

دبي تنتعش من جديد بعد تدخل أبوظبي «الحاسم»

«أدفانتج» تنشر تقريرها الشهري عن أزمة دبي وتدعو لإنشاء صندوق خليجي سيادي لدعم السيولة

شعاع ضوء في نهاية النفق المظلم

«دبي مركز اقتصادي تجاري حر استطاعت أن تكون قرة عين المنطقة بنجاحها
هجوم الصحافة الأجنبية على دبي وحكومتها وشركاتها غير مبرر



صفاء الهاشم

دبي بتاريخ 25 نوفمبر 2009 عن طلبها مهلة 6 أشهر بتجميد المطالبة بالديون حتى شهر مايو 2010 قد أعاد إشعال حالة الذعر بين المستثمرين. هناك الآن تخمينات بحدوث موجة ثانية من الركود، حيث يبدو أن دبي تنزلق نحو انهيار مالي أسرع بكثير عن نمو ازدهارها العقاري. لقد ذكرت حكومة دبي أنه لا يجب النظر إلى ديون دبي العالمية على أنها ديون سيادية على الرغم من أن دبي العالمية كيان شبه الدولة يشكل دين دبي العالمية جزءاً رئيسياً من الدين شبه السيادي البالغ 80 مليار دولار الذي أعلنت حكومة دبي عدم مسؤوليتها عنه.

وقال التقرير أن هناك موجات صادمة كانت بنهاية شهر نوفمبر 2009 في دول مجلس التعاون الخليجية عندما أعلنت حكومة دبي عن طلب شركة دبي العالمية من دائئها مهلة 6 أشهر من أجل سداد جميع ديونها كخطوة أولى لإعادة الهيكلة وأن الحكومة لا تضمن ديونها. وبعد الإعلان قامت وكالة ستاندر أند بورز بتخفيض تصنيفاتها لبنك دبي الوطني وبنك دبي الإسلامي وبنك المشرق وبنك الإمارات الدولي بسبب الاكتشاف المرتفع للبنوك على الكيانات المرتبطة بالحكومة، ومن المنير للاهتمام بشكل خاص ملاحظة أن العديد من وكالات التصنيف التي كانت تتابع الأحداث في عالم الشركات عن كثب لم ترفع أي إنذار مع ازدياد ديون دبي العالمية.

ويعد الارتفاع البيطري الذي أعقب الموجة الأولى من الأزمة المالية العالمية، جعل هذا الإعلان المستثمرين متخوفين من الموجة الثانية المحتملة من الركود. وبعد صدور الإعلان، ارتفعت مبادلات التعثر الائتماني لدي بيواقع 131 نقطة أساس لتصل إلى 571 نقطة أساس وذلك طبقاً لمؤسسة CMA Datavision وهذا يعني أن تكلفة التأمين على 10 ملايين دولار من ديون دبي السيادة ستكون 571,100 دولار في العام. بالإضافة إلى ذلك، فقد ارتفعت هوامش مبادلات التعثر الائتماني لدول أخرى في منطقة الشرق الأوسط أيضاً حيث ارتفعت أبوظبي إلى 169 نقطة أساس من 136,4، كما ارتفعت قطر إلى 129,5 من 103,7، بينما ارتفعت في المملكة العربية السعودية إلى 114,7 من 90,4 وارتفعت في البحرين إلى 222 من 194,5.

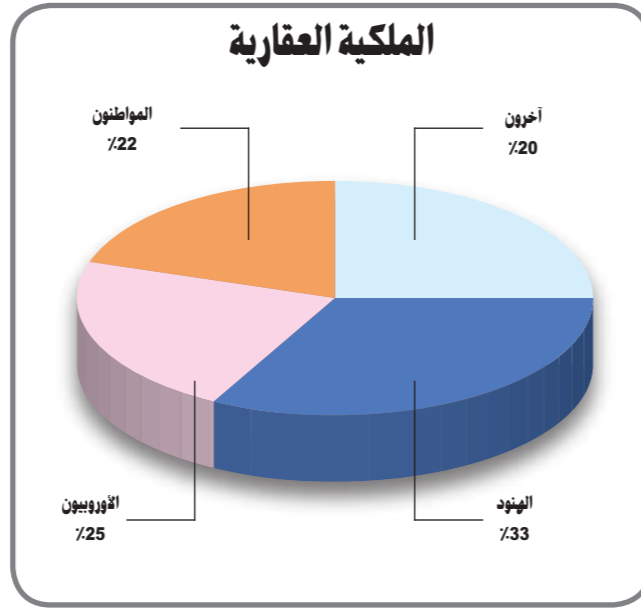
من المتوقع أن يكون التأثير قاسياً على القطاع العقاري بعد صدور الإعلان حيث يتوقع أن تنهار أسعار العقارات بنسبة 30٪ أخرى والتي تعد بالفعل أقل بنسبة 50٪ من أعلى مستويات لها. كما أنه من المتوقع أن يستغرق الأمر من 10 إلى 15 سنة حتى يسترد القطاع العقاري في دبي خسائره، ويتمثل العامل الأساسي وراء الانخفاض في انسحاب المستثمرين الأجانب في القطاع العقاري من دبي مقترناً بالعرض المتزايد من العقار من خلال الإنشاءات التي تم استكمالها. وتشير التنبؤات إلى أنه بنهاية 2010 سيكون لدى دبي فائض عقاري لا يقل عن 25٪ بالسوق العقاري، وقد يكون هذا الأمر كارثة حيث أنه يتسبب في حدوث المزيد من خسارة القيمة في سوق العقار.

فرص العمل

ومع استمرار النزوح السكاني وكمية العقار المعروض التي يتوقع أن تتجأ السوق، يبدو الانخفاض أمراً لا مفر منه. يعمل قطاع العقار والإنشاءات حوالي 50٪ من القوى العاملة بالإمارة، حيث قد تم تعليق العمل أو رفض حوالي 70٪ من المشاريع. من المحتمل أن يؤدي ذلك إلى موجة أخرى من تقليص الوظائف، ومن المتوقع أن تشهد دبي انخفاضاً في نسبة 8٪ هذا العام مما سيؤدي إلى زيادة إضافية بمقدار 30,000 وحدة من الإسكان الزائد متضافر إليها 40,000 وحدة إضافية خلال فترة 12-18 شهراً القادمة. وطبقاً للمعلومات التي تم الحصول عليها من بنك التسويات الدولية، خارج المملكة المتحدة يتنوع اكتشاف البنك الأجنبي على الإمارات العربية المتحدة على الرغم من أنه يبدو اقتراباً كبيراً من البنوك الأوروبية. ومن الالتزامات الأجنبية لدولة الإمارات البالغ 123 مليار دولار، فإن بنوك المملكة المتحدة وحدها مسؤولة عن حوالي 50 مليار دولار. تتحمل البنوك في الولايات المتحدة مسؤولية حوالي 10,6 مليارات دولار. ورغم ذلك، أعرب قادة العالم عن تقاولهم تجاه مشكلات دبي المالية حيث أشار رئيس الوزراء البريطاني غوردون براون على أنها تكسب لم تكن على مقياس المشكلات السابقة. ومن الجدير بالذكر أنه رغم أخطائها، إلا أن دبي حققت الكثير في نهضتها نحو المجد وساهمت بشكل واضح في تطوير منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. يجب على دول المجلس تقديم الدعم لدي خلال هذه الأوقات الصعبة ومن أجل ضمان التنمية الجماعية الشاملة للمنطقة ومن خلال الوحدة تبقى دول مجلس التعاون الخليجي قوة مثل الاتحاد الأوربي نفسه إن لم تفقه قوة. ورغم ذلك من المهم طرح الخلافات والمصالح الأتانية والأجندات السرية جانباً من أجل تحقيق ذلك.

ولفت التقرير إلى أن الإمارات العربية المتحدة تحتاج بالكامل مساعدة دبي في هذه الأوقات الصعبة بدلاً من الاعتماد فقط على أبوظبي لدعمها. وكان من المسلم به تقريباً قيام أبوظبي بمساعدة دبي كما حدث في شهر فبراير 2009. ووفق كل ذلك، تمتلك أبوظبي أكبر صندوق للتروات السيادية في العالم الذي تقدر قيمته بحوالي 700 مليار دولار الأمر الذي يجعل مساهمة دبي مهمة بسيرة كما أن ذلك يحقق أفضل مصلحة لأبوظبي نظراً لأن تضمر سمعة المصادقية المالية في المنطقة قد يؤدي إلى خسائر ليس فقط لدي ولكن للمنطقة بالكامل.

ومن خلال عقد قمة مجلس التعاون الخليجي التي تعقد حالياً في الكويت، يتعين على محافظي البنوك المركزية في المنطقة وبدعم من حكوماتهم بالتقدم بالحلول اللازمة لضمان سلامة إعادة الهيكلة لديون دبي إما عن طريق إنشاء صندوق خليجي سيادي يضمن احتياطيات بنوك المنطقة وإنشاء تسهيلات طارئة لدعم السيولة وأن يكون دور البنوك المركزية دوراً محورياً حالياً في تخفيف الضغط عن حكومة دبي لدعم السيولة. وفي الختام لفت التقرير إلى أنه لا يمكن تجاهل نهضة دبي ومساهمتها في النمو الاقتصادي بالمنطقة بالرغم من حالة الدين الحالية التي تعاني منها. وقد استطاعت إبراز نفسها بأنها المركز المالي للشرق الأوسط وفي إطار جهودها لتحقيق ذلك كانت قادرة على امتلاك أحدث بنية تحتية حديثة وخدمات لوجستية لا نظير لها في المنطقة. وعلى الرغم من صحة وجود مشكلات واضحة في الإمارة، إلا أنها ليست الإمارة التي يجب إدانتها أو نديها بسبب أخطائها.



وجزورها راسخة. ونظراً لما تتمتع به دبي من بنية تحتية متميزة وثقافة تجارية وقيادة حكيمة وإدارة عامة فعالة، لا يوجد شك تقريباً بأن دبي سوف تجد في نهاية المطاف طريقاً للخروج من الأزمة المالية التي تواجهها.

تداعيات الأزمة العالمية

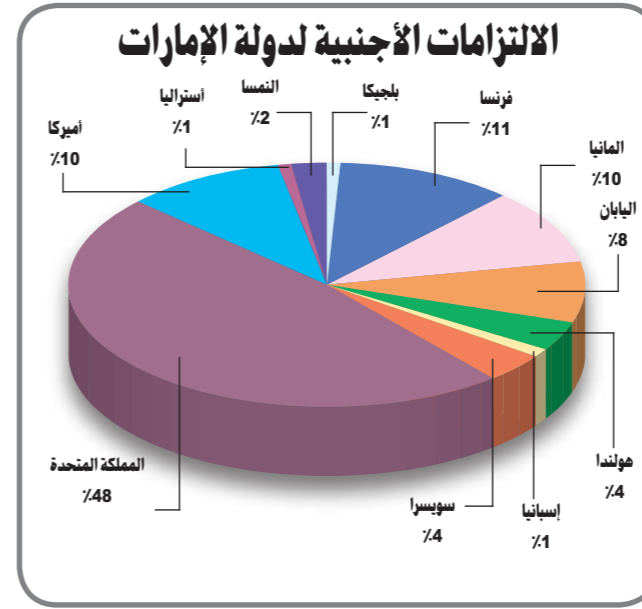
هذا وقد ألفت الأزمة المالية في الوقت الحالي بأثرها على دبي وبشكل أساسي في قطاع العقار حيث تشهد أسعار العقار تقلبات هائلة وقيام الشركات العقارية بتعليق العمل في مشاريعها القادمة وتباطؤ المشاريع الجارية. يحاول هذا التقرير إلقاء الضوء على تأثير الأزمة المالية على دبي وما يمكن عمله لتمكينها من التعافي سريعاً من الأزمة.

ولفت التقرير إلى أنه بالرغم من أن اقتصاد دبي يعتمد على النفط قديماً، إلا أن انخفاض الاحتياطيات النفطية أدى إلى اتخاذ قرار بالتنوع في مجالات أخرى ولاسيما السياحة والتجارة، وللقام بذلك، شجعت دبي شركتها العملاقة دبي العالمية على شراء شركات في جميع أنحاء العالم ودعوة الشركات متعددة الجنسيات لجعل دبي قاعدة لها في الشرق الأوسط للقيام بأنشطتها في آسيا وأماكن أخرى. وفيما بعد شهدت دبي نمواً أساسياً في قطاعها العقاري حيث قامت شركات جديدة بالاستثمار في مشاريع فخمة مثل إنشاء الفندق الوحيد في العالم من فئة 7 نجوم وهو برج العرب وبرج دبي أطول برج في العالم وسلسلة من الجزر الفاخرة لدعم نمو السياحة والتجارة في الإمارة. وبالإضافة إلى ذلك فقد قامت شركة موانئ دبي العالمية وهي شركة تابعة لدي دبي العالمية بشراء شركة P&O البريطانية لتشغيل الموانئ في عام 2005 وبالتالي أصبحت رابع أكبر شركة لتشغيل الموانئ في العالم، وقامت أيضاً بشراء مجموعة متاجر بارنيز نيويورك في عام 2007 واستثمرت بقوة في المشاريع الإنشائية في لاس فيغاس في الولايات المتحدة الأمريكية وحتى بداية الأزمة المالية التي بدأت في الولايات المتحدة الأمريكية وانتقلت منها إلى بقية العالم، فقد تمتعت دبي بارتفاع ضخم في قطاعها العقاري حيث وصلت أسعار العقار لمستويات خيالية. لقد كانت الفقاعة العقارية نشأاً تدريجياً حيث قامت الشركات ببناء المزيد من العقارات وإنشاءات عالية الارتفاع وحولت دبي إلى غابة خرسانية لعالم الشركات. لقد جلس العالم وشاهد ما يبدو توسعاً لا نهاية له والذي اعتمد بشكل هائل على التكامل العالمي على نطاق واسع. وحتى أثناء المراحل الأولى للأزمة المالية العالمية، استمر النشاط الاستثماري والإنشائي في دبي بسرعة محمومة مع وجود إشارات متضائلة على الركود ومع ذلك لم يستمر هذا الأمر طويلاً. ونظراً لما نجم عن الأزمة العالمية من انخفاض في قيمة العقار في الولايات المتحدة، فقد اجتاحت آثارها العالم حيث انكمشت الأسواق العالمية لكل من السلع والخدمات الفاخرة والعقار في آن واحد. أما في دبي فقد بدأ الهبوط عندما انسحب المستثمرون الذين انتابهم القلق من إمكانية تأثر الأسواق الناشئة بشدة بسبب الركود الاقتصادي ولأنهم كانوا بحاجة للأموال لتغطية خسائرهم في الولايات المتحدة الأمريكية، الأمر الذي ترتب عليه عمليات سحب ضخمة لرؤوس الأموال.

عندما قام المستثمرون بسحوبات ضخمة لرؤوس الأموال، فقد كان انهيار قطاعي العقار والإنشاءات سريعاً. لقد هبطت أسعار العقار في دبي بأكثر من 50٪ في العام الماضي، حيث نحد أن دبي العقار التي قيمت في البداية بمبلغ 4 ملايين دولار للعقار هوت إلى ما دون المليون دولار، تم إيقاف العمل في عدد من المشاريع الإنشائية الفخمة أو إلغاؤها ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى غياب سهولة التمويل، لقد سقط الاقتصاد من النصف الثاني لعام 2008. وبالرغم من أنه في بداية الأزمة المالية كان النمو المتوقع لإجمالي الناتج المحلي لدي في عام 2009 يبلغ 4٪ إلا أن هذه النسبة تراجعت إلى 2٪ في منتصف العام.

وبيضا كانت الأزمة المالية تبدأ ببطء، فقد كانت دبي أيضاً في طريقها نحو إعادة بناء اقتصادها. فقد أظهر مؤشر أسعار دار دبي عن الربع الثالث من عام 2009 - الذي أطلقته كولينز إنترناشونال - زيادة بنسبة 7٪ في القيمة الكلية للعقارات السكنية بين شهري يوليو وسبتمبر 2009. ورغم أن هذا الأمر يعد خيراً طيباً بالنسبة لدي، فقد لوحظ أيضاً أنه كان هناك انخفاض سنوي تراكمي بنسبة 47٪ بين الربع الثالث من عام 2008 والربع الثالث من عام 2009، الأمر الذي أوضح أنه لا يزال هناك طريق طويل يجب قطعه قبل أن تتمكن دبي من استعادة مجدها المفقود.

وتظهر التقارير أنه في نهاية الربع الثالث من عام 2009 كان هناك قدر معقول من ثقة المستثمرين مع عودة أسعار العقار في دبي إلى نفس المستوى تقريباً المسجل في الربع الثاني من عام 2007. ومع ذلك، فإن إعلان حكومة



اجتاحت العالم وألقت به في أتون أزمة اقتصادية، بدت صورة دبي وكأنها قنبلة موقوتة يمكن أن تنفجر عكسياً على نجاحها. لقد اجتاحت وسائل الإعلام توبة من الجحون عندما صورت الإمارة بأنها قد أصبحت بأضرار تعذر معالجتها حيث تركت آلاف السيارات في المطارات بسبب النزوح الضخم للوافدين الذين وجدوا أنفسهم فجأة بلا عمل وتوقف الشركات عن تنفيذ المشاريع بسبب نقص الأموال. وفي الوقت الحالي، ومع طلب دبي العالمية - وهي شركة عملاقة تملكها الإمارة وتضم شركة نخيل للتطوير العقاري وموانئ دبي العالمية من ضمن ملكياتها - من دائئها منحها مهلة 6 أشهر لسداد ديونها، يبدو أنه تم الضغط على زر الإنذار مجدداً.

ورغم حقيقة أن دبي قد تأثرت بالأزمة المالية، إلا أنه قد يكون هناك تسرع في استنتاج أن دبي قد أصبحت مدينة أشباح اقتصادية حيث أن تأثير الأزمة المالية على دبي لم يكن وليد اللحظة. ونظراً لأن دبي واحدة من أكثر مدن العالم عوالة، فمن الطبيعي أن تكون عرضة لتلاشي العوالة التي جلبتها الأزمة المالية. ومع ذلك، تظل أساسيات دبي قوية

أصدرت شركة أدفانتج للاستشارات الإدارية والاقتصادية تقريرها الشهري والذي تضمن تقريراً تحليلياً للوضع في السوق الخليجي بشأن أزمة دبي وما يجري حالياً في الساحة بشأن موضوع إعادة هيكلة ديونها.

وفي هذا السياق صرحت رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب صفاء الهاشم قائلة: قوة منطقة الخليج العربي هي قوة متضامنة وكيان واحد، وأزمة دبي أتت كمرض طفل من أطفالك وهو الطفل المدلل من المؤكد أن هذا الألم والأزمة التي يمر بها طفلك تؤثر عليك كوالد ووك الاحتمالات المدروسة بعناية كلها عوامل تؤكد خروج طفلك المدلل من أزمته، وهذا ما أراه حالياً، فالعوالة التي ظللنا نتكلم عنها وتدعو إليها نجحت، فآزمة الائتمان عندما حدثت في الولايات المتحدة الأمريكية عانى العالم بأكمله من هذه الأزمة وانعكست سلبياً عليه.

ودبي ليست ممر ترانزيت فقط للتجارة الحرة، دبي مركز اقتصادي تجاري حر استطاعت أن تنجح في تبنيها أماكن جعلتها قرة عين المنطقة بنجاحها، ليس لدي أي شك بتجاوزها محنتها، ولكن هذا لا يعني أن إعادة الهيكلة والتفرقة ما بين ديون حكومية وديون خاصة هي محنة بذاتها، التخلص من أصول ذات قيمة عالية يوماً ما، والتقليل من قيمتها حالياً لسداد تلك الديون محنة أخرى، جمع التمويل في المستقبل ومدى صعوبته محنة جديدة على الطريق، الركود الاقتصادي والعقاري ومدى تأثيره على التركيبة السكانية معاناة أخرى. ولعل الاتحاد الفيدرالي الإماراتي هنا له الدور الأكبر لمساعدة طفليها المدلل وهذا ما يتامله الجميع.

وأضافت الهاشم قائلة: المسألة مسألة وقت فقط، لكنه وقت ثمين يستنزف فيه ويمروره الكثير من فوائد الدين وانخفاض قيمة الأصول وتراجع أسعار العقار، ولكن تعهد حكومة دبي باتخاذ إجراءات سريعة ساعد على تهدئة سوق السندات، ويجب على حكومة دبي الآن الإعلان عن خطتها للمرحلة القادمة بصورة عاجلة بعد انتهاء السنة المالية خلال أسابيع قليلة.

وما استغرب منه حالياً هو هجوم الصحافة الأجنبية على دبي وحكومة دبي ودبي العالمية بعد أن كانت هي شغفهم الأكبر والحلم لدخول أسواقها بقولهم «إن صانعي السياسات أخذوا البلاد إلى مناطق مجهولة للديون مع ضخ تحفيز مالي ووصول الأمور إلى أقصى حد يمكن الوصول إليه».

وفيما يلي تفاصيل التقرير، انه منذ أن ظهرت الأزمة المالية العالمية التي بداية قال التقرير،

معروض داي بيرز للمجوهرات

الهباركية - ت: 22426930 - 22426012

السالمية - مجمع ليليا جاليري أرضي - ت: 25724646

الفجيجيل - مجمع المنتشر - مركز أورولف للساعات فقط - ت: 23930366