

احتمال بحران بازپرداخت وام بانک ها

سرمایه، محمود فراهانی: کارشناسان نسبت به وقوع بحران مالی در بانک های خصوصی ناشی از عدم برگشت تسهیلات اعطا شده در بخش مسکن از سوی این بانک ها هشدار دادند، پس از وقوع بحران مالی جهان این پیش بینی که بحران مذکور تا پایان سال ۲۰۰۹ ادامه خواهد داشت مطرح شده و قیمت مسکن در ایران نیز تاکنون افت ۳۰ درصدی را تجربه کرده است. کارشناسان اعتقاد دارند با تداوم این رکود قیمت مسکن بیشتر کاهش خواهد یافت و بانک های خصوصی درباره برگشت تسهیلات اعطا شده به واحدهای مسکونی و ساختمانی در قسمت های شمالی شهر تهران و کلانشهرها با مشکل مواجه می شوند.

این شرایط در حالی است که عدم تعادل عرضه و تقاضا در بازار مسکن طی یک سال اخیر باعث شد تا رکود در بازار مسکن آغاز شود. بحران مالی جهان در واقع، تأثیر مضاعفی بر رکود در این بازار نهاده است. کارشناسان اعتقاد دارند چنانچه پیش بینی های لازم جهت خروج از بحران بازار مسکن صورت نگیرد، احتمال وقوع بحران عدم بازگشت تسهیلات همانگونه که در ایالات متحده روی داد در ایران نیز رخ خواهد داد.

در میزگرد تخصصی تأثیر بحران مالی بر اقتصاد ایران که ماه گذشته در دانشکده مطالعات جهان دانشگاه تهران با حضور عباس آخوندی تدوین کننده لایحه خصوصی سازی، محمد طیبیان صاحب نظر در حوزه پولی و بانک، مالکس سویر صاحب نظر پولی و استاد دانشگاه لیدز انگلستان و حسین عبده تبریزی صاحب نظر حوزه مالی برگزار شد این کارشناسان به بررسی تأثیرات این بحران بر اقتصاد ایران، مروری مجدد کردند.

لزوم کاهش ریسک سرمایه گذاری

پس از آنکه دکتر عباس آخوندی به عنوان گرداننده میزگرد به تشریح اهداف میزگرد تخصصی «بحران مالی جهان» و معرفی مهمانان و تأثیر آن بر اقتصاد ایران پرداخت، کلیاتی از بحران را ارائه کرد. عباس آخوندی با اشاره به اینکه، بحران مالی بین المللی می تواند برای ایران، فرصتی باشد به شرط اینکه ریسک سرمایه گذاری در کشور کاهش پیدا کند، گفت: «اما اکنون می بینیم که این اتفاق نیفتاده و همچنان ریسک سرمایه گذاری بالاست بنابراین چندان نمی توان فرصت های بالقوه به وجود آمده از بحران مالی جهان را به فعلیت تبدیل کرد.»

مسیر بازاندیشی دولت ها

پروفیسور سویر استاد دانشگاه لیدز انگلستان نیز به تشریح ابعاد بحران جهانی و نقش دولت ها در کنترل بحران پرداخت. وی گفت: «وقتی قیمت ها بسیار بالا می رود باید نسبت به آینده کمتر اعتماد کنیم بنابراین به نظر می رسد یکی از علل بحران آن است که برخی بازارها درست مدیریت نشده است.» وی با طرح این سؤال که آیا باید به اقتصاد آزاد بازگشت یا اینکه نقش پررنگ دولت ها را در اقتصاد بپذیریم، گفت: «دولت ها هم اکنون برای احیای سرمایه گذاری بخش خصوصی پول خرج می کنند و بالطبع با افزایش نقدینگی اوضاع بهتر خواهد شد.»

وی در پاسخ به این سوال که مرز دخالت دولت ها در اقتصاد کجاست و آیا نحوه نظارت ناظران پولی و مالی تغییر خواهد کرد، گفت: «پیش بینی می شود علاوه بر تغییر ساختار نظارتی این ناظران، میزان نظارت نیز افزایش یابد.» وی در خصوص اینکه برای کنترل بحران از میان متغیرهای دولتی، سیاسی و اقتصادی چه متغیرهایی باید در اولویت قرار گیرد، گفت: «شاید ترکیبی از این متغیرها باید در دستور کار دولت قرار بگیرد. همانگونه که هزینه های ناشی از جنگ عراق و افغانستان یکی از

درد زمینه حرکت در بورس را فراهم آورد.» وی همچنین با بیان اینکه در ایران پروژه در حوزه های مختلف تا هفت، هشت سال آینده بسیار است، گفت: «تنها موتوری که می تواند این پروژه ها را راه اندازی کند جذب سرمایه های خارجی است و اگر تأمین مالی مناسب صورت گیرد ایران می تواند کمترین زیان را از بحران تجربه کند.» دکتر عبده تبریزی همچنین گفت: حدود هزار و ۴۰۰ میلیارد دلار به بازارهای سرمایه کشورهای مختلف، زیان وارد شده است. همچنین در آوریل ۱۹۴۵ و دسامبر ۲۰۰۸ به میزان ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلیارد دلار زیان وارد شده است.

وی در بخش دیگری از سخنان خود با اشاره به تأثیر بحران بر بخش واقعی اقتصاد گفت: «در شرایط انقباضی پولی، کندی چرخه اقتصاد جهانی و کاهش قیمت انرژی رشد اقتصادها را کند می کند.» دکتر عبده تبریزی یادآور شد: «با توجه به تداوم بحران در اقتصاد کشورها، رکود اقتصادی در راه است و رشد اقتصادی سال ۲۰۰۹ حداکثر ۵/۰ درصد برآورد می شود. همچنین تورم آرام می گیرد و به متوسط ۳/۲ درصد می رسد. فرایند تسهیل وام دهی در سال ۲۰۰۹ ادامه خواهد یافت و نرخ های اسمی زیر سه درصد خواهد بود.» وی با اشاره به اقتصاد چین و مقایسه آن با اقتصاد ژاپن گفت: «اقتصاد چین نیز از دوران اوج خود دور خواهد شد و رشد اقتصادهای پیشرفته را تجربه خواهد کرد.»

وی با اشاره به بحران های حاصله در مناطق مختلف جهان طی چند دهه اخیر گفت: «در بحران مؤسسات، پس انداز و وام، در سال های ۱۹۸۵ تا ۱۹۸۹ میلادی، ۱۶۱ میلیارد دلار زیان حاصل شد. در بحران مالی ژاپن در اواخر دهه ۸۰ و اوایل دهه ۹۰، حساب املاک و مستغلات و سهام، باعث زیانی نزدیک به ۷۰۰ میلیارد دلار شد. در بحران مالی غرب آسیا نیز در سال ۱۹۹۷ کشورهای بحران زده، زیانی بالغ بر ۳۰۰ میلیارد دلار را تجربه می کردند اما در بحران مالی بین المللی، زیان ها تاکنون از مرز هزار و ۴۰۰ میلیارد دلار گذشته است.»

وی با اشاره به اینکه چرا بحران تا این حد عمیق شد، به تشریح ارتباط بخش ساختمان و بازار سرمایه از طریق تبدیل کردن دارایی ها به اوراق بهادار رهنی پرداخت و گفت: «بزرگی و اهمیت بخش ساختمان باعث شد تا در ایالات متحده حجم بزرگی از اوراق بهادار رهنی ایجاد و فروخته شود و این مسئله منجر شد که وابستگی متقابل بازار مسکن و بازارهای مالی جهانی اکنون بیش از همیشه باشد.» به گفته وی هم اکنون نسبت کل دارایی ها ملکی به اوراق بهادار ۵۴ به ۴۶ درصد است. وی در ادامه با تشریح دلایل بروز بحران در بازارهای مالی آمریکا گفت: «این اتفاق می تواند در بانک های خصوصی ما نیز رخ دهد.» وی گفت: «در ایالات متحده بازار مسکن با بازار سهام از طریق تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی ها به هم پیوند پیدا کرده اند.

این پیوند باعث شده بحران از بخش زمین و ساختمان به کل بازار سرمایه با سرعت بسیار زیادی منتقل شود.» وی با اشاره به اینکه «در سال ۲۰۰۲، ۵۴ درصد کل اوراق بهادار به بخش ساختمان مربوط بوده» گفت: «در خصوص تبدیل به اوراق بهادار کردن اینگونه است که سرمایه گذاران به جای آنکه مستقیماً در حوزه مسکن سرمایه گذاری کنند در اوراقی سرمایه گذاری می کنند که بانک مسکن به پشتوانه سرمایه گذاری روی پروژه های ساختمانی انجام داده است.»

دنباله مطلب در صفحه ۴۲

بکاهد که در این صورت با مشکلات اجتماعی و سیاسی رو به رو خواهد شد.» وی در بخش دیگری از سخنان خود گفت: «یکی دیگر از تأثیرات بحران آن است که کالاهای قابل مبادله با خارج و صادراتی به سمت کالاهای غیرقابل صادرات سوق پیدا می کند.» وی با بیان اینکه «بحران مالی جهان در ایران باعث خواهد شد که ظرفیت اشتغالزایی کاهش پیدا کند»، گفت: «یکی از مسائلی که دولت باید نسبت به آن نگران باشد کاهش نرخ مشارکت نیروهای فعال است چرا که اکنون برخی نیروهای فعال کشور پس از آنکه مدت زمانی را در جستجوی کار سپری می کنند و به نتیجه نمی رسند، عملاً دچار حس ناامیدی شده و به دنبال کار نخواهند رفت و در واقع به نیروی غیرفعال تبدیل می شوند.» به گفته دکتر طیبیان، این پدیده که طی سال های اخیر تشدید شده باید مورد توجه دولت قرار گیرد.



تأثیرات دیگر بر اقتصاد ایران

دکتر عبده تبریزی، بحران مالی بین المللی را ریشه یابی کرد و اقداماتی را که ایران باید در شرایط فعلی انجام دهد مورد تحلیل قرار داد. وی با ارائه تعریفی از بحران گفت: «بحران مالی وضعیتی است که نهادهای مالی یا دارایی های مالی، ارزش خود را به میزان زیادی از دست می دهند.» وی با بر شردن نشانه های بحران به پنج عامل شکستن حباب قیمتی، بحران های ارزی، عدم پرداخت دولت ها، هراس از بانک ها و رکود حاصل از آن و در نهایت سقوط بازارهای سهام، آماری از سقوط سهام در کشورهای مختلف ارائه کرد.

دکتر حسین عبده تبریزی به آثار کوتاه و بلند مدت بحران مالی جهان بر اقتصاد ایران اشاره کرد و گفت: «در کوتاه مدت، شاخص بورس، درآمد نفت و ارزی دولت کاهش می یابد. همچنین امکان چانه زنی اندکی بهتر در شرایط تحریم جاری رخ خواهد داد و واردات ارزان و خصوصی سازی کندتر شده و در بعضی خصوصی سازی ها مانند پتروشیمی ها با چالش مواجه خواهیم شد.» وی گفت: «در بلند مدت شاهد کسری بودجه عظیم در سال های بعد و انتقال آثار رشد پایین تر اقتصادی کشورها به ایران خواهیم بود و به عبارت دیگر مشکل دنیا، مشکل ایران خواهد شد.» وی اصلاح نظام مالی را ضروری خواند و گفت: «در شرایط فعلی برای پویایی بورس باید به سمت استفاده از ابزارهای ثابت حرکت کنیم به این معنی که بورس با انتشار اوراقی که نرخ سود ثابت و مشخص

مقررات.» سویر اضافه کرد: «اکنون سؤال این است که آیا نظام مقررات گذاری مالی و پولی در جهان در آستانه ایجاد یک سیستم جهانی مقررات مالی و پولی هستند به طوری که همه بانک های جهان از آن تبعیت کنند. همانگونه که جهان هم اکنون آنها را برای مدیریت جهانی تجارت ایجاد کرده است.» وی گفت: «اینکه جهان چه میزان به سیاست های مالی و چه میزان به سیاست های پولی نیاز دارد، سؤال دیگری است که هم اکنون مطرح می شود.» به گفته وی هم اکنون دولت ها ترکیبی از این دو را در دستور کار دارند. سیاست های مالی کمک می کند که مردم قدرت خریدشان بالا رود و سیاست های پولی به حفظ قدرت بانک ها می انجامد. وی گفت: «هم اکنون، دولت ها به سمتی حرکت می کنند که میزان سپرده های مردم را تا حد اکثر ممکن تضمین کنند همچنین به بانک خصوصی با تضامین کمتری تسهیلات می دهند.»

توسعه اقتصادی

دکتر محمد طیبیان سخنان بعدی بود که در ریشه یابی تأثیرات بحران در اقتصاد ایران پرداخت. وی با اشاره به اینکه هم اکنون رکود در بازار مسکن به عنوان یکی از نشانه های بحران دیده می شود، گفت: «اکنون می بینیم که کاهش قیمت نفت و رکود در بازار سهام نیز مضاعف شده است.» رئیس اسبق مؤسسه علوم بانکی گفت: «تأثیرات بحران در اقتصاد ایران در چهار محور قابل تحلیل است: کاهش جهانی قیمت نفت از حدود ۱۲۰ دلار به ۴۷ دلار و قیمت نفت ایران از ۱۱۲ دلار به حدود ۴۰ دلار که تأثیر قابل ملاحظه خود را بر بودجه و تولید خواهد گذاشت.» وی با اشاره به مدلی که درصد تغییرات درآمد نفتی به تغییرات درآمد حقیقی را نشان می دهد، گفت: «این مدل نشان می دهد که با کاهش قیمت نفت، مدیریت درآمدهای نفتی بهتر شده است و درآمدهای غیرنفتی از پویایی بهتری برخوردار بوده اند.» وی با اشاره به پیامدهای کاهش درآمد نفتی دولت گفت: «دولت در سال آینده با کاهش درآمدها، دو گونه می تواند برخورد کند.

یکی منابع مورد نیاز را از طریق نقدینگی از بانک مرکزی ایجاد کند که در نتیجه جامعه با تورم شدید مواجه می شود و روش دیگر آن است که از دامنه هزینه های خود

Maryam's Gallery
Assignment Photography

Wedding, Event, Portrait and Family Photography
عکاسی از عروسی، نامزدی و مجالس

(408)287-3725 www.maryamgallery.net (408)287-3725

D.J Mian

با جدیدترین مجموعه آهنگهای ایرانی،
آمریکائی، اروپائی و مجهز به کامل ترین
دستگاه های صوتی، جشنهای شما را به هیجان میرسانیم.

عروسی، نامزدی، فارغ التحصیلی، تولد و میهمانیهای خصوصی شما

Our success is attributed to the personal approach to every client and their individual needs.

(408)334-4499

Thanks for taking the time to consider us!

Souriana's Beauty Salon

با مدیریت «آزی»
A Full Service Salon

- ☞ کوتاه کردن مو (مردانه، زنانه و کودکان)
- ☞ Hair Cut (Men & Women)
- ☞ رنگ، های لایت، مش
- ☞ Kid's Hair Cut (Under 12)
- ☞ پرم، صاف کردن مو
- ☞ Color
- ☞ Shampoo & Blow-dry
- ☞ کوپ، میزانیلی، برایشینگ، ایپلاسیون
- ☞ Full Highlight, Permanent
- ☞ Eyebrow Shaping
- ☞ بند صورت و ابرو، طراحی ابرو

Hours: Mon-Fri 9-7p.m.
Sat: 8:30-6p.m. / Sun: 10-5 p.m.

Walk Ins Welcome! Station For Rent

TravelPod

Gets you where you're going

ارزانترین قیمت با تخفیف ویژه

IranAir
British Midland
Lufthansa
bmi
KLM
Royal Dutch Airlines
UNITED

(408)850-1235
sales@travelpodonline.com
474 Saratoga Ave., #208, San Jose, CA 95129