

اللقاء السنوي الثالث و الثلاثون

السياسات العامة والحاجة للإصلاح

في

أقطار مجلس التعاون لدول الخليج العربية

سياسات التوسع العقاري من منظور الخلل السكاني

في دول مجلس التعاون

الدكتور عمر الشهابي

مدير مركز الخليج لسياسات التنمية

(١)

الدوحة ١-٢ مارس ٢٠١٢

سياسات التوسع العقاري من منظور الخلل السكاني

في دول مجلس التعاون¹

د. عمر هشام الشهابي - مركز الخليج لسياسات التنمية²

موضوع هذه الدراسة هو العلاقة بين السياسات العامة في دول مجلس التعاون والخلل السكاني، وتطورات هذه القضية على مدى العقود الأخيرة وما لها من تبعات على المنطقة. على وجه الخصوص، تركّز هذه الدراسة على سياسات المشاريع العقارية الضخمة الموجهة بشكل رئيسي إلى المشتري الدولي في أربعة من دول المجلس: الإمارات والبحرين وعمان وقطر. في كل من هذه الدول، اتجهت سياسات ورؤى متخذي القرار نحو دعم هذه المشاريع علناً، وتم وضعها في صلب واقع وتطلعات المنطقة. وبهذا تغيّرت رؤية ومعاملة متخذي القرار إلى ظاهرة تدفق الوافدين إلى المنطقة من النّظر إليها كظاهرة عرضية لا بد منها، هدفها سد متطلبات الإنتاج في المنطقة، إلى تبني استقطاب الوافدين كهدف أساسي ينبغي تشجيعه وتحفيزه لزيادة الطلب الاقتصادي عليه في دول المجلس.

حمى المشاريع العقارية الدولية وتفاقم الخلل السكاني

مع بدء الألفية الجديدة، ظهرت حزمة من القوانين في دول مجلس التعاون تعبر عن سياسة عقارية وسكانية فريدة من نوعها عالمياً. أعلنت البحرين عن السماح للأجانب بتملك العقار في مناطق معينة بالمملكة عام ٢٠٠١. تبعتها دبي سريعاً على نفس المنوال في عام ٢٠٠٢، ثم أتى الدور على قطر وعمان في عامي ٢٠٠٤ و٢٠٠٦ على التوالي. في كل هذه الدول، تم ربط شراء العقار بالحصول على اقامات طويلة المدى من قبل المشترين الأجانب. السعودية والكويت تمايلا بين الاندفاع والتردد، ولكن مع الإعلان عن كون مدينة الملك عبد الله الاقتصادية كأول منطقة في السعودية يسمح فيها للأجانب بالتملك الحر، بقيت الكويت هي الدولة الوحيدة التي لم تدخل غمار المشاريع العقارية الموجهة أساساً إلى غير أبناء المنطقة.

تمثل ظاهرة العقار الدولي نقلة نوعية وجوهرية في سياسات دول مجلس التعاون حول الخلل السكاني. فحتى ظهور الألفية الجديدة كان الخلل السكاني ناتج بشكل رئيسي عن تدفق العمالة الوافدة إلى المنطقة. كانت نظرة متخذي القرار والمستثمرين للأعداد المتزايدة للوافدين في المنطقة مبنية على انه "أمر لا بد منه" لتفعيل النمو الاقتصادي في المنطقة، بما أن قوة العمل المحلية غير

¹ هذه الدراسة هي جزء من كتاب للمؤلف بعنوان: **اقتلاع الجذور: المشاريع العقارية وتفاقم الخلل السكاني في دول مجلس التعاون**، والذي ينتظر ان ينشر قريباً من قبل مركز الخليج لسياسات التنمية بالكويت ومركز دراسات الوحدة العربية ببيرروت.

مستساغة أو غير قادرة على تلبية احتياجات رؤوس الأموال المتسارعة في المنطقة. أما مع ظهور الألفية الثالثة وتبلور السياسة العقارية الجديدة، فقد تحولت رؤية متخذي القرار إلى الخلل السكاني في المنطقة من عنصر إنتاجي يتطلب تنظيمه وتقنيته، إلى مصدر طلب ليس على الدول استيعابه فقط، بل هو فرصة اقتصادية على الدول اجتذابه وتصميم سياساتها ورؤاها حوله. وبهذا تبلورت على أرض الواقع مشاريع عقارية ضخمة تعبر عن رؤية اقتصادية جديدة، هدفها استقطاب مشتري العقار الأجنبي وتوطينه، وجعله شريكا أساسيا في اقتصاديات ومجتمعات دول مجلس التعاون.

لم تكتف دول الخليج العربية بإعطاء الحق بتملك العقار للأجانب فقط، بل جزء أساسي من هذه الصفقة كان ربط تملك العقار بالحصول على إقامات طويلة المدى للفرد وعائلته بصرف النظر عن ظروف عملهم وحاجة الدولة إليهم. فإذا كانت المشاريع العقارية ذات التملك الحر قد أصبحت جزءا رئيسيا من توجهات دول المنطقة، فكان لا بد من توفير كل ما أمكن من تسهيلات ومتطلبات لإنجاح هذا المشروع. ومن أهم هذه المتطلبات كان ربط العقار بالإقامة، والتي تسمح للمشتري بالحصول على تأشيرة إقامة طويلة المدى مرتبطة بتملكه للعقار. الإمارات أعلنت عن توفير تأشيرات قوامها ثلاث سنوات متجددة لمتلكي الوحدات العقارية، أما البحرين وقطر وعمان فوفرت تأشيرات مدتها خمس سنوات تتجدد مع مواصلة امتلاك العقار. وبهذا، أصبحت امكانية الاستقرار في المنطقة على المدى البعيد هي الحافز الأساسي لبيع وشراء هذه المشاريع العقارية.

جدول رقم ١: عدد الوحدات العقارية الدولية المزمع أنشاؤها بحلول سنة ٢٠٢٠ (بالآلاف).

الدولة	عدد الوحدات	القدرة الاستيعابية	عدد المواطنين
الإمارات	1104	3544	892
أبوظبي	180	759	-
دبي	690	2070	-
عجمان	28	83	-
أم القيوين	183	548	-
رأس الخيمة	28	84	-
البحرين	60	180	538
عمان	94	282	1967
قطر	67	324	220
المجموع	1329	4330	3617

ملاحظات: في حالة عدم توفر الإحصائيات، تم افتراض 3 قاطن لكل وحدة سكنية في الحسابات.

المصدر: حسابات المؤلف من مصادر متعددة

كان الهدف الرئيسي من هذه القوانين إعطاء دفعة قوية لنمو غير مسبوق في القطاع العقاري، ولم يتردد السوق العقاري في توجيه نشاطاته في هذا الاتجاه. فقد شكلت قوانين السماح للأجانب بتملك العقار وربطها بالإقامات في المنطقة بداية اندفاع غير مسبوق نحو بناء مشاريع إسكانية كان هدفها الرئيسي إغراء الفرد الأجنبي لشراء العقار وتوجيه أنظاره نحو المنطقة. ففي المجموع، وبين هذه الأربع دول، تشير التقديرات المتحفظة انه تم الإعلان عن النية لبناء ما لا يقل عن ١,٣ مليون وحدة سكنية ذات التملك الحر أو الإيجار الطويل المدى، مما يسع لاستيعاب ما لا يقل عن ٤,٣ مليون قاطن فيها. ويجب التنويه بأن طريقة احتساب هذه الأرقام تمت بطريقة متحفظة جداً، حيث أنها لم تشمل كل المشاريع التي تم الإعلان عنها، إذا ما بينى من وحدات سكنية بهدف بيعها على غير مواطني المنطقة يعد بجلب سكان يتعدون في عددهم مجموع مواطني هذه الدول ككل عام ٢٠٠٨، والذي لم يتعدى ٣,٦ مليون نسمة.

أعلنت السعودية عن نيتها دخول السباق العقاري عبر التصريح بأن مدينة الملك عبد الله الصناعية ستكون أول منطقة يسمح فيها للأجانب بالتملك الحر. والسؤال الذي يطرح نفسه هو هل ستحذو المملكة حذو شقيقاتها من دول المنطقة وترتبط شراء العقار بالأحقية للحصول على إقامات طويلة المدى في المملكة؟ الصورة حول هذا الموضوع لم تكتمل بعد، خاصة وأنه يبدو إن مبدأ التملك الحر قد تم قبوله فعلياً ولم يتبق إلا سن القوانين الرسمية لتقنين العملية. إذا هذه المشاريع العقارية ليست حلماً أو مستقبلاً بعيداً لم يتشكل بعد، بل هي واقع قد تم تأسيس الكثير منه على مدى العشر سنين الماضية، ولم تتبق حالياً إلا الكويت التي قاومت إغراء الدخول في غمار المشاريع العقارية الموجهة إلى المشتري من خارج المنطقة.

سياسات وطاقت المنطقة تنصب في خدمة المشاريع العقارية

مما لا شك فيه ان القطاع العقاري لعب دوراً محورياً في اقتصاديات دول مجلس التعاون، حتى شكّل في بعض من دولها ثاني أكبر قطاع بعد النفط، خاصة في تلك الدول التي سمحت بالشراء الدولي للعقار. فبلغ نمو الإيرادات السنوي التراكمي في القطاع في كل دول المجلس أكثر من ٣٧٪ سنوياً بين أعوام ٢٠٠٢ – ٢٠٠٨، ليكون النمو الكلي في هذه الفترة ما يزيد على ٥٥٠٪.^٣ تركزت أغلب هذه المشاريع في المشاريع العقارية العملاقة، والتي كانت في الدول الأربع موجهة في الأساس نحو المشتري الأجنبي. وصلت

3 Shereef Ellaboudy, 'The Global Financial Crisis: Economic Impact on GCC Countries and Implications', *International Research Journal of Finance and Economics*, 41 (2010).

قيمة هذه المشاريع العقارية الضخمة المعلنة إلى ما يساوي ١,٢ تريليون دولار من إجمالي قيمة المشاريع المعلنة في دول الخليج العربية عام ٢٠٠٧، والتي شكلت في ما بينها ٥٧٪ من إجمالي قيمة المشاريع في المنطقة (٢,١ تريليون دولار).

هذا التوسع العقاري يأتي ضمن خطط مدروسة لجعله في قلب الرؤى والسياسات العامة للمنطقة، فتم تجييش الموارد والخطط لجعلها في صلب برامجها، حيث سيطرت على أهم مخططين وضعا على صعيد الدول لرسم مسارها الاقتصادي والجغرافي المستقبلي، وهما الرؤى الاقتصادية لهذه الدول والتخطيط الهيكلي لمدنها. تناولت الرؤى الاقتصادية ما تهدف إليه هذه الدول على مدى السنوات القادمة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي، فتطرقت إلى سرد أهداف وتطلعات المنطقة على مدى العقود القادمة، كما بينت الاستراتيجيات الاقتصادية التي ستتبنها في هذه الفترة. أما المخططات الهيكلية، فتركيزها كان على سن تشكيلة هذه المدن على ارض الواقع عن طريق تحديد وتخطيط ملامحها العمرانية.

أهم ما ميز هذه الرؤى الاقتصادية والمخططات الهيكلية هي أنها كتبت بأيدٍ أجنبية في أساسها، أما مساهمات المواطنين فيها فهي محدودة جدا أو معدومة. وهذه الظاهرة تنفرد فيها دول مجلس التعاون من بين كل بقاع العالم، فمن النادر أن تجد دولة تسلم إراديا مبدأ رسم ووضع خططها الاستراتيجية إلى إيدٍ أجنبية بنفس الوتيرة التي تبنتها قيادات المنطقة. فقد لوحظ التوسع المطرد في عدد الشركات الاستشارية الأجنبية في دول المنطقة على مدى السنوات العشر الأخيرة، حتى أصبحت هي من تدير اغلب أنشطتها الاقتصادية والاستراتيجية. والقراءة المتأنية تبين لنا إن أغلب هذه المشاريع والمخططات موجهة بشكل مكثف نحو المشاريع العقارية والهوية الجديدة المتوقعة لهذه الدول.

في البحرين، أعلن مجلس التنمية الاقتصادي عن "رؤية ٢٠٣٠" للبحرين، وتبعتها أبوظبي ب"رؤية ٢٠٣٠"، كما وضعت قطر "رؤية ٢٠٣٠"، أما دبي فوضعت "الخطة الاستراتيجية ٢٠١٥"، وكل هذه الرؤى والخطط يبدو أنها صممت من قبل أيدي وخبراء أجانب. ما يميز هذه الرؤى أنها في الغالب متشابهة وتستعمل نفس المصطلحات. كما أنها تتبنى نفس النوعية من الاستراتيجيات عموماً، وكأنها وضعت من أيدي متشابهة وصممت لنفس التوجه، فكلها تتكلم عن جعل الدول كمركز رئيسي يجلب الاستثمار الأجنبي وتركز بشكل رئيسي على ظاهرة العقار الدولي.

إذا ما أخذنا رؤية البحرين ٢٠٣٠ كمثال، فلم تذكر كلمة الإسلام إلا مرتين، مرة عند ذكر الآثار الإسلامية التي يقترح إن يتم المحافظة عليها لجلب السياح، ومرة ثانية للتأكيد على إن تطلعات البحرين هي:

"مجتمع طموح متعدد الثقافات: لقد تميز البحرينيون دائما بالطموح من أجل بناء مستقبلٍ زاهر، والتزاماً منهم بروح التقاليد الإسلامية الحقة، وبتعاليم الدين الحنيف القائمة على التسامح وكرم الضيافة؛ فإن شعب البحرين يرحب بالأجانب في المملكة، والذين يسهل اندماجهم ضمن المجتمع البحريني، ونتيجة لذلك فإن البحرين تمتاز بقاعدة سكانية متنوعة تعيش وتعمل جنباً إلى جنب بسلام."^٤

أما مصطلح "عربي" ومشتقاته، فلم تبرز إلا مرة واحدة في كل التقرير، وذلك عند السرد الأولي لآخر المستجدات على مستوى المنطقة: "لقد شهدت منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي في الأونة الأخيرة نموًا اقتصاديًا عاليًا." في المقابل، فمصطلحات "الاستثمار الأجنبي" و"الملكية الأجنبية" هي في صلب الرؤية، فتكررت كلمة "الأجنبي" سبع مرات.

رافق هذه الرؤى الاقتصادية المخططات الهيكلية للمدن التي يزمع تبنيها على مدى العقدين القادمين. تم تصميم مخطط البحرين الهيكلي لعام ٢٠٣٠ من قبل شركة "سكيدمور، أوينجز اند ميريل Skidmore, Owings & Merrill" الأمريكية بمساهمة تكاد تكون معدومة من المجتمع البحريني، حيث توجهت البحرين إلى "السلعة المعولمة القصوى"، وهي "الاستعانة بمصادر خارجية لتشكيل مدينة كاملة – حتى قوانين التقسيم – من الصفر"، حيث أعطيت شركة "سكيدمور" التفويض لرسم المخطط الهيكلي للمدينة ككل.^٦ وكما هو الحال في رؤية البحرين ٢٠٣٠، فإن المخطط والرؤية الدقيقة المزودة بالأرقام لم تنشر للعلن.

في قطر، تقوم شركة "أورينتال كونسالٹانتس Oriental Consultants" اليابانية بوضع المخطط الهيكلي للدولة، والمؤمل لها أن "ترشد التنمية المادية لقطر على مدى الخمسة وعشرين سنة القادمة. هذا يشمل كل أبعاد التخطيط المتكامل بما في ذلك المخطط الوطني، ومخططات الهيكلية البلدية، ومخططات المدن، ومخططات المناطق المحلية، وعملية التخطيط وأنظمة التخطيط والبيتها."^٧ أبوظبي أيضا وضعت "خطة إطار عمل الهيكل العمراني" لعام ٢٠٣٠، والذي يتضمن خطط مفصلة لطريقة تقسيم المدينة، والتي ستذهب مساحات شاسعة منها إلى المشاريع العقارية التي يسمح فيها بالشراء للأجانب.

٤ "رؤية مملكة البحرين الاقتصادية حتى عام 2030"، مجلس التنمية الاقتصادية – مملكة البحرين، ص 8.

٥ المصدر السابق، ص 8.

6 Daniel Altman, 'Bahrain builds a city in the most international of ways', *New York Times*, 16 October 2007. <http://www.nytimes.com/2007/10/16/business/worldbusiness/16iht-glob17.1.7907391.html?_r=1>, accessed 1 July 2011.

7 'Qatar National Masterplan', <<http://qnmp-oc.org/>>, accessed 1 July 2011.

لم يكن لهذه المخططات والمشاريع العقارية أن تكتمل من دون توفير البنية التحتية اللازمة لجعلها حقيقة. فأكبر عشرة مشاريع في دول الخليج حالياً من ناحية القيمة كلها من النوع العقاري الضخم، وتقدر قيمتها بحوالي ٣٩٣ بليون دولار أمريكي.^٨ وهذه المشاريع تحتاج إلى بنية تحتية موازية، فالزيادة المتوقعة في السكان والمشاريع العقارية أدت بدول المنطقة إلى الإعلان عن زيادة الصرف على مشاريع الطاقة ب ١٣٤ بليون دولار، أما ما سيصرف على خدمات المياه والمجاري فقدر بحوالي ٤٠ بليون دولار أمريكي. ومن المتوقع أن يزيد الطلب على الكهرباء بمعدل ١٠٪ وعلى المياه المحلاة ٨٪ سنوياً حتى عام ٢٠١٥^٩، وهذا الصرف هو بالتأكيد ليس لسد حاجة سكان المنطقة الحاليين، أكانوا مواطنين أو وافدين.

جدول رقم ٢: أكبر عشر مشاريع معلنة في دول مجلس التعاون في عام ٢٠١٠

المشروع	الدولة	القطاع	القيمة (بليون دولار)
مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	السعودية	العقار	93
مدينة الحرير	الكويت	العقار	77
ضاحية العاصمة	الإمارات	العقار	40
جزيرة ريم	الإمارات	العقار	37
جزيرة ياس	الإمارات	العقار	37
Business Bay	الإمارات	العقار	30
مدينة جيزان الاقتصادية	السعودية	العقار	27
جزيرة سعديات	الإمارات	العقار	27
مدينة المملكة	السعودية	العقار	25
مدينة مصدر	الإمارات	العقار	22

المصدر:

'Supplement: The MEED Projects Top 100', *MEED*. <<http://www.meed.com/supplements/2010/the-GCCs-top-100-projects/the-meed-projects-top-100/3007933.article>>, accessed 26 July 2011.

حدة التغيرات لا تقف عند البنية التحتية فحسب، بل إن أغلب طاقات المنطقة موجهة لاستقبال هذه المشاريع العقارية وسكانها الجدد،

أكانت ثقافية أو عملية أو إدارية، حتى وصل الأمر إلى تغيير اللغة الفعلية الأولى في المنطقة. ففي كل هذه الدول الأربع (ربما فيما

8 'Supplement: The MEED Projects Top 100', *MEED*. <<http://www.meed.com/supplements/2010/the-GCCs-top-100-projects/the-meed-projects-top-100/3007933.article>>, accessed 26 July 2011.

9 'Construction Opportunities in the Gulf Cooperation Council (GCC)', *EDC*, 23 August 2007. <http://www.edc.ca/english/docs/events_GCCPresentation_e.pps>, accessed 1 July 2011.

10 Babu Das Augustine, 'Massive project spending planned in Gulf region', *Gulf News*, 28 September 2009. <<http://www.thefreelibrary.com/Massive+project+spending+planned+in+Gulf+region-a0208555764>>, accessed 1 July 2011.

عدى عمان)، أصبحت اللغة الرئيسية للأعمال والتعليم والإدارة هي الإنجليزية (وفي الإمارات، حيث لا تتعدى نسبة العرب ككل ٢٨٪ بما فيهم المواطنين، وحيث وصل عدد الوافدين من دولة الهند وحدها إلى ٤٢,٥٪^{١١}، أصبحت اللغة العربية تأتي في المرتبة الثالثة أو ادنى من بين اللغات المستخدمة). فأغلب الجامعات والمواد المدرجة فيها أصبحت تدرس الآن باللغة الإنجليزية، واللغة السائدة لإدارة الأعمال هي اللغة الإنجليزية، ولا دليل أكبر من كتابة أغلب الرؤى الاقتصادية لهذه الدول بالإنجليزية.

لم تزل الطفرة العقارية في مرحلة المضاربات حتى وقت حلول الأزمة المالية في ٢٠٠٩، ولهذا فإن الطفرة العقارية بالدرجة الأساسية لم يكن تركيزها على المستخدم أو المشتري النهائي، بل كان على المستثمرين الذين اشتروا الوحدات بالجملة على أمل أن يعيدوا بيعها. اغلب هؤلاء المضاربين كانوا من أبناء المنطقة نفسها، ولهذا فإن الصورة لم تتضح كلياً بعد حول تشكيلة المشترين النهائيين للعقار من الأجانب. لكن بإمكاننا رسم صورة أولية لخصائص هؤلاء المشترين عبر الإحصائيات المتوفرة في دبي، السوق العقارية الأكثر تقدماً والأكثر من حيث أعداد الوحدات التي تم إنجازها وبيعها. فتشير إحصائيات ٢٠٠٦ إلى أن إجمالي عدد

المشترين العرب (بما فيهم مواطني دول مجلس التعاون) لا يتعدون ٢٨٪، بينما يأتي الباقي (٧٢٪) من دول خارج العالم العربي.^{١٢} من ناحية القيمة المدفوعة، فإن الفئة الكبرى للمشترين الأجانب هم من الجنسية الهندية (٢٤٪)، تليها المملكة المتحدة (٢١٪) ومن ثم باكستان وإيران (١٢٪ و ١٠٪ على التوالي).^{١٣} الخاصية الأخرى هو انحدار المشترين من الطبقة المقتدرة مادياً، التي يمكن أن نعتبرها من المتوسطة العليا إلى العليا من حيث الدخل. ويبدو أن الثراء هو الشرط الوحيد الذي تتطلبه دول المنطقة من مشتري هذه العقارات، فالأسعار المرتفعة حالياً للعقار في المنطقة يحصر إمكانية شراء هذه الوحدات إلى الطبقة المقتدرة نسبياً.

عوامل بروز ظاهرة المشاريع العقارية الدولية: هل هي مؤامرة؟

من غير المعروف إن كانت ظاهرة المشاريع العقارية هي نتاج مؤامرة هدفها الأساسي تغيير التركيبة السكانية للمنطقة بنية مبيتة، ونحن لسنا بصدد قراءة خفايا ونوايا متخذي القرار. ولكن هذه الأمور نادراً ما تحتاج لنظرية المؤامرة حتى تتشكل على أرض الواقع، فللعوامل والحوافز والتطورات على أرض الواقع منطقها الذاتي internal logic والذي يدفع نحو تشكيل الظاهرة على

١١ "الإماراتيون يسجلون ادنى نسبة لهم بتاريخ البلاد مقارنة بأعداد الوافدين"، العربية، 24 فبراير 2008. <<http://www.alarabiya.net/articles/2008/02/24/46070.html>>، تم زيارة الموقع في 1 يوليو 2011.

12 'Futurebrand's Gulf Real Estate Study', (FutureBrand, 2006). p.12.

13 'Futurebrand's Annual Gulf Real Estate Study', (FutureBrand, 2009). p.70.

أرض الواقع حتى وإن كانت المؤامرة لم تعد مسبقاً. فربما لم يكن توطين شعب جديد هو الهدف الرئيسي عند القيام بهذه المشاريع، بل كان الهدف الرئيس هو تحريك رؤوس الأموال وإنعاش الربح الاقتصادي في المنطقة، ولكن التطورات المادية على أرض الواقع تدفع باتجاه قوي نحو توطين شعب جديد كنتاج ثانوي من تشييد هذه المشاريع العقارية.

فمع بداية الطفرة النفطية الثالثة،¹⁴ أدى ارتفاع أسعار النفط إلى تراكم عوائد هائلة قدرت بما يفوق ٢ تريليون دولار في العقد الأول من الألفية الثالثة، وأدت هذه العوائد إلى تشكل كتلة رأسمالية غير مسبوقة في حجمها على مستوى الخليج. تزامنت هذه الطفرة في العوائد النفطية مع توجه المستثمرين الخليجيين إلى زيادة الاستثمار في المنطقة بعد حادثة تدمير مبني التجارة العالمية في الولايات المتحدة في الحادي عشر من سبتمبر. بهذا، تشكلت كميات هائلة من رؤوس الأموال التي كانت تبحث عن مخرج لها في المنطقة.

لشرح أسباب توجه وتركز هذه الاستثمارات في القطاع العقاري، بالإضافة إلى بروز ظاهرة المشاريع العقارية الضخمة الموجهة في الأساس إلى المشتري الدولي، علينا أن نوجه تحليلنا إلى التغييرات على الصعيد المؤسسي والقانوني في المنطقة، والتي وفرت الجو المناسب والآليات لاستثمار هذه الأموال. فكما شرحنا سابقاً، تم سن القوانين التي هيأت أسواق المنطقة إلى المشاريع العقارية الضخمة الموجهة إلى المستثمر الأجنبي، كما تم سن القوانين المصاحبة التي تربط شراء العقار بالإقامات الطويلة المدى. جاءت هذه القوانين كجزء من التوجه العام لوضع الأطر المؤسسية والقانونية لتشجيع الاستثمار العالمي في المنطقة. جزء أساسي من هذه العملية كانت الاتفاقية الاقتصادية بين دول مجلس التعاون، والتي تم توقيعها في دورة مسقط عام ٢٠٠١. كان هدف هذه الاتفاقية هو السعي إلى "مراحل متقدمة من التكامل الاقتصادي تحقق الوصول إلى السوق المشتركة والاتحاد النقدي والاقتصادي بين دول المجلس ضمن برنامج زمني محدد، مع تعزيز آليات السوق في اقتصاد دول المجلس وتنمية دور القطاع الخاص فيها".¹⁵

رافق هذا التحول المؤسسي على مستوى المنطقة تغييرات مصاحبة أدت إلى انفتاح السوق الخليجية على الاستثمار الأجنبي. انضمت كل دول المجلس إلى منظمة التجارة العالمية، وتم توقيع اتفاقيات التجارة الحرة مع دول عدة، بما فيها الولايات المتحدة. هذه الاتفاقيات نصت على فتح السوق الخليجية للاستثمار الأجنبي، فتم إصدار القوانين التي تهيئ لهذا الاستثمار، بما في ذلك قوانين تملك العقار، بالإضافة إلى إنشاء مناطق الاستثمار الحرة.

14 'World Crude Oil Prices', U.S. Energy Information Administration, <http://www.eia.gov/dnav/pet/pet_pri_wco_k_w.htm>, accessed 10 July 2011.

15 "الاتفاقية الاقتصادية بين دول مجلس التعاون 2002"، الهيئة الاتحادية للجمارك – دولة الإمارات العربية المتحدة. <http://www.customs.ae/GCCagreement_ar.aspx>، تم زيارة الموقع في 1 يوليو 2011.

هذا التحول المؤسسي كان جزء من رياح "الخصخصة" و"السوق الحرة" التي عصفت بالمنطقة، حيث تم فتح السوق الخليجية بشكل موسع للاستثمار الخاص. "القطاع الخاص" هنا هو تعبير مضلل، فما تطور في المنطقة ليس هو المفهوم الاعتيادي للقطاع الخاص، بل هو في الأساس مبني على المستثمرين الكبار ذوي النفوذ في الاقتصاد والعلاقات مع متخذي القرار، وهو اقرب ما يكون إلى ما يسميه الاقتصاديون بـ "crony capitalism" أو رأسمالية "المتنفذين"^{١٦}. عكست اللغة والرؤى المتبعة هذا النهج، فتم تبني توصيات ونصائح البنك الدولي وصندوق النقد الدولي وشركات الاستشارات الخاصة المنصبة في هذا الاتجاه. تم تقليص دور الرؤى الوطنية والتنمية في توجيه التحركات الاقتصادية، وحل محلها مفهوم التنمية "كنمو": "فما دام الناتج المحلي ينمو، فإن التنمية في ازدهار، وليس المهم أن كان هذا النمو مرتبطاً بآية اعتبارات أخرى.

وهنا يجب الإشارة إلى ميزة أساسية في اقتصاديات المنطقة، فيما أن المنطقة تعتمد بشكل أساسي على الدخل من ريع النفط، فمن الطبيعي أن يشكل الريع من العقار الوجه الثاني من العملة لهذا الريع النفطي. ففي كلا الحالتين يأخذ الدخل شكل الريع السهل المدخول نسبياً والمبني على نفوذ وشبكات الأطراف اقتصادياً وسياسياً، وبما أن الريع قد تجذر في اقتصاديات دول المنطقة، فمن الطبيعي أن يتم الانتقال من الريع النفطي إلى الريع العقاري كمصدر جديد للدخل السريع، وبهذا أصبح ريع واحد يغذي ريعاً آخر.

فالأراضي والعقار شكلاً مصدر دخل مغري قليل المشقة لأفراد من متخذي القرار، وتنطبق على هذه الظاهرة ما أسماه كارل ماركس بـ "التراكم البدائي" primitive accumulation لرأس المال، المبني على الاستيلاء على أصول وموجودات غالباً ما تكون إما ملكاً عاماً أو غير مملوكة من قبل أحد، كالأراضي الغير مأهولة سابقاً والبحار التي تم دفنها، وتم تحويلها إلى ملك خاص ورؤوس أموال بالإمكان استعمالها في أنشطة ربحية.^{١٧} يسري نفس المبدأ من ناحية المستثمرين الكبار والمتنفذين اقتصادياً في المنطقة، فتاريخياً شكل العقار واحداً من أهم استثمارات التجار الكبار في المنطقة، حتى تشكلت صورة نمطية عن العرب بان استثمارهم المفضل هو العقار.

ميزة أساسية بنيت عليها هذه الظاهرة هو التلاقي وحتى التداخل بين متخذي القرار وكبار المستثمرين، حتى كان من الصعب في كثير من الأحيان التفرقة بين الطرفين، وليس من الغريب أن يكون الطرفان نفس الأشخاص بعينهما. وهنا تتبين لنا خاصية أخرى

١٦ للمزيد أنظر:

William J. Baumol, Robert E. Litan, and Carl J. Schramm, *Good Capitalism, Bad Capitalism, and the Economics of Growth and Prosperity* (New Haven: Yale University Press, 2007) x, 321 p.

١٧ للمزيد أنظر:

David Harvey, *The New Imperialism* (Oxford: Oxford University Press, 2007). pp. 145-149.

مهمة ميزت هذه الفترة، وهي التشابك بين البنوك الاستثمارية وشركات مطوري العقار والمستثمرين والحكومة، حتى أنه في كثير من الأحيان كان مطور المشروع هو نفسه البنك المستثمر وممثل الجهة الحكومية. وظاهرة تداخل شركات الاستثمار والعقار ومتخذي القرار من الجانب الحكومي، يذكرنا بطريقة تشكيل شركات "الشايبولز Chaebols" الضخمة في كوريا الجنوبية، حيث كانت الشركة الأم تضم في طياتها حصص متناثرة ومتداخلة في شركات فرعية متعددة، وحيث كان للمشاركة الحكومية دور رئيسي في إنشاء هذه الشركات الخاصة المملوكة من قبل فئة متنفذة صغيرة.

كل هذه الأمور تشير بشكل جذري إلى الدور الرئيسي لحاجة رؤوس الأموال والمتحكمين فيها إلى تشكيل أسواق وآفاق جديدة لجني الأرباح. فالوفرة الهائلة من رؤوس الأموال التي تشكلت في المنطقة في غضون الطفرة النفطية الأخيرة أذرت بخطر تقلص الهامش الربحي لها ما لم تتشكل فرص جديدة بإمكان رؤوس الأموال أن تستثمر فيها. وكحل لهذه المعضلة، كان الخيار الأمثل هو تشييد أسواق جديدة كلياً لاستثمار رؤوس الأموال فيها. فبدائية يتم تحريك رؤوس الأموال في تشييد هذه المشاريع والبنية التحتية الموازية لها من طرق وخدمات الكهرباء والماء وغيرها. أما عند انتهاء مرحلة الإنشاء واكتمال هذه المشاريع، فلها مرة أخرى ان تشكل أسواقاً بإمكان رؤوس الأموال ان تتحرك فيها، عن طريق المستهلكين والقطاع الخدماتي من فنادق وأسواق ومطاعم ومدارس، والتي تنبثق مع اكتمال هذه المشاريع وتوافد القاطنين والمقيمين للعيش والعمل والتسوق فيها.^{١٨}

من الجانب الآخر، تلاقت مصالح متخذي القرار والمنتفذين اقتصادياً في المنطقة مع تطلعات المستثمرين والخبراء من الخارج، والذين رأوا في الطفرة العقارية تلبية لطموحاتهم في المنطقة. وهنا يجب التفرقة بين طرفين في الخارج: الأول هو المستثمر الأجنبي الذي رأى في الطفرة العقارية إمكانية الدخول إلى واحدة من أكثر مناطق العالم نمواً ودخلاً. في المقابل، شكلت هذه المشاريع العقارية الضخمة فرصة عمل غير مسبوق لكثير من المختصين والخبراء الأجانب من مهندسين ومستشارين ومصرفيين، ولم تكن لهذه الفرص أن تتوفر لهم في دولهم. فإمكانية بناء أبراج فارة الطول، ومدن كاملة من فراغ ودون محاسبة أهلية؛ شكل كل هذا فرصة لا تعوض لهم في هذا المجال.

انعكست هذه العوامل على طبيعة هذه المشاريع العقارية، فأخذت أغلب هذه المشاريع شكل المشاريع "المتكاملة" و"العلاقة"، فهي تتميز بهول حجمها حتى اقتربت من صنف الخيال العلمي. وأكثرها كانت مشاريع جديدة كلياً، حيث ركزت على خلق مجتمعات متكاملة من لا شيء. فهذا مشروع "النخلة" في دبي يشيد جزيرة من عدم بمعنى الكلمة، فقبل بدء المشروع لم تكن حتى الأرض موجودة، وكانت بحراً لم يدفن بعد. أما أحجام هذه المدن والمبالغ المنصبة فيها فتقترب من الخرافية. في عمان، كمثال، سيكلف

١٨ يسمي الباحث دافيد هارفي هذه الظاهرة ب' spatial-temporal fix of capital'. للمزيد أنظر:

David Harvey, *The New Imperialism* (Oxford: Oxford University Press, 2007).

مشروع "المدينة الزرقاء" حوالي ٢٠ بليون دولار، أي ما يوازي نصف الناتج المحلي السنوي للدولة، وسيكون بوسع هذا المشروع

استيعاب حوالي ٢٥٠,٠٠٠ ألف شخص.^{١٩}

ولعل الخاصية الأهم هي بروز ظاهرة "المجتمع المغلق" أو ما يمكن تسميته "بالمدينة داخل المدينة". وتأخذ هذه الظاهرة شكل مجتمعات متكاملة تحتوي بداخلها اغلب مستلزمات ساكنيها من مدارس ومحلات تجارية وبنية تحتية. حتى إن بعض هذه المشاريع تعتبر نفسها مدناً جديدة كلياً، يتوجب على الأفراد من غير ساكنيها أن يحصلوا على التصريح للدخول إليها. وهذه ظاهرة يعود بزوغها في الخليج إلى أيام وصول شركات النفط إلى المنطقة كبابكو في البحرين ورامكو في السعودية.

ولعل أهم ما يميز هذه الظاهرة هو خلق مجتمع من "الكانتونات" المنفصلة، حيث تعيش كل مجموعة من المجتمع في منأى تام عن باقي الأطراف، لا يربطها ببعضها أي انتماء قومي أو ثقافي أو سياسي، ولا يكون هدفها الجامع سوى النمو الاقتصادي وتحريك رؤوس الأموال تحت إطار اللغة الانجليزية الحاضرة. حيث تعتبر المدينة مفهوماً بالإمكان بنائه وتجديده وإعادة تركيبه بشكل سريع بناء على أهواء متخذ القرار والخبراء المنفذين للمشروع. والحالة الأساسية التي تميزها هي التغيير المستمر في ملامح وعمران وحتى جغرافيا المدينة، فلا البيوت ولا النخل ولا حتى البحر في مأمن من الهدم والاقتلاع والدفن. كل هذا قد يحصل في سنين بل

أشهر معدودة، فلو قدر لأحد أن يشد الرحال إلى الخارج طلباً للعلم، لما عاد بإمكانه التعرف على المدينة عند عودته من الدراسة.^{٢٠}

فالمدينة لم تعد تعكس وتعبر عن رغبات ونمط حياة أهلها وساكنيها، فهم عامة مهمشون وبدون أي دور فعال في تحديد ملامحها العمرانية والاجتماعية. فها هم يشاهدون العمارات والأبراج تلعو من حولهم وليس في يدهم إلا أن يراقبوا ويتأقلموا، فهم قد لا يكونوا حتى من ساكني منطقتهم الحالية في المستقبل القريب جداً. وهكذا تم هز واقتلاع الجذور التي كانت تربط السكان بمدنهم وقراهم التاريخية، وفي المقابل أمست المدينة مفهوماً متقلباً قد يتبدل هو وساكنيه في غضون أيام معدودة. وهكذا أصبح ما يحدد شكل وحتى جغرافية المدينة ليس سكانها، والذين يتغيرون بنفس سرعة تغير المدينة، بل المرود المادي وتطلعات متخذي القرار.

19 Zainab Fattah and Camilla Hall, 'Oman's Blue City Teeters as Bondholders Debate Future', *Bloomberg Businessweek*, 25 May 2010. <<http://www.businessweek.com/news/2010-05-25/oman-s-blue-city-teeters-as-bondholders-debate-future-update1-.html>>, accessed 1 July 2011.

٢٠ مشاري النعيم، "المدينة في الخليج العربي بين الطفرة النفطية والازمة المالية: حالة دبي والمنتشبهات بها"، *الطفرة النفطية الثالثة وانعكاسات الازمة المالية العالمية: حالة اقطار مجلس التعاون لدول الخليج العربية* (بيروت، مركز دراسات الوحدة العربية، 2009)، ص312.

الاتجاهات الواقعية للخلل السكاني في ضوء المعطيات الراهنة

إلى أين تتجه المنطقة في ظل المعطيات الراهنة من تفاقم حالة الخلل السكاني في دول المجلس؟ هنا يجب التفرقة بين ما أسميناه معطيات التركيبة السكانية "التقليدية"، والتي تعتمد في الأساس على تدفق العمالة الوافدة، ومعطيات ظاهرة التركيبة السكانية "الجديدة" المبنية على المشاريع العقارية الموجهة في الأساس إلى المشتري الأجنبي.

تشير القراءة السريعة لتسلسل الأحداث والتاريخ إلى انه في ظل تفاقم ظاهرة العمالة الوافدة، فان العوامل التي اشرنا إليها سابقا ستزداد حدة، بما في ذلك ازدياد أعداد ونسبة الوافدين في سوق العمل، وتهميش دور المواطنين إنتاجيا وعماليا وعدديا، بالإضافة إلى تشوه الهوية العربية في المنطقة وتفشي ظاهرة "جيل النيدو" و "al chicken nuggets"، وازدياد حدة التعصب بين صفوف المواطنين^{٢١}. في المقابل ستواصل حالات الاضطهاد التي يتعرض إليها الكثير من العمالة الوافدة وتدنى حقوقهم على المستوى الاقتصادي والسياسي، والتي قد لخصنا وصف هذه الإفرازات في حالة شديدة من "الاغتراب" التي يعيشها المواطنين والوافدين معا، وصولا إلى تطور مجتمع "بلا هوية" متعدد الإثنيات، يكون القاسم المشترك بينه فقط هو التركيز على النمو في الناتج المحلي والاستهلاك المبهم واللغة الإنجليزية.

أما بالنسبة إلى ظاهرة المشاريع العقارية الموجهة إلى المستثمر الأجنبي في الأساس، فلها معطيات تختلف كما ونوعا عن ظاهرة توافد العمالة الأجنبية، بما فيها بروز ظاهرة المجتمعات المغلقة على غرار الـ"كانتونات" في مدن متحولة تفتقر إلى أية هوية محددة. هذا بالإضافة إلى زيادة نفوذ الوافدين نظرا لتملكهم العقار وانحدارهم من الطبقة المقتدرة ماديا في دول لها حضورها عالميا. وهذه الفئة هي فئة مستهلكة في المقام الأول، وبذلك يتعدى نفوذها الأيدي العاملة الطالبة الرزق والمهمشة سياسيا واقتصاديا. باختصار، فإن العوامل تنذر بأن نسبة النفوذ في أيدي المواطنين بدأت تنقلص بوتيرة متسارعة، حتى يبدو أن ميزان القوى بدأ ينقلب، فدول المنطقة الآن أصبحت معتمدة بشكل متزايد على الوافدين، والذين يمثلون الأيدي العاملة الفاعلة في البلد والمستثمرين والمستهلكين بشكل متنامي. في المقابل، فان نفوذ مواطني الدول نفسها في تآكل مستمر، سواء أكان ذلك من الناحية الإنتاجية أو الشرائية أو الثقافية.

من النادر ما يمكن السيطرة على تسلسل الأحداث طويلاً من قبل فئة واحدة صغيرة تمثل الأقلية في المجتمع، والتاريخ قلما يتطور في خطوط مستقيمة مرسومة، خاصة وأن الكثير من المعطيات التي ستحدد مصير المنطقة سيتم رسمها في الخارج. فكل الدلائل تشير إلى أن ثمة تحول مفصلي سيحدث لدول مجلس التعاون، نابع من التركيبة السكانية؛ لكن يصعب التنبؤ بـ "كيف" و"متى" سيحدث ذلك. لكن كل المعطيات تنذر بشكل صريح بأن التركيبة السكانية في دول المنطقة ليست مستدامة على النمط الحالي في المدى البعيد، وإن تبعات جذرية ستنتج منها، ستغير موازين القوى في المنطقة بشكل محوري في المستقبل القريب.

هز حدثان من العيار الثقيل العالم عامة والمنطقة العربية خاصة في السنوات الثلاث الأخيرة. هذان الحدثان يعطيان لمحات وأدلة حول التوجهات التي يمكن أن تأخذها معطيات التركيبة السكانية في دول المجلس في المستقبل غير البعيد، وسيكون من المهم التطرق إلى تبعات هذين الحدثين على التركيبة السكانية في المنطقة.

انطلقت شرارة الانتفاضات العربية في تونس مع إحراق محمد البوعزيزي لنفسه في ١٧ ديسمبر ٢٠١٠ في سيدي بوزيد، وسرعان ما انتشرت نيران البوعزيزي لتطيح بحاكمين عربيين في تونس ومصر. وصلت موجة الاحتجاجات إلى ضفاف دول المجلس عن طريق عمان وبعض الاحتجاجات المنفرقة في الكويت والسعودية، ولكن الاحتجاجات الأكبر حجماً تمركزت في البحرين في حركة ١٤ فبراير.

لعبت التركيبة السكانية في البحرين دوراً محورياً في احتجاجات ١٤ فبراير. فبالإضافة إلى المآخذ على طبيعة النظام السياسي القائم في الدولة، كانت القضيتان الرئيسيتان في مطالب المحتجين المعلنة هما ملفي "التجنيس السياسي" و"أملاك الدولة المنهوبة"، والتي تركز نصيب الأسد منها في المشاريع العقارية الموجهة إلى المشتريين الأجانب المقتردين مادياً، وكلا هذان الملفان يتمحوران بشكل رئيسي حول التركيبة السكانية و تبعاتها.^{٢٢}

وتتجلى لنا أهمية التركيبة السكانية في أحداث البحرين في ثلاثة تبعات أساسية، و لهذه التبعات دلالاتها على باقي دول المجلس. أولها، أن مسألة التركيبة السكانية، وخاصة شق المشاريع العقارية فيها، فقد يكون مصدرًا للتوتر والتصادم بين المواطنين والوافدين، ومتخذي القرار في المستقبل. الأمر الثاني هو ما قد يحدث في دول مجلس التعاون إن حصل تصادم بين متخذي القرار والمواطنين، حيث قد تكون التركيبة السكانية سلاحاً قوياً في يد متخذي القرار، إما عن طريق استعمال الوافدين أمناً أو عن طريق استعمالهم ككتلة عدد تعطي الشرعية والولاء للحكومة في مقابل سحب الشرعية العددية من المعارضة. وهنا يمكننا ربط ذلك بما حصل في ليبيا في الفترة الأخيرة، فليبيا تتشابه في كثير من خصائصها مع دول المجلس، فهي دولة غنية نفطياً، وعدد العمال الوافدين فيها عالي

22 Al Hussaini, A (2011), 'The One Dinar Protest', *Global Voices*, 7 March viewed 14 June 2011, <<http://globalvoicesonline.org/2011/03/07/bahrain-the-one-dinar-protest/>>.

جدًا، وفي الأحداث الأخيرة التي مرت في ليبيا، تداولت وسائل الإعلام استعمال القذافي لعناصر مسلحة من الأجانب من أفريقيا وأوروبا لمواجهة المتظاهرين، كما حصلت مصادمات وأعمال انتقامية بين بعض المواطنين والأجانب نظرا للحساسيات المتواجدة بين الطرفين. ولهذه الأحداث دلالات على ما حصل في البحرين من مصادمات بين بعض المحتجين والوافدين.

الأمر الأخير الذي بينته أحداث البحرين أنه مهما حاول متخذو القرار أو ظنوا أن بإمكانهم الإدارة والسيطرة على أمور التركيبة السكانية في البلاد، فالأحداث سرعان ما ستتطور بطريقة غير محسوبة ومفاجئة، مما يجعل فكرة التحكم في تبعات الأمور السكانية بشكل مستمر أمرًا مستبعدًا.

الأزمة المالية العالمية كانت الحدث المحوري الآخر الذي هز المنطقة مؤخرًا، والذي ساهم في تسليط الضوء على تبعات التركيبة السكانية. لا توجد إحصاءات دقيقة في كل دول مجلس حول النمو السنوي في تعداد السكان، ولكن الدلائل تشير إلى أن أعداد الوافدين تواصلت في النمو على الرغم من الأزمة المالية^{٢٤٢٣}. وهذا يتناسق مع ما حدث في مراحل الركود الاقتصادي السابقة، حيث تواصلت أعداد الوافدين في النمو، متغلبة بذلك على الركود الاقتصادي، مما يدل على أن مسألة التركيبة السكانية والنمو في أعداد الوافدين هي مسألة جذرية تتعدى في أبعادها النمو الاقتصادي البحث. وفي الحقيقة، يتجلى واضحًا أن اقتصاديات دول مجلس التعاون أصبحت معتمدة على استيراد الوافدين كمغذ رئيسي للنمو الاقتصادي.

أما بالنسبة إلى المشاريع العقارية، فلقد تم توقيف جزء معتبر منها، وتركزت الأزمة الاقتصادية بشكل رئيسي في القطاع العقاري والسوق الاستثماري والمصرفي المرتبط بها. وصلت قيمة المشاريع الملغاة أو المتوقفة في دول مجلس التعاون ككل إلى ٦٨٢ بليون دولار، وهبطت قيمة المشاريع الإجمالية من ٢,٦ ترليون دولار في أوج الطفرة في مارس ٢٠٠٩ إلى ١,٩ ترليون دولار في بداية عام ٢٠١٠، حيث كان نصيب الأسد من المشاريع الملغاة أو المتوقفة في القطاع العقاري، والذي تجاوزت نسبته ٨٠٪ من إجمالي قيمة المشاريع المتوقفة.

الأزمة المالية قد تكون "رب ضارة نافعة"، تعطي بصيصًا من الأمل لتدارك الوضع ولمعالجة مسألة التركيبة السكانية والطفرة العقارية على المنطقة - حيث أثبتت الأزمة المالية أنّ حمى المشاريع العقارية مضرّة على المدى البعيد، وتُدخل الدولة في دوامة غير منتجة، مبنية على الريع والربح السريع، ولكن الأهم من ذلك هو تبعاتها على التركيبة السكانية.

23 'Population leaps to 8.10 million', *The National*, 30 May 2010.

<<http://www.thefreelibrary.com/Massive+project+spending+planned+in+Gulf+region-a020855764>>, accessed 1 July 2011.

٢٤ "عدد الأجانب يتخطى عدد سكان البحرين"، *اليوم السابع*، 8 فبراير 2011. <<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=347987&SecID=244&IssueID=137>>, تم زيارة الموقع في 1 يوليو 2011.

فعلى عكس ما قد يتوقعه البعض، إنّ ما بينته الأزمة المالية هو أن مسألة المشاريع العقارية لن تختف وتقلص أهميتها على المدى المتوسط والبعيد نظراً لتداعيات الأزمة المالية، بل أنّ النسبة الكبرى من هذه المشاريع لا زالت متواصلة. بل إن أغلب الدلائل تشير إلى أن المشاريع العقارية الموجهة إلى المشتري الأجنبي ستعود بطريقة أو بأخرى وستظل تنزّاد، وإن كانت بصورة أخرى.

فالتطورات على أرض الواقع لديها منطقتها الذاتي internal logic والذي يدفع بقوة نحو توطين الأجانب في هذه المشاريع. فالنظام الريعي الاقتصادي الحالي، المبني بصورة أساسية حول خدمة المستثمرين المتنفذين، بالإضافة إلى طبيعة الربح السريع والعالي في قطاع العقار بالمنطقة، عوضاً عن الأموال الضخمة التي تم استثمارها في المشاريع العقارية والأراضي حتى هذه اللحظة، والتي خلقت نوعاً من الاعتمادية والتبعية على القطاع العقاري، كل تلك الأمور تنذر بتواصل ظاهرة المشاريع العقارية بقوة متى ما عاودت أسعار النفط في الارتفاع مرة أخرى. فمن غير المعقول أن تذهب كل الأموال التي استثمرت في هذه المشاريع والبنية التحتية الموازية لها هباء، والتي تقدر بمئات البلايين، ومن غير المعقول أن الأطراف ذات المصلحة في هذه الاستثمارات سترضى بهذا الأمر، وأن يترك كل ما تم بنائه حتى هذه اللحظة كمبان خاوية ومدن خاوية يتراكم الغبار فوقها، بل أن المصالح المشتركة بين هذه الأطراف المتعددة والمتنفذة تشير وبشكل قوي إلى أن ظاهرة توطين الأجانب ستواصل، وقيام البحرين مؤخراً بالسماح للأجانب من ملاك العقار بالتصويت في انتخابات ٢٠١٠ البلدية لهو خير دليل على ذلك، حتى أنه في ما سمي بحوار التوافق الوطني في يوليو ٢٠١١، والذي تبع أحداث ١٤ فبراير من نفس العام في البحرين، طالب المشاركون في ندوة المقيمين الأجانب بأن يكون لهم تمثيل في مجلس الشورى البحريني والمجالس البلدية.^{٢٥} كما قامت دولة الإمارات في يوليو ٢٠١١ بتمديد التأشيرات المرتبطة بالعقار من ستة أشهر إلى ثلاث سنين، وهذان ما هما إلا مؤشرين قويين على تواصل ظاهرة توطين الأجانب عبر المشاريع العقارية.

بل إن هذه الاعتمادية على الربح المحصل عن طريق استقطاب الأجانب والمشاريع العقارية المصاحبة لها تجذرت حتى وصلت إلى صفوف الكثير من المواطنين. فمع تقلص إغراء القطاع الحكومي، برز إغراء "القطاع الخاص" المبني على الربح للمواطنين، حتى ظهرت الصورة النمطية أن هدف المواطن هو بناء عمارة فيها "شقق ودكاكين"، أو امتلاك تسجيل شركة يعطى توكيل إدارتها إلى احد الوافدين، على أن يحصل المواطن على جزء من الأرباح بصفته صاحب سجل الشركة الاسمي والكفالة. ومن مفارقات الزمن أ، تخرج مظاهرات في البحرين من قبل بعض ارباب العمل منددين بفرض ضريبة ١٠ دنانير شهريا على كل عامل وافد مستقطب، بينما كانت المظاهرات تخرج في سبعينيات القرن الماضي احتجاجاً على استقطاب الوافدين ومزاحمتهم للمواطنين في سوق العمل.

^{٢٥} "المقيمون الأجانب بالبحرين يطالبون بالتمثيل في الشورى والبلدي والغرفة"، صحيفة الوسط، 26 يوليو 2011. <<http://www.alwasatnews.com/3244/news/read/574303/1.html>>، تم زيارة الموقع في 27 يوليو 2011.

ما العمل؟ جرس انذار أخير

سردنا السابق يؤدي إلى السؤال المحتوم : ما العمل ؟ وهنا علينا أن نضع قبعة التشخيص والتحليل جانباً؛ لننقل قبعة التفعيل والتخطيط. إنَّ نظرنا ورؤيتنا للقضية السكانية مبنية على ثوابت معينة، وهي التي في رأينا تأخذ في الاعتبار هموم وتطلعات شعوب المنطقة في محيطها الثقافي والتاريخي، بالإضافة إلى الحقوق المجتمعية والاقتصادية والسياسية التي تنطبق على الإنسان أينما تواجد في العالم . بناء على هذه الثوابت، بإمكاننا تقسيم الخطوات المقترحة فيما يختص بقضية التركيبة السكانية إلى نوعين، واحدة تعتبر تقنية وإدارية في مضامينها، بينما تعتبر الخطوات الأخرى معالجة جذرية وجوهرية للمسألة، والتي بطبيعتها هي الأهم والأكثر إلحاحاً.

من الناحية التقنية، فقد تم سرد العديد منها في دراسات سابقة، والتي بإمكان القارئ التوجه إليها لتحليل أكثر تفصيلاً^{٢٦} . وأهميتها لا تزال قائمة نظراً لإهمالها وعدم تطبيقها على مر العقود الماضية. ومن بين هذه الاقتراحات، بإمكاننا تسليط الضوء على تقنين أعداد الوافدين وإحاطة عملية إدارتها وتنظيمها، بما في ذلك قانون الكفالة، إلى مؤسسة مركزية تابعة للدولة، حيث تكون لها رؤيتها المتكاملة وخطتها الواضحة، بالنسبة إلى الهجرة وتبعاتها، وتفعيل نظام يضمن دفع القيمة الحقيقية لوجود الوافدين من قبل الكفلاء. هذا بالإضافة إلى زيادة نسبة الوافدين من الدول العربية، والنظر بشكل جدي في إمكانية ادماج وتوطين جزء من العمالة الوافدة التي استوفت شروط مدة الإقامة واتفان اللغة العربية، خاصة الوافدون العرب ذوو الكفاءات والمهارات العالية التي تحتاجها الدولة.

كما تظهر الحاجة الملحة لتعليق أية مشاريع عقارية ضخمة موجهة إلى المشتري الأجنبي حتى دراسة جدواها المجتمعية والاقتصادية، وإيقاف وإعادة النظر في القوانين التي تربط المشاريع العقارية بالإقامات للمشتري الأجنبي في دول المجلس، حيث يجب الاعتراف بخطورة تفشي ظاهرة المشاريع العقارية في دول المنطقة وانعكاساتها على المجتمع والتركيب السكانية.

هذه الخطوات تعتبر إدارية في فحواها ولا تتطرق إلى المسألة الجذرية في المنطقة، وهي النظام الاقتصادي الريعي الموجه في الأساس إلى تحريك رؤوس الأموال، الذي يعتمد على تهميش دور المواطنين إنتاجياً وسياسياً في مقابل الاعتماد على أيدي عاملة أجنبية، هي أيضاً مهمشة الحقوق. ولمعالجة هذه المشكلة بشكل جذري تتبلور حاجة ملحة إلى تغيير مفهوم التنمية المعتمد والمطبق في سياسات دول المنطقة، من مفهوم ينظر إلى النمو في الناتج المحلي المبنى على تزايد عدد السكان عبر جلب العمالة الوافدة، مهما كانت تداعياته الاجتماعية أو السياسية، كمقياس ومؤشر قرمزي وحيد للتنمية في المنطقة، متغاضين بذلك عن الأبعاد الاجتماعية

٢٦ كمثال أنظر:

علي الكواري، نحو فهم أفضل لأسباب الخلل السكاني (الكويت: مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، جامعة الكويت، 2005).

والأمنية والقومية والسياسية لهذا النمو . وعلينا أن ندرك أن ما نقوم به حالياً هو نمو وليس تنمية، بل المشكلة أكبر من ذلك، لأنّ

٢٧

الوضع الحالي أقرب ما يكون إلى "تنمية الضياع".

ولهذا، فعلى أن ننقل إلى مفهوم جديد للتنمية، بشمولية أبعادها الاجتماعية والثقافية والسياسية والقومية، تلك التي تتركز على تنمية المجتمع والمواطن في إطاره الأوسع. وهذا يتطلب معالجة النظام الريعي الموجود حالياً بشكل جذري، حتى يتم إعادة تركيب الاقتصاد من توجهه الحالي بشكل رئيسي في خدمة رؤوس الأموال، والقلّة المنتفذة فيها عبر النمو المطرد المبني على استيراد العمالة الوافدة بأعداد متزايدة، إلى تركيبة اقتصادية تضع بناء المواطن والمجتمع بكل أبعاده في صلب رؤيتها وخطواتها.

ومن المهم هنا التنويه بأن التعاطي مع مسألة الوافدين وتوفير حقوقهم الإنسانية والاقتصادية هو جزء لا يتجزأ من هذه المعادلة، ومن الأهمية تجنب المواطنين الوقوع في خطر لوم الوافدين على الوضعية التي وصلت إليها التركيبة السكانية في المنطقة، والتي قد تدفع البعض إلى حالة من التعصب المتطرف xenophobia الموجهة في الأساس إلى الوافدين كأساس المشكلة. فجزور الوضع لا تكمن في من قرر النزوح عن وطنه وأهله بحثاً عن لقمة العيش، بل علينا أن نعي أن جذور المسألة تكمن في التركيبة الاقتصادية والسياسية التي أدت بالمجتمع إلى أن يصل إلى النظام الاقتصادي الحالي، المبني على استقطاب العمالة الوافدة بأعداد متزايدة.

مما لا شك فيه إن إصلاح النظام الريعي الاقتصادي الحالي لمعالجة مسألة التركيبة السكانية، سيتطلب إعادة تركيب الاقتصاد في دول المنطقة بشكل جذري، والطريقة الرئيسية لمعالجة هذا الأمر هو عبر فصل القطاع النفطي عن باقي الاقتصاد في المنطقة. فطغيان القطاع النفطي على الاقتصاد في المنطقة حالياً يجعل من المحتم أن تعتمد دول المنطقة على النفط كمنتجها الرئيسي، ويجعل من الصعب بل من المستحيل أن تبرز أية قطاعات إنتاجية أخرى. وهذا ما نراه سائداً في المنطقة حالياً، حيث تتركز قطاعات الاقتصاد غير النفطية، إمّا في المشتقات النفطية في الصناعة، أو في قطاعات ريعية كالعقار وقطاعات مصرفية أو خدماتية (كالمسح الاستهلاكية)، والتي دورها في الأساس هو تدوير إيرادات النفط لا أكثر، وقد تكون النرويج مثلاً جيداً يحتذى به في كيفية عمل ذلك.

في مقابل تقليص الاعتمادية على النفط، فعلى اقتصاديات دول المنطقة أن تتوجه نحو القطاعات التي تعتمد على زيادة الإنتاجية للعامل وتقليل الاعتماد على الأيدي العاملة الوافدة القليلة؛ ليكون التوجه إلى القطاعات التي تعتمد في الأساس على مستوى التعليم العالي وما تم تسميته باقتصاديات المعرفة. وتقنين أعداد العمالة الوافدة سيتطلب تغييراً في الحياة الاستهلاكية الترفية التي أصبحت عادة في دول المجلس، بما فيها الأعداد المبالغ فيها في العاملين في القطاع المنزلي من سائقين ومنظفين وطباخين وغيرهم . قد يبدو

٢٧

علي الكواري، تنمية للضياع! أم ضياع لفرص التنمية؟ بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية، 1996.

للبيعض بأن التكاليف المترتبة من هذا الأمر باهظة ولا تستحق المشقة المترتبة عليها، لكنه من المهم التذكير بان حدة المسألة السكانية وصلت إلى درجة أن معالجتها سيتطلب بعض التضحيات في المدى القصير والمتوسط، وأن هذه التكلفة تتضاءل إذا ما قورنت بتبعات ترك المسألة تتفاقم وتنفسى كما سردنا سابقاً.

النقطة الرئيسية هنا هي أن هذه الاستثمارات يجب أن تأتي مكتملة وموازية لمتطلبات التنمية في المجتمع، أي أنها تأتي خادمة ومكملة لمتطلبات الشعب، لا أن تكون هي الطاغية على النظام الاقتصادي في المنطقة ومهيمنة على بقية الأطراف. وبأخذنا هذا السياق إلى محور رئيسي يحتاج إلى إعادة النظر في فلسفته ومنهجيته، ألا وهو موضوع سياسات الدولة العامة، بما فيها خطط التنمية والمخططات الهيكلية العامة للدولة. يحتاج هذا الخلل إلى التغيير، بحيث توضع هذه الخطط على أيدي خبراء من المواطنين في الأساس الأول بدلا من الأجانب، وحيث يكون هناك توافق بين خطط التنمية، والمخططات الهيكلية لكل دولة، وأن يكون هدفها الرئيسي هو إرشاد الاستثمار والنمو الاقتصادي؛ ليكون تابعا لمتطلبات المجتمع التنموية، بدلا من أن يكون العكس هو السائد.

ينطبق نفس المبدأ على قضية العمالة الوافدة في المنطقة. فمن المفروغ منه أن دول المجلس ستحتاج إلى عمالة وافدة في اقتصاداتها نظراً لضآلة حجم سكانها ونقص بعض المهارات لديها، وسيكون من السذاجة المطالبة بالاستغناء عن العمالة الوافدة كلياً، ولكن النقطة الأساسية هي أن على العمالة الوافدة أن تكون عاملاً ثانوياً مكملاً للاقتصاد المتوجه في أساسه لتنمية المجتمع، وليست المحرك الأساسي الذي يعتمد عليه الاقتصاد كلياً في نموه كما هو الوضع حالياً. وهذا سيتطلب مراجعة القوانين والحقوق المتعلقة بالوافدين، بما في ذلك نظام الكفالة، وبما يضمن لهم حقوقهم الإنسانية والعيش الكريم، في مقابل متطلبات المنطقة الاقتصادية، حيث أن مسألة حقوق وواجبات الوافدين مسألة مشروعة. وتشابه نوعية وحدة مسألة التركيبة السكانية في كل دول المجلس، تبين مدى أهمية التعاون والتكاتف فيما بين أقطاره لوضع حلول جذرية للمسألة. وهذا التداخل في القضايا التي تواجهها دول المنطقة هو سبب آخر لزيادة أوجه التكامل والدمج فيما بينها، والذي يعتبر نتيجة منطقية لقضية التركيبة السكانية في المنطقة.

وبأخذنا هذا السياق إلى المسألة الجذرية الأخرى، والتي تعتبر أساس استفحال مسألة الخلل في التركيبة السكانية وغيرها من القضايا في دول المنطقة من دون معالجة لعقود من الزمن. ما لاحظناه في كل ما تم سرده سابقاً هو تغييب دور وفاعلية عنصر يعتبر هو الركيزة الأساسية في المجتمع، ألا وهو المواطن، والذي يعتبر صوته مغيباً في تحديد أي من السياسات أو المشاريع أو الأفعال التي نتاولناها، سواء كان ذلك من ناحية المشاريع العقارية والتشريعات الموازية لها أو في السياسات العمالية وغيرها من العوامل المحورية.

ومن هذا المنطلق لا يسعنا إلا أن نتطرق إلى مسألة المشاركة الشعبية في القرار السياسي في المنطقة، حيث ينتج ضعف المواطن في التعاطي مع موضوع التركيبة السكانية أو غيرها من أمور جوهرية من تهميشه شبه الكلي في الحياة السياسية، بالإضافة إلى تهميشه

إنتاجيا واقتصاديا. في المقابل، نجد هيمنة متخذي القرار وأصحاب رؤوس الاموال المتنفذة على كل القرارات السياسية الرئيسية في

٢٨

الدولة، حتى أصبح الوصف الأمثل للحالة السياسية في المنطقة هو "سلطة أكثر من مطلقة، ومجتمع أقل من عاجز".

لقد أثبتت التجربة أنّ الاعتماد على نية متخذي القرار بالقيام بما هو في مصلحة المجتمع والمواطن لا تؤدي إلى الأهداف المرجوة، وإن الطريقة المثلى لتمكين المواطن هو عبر مطالبته وتفعيله لحقوقه بنفسه عن طريق المشاركة السياسية في اتخاذ القرار، وليس من الصدفة أنّ الدولة الوحيدة التي تتواجد فيها قوة تشريعية ورقابية مناصرة بيمثلي الشعب ولها بعض الفاعلية، ألا وهي الكويت، هي الدولة الوحيدة في المنطقة التي لم يعلن فيها حتى الآن عن تشريعات تجيز المشاريع العقارية الموجهة إلى المشتري الأجنبي. وقد يكون تفعيل المشاركة الفاعلة للمواطنين في اتخاذ القرار السياسي هو المقترح الأساسي الذي يمثل خلاصة استنتاجات هذه الدراسة.

لا يمكن المبالغة في أهمية قضية السياسات العامة وتبعاتها على الخلل السكاني، فالتركيبة السكانية على نقيض غيرها من القضايا لديها خصوصيات تجعل التطرق إليها أمرا ملحا. فالمشاكل الاقتصادية بالإمكان معالجتها وحلها مع مرور الزمن، حتى إن تم هدر وضياح أغلب الموارد الاقتصادية في المنطقة، ونفس الأمر ينطبق على قضية المشاركة السياسية. ولكن مصير المجتمع وهويته تحدده بشكل رئيسي تركيبته السكانية، وتغير التركيبة السكانية يعني في الأساس تغير الشعب. الوضع الحالي المبني أساسا على الدولة الربعية المستفحلة في دول المنطقة ينذر بتغيرات جذرية في مستقبلها وهويتها وأمنها إن لم يتم التطرق إلى الأمر بشكل جدي في أسرع وقت ممكن. إن الزمن يمضي، والوقت لا يهمل أو يستثنى أحدا، وقد يكون هناك حاليا بصيص من الأمل للتطرق إلى المسألة إن بدأ التحرك الآن، ولكن هذه النافذة قد لا تتواجد طويلا، وهي تتطلب تحركا سريعا اليوم وليس غدا. وخير ما يمكن البدء بعمله هو مناقشة هذه القضية بشكل جدي، حتى وإن اختلفت الرؤى والمقترحات حولها.

٢٨ محمد عبيد غباش، "الدولة الخليجية: سلطة أكثر من مطلقة: مجتمع أقل من عاجز"، منتدى التنمية، الاجتماع السنوي الخامس والعشرون، 2003.