

INCREASED DEMAND FOR LUXURY AND BUDGET HOTELS TAKES SPOTLIGHT AT CITYSCAPE JEDDAH 2013

ارتفاع الطلب على الفنادق الفاخرة والاقتصادية يستقطب اهتمام زوار سيتي سكيب جدة 2013 والمشاركين فيه .. الاستثمار في تطوير الفنادق للاستفادة من ارتفاع الطلب على جميع مناحي السياحة الدينية بالمملكة

تمويل المشاريع أحد العقبات الرئيسية أمام مطوري العقار والتي تعوق نمو ملكية المنازل في البلاد

برز تطوير الفنادق كواحد من القطاعات الأكثر نشاطاً في المجال العقاري على مستوى المملكة، مدفوعاً بمعدل نمو قدره 6% سنوياً لزيارات العمل والسياحة، وبالاستثمارات الحكومية التي بلغت قيمتها 100 مليار ريال في مشاريع النقل والبنية التحتية، وكذلك بالفرص التي تتجسد في العائدات العالية للفنادق والازدهار غير المسبوق الذي تعيشه السياحة الدينية في مناطق مختلفة من المنطقة الغربية. وفي ثاني أيام معرض سيتي سكيب جدة 2013 أمس، عقدت ورش العمل المرافقة للمعرض "الاستثمار والتطوير الفندقي" التي تنظم للمرة الأولى وترتكز على استراتيجيات التي من شأنها الإسهام في تأمين مصادر تمويل لمشاريعك الفندقية والشرائح المتنامية في مجال الفنادق الصغيرة والمتوسطة، وتحديد الفرص في قطاع السياحة الدينية ومضاعفة العائدات من استثمارات الفنادق. وصرح الأستاذ حسين الحارثي، نائب الرئيس والعضو المنتدب لشركة المعارض الوطنية "تم تصميم جدول أعمال ورش العمل بعناية لتكون بالفعل منصة مثالية يلتقي فيها مطورو الفنادق والمستثمرون، والمسؤولون الحكوميون، وشركات الفنادق، ويشكلون من خلالها الاستراتيجيات المطلوبة لمضاعفة نمو صناعة الضيافة السعودي ودعمها". وأضاف الأستاذ الحارثي "حياة، وهيلتون، وأكورد، هي مجموعة من بين العلامات التجارية الرائدة في قطاع الضيافة وشاركت في القمة. وقد ناقش ممثلو هذه العلامات الوسائل التي يمكن من خلالها تطوير فنادق منخفضة التكلفة وأخرى متوسطة التكلفة بهدف رفع العائدات في القطاعات التي تشهد نمواً ومضاعفة العائدات من استثمارات الفنادق. شركات الفنادق الرائدة التي شاركت في القمة وجدت في سيتي سكيب جدة منبراً هاماً واستثنائياً لتشارك معرفتها وخبراتها ونقلها إلى جمهور القمة، مما يتيح للجميع الاستفادة من فرص الاستثمار المستقبلية التي تزخر بها السياحة الدينية في البلاد والارتقاء بهذا القطاع إلى مستويات أعلى". ولدى افتتاح ورش العمل في صباح أمس بالحديث عن الفنادق، صرح فيليبو سونا، رئيس قطاع الفنادق والمنتجات والضيافة الفندقية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشركة كوليبرز إنترناشونال بالإمارات العربية المتحدة، العوامل الرئيسية التي تقود السياحة الدينية بطبيعة الحال هي المشاريع الضخمة مثل مشاريع تطوير الفنادق، ومشاريع النقل ومشاريع البنية التحتية، مثل خط الحرمين الجديد، ومشروع جبل عمر واسع النطاق، وهي جميعاً ستعمل على زيادة مساحات مكة الرئيسية بثلاثة أضعاف في أقل من عقدين اثنين". ووفقاً لتقرير أصدرته كوليبرز إنترناشونال، هناك عرض محدود من الفنادق الاقتصادية العالمية عالية الجودة بالمملكة، وتشير الاستقصاءات إلى أن هناك 7 مدن حالياً لا تجد فيها أي فندق من هذه الفئة، مما يوضح الفجوة الكبيرة في السوق. على الرغم من ذلك، فإن العرض المستقبلي من الفنادق الاقتصادية العالمية سيكون قوياً، حيث من المتوقع أن تضاف للسوق السعودي 1182 غرفة فندقية بحلول العام 2015م. وقد أجرت كوليبرز إنترناشونال تحقيقاً توصلت فيه إلى أن السوق يمكنه استيعاب 34,882 غرفة فندقية إضافية، فضلاً عن العرض المستقبلي على مدى الأعوام الخمس القادمة، في مدن كبرى وأخرى صغيرة. فرص الاستثمار الجذابة ما تزال متاحة، والفنادق الاقتصادية تتميز ببنية فعالة من حيث التكلفة للغاية تتميز لاستراتيجية تسعير مستدامة أقل نقلياً. واستناداً إلى نسب الربحية الحالية للفنادق الاقتصادية الموجودة، يبدو جلياً أن الفنادق المقرر تطويرها ستشكل استثمارات مربحة يتراوح المدى المحتمل للمعدل الداخلي لعائداتها بين 18-21%. ومن بين المتحدثين الذين تحدثوا عن قطاع الفنادق، صرح شجاع زيدي، نائب الرئيس للمشاريع في السعودية، والمدير العام لفندق وأبراج هيلتون مكة بالمملكة، والمستشار الرئيسي لمشروع جبل عمر بمكة المكرمة "النقطة الرئيسية التي تبرز في مناقشات السياحة الدينية بين المطورين والمستثمرين هو أن هناك مكة المكرمة واحدة فقط، مما يعني أنه في حين أن زيارة الوجهات السياحية الأخرى قد لا تكون نشطة، لكن مكة المكرمة دائماً ما تكون لها وضعها الخاص نظراً لمكانتها الخاص في قلوب جميع المسلمين، والذين يلتزم كل منهم بزيارتها مرة واحدة في العمر على الأقل". وأشار زيدي أن من المتوقع للعلامات الفندقية مثل جبل عمر، وموفنيك، وأوركيد، وفيرمونت وفنادق جبل الكعبة أن تقدم أكثر من 8000 غرفة لسوق الفنادق بمكة المكرمة. وأضاف زيدي "المشاريع الأخرى التي من شأنها المساهمة بشكل كبير في قيادة السياحة الدينية وتحفيز من المطورين وأصحاب الفنادق لدخول سوق مكة بسرعة هو مشروع طريق الملك عبد العزيز السريع الذي سيبيلغ طوله 3 كيلو مترات وسيضمن عدداً من المشاريع الجديدة التي تؤدي إلى الحرم". وأكد زيدي وأكد أن هذا مهم جداً لأن 60% من إيرادات الفنادق تأتي في شهرين فقط، هما شهر رمضان المبارك وموسم الحج. واختتم زيدي بالتأكيد على أن مشروع جبل عمر يسير حالياً على الطريق الصحيح في جميع مراحلها الخمس، وسيتم إطلاق أول فنادق العلامة التجارية بحلول نهاية العام 2013م، والبقية سيتم تشغيلها بحلول عام 2014م. قدمت شركة ليمان إحدى الشركات العارضة في سيتي سكيب جدة والتي تعمل على الاستفادة من المشاريع الحالية

والمستقبلية في جدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة، والمتخصصة في إدارة المشاريع، شرحت لمشروعين يستهدفان الحجاج والمعتمرين، ويقول ميشيل أبو جودة، الشريك الإداري بشركة ليمان لإدارة المشاريع "المشروع الأول وهو وادي أصلا ما يزال في مرحلة التصميم، وسيكون بمثابة مدينة حدة على مساحة 120 كيلومتر مربع علي بعد 20 كم من جدة باتجاه الشرق على الطريق السريع، وهو مشروع مهم بالنسبة للسياحة الدينية". وأوضح أبو جودة أن المدينة المعتمز تشييدها ستحتضن أحياء سكنية وتجارية، بالإضافة إلى العديد من المزايا مثل ملعب جولف، وناو للفروسية، ومدينة ترفيهية، وناو البصري الترفيهي. المشروع الثاني الذي تديره ليمان هو I-Max لأنشطة السفاري إلى جانب مرفق خاص مجهز بنظام "قلب حدة"، وسيتم تطويره في منطقة المطار القديم، وهو يقع بالقرب من إحدى محطات قطار الحرمين الذي يربط حدة بالعاصمتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة. ويقول هنا أبو جودة "لقد توسعت أعمالنا بشكل مستدام بما فيها هذين المشروعين الرئيسيين، وذلك بفضل موجة الازدهار التي تعيشها السياحة الدينية والتأثير الذي تمارسه كعامل رئيسي في تعزيز وتنمية القطاع العقاري بمدينة حدة". على صعيد آخر، عرضت ورشة العمل المتخصصة "القطاع السكني والإسكان الميسر" التي عقدت في أول أيام المعرض لبعض المعوقات التي تواجه المطورين السعوديين في القطاع السكني والإسكان الميسر، أشار المهندس محمد العتيبي، مدير إدارة التطوير في شركة الأولى لتطوير العقارات لأهمية الترويج الجيد للتجارب الناجحة لشركات التطوير العقاري وتغيير الثقافة السائدة لدى المجتمع تجاه العوامل السابقة، داعياً إلى وجود هيئة تنظيمية عقارية تقوم على تسهيل وتنظيم مشاريع السكن الميسر. وأضاف المهندس العتيبي بأن "توعية تكنولوجيا البناء المستخدمة ما زالت بالشكل التقليدي وتعتمد بالدرجة الأولى على الاسمنت المرتفع الثمن والضرر بالبيئة والذي يحتاج إلى عدد كبير من العمالة، ويكمن الحل في استخدام مواد بناء مسبقة الصنع توفر قرابة 50% من التكلفة الإجمالية للبناء مما يمكن الأفراد من اقتناء المسكن المناسب". وبين بأن المطور يجب أن يكون مسؤولاً تجاه السوق العقاري وأن يقوم ببيع الأراضي للمستثمرين الأكثر حدية في البدء بتنفيذ المشاريع خلال فترة زمنية قريبة، حيث يعاني قطاع العقار من تعطيل البناء لفترات زمنية طويلة للعديد من الأراضي المطورة داخل النطاق العمراني. وطالب المهندس العتيبي الشركات العقارية الناجحة بأن يشاركوا الشركات الأخرى خبراتهم وتجاربهم وطالب بتغيير الثقافة السائدة التي تحد من معدلات نمو القطاع، واقترح إنشاء هيئة متخصصة بتسهيل إجراءات مشاريع المساكن البصرة. وحول تقييم الاستراتيجيات الناجحة للحصول على تمويل المشروعات، أكد الأستاذ عبدالمجيد بنان، الرئيس التنفيذي لشركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري أنه من الصعب إقناع البنوك التجارية بتقديم التمويل لمشاريع عقارية تستهدف شريحتي ذوي الدخل المتوسط والمتدني. وأوضح الأستاذ بنان أن العديد من البنوك من أحجم عن تقديم التمويل لمشاريع التطوير العقاري، لكن هناك من وافق، ولكننا لم ننجح بعد في الحصول على التمويل". وخلال الجلسة الثامنة، أكد الأستاذ عبدالمجيد أن الحصول على التمويل يتطلب الضمانات، والضمان الوحيد الذي يكون بحوزة المطور العقاري هو الأرض التي سيتم البناء عليها، لكن هذه الأرض يتم تقسيمها وبيع الوحدات المبنية عليها، ومن الصعب أن تقبلها البنوك التجارية كضمان للقرض. وأوضح الأستاذ عبدالمجيد "كان أمامنا العديد من الخيارات لتمويل مشاريعنا، مثل البيع على المخطط، والبيع بالتقسيط، والاستعانة بصناديق العقار، وإصدار الصكوك، بالإضافة إلى تأسيس مشاريع مشتركة مع مقاولين يمتلكون سجلاً حافلاً بالإنجازات وخبرات طويلة في القطاع العقاري، لكن هذه الخيارات ما زالت تنطوي على الكثير من العقبات، ويتوجب العمل على إزالتها. ربما يكون الحل بتعيين مستشار مالي يتولى التفاوض مع البنك للحصول على القرض المطلوب". من جهته، صرح ستيفن أوكينسون، عضو مجلس إدارة شركة أريت القابضة للاستثمار بمملكة البحرين، أن البنوك تقدم القروض للحصول على أرباح، والقطاع المصرفي هو قطاع عالي التنظيم، ولا يتوفر لديه الثقة اللازمة بقطاع العقار لتقدم له التمويل الذي يحتاجه، فهي متحفظة بخصوص المشاريع العقارية. ويقول أوكينسون "البنوك في المملكة مهتمة بتحقيق الأرباح، ولا تجد ما يحفزها لتنويع أنشطتها بما في ذلك قطاع العقار. ربما تجد بنكاً يمول مشروعاً للبتروكيماويات، لكنك لن تجد أي بنك مهتم بتمويل مشروع عقاري لذوي الدخل المتوسط أو المتدني. على الطرف الآخر، لا نجد تحركاً كافياً من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي لتحفيز البنوك على تمويل المشاريع العقارية السكنية". وأكد ستيفن على أن المملكة بحاجة إلى بنوك عقارية متخصصة في تمويل المشاريع العقارية الصغيرة والمتوسطة، والتي ستكون الوسيلة المثالية لدفع هذا القطاع نحو النمو لئتمكن من تلبية الطلب المتزايد على المساكن الميسرة في المملكة. في المقابل، أكد الدكتور رائد الدخيل، الرئيس التنفيذي لشركة موطن العقارية، خلال كلمته عن (وجهات نظر المطورين) في تنفيذ مشروعات الإسكان الميسر من خلال الشراكة بين القطاعين الخاص والعام، على ضرورة وجود تشريعات تدعم الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتحمي كافة الأطراف، وقام باستعراض التجارب الناجحة التي نفذتها أمانة مكة المكرمة في عدة مشاريع، وأضاف بأن أحد العقبات التي تواجه شراكة القطاع الخاص والعام تتجسد في وجود قيود في نقل ملكية الأراضي من القطاع الحكومي إلى الخاص، ومن جهة أخرى فإن هناك دور كبير يقع على عاتق وزارة الإسكان في ضرورة سعيها لشراء وحدات سكنية من المطورين العقاريين بأسعار أقل من السوق والقيام بطرحها للمواطنين ذوي الدخل المنخفض. ومع المشاريع الفندقية المميزة الجاري تطويرها في المملكة، ما من شك أن معرض حدة لتطوير المدن والاستثمار العقاري - سيتي سكيب حدة 2013 يعد أحد الأحداث العقارية الرائدة على مستوى المملكة التي تسهم في دعم رؤية حكومة المملكة لتحقيق النمو في صناعة العقارات، وتسليط الضوء على معالم التنمية والعمرانية المميزة والمبتكرة، وتوفير إمكانية الوصول المباشر إلى أكبر سوق عقاري في المنطقة - ألا وهي المملكة العربية السعودية