

الإمارات: الأزمة تعزز دور الاتحاد

مثل الشارقة ورأس الخيمة وعجمان من الارتفاع الكبير في أسعار عقارات دبي (التي زادت بنحو 400 في المئة في السنوات الخمس الأخيرة)، وكذلك من نقص المخزون المعروض في السوقين الأولية والثانوية. وشجع ذلك على تولد المشاريع كالفطر في كل مكان. أما الآن، ومع التراجع الكبير للطلب وللأسعار في دبي، فإن حوافز المشتريين لاستكشاف الأسواق المجاورة ستكون أقل بكثير، مما يعني أن العديد من المشاريع التي بنيت في انتظار الطلب الفاضل عن دبي لن تجد مشترياً أو حتى ساكناً. وما يزيد في الأزمة المرتقبة في قطاع العقار أن العديد من المصارف الأجنبية توقف رسمياً عن تمويل الشقق السكنية في الإمارات، بينما تراجع بصورة كبيرة التمويل السكني المقدم من الشركتين الرئيسيتين «تمويل» و«أملاك» خلال الشهرين الماضيين. والأمر نفسه يمكن أن يقال عن النشاط السياحي والفندقي اللذين شهدا نمواً كبيراً وخططاً طموحة لبناء عشرات الفنادق الفخمة في السنوات المقبلة بالاستناد إلى النمو السياحي الكبير في دبي خصوصاً وفي دولة الإمارات عموماً.

لقد كان الاعتماد المتبادل أو قل الاعتماد القوي من بقية الإمارات على العضو الرئيسي في الاتحاد وهو إمارة أبوظبي الطابع الأهم للتجربة الاتحادية خلال العقدتين اللذين تبعتا قيام الاتحاد في مطلع السبعينات، وقد تميزت تلك الفترة بالسهر على تطوير مؤسسات الاتحاد وبتنسيق أكبر في المجالات التنموية وفي مشاريع البنى الأساسية التي كان معظمها يوماً يحتاج إلى دعم الحكومة الاتحادية، فضلاً عن خدمات التعليم والصحة والأمن وغيرها.

وكانت الوشائج الاتحادية قوية ما بين الإمارات المؤسسة للإتحاد أيضاً بفضل عوامل تعود إلى الصلات التي كانت تربط الجيل الأول من الحكام الذين توافقوا على تأسيس الدولة ووضعوا في ما بينهم القواعد العامة لإدارتها وتوزع الأدوار بين أعضائها. ومما لا شك فيه أن الفضل الأكبر في هذا المجال يعود إلى المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان الذي وضع مقادير أبوظبي وثروتها في تصرف الدولة والإمارات الباقية. كما يعود الفضل أيضاً إلى بقية الحكام المؤسسين ولا سيما المغفور له الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم الذي أدرك أهمية الاتحاد بالنسبة إلى دبي وساهم بالتالي بحماسة في قيامه وانطلاقته على أسس تميزت بالحكمة والتفاهم والتنسيق الوثيق.

لكن تبع تلك الفترة التاريخية المهمة تبني مناهج للتطور الاقتصادي أكثر طموحاً وتأثراً بالموجة المعاصرة وما

من أهم النتائج التي قد تترتب على الأزمة المالية العالمية وترددها في المنطقة، أنها ستبدل على الأرجح ديناميكية العلاقات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة باتجاه المزيد من الدور المنظم للحكومة الاتحادية، مع دور أكبر لإمارة أبوظبي الغنية نفطياً. كما أننا سنشهد على الأرجح العودة إلى المزيد من التنسيق والتفكير الاتحادي والتكاملي في جهود التنمية وتخطيط المشاريع وخطط الإنفاق الحكومي داخل الإمارات الـ 7 المكونة للاتحاد.

إننا نشهد عملياً نتائج متعارضة لعملية التنمية التي تمت في أبوظبي مثلاً بالاستناد إلى مديونية قليلة وإلى موارد رأسمالية ضخمة، وبين عملية التنمية التي تمت في دبي وفي بعض الإمارات الأخرى عبر الاستدانة وبكثافة من الأسواق. هذا الفارق لم يكن ظاهراً بوضوح في ظروف وفرة السيولة ومصادر الاقتراض والتمويل والتوقعات المتفائلة بالمستقبل، إلا أنه ظهر الآن وبوضوح كبير في مرحلة انتكاسة الأسواق وتراجع قيمة الأصول العقارية واختفاء الأموال والارتفاع الكبير في تكلفة الاستدانة، ولا سيما عند الأخذ في الاعتبار التكلفة الإضافية الناجمة عن تقييم السوق لمخاطر الاقتراض لبعض الحكومات أو الشركات ذات الطابع الحكومي.

مهما كانت الأسباب فإن الحقيقة الأكيدة هي أن مرحلة توافر الموارد للتوسع وتنفيذ خطط التنمية الطموحة عبر الاقتراض انتهت بالنسبة إلى الإمارات «غير النفطية» في الدولة. لكن هذه المرحلة لن تنتهي من دون خسائر وتكلفة عالية على الأرجح للدولة الاتحادية التي سيكون عليها - وعلى حكومة أبوظبي تحديداً - تقييم الوضع وبطورة خطة متكاملة لمعالجة آثار الأزمة. وستتضمن تلك الخطة درس أوضاع المشاريع المتعثرة واتخاذ القرار بشأن الاستمرار في بعضها والتخلي عن بعضها الآخر، أو تأخير تنفيذها أو التدرج فيها. وهناك أيضاً بعض المؤسسات المالية التي تواجه صعوبات في إعادة تمويل هيكلها المالي بهدف الوفاء بالتزاماتها. ومثل أي خطة إنقاذ، فإن عملية الدعم ستتضمن على الأرجح مقيضة الديون بأصول استثمارية، الأمر الذي سيعزز الدور الجامع والواقعي للدولة الاتحادية والتي ظهرت الحاجة إليها في وقت الشدة أكثر من أي وقت.

ومما لا شك فيه أن وقت الشدة تلوح ملامحه في الأفق بسبب التصحيح القاسي الذي بات مرتقباً في سوق العقار في دبي وفي الإمارات المجاورة لها. ولقد استفاد الطلب على الوحدات السكنية في إمارات

خطة الإنقاذ والدعم

ستُعزز الدور الجامع والوفاي للاتحاد

فتحتة العولمة من آمال بالنمو والحدثة والتحول الاقتصادي السريع. بذلك شهد اتحاد الإمارات، وربما منذ مطلع التسعينات، مرحلة ثانية تميزت بديناميكية مختلفة وزيادة في تأثير الإمارات كل على حده بالمنافس العالمي الجديد وبما تراءى من

الفرص الواعدة الجديدة. كما أن مثال دبي أثر ولا شك على الإمارات الباقية لأنه قدم نموذجاً عن إمكانية تنوع الناتج المحلي بعيداً عن الاعتماد على النفط، لكن «نموذج التنوع» استقر تدريجياً على «معادلة سحرية» واحدة هي العقار وما يتفرع عنه من نشاطات مثل السياحة والفنادق والترفيه والتسوق. وهذا بالطبع مع استثناءات مثل التوجه الجاد لإمارة رأس الخيمة نحو زيادة نشاط التصنيع والزراعة. لذلك فإن جهود «التنوع» انتهت عملياً إلى زيادة اعتماد الإمارات وبصورة كبيرة على العقار وعلى استمرار الفورة العقارية، ولاسيما وأن القطاع العقاري تحول بسرعة من تلبية الطلب الداخلي الناجم عن قدوم الوافدين واتساع رقعة الاقتصاد إلى استجلاب الطلب الخارجي عبر ترويج العقار كاستثمار بديل ومربح واستقطاب المستثمرين والمضاربين من شتى أنحاء أوروبا وروسيا والعالم العربي وبعض بلدان آسيا مثل إيران وكازاخستان.

والملفت هو أن الفورة العقارية لم تتحول فقط إلى نقيص التنوع إذ أصبحت بمثابة الرهان الأول الذي يتوقف عليه ازدهار الاقتصاد أو تراجع الحاد، بل هي ولدت في مسارها ارتهاً آخر أشد خطورة هو ارتهان الاقتصاد بالدين. فقد جرى عملياً تمويل الفورة العقارية وعدم متزايد من المشاريع العقارية المكلفة وفي آن واحد، بحيث بات على دبي وبعض الإمارات الانتظار طويلاً قبل الحصول على عائد تلك المشاريع وبالتالي التمكن من تسديد أصل الدين وخفض المديونية الإجمالية. نتيجة لذلك توسعت الهوة بين حجم الدين وتكلفة خدمته وبين قاعدة المداخيل التي يمكن استخدامها في إطفاء الدين، وكانت دبي بذلك نموذجاً كلاسيكياً عن استخدام سيولة قصيرة الأجل في تمويل مشاريع طموحة طويلة الأجل ولا يمكن تسيلها عند الحاجة لتسديد الدين. وقد أدى توافر السيولة ومصادر الدين إلى توليد آمال بإمكان الاجتهاد في التنمية وتطوير أساليب محلية قد لا تنسجم بالضرورة مع الحاجات الاتحادية وضرورات التنسيق والاحتياط، وظهر منحى تغليب الاعتبارات المحلية على منطق التنسيق في الازدواجية التي كانت تتعزز في بعض المرافق مثل الموانئ البحرية الضخمة وغيرها.

المشكلة هي أن الأزمة المالية الدولية ما زالت في بدايتها

الموازنة بين حرية المبادرة لكل إمارة وبين الدولة الاتحادية

وهي لن تشهد على الأرجح نهاية قريبة بدليل الضعف المستمر في أسواق المال الدولية وأسعار النفط الخام وطلائع الركود بل والانكماش الاقتصادي في أسواق عديدة مثل بريطانيا وألمانيا واليابان والولايات المتحدة، وهي أسواق تعتبر القاطرة الفعلية للاقتصاد الدولي ولا يمكن لاعتلالها إلا أن ينتشر لتعم حالة الكساد والضعف الاقتصادي في العالم.

وقد وصلت بعض ارتدادات الأزمة أساساً إلى الإمارات وتمثلت خصوصاً في أزمة السيولة وانهايار الأسهم وانكماش التسليف وبداية التراجع الحاد في أسعار العقار في دبي، وجمود التسليف السكني وجفاف الأموال التي تحتاجها المشاريع الجديدة. كما ظهرت الأزمة في قيام الدولة بمراجعة المشاريع وفق ترتيب جديد للأولويات؛ وهذا الترتيب قد يعني تأجيل بعض المشاريع التي لم تعد تعتبر حيوية مثل مشاريع زيادة الطاقة الانتاجية من النفط أو بعض مشاريع البنى الأساسية.

صحيح أن الدولة الاتحادية في الإمارات قادرة، وعازمة، على الرغم من الركود العالمي على متابعة الإنفاق بوتائر طبيعية تحافظ على مسار النمو وإن بوتائر أبطأ من السابق، لكن المسألة الملحة الآن داخل الاتحاد هي معالجة الآثار التي نجمت عن التوسع الذي انطلق في عدد من الإمارات وداهمته الأزمة الآن بعد أن شرع في تنفيذها على الأرض. وهذه المعالجة لا يمكن أن تتم من دون خطة اتحادية وبمساعدة رئيسية من إمارة أبوظبي الغنية التي تمتلك أكثر من 90 في المئة من احتياطات النفط في دولة الإمارات ونحو 8 في المئة من مجموع الاحتياطات العالمية. وأبوظبي هي أصلاً المساهم الأول والأكبر في ميزانية الدولة، فضلاً عن ذلك فإنها تتمتع باحتياطات مالية ضخمة قد تصل إلى أكثر من 850 مليار دولار وتمتلك بالتالي ثالث أكبر احتياطي خارجي في العالم بعد الصين واليابان. وبفضل قوتها الاقتصادية ورؤية الشيخ زايد كانت أبوظبي العامل الأساسي في قيام الاتحاد الذي تأسس على فكرة تجبير أبوظبي لجزء من ثرواتها الضخمة لتطويع الاتحاد، لكنه بني في الوقت نفسه على ضرورات التنسيق والتعزيز المنهجي لأليات الاتحاد ومؤسساته. وقد يكون التحدي الذي يواجه الإمارات الآن هو الاستفادة من تجربة الأزمة والسنوات السابقة لإعادة رسم الخط الرفيع والدقيق الذي يفصل ما بين الأمرين، أي بين حرية الحركة والمبادرة على مستوى كل من الإمارات وبين مستلزمات التعاون والتنسيق وتعزيز ثقافة وصورة مؤسسات الدولة الاتحادية المنيعة والمتماسكة في تعاملها ككيان واحد مع العالم الخارجي. ■

رؤوف أبوزكي