

موجة أزمة الرهن العقاري بداية لتسونامي من الأزمات

شكلت أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية لعام 2007 الشرارة الأساسية لانفجار الأزمة المالية العالمية، فقد ساهم ارتفاع أسعار العقارات في أمريكا منذ عام 1997 بمعدل سنوي 12.4% بتعزيز المعتقد لدى الناس أن أسعار العقارات مستمرة في الارتفاع، وساهم في ذلك معدل الفوائد المنخفض.

منح الارتفاع المستمر للأسعار حافزاً للمقترضين بتسديد أقساطهم، ما أدى لانخفاض معدل عدم تسديد القروض.

وأدى التنافس بين المصارف إلى تبسيط شروط منح القروض، ساعدها في ذلك فرط السيولة المالية، وانخفاض معدل الفائدة، وقلة الربح على سندات خزينة الدولة، مما دفع البعض إلى الاستثمار في قطاعات ذات ربح أكبر مع مخاطر أكثر.

فقد ارتكبت المصارف عدة أخطاء، حيث أكثرت من منح القروض إلى من لا تنطبق عليهم شروط الإقراض إما نتيجة أوضاعهم المادية، أو نتيجة عدم تسديدهم لقروض سابقة.

وأطلق على تلك القروض تسمية "الرهن العقاري الأقل أماناً" "Submortgages".

تلك الاجراءات التي قامت بها المصارف لم تكن كرمى عيون المقترض أو شفقة عليه، إنما نتيجة التنافس والجشع، فكانت تمنح القروض بشروط فوائد أكبر، وكانت تحرص على ضمان حق استردادها للعقار في حال التأخر عن التسديد، وفي ذلك تحقيق ربح في الحالتين، فوائد عالية وإسترجاع العقار بعد أن يكون قد ارتفع سعره، وازدادت نسبة إقراض المهاجرين غير الشرعيين.

لم تتوقف أخطاء المصارف عند ذلك الحد بل قامت بالترويج لفكرة دمج عدة قروض بشكل محفظة تشمل مجموعة من الرهون العقارية

(Pooling mortgages together&resell them in packages).

إن هذه الطريقة كانت تستخدم فقط مع الديون الممتازة، ولكن المصارف قامت بدمج الرهون العقارية قليلة الأمان submortgages أيضاً، وتساهلت في حجم الأقساط على الدخل الشهري.

بعد ذلك بدأت المصارف ببيع هذه المحافظ من الرهون العقارية بدرجاتها المختلفة إلى الشركات المالية، دون أن تقوم الأسواق المالية بدراسة نسبة احتمال عدم القدرة على التسديد، مهملةً عامل إمكانية هبوط أسعار العقارات، مادفع بالعديد للنافس على شراء المحافظ ذات المردود العالي من الفوائد دون تمحيص.

ولقد لعبت شركات تقييم الديون التي تتحكم بتقييم الديون في العالم كافة وحتى الدول مثل Moodys and Standard & Poor دوراً حلاً في حملها الكونغرس الغاضب المسؤولية حين استجوب رؤساء الشركات الثلاثة الكبرى بتاريخ 2008/10/22 .

لقد منحت الشركات نسبة آمان لهذه القروض لا تتوفر فيها، وبالطبع لا يمكن أن نغفل دور هذه الشركات في التمهيد لحدوث أزمة أكبر من الأزمة المالية.

ولعرفة مدى إهمال وتواطؤ هذه الشركات يكفي أن نعرف أن شركة مثل Moody,s ارتفع دخلها من تقييم الرهون العقارية من 100 مليون دولار عام 1997 إلى 800 مليون دولار عام 2007.

وساهمت الحكومة بعهد كلينتون وبوش في تفاقم الأزمة لضغطها على مؤسسات الإقراض لإكثار عدد مالكي المنازل، ودخل على الخط المستثمرون وشكلوا 22% من المنازل، وكانت نسبة المنازل بهدف تقضية الإجازات 14% .

كذلك قامت المصارف ببيع هذه المحافظ إلى مصارف في بلاد عدة، وصلت إلى آسيا وأوروبا لوجود زبائن متعطشين إلى نسبة فوائد أعلى.

استمرت الأوضاع مريحة للجميع طالما أن أسعار العقارات ترتفع، ولكن منذ 2006 بدأت الأسعار بالانخفاض تدريجياً، ثم تسارع هبوط الأسعار، وهنا أصبح الجميع في موقف لا يحسدون عليه، فقد شعر المقترضون بأن ثمن موجوداتهم انخفض، وبقيت عليهم أقساط التسديد، أما المصارف فوقع في حيرة إذا استرجعت العقار فلن يغطي الرهن، وكثر التحايل وإعلان الإفلاسات من قبل المقترضين.

تأثرت كثير من المصارف جراء تلك الأزمة وأفلست شركة Lehman Brothers عن 600 مليار \$ وكذلك تم إنقاذ أكبر شركتين تقدم قروض الرهن العقاري Fannie Mae , Freddie Mac بتأميمهما وضخ 100 مليار دولار في كل منها .

إن هذه الأزمة مهدت الطريق للأزمة المقبلة، وتحقق الـ FBI مع كثير من المقترضين والمقرضين لكشف بعض حالات التلاعب.

من نتائج هذه الأزمة إنعدام الثقة بين المصارف، والإحجام عن إقراض بعضها البعض وانخفاض السيولة المالية، بالرغم من الضخ الهائل لمئات المليارات من الدولارات في النظام المصرفي وتخفيض الفوائد من قبل المصارف المركزية في معظم أرجاء العالم، مبينة هشاشة النظام المصرفي الذي بات يحتاج لتغييرات جذرية واسعة وحقيقية.

المراجع :

Financial crisis of 2007–08
financial crisis impact still hurting states 2008
Jake Grovum, Stateline Staff Writer
What Was the Global Financial Crisis of 2008
By Kimberly Amadeo

المراجع

Konrad Adenaur stiftung مؤسسة كونراد أدناور الألمانية للأبحاث الاقتصادية
<http://www.businessinsider.com/9-hyperinflation-horror-stories-2012->◆

- How 9 Countries Completely Lost Control Of Inflation
Matthew Boesler Sep. 18, 2012

- مجلة ثقافة وفكر مقتطف مقالة عن التضخم في ألمانيا بقلم الدكتور نادر الشيخ الغنيمي

- A History of Middle East Economies in the Twentieth Century By: Edward Roger John Owen,

- Roger Owen, Şevket Pamuk A History Of Middle East Economies In The Twentieth century The Mandates During The Second World War

- ARGENTINA'S ECONOMIC CRISIS:CAUSES AND CURES

Jim Saxton (R-NJ), Vice Chairman Joint Economic Committee United States Congress June 2003

Economist to the Vice Chairman: kurt schuler SeniorPapersonLebanon3 Economic Consequences of the War In

Lebanon DR. NASSERH.SAID11-71.CentreFor Lebanese Studies

59 Observatory Street, OxfordOX26EP.Tel:(0865)58465 September1986

- <http://articles.latimes.com/1987-11-29/news/mn->

- شعبة البحوث القيدالية ومكتبة الكونغرس (تأليف توماس كوليلو كانون الأول عام

Devalued Currency (1987) • مكتب الشؤون العامة ووزارة الخارجية الأميركية

Terrorizes Beirut November 29, 1987 | NORA BOUSTANY | Special to the Washington Post

- North Korean finance official blamed for currency crisis executed by firing squad Xeni Jardin at 9:13 pm Wed, Mar 17, 2010

- <http://blogs.reuters.com/john-ruwitch/page/2/>

- North Koreans Are Using Foreign Currencies More Than Ever — A Crime Punishable By Death

John Ruwitch and Ju-min Park, Reuters Jun. 3, 2013, 12:14 AM

- Read more: <http://www.businessinsider.com/north-koreas-foreign-currency-invasion->

- History Of Iraqi Dinar
- Tags: History, Dinar, Iraqi
http://en.wikipedia.org/wiki/Iraqi_dinar
 Waste, Fraud and Abuse Commonplace in Iraq Reconstruction Effort
 \$60 Billion Fueled Pipe Dream of a Western-style economy in the Middle East
 By R. Jeffrey Smith March 15, 2013
- http://www.realclearworld.com/2013/03/15/why_iracs_reconstruction_failed_146249.
- The Czech –Slovak Currency Split
 Jiri Pehe
- Vol 2 .no.10. 5 March 1993
 RFE/RL Research Report
- CTK. 3 FEBRUARY 1993
- NARODNA obroda .3 February 1993
- Reuters. 30 January 1993
- CTK. 4 FEBRUARY 1993
- See Ibid 4 February 1993 and Journal of Commerce . 10 february
- Reuters. 20 January 1993
- CTK. 22 FEBRUARY 1993
- Ibid 17 february
- see for example > a commentary by karel krize in Lidove Noviny
 9 February
- Financial Times 16 February 1993
- The Journal of Commerce 10 February 1993
- 22 February 1993
- April 4, 2013 8:46AM
 Iran's Inflation Statistics: Lies, Lies and Mehr Lies
 By Steve H. Hanke Share
- Dollarization in Argentina
- François R. Velde and Marcelo Veracierto
- Burnside, Craig, Martin Eichenbaum, and Sergio
- Rebello, 1999, "Prospective deficits and the Asian
- currency crisis," Northwestern University, mimeo.
- Cole, Harold L., and Timothy J. Kehoe, 1998,
- "Self-fulfilling debt crises," Federal Reserve Bank

of Minneapolis, staff report, No. 211.

- Eichengreen, Barry, 1992, Golden Fetters, London: Oxford University Press. Dollarization in Zimbabwe: Cause and effect Written by Tapiwa Mhute (1) Thursday, 16 August 2012
- <http://www.consultancyafrica.com/index.php>
- <http://www.economypoint.org/t/turkish-lira.html>
- Turkish Lira
- <http://www.nydailynews.com/news/world/cyprus-bailout-large-depositors-suffer-article-1.1298228>
- Cyprus granted bailout that could result in heavy losses for uninsured depositors
- Morgan Stanley is worried that Cyprus sets a precedent - <http://www.cityam.com/blog/morgan-stanley-worried-cyprus-sets-precedent#sthash.YnVSmVzF.dpuf>
- Devaluation
- What happens after the fall
Jul 10th 2012, 15:23 by R.A. | WASHINGTON
- <http://www.economist.com/node/104806>
The ABC of a Currency Board
- Currency Boards can help countries parry attacks on their currencies. But is Hong Kong running its Board the right way
Oct 30th 1997 | From the print edition
- Why Iceland Should Be in the News, But Is Not
By Deena Stryker • 15 Aug 2011
- Lesson from Iceland's 2008 Financial Crisis: Let Banks Fail
- The Shoe-thrower's index

Feb 9th 2011, 14:50 by The Economist online An index of unrest in the Arab world

- Financial crisis of 2007–08

2008 financial crisis impact still hurting states Jake Grovum, Stateline Staff Writer

- What Was the Global Financial Crisis of 2008?

By Kimberly Amadeo