

الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية



دكتور

نصر أبو الفتوح فريد

مدرس القانون المدني

دار الفكر والقانون

إشاعة الجلاء - أمام بوابة الجامعة
المنصورة - برج آية

تليفون: ٠٥٠ ٢٢٣٦٢٨١ - محمول: ٠١٠٦٠٥٧٧٦٨



الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية

الدكتور
نصر أبو الفتوح فريد
مدرس القانون المدني
كلية الحقوق - جامعة المنصورة

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس
Université M'hamed Bougara - Boumerdes
المكتبة الجامعية
رقم الجرد: 0093488

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس الطبعة الأولى
Université M'hamed Bougara - Boumerdes
رقم: 338.124.4 / نصر
دار الفكر والقانون

للنشر والتوزيع

شارع الجلاء أمام بوابة الجامعة - برج أية - المنصورة
تليفاكس: 05-2225671 (002) تليفون: 05-2236281 (002)
محمول: 01-6057768 (002)

قائمة المحتويات

| الصفحة | الموضوع |
|---------|---|
| ٧..... | مقدمة: |
| ٧..... | موضوع البحث وأهميته: |
| ١١..... | مشكلة البحث: |
| ١٢..... | أهداف البحث: |
| ١٣..... | منهج البحث: |
| ١٤..... | نطاق البحث: |
| ١٥..... | خطة الدراسة: |
| ١٧..... | الفصل الأول: دور التأمينات في حماية حق الدائن |
| ١٨..... | المبحث الأول: علاقة الضمان العام بحق الدائن |
| ١٩..... | المطلب الأول: ماهية الضمان العام |
| ١٩..... | أولاً: تعريف الضمان العام: |
| ٢٠..... | ثانياً: خصائص الضمان العام: |
| ٢٠..... | ١- العمومية: |
| ٢٢..... | ٢- المساواة: |
| ٢٣..... | المطلب الثاني: مخاطر الضمان العام |
| ٢٣..... | أولاً- حرية المدين في التصرف في أمواله |
| ٢٥..... | ثانياً- قسمة الغرماء |
| ٢٧..... | المبحث الثاني: الضمان الخاص ودوره التأميني |
| ٢٧..... | الطريق الأول: هو التأمين الشخصي |
| ٢٨..... | الطريق الثاني: هو التأمين العيني |

| | |
|---------|--|
| ٢٩..... | المطلب الأول: نوعا الضمان الخاص |
| ٢٩..... | أولاً- التأمينات الشخصية: |
| ٣١..... | - صور التأمينات الشخصية في القانون المصري: |
| ٣٢..... | ١- التضامن بين المدينين..... |
| ٣٢..... | ٢- عدم القابلية للانقسام..... |
| ٣٣..... | ٣- الكفالة..... |
| ٣٤..... | ثانياً: التأمينات العينية..... |
| ٣٦..... | المطلب الثاني: مقومات التأمينات الخاصة..... |
| ٣٦..... | أولاً: التأمين الخاص يكفل دائماً حقاً شخصياً..... |
| ٣٧..... | ثانياً: التأمين الخاص يضمن أي حق شخصي..... |
| ٣٧..... | ثالثاً- تبعية التأمين الخاص للحق الشخصي..... |
| ٣٨..... | المطلب الثالث: الدور التأميني للضمان الخاص..... |
| ٤١..... | الفصل الثاني: الأزمات المالية العالمية..... |
| ٤٣..... | المبحث الأول: التعريف بالأزمات المالية العالمية..... |
| ٤٣..... | أولاً- المقصود بالأزمة المالية: |
| ٤٤..... | ١- أصول تمثل المديونية:..... |
| ٤٥..... | ٢- أصول تمثل الملكية:..... |
| ٤٥..... | ثانياً: لمحة تاريخية عن الأزمات المالية العالمية: |
| ٤٧..... | ١- أزمة عام ١٨٦٦:..... |
| ٤٧..... | ٢- أزمة الكساد الكبير ١٩٢٩:..... |
| ٤٨..... | ٣- أزمة الديون العالمية:..... |
| ٤٩..... | ٤- الأزمة المالية عام ١٩٩٧:..... |

| | |
|----|--|
| ٥١ | المبحث الثاني: أنواع الأزمات المالية |
| ٥١ | أولاً- اختلاف أنواع الأزمات المالية: |
| ٥١ | ١- أزمات العملة وأسعار الصرف: |
| ٥٢ | ٢- الأزمات المصرفية: |
| ٥٣ | ٣- أزمات أسواق المال: |
| ٥٣ | ثانياً: العوامل المساعدة في حدوث الأزمة: |
| ٥٤ | ١- التفاوت بين حجم الأصول وحجم الالتزامات للمؤسسات المالية |
| ٥٥ | ٢- أثر العدوى |
| ٥٦ | المبحث الثالث: أسباب الأزمات المالية وأعراضها |
| ٥٦ | أولاً- أسباب الأزمات المالية: |
| ٥٦ | ١- الطبيعة الدورية للاقتصاد الرأسمالي |
| ٥٨ | ٢- نقص الشفافية |
| ٥٨ | ٣- ضعف الرقابة والإشراف الحكومي |
| ٥٨ | ٤- التوسع المفرط في الإقراض |
| ٥٩ | ٥- الخلل في تطبيق السياسات النقدية |
| ٥٩ | ٦- الانقسام المتزايد بين الاقتصاد العيني والاقتصاد المالي |
| ٦٠ | ثانياً- أعراض الأزمات المالية |
| ٦٢ | المبحث الرابع: أزمة الرهون العقارية |
| ٦٢ | أولاً- مفهوم أزمة الرهون العقارية |
| ٦٤ | ثانياً- مدى خطورة أزمة الرهون العقارية |
| ٦٧ | الفصل الثالث: دور الرهون العقارية في الأزمة المالية العالمية |
| ٦٨ | المبحث الأول: ماهية الرهن العقاري |

- أولاً- تعريف الرهن العقاري ٦٩
- ثانياً- خصائص الرهن العقاري: ٦٩
- ١- الرهن العقاري حق عيني: ٧٠
- ٢- الرهن العقاري حق تبعية: ٧٠
- ٣- الرهن العقاري حق عقاري: ٧١
- ٤- الرهن العقاري حق غير قابل للتجزئة: ٧١
- ثالثاً: خصوصية الرهن العقاري الأمريكي: ٧١
- رابعاً- تطور أسواق الرهن العقاري الأمريكي: ٧٣
- ١- الهيئة الوطنية الاتحادية للرهن العقاري (فاني - ماي): ٧٤
- ٢- الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري جيني ماي: ٧٦
- ٣- الشركة الوطنية الاتحادية للرهن العقاري فريدي ماك: ٧٧
- خامساً- التغيرات التي طرأت علي أسواق الرهن العقاري: ٧٨
- سادساً- خصائص أسواق الرهن العقاري: ٨٠
- ١- العلاقة بين القرض العقاري وقيمة المسكن: ٨١
- ٢- استفادة المستهلكين من ثرواتهم العقارية: ٨١
- ٣- الأسواق الثانوية للقروض العقارية: ٨١
- المبحث الثاني: علاقة الرهن العقاري بالأزمة ٨٣
- أولاً - طبيعة أزمة الرهن العقاري: ٨٣
- ثانياً - مثال عملي لبيان دور الرهن العقاري في حدوث الأزمة: ٨٥
- ثالثاً - أسباب أزمة الرهن العقاري الأمريكي: ٨٨
- ١- التوسع في الإقراض العقاري: ٨٨
- ٢ - الشروط المجحفة في عقود القروض العقارية: ٨٩

- ٣- انهيار أسعار العقارات: ٩١
- ٤- إدراج شركات الرهن العقاري في البورصة: ٩٣
- ٥ - بيع السندات المالية الضامنة للديون العقارية: ٩٤
- ٦- ضعف المؤسسات المانحة أو الضامنة للائتمان: ٩٦
- الفصل الرابع: الرهن العقاري والمشتقات المالية ٩٩
- المبحث الأول: ماهية المشتقات المالية ١٠١
- المطلب الأول: التعريف بالمشتقات المالية ١٠٢
- أولاً - المقصود بالمشتقات المالية: ١٠٢
- ثانياً - التكيف القانوني للمشتقات المالية ١٠٣
- ثالثاً - أهمية المشتقات المالية: ١٠٥
- رابعاً - استخدامات المشتقات المالية: ١٠٦
- المطلب الثاني: عقود المشتقات المالية ١٠٩
- الفرع الأول: العقود المستقبلية ١١٠
- أولاً- تعريف العقود المستقبلية: ١١٠
- ثانياً- العناصر الجوهرية للعقود المستقبلية: ١١٢
- ثالثاً- خصائص العقود المستقبلية: ١١٢
- ١- العقود المستقبلية تنعقد بطريقة المزاد العلني ١١٣
- ٢- التعامل في العقود المستقبلية يتم من خلال شركات السمسرة. ١١٣
- ٣- التحديد الدقيق لسعر الشراء ١١٤
- ٤- الطبيعة الخاصة للسلعة محل التعاقد ١١٤
- ٥- الطريقة النمطية لصياغة العقود: ١١٥
- ١- شروط التسليم: ١١٥

الصفحة

الموضوع

| | |
|-----|---|
| ١١٦ | ب- حدود تقلب الأسعار: |
| ١١٧ | ج - الهامش المبدئي: |
| ١١٧ | د - وحدة التعامل: |
| ١١٨ | هـ - حدود المعاملات: |
| ١١٩ | الفرع الثاني: عقود الخيار |
| ١٢٠ | أولاً- تعريف عقد الخيار |
| ١٢٢ | ثانياً- نوعا الاختيار |
| ١٢٣ | ثالثاً- العناصر الجوهرية لعقود الاختيار |
| ١٢٥ | رابعاً- أنواع عقود الخيار |
| ١٢٧ | المبحث الثاني: علاقة الرهن العقارية بالمشتقات المالية |
| ١٢٧ | أولاً- تحديد نوع البنوك التي تسببت في الأزمة: |
| ١٢٩ | ثانياً - علاقة توريق ديون الرهن العقاري بالمشتقات المالية: |
| ١٣٢ | ثالثاً- أثر المشتقات المالية علي تعميق أزمة الرهن العقارية: |
| ١٣٢ | رابعاً- عقود المشتقات المالية ومقايضة الديون: |
| ١٣٦ | خاتمة البحث |
| ١٣٨ | - النتائج |
| ١٣١ | - التوصيات |
| ١٤٤ | قائمة المراجع |
| ١٥٦ | قائمة المحتويات |