

## قطاع الإسكان يترنح تحت عبء النظرية الكينزية

كيفين هاسيت

مركز اميريكان انتربرايز

12 يوليو 2010

## Housing Gets Sick on Keynesian Roller Coaster

By Kevin A. Hassett

American Enterprise Institute (AEI)

- كبير باحثين ورئيس قسم دراسات السياسة الاقتصادية في مركز اميريكان انتربرايز (AEI).
- كبير المستشارين الاقتصاديين في حملة المرشح الجمهوري جون ماكين في انتخابات رئاسة الجمهورية (2008).
- مستشار اقتصادي في حملة المرشح الجمهوري جورج بوش الابن في انتخابات رئاسة الجمهورية (2004).
- كبير الاقتصاديين في مجلس حكام الاحتياطي الفيدرالي (1995-1997).
- دكتوراه في الاقتصاد، جامعة بنسلفانيا.



كيفين هاسيت

يقوم مكتب الإحصاء الأمريكي بجمع بيانات مبيعات المنزل منذ بدايات ستينيات القرن الماضي، وتشير هذه البيانات إلى أن مايو الماضي كان شهراً قياسياً في تاريخ هذا السجل بسبب تسجيل أدنى عدد من مبيعات المنازل فيه، مما يؤدي إلى تفاقم تهديد حصول كساد مضاعف: حيث تزامن انخفاض المبيعات مع انتهاء صلاحية الضمان المالي الضرائبي الفيدرالي المقدم لمشتري المساكن في أبريل الفائت، وهو ما كان أنصار النظرية الكينزية<sup>1</sup> يدعون بأنه سوف يؤمن ثبات أسواق المساكن. وفي الثاني من يوليو وقع الرئيس باراك أوباما على قانون لتمديد المدة التي يمكن المطالبة بالتمويل خلالها إلى سبتمبر القادم، كما إن هنالك الكثير من الديمقراطيين الذين يرفعون أصواتهم بالمطالبة بزيادة مقدار الضمان نفسه.

(1) نسبة إلى: جون مينارد كينز (John Maynard Keynes): مفكر اقتصادي بريطاني (1883-1946): عرف بأفكاره الثورية في تقديم الحلول لمشكلة البطالة. كان يعارض مبدأ (عدم تدخل الدولة في الشؤون الاقتصادية). طبقت أفكاره في العديد من الأنظمة الديمقراطية الغربية، وبالأخص في سياسات الرئيس الأمريكي فرانكلين روزفلت لمواجهة (الكساد الكبير). (المترجم)

## قطاع الإسكان يترنح تحت عبء النظرية الكينزية

لقد وصل الباحثون الاقتصاديون المحايدون الذي درسوا عملية الإنفاق الحكومي التحفيزي إلى نتيجة عامة مفادها أن هذه العملية تعود بآثار على الضد من الإنتاج والاستقرار. وفي تاريخ مبيعات المساكن مثال يمكن دراسته لمعرفة كيفية التوصل إلى هذا الاستنتاج؛ حيث بدأ كل شيء عام 2008 حينما كان الركود في أوله. وحينها انخفضت مبيعات المساكن إلى مستوى (500,000) مسكن في الشهر. أي: نصف ما كان عليه الحال أيام فقاعة الإسكان. مما دفع الكونغرس إلى اتخاذ قرار بتوفير حافز جذاب يدفع الناس إلى شراء المساكن وذلك سعياً منه إلى عكس الاتجاه الراهن. وهكذا ظهر لأول مرة الضمان المالي الضرائبي الفيدرالي المقدم لمشتري المساكن كجزء من قانون الإنعاش الإسكاني والاقتصادي عام 2008. وصادق عليه الرئيس جورج بوش الابن في الثلاثين من يوليو من ذلك العام. وقدم هذا القانون ضماناً مالياً لمشتري المساكن بمقدار (10%) من سعر البيع. وبسقف يصل إلى (7,500 \$). وشمل المرسوم المساكن المباعة في المدة (8 أبريل 2008 - 1 يوليو 2009).

### زيادة الضمان

قامت إدارة الرئيس أوباما بزيادة قيمة الضمان وتمديد صلاحيته كجزء من قانون الإنعاش وإعادة الاستثمار في أمريكا) في فبراير 2009. وتم بموجب هذا القانون تمديد صلاحية الضمان إلى (1 ديسمبر 2009) ورفعت سقف الضمان إلى (8,000 \$). وعندما اقتربت نهاية فترة الصلاحية في نوفمبر الماضي. صادق أوباما على قانون (مساعدة العامل والملكية والأعمال). وهو قانون أقره الكونغرس عام 2009. وهكذا تم تمديد الصلاحية إلى (أبريل 2010). ونص على توفير ضمان مقداره (6,500 \$) لمالكي المنازل الحاليين الذين يقومون بشراء منزل في المدة (7 نوفمبر 2009 - 30 أبريل 2010). كما قام هذا المرسوم برفع سقف شرط حدود الدخل المطلوب لاستحقاق الضمان.

## قطاع الإسكان يترنح تحت عبء النظرية الكينزية

وإذا نظرنا إلى أرقام المبيعات الجديدة فسنخرج باستنتاج مفاده أن الضمان المقدم لم يعط النتيجة المتوخاة من ورائه. وهي: تحفيز حدوث انتعاش في سوق المساكن؛ فالمبيعات الجديدة. والتي بإمكانها أن تغذي قطاع البناء الذي يزيد نمو إجمالي الناتج المحلي. لم تستطع الارتفاع عن مستوى (477,000). وهو المستوى الذي وصلت إليه من قبل في الشهر الذي أقر فيه الضمان. وربما يكون من الصحيح القول بأن أرقام المبيعات كانت لتهوي أكثر من دون الضمان. ولكن جزءا كبيرا من هذا الضمان حصل عليه بالتأكيد أناس كانوا سيشترون مساكن سواء أكان هنالك ضمان أم لا. أضف إلى ذلك أن فنشل باقي إجراءات حزمة التحفيز أدى إلى انخفاض عدد الراغبين بشراء المساكن. بغض النظر عن سبب الإحجام.

### علامات الاحتيال

لقد أدى الضمان الإسكاني إلى ضياع مقدار كبير من أموال دافع الضرائب الأمريكي؛ ففي أكتوبر الماضي كتبت مقالا ناقشت فيه الاحتيال الواسع الذي يشكل علامة مميزة لبرنامج الضمان الإسكاني؛ إذ تكمن المشكلة في أن إدارة أوباما قررت أن أموال الضمان ينبغي أن يتم إنفاقها على وجه السرعة. لذلك هرعت إلى تقديمها لكل من ادعى استحقاقها دون أن يطلب منه تقديم الأوراق الثبوتية التي تدعم ادعاءه. وأدى هذا إلى أن يحصل على الضمان (9,300 شخص) تشير الاستطلاعات إلى أنهم لم يشتروا أي منزل. ومن بين هؤلاء (580 طفلا) تحت سن الثامنة عشرة. ومن بين هؤلاء من لم يتجاوز عمره السنوات الأربع. أي: دون السن المطلوبة لتحقيق الملكية الشرعية للمساكن.

وعلى الرغم من أن مصلحة الضرائب زادت من جهودها لضبط هذا المسار منذ ذلك الوقت. فإن تقريرا حديثا يشير إلى أن الاحتيال لا يزال مشكلة كبيرة في داخل هذا البرنامج.

## قطاع الإسكان يترنح تحت عبء النظرية الكينزية

### والسجون نصيب

يشير تقرير حديث حول حسابات هذا الضمان إلى أن جهود الضبط لم تحل دون قيام (2,700 شخص) بالاحتيايل على الحكومة من خلال الحصول على الضمان لمساكن تم شراؤها قبل (9 أبريل 2008). حتى أن آخر أشكال الاحتيايل تشير إلى أن (1,295 سجيناً) ادعوا شراءهم لمسكن خلال وجودهم في السجن (من بينهم 241 سجيناً يقضون عقوبة السجن مدى الحياة). ومما يزيد الطين بلة أن موظفي مصلحة الضرائب انضموا إلى هذه اللعبة، واحتمل (87 موظفاً) منهم على البرنامج في المدة (2008-2009).

ويمكن القول بشكل إجمالي أن الكلفة الإجمالية لبرنامج الضمان، سواء أكانت شرعية أم لا، تجاوزت (30 مليار دولار). وهكذا فإن تحفيز قطاع الإسكان لم يترك أثراً إيجابياً ذا بال، وإنما أزهق كاهل العجز الحالي المتضخم بمليارات إضافية من الدولارات، وأضاع أموال الضرائب سدى. والأسوأ من ذلك ما يحدث حالياً؛ فبينما يعزى بعض أسباب انخفاض مبيعات المساكن إلى نقل المبيعات إلى أبريل، فإن هنالك أسباباً أخرى تعزى إلى توقعات الناس في ما يخص السياسة المستقبلية؛ إذ من الملاحظ بالأخص أن من يرغب بشراء منزل في يوليو سوف يجد أن من المنطقي تأجيل الشراء حالياً لأن الكونغرس لا بد له أن يعيد طرح مسألة الضمان في المستقبل القريب.

### المزيد من التخلخل

وهكذا خلق التدخل في السوق اندفاعاً صغيرة في حركة شراء المساكن ما دام الضمان ساري المفعول. ولكنه أدى إلى انخفاض المبيعات حتى يتم إعادة تشريع هذا الضمان؛ وهكذا أدت جهود تدعيم الاقتصاد إلى تقديم برنامج ضمان إسكاني تسبب بزيادة تخلخل سوق المساكن.

مما يؤسف له أن هذه النتيجة كانت متوقعة منذ اليوم الأول. ففي دراسة قام بها الخبيران الاقتصاديان أنتونيو فاتاس (Antonio Fatás) وإليان ميهوف (Ilian Mihov) ونشرت

## قطاع الإسكان يترنح تحت عبء النظرية الكينزية

عام (2003) في المجلة الفصلية الاقتصادية (Quarterly Journal of Economics). أظهر تحليل السياسات الكينزية في (91) دولة أن «الحكومات التي تستخدم السياسة المالية بشدة تتسبب بتخلخل هائل في البنية الاقتصادية العامة».

من الآن فصاعداً، ينبغي أن تحتوي التقارير الاقتصادية على تحذير في بدايتها ينص على أن «عربة الاقتصاد التي تستقلها مقدمة إليك من جيرائك الكينزيين المحبين الودودين».