كافنديش
ماكسويل

آفاق قطاع السياحة في المملكة العربية السعودية؟

الإنجازات المحققة حتى تاريخه

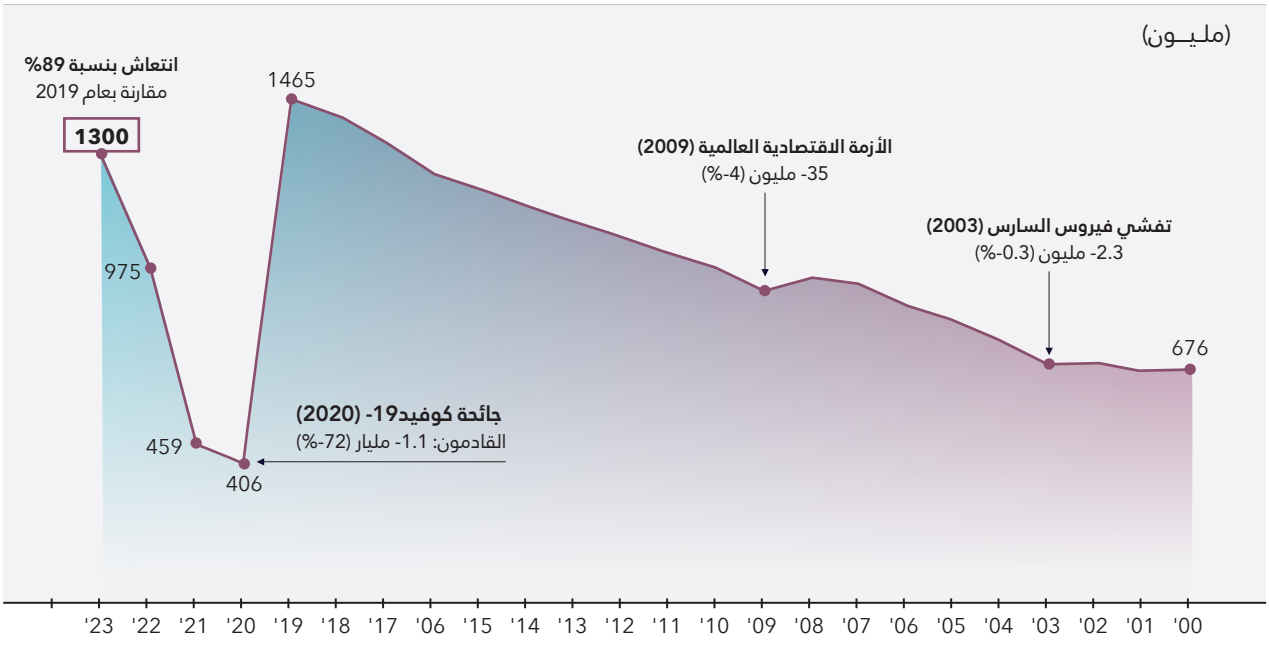
لطالما برزت الحاجة إلى تنويع الاقتصاد السعودي بعيداً عن الاعتماد على النفط، وقد وضعت رؤية السعودية 2030 خطةً واسعة ومدروسة لتحقيق هذه الغاية الوطنية، وتمثلت إحدى ركائزها في قطاع السياحة. وتضمنت الخطة في البداية أهدافاً طموحة باستقطاب 100 مليون سائح محلي ودولي بحلول عام 2030، ولكن نجاحها الفوري دفع إلى مراجعة هذا الهدف ورفعه ليصبح 150 مليون سائح، بينهم 37 مليوناً من الحجاج والمعتمرين، مما يسهم في توفير 1.6 مليون وظيفة في قطاع السياحة، ويرفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي إلى 10% بالمقارنة مع نسبة 3.6% المسجلة في بداية تنفيذ الرؤية.[1]

هيا إذاً نستكشف التقدم المحرز حتى الآن في تحقيق هذه التطلعات الوطنية.

لا بدّ في البداية من النظر إلى مسيرة تطور قطاع السياحة السعودية في إطار التعافي العالمي بعد أزمة كوفيد19-. وقد تتبعت منظمة السياحة العالمية (UNWTO) هذا المؤشر بالشكل التالي:

الشكل 1.1 السياح الدوليون الوافدون

السياح الدوليون الوافدون



المصدر: منظمة السياحة العالمية (مايو 2024)

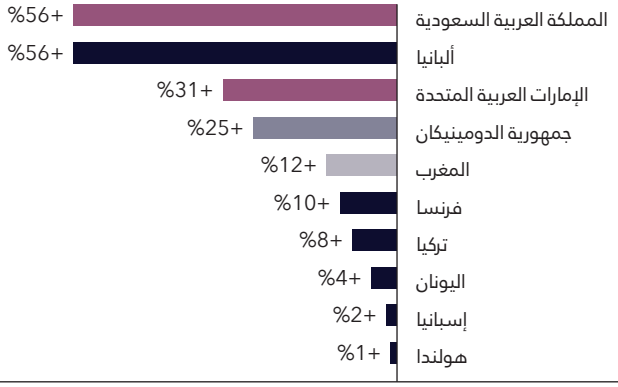
بلغ إنفاق السياح على مستوى العالم 1.5 تريليون دولار أمريكي في عام 2023، ما يمثل تعافياً بنسبة 97% بالمقارنة مع الأرقام المسجلة قبل الأزمة الصحية العالمية في عام 2019. ونظراً للتأثيرات المباشرة وغير المباشرة لهذا الإنفاق، تُقدر الأمم المتحدة وصول مساهمة قطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي العالمي إلى 3.3 تريليون دولار العام الماضي، كما تكاد تماثل أعداد السياح في العام الحالي ما كانت عليه في عام 2019. ومع ذلك، شهد الوضع الإقليمي تحولاتٍ مختلفة بين عام 2019 واليوم، فقد حققت منطقة الشرق الأوسط نسبة النمو الأعلى في استقطاب السياحة، لا سيما مع ارتفاع عدد السياح الدوليين في المنطقة بنسبة 36% بالمقارنة مع عام 2019، مقابل ارتفاع بنسبة 1% فقط في أوروبا. ونتيجة لذلك، ارتفعت نسبة السياح الدوليين إلى منطقة الشرق الأوسط لتبلغ 6.7% العام الماضي، مقارنة مع 4.9% في عام 2019، مما يكشف عن توجه تصاعدي واضح.

في هذا السياق، تحمل المملكة العربية السعودية قصة نجاح أكثر تميزاً وإبهاراً، فقد سجلت في العام 2023 أسرع معدل نمو لقطاع السياحة في العالم باستقبال 27.4 مليون سائح دولي، بالمقارنة مع 15 مليون سائح دولي في عام 2015. ويشكل السياح الدوليون الوافدون إلى المملكة حالياً 1 من كل 50 سائحاً دولياً، مما يجعلها في المرتبة الثالثة عشر بين الدول الأكثر استقطاباً للسياحة في العالم، بالمقارنة مع مصر التي استقبلت 14.9 مليون سائح دولي، ودبي التي رحبت بـ 17.2 مليون سائح. وعند إضافة معدلات الزيارة لعام 2023 إلى المعدلات المسجلة منذ إطلاق رؤية السعودية والبالغة 79.3 مليون سائح محلي، يظهر بوضوح أن المملكة العربية السعودية قد تجاوزت الهدف الأصلي للرؤية الوطنية وقطعت ثلثي الطريق لتحقيق هدفها الجديد. وهو ما وصفته منظمة السياحة العالمية بـ "النتائج الاستثنائية".[2]

الشكل 2. الوجهات السياحية الأكبر3 والأفضل أداءً في عام 2023

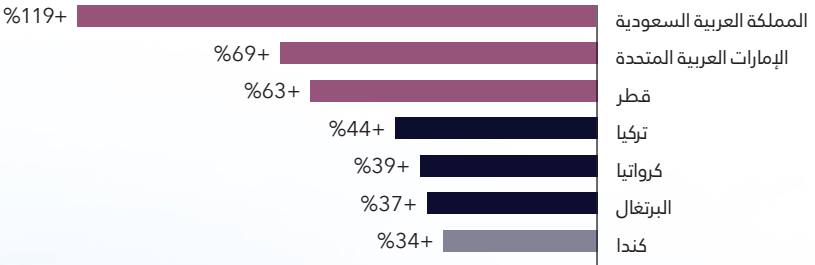
الوجهات السياحية الأكبر* والأفضل أداءً في عام 2023

نسبة الاختلاف في عدد السياح الدوليين الوافدين بالمقارنة مع عام 2019



الوجهات السياحية الأكبر* والأفضل أداءً من حيث الإيرادات في عام 2023

نسبة الاختلاف في إيرادات السياحة الدولية بالمقارنة مع عام 2019 [1]



المصدر: منظمة السياحة العالمية (مايو 2024)[4]

أوروبا آسيا والمحيط الهادئ

ترافق هذا النمو الملحوظ في أعداد السياح الدوليين إلى المملكة العربية السعودية مع تزايد فترات الإقامة والإنفاق، حيث ارتفعت معدلات إنفاقهم بنسبة 57% على أساس سنوي لتصل إلى 60.62 مليار دولار أمريكي في عام 2023، ما يعادل حوالي خمسة أضعاف ما أنفقه السياح المحليون الأكبر عدداً، والذين ازداد إنفاقهم أيضاً بنسبة 21.5% ليصل إلى 38 مليار دولار أمريكي. وقد أدى هذا الإنفاق الكبير إلى تنامي الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة داخل المملكة بوتيرة متسارعة، والتي تبلغ مساهمتها حالياً حوالي 11.5% من الناتج المحلي الإجمالي.

كما أسهمت السياحة في توفير وظائف مرموقة،[5] من خلال إضافة 436,000 وظيفة جديدة العام الماضي وحده بعد أن بلغ عدد العاملين في القطاع 879,815 عاملاً بحلول عام 2022،[6] مما يجعل وظيفة واحدة من كل خمس وظائف حالياً تعتمد على هذا القطاع عند احتساب فرص العمل المباشرة وغير المباشرة.

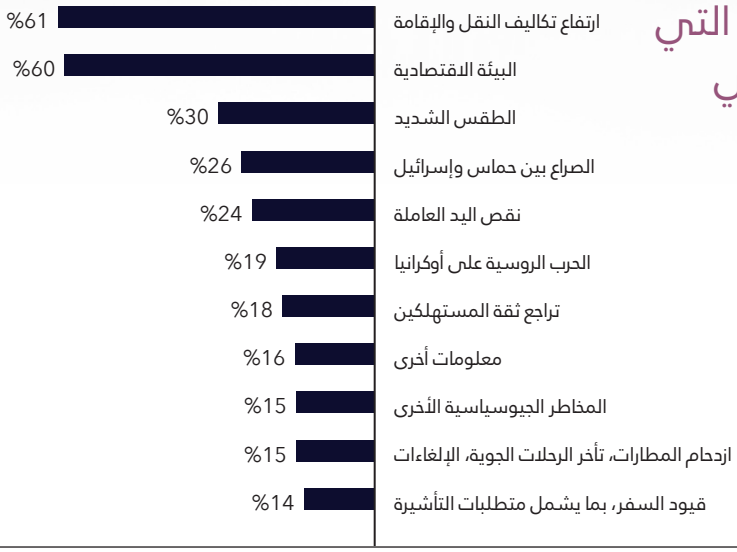
عوامل ازدهار السياحة

تقوم الاستراتيجية الوطنية للسياحة على مفهومٍ راسخ بأن استمرارية نمو سوق السياحة السعودية تتطلب تنسيق الجهود على المدى الطويل في جوانب متعددة. وقد ركزت رؤية السعودية 2030 على ثلاثة من هذه الجوانب، وورد فيها: "سنطوّر مواقع سياحية وفق أعلى المعايير العالمية، ونيسّر إجراءات إصدار التأشيرات للزوار، ونهيئ المواقع التاريخية والتراثية وتطويرها".[7] ونبحث في القسم التالي مدى تقدم المملكة على هذه المؤشرات وغيرها.

ما هي أبرز العوامل التي تعرقل مسيرة تعافي السياحة الدولية؟

استبيان خبراء منظمة السياحة العالمية

النسبة المئوية للخبراء المتفقين مع كل عامل



المصدر: استبيان خبراء منظمة السياحة العالمية (مايو 2024)

العوامل الجاذبة. لطالما كانت مكة المكرمة والرياض وجدة والخبر وأبها من أبرز الوجهات السياحية المفضلة، تليها العُلا وتبوك وحائل، كما تتفوق المملكة العربية السعودية على غيرها من الدول من حيث الاستثمار في مستقبل قطاعها السياحي وتنوعها الجغرافي الكبير. فقد أحصت مجلة تايم آوت مؤخراً 26 وجهة سياحية جديدة، معظمها متفرّدة في جوانب عديدة؛[8] كما تشجع الاستراتيجية الوطنية للسياحة الاستثمارات الخاصة في الجوف وحائل والعُلا والمدينة المنورة والرياض والمنطقة الشرقية وجدة والطائف والباحة وعسير. ويتوفر أيضاً جدول منتظم للفعاليات في مختلف أنحاء المملكة لاستقطاب السياح،[9] كما تحتضن السعودية سبعة مواقع مدرجة على قائمة اليونسكو للتراث العالمي، وتبذل جهوداً دؤوبة لتسليط الضوء على هذا الجانب التاريخي والثقافي المميز.[10]

الأمن. تتميز المملكة بارتفاع الأمان وانخفاض معدل الجرائم، وتعمل دون كلل للحفاظ على هذه المعدلات وتحسينها، فهي تتفوق على العديد من الدول في مؤشرات الأمن، مثل سنغافورة، وعلى منافسيها في قطاع السياحة مثل فرنسا والمملكة المتحدة وتركيا. ولو كانت الجرائم ضد الأشخاص هي مؤشر القياس الوحيد، لاحتلت المملكة مركزاً أكثر تقدماً من مركزها الحالي.[11]

السفر. تطمح المملكة إلى مد ثمانية آلاف كيلومتر من خطوط السكك الحديدية في مختلف أنحائها، والذي بلا شك سيرفد قطاع السياحة السعودي بدعم كبير، ولكن لن يكون من السهل إنجازه ضمن المسار الزمني لرؤية المملكة 2030. على سبيل المثال، تُعد شبكة قطار الحرمين السريع مشروعاً رائداً يربط مكة المكرمة والمدينة المنورة بجدة ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية. وقد وفرت الشبكة سعة استيعابية محتملة تصل إلى 60 مليون مسافر، ولكنها لا تصل إلى الرياض. وما تزال شبكة الطرق هي وسيلة النقل الداخلي الرئيسية للسياح، وقد شهدت استثمارات ضخمة لتطويرها، وخاصة في المناطق المحيطة بالرياض، ويجري تمهيد الطريق لتحقيق مزيد من الإنجازات المستمرة في المستقبل ضمن هذا الجانب، تتخطى بمسارها الزمني رؤية السعودية 2030.[12]

التأشيرات. اتخذت المملكة خطواتٍ نوعية لتبسيط السياسات المتعلقة بمنح التأشيرات، وقد حققت نجاحاً ملموساً في هذا المجال، لا سيما بفضل إصدار التأشيرات الإلكترونية والتأشيرات عند الوصول التي أسهمت بفاعلية في دفع نمو قطاع السياحة. ومن المرجح أن تواصل المملكة توسيع هذه السياسات لزيادة آثارها الإيجابية. كما حققت المملكة تقدماً ملحوظاً في تسريع إصدار التأشيرات عند الوصول، وتواصل العمل على هذا الجانب. وفي حين تسمح التأشيرة السياحية بإقامة لمدة 90 يوماً مع إمكانية دخول المملكة أكثر من مرة، غير أن الفرصة متاحة لدعم السياحة من خلال توسيع إمكانية السفر بدون تأشيرة لتشمل دول من خارج مجلس التعاون الخليجي.

الفنادق والضيافة. شكلت السياحة بقصد الترفيه نسبة 20% فقط من الزوار الدوليين إلى المملكة في العام الماضي، في حين بلغت نسبة زيارة الأصدقاء والأقارب ما يصل إلى 23%، والسياحة الدينية 45%. وفي ضوء التوقعات بارتفاع نسبة السياحة بقصد الترفيه في المملكة، لا بد من النظر إلى مدى توافر الفنادق وخيارات الإقامة وقدرتها على استيعاب الزوار. أظهرت بيانات وكالة AM:PM وجود 164,413 غرفة فندقية متاحة في أوائل عام 2024، مقارنة مع 132,631 غرفة في عام 2015. [13] وقد ارتفع عدد الغرف الجديدة بنسبة تزيد على 2% سنوياً، لكنه لم يترافق مع ارتفاع إجمالي عدد الغرف المتاحة بسبب إغلاقات الفنادق القديمة، مما أسهم في رفع معدلات الإشغال حتى وصلت إلى 72% في مكة المكرمة والمدينة المنورة، و65% في الرياض، و55% في الدمام. وتكشف البيانات التي جمعتها الوكالة في جميع أنحاء المملكة عن تقديرات بتوافر ما يقارب 100,000 غرفة جديدة في السوق السعودية بحلول عام 2030، مما يلبي الطلب المتوقع بشكل كامل أو أقل بعض الشيء نظراً للفنادق القديمة المتوقع إغلاقها، والذي يشكل النتيجة المثلى للمطورين السعوديين.

اللغة والثقافة والقوة العاملة. ارتفعت معدلات إتقان السعوديين للغة الانجليزية، وأصبحت ملحوظةً للسياح منذ سنوات عديدة، [14] وتشير أحدث التقديرات إلى أنّ جميع سكان المملكة تقريباً يتحدثون الإنجليزية الآن. [15] كما أشارت العديد من الدراسات إلى التغيرات الاجتماعية والثقافية في المجتمع السعودي والتي تلائم السياح من جميع أنحاء العالم. [16] وما يزال ارتفاع الأجور عاملاً جاذباً للمغتربين للعمل في مختلف القطاعات والمناصب، بما في ذلك قطاع الضيافة الذي بدأ بزيادة الأجور لمواكبة التوجهات الوطنية. [17] في المحصلة، تكشف هذه العوامل كافةً عن بيئة مريحة وداعمة لنمو السياحة السعودية.

التسويق. عقدت الحكومة السعودية العديد من الشراكات مع منظمة السياحة العالمية والمجلس العالمي للسفر والسياحة، وتخطط لتوسيع هذا التعاون في المستقبل. وقد أصبح حضور السياحة السعودية على الإنترنت بمختلف اللغات ملحوظاً ومبهراً ولافتاً لمختلف الجماهير.

وتشير النتائج إلى أن الحكومة تبذل جميع الجهود المطلوبة والممكنة على المستوى الوطني لدعم قطاع السياحة وزيادة عدد السياح، غير أن الخبراء في منظمة السياحة العالمية أشاروا إلى وجود قيود عالمية على السياحة السعودية، بما فيها استمرار تأثير التضخم على تكاليف الإقامة والبيئة الاقتصادية العالمية، والتوترات الجيوسياسية، والظروف الجوية القاسية.[18]

> من المتوقع أن تشهد السياحة الترفيهية في السعودية نمواً ملحوظاً في السنوات القادمة، بفضل الاستثمارات في مشاريع كبرى مثل مشروع البحر الأحمر، والعُلا، ومدينة نيوم، ومشروع بوابة الدرعية وغيرها. تتماشى هذه المشاريع كافةً مع رؤية السعودية 2030 ومستهدفاتها بتنويع الاقتصاد وزيادة مساهمة قطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي وصولاً إلى 10% بحلول عام 2030. وتشير التقديرات إلى استقطاب مشروع البحر الأحمر وحده ما يصل إلى مليون زائر سنوياً بحلول عام 2030، بينما تسعى مدينة العُلا إلى استقطاب مليوني سائح سنوياً بحلول عام 2035 استناداً إلى أهميتها الثقافية والتراثية.
>
> **سراج أحمد**
> شريك، رئيس الاستراتيجية والاستشارات

توقعات قطاع السياحة في السعودية

يُعد تحليل السلاسل الزمنية الطريقة التقليدية في وضع التوقعات، ويشير في هذه الحالة إلى وصول أعداد السياح الدوليين إلى المملكة العربية السعودية إلى 46 مليوناً بحلول عام 2030، وذلك إذا حافظ معدل النمو السنوي على مستوى 7.8% المسجل بين عامي 2015 و2023. وبمقارنة هذه الأرقام مع توقعات منظمة السياحة العالمية البالغة 1.8 مليار سائح عالمياً، تظهر زيادة طفيفة فقط في نسبة السياح الدوليين الذين تستقبلهم المملكة، من 2.1% إلى 2.5%، وهي قابلة للتحقيق بسهولة. يفترض تحليل السلاسل الزمنية تشابه التوجهات المستقبلية مع التوجهات التاريخية، غير أنه يُرجح أن تستحوذ المملكة العربية السعودية على حصة أكبر من سوق السياحة العالمية حتى تصل إلى نسبة مستقرة تلائم قطاعها السياحي المزدهر.

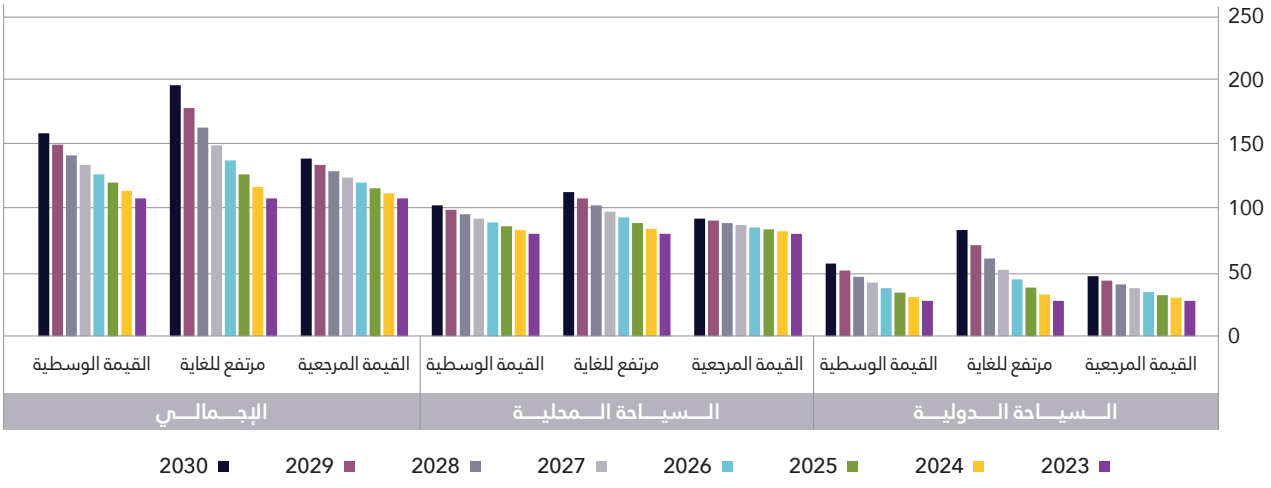
ومن المتوقع أن تشهد المملكة تنافسيةً واضحة على سوق السياحة العالمية مع دول أخرى، في مقدمتها الإمارات العربية المتحدة، بالإضافة إلى مصر وتركيا بوصفهما وجهتين شهيرتين للسياحة الدولية، تتمتعان بمزايا تنافسية على صعيد تكلفة الإقامة المنخفضة وإمكانية الوصول إلى البحر المتوسط. ومع ذلك، لا تمتلك أي منهما حضوراً ضمن الدول العشر الأولى في تصنيفات السياحة العالمية. وفي الجهة المقابلة، يبرز النجاح المستمر الذي تحققه الاستراتيجية الوطنية للسياحة في المملكة، إلى جانب النطاق الواسع للسياحة السعودية وطابعها العصري الجديد.

وقد كان مستوى النمو السياحي السنوي في دبي مماثلاً لنظيره في المملكة خلال العقد الماضي، مسجلاً نسبة 8% في الوجهتين، مما يطرح سؤالاً عن مسار المملكة السياحي وما إذا كان يتبع الخطى الأولية لدبي ونجاحها في تحقيق نمو سياحي متسارع. فعلى سبيل المثال، ارتفعت أعداد السياح في دبي بنسبة 17% سنوياً بين عامي 1990 و2000، وبنسبة 10.8% بين عامي 2000 و2010.

ومن المتوقع أن تؤدي معدلات النمو في هذا الترتيب إلى ارتفاع عدد السياح الدوليين في المملكة إلى 82 مليوناً أو 56 مليوناً، وهو ما يعادل نسبة 8.1% أو 5.6% على الترتيب. ولكن في الحالة الأولى، ستكون هذه النسبة أكبر من الحصة الحالية لفرنسا، الرائدة عالمياً في مجال السياحة العالمية، مما يشير على الأرجح إلى انخفاض توقعات منظمة السياحة العالمية دون المستويات الواقعية في سياق المملكة العربية السعودية. وفي كلتا الحالتين، من المرجح دخول السعودية إلى قائمة أفضل عشر وجهات سياحية عالمية، كما يظهر أنها تتبع مساراً واقعياً نحو تحقيق هدفها الجديد بأن تكون من بين أفضل خمس وجهات سياحية عالمية.

في المقابل، تشير التوقعات إلى تسجيل نموٍ أبطأ بكثير في السياحة المحلية، باعتبارها تعتمد على النمو السكاني والناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. وتقدر تقارير الأمم المتحدة نمو السكان في المملكة بنسبة 1.5% وسطياً في العقد المقبل، مع ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 1%. وقد يصل عدد السياح المحليين إلى عتبة 91 مليوناً بحلول عام 2030، على افتراض الحفاظ على زيادة سنوية بنسبة 2%، وهو ما تحقق في العام الماضي، ولكن تم تخطيه في عام 2024، مما يعني قيام كل شخص بأقل من ثلاث رحلات في السنة وسطياً. من جانبٍ آخر، قد تنمو ثروات السعوديين بنسبة 5% نمواً حقيقياً على أساس سنوي في حال استمر النمو الاقتصادي الاسمي وفق مساره المحدد في عام 2023، [19] وحافظ عليه لهذا العام، مع بقاء التضخم عند نسبة 3%. وإذا انعكس هذا الثراء على تزايد الإنفاق على السياحة المحلية، فسيصل عدد الرحلات إلى 111 مليون رحلة، أو إلى ما يقارب 100 مليون رحلة عند احتساب القيمة الوسطية للتقديرات البالغة 3.5%. ويُظهر الشكل أدناه هذه التوقعات الستة.

توقعات قطاع السياحة في السعودية 2023 - 2030



المصدر: تحليل كافنديش ماكسويل

وتنطوي جميع هذه السيناريوهات على تطورات ملحوظة للمدن والمناطق الرئيسية الجاذبة للسياح في المملكة، بدءاً من الرياض وجدة اللتين تتمتعان بحضور سياحي رائد، ومن المرجح أن تحافظا على هذه المكانة طوال العقد المقبل على الأقل. وتعد سهولة الوصول إلى المناطق الأخرى إحدى أهم ركائز هذه المكانة، فقد بدأ مطار البحر الأحمر الدولي مثلاً بتسيير رحلات دولية، ولكنها تصل فقط إلى دبي.[20] كما أسهم تزايد انتشار شركات الطيران منخفضة التكلفة في تعزيز هذا الحضور السياحي، إذ ارتفعت الحصة السوقية لهذه الشركات في سوق السفر الجوي الداخلي من 68% في عام 2023 إلى 72% حتى الآن هذا العام.

ومن المتوقع أن تظهر معايير جديدة للاستقطاب السياحي في مدن المملكة، تشمل توسع رحلات الطيران ميسورة التكلفة، والتوسعة المقررة في مطار الرياض وشبكة طيران الرياض، إلى جانب التأثيرات الناجمة عن ارتفاع جاذبية السكن في المدن السعودية، والتي ما تزال في بدايتها. وقد تستمر العديد من التغييرات الإيجابية الأخرى حتى تتجاوز الإطار الزمني المتوقع لتحقيق مستهدفات رؤية 2030. ومن المرجح أن تتقدم مكانة الرياض خلال العقود القادمة في قائمة أفضل 10 وجهات سياحية بحسب يوروموينيتور إنترناشيونال، والتي تستند إلى الأداء الاقتصادي والتجاري للمدينة، وأداء السياحة والبنية التحتية، والسياسات المتبعة والجاذبية السياحية، ومعايير الصحة والسلامة والاستدامة، علماً أن دبي تأتي في المرتبة الثانية بعد باريس وفق هذا المؤشر.[21]

استخلاص النتائج

إن استمرار النهج المنسق المتبع في السنوات الأخيرة سيمنح قطاع السياحة في المملكة العربية السعودية إمكانات النمو الواعدة نفسها التي حازتها أسواق أخرى سريعة النمو سابقاً، لا سيما بالاستناد إلى الإنجازات الكبيرة المحققة مؤخراً في تطوير الحكومة الرقمية، والتي صعدت 25 مركزاً في مؤشر الأمم المتحدة لتطور الحكومة الإلكترونية.[22] ومن المرجح أن يشهد القطاع، خلال ما تبقى من هذا العقد وبداية ثلاثينيات القرن الحادي والعشرين، نمواً كبيراً يمكّنه من تجاوز الوجهات السياحية البارزة، ويمهد الطريق نحو تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 المعدلة وتخطيها في بعض الحالات. إن تحقيق هذه التطلعات يتطلب مواصلة الاستثمار في الفنادق عالية الجودة وخيارات الإقامة البديلة مثل الشقق الفندقية، إلى جانب الاستثمار في البنية التحتية.

من المتوقع أن تقترب سوق السياحة السعودية من مرحلة النضج بحلول منتصف ثلاثينيات القرن الحادي والعشرين، وحينها ستتمتع السوق السعودية بالحضور والموثوقية العالية بوصفها وجهة سياحية رائدة تضاهي أشهر الوجهات عالمياً، مثل المملكة المتحدة. عندها أيضاً سنرى البنية التحتية مكتملة المعالم، ونمو السياحة مستقراً بوتيرة معتدلة، والوقتَ مثالياً لاستقاء الدروس من التحول المذهل المحقق، مع إدراك الحاجة إلى مواصلة التجديد والتطوير والاستثمار. فالأسواق السياحية المزدهرة لا تكتفي بالإنجازات والنجاح، إنما تواصل النمو والتحسن بوتيرةٍ متسارعة، وهو النهج الذي يجب على المملكة اتباعه.

كافنديش ماكسويل

معلومات الاتصال الرئيسية

جـوليـان روش
كبير الاقتصاديين
كافنديش ماكسويل
julian.roche@cavendishmaxwell.com

سـراج أحـمـد
شريك، رئيس الاستراتيجية والاستشارات
siraj.ahmed@cavendishmaxwell.com
+971 50 382 4409

للاطلاع على قائمة المراجع الكاملة، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني

لطلب استشارة الأخصائيين لدينا أو لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل على:

دبـي
+971 4 453 9525
dubai@cavendishmaxwell.com
2205 مارينا بلازا، مرسى دبي، صندوق بريد 118624، دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي | أبوظبي | الشارقة | عجمان | رأس الخيمة | مسقط | مدينة الكويت | الرياض

RICS Regulated by RICS

cavendishmaxwell.com

بيان إخلاء المسؤولية:

تعتمد المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير على عدة مصادر تُعتبر موثوقة بشكل عام، وعلى افتراضات يُنظر إليها على أنها منطقية، والتي كانت سارية في وقت إجراء أبحاث السوق، ولكن لا يتم تقديم أي تمثيل أو ضمان فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها. ونحتفظ بالحق في تغيير منهجيتنا وتعديل أو تعليق المؤشرات في أي وقت لأسباب تنظيمية أو غيرها.

ولا تشكل المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير نصيحة من أي نوع (قانونية أو مالية أو غير ذلك). كما لا يمثل هذا التقرير وهذه التحليلات تقييماً رسمياً لأي شكل من أشكال المصلحة العقارية، ولا يجب فهمه كذلك. وتعد هذه التحليلات، بما في ذلك أي بيانات استشرافية ترد فيها، مجرّد آراء وتقديرات تستند إلى مجموعة واسعة من المتغيرات التي يصعب تحديدها بدقة. ونود أن نلفت انتباهكم إلى أن أي تغيير يطرأ على أي من هذه المؤشرات قد يؤدي إلى تأثيرات جوهرية على نتائج التحليل. لا تتحمل شركة كافنديش ماكسويل أي مسؤولية عن الخسائر أو الأضرار (وعلى سبيل المثال ولا الحصر، الأضرار المباشرة أو غير المباشرة) التي يتكبدها أي طرف (بشكل مباشر أو غير مباشر) نتيجة الاعتماد على هذا التقرير.