

المشاريع العقارية الدولية وتفاقم الخلل السكاني في دول مجلس التعاون



د. عمر هشام الشهابي

مركز الخليج لسياسات التنمية
Gulf Centre for Development Policies



<http://gcc.gust.edu.kw>

Omar.alshehabi@gmail.com

Twitter: @omaralshehabi

عرض لاجتماع الجمعية الاقتصادية العمانية 2012

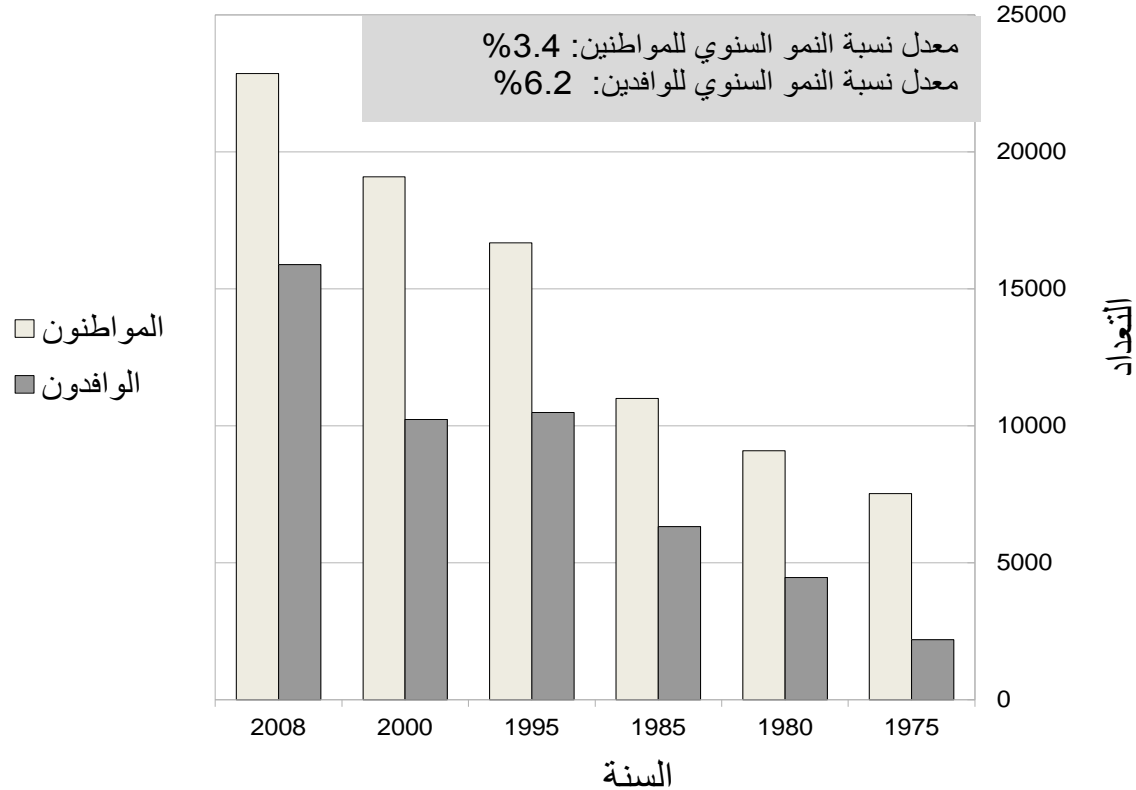
مسقط، 8 يناير 2012

قائمة المحتويات

- **الخلل السكاني التقليدي**
- **تفاقم الخلل السكاني: المشاريع العقارية الدولية**
- **تبعات الخلل السكاني**
- **ما العمل؟**

المعدل السنوي لنمو الوافدين ضعف معدل نمو المواطنين على مدى الثلاثين سنة الماضية

تعداد السكان في دول مجلس التعاون 1975 – 2008 (بالآلاف)



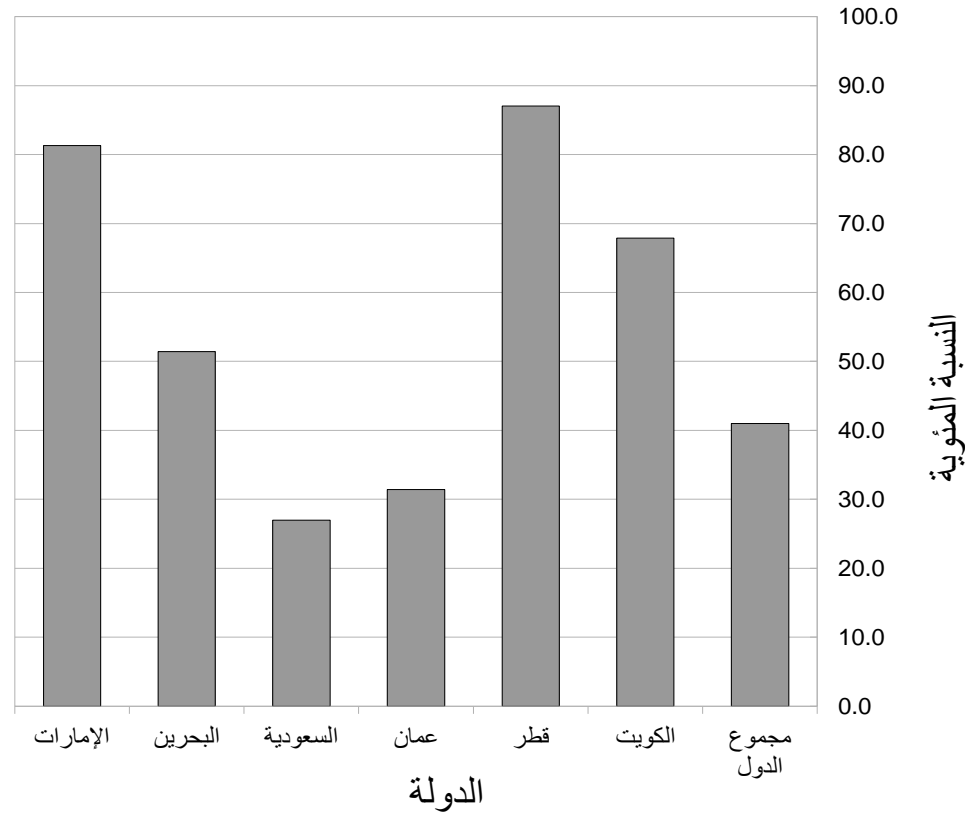
المصادر:

Nasra Shah, 'Arab Migration Patterns in the Gulf', in International Organization for Migration and League of Arab States (eds.) Arab Migration in a Globalized World, (Geneva: International Organization for Migration, 2004).

Martin Baldwin-Edwards, 'Labour Immigration and Labour Markets in the GCC Countries: National Patterns and Trends', Kuwait Programme on Development, Governance and Globalisation in the Gulf States, London School of Economics, No. 15 (2011).

قاربت نسبة الوافدين 90% من السكان في بعض دول المجلس

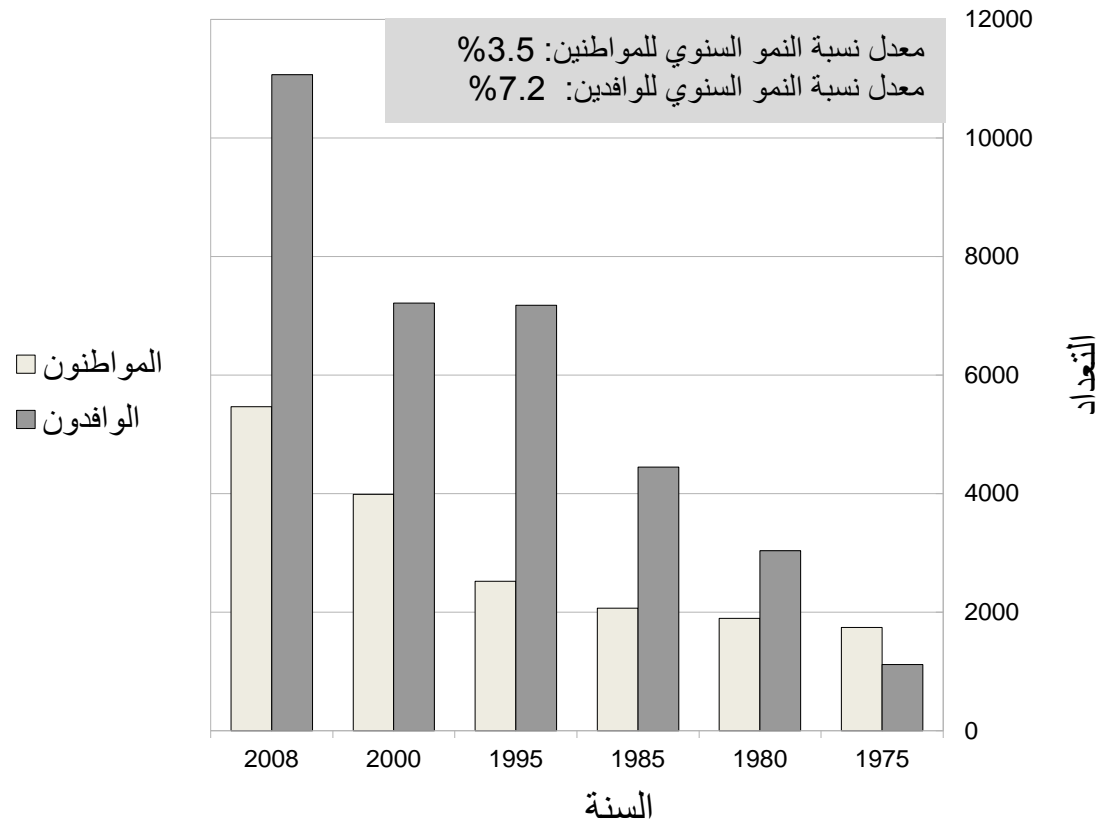
نسبة الوافدين بين سكان دول مجلس التعاون في عام 2008



المصادر: المصدران السابقان

النمو في عدد الوافدين هو في الأساس مبني على النمو في عدد الأيدي العاملة الوافدة

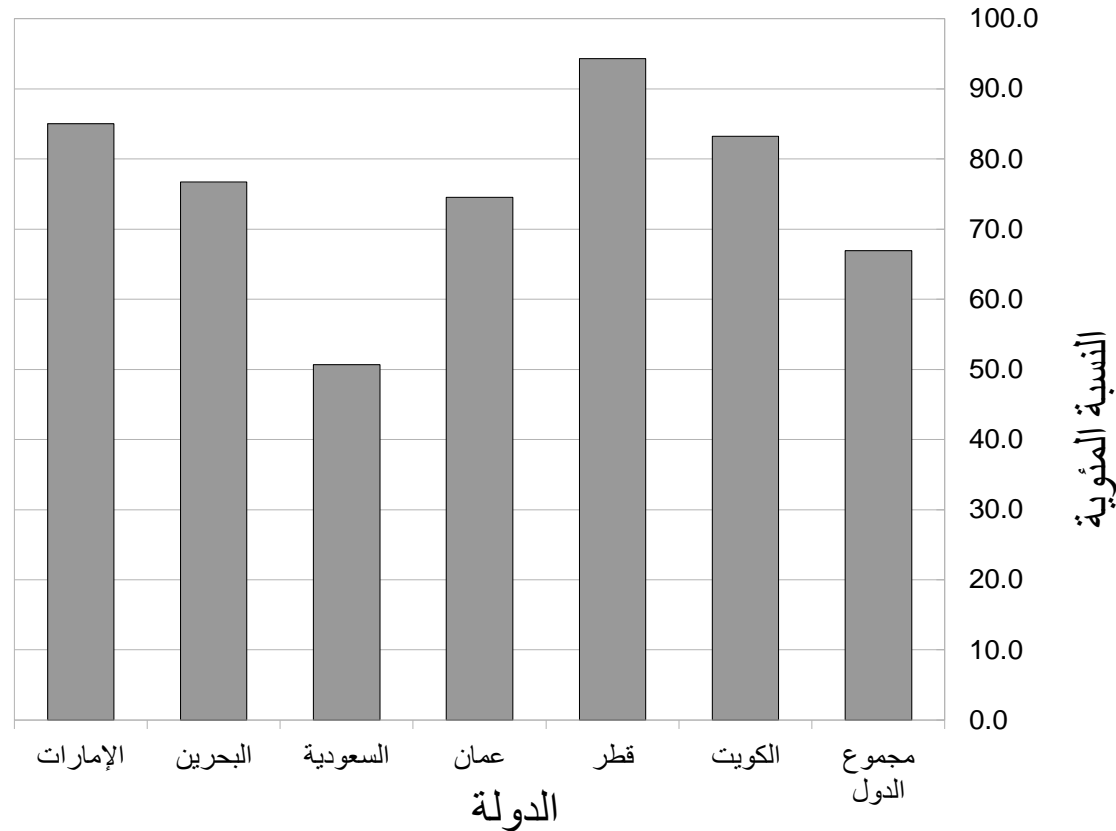
تعداد الأيدي العاملة في دول مجلس التعاون 1975 – 2008 (بالآلاف)



المصادر: المصدران السابقان

في كل دول المجلس يشكل الوافدين اكثر من نصف عدد الأيدي العاملة

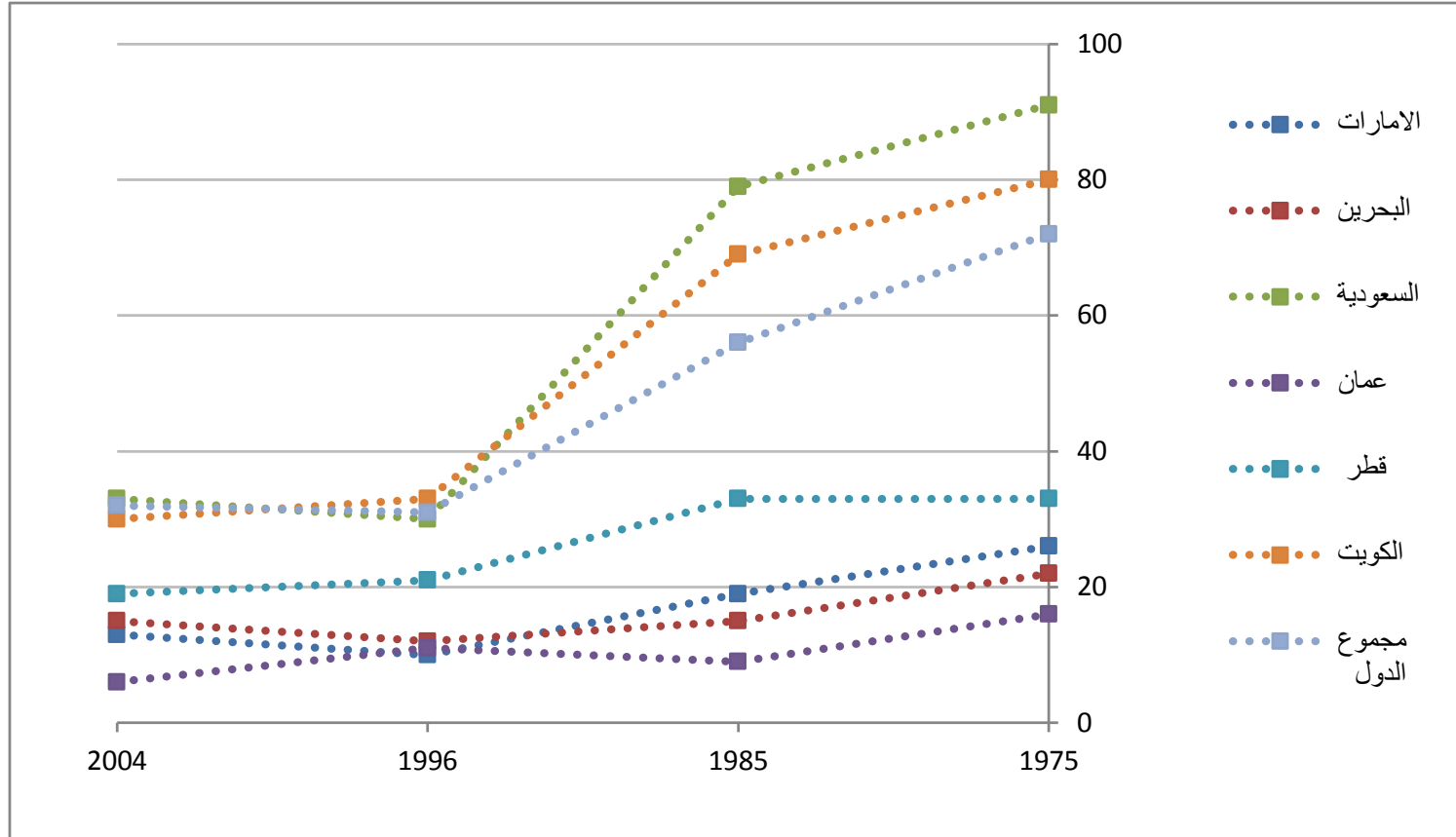
نسبة الوافدين بين الأيدي العاملة في دول مجلس التعاون في عام 2008



المصادر: المصدران السابقان

تدنت نسبة العرب إلى الثلث فقط من الأيدي العاملة الوافدة في دول المجلس

النسبة المئوية للعرب في الأيدي العاملة الوافدة في دول مجلس التعاون 1975-2004



المصادر: المصدران السابقان

قائمة المحتويات

- الخلل السكاني التقليدي
- تفاقم الخلل السكاني: المشاريع العقارية الدولية
- تبعات الخلل السكاني
- ما العمل؟

تفاهم الخل السكاني: المشاريع العقارية الدولية

- تاريخيا بني الخل السكاني التقليدي على تدفق العمالة الوافدة، بهدف سد متطلبات الأيدي العاملة من قبل رؤوس الأموال المستثمرة محليا والنمو الاقتصادي الناتج منها.
- مع بداية الألفية الثالثة غرست بذور نوع جديد من الخل السكاني، المبني على استقطاب الاجانب للشراء في مشاريع عقارية ضخمة
- يعتبر هذا تغير نوعي في الخل السكاني. تغيرت الرؤية الى الوافدين من عنصر إنتاجي يتطلب تنظيمه وتقنيته، إلى مصدر طلب ليس على الدول استيعابه فقط، بل اجتذابه فعليا وتصميم سياساتها ورؤاها حوله. فاصبح مصدر قوة شرائية واستهلاكية يتطلب استقطابها للاستقرار في المنطقة.
- لم تعد النظرة اليه على أنه خلا سكانيا، بل فرصة استثمارية اقتصادية

شرعت القوانين التي تسمح للأجانب بشراء العقار في دول المجلس

■ بدأت العملية بسن قوانين سمحت للمشتريين الدوليين بشراء العقار في دول مجلس التعاون:

■ البحرين عام 2001

■ دبي عام 2002

■ رأس الخيمة عام 2005

■ عجمان عام 2008

■ أم القيوين عام 2006 (مساطحة وإيجار 99 سنة)

■ أبوظبي عام 2010 (مساطحة وإيجار 99 سنة)

■ قطر عام 2004

■ عمان عام 2006

■ السعودية؟؟؟؟ عام 2010

شراء العقار يسمح بالحصول على اقامات طويلة المدى للمشتري وعائلته

■ تم ربط شراء العقار بالحصول على اقامات طويلة المدى للمشتري وعائلته

■ البحرين – 5 سنوات

■ الإمارات – 3 سنوات

■ قطر – 5 سنوات

■ عمان – 5 سنوات

■ تعتبر هذه حالة فريدة على مستوى العالم

يخطط لبناء 1.3 مليون وحدة سكنية دولية باستطاعتها استيعاب 4.3 مليون قاطن، اي ما يفوق عدد المواطنين في الدول الأربعة مجتمعة

عدد الوحدات العقارية الدولية المزمع أنشاؤها بحلول سنة 2020 (بالآلاف)

الدولة	عدد الوحدات	القدرة الإستيعابية	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

المصدر: حسابات المؤلف

مشروع الواجهة المائية في دبي (Waterfront)



■ مساحة المشروع:

130 كم مربع (حجم
واشنطن دي سي ثلاث
مرات

■ عدد السكان المتوقع:

1.3 مليون

■ قيمة المشروع: 20

بليون دولار

■ تاريخ الانتهاء المتوقع:

2020

تشكل المشاريع العقارية الضخمة اكبر عشرة مشاريع معلنة في المنطقة

اكبر عشرة مشاريع في دول المجلس من ناحية القيمة المعلنة في 2010

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

اجمالي قيمة المشاريع المعلنة في اوج الطفرة في عام 2007 بلغ
2.1 تريليون دولار، 57% منها في القطاع العقاري.

طاقات وسياسات المنطقة تتوجه نحو المشاريع والسكاني الجدد

- البنية التحتية: زيادة الصرف على مشاريع الطاقة 134 بليون و المياه 40 بليون دولار بعام 2013، حيث يتوقع ان يزيد الطلب على الكهرباء 10% سنويا و المياه 8% سنويا
- الرؤى التنموية (رؤية البحرين 2030، ابوظبي 2030، دبي 2015، قطر 2030).

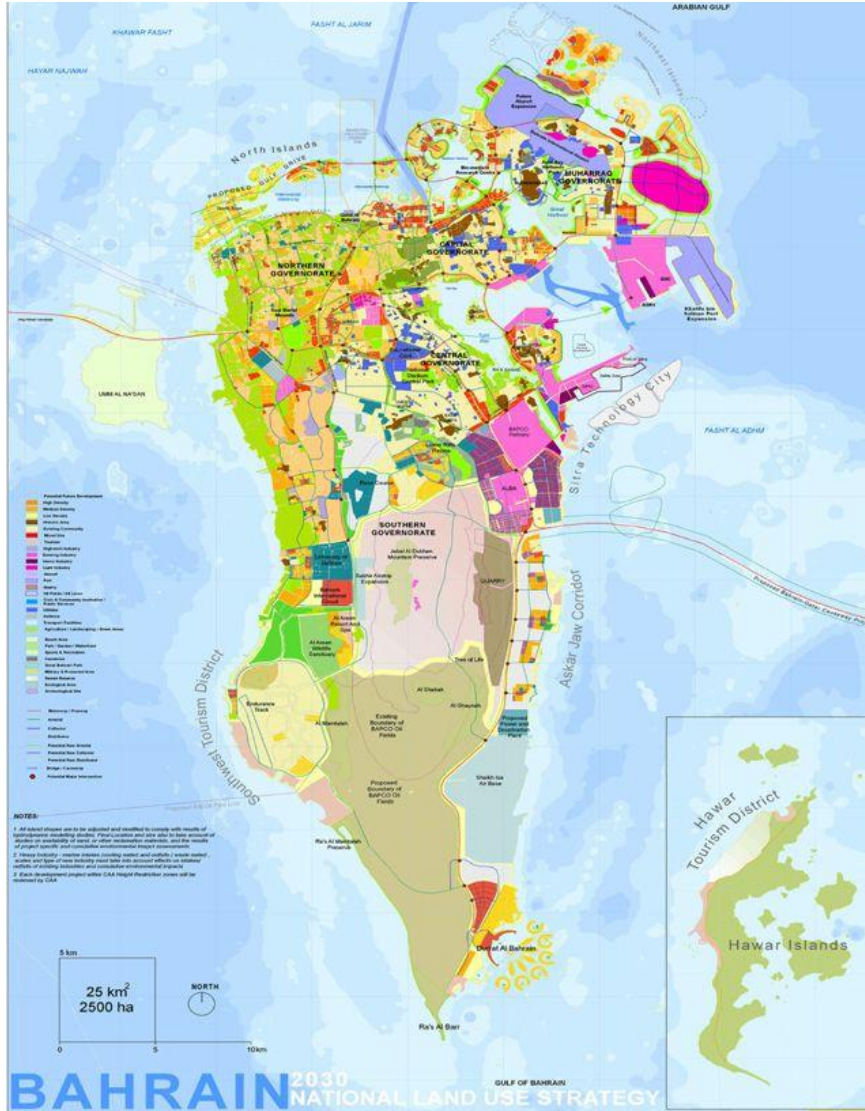
- كتبت شركات استشارية أجنبية
- انصبت في اتجاه زيادة الاستثمار الدولي
- واعداد الوافدين والمشاريع العقارية والاستثمارية
- رؤية البحرين:

- اللغة الرئيسية هي الانجليزية
- ذكرت كلمة الأجنبي سبع مرات
- ذكرت كلمة العربي مرة واحدة
- ذكرت كلمة الاسلام مرتين

"مجتمع طموح متعدد الثقافات: لقد تميز البحرينيون دائما بالطموح من أجل بناء مستقبل 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 البحرينى، ونتيجة لذلك فإن البحرين تمتاز بقاعدة سكانية متنوعة تعيش وتعمل جنبا إلى جنب بسلام."

المصدر: MEED 2010, 2007

طاقات وسياسات المنطقة تتوجه نحو المشاريع والسكان الجدد



■ رافق هذه الرؤى التنموية المخططات الهيكلية للدولة والمدن (البحرين 2030، ابوظبي 2030، قطر 2035)

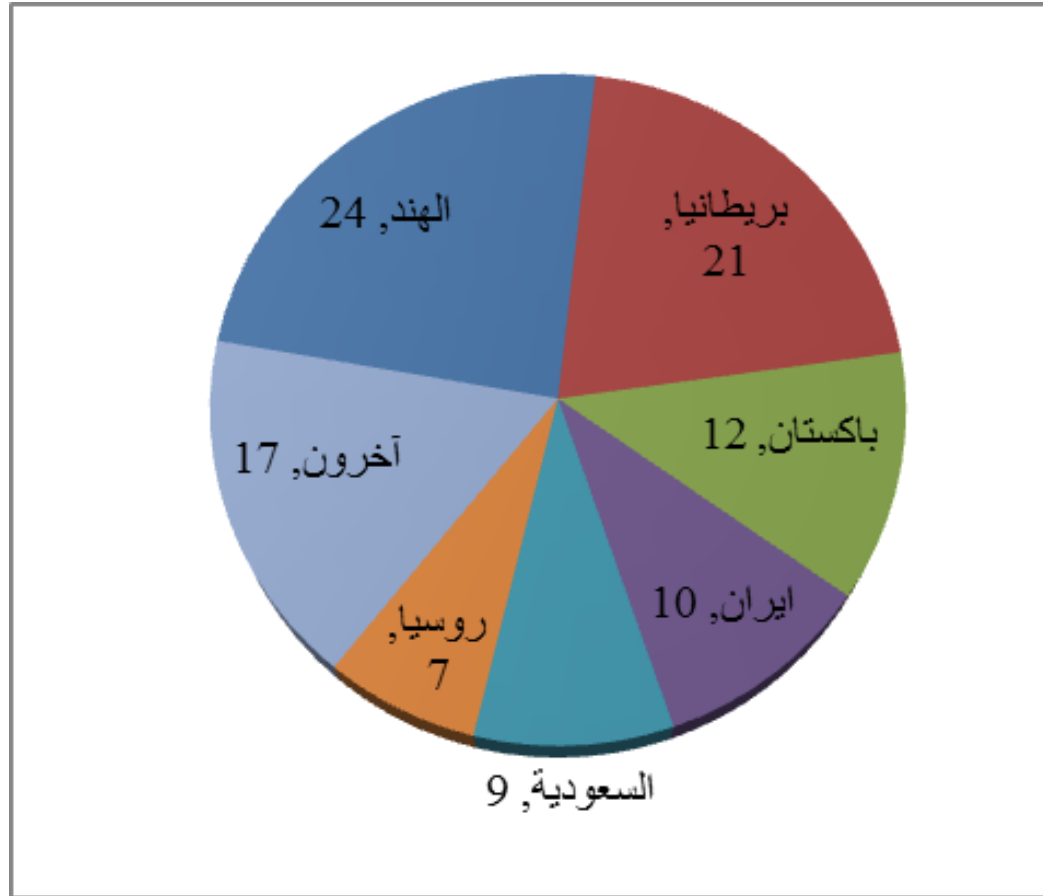
■ البحرين:

■ وضعت شركة Skidmore المخطط بمشاركة متدنية من المواطنين

■ تم دفن أكثر من 70 كم (أكثر من 10% من مساحة البحرين)، أكثر من 90% منها للمشاريع العقارية الخاصة

لا تتعدى نسبة العرب (بما فيهم مواطني المجلس) نسبة الربع من مشتري العقار الدولي في دبي

النسبة المئوية لمشتري العقار الدولي في دبي عام 2009



المصدر:

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

قائمة المحتويات

- الخلل السكاني التقليدي
- تفاقم الخلل السكاني: المشاريع العقارية الدولية
- تبعات الخلل السكاني
- ما العمل؟

سنغافورة وفيجي هي امثلة لعبت فيها التركيبة السكانية دورا محوريا

■ سنغافورة

- كانت مستعمرة بريطانية صغيرة، سكانها من المالاي
- طفرة اقتصادية مع الاستعمار، أدت إلى استقطاب وافدين من الصين
- تشكل الاثنية الصينية اليوم 75% بالمئة من السكان، وهم المتحكمون اقتصاديا وسياسيا. المالاي لا يتعدون 14%. اللغة الأولى الـ«سنجليش»

■ فيجي

- كانت مستعمرة بريطانية صغيرة منذ 1874
- طفرة اقتصادية من قصب السكر، أدت الى استقطاب وافدين من الهند
- تشكل الاثنية الهندية الغالبة في البلاد، اللغة الأولى الانجليزية
- حروب اهلية وتوترات اثنية

حدة تبعات الخلل السكاني التقليدي في ازدياد مستمر

■ الخلل السكاني التقليدي:

- ازدياد أعداد ونسبة الوافدين في سوق العمل، وتهميش دور المواطنين إنتاجيا وعماليا وعدديا
- تشوه الهوية العربية في المنطقة، «جيل النيدو»، وازدياد حدة التعصب بين صفوف المواطنين
- تتواصل حالات الاضطهاد التي يتعرض إليها الكثير من العمالة الوافدة وتدنّى حقوقهم على المستوى الاقتصادي والسياسي
- يمكن تلخيص وصف هذه الإفرازات في حالة شديدة من "الاغتراب" التي يعيشها المواطنون والوافدين معا
- تطور مجتمع "بلا هوية" متعدد الإثنيات، يكون القاسم المشترك بينه فقط هو التركيز على النمو في الناتج المحلي والاستهلاك المبهم واللغة الإنجليزية.

للخلل السكاني المبني على المشاريع العقارية تبعات مختلفة كما و نوعا

- **الخلل السكاني المبني على المشاريع العقارية الدولية:**
 - بروز ظاهرة المجتمعات المغلقة على غرار الـ"كانتونات " في مدن متحولة تفتقر إلى أية هوية محددة
 - 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 نفوذ الأيدي العاملة الطالبة الرزق والمهمشة سياسيا واقتصاديا
 - البحرين: إعطاء الأجانب الممتلكين حق التصويت في الانتخابات البلدية لعام 2010
 - حوار التوافق الوطني في يوليو 2011: طالب المشاركون في ندوة المقيمين الأجانب بأن يكون لهم تمثيل في مجلس الشورى البحريني والمجالس البلدية

الاحتجاجات العربية والأزمة المالية

■ الاحتجاجات في البحرين:

- لعب العقار الدولي دوراً عبر الاحتجاجات على أملاك الدولة (المرفأ المالي)
- حصلت مصادمات بين متظاهرين واجانب في خضم الاحتجاجات
- تم استعمال الاجانب ككتلة عدد تعطي الشرعية للدولة

■ الأزمة المالية:

- تواصلت أعداد الوافدين في النمو (البحرين، الإمارات)
- قيمة المشاريع المتوقفة او الملغاة 682 بليون دولار، 80% في العقار
- ما بينته الأزمة هو ان المشاريع العقارية الدولية متواصلة ولن تتوقف

قائمة المحتويات

- الخلل السكاني التقليدي
- تفاقم الخلل السكاني: المشاريع العقارية الدولية
- تبعات الخلل السكاني
- ما العمل؟

ما العمل؟

■ خطوات إدارية:

- التوجه إلى الوافدين والأيدي العاملة العربية
- تقنين أعداد الوافدين وإحاطة عملية إدارتها، بما في ذلك قانون الكفالة، إلى مؤسسة مركزية تابعة للدولة، حيث تكون لها رؤيتها المتكاملة
- تفعيل نظام يضمن دفع القيمة الحقيقية لوجود الوافدين من قبل أرباب العمل
- مراجعة القوانين والحقوق المتعلقة بالوافدين، بما في ذلك نظام الكفالة، وبما يضمن لهم حقوقهم الإنسانية والعيش الكريم، في مقابل متطلبات المنطقة الاقتصادية
- إيقاف المشاريع العقارية الدولية والقوانين المتعلقة بها وإعادة النظر في أهدافها وجدواها

نحو اصلاح جذري

- جرس انذار اخير لمشكلة تفاقمت و تحتاج الى حل جذري
- اصلاح جذري للخلل الانتاجي والاقتصادي:
 - الانتقال من مفهوم النمو الى مفهوم التنمية
 - الانتقال من اقتصاد ريعي يعتمد على تصدير النفط والزيادة المطردة في العمالة المستوردة وتدوير عوائد النفط في قطاعات ريعية مثل العقاري والمصرفي والخدمات
 - فصل القطاع النفطي عن بقية الاقتصاد (نموذج النرويج)
- الخلل السياسي: المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار هي المفتاح
 - الرؤى التنموية والمخططات الهيكلية كمثال
 - الوحدة مطلب مشروع بسبب اوجه الخلل المزمنة المتشابهة
 - سلطات رقابية وتشريعية وتنفيذية فاعلة ومحاسبة (الديمقراطية والمواطنة)

شكرا لشعب عمان على الاستضافة الرائعة وبالتوفيق

<http://gcc.gust.edu.kw>

Omar.alshehabi@gmail.com

Twitter: @omaralshehabi