

**DM**  
Decision Makers

# صانعو القرار

Vol. 2 - No. 13 - Sep - Oct - 2007

مجلة شهرية متخصصة في شؤون الثراء والملايين



المهند لصانعو القرار دبي فلوريدا المستقبل

زمننا في السوق ٨ سنوات ولدينا أكثر من ٤٠٠٠ مشترك



المهندس شرف الدين

المهند لصانعو القرار دبي فلوريدا المستقبل

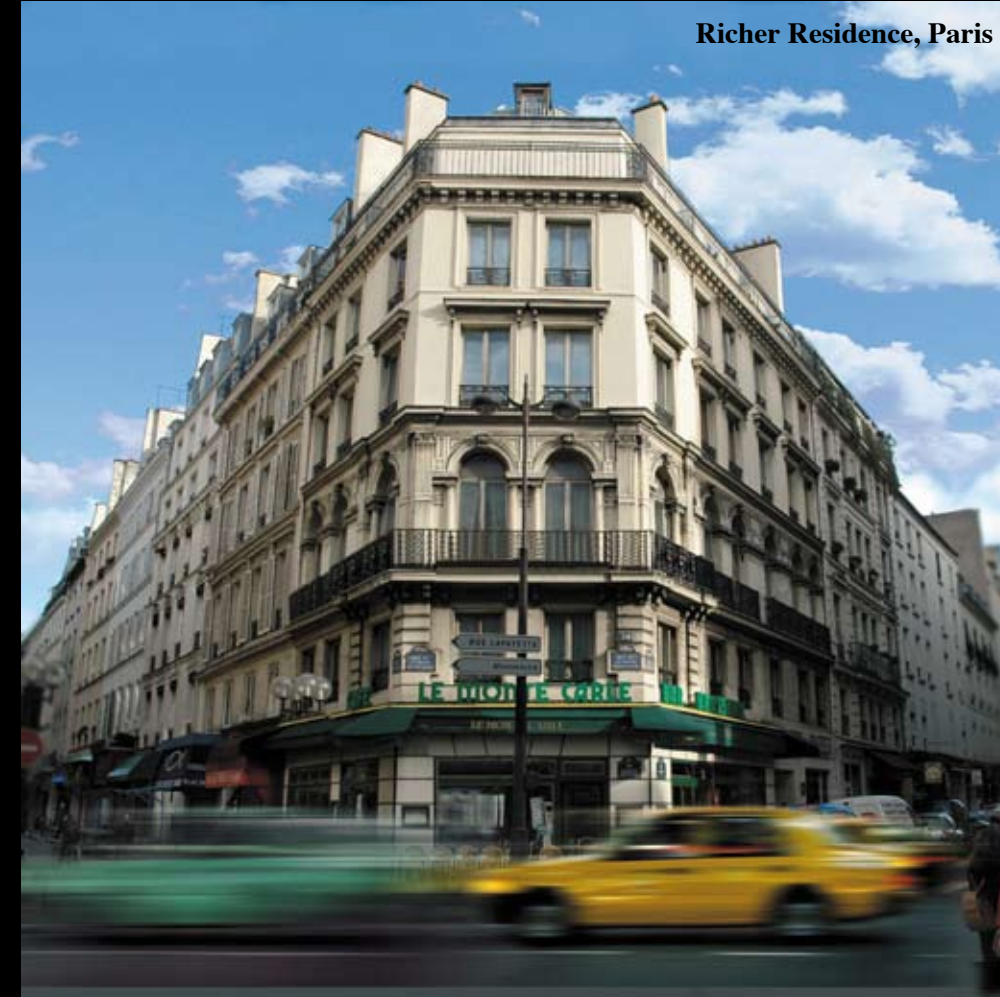
ARABIAN FALCON  
H O L I D A Y S

المهندس شرف الدين مؤسس شركة "الصقر العربي" في العام ١٩٩٩، حيث كان هذا القطاع في بداية انطلاقته وكانت جميع الجهود تهدف إلى تطوير المنطقة وعلى رأسها دبي كوجهة دولية بارزة لقضاء العطلات.

وفي العام ٢٠٠٣ حصلت الشركة على الحق في إمارة دبي لإنشاء مشروع خاص لتبادل العطلات وهو رويال كلوب في مشروع نخلة الجميرا ومنذ انطلاق الشركة قبل ٨ سنوات، أصبحت لائحة العملاء تضم أكثر من ٤٠٠٠ مشترك يتوزعون على منتجات راقية في كل من مصر ولبنان وتونس. وقال شرف الدين "منذ البداية لدينا ثقة كبيرة في هذا القطاع، لذا ركزنا نشاط الصقر العربي للعطلات على هذا القطاع الراقى والواعد". وأضاف "مهمتنا هي توفير أفضل المنتجات والخدمات الراقية لصالح عملائنا . وكان لنا معه هذا اللقاء



Richer Residence, Paris



### لماذا دخل مفهوم «إمتلاك العطلات» فجأة إلى منطقة الشرق الأوسط؟

لم يدخل مفهوم إمتلاك العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية أو ما يعرف بـ Timeshare فجأة إلى منطقة الشرق الأوسط. في الواقع، يزدهر مفهوم إمتلاك العطلات في المنطقة منذ سنوات عديدة - وبصورة خاصة في مصر، إفريقيا الشمالية ولبنان. يوجد أيضاً اليوم مفهوم إمتلاك عطلات ناشط في مكة، وبالطبع في إطار أول مفهوم إمتلاك للعطلات في دبي، في النادي الملكي في مشروع النخلة في الجميرة، الذي تسوّقه

وتبيعه حصرياً شركة «أرابيان فالكون» للعطلات.

إن السبب هو، بكل بساطة، أنه حان وقت إدخال هذا المفهوم إلى المنطقة. لقد شهد العقد الماضي تحوّل دبي إلى أيقونة عالمية في كافة مجالات نموّها الاقتصادي المنقطع النظير. إن حكومة دبي، وخاصة دائرة دبي للتسويق السياحي والتجاري (DTCM) وخطوط طيران الإمارات، قد وّدت مكانة دبي كواجهة المفضّلة الجديدة لتمضية العطلات.

إن العديد من المشاريع العقارية الضخمة، الأكثر

إرتفاعاً، والإستثنائية هي قيد الإنشاء حالياً، والبعض منها قد أنجز مثل النادي الملكي في مشروع النخلة في الجميرة. كان قطاع إمتلاك العطلات القطاع الأكثر نمواً في إطار صناعة السفر والسياحة العالمية طوال العقد الماضي وشهدت دبي نمواً سياحياً مذهلاً مؤخراً. فكان من الطبيعي أن يزدهر قطاع إمتلاك العطلات أيضاً.

في شركة «أرابيان فالكون»، نعرف أن التطوير السياحي المزودج الإستعمال الذي يدمج الإقامة في الفنادق وإمتلاك العطلات والإقامة في الشقق التي توفّر لها كافة الخدمات - على أن تكون جميعها شقق خمس نجوم! - هو أفضل نموذج إقتصادي. كما أن إمتلاك العطلات هو منتج راسخ في قطاع الضيافة السائد بالنسبة إلى المستهلكين والمطوّرين على حدّ سواء.

### ما هي الإمكانيات الكامنة بالنسبة إلى مفهوم إمتلاك العطلات في هذه السوق؟

إن الإمكانيات غير محدودة بالنسبة إلى مفهوم إمتلاك العطلات في هذه السوق. تقدّر نسبة معدل إختراق مفهوم إمتلاك العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare) في منطقة الشرق الأوسط تقريباً ١٪ فقط.

قطعت العديد من شركات التطوير العالمية شوطاً كبيراً في خطط إمتلاك العطلات في دبي. أطلقت إحداها نادي إمتلاك لليخوت ومنتجع لإمتلاك العطلات الجزئية في مشروع النخلة في الجميرة، مع توقّع البدء ببيع عطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare) في وقت

قريب. أطلق أيضاً أول منتج لإمتلاك العطلات الجزئية الخاصة بدبي في وقت سابق من هذا العام، وتباع هذه العطلات في بريطانيا بصورة حصرية.

عبّرت كافة شركات الضيافة العالمية التي تعمل على تطوير مشاريع إمتلاك للعطلات في كافة أنحاء العالم، عن أقصى درجات الإهتمام بالمنتجات الموجودة في دبي وإن إحدى أكبر الشركات الفندقية وإمتلاك العطلات هي على وشك إنجاز إتفاقيات تتعلّق بمنتجع موجود في دبي يتألّف من ٢٤٠ وحدة.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن نتذكّر دائماً أن أصحاب العطلات المملوكة يقيمون في أكثر من ٢٧٢ دولة - تشكّل أكثر من ٩٠٪ من الدول المستقلة. تمثّل منطقة الشرق الأوسط ٢٪ فقط من الإمتلاك العالمي للعطلات.

### كيف يجب تكييف هذا المنتج مع سوق الشرق الأوسط؟

أولاً، يترتب على الحكومة وقف ممارسات بيع العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare) السيئة من خلال تقديم تشريعات جيّدة ومتوازنة توفّر الحماية للشركات وللمستهلكين على حدّ سواء.

تتضمن «سوق الشرق الأوسط» بالطبع السياح أو المسافرين بداعي الأعمال الذين يزورون دبي من دول مجلس التعاون الخليجي ومن دول أخرى من كافة أنحاء العالم.

تفرض شركات المقايضة متطلبات ذات مستوى عالٍ للغاية على المنتجعات التي تضمّها إليها، وذلك لضمان عمليّة تبادل «متكافئة» من خلال توفير خدمات خمس نجوم.

لقد إختارت بعض شركات التطوير تركيز نشاطاتها

### رويال كلوب - المسبح







التسويقية في الدرجة الأولى على المقيمين في دول مجلس التعاون الخليجي ولقد دمجت في تصاميمها وحدات تتألف من ثلاث إلى أربع حجرات نوم بالإضافة إلى حجرة نوم الخادمة. لكن عوضاً عن تكييف المنتج مع سوق الشرق الأوسط، تقوم التمارين التسويقية المحددة بتثقيف سكان المنطقة حول فوائد إمتلاك العطلات مع توعيتهم حول القدرة على إستعمال المنتج لكي تفتح أمامهم أبواب عالم من العطلات وراء حدود منطقتهم الخاصة.

**هل ستصبح دبي في يوم من الأيام «فلوريدا» المستقبل على صعيد إمتلاك العطلات؟**  
نعم. بالنظر إلى مكانة دبي كمحور بين الشرق والغرب في منطقة الشرق الأوسط، وإلى الوصلات التي تربطها بأوروبا، والشرق الأقصى، وإفريقيا الشمالية، والهند، إن السوق المتوفرة في دبي أكبر من سوق أميركا الشمالية وتتضمن عدداً أكبر من «الأسر ذات الدخل الميسور». لقد تطوّرت منتجات جديدة لإمتلاك العطلات

إنطلاقاً من إمتلاك العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (timeshare) التقليدية وهي تتقدم معاً مرونةً غير محدودة من خلال نطاق واسع من نقاط الأسعار. تشهد النظم المرتكزة على النقاط، وبنادى الإقامة الجزئية والخاصة نمواً سريعاً. لن تتفوق دبي على «فلوريدا» كوجهة لتمضية العطلات من خلال شواطئها الجميلة، ومناخها، وبيئتها الودية والأمنة، ونقاط الجذب والترفيه العديدة الموجودة فيها مثل «دبي لاند» فحسب، لكنها تتحوّل أيضاً إلى مركز مالي إقليمي يجذب صانعي العطلات ورجال الأعمال على حدّ سواء.

فإذا ما قمنا بربط السوق ومجموعة منتجات إمتلاك العطلات المتوفرة بمشاريع التطوير السياحي المذهلة التي هي قيد الإنشاء حالياً في دبي، سوف نجد الإجابة على هذا السؤال.

تتناقل الشفاه إسم «دبي» في كافة أنحاء العالم أخيراً وليس آخراً، إذ أدرك الرائدون في المنطقة إمكانيات إمتلاك العطلات في دبي منذ عدد من السنوات، تؤمن شركة «أرابيان فالكون» للعطلات بثوة أن دبي ستصبح أكبر سوق لإمتلاك العطلات في العالم بالنظر إلى أن حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة ودبي سوف تعلن عمّا قريب القوانين والتشريعات الخاصة بإمتلاك العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare).

**ما هي الدول التي تتوقعون أن تكون وجهات مقايضة شعبية بالنسبة إلى مالكي عطلات «أرابيان فالكون»؟**  
سوف يطلب مالكو العطلات في النادي الملكي

السفر إلى الوجهات الشعبية التي يطلبها عادةً معظم المسافرين في منطقة الشرق الأوسط. إن هذه الوجهات هي لندن، وباريس، وكوستا دل سول، وماليزيا، ومصر ولبنان.

أما فيما يتعلّق بالجهة الأخرى من هذه الميدالية، ومن خلال إستعمال نظام مقايضة شركة «إنترفال إنترناشيونال»، فسوف تطلب جنسيات كثيرة من كافة أنحاء العالم مقايضة أسابيع عطلاتها مع مالكي العطلات في النادي الملكي في مشروع النخلة.

**عند إفتتاح المشروع، هل سيتولّى فريق تسويقي داخلي تابع للشركة عمليات التسويق؟ وفي هذه الحالة، كيف ستكيّفون رسالتكم التسويقية لإستهداف المسافرين الدوليين؟**  
نريد إدارة عملية تسويقية داخلية لأننا نؤمن أن أفضل مشتر للعطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare) هو مستعمل هذه

العطلات (أي الشخص الذي يملك عطلات Timeshare من قبل). لكن، تجدر الإشارة إلى أنه عندما ستصبح الملكية جاهزةً للتشغيل، سنكون قد بعنا كافة الوحدات.

**هل ستشارك شركة «أرابيان فالكون» في مشاريع تطوير منتجات إمتلاك العطلات على أساس مبدأ المشاركة الزمنية (Timeshare) أخرى في منطقة الشرق الأوسط؟**

تؤمن شركة «أرابيان فالكون» بمنطقة الشرق الأوسط وخاصةً دبي، ونحن ناشطون في هذا الجزء من العالم منذ إثني عشر عاماً. تحضّر شركة «أرابيان فالكون» المرحلة الثانية من المشروع التي سيكون حجمها ثلاثة أضعاف حجم مشروع النادي الملكي في جزيرة النخلة، والتي يتمّ تطويرها في منطقة تشهد طلباً كبيراً في دبي. نحن نتجز حالياً التفاصيل الصغيرة والعقود ونعتقد أننا سنبيع المشروع الجديد بحلول عام ٢٠٠٨.

