

# تحديات دبي

الزيادات الهائلة التي لحقت بالأسعار والتي تضاعفت بنسبة 400 في المئة في السنوات الخمس الأخيرة. وبطبيعة الحال، عندما تكون الزيادة في الأسعار غير طبيعية ولا مبررة إلا بعامل المضاربة، فإن التصحيح عندما يأتي يكون قاسياً ويجب أن يكون قاسياً للعودة بالسوق إلى مرتكزات سليمة.

يضاف إلى ذلك، أن العديد من المشاريع الضخمة التي كانت دبي تعد لإطلاقها، هي مشاريع ممولة من الحكومة أو من شركات شبه حكومية؛ علماً أن هذه الشركات تسيطر على نحو 75 في المئة من سوق العقار في دبي. وهذا يتيح للحكومة التحكم بالعرض وإجراء مراجعة سريعة لتلك المشاريع بما يضمن عدم تعميق الأزمة عبر إدخال المزيد من العرض العقاري في وقت الركود وانحسار الطلب. وبهذا المعنى، فكلما كانت إعادة النظر في المشاريع الفائضة أو الطلب الفائض جذرية وقاسية، كلما تمكنت دبي من اختصار مرحلة التصحيح وتخفيف آثارها وبالتالي التمهيد لعودة السوق إلى وتأثر نمو طبيعية تأخذ في الاعتبار الدروس المستفادة من الأزمة الحالية.

**التحدي الثالث والأهم، هو إعادة النظر في مشروع «دبي 2015»،** الذي كان أطلقه الشيخ محمد بن راشد قبل نحو العام، والذي يستند إلى أهداف كلية طموحة، في ما يتعلق بالنتائج المحلي وحجم السكان ومعدلات النمو. وقد بني المشروع على وتأثر النمو الاستثنائية التي تمكنت دبي من تحقيقها في إطار الفورة، والتي بنيت بدورها على سهولة الإقراض وتوافر السيولة بمختلف أشكالها.

غني عن القول، أن المعطيات التي بني عليها مشروع «دبي 2015» تبدلت بصورة جذرية، وحلت محلها معطيات جديدة لا بد من اعتمادها في إعادة تقييم الموقف وإعادة النظر بالأهداف التي حددتها الخطة الخمسية الأخيرة؛ علماً أن مراجعة أهداف دبي لا تأتي هنا نتيجة لتقصير البلد في تحقيق ما وعد به، بل في التبدل العنيف والسريع الذي عصف بالاقتصاد العالمي. إذ لا بد للركود الحالي (والبعث بات يطلق عليه تعبير الكساد) الذي قد يستمر لسنوات أن يؤثر على الدور الشامل لدبي كمحطة للتجارة وإعادة التصدير وكمركز مالي دولي وكمركز دولي للشركات العالمية التي تعمل في الشرق الأوسط ومنطقة الخليج. وقد كان النمو الكبير والمتسارع الذي حققته دبي، نتيجة مباشرة للازدهار الذي شهده الاقتصاد العالمي. وبني نموذج دبي الاقتصادي بهذا المعنى «على قياس» الاقتصاد العالمي الجديد الذي تميز بنمو كبير وبتزايد التدفقات التجارية والاستثمارية والبشرية.

والمشكلة الآن هي أنه لا أحد يعرف أين سيستقر الاقتصاد العالمي، وكم من الوقت سيستغرق للخروج من الأزمة. وحتى ولو خرج العالم من أزمته الاقتصادية والمالية الحالية فإنه لن يعود على

دخلت دبي مرحلة الألام التكيف مع استمرار الأزمة المالية الاقتصادية. فالركود العالمي يبدو أعمق. ولم تفلح في تحريكه حتى الآن مختلف برامج التحفيز وخفض أسعار الفائدة إلى معدلات قياسية (تقارب الصفر الآن في الولايات المتحدة)، وإتجاه أسعار النفط إلى المزيد من الهبوط، الأمر الذي سيؤثر أيضاً على ثروات المنطقة وعلى الفوائض القابلة للاستثمار؛ علماً أن هذه الثروات نقصت إلى حد كبير بسبب الانهيارات الكبيرة في أسعار الأسهم وخسائر المستثمرين في الأسواق الخارجية والتراجع المتفاوت في قيم الأصول العقارية.

وبطبيعة الحال، كلما امتد الركود العالمي وتعمق، كلما تعاضمت التحديات بالنسبة لدبي، خصوصاً لجهة الحفاظ على وتيرة النمو، ثم الدور الذي اختطته الإمارة لنفسها كمحطة رئيسية من محطات العولة، وكصلة وصل مزدهرة بين أسواق آسيا وأوروبا والشرق الأوسط. وبهذا المعنى فإن دبي تواجه الآن ثلاثة تحديات رئيسية:

**التحدي الأول،** هو معالجة قضية الديون التي تقدرها الأوساط الرسمية بنحو 80 مليار دولار، يستحق قسم كبير منها في العام المقبل. وفي هذا المجال، أعلنت دبي أن في إمكانها خدمة ديونها لمدة تقارب السنتين، ما يعني أن لا مخاطر فورية لتوقف أي من شركاتها عن خدمة تلك الديون. وفي الوقت نفسه، فإن دبي دخلت مباحثات مع الحكومة الاتحادية تستهدف استكمال إجراءاتها الخاصة بمعالجة الدين بمجموعة إجراءات احتياطية تتضمن تقديم الدعم المالي من الحكومة الاتحادية في الحالات التي قد تتطلب ذلك. لكن، وبالنظر للعدد الكبير من الملفات وعدد المؤسسات الحكومية أو شبه الحكومية التي تراكمت فيها الديون في سياق تمويل عملياتها أو توسعاتها، فإن الاتفاق بين دبي والحكومة الاتحادية يتطلب وقتاً. إذ من الضروري التدقيق بالوضع المالي لكل من تلك المؤسسات، والاتفاق على إعادة النظر بأولويات الإنفاق وإلغاء بعض المشاريع أو تقليص حجمها، ثم الاتفاق بعد ذلك على آليات توفير الدعم المالي وجدولتها والنتائج التي قد تترتب عن ذلك لجهة الملكية والإدارة في تلك الشركات.

**التحدي الثاني،** هو استيعاب أزمة القطاع العقاري وبمساعدة القطاع على اجتياز مرحلة التصحيح الكبير بأقل قدر ممكن من الخسائر، بحيث لا يتحول التصحيح إلى انهيار في السوق يفقد الثقة بالاستثمار في عقارات دبي لسنوات طويلة. ويمكن القول أن المؤشرات الحالية تشير إلى تصحيح قاسٍ يحمل كل مظاهر التدهور الحقيقي، سواء في الأسعار أو في الطلب من المشترين الجدد، لأن السوق هي الآن سوق بيع بالدرجة الأولى. لكن، وعلى الرغم من التراجع الشديد، فإن العديد من المراقبين يعتبرون الأمر طبيعياً بعد

كان يراد له أن يكمل صورة دبي ويلخص طموحها وإقدامها ورؤيتها للتطور الاقتصادي وللمكانة التي تريد تبوءها في العالم. ولأن دبي تجرأت وجازفت، فإنها بدأت بجني مكاسب العولمة وعائدها الشاملة لكافة الميادين، ونجحت بالتالي في أخذ دورها المميز في المنطقة. وهذا النجاح تأكد في بناء نموذج ناجح للتنوع الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط، كما تأكد في تطوير أحد أكثر الأنظمة الاقتصادية حرية وانفتاحاً على الاستثمارات الخارجية، بل إن أحد أبرز المؤشرات على نجاح تجربة دبي قد يكون في سعي دول عدة للسير في أثرها والإفادة من دروسها وتجربتها. أضف إلى ذلك تحول المدينة، كما هي حال مدينة لندن مثلاً، إلى مدينة جامعة تشارك في ملكيتها وفي التمتع بمزاياها كل بلدان المنطقة بلا استثناء، بل انضم إلى «الشركاء المساهمين» في مدينة دبي ونجاحها أطراف جدد عالميون من أوروبا وآسيا وأفريقيا وروسيا وغيرها.

مؤدى هذا الكلام أن دبي، كتجربة وكملتقى للمصالح وكسوق مفتوحة للأعمال، لم تعد ملكاً لأهلها فحسب، لأن التجربة جمعت تحت سقفها ائتلافاً واسعاً وضحماً من المصالح، وفي رأس ذلك الائتلاف دول الخليج التي تمتلك حصصاً كبيرة في العديد من مؤسسات دبي وفي قطاعها العقاري والمالي والسياحي، والتي تعتبر أيضاً المستخدم الأول لمرافق دبي ومنشأتها وتسهيلاتنا الفريدة.

أخيراً، هل حصلت أخطاء في التجربة؟ أكيد. وقد يكون الخطأ الواضح ليس في خيارات دبي ولا في طموحاتها، بل ربما في التوسع السريع والانكشاف الكبير والخطر على السوق المالية الدولية. وقد حصل هذا الانكشاف على «الأموال الحارة» في التسعينات لدول آسيا وانتهى الأمر بكارثة. وهذا يعني أن الدروس التاريخية كانت موجودة، وأن دبي كان يمكنها ومن أجل حماية التجربة نفسها تبني وتأثر نمو أكثر اعتدالاً والاحتفاظ بمعدلات مديونية مقبولة وأكثر حيطة بالقياس إلى تدفقات السيولة. وتدفقات السيولة والدخل الجاري من الأصول هما العاملان الأهم عند قياس مخاطر المديونية وليس «قيمة» الأصول نفسها. وبهذا المعنى، فإنه من الممكن القول أن صون تجربة دبي هو مسؤولية المنطقة ومسؤولية شركاء دبي في التجربة. ولا يمكن لأحد تصور المنطقة الآن من دون الدور الفاعل والريادي لدبي ومؤسساتها وأسواقها ومرافقها ومنتجاتها وسوقها المالية. إنها «روح دبي» التي غيرت وجه المنطقة ونفخت فيها روحاً جديدة وأملأ كبيراً بالمستقبل. ■

«الاقتصاد والأعمال»

الإطلاق إلى ما كان عليه قبل الأزمة، بل إننا سنشهد على الأرجح عالماً جديداً واقتصاداً عالمياً مضبوطاً وخاضعاً لآليات رقابة لا سابق لها، كما أننا لن نشهد مجدداً فقاعة الإقراض والسيولة التي عاش عليها العالم طيلة العقدين الماضيين. هذا العالم الجديد الذي سيخرج إلى الضوء كيف سينظر إلى دبي، وما هي الفرص التي ستيحها لها في الإطار الجديد لعمل الاقتصاد والأقطار والمؤسسات؟ ما هو الأثر المتوقع لعالم أقل دخلاً وأكثر تقشفاً على التدفقات السياحية والبشرية التي كانت تشهدها دبي؟ باختصار إن التبدلات العميقة التي ينتظر أن يشهدها الاقتصاد العالمي ستبدل على الأرجح مشروع دبي وتوجهاته الأساسية، وستفرض إعادة صياغة لدور جديد في إطار اقتصاد ما بعد الأزمة وما بعد نكسة العولمة.

لكل هذه الأسباب، يمكن القول أن تجربة دبي الاقتصادية تمر في امتحان صعب، لكنه ليس امتحان البقاء، بل امتحان التعلم وتحديد مسار المستقبل. لفظ كثير رافق التجربة منذ بداياتها وعبر كافة مراحلها ومحطاتها، لكن دبي كانت تفاجئ الناقدين والمشككين في إمكان تحقيق ما تحقق. وعلى الأقل على هذا الصعيد، أثبتت دبي أن رؤيتها ليست حلماً أو مغامرة، بل مشروعاً يستند إلى التقاليد التاريخية للمدينة كحلقة وصل إقليمية وذات إرث تاريخي مهم في مجال المبادرة والتجارة والتعامل مع العالم.

وقد أظهر حكام دبي نظرة ثابتة في سبعينات القرن الماضي، عندما أدركوا مغزى بروز دول

الخليج كقوة اقتصادية، وسارعوا الربط اقتصادهم الناشئ بحاجات المنطقة الصاعدة، بحيث تحولت دبي في وقت قصير إلى المرفأ التجاري والمحطة الأولى للتجارة الآسيوية مع المنطقة ومع إيران وباكستان والهند وغيرها. وفي مرحلة ثانية، ومع العولمة المتزايدة للاقتصاد الدولي وتحرير التجارة الدولية وقطاع الخدمات، أدركت قيادة دبي مغزى اللحظة التاريخية الجديدة وأجرت بسرعة هائلة تطويراً سريعاً في رؤيتها وبرنامجه الاقتصادي، وسارعت إلى تأهيل وتجهيز نفسها ليس لخدمة المنطقة فحسب، بل للتحويل إلى إحدى المحطات الرئيسية للعولمة وإلى تقاطع طرق بين القارة الآسيوية، وبين أوروبا والعالم العربي. ولا يمكن من دون الإحاطة بهذه الرؤية فهم الأسباب التي دفعت دبي لبناء بعض أكبر مطارات العالم، أو أكبر المرافئ البحرية والمناطق الصناعية الحرة، أو شركة الطيران العملاقة، أو ثالث أكبر شركة متخصصة في إدارة الموانئ في العالم، أو أكبر سوق مالية في الشرق الأوسط وإحدى البورصات المهمة عالمياً، أو بناء أعلى برج في العالم. فبرج دبي لم يكن في الواقع مشروعاً عقارياً فحسب، بل