافظة على الأصل إلى ثقافة صناعة الأثر.

إن مستقبل الوقف الإسلامي

لن يُصنع في سجلات الأوقاف فقط، بل في مجالس الإدارة، ولجان الاستثمار، وأنظمة الحوكمة، ومنصات التكنولوجيا، ومراكز الابتكار.

شكـــراً لـكم