

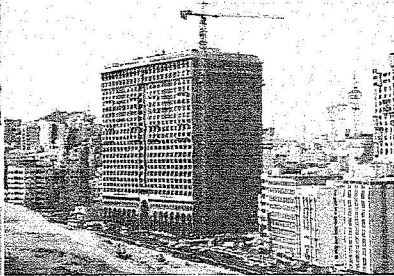
مشروع فندقية في مكة سترفع عدد الغرف بالمملكة .. وتُنقذ واحد سوف يسبب الألف ساكن باليئة المملكة شهدت فترة ركود في المشاريع الفندقية استمرت أكثر من ٢٠ عاماً

«الرياض» جمعت مستغولي قطاع الإيواء والمستثمرين فيه وجهاً لوجه



م. أحمد العيسى
مدير عام الجودة والعملاء بالهيئة العامة للسياحة والآثار

خلال سنتين سيكون في الرياض
١٠ إلى ٢٥ فندقاً جديداً



د. صلاح البخيت
نائب رئيس الهيئة العامة للسياحة والآثار للاستثمار

طورنا عملية الإيواء السياحي في
شقيه الفنادق والشقق المفروشة



فيصل المطلق
رئيس اللجنة الوطنية للسياحة بمجلس الغرف «مستثمر»

إشغال فنادق العاصمة في
نهاية الأسبوع بقل عن ٥٠%

عبدالرحمن الصانع
رئيس لجنة الفنادق والوحدات السكنية بوزارة الرياض «مستثمر»

جولات التفتيش لم تراعى أقدمية
بعض الفنادق بالمملكة



مركز المعلومات
Information Center

للتواصل أرسل 0143 إلى الرقم 02522 تبدأ بالرمز (143) كم نص الرسالة

معايير التصنيف الجديد تمخضت عن دراسة تجربة ١٤ دولة .. وفيها مرونة تخدم المستثمرين

بدون هيئة للسياحة.

وتحسب باختصار تطلب من الهيئة قبل أن تكون سيفا مسلطا على الرقاب أن تصاعد وتكون إلى جنب الفنادق كعامل قوي ومساعد التي تعاني منها ونحن نتمنى لقطاع الإيواء أن يبتذل خصوصا الشقق المفروشة التي كثر فيها الفوضى، والعائلات السعودية الكبيرة تحبذ الشقق الكبيرة حتى تستطيع ان تاوي أعداد العائلات...

ويستطرد الصانع " أن مشاريع المدن الاقتصادية التي أمر بها خادم الحرمين الشريفين هي السبب الرئيسي في الطلب على الفنادق ذات الخمس نجوم وخلق على الأقل حركة سكنية فندقية في مدينة مثل الرياض، أما السياحة في الرياض فالعكس سكان الرياض يفتخرون الفرص للخروج منها، وتتدرج أيام إجازة القعة العربية التي عقدت في الرياض عبر جسر البحرين في يوم واحد أكثر من ٥٠ ألفا وجيلهم من الرياض لطلب السياحة والهروب من الإنحسار، والدليل أنه في آخر الأسبوع فنادق الرياض دون استثناء تهبط نسبة التشغيل إلى حد أدنى أي تحت نسبة الـ ٥٠% ثم تعود مرة أخرى في الأربعماء والخميس.

العيسوي: يعلق على جانب التصنيف الجديد " نحن حريصون على الفنادق ومن يتخلل إلى الفنادق يلحظ أن فرق التصنيف تنهب إلى الفنادق لسماح وجهة نظرهم والدفاع عنهم كمثلين للمستثمرين في هذا القطاع، وهذا الأمر جار العمل فيه من الأسابيع الأخيرة ولا يوجد قضية "شحن مؤسسي نحن هدفنا العمل بشكل مشترك وإذا كان هناك تخصيص من تخصص فهذا شيء آخر، إنما التصنيف عادل وليس فيه جانب شخصي أو جانب أخلاقي نتيجة تحيز أو أي قصور أخرى.

الرياض : أهل من حق المستثمر الاعتراض على التصنيف الجديد؟ في نقاط معينة ؟ أو يطلب إعادة التصنيف ؟

العيسوي: نحن لدينا من الشجاعة والشفافية إن نواجه الجميع بالحقائق، وقد أعطينا الصانع وأصحاب الفنادق نتيجة التقييم الذي يتقدم الصانع أنه "كلم " وهو سلم للجميع بالفنادق وهو نوع من تفتنا بأنفسنا، ومتروك الأمر الآن لكل فندق أن يأتي إلى هيئة الفنادق والسياحة وعلى ضوء ذلك سلم لكل فندق نموذج ب (٣٥٠) بندا، وأعطينا كل فندق مهلة إلى منتصف ١٤٣٠هـ المتظلم في جوانب البنود والبرجات ثم ناقش في ذلك.

وأؤكد مرة أخرى أن القائمين بالتصنيف بالهيئة مؤهلون ومدربون وقادرون على التقييم، ومعظم هؤلاء مستقليون من الفنادق وقد دربوا داخل المملكة وخارجها، وهذا الذي أعطانا الثقة بأن نعطي الفنادق نفس نتيجة التقييم ولم نخف شيئا، وبذلك تصراع الحجة بالحجة.

المطلوب : نرجو ان الفنادق القديمة لا يجب التمشيد معها، وخاصة اذا لم يضر الزبون بشيء

فنحن نتشدد التطوير ونسعى إليه، لكن يجب ان يراعى ان هذه الفنادق بنيت حسب شروط لم تكن موجودة الهيئة في حينها، وأخذت التصريح آنذاك من إدارة الفنادق في التجارة وبشروطها، وبعد هذا التغيير والتطور الذي حدث الآن لا نستطيع ان نلغي هذه الفنادق القديمة.

-العيسوي يرد " ان هذه المباني الفندقية لن تلغى ولن تقفل وقد منحت تصنيفا أو سنتخذ تصنيفا بالمستوى الموجود عندك وستعطي السعر بما يتواءم مع هذا التصنيف، نحن لم نطالب بإغلاق فنادق إنما تعاملت حسب مستواها.

المخين " يعلق " التصنيف ليست قضية بحث عن سلبيات فقط إنما هي العمل بشكل مشترك وبينها قطاع الإيواء وقطاع الفنادق تحديدا لأنه يخدم الشريحة التي نخدمها من الزوار، ويحكم أن الململة بولة عضو في منظمة السياحة العالمية تقضي تحديث وتطوير السياحة للسائح وأنماط السياحة، نتم يأتي زوار الفندق لإغراض المشاريع الحكومية، العملاقة للمدن الصناعية وغيرها، واصغر مشروع فيه ثلاث أو أربع شركات وكل شركة يأتي منها وقد قادم ووقد ذاهب وكلهم يسكنون في الفنادق وأؤكد على أن الطفرة الاقتصادية التي حدثت بسبب ارتفاع أسعار النفط في فترة سابقة واستفادة الحكومة منها في ترجمتها إلى مشاريع كبيرة أصبحت في زيادة نسبة الإشغال.

وحالما يهتما إن يعمل القطاع ويستمر في تقديم السعر الفندقي المناسب، ونعمل نحن الآن في كل المحاور من أجل التطوير. وبالخلاصة

إننا استفدنا في الكوادر ودرناهم وأهلتهم والتأكد عليهم بالالتزام بجينية العمل، وإذا كان كل واحد لديه وجهة نظر نستمتع إليها بشكل مباشر.

الرياض: عدم توجه المستثمرين إلى القطاع الفندقي في فترة من الفترات هو بسبب كثرة الجهات الحكومية وتضارب طلباتهم، الآن انتم تتدخلون في كل شيء يخص الفندق مثل المطبخ والأمن والسلامة ومساحات الغرف والبليدية والدفاع المدني لماذا لا تتولى هيئة السياحة كل هذه الجوانب حتى تتضح المرجعية؛

العيسوي: نحن في معايير التصنيف أخذنا الحد الأدنى من اشتراطات هذه الجهات على الأقل، وحتى يطعننا إننا أقرب ونعرف أكثر منهم وأقرب إلى القطاع وما زالت هناك أشياء لا نعرف عنها ولسنا مخصصين فيها، ولكننا نحقق فقط الحد الأدنى في قضية الأعدية وحاويات الطعام وغيرها، والدفاع المدني لديه قائمة كبيرة من الفحوصات لا نقوم بها نحن، ولا نستطيع القيام بها فأدوارهم ما زالت موجودة والهدف من زيارتنا هو الاطمئنان على الأقل تحقيق الحد الأدنى من الاشتراطات في القطاع الفندقي وقطاع الإيواء، وإذا لاحظنا أي مشكلة تخص الدفاع المدني نبلغهم بذلك، لكن لا نستطيع أن نأخذ عليه

المنطلق ولم نبت فيها، حيث نستقرئ وجهات نظر القطاع الخاص عندما في المملكة في شتى المدن مكة والمدينة والرياض والمنطقة الشرقية وبعض المناطق البعيدة، ونلك لوجود بعض الفروقات في المدن.

أسعار فنادقنا

الرياض: أعلن مؤخرًا من جهة عالمية مسقلة أن المملكة أعلى سعرا بالنسبة للفنادق، هل بعض الدول لا تقدم لهذه الجهات أسعارا حقيقية مثلا؟

* البحيت: هذ دراسة من شركة استشارية، وبالتالي هذه الشركة لها مصادرها، وبلا شك نتوقع أنها بنت على مسوحات الفندق، لكن هل هذه الفنادق التي مسحتها تمثل كل فنادق الرياض ام عينة من الأربع او الخمس نجوم فقط ؟

أنا أتوقع من قراءتي للأسعار ثالث التي فندقين أو ثلاثة وأخذت الأسعار وقسمت على أربعة او ثلاثة حسب عددها واعتبرت هذا مؤشرا جيدا، ومعظم فنادق الشركة السويسرية خمس نجوم وليست معيارا حقيقيا، اما المتوسط الحقيقي للعائد فلا يتعدى اذ استنتجنا اثنين كبيرين الخصيلة والمملكة فقط لا يتعدى الباقي في حدود اقل من ٦٠ دولارا.

* الرياض اذا تم طلب زيادة رفع الأسعار كيف تتعاملون مع مثل هذا الطلب في الوقت الحاضر وهل يتبون فيها الآن؟

- العيسى: بالفعل لدينا طلبات الزيادة في أسعار الفنادق وكل من جاءنا بخصوص نلك لنا له ايق

التصنيف مترابط مع التسعير، ومن هنا فانطلقت الأهمية وحساسية العلية بالنسبة للقطاع الفندقى، وجانب الإيرادات هو يعتمد على السعر مضروب في عدد الغرف المباعه، هذا هو معظم إجمالي إيرادات الفندق بالإضافة الى الأسيور الأخرى، فنحن نتعامل مع هذه

تحديد أسعار

الزرف سينظر

فيه وفق آليات

جديدة تعلن

قريباً

والجديد في دراسات الجدوى أن تبقى على هذه المعاملة وسنعمل على استقراء التجارب التي نكورها الاخ الصناع، والتي لم يتكورها بالممارسات التسعيرية كتسب وكماعاة بعض المواسم سواء المواسم المتعارف عليها كموسم الصيف فهناك نسبة تعطي للفنادق زيادة ٣٠٪ لكل سعر يعطى له، فمكة والمدينة لهما خصوصية ونلك في موسم الحج وموسم رمضان ١٠٠٪ على السعر وبعض المواسم الأخرى الى ٥٠٪، هذه النسب تتعامل مع بقية المواسم، لكن السعر لم نبت فيه حتى الآن لأننا نريد ان نبتى على دراسة ومسح ورصد للممارسة التسعيرية التي تضمن استقطاب الاستثمارات وتقديم خدمات متميزة في القطاع الفندقى، نواتم وتصاحب قضية التصنيف، لأنها متلازمة أن صح التعبير فنتعامل معنا من هذا

وزارة التجارة، ولكن مع تغير السياسات الاقتصادية السياحية أصبحت اسعار وزارة التجارة في بعض الأحيان اقل من سعر السوق، وبالتالي تضررت الفنادق والوزارة ما كان عندها المرونة السريعة في تغيير السعر، حيث كان تغيير التسعيرة كل سنتين فقط حتى لو تغيرت اقتصاديات المشروع إن تأتيم بعد سنتين من أخذ السعر، هذا اخر قليلا بالمقطع.

في الهيئة ويضيف العيسى في الهيئة لدينا قضيتان، قضية النظام الحالي ونحن ملتزمون بهذا البند ومجبرون عليه في النظام ولدينا مرونة في أن نحدد سعفا اعلى، لكن لازم نحدد بشكل او بأخر، هناك مسار اخر هو انه في نظام السياحة الذي مشى خطوات سريعة الآن تركنا الأمر لتحديد سياسة جديدة دون ان نجعل إجبارا تحديد السعر، ووارد في نظام الهيئة أن تترك الأمر لاستدعاء الأشخاص، لقد فكر المطلق إننا نبحث الآن فعلا في الهيئة عدد من البدائل هل نبقى على النظام الحالي، وفيما بعد سنعلن التصنيفات قبل منتصف هذا العام وستكون قد أخذنا قرارا في الهيئة وتعلن التصنيفات مع الأسعار ونأمل ألا ينخفض السعر، والأسعار منذ الدراسة الأولية متوافمة وليس فيها تغييرات كبيرة..

البحيت: كما نكر المطلق إن

قرارا هذا من الناحية التشغيلية، إما من الناحية النظامية هناك أنظمة تكفل لهم هذا الأمر وستكون نحن حلقة الوصل بين القطاع الخاص وبين القطاعات الأخرى والأدوار، وستبقى، فعلا عقوبات الدفاع المدني موجودة في نظام الدفاع المدني موجودة في نظامها، وقد سلطنا الأمر مؤخرا بالدليل الموحد الذي ان شاء الله سيطبق قريبا على قطاع الإيواء وسيكون هناك نموذج موحد بذلك ان التقييم الموحد اعتقد انه طلب منطقي، والتصنيف يواد به رفع مستوى الخدمة والشقق المفروشة يشترط لها الرخصة والذي لا يملك رخصة ويمتلك شققا مفروشة يعتبر مخالفا للأنظمة، ولا يجب ان يكون مستوى الخدمة في الشقق المفروشة متدينا نظام الفنادق " الحالي والذي نلتزم به يلزم وزارة التجارة بتحديد أسعار الفنادق، ولكنه لم يجعل الكل يضع السعر كما يرى، لأن سياسات التسعير في العالم تختلف من دولة لدولة، والتجارة اتبع منها منذ بدء هذا النظام بان يكون السقف الأعلى لدرجة النجوم، وبالتالي متروك للفندق بان ينزل في السعر الذي يريده، ولكن لا يرتفع عن هذا السعر، وقد كان الكثير من الفنادق تباع بأقل بكثير من سعر

البيئة الحكومية والبيروقراطية ما زلنا أفضل بكثير من أغلب دول العالم، حيث هناك الكثير من العناصر في البيئة الاستثمارية، وأحد العناصر الثقافية لدينا أن لدينا كثافة سكانية عالية التي تتكون من الشباب الذين تحت سن الـ ٢٣ سنة، ومؤخراً كنا في زيارة لعمان وشرم الشيخ قضينا فيها يومين واجتمعنا مع الجهات الأمنية والسياحية، ونكرها لنا أن مشكلة الانخفاض حاصله عندهم وبدأوا يبحثون عن استراتيجيات جديدة وعن برامج جديدة لمحاولة سد الفجوة لأن القطاع الخاص بدأ يشكي فنعقد أن هذا محفز للبيئة الاستثمارية، ومن ناحية الأثرين فإن ما شاهدناه في عمان والأردن ومصر، يؤكد لنا أن الناحية الأمنية عنصر مهم في السياحة، وهم قالوا لنا إننا في المملكة استطعنا أن نكون واجبة أمنية على الرغم من العدد الهائل من الحجاج والمعتمرين وأنا استطعنا أن نكون واجبة أمنية كذلك لكثير من دول العالم بما فيها الدول العربية، لدينا ملاءة مالية ليست موجودة في كثير من دول العالم.

الرياض: ماذا عن الإفراض المالي من البنوك؟

البحيث: قبل أن تنتقل صلاحية الإشراف شبه المباشر على الصادق

السياحة في الاستثمارات الريفية والنزل البيئية والنزل التراثية، هذه الأنماط من خلال دراستنا للنظم العالمية للإيواء بدأ الطلب عليها وغير متوفرة حالياً، لدينا فيها فجوة كبيرة جداً، والقطاع الخاص مدعو لزيارتنا وأخذ الأمانة الفنية لإنشاء مثل هذه الأنماط من الإيواء بالإضافة إلى المنشآت الفندقية الواضحة داخل المدن والشقق المؤرشرة نعتقد ان هناك سوقاً للاستراحات الريفية والنزل البيئية والنزل التراثية .

الرياض: الكثير من الفنادق تحت الإنشاء هل تستمع التراخيص والتصنيف الجديد؟

البحيث: نحن بهيئة السياحة نهيئنا إليهم ومعنا التصنيف وهناك من ذهب إلى مكة المكرمة إلى كل المشاريع الجبارة هناك مثل جبل عمر وجبل خندمة وجبل مكة وطريق الملك عبدالعزيز الموازي وقد عرضوا لهم أخذ هذا التصنيف لاستخدامه في التصميم فنحن لم نطلب منهم المجيء إنما نهيئنا إليهم وشرحننا لهم وكذلك نهيئنا إلى المدينة، وكل مستثمر متاح له المعلومات على موقع الهيئة في الإنترنت

ويستطرد البحيث " أن البيئة الاستثمارية ما زالت أقوى في المملكة على الرغم من كل ما يقال عن

الموازي فيه أبراج فندقية كبيرة ومشروع جبل مكة فيه فندق بـ ٢٨٠٠ من القرار الداخلي غرفة ، وفي الموسم يستوعب ثمانية آلاف حاج أو معتمر في وقت واحد، وصلنا إلى هذا إذا لدينا استثمارات فندقية الآن وأعتقد أن الأساسيات الاقتصادية المحفزة للاستثمار في هذا القطاع موجودة على أنماط مختلفة من الفنادق، فالقطاع الفندقي فيه أنماط من خمس نجوم إلى نجمة واحدة، فهناك شرائح مجدية اقتصادياً نعتقد ان هناك مجالاً للإضافة فيها.

وفي الرياض هناك مشاريع اطلعت عليها مثل مشاريع مجموعة الحكير الذين لديهم أطروحات كبيرة جداً، والشركة السعودية للفنادق لديها مشاريع جديدة وتوسعة للقائمة الآن، بإضافة أدوار بعد أن ضغطت الهيئة على الأمانات لإعطاء الفنادق ميزة إضافة أدوار، مما يعني زيادة الإيرادات والربحية للفنادق ، ولقد قدمت الهيئة نماذج نسجياً للإيواء المتخصص، مثل

على سعر الحالي التي حين الانتهاء من القرار الداخلي الخاص بها ولو وصلنا إلى هذا القرار خلال ثلاثة اشهر سنبت في ذلك.

الرياض: هل الاستثمارات الجسدية في الاستثمار

والتصريح الجديد للهيئة والخاصة بالقطاع السياحي وكذلك للتعبئة الجديدة، بشكل عام وظروف المبرجانات السياحية وكل الظروف السياحية الأخرى.. هل هي مناسبة للاستثمار في القطاع الفندقي؟

البحيث: حسب ما نعلم أن المشاريع الآن والتي تحت التنفيذ أن هناك مشاريع كثيرة في الرياض، وقد كان هناك فجوة بين العرض والطلب نتيجة لعدم وجود سعة فندقية في مدينة الرياض توائم الطلب الموجود حالياً، فنعتقد ولدينا دراسة تبين ان الاستثمار الفندقي في الرياض بالمعطيات الحالية مجد اقتصادياً، لكن المملكة ليست الرياض فقط، وأن كانت هي العاصمة ونطلق منها، إنما لدينا مشاريع جبارة نراها في مكة المكرمة مثل جبل عمر فيه ١٧ برجاً ومشروع طريق الملك عبدالعزيز

نحن نبدأ معهم إيماناً منا أن قضية الاستثمار الفندقى استثمار مهم جداً في السياحة، وقد بدأنا بالعمل على المنشآت الصغيرة وانطلقنا من الصناديق التي تشرف عليها وزارة المالية التي لديها إدارة خاصة تعنى بالإقراض للقطاعات المختلفة منها القطاع الفندقى وبعض القطاعات الصحية، وهناك معايير قديمة لهذا الإقراض، ونعمل الآن على تطوير هذه المعايير لتواكب الوضع الحالى فنريد الآن درجات مختلفة وخدمات متقدمة ونريد من البنوك أن تقدم التسهيلات التمويلية للاستثمار الفندقى حتى ينطلق.

والرياض: ألا تتوقعون أن الاستثمار في هذا القطاع بهذا الوقت سوف يؤثر على عملية الإقراض بسبب الظروف العالمية للاقتصاد ؟

- البخيت: للمالية توجهه للتخصيص يأخذون خطوات في تقييم الفنادق الحالية كخطوات ما قبل التخصيص وتكوين قوائم مالية واضحة للفنادق، حتى إذا عرضت للمستثمرين عرضت كقرص استثمارية قابلة للتقييم، فنعرف أنهم اتخذوا خطوات في هذا الجانب، ولديهم أربعة فئات في الرياض وفي المناطق الشرقية وفي مكة، وهم يعملون مع شركة تشغيل عالمية ونعتقد أنهم متوجهون إلى عملية خصصتها.

والقطاع داخل الوزارة الذي يتعامل مع هذه لا يعتبرون أنفسهم منافسين لأنهم ملاك والمشغل شركة عالمية وليست وزارة المالية، الوزارة فقط مالكة للمباني حتى مع ملكيتهم للأربعة مبان هذة بعد أن درسنا برنامجهم التمويلي منذ أن أنشئ البرنامج كان هناك عملية إقراض للفنادق ولا يؤثر ذلك على أهمية الإقراض. وربما تأخرت في الفترة الأخيرة فقط لأسباب أولويات الإدارة المعنية بالإقراض، لأن الإدارة تفرس الفنادق وغير الفنادق، مثل القطاعات الأخرى كالصحية والتعليمية، وبالتالي فإن أولويات الإدارة تغيرت ونعمل الآن معهم بشكل مباشر. وهناك أوضاع نحتاجها مثل الخمس نجوم والإسواء والشقق بسبب أننا بدأنا زراعية وصناعية، وهناك تجارب عالمية في البرتغالي وإسبانيا يجب أن نستفيد منها حيث يأخذون القلاع التاريخية ويحولونها إلى فنادق. وكذلك هناك تجربة في أيرلندا وفي اسكوتلندا بحيث إذا ذهب الإنسان إلى هناك يعيش في الماضي، وتجارب إسبانيا بدأت منذ عام 1945م بعد الحرب العالمية الثانية وتجاربهم هذه رائدة ومربحة، فنحن نشجع مثل هذه التجارب .