

قطاع الضيافة في مكة المكرمة

إيجاد القدرة على استيعاب النمو
ورقة عرض ملخص حقائق فرص قطاع الضيافة في مكة المكرمة





فرص قطاع الضيافة في مكة المكرمة: «إيجاد القدرة على استيعاب النمو»

إرث مقدس

تمثل المملكة العربية السعودية أكبر اقتصاد في منطقة الشرق الأوسط، وهي تُعتبر محورا لربط ثلاث قارات، إلى جانب العامل الأهم المتمثل في كونها نقطة استقطاب للمسلمين حول العالم حيث إنها تضم أقدس موقعين بالنسبة للمسلمين: المسجد الحرام في مكة المكرمة، والمسجد النبوي الشريف في المدينة المنورة، والذي يبعد حوالي ٤٥٠ كيلومترا إلى الشمال من مكة المكرمة.

بلغ عدد الحجاج في العام ٢٠١٧ ما يقارب ١,٨ مليون حاج من خارج المملكة بالإضافة إلى ٦٠٠ ألف حاج من داخل المملكة، بينما أدى مناسك العمرة أكثر من ٦,٨ ملايين معتمر من خارج المملكة في العام ٢٠١٧.

وعلى الرغم من هذه الأعداد الكبيرة، إلا أنها ستشهد ارتفاعا في المستقبل القريب. فالسياحة الدينية – التي تشكل اليوم أقل من ٣٪ من الناتج المحلي الإجمالي – تُعتبر

ركيزة أساسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠. للتحول الاقتصادي والتنويع بعيدا عن الاعتماد على الإيرادات النفطية، وتستهدف المملكة زيادة عدد المعتمرين والحجاج إلى ١٥ مليوناً بحلول العام ٢٠٢٠. ثم إلى ٣٠ مليوناً بحلول العام ٢٠٣٠. أما من حيث أعداد الحجاج، فنتوقع أن يرتفع عدد الحجاج بمكة المكرمة إلى ٤ ملايين حاج في العام ٢٠٢٥. وإذا ما أرادت الحكومة المضي قدماً في تحقيق هذه الأهداف، فإن التوسعة السريعة لقطاع الضيافة في مكة المكرمة تبدو حتمية.

تؤكد الحكومة بأن رؤية المملكة ٢٠٣٠ تعتبر جريئة، وتصفها بأنها "طموحة ولكنها قابلة للتحقيق". وتشمل أهداف الرؤية خفض معدل البطالة، ومساعدة الشركات الصغيرة والمتوسطة، ويمكن أن يسهم نمو قطاع الضيافة والتنمية التي تشهدها السياحة الدينية في تحقيق بعض تلك الأهداف على مستوى المملكة.

أما في مكة المكرمة، فقد بدأت الحكومة العمل الدؤوب على تحقيق المزيد من الإنجازات، وأخذت تنفق مليارات الدولارات لتطوير البنية التحتية. فعلى سبيل المثال لا الحصر تم إنفاق نحو ٨٠ مليار ريال سعودي على آخر توسعة للمسجد الحرام والتي تعد أكبر توسعة للمسجد في التاريخ.

وإلى جانب ذلك، قامت الحكومة بالعمل على تحسين المطارات والطرق وإنشاء وتحسين السكك الحديدية وممرات المشاة بهدف ضمان أمن وسلامة الحجاج وراحتهم. وقد تم تطبيق معايير صارمة على مساكن الحجاج، ومن المتوقع أن يؤدي ذلك إلى تحفيز طلب المستثمرين على العقارات ذات النوعية الأعلى.

ومن العوامل المشجعة للمستثمرين أن الحكومة تدرك أن عليها العمل مع القطاع الخاص لكي تتمكن من النجاح في تحقيق هدف زيادة أعداد الزوار، ومن شأن هذه المبادرة أن تؤدي إلى نشوء فرص كبيرة في سوق الضيافة في مكة المكرمة.

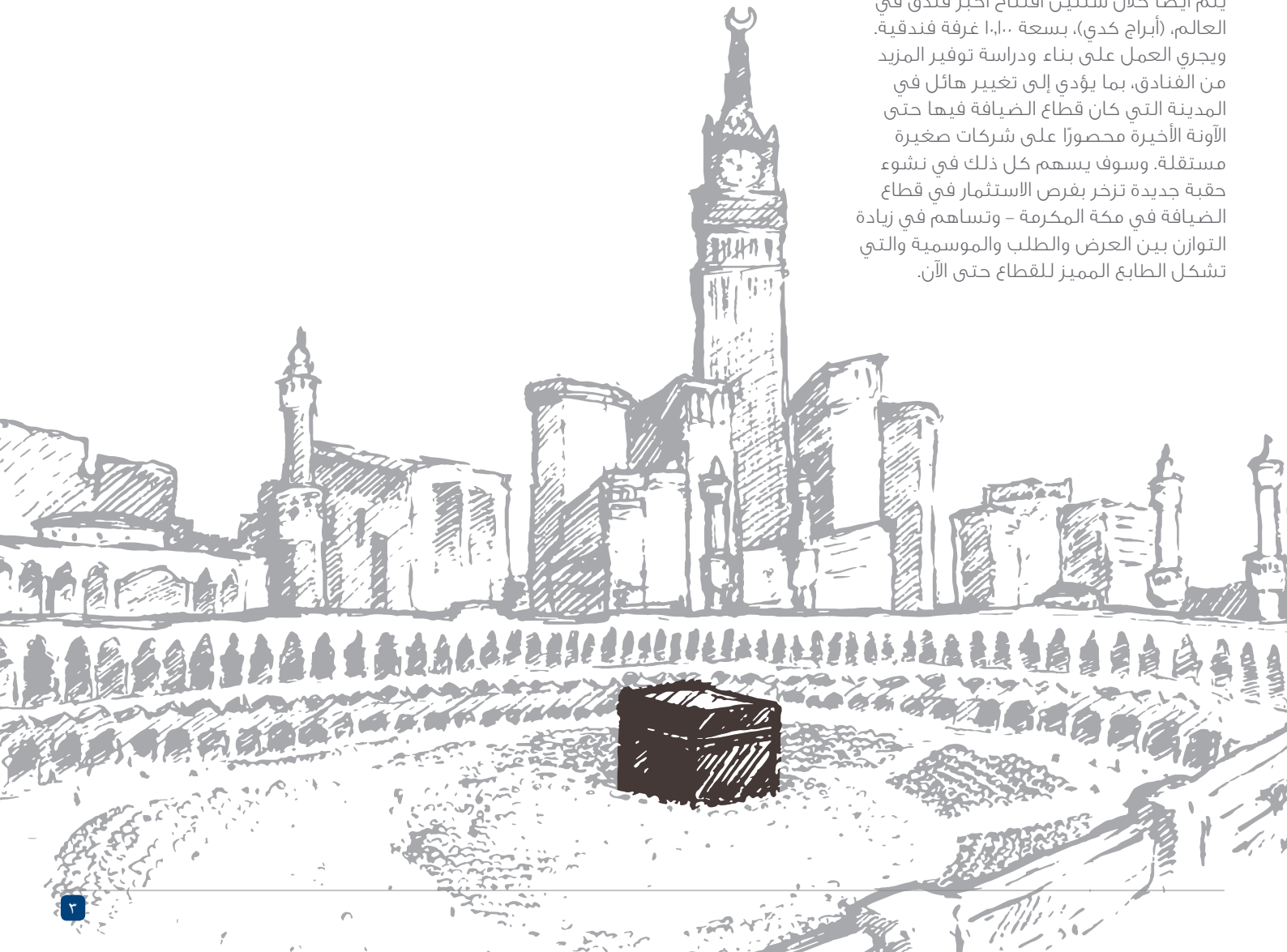
أعداد الحجاج للسنوات ٢٠١٥ – ٢٠٢٥



عدد الحجاج (بالملايين)
المصدر: شركة الخبر المالية، وزارة الحج والعمرة



وقد بدأت بعض الشركات العالمية العمل في هذا الاتجاه، حيث من المنتظر أن ينتهي الافتتاح الكامل لأكبر فندق (هوليداي إن) في العالم بسعة تزيد عن ٥,٥٠٠ غرفة فندقية بمحاذاة الحرم المكي. كما أنه من المقرر أن يتم أيضًا خلال سنتين افتتاح أكبر فندق في العالم، (أبراج كدي)، بسعة ١٠,١٠٠ غرفة فندقية. ويجري العمل على بناء ودراسة توفير المزيد من الفنادق، بما يؤدي إلى تغيير هائل في المدينة التي كان قطاع الضيافة فيها حتى الآونة الأخيرة محصورًا على شركات صغيرة مستقلة. وسوف يسهم كل ذلك في نشوء حقبة جديدة تزخر بفرص الاستثمار في قطاع الضيافة في مكة المكرمة - وتساهم في زيادة التوازن بين العرض والطلب والموسمية والتي تشكل الطابع المميز للقطاع حتى الآن.





تخطي حاجز البنية التحتية

العزیز "رحمة الله" الطموح لتعمير مكة المكرمة وقد بدأ تنفيذه في العام ٢٠١١. وبحلول العام ٢٠١٨، من المتوقع أن يتم ربط الطرق الدائرية الثلاث الرئيسية المحيطة بمكة المكرمة، كما سيتم الانتهاء من إنشاء الطريق الدائري الرابع على أطراف مكة المكرمة.

ويهدف المشروع أيضًا إلى إيجاد طرق محورية محسنة لتأمين الربط بشكل أفضل بالمسجد الحرام، بالإضافة إلى توفير المزيد من مواقف السيارات لتشجيع الحجاج علي السير أو استخدام وسائل النقل الجماعي، وصولاً إلى استخدام مترو مكة السريع المؤلف من أربع سكك بطول ١٨٨ كيلومترًا لربط أرجاء المدينة ببعضها البعض، وإلى جانب ذلك، ومن أجل ضمان كفاءة حركة الحجاج، من المهم أن يصل خط المترو بعد إنجازه إلى محطة قطار الحرمين السريع.

عوامل تساعد على زيادة ضيوف الرحمن

القدرة الاستيعابية

استثمرت الحكومة بشكل كبير في مطار الملك عبدالعزيز الدولي بجدة لاستيعاب ٣٠ مليون مسافر في المرحلة الأولى والمتوقع الإنتهاء منها في ٢٠١٨. ونحن نرى أنه من الضروري لقطاع الضيافة في مكة المكرمة أن يتم الانتهاء من مشروع مطار جدة في أقرب وقت ممكن، وأن تعطى الأولوية لتنفيذ المزيد من مشاريع التوسعة لمطار المدينة المنورة ومطار الطائف القريب من مكة المكرمة.

الوصول إلى مكة المكرمة

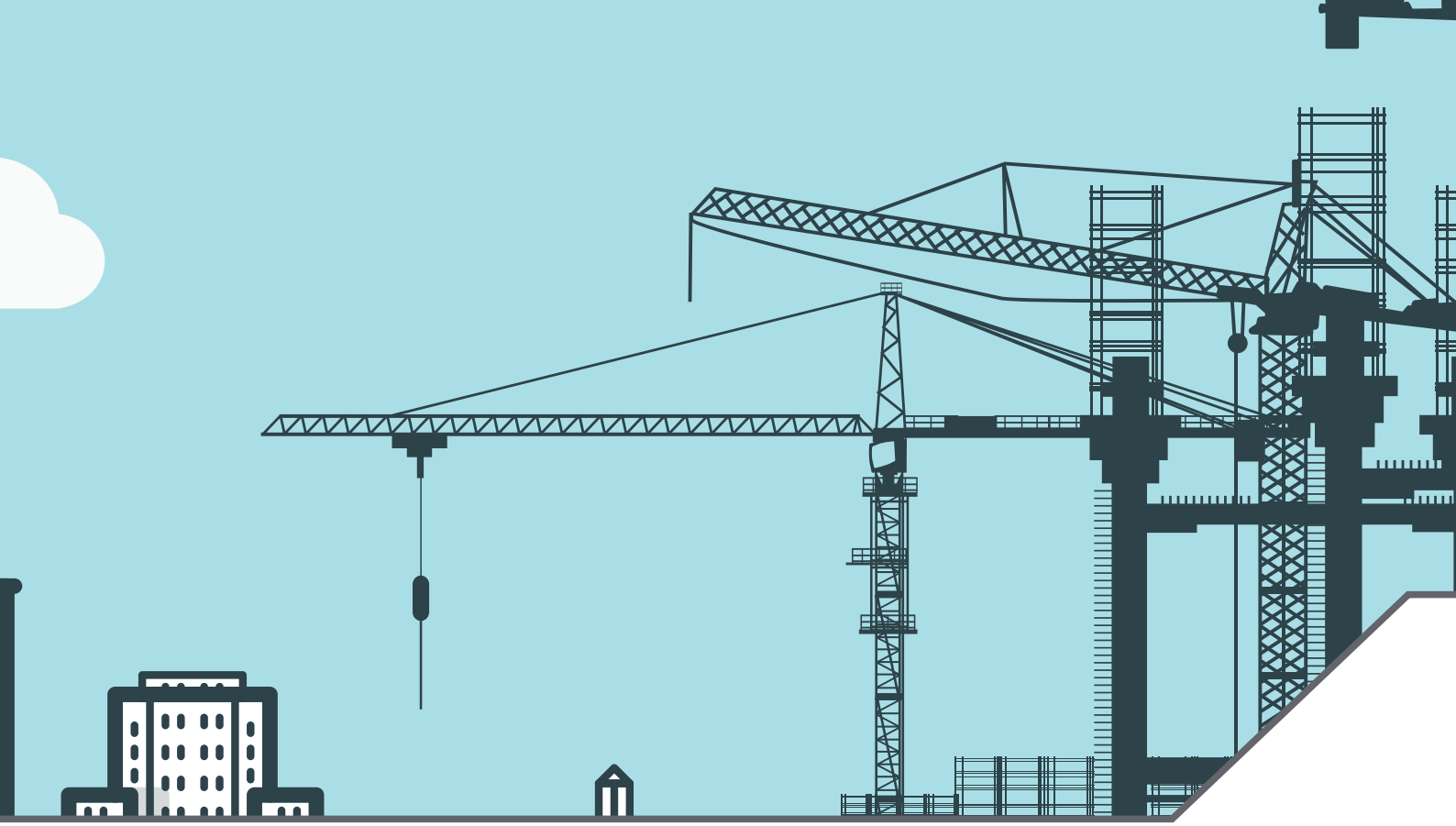
التحدي الثاني يكمن في تسهيل وصول ضيوف الرحمن من مدينتي المدينة المنورة وجدة إلى مكة المكرمة، ففي موسم الحج وشهر رمضان المبارك، يستغرق الوصول برًا إلى مكة المكرمة عدة ساعات على طرق شديدة الازدحام. وجزء من حل هذه المشكلة يتمثل في مشروع "القطار السريع" الذي يربط المدينة المنورة بمكة المكرمة عبر مطار الملك عبد العزيز الدولي بجدة بطول ٤٤٤ كيلومترًا، لنقل ١٥٠,٠٠٠ شخص يوميًا في مواسم الذروة. وسوف تستغرق الرحلة من المدينة المنورة إلى جدة ساعتين فقط، بالإضافة إلى نصف ساعة للوصول إلى محطة قطار الحرمين في غرب مكة المكرمة.

ويجري العمل أيضاً على تحسين شبكة الطرق المحيطة بمكة المكرمة ضمن مشروع خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد

إن تضافر عدد من العوامل على مدى السنوات الماضية أدى إلى تقليص أعداد الحجاج - أهمها القيود التي فرضتها الطاقة الاستيعابية للبنية التحتية لمدينة مكة المكرمة.

نتوقع أن يتنامى عدد الزوار القادمين بمعدل ٧,٥٪ سنويًا - أو ٩٠٠ ألف زائر إضافي في السنة - حتى العام ٢٠٢٢

مطار الملك عبدالعزيز الدولي بجدة سيستوعب ٣٠ مليون مسافر خلال المرحلة الأولى



”
معدل زيادة عدد
الزوار في العام
٢٠١٧ حوالي ٩٪
بما يتوافق مع
رؤية المملكة
٢٠٣٠
“

لقد كان لذلك تأثيره السلبي على العوائد في قطاع الضيافة، ولكن مع التقدم الذي حققته مشاريع النقل والتوسعة، فقد بدأت أعداد الحجاج بالارتفاع من جديد. ومع أن أعمال الإنشاءات الجارية في مكة المكرمة قد تسببت في إزعاج مؤقت للحجاج، إلا أن الحجاج القادمين في المستقبل سوف ينعمون ببيئة أكثر أمناً وسلامة وراحة، تتميز بسهولة الانتقال من مكان إلى آخر.

أما من المنظور الاستثماري، فإن هذه التحسينات تعني أن مشاريع التطوير ذات النوعية الجيدة لم تعد مقتصرة على المنطقة المحيطة بالحرمة المكي، حيث أصبحت المناطق الأخرى متصلة الآن بشكل أفضل بالمواقع الرئيسية في مكة المكرمة، وقادرة بالتالي على تحقيق النمو.

المواصلات داخل مكة

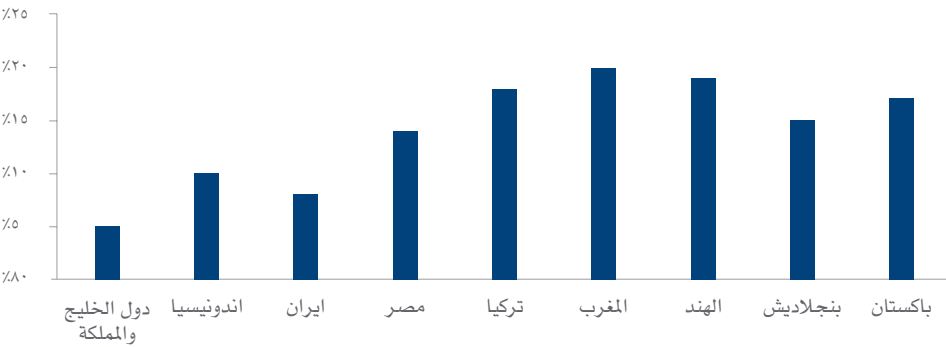
يشكل إنشاء مترو الأنفاق المؤلف من أربع مراحل برنامج النقل العام في مكة المكرمة، ويتضمن البرنامج تحسين نظام النقل في مكة المكرمة وتحقيق تكامل أفضل بين أطرافها. وكانت السلطات المختصة قد وافقت في فبراير ٢٠١٧ على تنفيذ المرحلة الأولى من هذا البرنامج والتي تشتمل على إنشاء خطوط نقل داخل المدينة للتخفيف من الازدحام المروري.

توسعة المسجد الحرام

على صعيد آخر، تُعد المبادرة الأخرى لتطوير البنية التحتية في مكة المكرمة وهي توسعة المسجد الحرام، عاملاً رئيسياً لتحقيق الأهداف المرجوة من تنمية قطاع الضيافة في مكة المكرمة، والتي حالت بين ازدياد أعداد الحجاج خلال الأعوام السابقة. وقد اضطرت المملكة بسبب هذه التوسعة والتحسينات الأخرى إلى إجراء تقليص في أعداد الحجاج والمعتمرين في الأعوام السابقة بشكل مؤقت.

ضريبة القيمة المضافة

معدل ضريبة القيمة المضافة في الدول الاسلامية (حتى ١ يوليو ٢٠١٧)



المصدر: افالارا في أي تي لايف

تعتزم المملكة في بداية العام ٢٠١٨ فرض ضريبة قيمة مُضافة قدرها ٥٪ على معظم الخدمات والسلع والواردات. ومن المرجح أن تخضع المبيعات العقارية السكنية والتجارية، بالإضافة إلى أنشطة البناء والمقاولات للضريبة الجديدة، بينما سيتم استثناء العقارات السكنية المؤجرة. وتأتي هذه الخطوة لتنويع مصادر دخل حكومة المملكة بحسب رؤية ٢٠٣٠. وعلى الرغم من صعوبة تخمين أثر الضريبة المقترحة على مستوى القطاع العقاري قبل تطبيقها وانخفاض قيمة الضريبة عن المعدل العالمي الذي يتجاوز ١٢٪، بل يصل إلى ٢٠٪ في بعض الدول، إلا أن نظرنا طويلة الأجل تتسم بالإيجابية بعد أن تُطبق قوانين الضريبة ويتم استيعابها في نماذج الأعمال.

وبالنظر إلى السوق العقارية بمكة المكرمة وتأثير تطبيق ضريبة القيمة المُضافة على نشاطها العقاري، فإن من شأن تطبيق ضريبة القيمة المُضافة التأثير على القطاع العقاري السكني على المدى القصير، حيث تحد الضريبة من قدرة المواطن على تحمل تكاليف إضافية لشراء المنزل. إلا أنه على المدى الطويل، سوف يتم استيعاب الضريبة في أسعار المبيعات والتأقلم معها، حيث من المتوقع أن تشهد السوق انخفاضاً في أسعار الأراضي خارج المنطقة المركزية بمكة المكرمة يفوق تكاليف البناء التي من المرجح ارتفاعها نتيجة تطبيق رسوم العمالة الأجنبية وضريبة القيمة المُضافة.

أما فيما يتعلق بقطاع الضيافة، فإن أهمية قضاء الشعائر الدينية من قبل المسلمين، وتعدد الخيارات الفندقية وسلاسة الوصول إلى المشاعر المقدسة متى توفرت البنية التحتية اللازمة، واعتياد غالبية الزائرين من خارج المملكة على تكبد مثل هذا النوع من الضرائب في بلادهم، يجعل من شأن تأثير ضريبة القيمة المضافة أن يتقلص.

إن معدلات عوائد التشغيل في قطاع الضيافة في مكة المكرمة، يعد أدنى نسبياً من مدن المملكة الرئيسية الأخرى، نظراً لارتفاع واستقرار

وننصح المستثمرين بمراجعة دراساتهم وعقودهم العقارية من قبل مستشارين ومحامين متخصصين، لفهم وضعهم المالي والقانوني، حيث إن نطاق المعاملات التي يقوم عليها القطاع العقاري متنوع ومعقد، ويترتب عليه مخاطر قانونية ومالية تتعلق بتطبيق الضريبة. ومما لا شك فيه أنه بحلول الوقت الذي يتم فيه فرض ضريبة القيمة المُضافة، فمن المرجح أن يكون هناك عدد كبير من عقود التطوير والاستثمار قيد التنفيذ. وقد لا تتضمن هذه العقود أحكاماً لاسترداد أي تكاليف مباشرة أو غير مباشرة تُفرض بموجب اللوائح الضريبية الجديدة. ومن الوارد ألا تكون هذه التكاليف قد أخذت بعين الاعتبار في دراسات المشروع عند بدايته، مما يؤدي إلى أداء مالي ضعيف لمشاريع كان من المتوقع لها أن تكون مجدية استثمارياً.

قيمة الأراضي القريبة من الحرم المكي ومناطق المشاعر المقدسة، حيث تُعد هذه العقارات ملاذاً آمناً من قبل المستثمرين. وفي جميع الأحوال، على المستثمر الأخذ في الاعتبار العوامل المترتبة على فرض ضريبة القيمة المُضافة كأحد أهم الفرضيات عند القيام بالدراسة المالية للمشروع الفندقي. فوجود مثل هذه الضريبة من شأنه أن يؤثر على تكاليف التطوير وعوائد البيع والتسويق في حالة تشغيل الفندق.

وبالنظر إلى قطاع التجزئة، فمن غير المرجح زيادة الإيجارات على المدى القريب، نظراً لتكاليف التشغيل الإضافية التي أُضيفت على القطاع، مثل رسوم العمالة الأجنبية ورسوم البلدية والارتفاع النسبي لأسعار المنتجات والخدمات جراء تطبيق ضريبة القيمة المُضافة التي ستزيد من حدة المنافسة وتؤثر على سلوك المستهلك، وبالتالي قدرة التاجر على الاستمرار في تحقيق العوائد المستهدفة. أما على المدى الطويل وأخذاً في الاعتبار رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي تهدف إلى مضاعفة القدرة الاستيعابية لأعداد الحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة، فإن من شأن ذلك أن يصنع فرصاً لجميع القطاعات العقارية بما فيها قطاع التجزئة.





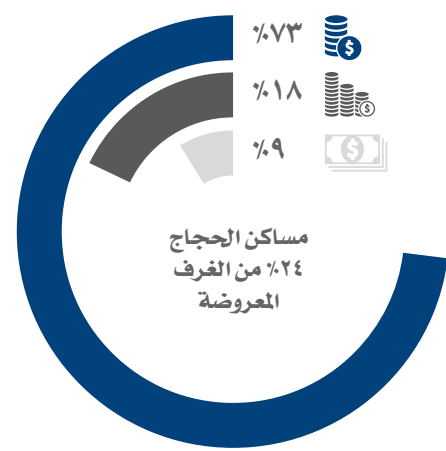
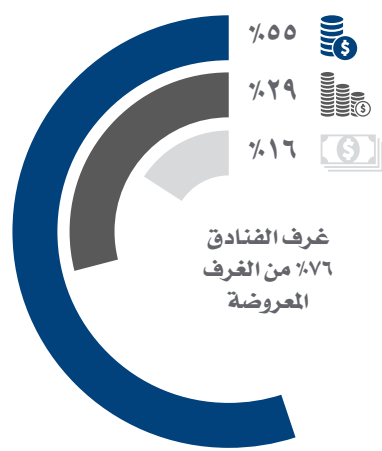
تحديد مجالات الفرص

حيث تعمل معظم الفنادق ومراكز سكن الحجاج خلال فترات الذروة هذه فقط، وتقل أبوابها بقية أيام السنة. ولهذا فإن الزيادة المتوقعة في أعداد ضيوف الرحمن تعني أن هذا سوف يتغير على الأرجح.

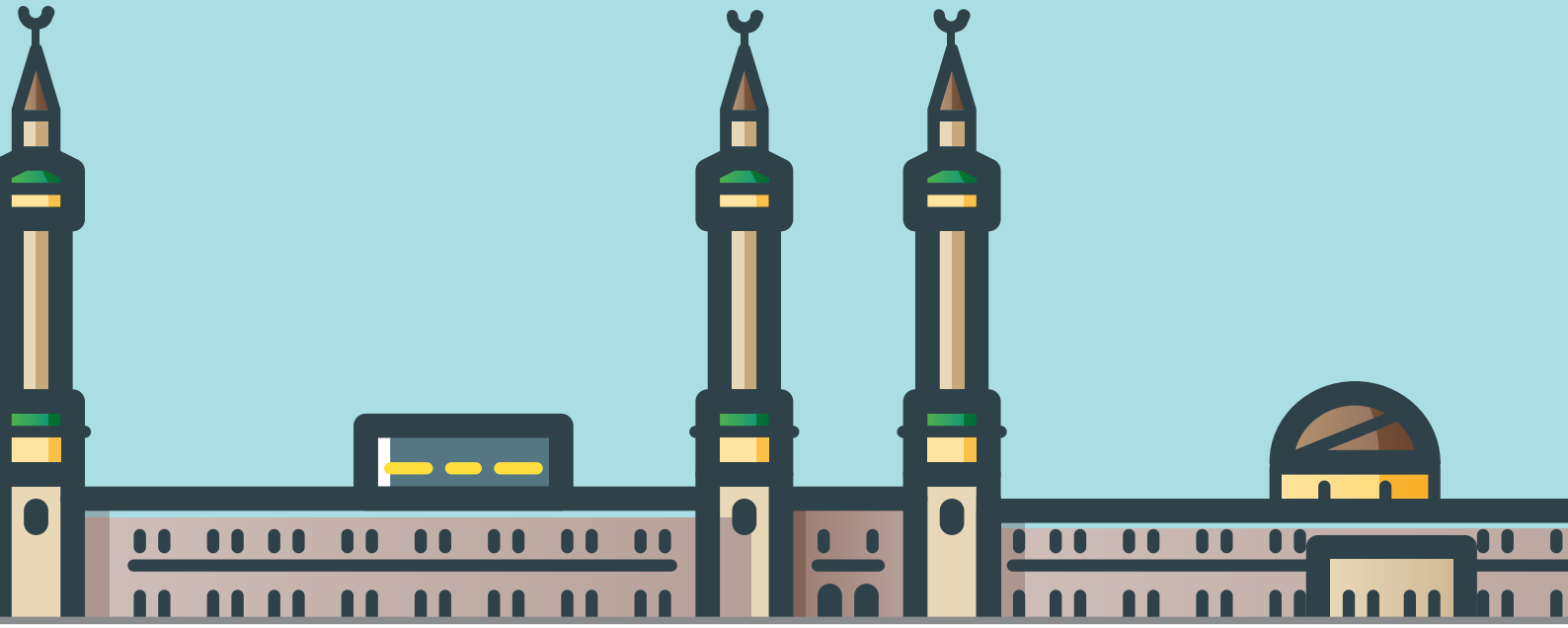
١٨٥,٠٠٠ غرفة فندقية، غالبيتها مصنفة كغرف منخفضة التكلفة.
إن الخاصية المميزة لقطاع الضيافة في مكة المكرمة هي الموسمية العالية لقدام الحجاج والمعتمرين، وتكون فترات الذروة خلال موسم الحج وشهر رمضان المبارك والأعياد.

يمكن تقسيم الوحدات السكنية في قطاع الضيافة بمكة المكرمة عمومًا إلى فئتين: الفنادق وسكن الحجاج (تكون عادة وحدات سكنية منخفضة التكلفة أو مباني سكنية خاصة). وتشير الأرقام الصادرة من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني في المملكة العربية السعودية إلى أن مكة المكرمة تضم حوالي

أنواع الغرف المتاحة في مكة المكرمة



المصدر: شركة الخبير المالية



الفنادق

يسهم إنشاء العديد من الفنادق العالمية في إعادة تشكيل سوق الضيافة ذات النوعية العالية في مكة المكرمة، والتي شهدت وستشهد قريباً إضافة آلاف الغرف الفندقية. وعلى الرغم من أن التطورات الاقتصادية في الفترة الأخيرة قد أدت إلى إلغاء أو تأخير بعض المشاريع الضخمة في مكة المكرمة، إلا أنه سوف يتم افتتاح مشاريع أخرى قريباً. وسوف يضم أحد أكبر هذه المشاريع، وهو مشروع جبل عمر للتطوير، عشرات الأبراج الفندقية التي تتألف من أكثر من ١٠,٠٠٠ غرفة فندقية.

وبينما تشير طفرة المشاريع الفندقية العالمية التي سوف يتم افتتاحها في الأعوام القليلة المقبلة إلى زيادة المنافسة، فإن تزايد أعداد ضيوف الرحمن تؤدي إلى المحافظة على ارتفاع معدلات الإشغال – وهذا يعني أن مكة المكرمة قد أصبحت – وسوف تبقى على الأرجح – وجهة جذابة للمستثمرين في قطاع الضيافة.

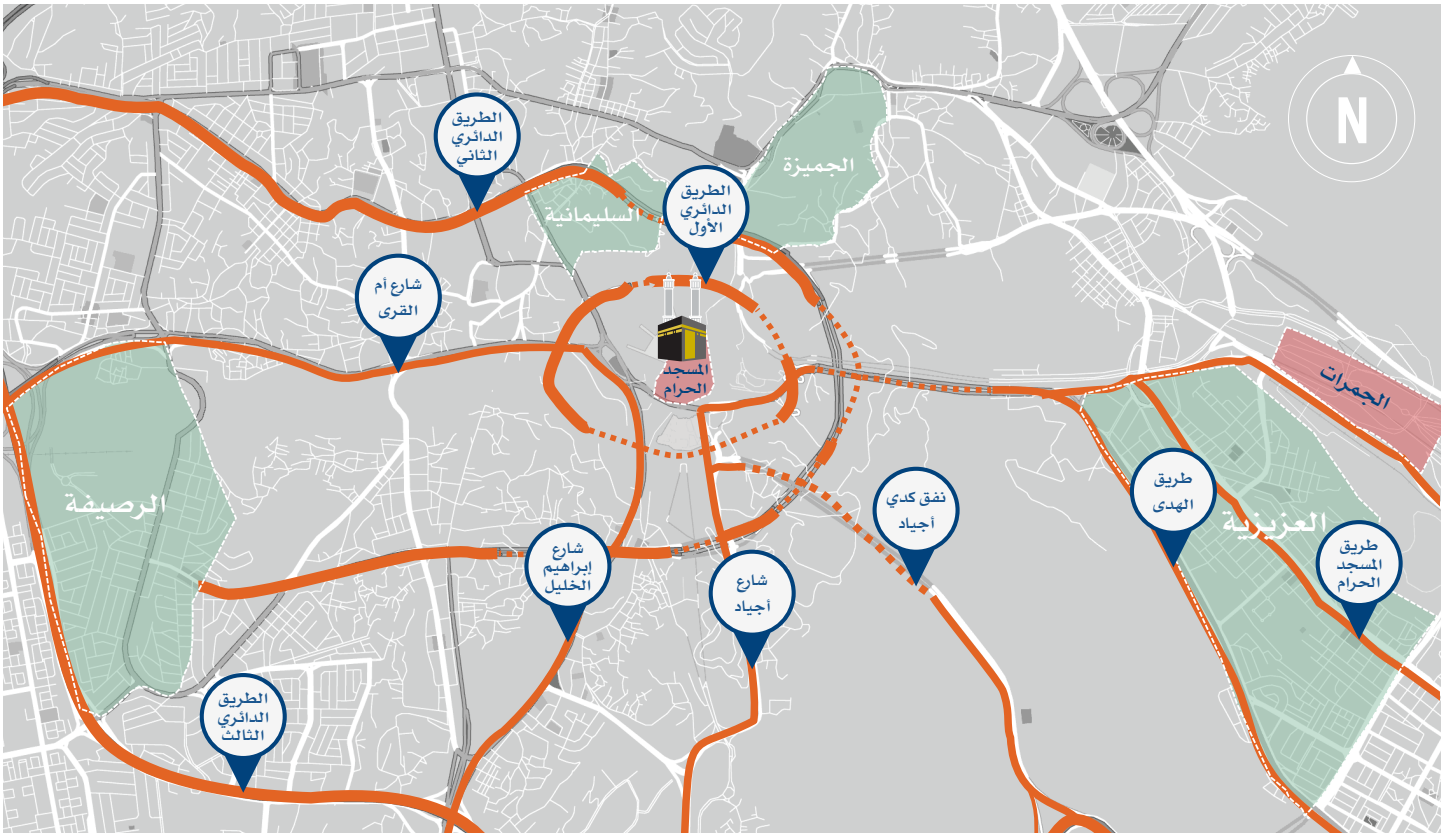
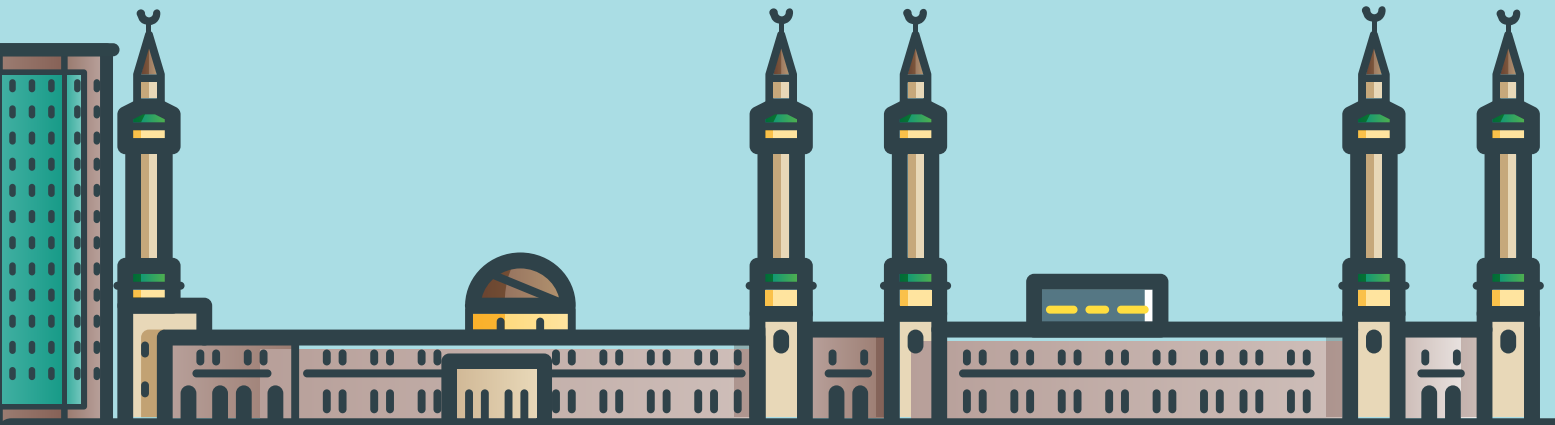
أما فيما يتعلق بالفنادق التي تعمل تحت أسماء عالمية وتضم آلاف الغرف الفندقية في المنطقة المركزية، فإن التأثيرات السلبية الناتجة عن أعمال البناء قد بدأت تتلاشى، وأن العوائد قد أخذت في الارتفاع. حيث شهد العام ٢٠١٦ ارتفاعاً في متوسط الأسعار اليومية، ومتوسط الإيرادات اليومية لكل غرفة متاحة، وارتفاعاً في معدلات الإشغال مقارنة بنفس الفترة من العام ٢٠١٥.

سكن الحجاج

ومن جهة أخرى، فبالرغم من أن سكن الحجاج هو مجال تنافسي وموسمي بدرجة عالية إلا أن الفرص التي تتبعها زيادة عدد الحجاج والمعتمرين من الدول الإسلامية المختلفة، وزيادة الطلب على الغرف منخفضة ومتوسطة التكلفة بالإضافة إلى مشاريع تطوير شبكة المواصلات التي يتم إنجازها، والعديد من العوامل الأخرى، ترجح أن يكون الاستثمار في سكن الحجاج مجزياً.

وحيث إن الفنادق القريبة من المسجد الحرام هي الأقل عرضة للتأثر بالعوامل الموسمية التي تتميز بها فريضة الحج إلى مكة المكرمة، فقد أظهرت الدراسة التي أجرتها الخبير المالية أن هناك أربع مناطق واقعة بين الطريق الدائري الأول والطريق الدائري الثالث تُعتبر مهمة بشكل خاص من منظور استثماري.

وقد تضمنت العوامل التي جرت دراستها لكل موقع ما يلي: الموقع، والملاءمة للحج والعمرة؛ وإمكانية استفادة المنطقة من أعمال البنية التحتية؛ ووفرة الأراضي؛ واحتمالات ارتفاع أسعار الأراضي؛ واحتمالات عدم ضم الأراضي إلى مشاريع حكومية.





حي الجميزة (شمال شرق)

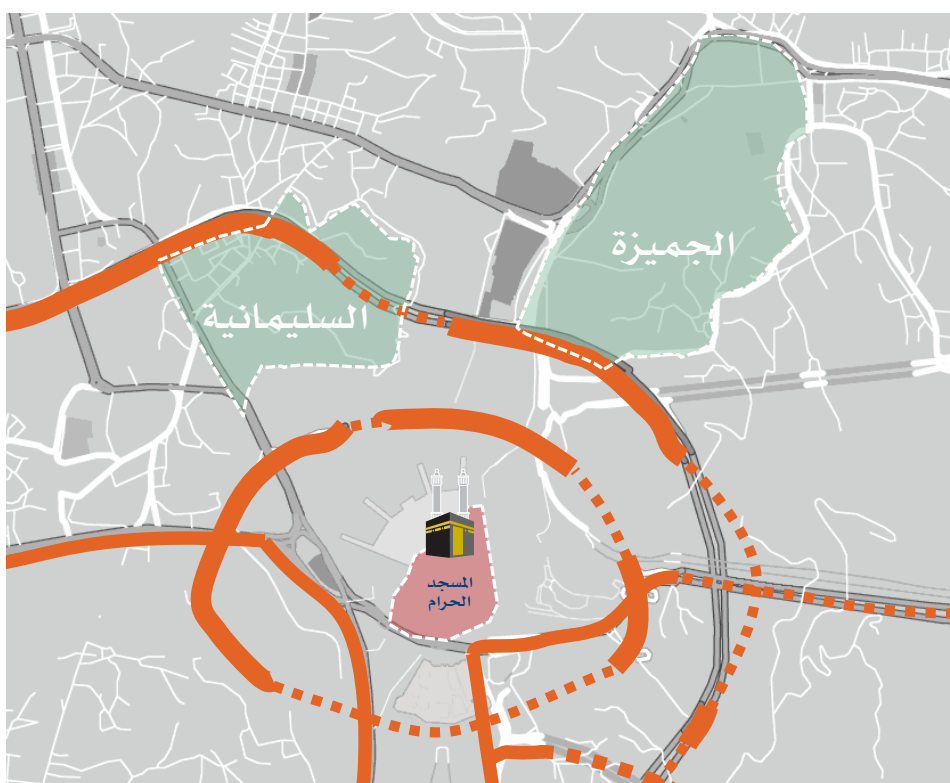
تشمل مشاريع التطوير القريبة مشروع ذاخر مكة ومشروع درب المشاعر وهو مشروع متعدد الإستخدامات يساهم في إدارة الحشود ويتضمن مساكن موسمية وأخرى دائمة بالإضافة إلى فنادق ومراكز تجارية.

يمتاز حي الجميزة بالطرق الجيدة التي تربطه بالمسجد الحرام عبر شارع المسجد الحرام (يحدّه الطريق الدائري الثاني من الجنوب)، وهو إجمالاً حي سكني يضم بعض متاجر التجزئة، ويشكل جزءاً مزدهراً من مكة المكرمة حتى خلال مواسم انخفاض الطلب، ولكنه يتأثر سلباً بالازدحام المروري. ويمتاز هذا الحي بإمكانية تنفيذ المزيد من مشاريع تحويل المباني القديمة.

حي السليمانية (شمال غرب المسجد الحرام)

حي السليمانية هو في رأينا أحد أفضل الأحياء من حيث إمكانيات الاستثمار. وهو حي سكني في معظمه، يضم شبكة جيدة من المتاجر والمنشآت العامة. وعلى الرغم من أن المباني قديمة، غير أن وجود تلك المباني القديمة يشير إلى فرص لتنفيذ مشاريع لتحسينها. والعامل الأهم هو أن حي السليمانية يمتاز بموقع استراتيجي، حيث يمر من خلاله الطريق الدائري الثاني ويوجد به نفق المشاة الذي يربط بين الحي والمسجد الحرام. ويعتبر حي السليمانية منطقة جبلية، وهذا يعني قلة المعروض من قطع الأراضي المستوية.

تشمل مشاريع التطوير القريبة المهمة، مشروع هولداي إن التيسير ومشروع ذاخر مكة الذي يضم مزيجاً من عقارات الضيافة والعقارات السكنية والتجارية. وسيضم المشروع أكثر من ١٠٠ برج مخصصة للإيواء الموسمي بسعة ٢٥٠ ألف نسمة، ومشروع جبل عمر للتطوير، الذي أضاف حتى الآن ٢,٨٠٠ غرفة فندقية فئة ٤ وه نجوم، وسوف يضيف ما لا يقل عن ٨,٠٠٠ غرفة أخرى في السنوات القادمة، بالإضافة إلى متاجر تجزئة بمساحة ٨٠,٠٠٠ متر مربع.





حي الرصيفة (جنوب غرب)

يقع حي الرصيفة على مسافة ٤ كيلومترات إلى الغرب من المسجد الحرام، وهو إجمالاً حي سكني مرتبط بشبكة طرق جيدة، ويحده إلى الغرب الطريق الدائري الثالث، وإلى الشمال شارع أم القرى. غير أن الازدحام المروري في هذا الحي يُعتبر مشكلة. وقد تفاقم الازدحام المروري نتيجة أعمال بناء محطة قطار الحرمين السريع في مكة المكرمة - مع أن هذا المشروع سوف يؤدي بعد انتهائه إلى تحويل الحي إلى محور رئيسي للنقل والمواصلات.

ومن المتوقع أن ترتفع أسعار الأراضي في الحي بعد افتتاح محطة قطار الحرمين السريع وإنجاز مشروع طريق الملك عبد العزيز والذي سيقدم خدمات تنقل فیسرة لضيوف الرحمن ويحدث تحول شامل في النقل بمكة المكرمة، حيث أنه سيزيل عدد من المناطق العشوائية ويوفر العديد من الفنادق و الممرات وأماكن للصلاة.

حي العزيزية (جنوب غرب)

يقع حي العزيزية على مسافة ٤ كيلومترات إلى الشرق من المسجد الحرام على شارع الملك عبد العزيز، ويبعد مسافة كيلومتر واحد فقط عن منى ومزدلفة، وعلى مسافة قريبة سيزا على الأقدام إلى الجمرات من خلال شارع صدقي. ويشكل الازدحام المروري به مشكلة في فترات الذروة.

حي العزيزية هو إجمالاً حي سكني، يشتمل على أعداد كبيرة من المباني المستخدمة كسكن للحجاج وفنادق، بالإضافة إلى عدد من متاجر التجزئة والمنشآت العامة. وقد شهد الحي بعض مشاريع التطوير في السنوات الأخيرة. كان معظمها على شارع صدقي.

تشمل مشاريع التطوير القريبة من حي العزيزية مشروع درب المشاعر، الذي تبلغ مساحته أكثر من ٦٠,٠٠٠ متر مربع ويجتذب حركة حجاج كثيفة. وهذا المشروع حالياً في مرحلة التخطيط. كما يمتاز الحي بوجود قطار المشاعر المقدسة والذي يربط مكة المكرمة بالمشاعر المقدسة، منى، عرفة ومزدلفة. حيث يمثل المشروع تطوراً ملموساً في تسهيل حركة الحجاج بين المشاعر ومخيماتهم.

التركيز على المستقبل

تُعتبر سوق الضيافة في المملكة العربية السعودية سوقاً ناشئة، وهذا يعني أنها تتيح الفرص للتطوير في هذا القطاع لتواكب المعايير العالمية. وكما يوضح هذا التقرير، فإن مكة المكرمة تحتل مكانة فريدة في قطاع الاستثمار العقاري في المملكة لعدد ضخم من الزوار إليها كل عام، مما يجعل من نمو القطاع أمراً مرتقباً. كما أن التحسينات المهمة في البنية التحتية، ستوفر راحة أكبر ومرافق وخدمات جديدة للزوار.

من المتوقع أن تبقى الفنادق القريبة من المسجد الحرام التي تقدم خدمات ذات نوعية عالية، هي الوجهة المفضلة للحجاج، كما تستقطب تلك الفنادق أعداداً مرتفعة من الحجاج القادمين مقارنةً بالفنادق الأخرى. حيث تقدم أداء أفضل من حيث معدلات الإشغال ومتوسط الأسعار اليومية. ولهذا فإن التحسينات الجارية في البنية التحتية في مكة المكرمة سوف تتيح للفنادق التي تبعد عن المنطقة المركزية القدرة على التنافس بشكل أفضل، وتؤدي إلى تغيير العوامل السائدة في السوق، وتهيئ فرصاً للاستثمار في أحياء أخرى.

من المتوقع أيضاً أن تساهم رؤية المملكة ٢٠٣٠ على التخفيف من التأثيرات الموسمية الحادة التي يتميز بها القطاع السياحي الديني في مكة المكرمة حتى اليوم. وبالإضافة إلى ذلك، فإن التخفيف من شروط تأشيرات الدخول سوف يؤدي على الأرجح إلى التخفيف من الركود الذي شهده قطاع الضيافة في السنوات الأخيرة.

من ناحية أخرى تُعتبر مراكز تجارة التجزئة أيضاً فرصة رئيسية واعدة غير مستغلة. وهناك مجمع تسوق واحد إقليمي كبير في مكة المكرمة، هو مجمع مكة، ويعود السبب الرئيسي في ذلك إلى نقص الأراضي المتاحة. ولذلك فإن سوق تجارة التجزئة التي تعتمد بشكل رئيسي على إنفاق الحجاج، لم تتمكن من مواكبة الاتجاهات المتغيرة؛ وهذا يتيح فرصاً للمستثمرين الذين يستهدفون شرائح الشباب والمستهلكين الأكثر عصرية.



ذلك إلى زيادة الاستثمار الداخلي في المشاريع متعددة الاستخدامات، وارتفاع الإيرادات من القطاعات الخدمية ذات العلاقة.

يلجأ المستثمرون عمومًا في الفترات التي تتزايد فيها الضبابية في الأسواق، إلى الاستثمار في ملاذات آمنة. وتعتبر مكة المكرمة الملاذ الاستثماري الأكثر أماناً لكونها مدينة مقدسة ونتيجة للتحوّل السريع الذي تشهده. وتتوقع شركة الخبير المالية أن أعداداً أكبر من المستثمرين سوف تستثمر في هذه السوق في السنوات القادمة بهدف تحقيق عوائد رأسمالية، بجانب المساهمة في تحقيق الأهداف الاقتصادية الكبيرة للحكومة السعودية، والمساعدة على ازدهار هذه المدينة المقدسة.

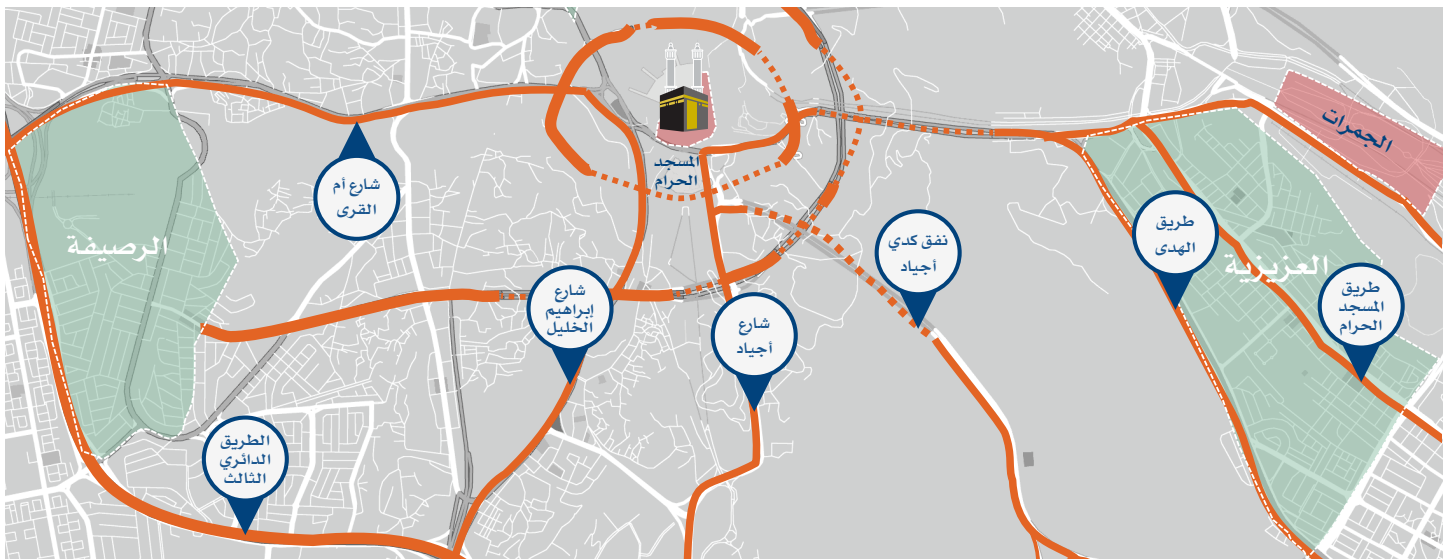
في التخفيف من عوامل الموسمية في السوق، وإيجاد إطار قوي عمومًا لاجتذاب دعم القطاع الخاص لتلبية الطلب المستقبلي.

وبالنظر إلى مكانة المملكة كمهد للإسلام، فإننا نرى ضرورة تشجيع الاستثمار في مرافق أخرى تسهم في تحسين التجربة الروحية للحجاج والمعتزمين، ومنها على سبيل المثال لا الحصر متاحف العلوم والتاريخ، وبناء أسواق شعبية بتصاميم خاصة، وتسهيل الوصول إلى المواقع والمساجد التي لا تشملها مسارات الحجاج في الوقت الحاضر.

كما أنه من المهم العمل على اجتذاب الزوار الموسريين، وتغيير الانطباع العالمي عن المملكة كوجهة دينية فقط، وإبرازها كمكان تستطيع فيه العائلة المسلمة زيارة ومشاهدة أكنة ممتعة ومتنوعة. ومن المتوقع أن يؤدي

وسوف تتيح مشاريع التطوير الجديدة الناشئة في مكة المكرمة مجالات جديدة لمجمعات تجارة التجزئة، وإعادة إحياء هذا القطاع الذي يشهد ارتفاعاً في إنفاق الزوار من الخارج بلغ ٨٪ سنوياً على مدى السنوات العشر الماضية.

وفي نفس الوقت، هناك الكثير مما يمكن تنفيذه لتحقيق الاستفادة القصوى من الفرص المتاحة في مكة المكرمة. ومن الأمثلة على ذلك تحسين وتطوير الموارد البشرية؛ ورعاية برامج التوعية بالعمرة؛ وتسهيل إجراءات التأشيرات والتخفيف من أعبائها على الحجاج، واستحداث أنواع جديدة من التأشيرات، منها على سبيل المثال تأشيرات السياحة، والتخفيف من فترات عدم السماح للزائرين ممن لا يحملون تأشيرة عمرة أو تصريحاً للحج قبل وبعد موسم الحج، وضمان التوزيع المتوازن لزيارات المعتمرين على مدار السنة. ومن المتوقع أن يسهم هذا



هذه الوثيقة صادرة من الخبير المالية لأغراض الاطلاع والمعلومات العامة فقط، ولا تشكل أي عرض لبيع أو اكتتاب أو مشاركة في أي ورقة مالية، كما أنها (أو أي جزء منها) لا تشكل أساساً يتم الاعتماد عليه فيما يتعلق بأي إجراء أو حافز للدخول في أي عقد مهما كان نوعه، ولا تتحمل الخبير المالية أي مسؤولية عن أي خسارة يمكن أن تنشأ عن استخدام هذه الوثيقة أو محتوياتها أو يمكن أن تترتب فيما يتعلق بها، يمكن أن تملك الخبير المالية أو شركاتها الزميلة أو الصناديق الاستثمارية التي تديرها الخبير المالية أو شركاتها الزميلة أوراق مالية أو أن تشارك في تقديم خدمات استشارية لواحدة أو أكثر من الشركات المشار إليها آنفاً. ويمكن ألا تتحقق أي توقعات أو آراء أو بيانات تتعلق بالاحتمالات المستقبلية المذكورة في هذه الوثيقة، وجميع التوقعات والآراء والبيانات التي تحتوي عليها هذه الوثيقة هي آراء الخبير المالية كما في تاريخ هذه الوثيقة، وهي قابلة للتغيير بدون إشعار، ولا يمكن اعتبار أي نوع من الأداء السابق على أنه ضمان للنتائج المستقبلية، كما يمكن أن تنخفض أو أن ترتفع قيمة الأوراق المالية أو أسعارها والدخل المتحقق منها، ويمكن أن يسترد المستثمرون قيمة أقل من المبالغ التي استثمروها أصلاً، ويمكن أن تؤدي التغيرات في أسعار صرف العملات إلى أثر سلبي على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو الدخل المتحقق منها، فيما يتعلق بالأوراق المالية غير القابلة للتحويل فوراً إلى سيولة، يمكن أن يصعب على المستثمر بيعها أو التخلص منها والحصول على معلومات عن قيمتها أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها، لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الوثيقة، ولا تقدم أي إقرار فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحةً من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنشأ عن أي جزء من هذه الوثيقة أو يمكن أن يتم تكبيدها نتيجة الاعتماد على أي جزء من هذه الوثيقة.

إشعار قانوني