

ازمة الائتمان العقاري، والمصارف الإسلامية

د. محمد سليم وهبه

مجلة المستثمرون، ايلول 2007، العدد 66، الكويت، ص 44

الاقتصاد الاسلامي يعتمد في بنيانه على مسألة الانسان في حاجاته وميوله، والتي يجب اشباعها في اطار يحافظ على انسانيته وينميها.

والفصل بين عملية التوزيع وشكل الانتاج، في الاقتصاد الاسلامي، لا يمكن ان يكون فصلا ماديا، فالتداول في مفهوم الاقتصاد الاسلامي، جزء من عمليات الانتاج، لان نقل الثروة من مكان الى آخر، يقرب المنتج من المستهلك، مما يعني في كثير من الاحيان منفعة جديدة، ويعتبر بالتالي تطورا للمادة الى شكل افضل بالنسبة الى حاجة الانسان.

ولربط التداول، بما يحصل من ازمات على صعيد البورصات العالمية، وبالتحديد ازمة الائتمان العقاري الاميركي، المعروفة باسم "ساب برايم" وهي القروض السكنية التي تمنح دون اشتراط ان يكون للمقترض سجل مالي قوي، والتي عصفت بالاسواق المالية العالمية، ودفعت بالبنوك المركزية الى المسارعة بضخ مليارات الدولارات لتهدة المخاوف من ان تتسبب الازمة في ازمة اقتصادية عالمية.

فالاقتصاد العالمي مبني على وهم مستندات مالية لا مقابل لها، وقيمتها مرتبطة سياسيا بحجم الطلب، في سيل من المضاربات بدون تسلم فعلي للمواد. هذه الشكلية من التعامل يدحضها النظام المالي الاسلامي بمعناه المادي، حيث وفي رأي كثير من الفقهاء، ان التاجر اذا اشترى حنطة مثلا ولم يستلمها، لا يسمح له ان يربح فيها عن طريق بيعها بثمن اكبر، ويجوز له ذلك بعد استلامها، مع ان عملية النقل القانونية تتم في الفقه الاسلامي بنفس العقد، ولا تتوقف على عمل ايجابي بعده، فالتاجر يملك الحنطة بعد العقد، وان لم يستلمها، ولكنه بالرغم من ذلك لا يسمح له فقها بالاتجار بها، والحصول على ربح ما لم يستلم البضائع، حرصا على ربط الارباح التجارية بعمل، واخراج التجارة من كونها مجرد عمل قانوني يدر ربحا.

فاساس المشاكل المالية والمخاطر الدولية والتي تهدد النظام المالي الدولي هو تخطي هذه القاعدة، فمع هذا التخطي، تم زعزعة الملجأ المثالي للاستثمار الثابت للعائلات وهو القطاع العقاري.

وكنظرة اولية، لا بد من درس تداعيات الازمة العقارية على ثقة المستثمرين، والعائلات، وعلى النتائج في المصارف، والاستهلاك، والانعكاسات على الاقتصاد الحقيقي لهذه الدوامة الاقتصادية، والتي ادت الى المساس بصلب هدف الاقتصاد وهو اسعاد الانسان. فقد تم اعادة النظر في توقعات النمو في الولايات المتحدة لتصل الى 2%، بدل 2.2%، مع الاشارة الى ان هذه الازمة هي الثانية خلال العام 2007، ففي الفصل الاول، ادى تراجع اسعار العقارات، الى انخفاض مستوى الثروة للعائلات، والذي انعكس على قدرة العائلات على الاستدانة، هذه الانخفاض في بداية العام تم التعويض عنه بعائدات كبيرة تم كسبها في مراهنات البورصة، لكن الازمة الحالية زادت من تأزم خسائر الثروات، وستؤدي الى لجم الاستهلاك بقوة.

ولمعرفة الابعاد الحقيقية لهذه الازمة الكامنة يكفي ان نعرف ان احصاءات بنك التسويات الدولية تقدر حجم شهادات العرض الاستثمارية التي تم اصدارها في عام 2006 في اوروبا والولايات المتحدة بحوالي الف مليار دولار، ثلثها تقريبا مرتبط باصول وقروض عقارية متدنية الملاءة. وعلى المستوى العالمي، بلغ حجم هذه الوحدات نحو 350 مليار دولار في العام 2006. وفي العام نفسه كان حجم سوق القروض الاميركية ضعيفة الملاءة حوالي 400 مليار دولار او 18% من اجمالي حجم السوق الاميركي.

الازمة كانت عالمية، لترابط الاقتصاد الدولي ببعضه في منظومة التجارة العالمية، وان كانت تبعاتها في منطقة اليورو محدودة، كون العائلات الاوروبية، لا تلجأ الى اعادة التمويل العقاري لتمويل استهلاكها، ولكنها كانت مؤثرة بشكل كبير على اسعار الاسهم والبورصة الاوروبية، فقد كان الوقع على البورصات الخليجية محدودا جدا.

فالمخاطر الفعلية تكمن في انعكاس خوف المصارف والممولين على انكماش القروض الطويلة الأجل، وتضييق شروط القروض للشركات، والذي سيؤدي الى تباطؤ نشاط الشركات، خاصة في القطاعات التمويلية، وانخفاض العمليات المربحة في الشراء عبر الاستدانة لراس مال الاستثمار، وتأخر قطاع البناء.

فبعد سنوات من ارتفاع اسعار المنازل وانخفاض الفائدة، ومن الاستثمار المريح، تشهد سوق العقارات الاميركية توجهها معاكسا حيث ارتفعت قيمة القروض وانخفضت اسعار العقارات.

في الماضي، لم يكن تأثير مثل هذه المشاكل كبيرا في السوق الاستثمارية، لأن الديون نفسها يتم اعادة بيعها كسندات استثمارية ذات عوائد مرتفعة ودرجة ائتمانية اعلى، تسمى شهادات العرض الاستثمارية (CDOs)، لصناديق التحوط وشركات الاستثمار والتقاعد وشركات التأمين، وهي شهادات لا تعرض في الاسواق للاستثمار العام، ويتم تبادلها بين المصارف والمؤسسات المالية فقط، لذلك كان من الصعب تسعيرها تسعيرا حقيقيا مثل بقية الاستثمارات المعروضة في السوق. وهنا يكمن سر صعوبة تحديد حجم مشكلة التمويل الاميركية لأن هذه الشهادات الاستثمارية تفقد قيمتها بنسبة غير معروفة حتى لمالكيها.

وكانت المؤسسات تعتمد على معادلات رياضية حسابية لكي تحسب قيمة هذه الاصول التي يختلف تقييمها من مؤسسة لآخرى. وكان عدم الاهتمام بتقييم هذه الاستثمارات لانها في العادة لا يتم تبادلها حتى نهاية عمرها الافتراضي، ويتم استعادة قيمتها بسداد القروض المستحقة.

الخسائر هذه المرة أسفرت عن افلاس صندوقي تحوط، وعن خسائر كبيرة للعديد من المصارف، الامر الذي انعكس بدوره على دائرة اوسع من المستثمرين وأشاع الفزع في اوساط المستثمرين حول العالم. واتسعت دائرة الخوف جغرافياً الى خارج الولايات المتحدة وايضا الى كافة فروع التمويل غير العقارية.

وقد تسبب هذا في حدوث العديد من عمليات توقف الدفع ومحاولة استعادة العقارات مع مواجهة المقترضين، خاصة ممن لا يملكون سجلا ماليا قويا، ولديهم صعوبة كبيرة في الايفاء بدفعاتهم للبنوك.

الترابط العالمي يتأثر ويؤثر في البيئة المالية، فمع انتشار معلومات عن الخسائر المرتبطة بالائتمان العقاري الاميركي، اغلق مؤشر فوتسي المالي في لندن على انخفاض بنسبة كبيرة وصلت الى 3,71%، اما مؤشر كاك الفرنسي فقد انخفض بنسبة 3,13%، و خسر مؤشر داكس في فرانكفورت 1,48%، وانخفضت قيمة الاسهم الاوروبية والاسيوية.

اما الأسهم العربية بما فيها أسهم الإمارات ودول مجلس التعاون، كانت الأقل تأثراً بين أسواق الدول النامية نتيجة الأزمة العالمية،، اذ ان شروط الائتمان العقاري في الخليج عموماً تختلف جذرياً عنها في الغرب.

وعلى مستوى اسواق رأس المال، تبدو البورصات الخليجية بعيدة عن طبيعة المشكلة في الغرب ايضاً فالخوف المفرط من نقص السيولة هناك يقابله فائض في السيولة هنا، لكن ذلك ليس كافياً لعزل بورصات المنطقة عن المؤثرات السلبية.

ولامتصاص الصدمة سارعت البنوك المركزية في انحاء العالم الى ضخ عشرات مليارات الدولارات في الانظمة المالية وعرضت على البنوك التجارية قروضا بمعدلات فائدة منخفضة لتأخير حدوث انخفاض حاد في قطاع الائتمان مما قد يضر بالنمو الاقتصادي..، فقام المصرف المركزي الاوروبي بضخ 94,8 مليار يورو مسجلاً بذلك رقماً قياسياً تجاوز المبلغ الذي ضخه غداة هجمات الحادي عشر من ايلول/سبتمبر 2001، كما ضخ الاحتياطي الفدرالي الاميركي (البنك المركزي) مبلغ 38 مليار دولار على ثلاث دفعات، وقام بنك اليابان المركزي بضخ ترليون ين (8,5 مليار دولار) في النظام المالي في محاولة لتعزيز السيولة في الاسواق اليابانية.

الدينمو المحرك لهذه الازمة الحاصلة في الاسواق المالية هي الخدعة المالية التي تمكن البنوك والصناديق في كافة انحاء العالم من وضع استثمارات هي في الاساس مراهنات على سداد المقترضين لديونهم العقارية، وهنا التباعد بين هذه الازمة من جهة وبين المنهجية في الصيرفة الاسلامية التي تتبع التقاليد الغربية في التعامل المستندي الغير مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالثروة، مما يؤدي الى الخروج عن الطابع الاسلامي في التعامل.

وتقوم المصارف، والتي كان في محفظة استثماراتها سندات مرتبطة بالائتمان العقاري الاميركي، بوضع جزء من النقد جانبا كاجراء احتياطي في مواجهة احتمال تكبد مزيد من الخسائر من استثماراتها السيئة، واصبحت اكثر حذراً في توزيع استثماراتها.

ورغم ان هذا الاجراء معروف وشائع، الا ان هناك مخاوف من ان يتسبب ذلك في صعوبة حصول الشركات والعملاء على التمويل الذي يحتاجونه لمتابعة اعمالهم العقارية، ومن شأن نقص السيولة هذه الحد من قدرة الشركات وبالتالي العملاء على الاستثمار مما يؤدي الى تباطؤ النمو الاقتصادي في العالم.

وكنتيجة اولية فشرط القروض العقارية السكنية والتجارية ستشدد، والقروض التجارية والتي كانت تمنح بنسبة فوائد قريبة من الصفر عند شراء غسالة او تلفزيون يمكن ان تختفي، مما سيؤثر في مرحلة مستقبلية على تثقل المخاطر القروض السكنية باكثر من 35% من كفاية راس المال المطلوبة في بازل 2 وهي 8%، وربما ستلحق في ركب القروض العقارية التجارية والتي تبلغ 100% من كفاية راس المال، رغم ان التثاقيل في الحالتين لا تنطبق على المعايير في المصارف الاسلامية، لا في في المبدأ ولا في القيمة، كون المفاهيم والقواعد مختلفة اختلافا جذريا من ناحية المخاطر المتعارف عليها.

وان كانت اسهم البنوك الاكثر تضررا من الازمة، فالوجه الانساني لهذه الازمة المالية فهو على الارجح المواطن صاحب الدخل المنخفض، والاشخاص الذي اخذوا قروضا سكنية تفوق قدرتهم على السداد والذين لم يقيم الوسيط المالي العقاري بدراسة قدرتهم على السداد بالشكل اللازم، والنظام الغربي لن يرحم وضعهم الاجتماعي والعائلي، وسيضطرون الى اخلاء منازلهم والعيش ربما في قارعة الطريق.

ورغم اختلاف المبادئ، فالمصارف الاسلامية، وان كانت الازمة الحالية غير مؤثرة، فقد لا تكون مستقبلا بمعزل عن الازمات الدولية، خاصة وان تقرير لوكالة الائتمان ستاندرد اندبور، ذكر مؤخراً، أن المؤسسات المالية الإسلامية لا تسد سوى حوالي 15% من حاجة السوق المتاحة من الخدمات المالية للمسلمين حول العالم، وأن حجم الاصول المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية يبلغ حالياً حوالي 400 مليار دولار، وهو أقل بكثير من حجم السوق الذي تقول عنه وكالة الائتمان انه يبلغ حوالي 4 تريليونات دولار. وان الدراسات الاقتصادية المتخصصة تتوقع ان يصل حجم الودائع والاصول المالية في نهاية العام 2010 الى حوالي 500 مليار دولار (نصف تريليون دولار) وسيستمر منه 25% في منطقة الشرق الاوسط، و75% منه في جميع انحاء العالم، فنكون بالتالي عرضة للمخاطر الترددية المتأتية من الخارج.

ولكن المناعة تأتي من النظام نفسه الذي يسقط المراهنة، ويخفض المخاطر عبر توزيعها بين الممول والمستثمر، لتصبح المشاركة في البنية الاقتصادية هي اساس تفاعل الاقتصاد الانساني، الذي يشعر عبرها كل مستثمر بانتمائه عبر هذه المساهمة.