

# مشارکت در سود و زیان، نقطه قوت بانکداری بدون ربا

مصاحبه با غلامحسین بزرگمنش، مدیر بازنشسته بانک مسکن و کارشناس مسایل بانکی



**غلامحسین  
بزرگمنش: یکی از  
پیامدهای پایین  
آوردن نرخ بهره،  
افزایش درخواست  
برای وام در بخش  
مسکن بود.**

از نرخ معمول مشمول دریافت وام می شدند. این وامها به Subprime Loans معروف هستند. اما در آن دوره متأسفانه سخت‌گیری چندانی برای شناسایی متقاضی وام و اجرای ضوابط و مقررات اعتبار سنجی نشد و حتی بحث ارزیابی قیمت در مورد مسکن هم چندان مورد توجه قرار نگرفت. شاید این تصور وجود داشت که به طور دایم قیمت‌ها رو به افزایش است و بانک‌ها ضرر نخواهند کرد! یکی از موارد دیگری که پیش آمد و منجر به بحران شد، تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌ها (Securitization) یعنی تبدیل قراردادهای وام‌های رهنی به اوراق بهادار و نیز استفاده بی‌ضابطه و بی‌رویه از ابزارهای مشتقه (Derivatives) بود. به عبارت دیگر، وام‌های مسکنی که بانک‌ها پرداخت می‌کردند، به اوراق قرضه با پشتوانه رهن تبدیل می‌شد و بهره این اوراق هم از محل اقساط پرداختی وام‌گیرندگان تأمین می‌شد. البته بانک‌ها وام‌های رهنی پرداختی خود را که شامل هر دو نوع وام (خوب-بد) بود، تجمیع می‌کردند و به مؤسسات دیگری که وظیفه انتشار اوراق بهادار را داشتند، می‌فروختند. به این ترتیب، ریسک را از خود به این مؤسسات منتقل می‌کردند. این مؤسسات هم با انتشار و فروش اوراق، ریسک را به خریداران اوراق منتقل می‌کردند. در چرخه بعدی انتقال ریسک، دارندگان اوراق با خرید بیمه‌نامه یا سوپانکول اعتباری، این ریسک را از خود به مؤسسات بیمه‌گذار انتقال می‌دادند.

## • لطفاً درباره این ابزار توضیح بیشتری بدهید؟

○ سوپانکول اعتباری، ابزاری است که دارنده اوراق بهادار را در مقابل عدم پرداخت بیمه می‌کند، کاری که بانک‌های سرمایه‌گذاری و بیمه‌ها و مؤسسات مالی بیمه می‌کردند. مردمی هم که اوراق را در اختیار داشتند، خیالشان راحت بود که اوراق بیمه است و به این ترتیب، تصور بر این بود که ریسک به مؤسساتی که اوراق را بیمه کرده‌اند، منتقل شده است.

از سوی دیگر، افزایش بهای خانه و مسکن برای افرادی که قبلاً از بانک‌ها وام گرفته بودند، این امکان را به وجود آورد که بتوانند وام مجدد از بانک بگیرند و به اصطلاح Refinance کنند، به این معنی که مثلاً فردی که روی خانه ۳۰۰ هزار دلاری خود تا ۹۰ درصد بهای آن،

• جناب بزرگمنش، ضمن تشکر به خاطر شرکت در این مصاحبه، می‌خواهیم مروری کلی و سریع بر بحران اخیر در بازارهای مالی آمریکا که در فاز دوم به بحران اقتصادی تبدیل شد، داشته باشیم. بنابراین، با اشاره به ریشه‌های بحران، چگونگی ظهور بحران، پیامدهای آن در سطح ملی و بین‌المللی و سرانجام راهکارهای جبرانی آن، مطلب را آغاز می‌کنیم و خوشحال خواهیم بود که نظر شما را در این زمینه داشته باشیم؟

○ در مورد بحران اقتصادی و مالی در دنیا که مشخصاً از آمریکا شروع شد، زیاد گفته و نوشته شده، چون مشکل اصلی غرب می‌باشد؛ به‌طور خلاصه، پس از واقعه ۱۱ سپتامبر، مقامات پولی در آمریکا و بانک مرکزی این کشور، یعنی فدرال رزرو، با این تفکر که ممکن است این رویداد منجر به رکود در اقتصاد شود، تصمیم گرفتند که به عنوان ابزاری برای پیشگیری از ایجاد رکود، نرخ بهره را پایین بیاورند. یکی از پیامدهای پایین آوردن نرخ بهره هم افزایش درخواست برای وام در بخش مسکن بود.

• آیا موضع مقامات دولتی آمریکا در برابر این گرایش نیز به همین ترتیب بود؟

○ بلی، موضوع از سال‌های قبل توسط دولت دنبال می‌شد و مقامات دولتی درصدد ایجاد تسهیلات برای خانه‌دار شدن آمریکایی‌ها بودند، اما کاهش نرخ بهره و افزایش تقاضا برای خرید مسکن، با توجه به اینکه مسکن کالایی نیست که به فوریت قابل تولید باشد، طبیعتاً در یک فاصله‌ای شکاف بین عرضه و تقاضا را در بازار مسکن به وجود آورد. کمبود عرضه و فزونی تقاضا هم باعث افزایش قیمت مسکن شد و این افزایش قیمت آنچنان ادامه یافت که باعث تشکیل حباب قیمت در بازار مسکن شد.

## • آیا عوامل دیگری هم در کار بودند؟

○ بلی، یکی دیگر از عواملی که اتفاق افتاد، این بود که بانک‌ها و مؤسسات مالی به افرادی که از نظر اعتباری وضعیت خوبی نداشتند هم وام پرداختند، درحالی‌که قبل از این ماجرا نداشتن شغل و پیشینه اعتباری مناسب برای دریافت وام از بانک مهم بود و این گروه از متقاضیان تسهیلات، معمولاً با نرخ بهره‌ای بالاتر

یعنی ۲۷۰ هزار دلار وام گرفته بود، حال که بهای همان خانه به ۴۰۰ هزار دلار افزایش پیدا کرده بود، می‌توانست با دریافت ۹۰ درصد ارزش جدید خانه، یعنی ۳۶۰ هزار دلار، وام قبلی را تصفیه کند و از مابه‌التفاوت آن استفاده کند. این وام‌های رهن دوم عموماً به هزینه‌های مصرفی چون خرید اتومبیل، مسافرت، خرید لوازم منزل و نظایر آن اختصاص یافت.

• در مقابل موج فزاینده تقاضای مسکن، در طرف عرضه چه وضعیتی وجود داشت؟

○ تقاضا برای مسکن مدام رو به افزایش بود و عرضه نیز برای پاسخگویی به این تقاضا افزایش می‌یافت تا اینکه در زمانی عرضه و تقاضا به هم نزدیک شدند. در این شرایط قیمت پایین آمد. بعد کاهش قیمت مسکن به جایی رسید که بازپرداخت اقساط دیگر توجیه اقتصادی نداشت و به این ترتیب، وام‌گیرندگان از پرداخت اقساط پرهیز کردند و بانک‌ها مجبور شدند خانه‌ها را ضبط و تملیک کنند.

• آیا می‌توان این نقطه را نقطه آغاز بحران بشمار آورد؟

○ بلی، چون مؤسساتی که سوپانکول اعتباری فروخته بودند هم هیچ ذخیره‌ای برای روزی که با مشکل مواجه شوند، کنار نگذاشته بودند و این داستان باعث شد که بنگاه‌های مالی، بانک‌ها و ... با مشکل مواجه شوند. و بدین ترتیب، رشد اقتصادی کاهش یافت، رکود در اقتصاد حاکم شد، بیکاری افزایش یافت و در نقطه بحرانی قرار گرفت و ...

• جناب بزرگمنش، لطفاً بفرمایید که اقدامات جبرانی و کنترلی به چه صورتی آغاز شد؟

○ برای خروج از این بحران، تلاش‌ها و مطالعات بسیاری صورت پذیرفت و راه‌هایی را نیز برای مقابله با آن یافتند و اقداماتی هم شد و امید است که شرایط رو به بهبود برود و به تدریج از اواخر سال ۲۰۱۰ بحران رو به کاهش گذارد.

البته این نکته را هم باید یادآوری کنم که مورد دیگری که به ایجاد بحران کمک کرد، مقررات زدایی بود. به عبارت دیگر، در دهه آخر قرن بیستم، فعالیت بانک‌ها و شرکت‌های سرمایه‌گذاری از یکدیگر تفکیک شده بود، ولی پیش از بحران اخیر، سد و ممنوعیت مقرراتی برداشته شد و بانک‌های تجاری در حیطه فعالیت‌های بانک‌های سرمایه‌گذاری وارد شدند. در آن موقع، موج مقررات آنچنان بود که حتی کمیسیون اوراق بهادار و ارز (Securities and Exchange Commission - SEC) که نهادی خیلی قوی در بازار مالی آمریکا محسوب می‌شود و یک نهاد نظارتی است، نتوانست در انجام وظایف خود موفق باشد، به‌گونه‌ای که SEC روی بازار سوپانکول هیچ نظارت و قدرتی برای اعمال نفوذ نداشت.

• صاحب‌نظران و تحلیل‌گران در این مورد چه نظریاتی را ابراز کرده‌اند؟

○ گروه‌های زیادی در این مورد اظهار نظر کرده‌اند و مسایلی چون سوداگری، خروج از دایره اخلاقیات، اوج گرفتن حرص و آز و طمع، به حداقل رسیدن مسوولیت‌پذیری در مقابل خود و دیگران و پیچیدگی ابزارهای مشتقه را مطرح کرده‌اند، به این معنی که این ابزارها آنچنان مهندسی شده‌اند که گاه نمی‌توان دید که ریسک در کجاست؟ و چگونه می‌توان با آن برخورد کرد؟ برخی از صاحب‌نظران مشکل را متوجه بانک‌ها می‌کنند، برخی مقررات زدایی را مطرح می‌کنند و ... در واقع، هر کسی از نگاه خود تحلیل می‌کند و تأکید می‌کند که این تحلیل‌ها در جایگاه خود قابل توجه هستند، زیرا همه موارد در بروز بحران مؤثر بوده‌اند، چون بازارهای مالی در هم تنیده شده‌اند و بحرانی که در بازار مالی آمریکا بوجود آمد، به همه جا سرایت کرد و تأثیرپذیری کمتر ایران هم به دلیل محدود بودن ارتباطات ما با بازارهای مالی جهان است.

• اگر یک چنین اتفاقی در کشور ما رخ دهد، چه پیش خواهد آمد؟

○ نکته‌ای که ابتدا باید در این زمینه به آن توجه داشته باشیم، آن است که ما هنوز فاقد بازار ثانویه رهن



پس از واقعه ۱۱ سپتامبر سیاست‌های پولی امریکا تغییر کرد.

**بانک‌های خصوصی بیشتر در معرض این ریسک قرار دارند، چون رقم تسهیلات پرداختی آنها بالاتر از بانک‌های دولتی است.**



می‌باشد، تسهیلاتی که به‌حال باید در زمان مقرر و به صورت اقساط بازپرداخت شود.

• **جناب‌بزرگ‌گمش، آیا به‌طور کلی، بانکداری اسلامی می‌تواند**

**بحران‌هایی چون بحران مورد نظر را کنترل کند؟ چگونه؟**

○ چنانچه به مطالبی که در آغاز این گفتگو در باب علل پیدایش بحران گفته شد، توجه شود، ملاحظه می‌شود که ریشه‌های بحران در ماهیت و روابط موجود در بانکداری مرسوم در دنیا نیست. در واقع، اگر نظارت کافی بر عملکرد بانک‌ها وجود می‌داشت، در مقررات زدایی افراط نمی‌شد، مهندسی مالی با خلق ابزارهای مشتقه پیچیده، بازارها را غرق در ریسک‌های ناشناخته نمی‌کرد و ... شاید اگر بحرانی هم به وجود می‌آمد، چنین ابعاد و حجمی را نداشت و رهایی از شر پیامدهای زیانبار آن بسیار آسان‌تر می‌شد. اگر هم بخواهیم بحث اخلاقیات را مطرح نماییم و به آزمندی انسان‌ها به عنوان یکی از فاکتورهای ایجاد بحران اخیر اشاره کنیم، باید بگوییم که انسان‌ها هستند که سیستم‌ها را ایجاد و راهبری می‌کنند. در بهترین سیستم‌ها هم نفوذ حرص و آز و حرکات دور از اخلاق متعارف ناممکن نیست. اما آنچه به نقطه قوت سیستم بانکداری بدون ربا در برابر سیستم بانکداری سنتی یا ربوی تعبیر می‌شود، همان بحث مشارکت در سود و زیان در آن است که پیش از این در باب آن توضیح داده شد.

**گفتگو از: اعظم هوشمند**

در ایران تفاوت بین تسهیلات پرداختی و بهای واقعی مسکن، نسبت به کشوری مانند آمریکا بسیار زیاد است و این امر باعث می‌شود که مؤسسات مالی ما در مقابل کاهش قیمت مسکن، ریسک کمتری را متحمل شوند.

هستیم، گر چه از مدتی پیش مطالعاتی انجام شده و قرار شده است که بانک‌های ملی و مسکن با فروش تسهیلات رهنی خود به شرکت‌هایی که به همین منظور تأسیس می‌شوند، اوراق بهادار یا پشتوانه رهن یا همان (Mortgage Backed Securities-MBS) را منتشر کنند و به نام اوراق مشارکت رهنی به مردم ارایه شود. یک بحثی که در این مورد داریم، این است که به صورت عام بانک‌های ما براساس ضوابط و مقررات و نیز قیمت‌های مسکن، رقمی را که بابت تسهیلات خرید مسکن پرداخت می‌کنند، تنها بخش کوچکی از قیمت واقعی مسکن است. بنابراین، در ایران تفاوت بین تسهیلات پرداختی و بهای مسکن به نسبت کشوری مانند آمریکا بسیار زیاد است. این امر باعث می‌شود که مؤسسات مالی ما در مقابل کاهش قیمت مسکن، ریسک کمتری را متحمل شوند، به‌خصوص در بانک‌های دولتی، اما بانک‌های خصوصی بیشتر در معرض این ریسک قرار دارند، چون رقم تسهیلات پرداختی آنها بالاتر است و نسبت بیشتری از بهای مسکن را از طریق تسهیلات تأمین کرده‌اند. بنابراین، ریسک بیشتری را هم نسبت به بانک‌های دولتی متحمل می‌شوند.

• **آیا تفاوت عملکرد بانک‌های ایران که مبتنی بر**

**بانکداری بدون ریاست، با عملکرد بانک‌های دیگر، تأثیری**

**در این فرایند نداشته است؟**

○ اگر از جنبه مقررات و دیدگاه تئوری به موضوع نگاه کنیم، دو وضعیت را می‌توان در نظر گرفت: یکی اینکه، بانک تسهیلات برای ساخت می‌دهد و دیگری، تسهیلات برای خرید. زمانی که بانک تسهیلات ساخت می‌دهد، عقدی که از آن استفاده می‌شود، مشارکت مدنی است، یعنی بانک با یک یا چند نفر شریک می‌شود تا یک مجموعه مسکونی یا واحد مسکونی را بسازند و در سود و زیان و نتیجه این شراکت شریک شوند. بعد از اتمام دوران مشارکت هم شریک غیربانک (تسهیلات گیرنده) مخیر است که یا سهم بانک را نقدی و یا در صورت موافقت بانک به صورت اقساطی خریداری کند. اگر در دوران مشارکت این اتفاق رخ دهد، بانک سرمایه‌گذاری کرده یا شراکتی کرده که ارزش آن کاهش یافته، بنابراین، درترازنامه بانک، بخشی از دارایی‌ها با کاهش ارزش مواجه شده، مشابه کاهش ارزش سرمایه‌گذاری بانک در یک بنگاه اقتصادی به دلیل کاهش ارزش سهام آن بنگاه. پس تنها اتفاقی که رخ می‌دهد، همین است، زیرا در این حالت نه تسهیلاتی پرداخت شده که نکول شود، نه قسط معوقه‌ای وجود دارد، چون ابزار اعتباری مورد استفاده مشارکت است و نه وام. اما در مرحله فروش اقساطی، آنجا که بانک ابتدا به ساکن از طریق فروش اقساطی تسهیلات اعطا می‌کند و یا سهم‌الشرکه خود را به اقساط به شریک می‌فروشد، به نظر می‌آید که با بانکداری مرسوم دنیا تفاوتی نمی‌کند. در واقع، در اینجا بحث نوع بانکداری مطرح نیست، بلکه بحث اعطای تسهیلات

