بسم الله الرحمن الرحيم

شَرك الديون السكنية

دورنا في إحداث الركود الاقتصادي العظيم، وسبل الوقاية منه

تأليف

AMIR SUFI

ATIF MIAN

ترجمة

د. مفلح بن علي بن مفلح الشغيثري

قسم الاقتصاد - كلية إدارة الأعمال - جامعة الملك سعود

دار جامعة الملك سعود للنشر
KING SAUD UNIVERSITY PRESS

ص.ب ٦٨٩٥٣ - الرياض ١١٥٣٧ المملكة العربية السعودية

ح دار جامعة الملك سعود للنشر، ١٤٤٤هـ (٢٠٢٢م)

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

ميان، عاطف.

شَرك الديون السكنية: دورنا في إحداث الركود الاقتصادي العظيم، وسبل الوقاية منه./ عاطف ميان؛ أمير صوفي؛ مفلح بن علي الشغيثري - الرياض، ١٤٤٢هـ.

٢٢٢ ص؛ ١٧سم × ٢٤ سم

ردمك: ٨ - ٩٩٣ - ٥٠٧ - ٦٠٣ - ٩٧٨

١- الرهن العقاري - الولايات المتحدة ٢- الولايات المتحدة - الأحوال الاقتصادية

أ. صوفي، أمير (مؤلف مشارك) ب. الشغيثري، مفلح بن علي (مترجم) ج. العنوان

ديوي ٣٣٢,٧٢ ١٤٤٢/١١٤٥٠

رقم الإيداع: ١٤٤٢/١١٤٥٠

ردمك: ٨ - ٩٩٣ - ٥٠٧ - ٦٠٣ - ٩٧٨

هذه ترجمة عربية محكمة صادرة عن مركز الترجمة بالجامعة لكتاب:

HOUSE OF DEBT: HOW THEY (AND YOU) CAUSED THE GREAT RECESSION, AND HOW WE CAN PREVENT IT FROM HAPPENING AGAIN

By: ATIF MIAN AND AMIR SUFI

© Atif Mian and Amir Sufi, 2014.

وقد وافق المجلس العلمي على نشرها في اجتماعه التاسع عشر للعام الدراسي ١٤٤٢هـ، المعقود بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١١هـ، الموافق ٢٠٢١/٥/٢٣م.

جميع حقوق النشر محفوظة. لا يسمح بإعادة نشر أي جزء من الكتاب بأي شكل وبأي وسيلة سواء كانت إلكترونية أو آلية بما في ذلك التصوير والتسجيل أو الإدخال في أي نظام حفظ معلومات أو استعادتها بدون الحصول على موافقة كتابية من دار جامعة الملك سعود للنشر.

دار جامعة الملك سعود للنشر
KING SAUD UNIVERSITY PRESS

إهداء المترجم

إلى كل من يهمه أمر توفير المسكن الملائم
في بلادنا العزيزة والوطن العربي.

مقدمة المترجم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، وعلى آله وأصحابه أجمعين، وبعد:

يُعَدّ التمويل غذاء الاقتصاد والمحرك الأساسي لفعالياته، كما يعتبر في نفس الوقت شرارة نار في هشيم ما لم يكن محكما ومسؤولا، ويكتسب التمويل العقاري للمساكن أهمية خاصة بالنظر إلى تعلقه بالأسرة نواة المجتمع ومن هنا تكمن خطورته فبرغم أن تملك المسكن هدف أولي لكل عائلة حيث تجد فيه الراحة والمتعة التي تنشدها لأفرادها، إلا أن هذا الهدف يتقاطع اقتصاديًا وماليا مع إمكانات العائلة من جهة ومعظم قطاعات النشاط الاقتصادي من جهة أخرى مما يستلزم إدارته بكفاءة وعناية على المستوى الجزئي والكلي على حد سواء.

يعالج هذا الكتاب موضوع التمويل بالرهن العقاري في الاقتصاد الأمريكي وهو المجتمع الذي اكتوى بناره في عام ٢٠٠٨م، وقد سَبَر هذا الكتاب غور هذه الظاهرة وكيف تحولت من نعمة إلى نقمة مع ذكر سبل يمكن من خلالها تجنب المعاودة في الوقوع في براثنه مرة أخرى. يغطي هذا الكتاب عددًا من الموضوعات ناقشها المؤلفان في اثني عشر فصلا واعتمدا في مناقشتها على دراسات معمقة تناولت هذه الأزمة بتفاصيلها، وقد اختص كل فصل منها بموضوع مستقل غير أنها تتكامل فيما بينها لتوفر في مجموعها إطارا فكريا مدعوما بالأدلة يرى المؤلفان أنها تساعد في مواجهة الركود في المستقبل، بل وحتى منعه رغم إقرارهما بأن هذا هدف مثالي. وقد عالج الكتاب موضوعاته بأسلوب مبسط ولغة سهلة، كما حوى الكتاب تفسيرات عميقة للمفاهيم والأفكار التي وردت فيه مدعومة بأمثلة من الواقع توضح الصلات والروابط بين عناصر الظاهرة التي يتم تناولها. ومن هنا قد يجد القارئ نفسه في جولة شاملة تكشف له جذور هذه الأزمة وعلاقاتها المتشابكة مع عناصرها، بأسلوب سهل ممتنع يشحذ به المؤلفان همته وإن بشكل غير مباشر لإبداء وجهة نظره فيما توصلا إليه، مع تشويق وانتقال بديع وسلس بين فصول الكتاب، فما إن ينتهي فصل حتى يجد القارئ نفسه مدعوا لمواصلة قراءة الفصل التالي لاستكمال بقية عناصر القصة مع ربطه بأحداثها التي ذكرت في ثنايا الفصول السابقة وربما التنبيه إلى مناقشة بقية فصولها بتوسع في فصل قادم.

يؤمن المؤلفان إيمانا راسخا أن الركود ليس أمرا حتميا (حدثا طبيعيا لا مفر منه)، ولا هو بالمثل عملا غامضا ومفاجئا كبعض الظواهر الطبيعة التي ليس للبشر فيها إلا القبول والتسليم، بل الركود من

وجهة نظرهما ناتج عن نظام مالي عزز كثيرا من ديون الأسر. وحيث إن الكوارث الاقتصادية هي في الأساس من صنع الإنسان، فإن التوصل إلى معرفة الإطار الصحيح لها يمكن أن يساعد في فهم كيفية منعها.

يشارك المترجم مؤلفي الكتاب هذا الإيمان الفكري، وربما يفسر هذا التوافق الفكري سبب اختيار المترجم لهذا الكتاب ونقله إلى اللغة العربية، فالمترجم يرى أن موضوع علم الاقتصاد يركز على دراسة وتحليل السلوك البشري في تعامله مع الظاهرة الاقتصادية، وأساسه الموازنة بين المقاصد والسياسات المتبعة لتحقيقها، وبقدر التوافق بين هذه العناصر تتحدد فرص النجاح، وكل ذلك بلا شك يعتمد بشكل رئيس على التشخيص الموضوعي للمشكلة الاقتصادية والاختيار السليم لآليات معالجتها من بين الخيارات البديلة. كما أن نقل هذا الكتاب إلى اللغة العربية يكتسب أهمية أخرى باعتباره مرجعًا متميزًا في موضوعه وأسلوب معالجته خاصة والاقتصاد السعودي حديث عهد بتجربة التمويل العقاري عبر القطاع الخاص بعد التحول مؤخراً من نظام التمويل الحكومي المباشر عبر صندوق التنمية العقاري إلى نظام التمويل المدعوم عبر البنوك التجارية وشركات التمويل المالية الأخرى، بل والتوجه نحو تحويل صندوق التنمية العقارية إلى مؤسسة تمويلية تعمل وفق آليات القطاع الخاص. مما يجعل الكتاب ذا أهمية خاصة لكل من صناع القرار في مجال التمويل بالرهن العقاري وأطراف هذا العقد وذلك عبر الاطلاع على التجارب العميقة لمجتمعات سبقتنا في هذا المجال كالمجتمع الأمريكي.

وقد حرص المترجم في نقل هذا الكتاب إلى اللغة العربية بدءا من ترجمة عنوانه أن يعكس الهدف العام الذي أراده المؤلفان قدر الاستطاعة وهو التوصل إلى إطار فكري مدعوم بالأدلة يمكن أن تساعد في مواجهة الركود في المستقبل بل وحتى منعه، ولذا تم تفضيل ترجمة عنوان الكتاب بـ"شرك الديون السكنية؛ رغم مناسبة ترجمات أخرى بديله من مثل: "اقتصاد الديون"، أو "القروض السكنية"، أو "ديون المساكن" رغبة من المترجم في أن يكون العنوان أكثر مباشرة في وصف الألم الذي يمكن أن يواجهه الاقتصاد جراء التهاون في إدارة الدين العقاري خاصة ومدة الدين للأسرة قد تمتد إلى ما يقارب ربع القرن مما يعني أن هذا الدين يصاحب المستفيد أكثر سِني عمره. كما حرص المترجم في ترجمة متن الكتاب على الجمع بين هدف المؤلفين العام المذكور وبين سلاسة الأسلوب وبساطته قدر الاستطاعة على مستوى الكتاب.

وقبل الختام أقدِّم شكري لمركز الترجمة في جامعة الملك سعود؛ على دعمه فكرة ترجمة هذا الكتاب، ضمن دعمه وتشجيعه ترجمة الكتب النوعية؛ لإثراء المحتوى العربي في مجالات متعددة ومنها حقل الاقتصاد والمال، وآمل أن يُثري هذا العمل المهتمين بقطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية والدول العربية، ويقدِّم إضافة مهمة لصانعي القرار في هذا القطاع بما تضمنه من أفكار تُبرز إيجابيات وفي نفس الوقت خطورة التساهل في التمويل العقاري. والله أسأله عز وجل أن يجعل هذا العمل نافعًا من استهدف به وخالصًا لوجهه الكريم ومن الله التوفيق والسداد.

د. مفلح بن علي بن مفلح الشغيثري

قسم الاقتصاد - جامعة الملك سعود، الرياض ١٤٤٤هـ/٢٠٢٢م

المحتويات

إهداء المترجم هـ
مقدمة المترجم ز
١ : فضيحة في بوهيميا ١

الجزء الأول: توطئة للموضوع

٢ : الديون والدمار ١٥
٣ : رجوع للجذور ٢٩
٤ : خسائر الرافعة المالية: إطار نظري ٤٣
٥ : تفسير معدلات البطالة ٥٧

الجزء الثاني: غليان وفقاعات

٦ : التوسع في الائتمان ٧١
٧ : قناةٌ نحو الكارثة ٨٥
٨ : الديون والفقاعات ٩٧

الجزء الثالث: الخروج من الدوامة

٩ : هَلْ إنقاذُ البُنوكِ، إنقاذٌ للاقتصاد؟ ١٠٩
١٠ : الإعفاء ١٢٣

١١ : السياسة النقدية والمالية ١٣٧
١٢ : الشراكة ١٥١
شكر وتقدير ١٦٩
هوامش الكتاب ١٧١
ثبت المصطلحات ١٩٩
أولًا: عربي - إنجليزي ١٩٩
ثانيًا: إنجليزي - عربي ٢١٠
كشاف الموضوعات ٢٢١