

الخصائص الفندقية كمحددات لنسبة الاشغال :

دراسة تطبيقية على مدينة جدة

طارق محمد خزندار و عبدالعزیز أحمد دياب

أستاذ مساعد أستاذ

قسم إدارة الأعمال قسم الاقتصاد

كلية الاقتصاد والإدارة - جامعة الملك عبدالعزيز

جدة - المملكة العربية السعودية

(قدم للنشر في ٢٤/١٠/١٤٢٠هـ وقبل للنشر في ١٤/١/١٤٢١هـ)

المستخلص: أصبح قطاع السياحة يمثل مورداً هاماً من موارد الدخل القومي للعديد من الدول . وتعتبر الفنادق أحد الأركان الهامة لهذا القطاع، بل إنه لا يمكن وجود سياحة بالمعنى الحديث بدون فنادق . ونظراً لأهمية هذا القطاع وتوجهات خطط التنمية السعودية المختلفة لتنويع مصادر الدخل فقد ركزت هذه الدراسة على العوامل المؤثرة على الطلب في هذا القطاع الحيوي في مدينة جدة باعتبارها إحدى المدن الرئيسة الهامة، فقد تأسس أول فندق في عام ١٣٧٦هـ واستمر القطاع في النمو حتى بلغ ٥٤ فندقاً في عام ١٤١٣هـ موزعة على المستويات المختلفة بدءاً من الدرجة الثالثة حتى الدرجة الممتازة .

ويأجاء معادلات الانحدار على متوسطات الاشغال التي تم الحصول عليها من وزارة التجارة عن الفترة من ١٤١٤-١٤١٦هـ، تم اختيار الخصائص الفندقية المؤثرة -والتي تمثلت في : عدد الغرف، ودرجة الفندق، والسعر، والموقع، والإدارة- على نسب اشغال الفنادق في مدينة جدة . وتشير النتائج الإحصائية للنموذج الاقتصادي المستخدم إلى أن الخصائص الفندقية المستقلة التي تسهم بدرجة عالية من الثقة في تحديد نسبة الاشغال بفنادق جدة هي : عدد الغرف، درجة الفندق، وإدارة الفندق .

المقدمة

أصبحت صناعة السياحة إحدى أكبر الصناعات حجماً ونموً في العالم وباتت الدول الصناعية و النامية تتسابق وتعمل جاهدة من أجل زيادة حصتها في هذا القطاع الحيوي لما له من فوائد عديدة في زيادة الدخل وتنويع مصادره، بالإضافة إلى نشر حضارة وثقافة البلد المضيف في العالم. ولقد وصلت مساهمة القطاع السياحي في الناتج المحلي الإجمالي ما بين ٣٪ إلى ٨٪ لدول عديدة مثل النمسا وأسبانيا ومصر وسويسرا. وقدرت الحركة السياحية الدولية بحوالي ٣٣٠ مليون سائح ينفقون أكثر من ٤٠٠ مليار دولار سنوياً.

ونظراً لهذه الأهمية والدور الحيوي الذي تلعبه السياحة في تحسين الأداء الاقتصادي عن طريق زيادة الدخل من العملات الصعبة بزيادة نصيبها من السياحة الخارجية، ومن أجل الحفاظ على الثروات الوطنية من التسرب إلى الخارج من خلال تنمية السياحة الداخلية، فإن كثيراً من الدول تعمل باستمرار على تهيئة الجو السياحي المناسب عن طريق دراسة احتياجات السياح، وتنمية وتطوير الخدمات العامة والسياحية التي تشبع احتياجاتهم كالمطارات والفنادق والمطاعم وإنشاء المتاحف والحدائق وتزيين الطرق وإقامة المعارض والمخيمات، واستضافة المؤتمرات العلمية والثقافية، وتنظيم البرامج المختلفة من فنون شعبية وتشكيلية ورياضية. ويمكن تقسيم احتياجات السائحين وكيفية قضاء أوقاتهم بصفة عامة إلى ثلاثة أقسام:

- ١ - احتياجات التنقل وتمثل في المواصلات الداخلية للزائر أثناء إقامته، والمواصلات الخارجية وهي وسيلة القدوم والمغادرة من وإلى البلد المضيف .
- ٢ - احتياجات وأنشطة متعلقة بسبب أو هدف الزيارة . وتتضمن العمل وزيارة الأهل والأماكن المقدسة والترفيه، ومن أمثلة ذلك الحج والعمرة وزيارة المدينة المنورة، والاستمتاع بالشواطئ والمنتزهات ومدن الملاهي والتسوق.
- ٣ - احتياجات الإقامة والطعام وتشمل الفنادق والشقق المفروشة والمطاعم والكافيتريات والمقاهي.

أهمية الدراسة

أثبتت دراسة أجريت في الهند^(١) للتوزيع النسبي لميزانية السائح على الاحتياجات المختلفة أن ٤٥,٣٦٪ من المصروفات يكون على بندي الإقامة والطعام منها ٣١,٩٩٪ على الإقامة وحدها وذلك مقارنة بـ ٢٥٪ على المواصلات والباقي ٢٩,٦٤٪ على الغرض من الزيارة.

ويظهر من هذه الدراسة الأهمية النسبية والدور الحيوي الذي تلعبه الفنادق في عملية الجذب السياحي بأنواعه المختلفة، بل إنه يمكن القول بأنه بدون فنادق لا يمكن وجود سياحة بأي شكل من أشكالها المختلفة. ويتبلور دور الفنادق في توفير الأماكن اللازمة لإقامة وراحة النزلاء وتوفير المكان المناسب للطعام والاجتماعات الثقافية والعلمية والعملية وتنظيم الحفلات المختلفة.

إضافة إلى ذلك تساهم الفنادق في خلق فرص عمل جديدة في المجتمع تقدر بحوالي ٢٠ فرصة، منها فرصتان مرتبطتان مباشرة بالعمل الفندقي مثل النظافة والحجز وخدمات الغرف، و١٨ فرصة غير مباشرة متمثلة في صناعة المفروشات والأطعمة وأدوات المطبخ والأنشطة السياحية والتجارية المختلفة مثل السفر والتسوق. وهذا بدوره يساعد في تطوير وتنمية المناطق التي تشيد فيها الفنادق. والجدير بالذكر أن هذا الأثر يعتبر كبيراً مقارنة بأنواع الاستثمارات الأخرى.

ونظراً للدور الهام الذي تلعبه الفنادق في عملية الجذب السياحي والوزن النسبي الذي تمثله في خلق فرص عمل جديدة للسعوديين، وفي تنويع وتطوير مصادر الدخل المحلي، وهما من الأهداف الاستراتيجية الهامة التي ركزت عليها خطط التنمية السعودية المتعاقبة، ولما شهدته هذا القطاع من تطور ونهضة شاملة في الكم والكيف بسبب الحركة التجارية والثقافية والسياسية التي شهدتها المملكة العربية السعودية ودول المنطقة بات من المفيد والضروري دراسة الجوانب المختلفة لهذا القطاع الهام.

وبما أن الطلب أو تقدير حجم الطلب على هذا القطاع والعوامل المؤثرة فيه من الجوانب الهامة لتخطيط تطوير وتنمية هذا القطاع الهام، ونظراً لغياب الدراسات العلمية المتخصصة في هذا الصدد قام الباحثان بدراسة أثر الخصائص الفندقية في تحديد نسبة إشغال الفنادق بمدينة جدة لتنمية هذا القطاع على أساس الاحتياج الفعلي للسوق بدون إضاعة للجهد والمال.

(١) الغرفة التجارية الصناعية، أساسيات في الإدارة الفندقية، جدة، ١٤١٢هـ.

و تركز الدراسة على فنادق مدينة جدة على افتراض تمثيلها لمدين المملكة الرئيسية، وباعتبارها المدينة السياحية والتجارية الأولى وبوابة الحرمين الشريفين، ومن أكبر المراكز الحضارية في المملكة العربية السعودية. وهذا بالإضافة إلى أنها المدينة الأولى المفضلة للزوار . فقد بلغ متوسط نسبة الزائرين - وهو عامل أساسي بالنسبة للصناعة الفندقية - ٣٩,٧٪ من إجمالي زوار مدن المملكة في عام ١٩٩٩م.

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ١ - تكوين تصور عام عن الفنادق في المملكة العربية السعودية من حيث تطورها التاريخي ونموها وأنواعها ودرجاتها مع التركيز بصفة خاصة على مدينة جدة
- ٢ - بيان أثر الخصائص الفندقية على نسبة اشغال الفنادق بمدينة جدة
- ٣ - تحديد أكثر الخصائص أهمية مع بيان اتجاه التأثير

تطور سوق الفنادق بمدينة جدة

تظهر النظرة الأولى إلى سوق الخدمات الفندقية في مدينة جدة أنه سوق حديث العمر، تم إنشاء أقدمها (حسب بيانات التسجيل) في عام ١٩٥٦م الموافق ١٣٧٦هـ وهما فندق العطاس درجة أولى (أ) مكون من ١٩٨ غرفة وفندق الخير درجة ثالثة (أ) مكون من ٨٨ غرفة، وأحدثهما فندق جدة إنتركونتيننتل وفندق الشيراتون، وكلاهما من الدرجة الممتازة (٥ نجوم). وقد كان النمو في إنشاء الفنادق في البداية معدوماً، فبعد إنشاء أول فندقين سيطرت فترة من الركود التام على هذا السوق وبالتحديد لفترة سبع سنوات ثم بدأت بعد ذلك فترة من النمو المرتفع في الإنشاء وصلت ذروتها (٥٠٪) لعدد الفنادق في عام ١٩٦٣م الموافق ١٣٨٣هـ وحوالي ١٠٧٪ لعدد الغرف عام ١٩٧٩م الموافق ١٣٩٩هـ .

وقد بلغ متوسط النمو السنوي في عدد الفنادق في الستينيات ما يقارب ١٠,٣٥٪ ثم ارتفع إلى ١٨,٤٨٪ في السبعينيات، وفي الثمانينيات انخفض بشدة حتى وصل إلى ٦,٣٨٪ ولكنه أظهر تحسناً ملموساً في السنوات الأربع الأولى من التسعينيات حيث سجل نسبة نمو وصلت إلى ٧,٢٪ . ويلاحظ كما ذكرنا أن النمو لم يكن تدريجياً بل إنه وصل في بعض السنوات إلى ما يقارب ٥٠٪ في عدد الفنادق، وحوالي ١٠٧٪ في عدد الغرف بينما لم يسجل في سنوات أخرى متتابعة أي زيادة على الإطلاق .

هذا النمط من النمو بصفة عامة ليس بغريب على مجال الاستثمار العقاري وذلك يعود أولاً إلى أن مرونة العرض في هذا القطاع منخفضة حيث إن حجم العرض لا يتأثر بسرعة في الأجل القصير نتيجة لزيادة الطلب أو ارتفاع السعر بسبب الوقت الذي تستغرقه عملية البناء والتي تأخذ في المتوسط مدة تتراوح من ٢-٣ سنوات، أضف إلى ذلك أن الاستثمار في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص في قطاع الفنادق يستغرق وقتاً أطول من ذلك بسبب عدم توفر المعلومات السوقية الكافية عن حجم الطلب والعرض والسلع البديلة وخطط وتحركات الشركات المنافسة . وحتى إذا ما توفرت المعلومات الكافية فإن كثيراً من المشروعات يتم دون دراسة لاحتياجات السوق الفعلية، بل قد يتم في أحيان كثيرة لأسباب غير اقتصادية مثل رغبة المستثمر في تملك فندق لما يمثله ذلك من وضع اجتماعي، أو مجرد وجود قطعة أرض لديه في موقع مناسب. وفي أحيان أخرى مجرد التقليد الأعمى للمستثمرين على أمل أن يكون أحدهم يعلم ما لا يعلمه الآخر مستهدياً بشعار "الموت مع الجماعة رحمة" . ويعتبر الاستثمار في بناء المراكز التجارية أوضح مثال على هذا الأسلوب .

ويتكون السوق الفندقي في مدينة جدة، كما هو واضح من الجدول رقم (١)، من ٥٤ فندقاً على اختلاف درجاتها ممثلاً ما مجموعه ٦٣١٨ غرفة أي ما يعادل باللغمة الفندقية ٢،٣٠٦،٠٧٠ ليلة فندقية (٦٣١٨ غرفة × ٣٦٥ يوم في السنة)، أضف إلى ذلك - حسب بيانات وزارة التجارة، وجود ٤ فنادق تحت التأسيس منها فندقان درجة ممتازة وفندقان درجة أولى (أ) و(ب).

جدول رقم (١)

عدد الفنادق والغرف حسب الدرجة

الدرجة	عدد الفنادق	% للمجموع	عدد الغرف	% للمجموع	متوسط عدد الغرف
المتازة	٥	٩,٣	١٣٨٥	٢١,٩٥	٢٧٧
الأولى (أ)	٦	١١,١	١٣٥٩	٢١,٥	٢٢٦
الأولى (ب)	٨	١٤,٨	١١٦٦	١٨,٥	١٤٥
الثانية (أ)	٧	١٢,٩	٧٩٨	١٢,٥	١١٣
الثانية (ب)	١٥	٢٧,٨	١٠١٢	١٦,٠١	٦٧
الثالثة (أ)	١١	٢٠,٤	٥٥٤	٨,٨	٥٠
الثالثة (ب)	٢	٣,٧	٤٤	٧,	٢٢
المجموع	٥٤	١٠٠	٦٣١٨	١٠٠	-

المصدر : وزارة التجارة، الإحصائيات السنوية للفنادق، الرياض، ١٤١٧ هـ .

وتشير المعلومات الواردة في الجدول رقم (١) إلى أن فنادق الدرجة الثانية (ب) هي الأكثر عدداً (٢٧,٨٪) يتلوها الدرجة الثالثة (أ) بـ ٢٠,٤٪ من إجمالي الفنادق، وأقل الدرجات الثالثة (ب) بعدد فندقين أي حوالي (٣,٧٪). والجدير بالذكر أن النظر إلى عدد الفنادق وحدها كمقياس للوزن النسبي لكل درجة في السوق قد يكون مضللاً حيث إن الطاقة الاستيعابية للفنادق، أو حجم العرض، يمكن قياسها بدقة أكبر استناداً إلى عدد الغرف المعروضة من كل فئة. فإذا ما نظرنا إلى عدد الغرف وجدنا أن فنادق الدرجة الممتازة تحتل المكان الأول (٢١,٩٥٪) يتلوها بفارق بسيط الأولى (أ) ثم الأولى (ب).

هذه النتيجة تشير إلى وجود علاقة طردية بين حجم الفندق ودرجته أي أنه كلما كانت درجة الفنادق كبيرة كلما مال حجمها أو طاقتها الاستيعابية، ممثلاً في عدد الغرف، إلى الزيادة فنجد أن متوسط عدد الغرف في فنادق الدرجة الممتازة هو ٢٧٧ مقارنة بـ ٢٢ غرفة للدرجة الثالثة (ب).

وتقدم فنادق مدينة جدة تشكيلة مختلفة من الغرف من حيث الفخامة والحجم ومستوى الخدمات وذلك من أجل إرضاء أذواق النزلاء المتنوعة، وهذه التشكيلة تبدأ من غرفة مفردة إلى فيلا كبيرة. يمكن بصفة عامة تقسيم هذه الغرف إلى الأنواع التالية:

- ١ - غرف عادية: وهذه المجموعة تشمل غرفة مفردة، وغرفة مزدوجة، وغرفة لشخصين (أستديو) وغرفة ملكية (كبيرة).
- ٢ - أجنحة: وتنقسم إلى جناح صغير وجناح كبير وجناح دبلوماسي (جناح رجل الأعمال) وجناح ملكي.
- ٣ - شقق أو فيلات: وهي نوعان، كبيرة وصغيرة.

ومن مسح ميداني لفنادق جدة قامت به غرفة جدة التجارية عام ١٩٨١م يمكن استنتاج أن التوزيع النسبي لنوعيات الغرف يتباين حسب درجة الفندق ومستواه. ويوضح الجدول رقم (٢) أنه كلما ارتفعت درجة الفندق ومستواه كلما مال إلى عرض كمية أكبر نسبياً من الأجنحة والفيلات وذلك باستثناء الدرجة الثانية (أ). وقد يكون هذا مؤشراً إلى وجود جزء من السوق يحتاج إلى خدمات أعلى من الدرجة الثانية (أ) وأقل من الأولى (ب) مثل درجة ثانية (أ). وقد يعود ذلك إلى طبيعة التطور التاريخي الذي مرت به الفنادق في مدينة جدة حيث سبقت الإشارة إلى أن

دخول فنادق الدرجة الممتازة إلى السوق تأخر حتى عام ١٩٧٩م وحتى الدرجة الأولى كانت في البداية نسبتها في السوق صغيرة (١٦,٦١٪) حتى عام ١٩٧٨م مقارنة بالدرجتين الثانية والثالثة الأمر الذي دفع فنادق الدرجة الثانية (أ)، وهي الأقرب إلى الدرجة الممتازة والأولى لتغطية النقص الناشئ عن غياب خدمات الدرجة الممتازة والأولى، بتقديم هذه النوعية من الغرف .

جدول رقم (٢)
أعداد الغرف موزعة حسب درجة الفندق

نوع الغرفة	درجة الفندق				
	ممتازة	أولى (أ)	أولى (ب)	ثانية (أ)	ثانية (ب)
غرفة مفردة	٢٠,٨٨	١٨,٤٥	٢,٥	٢٥,٣٢	٢٣,٠١
غرفة مزدوجة	٤٢,٠٤	٥٣,٣	٥١,٩٥	٥٣,٠٥	٦١,٥
غرفة لشخصين	٢٧,٢١	٢١,١	٤٠,٨٣	-	-
غرفة ٣ أشخاص	-	-	-	-	٩,٦٢
جناح صغير	٤,١٤	١,٠١	٣,٦١	١٥,٩١	-
جناح كبير	٠,٧٤	٢,٣٩	١,١١	١,٨٤	١,٦٧
جناح دبلوماسي	١,٤٩	-	-	٠,٠٨	-
جناح ملكي	٠,٦١	-	-	٠,٠٨	-
فيلا صغيرة	١,٧٦	٠,٧	-	٢,٤١	-
فيلا كبيرة	١,٠٨	٢,٩٥	-	٢,٠٩	-
المجموع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

المصدر : وزارة التجارة، الإحصائيات السنوية للفنادق، الرياض، ١٤١٧هـ .

وأخيراً قد يكون السبب راجعاً إلى تأخر ظهور اللائحة التنظيمية للفنادق والتي تم بموجبها تصنيف درجات الفنادق والشروط الواجب توفرها في كل درجة. وبالعكس يلاحظ من الجدول رقم (٢) أن هناك اتجاهًا إلى زيادة عدد الغرف الفردية والمزدوجة مقارنة بباقي الغرف كلما انخفضت درجة ومستوى الفندق، فنجد مثلاً أن فنادق الدرجة الثانية والثالثة تقدم غرفاً بثلاثة أسرة أو أكثر.

كذلك أظهرت نتائج المسح الميداني لمدينة جدة أن ٦٠٪ من مجموع الفنادق يتمركز في منطقة وسط البلد وباب شريف والشرفية، حوالي نصفها (٤٣٪) في وسط البلد وباب شريف كما يتضح من الجدول رقم (٣) . والجدير بالذكر أن معظم هذه الفنادق من الدرجة الثانية أو الثالثة، فهي تشكل ٩٤,٥٪ من فنادق وسط البلد وكل فنادق باب شريف والبغدادية، و٦٧٪ من فنادق الشرفية . وبالعكس نجد أن فنادق الدرجة الممتازة والأولى تميل إلى التركز في أطراف المدينة والأماكن الهادئة والبعيدة عن ازدحام المدينة، مثل منطقة الحمراء، والقرب من البحر.

جدول رقم (٣)

مواقع الفنادق بمدينة جدة

المنطقة	عدد الفنادق	%	الدرجة
شمال البحر	١	٢	أولى
المطار	١	٢	أولى
الشاطئ	٢	٤	ممتازة + أولى
الحمراء	٥	٩	ممتازة + أولى + ٢ آخر
السلامة	١	٢	أولى
البوادي	١	٢	آخر
بني مالك	٢	٤	ممتاز + أولى
مشرفة	١	٢	أولى
الأندلس	١	٢	أولى
البيغدادية	٣	٦	٣ آخر
الشرقية	٩	١٧	ممتاز + أولى + ٦ آخر
الكنندرة	٣	٦	٢ أولى + آخر
كيلو ٢	١	٢	ممتازة
البلد	١٨	٣٣	أولى + ١٧ آخر
باب شريف	٥	٩	آخر
المجموع	٥٤	١٠٠	

المصدر : وزارة التجارة، الإحصائيات السنوية للفنادق، الرياض، ١٤١٧ هـ .

التأسيس النظري للدراسة

تقدم نظرية المنفعة الأساس النظري لنموذج سلوك المستهلك، ففي دراسات الطلب تظل نظرية المنفعة الأساس الذي تنطلق منه هذه الدراسات . فدالة الطلب على الخدمة الفندقية كغيرها من دوال الطلب العادية يمكن اشتقاقها بالأسلوب التقليدي نفسه دون أي تعديل .
ففي الأسلوب المباشر يرى الاقتصاديون أن المستهلك يعمل على تعظيم المنفعة العائدة عليه من استهلاكه للسلع والخدمات حيث يمكن التعبير عن دالة المنفعة بالمعادلة التالية :

$$Y = Y_1, Y_2, \dots, Y_n \quad (1)$$

حيث إن : Y ترمز للمنفعة العائدة على المستهلك .

Y_1, Y_2, \dots, Y_n ترمز للسلع التي يقوم المستهلك باستهلاكها للحصول على تلك المنفعة .

وتتمتع هذه الدالة بالخصائص المميزة لها طبقاً لنظرية سلوك المستهلك^(٢). وعادة ما يعظم المستهلك منفعته طبقاً لقيود أو شروط معينة، فهناك قيد الدخل، وثبات الأسعار التي تعتبر من المعطيات. وفي ظل هذه الظروف يمكننا من خلال شرط توازن المستهلك اشتقاق دالة الطلب لكافة السلع التي يشتريها. بحيث تعتمد هذه الدالة على سعر السلعة ودخل المستهلك. ويمكننا التعبير عنها بالمعادلة التالية:

$$ط = أ (ث) (ل) \dots\dots\dots (٢)$$

حيث إن : ط ترمز للكمية المطلوبة من السلعة.

أ ترمز للثابت .

ب ترمز لمعامل الثمن (ث) .

ج ترمز لمعامل الدخل (ل) .

وبالطبع يمكن تحويل هذه الصورة للدالة إلى الصورة الخطية اللوغاريتمية (LOG-LINEAR)، ولضمان كون الدالة متجانسة من الدرجة الصفرية فإننا نحول المتغيرات التابعة الاسمية إلى متغيرات حقيقية وذلك بالقسمة على المؤشر القياسي للمستهلك وتصبح الدالة كما يلي:

$$ط = أ \left(\frac{ث}{م} \right) \left(\frac{ل}{م} \right) \dots\dots\dots (٣)$$

حيث إن : م ترمز لمؤشر القياسي للمستهلك .

وبأخذ اللوغاريتم الطبيعي لهذه الدالة فإنها تصبح :

$$لوط = لوأ + ب لوث* + ج لوت* \dots\dots\dots (٤)$$

حيث أن : ث* ترمز إلى الثمن الحقيقي

ل* ترمز إلى الدخل الحقيقي

(٢) أي باختصار أنها دالة ذاتية ومستمرة، تعكس سلوك المستهلك الرشيد وأنها ليست وحيدة، كما أن المشتقات الجزئية الأولية والثانية تحقق الشروط اللازمة لها .

الدراسات التطبيقية السابقة

تعتبر الفنادق كما ذكرنا من الأصول الاقتصادية الهامة للدول وعلى وجه الخصوص للدول المهتمة بالسياحة لما تقدمه من خدمات الإقامة للوافدين من السياح ورجال الأعمال والذين يعتبرون بدورهم مصدرًا هامًا من مصادر الدخل لهذه الدول . ونتيجة لهذا الدور الهام فلقد لقي موضوع الفنادق اهتمامًا كبيرًا من الباحثين اشتمل على الجوانب المحلية والدولية وفيما يلي عرض مختصر لبعض الدراسات التي ظهرت حديثاً في هذا المجال :

ففي عام ١٩٩٧م قام كيم ينجات (Kim Youngate)^(٣) باستعراض محددات الطلب على غرف الفنادق في السوق العالمية مع التركيز على كوريا وقد طور نموذجًا اقتصاديًا لقياسها .

وفي عام ١٩٩٨م أظهرت دراسة قام بها مجموعة من المهتمين بالسوق الفندقية بالولايات المتحدة الأمريكية^(٤) أن ٦٠٪ من الفنادق في الأسواق كان معدل نمو الغرف (جانب العرض) فيها حوالي ٣٪ أو أكثر، وبالمقابل ٥٥٪ من الفنادق حققت نفس نسبة النمو في جانب الطلب على الغرف . وأظهرت الدراسة أيضاً أن ٨٥٪ من الفنادق كانت لديها غرف قليلة شاغرة وخلصت إلى أن مستوى اشغال الفنادق في السوق كان عالياً حيث إن حوالي ٤٠٪ فقط من الفنادق كانت نسبة الاشغال فيها أقل من ٦٠٪ .

أما شين هينسي (Sean Hennessy)^(٥) عام ١٩٩٢م فقد درس السوق الأمريكي وقام باستعراض مستوى اشغال الفنادق في المدن الرئيسية منه ووجد أن معظمها يتعاملون مع انخفاض الاشغال أو الطلب على غرفهم من خلال تقديم برامج تخفيضية كبيرة وتنظيم ما يعرف بسياسة النزلاء الجماعية أو الخدمة الجماعية (Package) .

كما قامت جوان هرتير (Joan Harter)^(٦) في عام ١٩٩٧م بالنظر إلى كيفية تأقلم شركات الفنادق مع المنافسة الحادة وانخفاض الطلب ووجدت أنهم يعتمدون استراتيجية إيجاد مواقع متميزة وبعيدة عن المنافسة عند اختيارهم للمواقع .

(3) **K. Youngate**, "Development of Model to Examine the Determinants of Demand for International Hotel Room in Seoul", Unpublished Ph.D. Dissertation, Virginia Polytechnic Institute and State University, 1996, p.144.

(4) **Anonymous**, "As Occupancy Drops Nationwide, Clear Distinction Drops Between 'Haves and 'Have-nots'", *Hotel & Motel Management*, vol. **213**, Oct 1998, p. 20 .

(5) **S. Hennessy**, "Hotel Market Improvement", *Cornell Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, vol. **33**, No. **2**, April 1992, pp. 20-25.

(6) **J. Harter**, "Hotelling's Competition with Demand Location Uncertainty", *International Journal of Industrial Organization*, vol. **15**, May 1997, pp. 327-334.

أما روبرت كروس (Robert Cross) فقد اقترح في عام ١٩٩٧م استخدام أسلوب إدارة الدخل (RM)* كوسيلة لتعظيم الدخل في ظل سوق يسيطر عليه تذبذب في الطلب، ومنتج خدمي (غرف الفندق) لا يمكن تخزينه، ومنافسة حادة^(٧).

وفي دراسة لسوق الفنادق في الولايات المتحدة الأمريكية وجد مايك مالاوي (Mike Malloway)^(٨) في عام ١٩٩٧م أن حجم النمو في العرض يتراوح من ٢٪-٥٪، يفوق النمو في الطلب، ولكنه أفاد أن تأثير النمو في العرض عن الطلب لن يكون له تأثير كبير على سعر الغرف لأن ذلك يعتمد على حسب المنطقة الجغرافية التي يقع فيها الفندق .

كذلك وجد كيم كندي (Kim Kennedy) في عام ١٩٩٧م أن نسبة النمو في الاستثمار الفندقية في الولايات المتحدة الأمريكية بلغت ٥٥٪ عام ١٩٩٥م، وأفاد بأن هذا النمو العالي سيستمر في عام ١٩٩٦م عند مستوى ٥١٪ . وذكر أن أسباب النمو الكبير هذا سيقود إلى^(٩) :

- ١ - عدم التوازن بين العرض والطلب .
- ٢ - انخفاض الاستثمار في مجال الكازينو .
- ٣ - ضعف الطلب التجاري .
- ٤ - تفاوت الطلب الاستهلاكي .

وفي عام ١٩٩٧م أفادت لورا كوس-فيدار (Laura Koss-Fedar)^(١٠) بعدم توازن النمو بين العرض بنسبة ٥٪، والطلب بنسبة ٢٪، مما سيؤدي إلى ثبات نسبة الأشغال مع ارتفاع يقدر بما يتراوح بين (٥٪-٧٪) في أسعار الغرف للشركات .

أما فرانك أندروكا (Frank Androcka) م١٩٩٧^(١١)، ففي دراسته لأهم الأسواق العالمية من خلال مجموعة من الخبراء الدوليين في الفنادق وتوقعات النمو ووسائل التوسع فيها وجد أنه على الرغم من صعوبة تحديد معايير واضحة للقياس، فإن التنبؤ الدقيق بالنمو مدعومًا بالتنبؤ بسعر

(7) R. Cross, "Launching the Revenue Rocket : How Revenue Management Can Work for the Revenue Rocket : How Revenue Management Can Work for Your Business", *Cornell Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, vol. 38, No.3, April 1997, pp. 32-43.

(8) M. Malloway "Industry Upswing Downs Certain Segment", *Hotel & Motel Management*, vol. 212, Feb.1997, pp.3-19.

(9) K. Kennedy, "Development Potential for Hospitality Market Seen Waning", *Building Design & Construction*, vol. 38, Feb. 1997, p. 23.

(10) L. Koss-Fedar "Forecast Predicts Year of Modest Growth", *Hotel & Motel Management*, vol. 212, Jan.1997, p. 11.

(11) F. Androcka, "Days Inn Franchisees Share Secrets of Success", *Hotel & Motel Management*, vol. 212, No. 14, Aug. 1997, P. 55.

صرف العملة والاستقرار السياسي يعتبر من العوامل الهامة لتحديد جاذبية الأسواق الدولية مع ملاحظة اعتماد ما سبق على نوعية الفنادق المراد الاستثمار فيها. وخلصت الدراسة - بالرغم من صعوبة إجماع الآراء- على أن هناك خمسة أسواق دولية هامة في مجال الفنادق في المستقبل وهي كوريا وتشيلي وبولندا والهند والمملكة العربية السعودية .

النموذج الاقتصادي

إن نسبة الاشغال بالفنادق تتحدد بناءً، على عوامل داخلية (الخصائص الفندقية) وأخرى خارجية . وتمثل الخصائص الفندقية في عدد الغرف، ودرجة الفندق، وموقع الفندق، والإدارة، والسعر . هذا وسيتم تقدير دالة نسبة الاشغال من خلال البيانات التي تم تجميعها كمتوسط للأعوام ١٤١٤ وحتى ١٤١٦ هـ لفئات الفنادق المختلفة بمدينة جدة .

أولاً : فرضيات النموذج

إن هذا النموذج يقوم على الفرضيات المتعلقة بالخصائص الفندقية المحددة لنسبة الاشغال بالفنادق بمدينة جدة . هذه الفرضيات يمكن تلخيصها فيما يلي :

- ١ - أن نسبة الاشغال تعتمد على الخصائص الفندقية المتمثلة في عدد الغرف، درجة الفندق، موقع الفندق، إدارة الفنادق، والسعر .
- ٢ - أن قيم المعاملات تدل على إسهامات هذه العوامل في نسبة الاشغال .
- ٣ - أن هناك علاقة عكسية بين نسبة الاشغال ومتوسط سعر الغرفة .
- ٤ - أن هناك علاقة عكسية بين نسبة الاشغال وعدد الغرف بالفندق .
- ٥ - أن هناك علاقة طردية بين نسبة الاشغال ودرجة الفندق .
- ٦ - أن هناك علاقة طردية بين نسبة الاشغال وقرب موقع الفندق من منطقة الكورنيش .
- ٧ - أن هناك علاقة طردية بين نسبة الاشغال والإدارة الأجنبية للفندق .

ثانياً : صياغة النموذج

يقوم هذا النموذج على أن نسبة الاشغال بالفنادق تعتمد على الخصائص الفندقية المتمثلة في درجة الفندق، عدد الغرف، الموقع، والإدارة، والسعر .

$$ص = د (س١، س٢، س٣، س٤، س٥) \dots \dots \dots (٥)$$

ويوضح الجدول رقم (٤) الإشارات المتوقعة لهذه المتغيرات وقيم متوسطاتها الحسابية .

جدول رقم (٤)

الإشارات المتوقعة ومتوسط قيم المتغيرات

المتغير	الرمز	الإشارة المتوقعة	المتوسط
نسبة الاشغال	ص		٥٤٫٨٪
عدد الغرف	س١	-	١١٧٫٢١٠
متوسط سعر الغرفة	س٢	-	١٢٨٫٤١
درجة الفندق	س٣	+	٠٫٢٢٨
الإدارة الأجنبية	س٤	+	٠٫١٩٣
الموقع	س٥	+	٠٫٢٧٤٠١

وحتى يكون النموذج في شكل احتمالي، نقوم بإضافة المتغير العشوائي (ع) . وبافتراض أن الأخطاء العشوائية في نسبة الاشغال مسؤولة عن انحرافات هذه النسب بقيمة متوقعة تساوي الصفر وبتباين ثابت، فإن الدالة رقم (٥) يمكن إعادة كتابتها على النحو التالي :

$$ص = ب١س١ + ب٢س٢ + ب٣س٣ + ب٤س٤ + ب٥س٥ + ع (٦)$$

هذا ويمكن تقدير المعاملات الواردة في المعادلة رقم (٦) مباشرة باستخدام طريقة المربعات

الصغرى .

ثالثاً : توصيف النموذج

لتقدير دالة نسبة انشغال الفنادق - المعادلة رقم (٦) - قمنا بتجميع البيانات اللازمة لمتوسطات الأعوام ١٤١٤-١٤١٦ هـ لمختلف فئات الفنادق بمدينة جدة . ولتوصيف دالة الاشغال السابقة تم تحديد المتغيرات الداخلية في تكوين النموذج وبيان كيفية استخدامها على الوجه التالي :

متغيرات النموذج

المتغير التابع : وهو متوسط نسبة الاشغال بفنادق جدة لمختلف الفئات للأعوام ١٤١٤-

١٤١٦ هـ .

المتغيرات المستقلة : وهي تشمل الخصائص الفندقية التالية :

عدد الغرف : وقد تم استخدام عدد الغرف لجميع فئات الفنادق بجدة .

السعر : وقد تم استخدام متوسط سعر الغرفة لكل فندق في مختلف الفئات للفترة من

الأعوام ١٤١٤ و١٤١٦ هـ .

درجة الفندق : متغير نوعي وقد أعطي ١ إذا كان الفندق مصنفاً من الفئة الممتازة أو

الأولى أ، وصفراً إذا كان غير ذلك .

الإدارة : هذا المتغير نوعي وقد أعطي ١ إذا كانت إدارة الفندق أجنبية، و صفرًا إذا كانت الإدارة محلية .

الموقع : وقد أعطي ١ إذا كان موقع الفندق بالكورنيش، و صفرًا للمواقع الأخرى.

استخدام المتغيرات المستقلة

بعض المتغيرات - الموضحة في الجدول رقم (٤) - تم استخدامها كمتغيرات كمية متصلة (Continuous Variable) مثل عدد الغرف ومتوسط سعر الفندق . أما المتغيرات الأخرى وهي : درجة الفندق والإدارة والموقع فقد تم استخدامها في شكل متغيرات صورية أو نوعية (Dummy Variable) .

التحليل الإحصائي للنموذج

بعد تفرغ البيانات المجمعة، تم استخدام طريقة المربعات الصغرى (Ordinary Least Square) لتقدير نسبة الاشغال بفنادق مدينة جدة - المعادلة رقم (٦). ويوضح الجدول رقم (٥) هذه النتائج.

أولاً : الأداء العام للنموذج

يتبين من الجدول رقم (٥) أن قيمة معامل التحديد (ر) هي ٠,٩٨٨ مما يدل على أن هذه الدالة تشرح العلاقة الأصلية لنسبة اشغال الفنادق بجدة بنسبة ٩٨,٨ ٪ . وهذا دليل على حسن مطابقة الدالة للبيانات المجمعة . كذلك فإن اختبار المعنوية الإحصائية (ف) يساوي ٢٩٩,٤١٥ مما يؤكد رفض فرض العدم القائل بأنه لا توجد علاقة بين نسبة اشغال الفنادق في مدينة جدة والمتغيرات المستقلة الداخلة في تكوين النموذج .

جدول رقم (٥)

قيم المتغيرات المستقلة لنسبة الاشغال بفنادق جدة .

المتغير المستقل	المعامل	الخطأ المعياري	نسبة(ت)
عدد الغرف	٠,١٢٠	٠,٠٦٢	١,٩٥١
السعر	٠,٠٠٠٢٣٨	٠٠٠	١,٣٨٥ -
الدرجة	٠,٠١١٤	٠,٠٠٢	٥,١٠٠ -
الإدارة	٠,٦٨٧	٠,٠٧٨	٨,٨٢١ -
معامل التحديد (ر) ٠,٩٨٨			
المعامل الإحصائي(ف) ٢٩٩,٤١٥			

ملحوظة : تم استبعاد أثر الموقع من النموذج لعدم أهميته في تحديد نسبة الاشغال ولوجود ارتباط عالٍ بينه وبين المتغيرات المستقلة الأخرى في النموذج .

ثانياً : اختبار المعنوية الإحصائية (ت)

بالنظر إلى قيمة وإشارة كل معامل من المتغيرات المستقلة نجد أن بعضها يحمل الإشارة المتوقعة ويجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) . وتفصيل ذلك كما يلي :

عدد الغرف

يبين الجدول رقم (٥) أن قيمة معامل عدد الغرف موجبة وتساوي ٠,١٢٠، فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، فإن زيادة عدد الغرف بمقدار ١٠ غرف يؤدي في المتوسط - خلافاً مما هو متوقع - إلى زيادة نسبة الأشغال في فنادق جدة بمقدار ١,٢ بدرجة ثقة قدرها ٩٥ ٪ . ويمكن تفسير ذلك بأن غالبية الفنادق في مدينة جدة (٦٥ ٪ من الإجمالي) تتكون من الفئة ثلاثة نجوم فأقل وهي تتميز بانخفاض عدد غرفها، في حين تشكل الفنادق من الفئة الممتازة والأولى (أربعة وخمسة نجوم) حوالي ٣٥ ٪ فقط من إجمالي عدد الفنادق بالمدينة .

السعر

يتضح من الجدول رقم (٥) أن قيمة معامل متوسط سعر الغرفة هو ٠,٠٠٠٢٣٨، مما يدل على أن زيادة متوسط سعر الغرفة بمقدار ١٠ ريالات سيؤدي إلى انخفاض نسبة الأشغال بمقدار ٠,٠٠٢ ٪، بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها . إلا أن عدم اجتياز هذا المعامل لاختبار المعنوية الإحصائية (ت) - بدرجة مقبولة إحصائياً - يدل على عدم أهمية سعر الغرفة في تحديد نسبة الأشغال، ولعل ذلك يرجع إلى أن أسعار الغرف بالفئات المختلفة للفنادق ثابتة ومحددة من قبل الدولة .

درجة الفندق

تدل النتائج الإحصائية على أن قيمة هذا المعامل هي - ٠,٠١١٤، الأمر الذي يدل على أن نسبة الأشغال تنخفض في المتوسط بمقدار ٠,٠١ ٪ لكل زيادة واحدة في درجة الفندق بدرجة ثقة قدرها ٩٩ ٪، بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها . ويمكن تفسير ذلك بأن غالبية نزلاء الفنادق يفضلون الفنادق ذات الفئات المتوسطة ربما لاعتقادهم بانخفاض أسعارها وبعدهم وجود فوارق كبيرة في مستوى الخدمات عن تلك التي تقدمها الفنادق الممتازة.

الإدارة

قيمة هذا المعامل هي ٠,٦٨٧، مما يدل على وجود علاقة طردية بين نسبة الأشغال وإدارة

الفندق . فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، تزداد نسبة الاشغال بمقدار ٧٪ إذا كانت إدارة الفندق أجنبية وذلك بدرجة ثقة قدرها ٩٩ ٪ ، مما يدل على أن النزلاء يفضلون الإدارة الأجنبية للفنادق .

الخاتمة والتوصيات

شهدت مدينة جدة خلال العقدين الماضيين تطوراً كبيراً في شتي المجالات الاقتصادية والعمرائية، الأمر الذي تطلب زيادة عدد الفنادق لتقديم خدمات الإسكان لزوارها من السائحين ورجال الأعمال. إلا أن الملاحظ أن نسبة اشغال الفنادق بالمدينة منخفضة نسبياً الأمر الذي تطلب دراسة هذه المشكلة ومحاولة التعرف على الأسباب التي أدت إلى ذلك .

وتشير النتائج الإحصائية للنموذج الاقتصادي المستخدم إلى أن الخصائص الفندقية التي تسهم بدرجة عالية من الثقة في تحديد نسبة الاشغال بفنادق جدة هي: عدد الغرف، درجة الفندق، وإدارة الفندق. هذه النتائج تساعدنا في تحديد الوسائل اللازمة لرفع نسبة الاشغال ومن ثم تقديم التوصيات التي يمكن على ضوءها إرساء بعض المعايير التي تساعد في تخطيط الصناعة الفندقية بمدينة جدة . هذه التوصيات تنحصر في التالي :

١ — العمل على بناء فنادق بحجم معين

أثبتت النتائج الإحصائية للدراسة أن زيادة عدد الغرف يؤدي إلى زيادة نسبة الاشغال بفنادق جدة . لذا يجب عند الرغبة في الحصول على تصريح بإنشاء فندق ما أن يقيد هذا التصريح بأن لا يقل عدد غرفه عن عدد معين من الغرف يتم تحديده من قبل الجهات المسئولة بعد دراسة الاحتياجات الفعلية للسوق . فعلى المسئولين في أمانة المدينة ووزارة التجارة ربط تصاريح البناء بعدد الغرف .

٢ — زيادة تصاريح بناء الفنادق من الفئات الوسطى

أظهرت النتائج الإحصائية للدراسة أن نسبة الاشغال تزداد بانخفاض فئة الفنادق مما يستوجب من المسئولين عن الصناعة الفندقية تشجيع بناء الفنادق من الفئة ثلاثة نجوم فأقل، وذلك لضمان ارتفاع نسبة الاشغال لهذه الفنادق وازدهار هذه الصناعة .

٣ — العمل على زيادة كفاءة الإدارة المحلية للفنادق

يتبين من الدراسة الإحصائية أن نسبة الاشغال تزداد إذا كانت إدارة الفندق أجنبية . الأمر

الذي يتطلب تأهيل الكوادر المحلية العاملة في هذه الصناعة وذلك بفتح كليات ومعاهد متخصصة في السياحة وإدارة الفنادق، وكذلك تقديم الدورات التدريبية المكثفة للعاملين من السعوديين في هذا المجال .

المراجع

أولا : المراجع العربية

- الغرفة التجارية الصناعية، دراسة الجدوى الاقتصادية للفنادق، جدة، ١٩٨٤ م .
 الغرفة التجارية الصناعية، أساسيات في الإدارة الفندقية، جدة، ١٤١٢هـ .
 وزارة التجارة، الإحصائيات السنوية للفنادق، الرياض، ١٤١٧هـ .

ثانيا : المراجع الإنجليزية

- Androcka Frank** “Days Inn Franchisees Share Secrets of Success”, *Hotel & Motel Management*, vol. **212**, No.14, Aug., 1997
- Anonymous** “As Occupancy Drops Nationwide, Clear Distinction Develops Between ‘Haves’ and ‘Have-Nots’”, *Hotel & Motel Management*, vol. **213**, Oct.,1998.
- Cross, Robert** “Launching the Revenue Rocket: How Revenue Management Can Work for the Revenue Rocket: How Revenue Management Can Work for Your Business”, *Cornell Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, vol. **38**, April,1997.
- Harter, Joan** “Hotelling’s Competition with Demand Location Uncertainty”, *International Journal of Industrial Organization*, vol. **15**, May 1997
- Hennessy, Sean** “Hotel Market: Improvement”, *Cornell Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, vol. **33**, No. 2, April, 1992
- Kennedy, Kim** “Development Potential for Hospitality Market Seen waning”, *Building Design & Construction*, vol.38, Feb.1997
- Koss-Fedar, Laura** “Forecast Predicts Year of Modest Growth”, *Hotel & Motel Management*, vol. **212**, Jan.13 , 1997.
- Mallawy, Mike** “Industry Upswing Downs Certain Segment”, *Hotel & Motel Management*, vol. **212**, Feb. 1997.
- Youngate, Kim** “Development of Model to Examine the Determinants of Demand for International Hotel Room in Seoul, Unpublished PHD Dissertation, Virginia Polytechnic Institute and State University, 1996.

الملاحق

ملحق رقم (١)

العدد	اسم الفندق	تاريخ الإنشاء	الدرجة	عدد الغرف
1	العطاس	1376	٤ نجوم (أ)	198
2	الخير	1376	٢ نجوم (أ)	88
3	مكرم	1383	٣ نجوم (ب)	49
4	النصر رويال	1386	٣ نجوم (أ)	220
5	الرياض	1387	٣ نجوم (أ)	115
6	آسيا	1391	٣ نجوم (ب)	112
7	البيعة	1391	٣ نجوم (ب)	72
8	الأندلس	1392	٢ نجوم (ب)	20
9	العطاس أبحر	1395	٤ نجوم (ب)	77
10	أطلس	1395	٣ نجوم (ب)	60
11	المروة	1395	٣ نجوم (ب)	45
12	النهضة	1397	٣ نجوم (ب)	77
13	الكعكي	1398	٤ نجوم (ب)	215
14	السلام	1399	٥ نجوم	368
15	حياة ريجنسي	1399	٥ نجوم	303
16	قصر البحر الأحمر	1399	٤ نجوم (أ)	270
17	الفاو هوليداي ان	1399	٤ نجوم (أ)	263
18	الرمال	1399	٤ نجوم (ب)	220
19	شاهين	1399	٢ نجوم (ب)	30
20	الواحة	1400	٤ نجوم (ب)	122
21	غرناطة	1400	٣ نجوم (ب)	32
22	قصر الحرمين	1401	٣ نجوم (ب)	165
23	عرفات الجديد	1401	٢ نجوم (أ)	59
24	الحمراء سوفتيل	1402	٤ نجوم (أ)	260
25	جدة ماريوت	1403	٥ نجوم	216
26	البلاد موفنبيك	1403	٤ نجوم (أ)	194
27	قصر المدينة	1403	٣ نجوم (أ)	119

العدد	اسم الفندق	تاريخ الإنشاء	الدرجة	عدد الغرف
28	بدر الدين	1403	٢ نجوم (أ)	33
29	القاهرة	1403	٢ نجوم (أ)	42
30	الحارثي	1404	٤ نجوم (ب)	140
31	العلمين	1404	٢ نجوم (أ)	56
32	الوليد	1405	٣ نجوم (ب)	32
33	الدار البيضاء	1406	٤ نجوم (ب)	146
34	مطار الملك عبدالعزيز	1406	٤ نجوم (ب)	60
35	الشرق الأوسط	1406	٣ نجوم (ب)	60
36	العمودي	1407	٤ نجوم (ب)	186
37	الشرفية الجديد	1407	٣ نجوم (ب)	49
38	الخيام	1407	٢ نجوم (أ)	126
39	السعادة	1408	٣ نجوم (أ)	118
40	الرحاب	1408	٣ نجوم (ب)	88
41	التيسير	1408	٢ نجوم (أ)	48
42	جدة شيراتون	1410	٥ نجوم	122
43	قصر التاج	1411	٣ نجوم (أ)	52
44	صحارى	1411	٣ نجوم (أ)	132
45	الجمجوم	1411	٣ نجوم (ب)	45
46	بهاء الدين الجديد	1411	٣ نجوم (ب)	70
47	المساعدية	1411	٢ نجوم (أ)	26
48	الجديد	1411	٢ نجوم (ب)	14
49	جدة انتركونتيننتال	1412	٥ نجوم	376
50	قصر الكندرة	1412	٤ نجوم (أ)	174
51	الأمين	1412	٣ نجوم (ب)	56
52	المجد	1412	٢ نجوم (أ)	26
53	النخيل	1413	٣ نجوم (أ)	42
54	مكة	1413	٢ نجوم (أ)	٣٠

ملحق رقم (٢)

الغرف			الفنادق			تاريخ
% التغير	العدد التراكمي	العدد	% التغير	العدد التراكمي	العدد	التسجيل
0.00	286	286	0.00	2	2	1376
0.00	0	286	0.00	2	0	1377
0.00	0	286	0.00	2	0	1378
0.00	0	286	0.00	2	0	1379
0.00	0	286	0.00	2	0	1380
0.00	0	286	0.00	2	0	1381
0.00	0	286	0.00	2	0	1382
17.13	49	335	50.00	3	1	1383
0.00	0	335	0.00	3	0	1384
0.00	0	335	0.00	3	0	1385
65.67	220	555	33.33	4	1	1386
20.72	115	670	25.00	5	1	1387
0.00	0	670	0.00	5	0	1388
0.00	0	670	0.00	5	0	1389
0.00	0	670	0.00	5	0	1390
27.46	184	854	40.00	7	2	1391
2.34	20	874	14.29	8	1	1392
0.00	0	874	0.00	8	0	1393
0.00	0	874	0.00	8	0	1394
20.82	182	1056	37.50	11	3	1395
0.00	0	1056	0.00	11	0	1396
7.29	77	1133	9.09	12	1	1397

الغرف			الفنادق			تاريخ
% التغير	العدد التراكمي	العدد	% التغير	العدد التراكمي	العدد	التسجيل
18.98	215	1348	8.33	13	1	1398
107.86	1454	2802	46.15	19	6	1399
5.50	154	2956	10.53	21	2	1400
7.58	224	3180	9.52	23	2	1401
8.18	260	3440	4.35	24	1	1402
17.56	604	4044	20.83	29	5	1403
4.85	196	4240	6.90	31	2	1404
0.75	32	4272	3.23	32	1	1405
6.23	266	4538	9.38	35	3	1406
7.96	361	4899	8.57	38	3	1407
5.18	254	5153	7.89	41	3	1408
0.00	0	5153	0.00	41	0	1409
2.37	122	5275	2.44	42	1	1410
6.43	339	5614	14.29	48	6	1411
11.26	632	6246	8.33	52	4	1412
0.67	42	6288	1.92	53	1	1413
0.48	30	6318	1.89	54	1	1413
100.00	6318	6318	5.77	54	54	المجموع

Hotel Characteristics as Determinants of Occupancy Rate: An Application to the City of Jeddah

TAREQ MUHAMMAD KHEZENDAR
Assistant Professor,
Business Administration Department
and
ABDULAZIZ AHMAD DIYAB
Professor
Economics Department
Faculty of Economics and Administration
King Abdulaziz University, Jeddah, Saudi Arabia

ABSTRACT. Tourism industry is increasingly becoming one of the main sources of GNP for many countries. As a matter of fact, the tourism market would be obsolete in the absence of hotels. The importance of this sector coupled with the objectives of the Saudi development plans of diversifying the economy's sources of income, were the motivating factors behind conducting this study.

Although the study revealed that the Saudi hotel market is a young one with the first hotel being established in 1956, the market continued to grow reaching 54 hotels in 1993 ranging from 3 to 5 stars hotels. The regression equation was used to study the internal characteristics of hotels, namely number of rooms, class, prices, location and type of hotel management, that is local vs. international, on occupancy rate. The analysis indicated that some characteristics were found to be important in explaining the demand for hotels in Jeddah. These characteristics include the number of rooms, hotel management and class.