

# مساحات العمل المشتركة في المملكة العربية السعودية

## الواقع والمأمول

الرياض

هلال حلاوي

شريك

+966-11-249-7781

hilal.halaoui

@strategyand.ae.pwc.com

الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة «منشآت»

محمد العريفي

مدير عام تخطيط ريادة الأعمال

+966-11-834-4377

mariefy

@monshaat.gov.sa

رامي الغامدي

مدير مشاريع

+966-509-200060

ستراتيجي & الشرق الأوسط

أبو ظبي

ربيع الشعار

مدير أول

+971-2-699-2400

rabih.elchaar

strategyand.ae.pwc.com@

دبي

فادي حلیم

مدير

+971-4-436-3000

fady.halim

@strategyand.ae.pwc.com

## ستراتيجي & الشرق الأوسط

هلال حلاوي هو شريك في استراتيجي & الشرق الأوسط ويقوم في الرياض، وهو قائد مشاريع القطاع العام في الشرق الأوسط، ويمتلك أكثر من خمسة عشر عامًا من الخبرة في الاستشارات الإدارية في الشرق الأوسط، حيث يركز في عمله على خطط إعادة الهيكلة الحكومية واستراتيجيات التحول في المؤسسات العامة والخاصة لتحقيق الأرباح.

ربيع الشعار هو مدير أول في استراتيجي & الشرق الأوسط ويقوم في أبو ظبي، وهو عضو في قسم مشاريع القطاع العام بالشركة في الشرق الأوسط، ويركز في عمله على تنمية رأس المال البشري، ويختص في تطوير الاستراتيجيات، والتخطيط المتكامل، وإدارة الأداء، وتخطيط القوى العاملة، وإعادة هيكلة النماذج التشغيلية.

فادي حليم هو مدير لدى استراتيجي & الشرق الأوسط ويقوم في دبي، وهو عضو في قسم مشاريع الاستثمارات العائلية والعقارية في الشرق الأوسط، ويركز في عمله على التطوير العقاري، ويختص في تطوير الاستراتيجيات، وتصميم نماذج التشغيل، وبرامج التحول.

## منشآت

محمد عبدالعزيز العريفي هو مدير عام قطاع تخطيط ريادة الأعمال بالهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وقد ساهم في قيادة العديد من المشاريع المستحدثة لتحفيز بيئة ريادة الأعمال بالمملكة من خلال تطوير مشاريع تطمح إلى رفع الوعي بثقافة ريادة الأعمال بالمملكة ورفع مساهمة ريادة الأعمال النسائية والاجتماعية في منظومة ريادة الأعمال بالمملكة. كما يملك محمد خبرة كبيرة في مجال تقديم الخدمات الاستشارية خصوصاً للجهات الحكومية والقطاع الخاص من خلال عمله السابق في شركات استشارية عالمية.

## الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة «منشآت»

تركز الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة «منشآت» على دعم وتطوير وتنمية قطاع المنشآت الصغيرة والمتوسطة في المملكة العربية السعودية باتباع أفضل الممارسات العالمية، وذلك من خلال تنفيذ البرامج والمشروعات ودعمها لتعزيز ثقافة روح المبادرة والابتكار، وتحديد مصادر متنوعة للدعم المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة.



مع استمرار اقتصاد المملكة العربية السعودية في التنوع والتغير، تتحول احتياجات مساحات العمل من المكاتب التقليدية التي يعمل فيها أفراد لديهم التزامات تعاقدية طويلة الأجل إلى بيئة عمل أكثر تطورًا ومرونة، ويزيد على هذا النحو الطلب على مساحات العمل المشتركة، حيث يمكن لأصحاب الأعمال الحرة ورؤاد الأعمال وأصحاب المنشآت الصغيرة والمتوسطة مشاركة المكاتب والخدمات بطرق مرنة وبأسعار معقولة. وأصبحت مثل هذه المساحات شائعة أكثر في دول مثل الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة، وهي موجودة بمعدل منخفض نسبيًا في المملكة العربية السعودية. ويمثل هذا الأمر فرصة كبيرة للمستثمرين لتحويل بعض العقارات التجارية المتاحة في المملكة إلى مساحات عمل مشتركة.

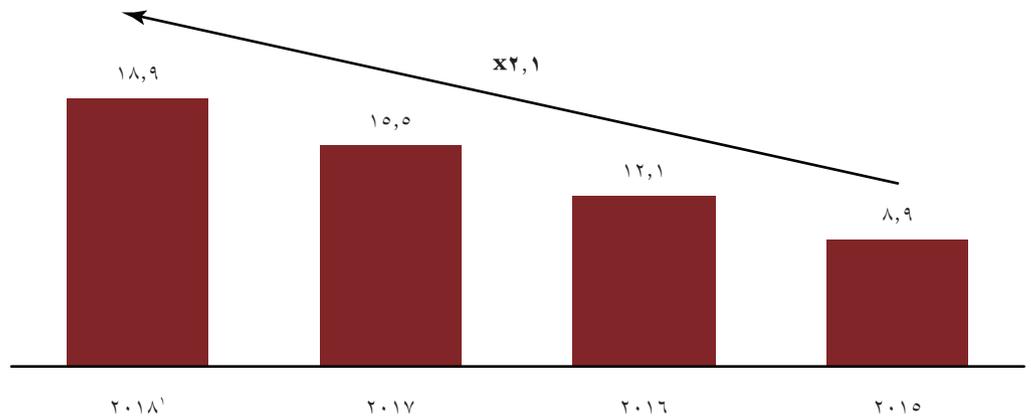
عملنا على تحديد الصعوبات التي تواجه إنشاء مساحات عمل مشتركة في المملكة، وتتعلق هذه الصعوبات بالإمكانيات، والتصميم، والخدمات، والوعي بهذه المساحات، وتمويلها، والمعلومات حولها، وسيتمكن المستثمرون القادرون على التغلب على هذه الصعوبات من تلبية الحاجة الملحة لمزيد من هذه المساحات المشتركة في المملكة. ومن خلال إيجاد بيئات يمكن لرجال وسيدات الأعمال والمنشآت الصغيرة والمتوسطة أن يزدهروا فيها، فإنه يمكن للمطورين والمستثمرين أن يؤديوا دورًا أساسيًا في تحقيق أحد أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ والمتمثل في تنويع الاقتصاد.

# الطلب المتزايد على مساحات العمل المشتركة

تقف المملكة العربية السعودية في موقع متأخر عن أسواق مماثلة في توفير مساحات العمل المشتركة، وبالرغم من وجود اهتمام كبير فيها، إلا أن عدد الأنشطة المتوفرة من هذا النوع محدود، كما أن إيجارات هذه المساحات مرتفعة إلى حد ما، ويشكل هذا تناقضاً كبيراً مع سوق مساحات العمل المشتركة عالمياً، الذي حقق نمواً هائلاً خلال العقد الماضي، ويشهد تسارعاً كبيراً خلال هذه الفترة، حيث تضاعف عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً خلال السنوات الثلاث الماضية، كما ارتفع عدد الاشتراكات فيها ثلاث مرات من حيث عدد الأشخاص الذين يستخدمونها، (انظر الرسمين البيانيين ١ و ٢). ومن المتوقع أن يستمر هذا التوسع، إذ من المحتمل أن تحقق الشركات الرائدة في هذا المجال مثل «وي وورك WeWork»، التي يقع مقرها في الولايات المتحدة، نمواً كبيراً في مواقع متعددة، نظراً لتكاليدها المناسبة ومرونتها، والعلاقات الممكنة بناؤها وخدمات السكرتارية التي توفرها.

الرسم البياني ١

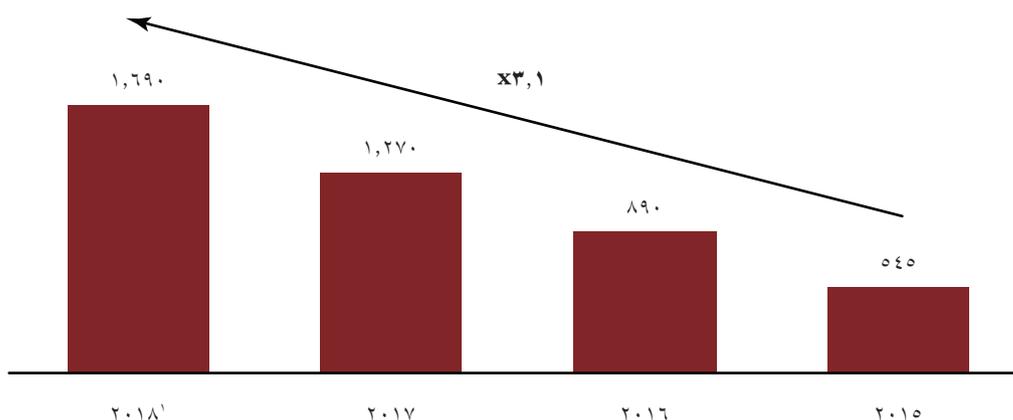
تضاعف عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً في الفترة بين ٢٠١٥ - ٢٠١٨  
عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً (التقديرات بالألف)



المصدر: كارستن فورتش، «استطلاع مساحات العمل المشتركة على الصعيد العالمي. المعلومات الديموغرافية للأعضاء: أعضاء مساحات العمل المشتركة»، ديسكماغ، ٢٠١٨ (<http://www.deskmag.com/en/the-state-of->) market-research-development-survey-2018-coworking-spaces-in  
و استراتيجي &\*

## ارتفع عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً ثلاث مرات في الفترة بين عامي ٢٠١٥ - ٢٠١٨

عدد المشتركين في مساحات العمل المشتركة عالمياً (التقديرات بالألف)



١ تقديرية

المصدر: كارستن فورتنش، «استطلاع مساحات العمل المشتركة على الصعيد العالمي. المعلومات الديموغرافية للأعضاء: أعضاء مساحات العمل المشتركة»، ديسكماغ، ٢٠١٨ (<http://www.deskmag.com/en/the-state-of->) (market-research-development-survey-٢٠١٨-coworking-spaces-in) دراسة منشآت وسترانجي &\*

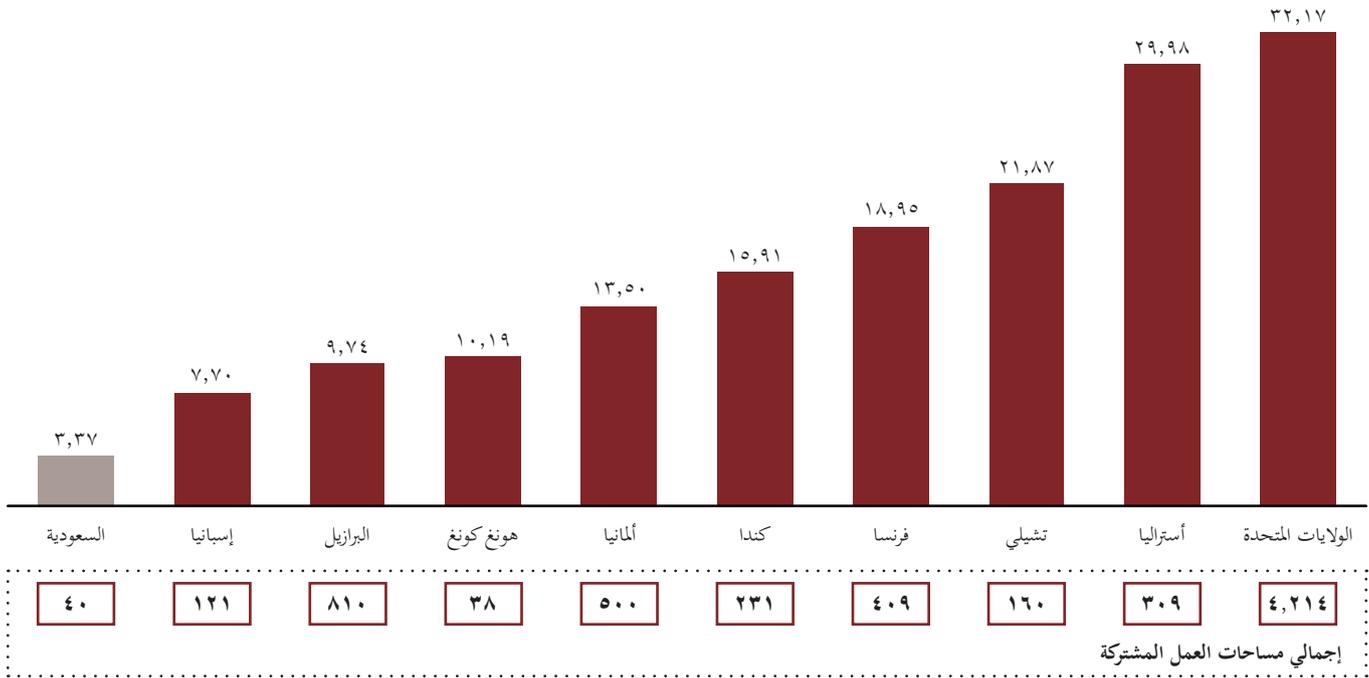
يأتي هذا التوسع الهائل نتيجة للتطور التكنولوجي في العالم والنواحي الاقتصادية المرتبطة بهذا النشاط. كما أدى تطور خدمات الإنترنت من ناحية الكفاءة والسرعة إلى سهولة استخدام خدمات التخزين السحابي والتواصل من أي بقعة في العالم. وقد أدت هذه التغييرات إلى تراجع ميزة العمل من مكتب خاص مزود بوصلات شبكة سلكية وهاتفية، كما أن الشعبية المتزايدة لريادة الأعمال كخيار مهني رئيسي حتى بالنسبة لحديثي التخرج، قد عززت الطلب على مساحات العمل المشتركة. علاوة على ذلك أثبت «اقتصاد العمل الحر» أنه ليس مجرد موضحة عابرة ستتلاشى سريعاً، حيث يتوقع أحد التحادات العاملين المستقلين أن معظم القوى العاملة في الولايات المتحدة ستكون من ممارسي العمل الحر بحلول عام ٢٠٢٧. <sup>١</sup> وقد جذبت هذه الاتجاهات اهتمام المستثمرين الذين يرفعون من وتيرة توفير التمويل لإنشاء مساحات العمل المشتركة، ويُعزى التوسع في مساحات العمل المشتركة أيضاً إلى التغيرات التي تطرأ على ميول القوى العاملة، وذلك لأن الناس يريدون أن يكون مكان عملهم جزءاً من مجتمع نابض بالحياة، بدلاً من مكتب منزلي منعزل أو مكتب تقليدي، وقد أصبحت الروابط الاجتماعية والتجارية التي يقدمها هذا النوع من المساحات المجتمعية أكثر أهمية بالنسبة للموظفين اليوم.

تؤثر أبرز التوجهات الحديثة عالميًا لبيئة العمل بشكل متزايد على المملكة العربية السعودية، وتساهم في تحول بيئات العمل التقليدية في المملكة من مكان تقليدي إلى مكان متطور، ومع ذلك فإن مساحات العمل المشتركة المتاحة لم تواكب الطلب على توفير مساحات عمل أكثر حداثة، كما أن توفرها أقل بكثير مما هو معروض في الدول المماثلة (انظر الرسم البياني ٣). وتشير تقديرات عام ٢٠١٨ إلى وجود ٤٠ مكان عمل مشترك في المملكة العربية السعودية، حيث توفر حوالي ٣٠ ألف متر مربع من مساحات العمل، ويتركز وجود هذه المساحات في منطقتي الرياض ومكة المكرمة.

### الرسم البياني ٣

## سوق مساحات العمل المشتركة في المملكة العربية السعودية متأخر عن بقية دول العالم

عدد مساحات العمل المشتركة لكل مليون عامل مستهدف



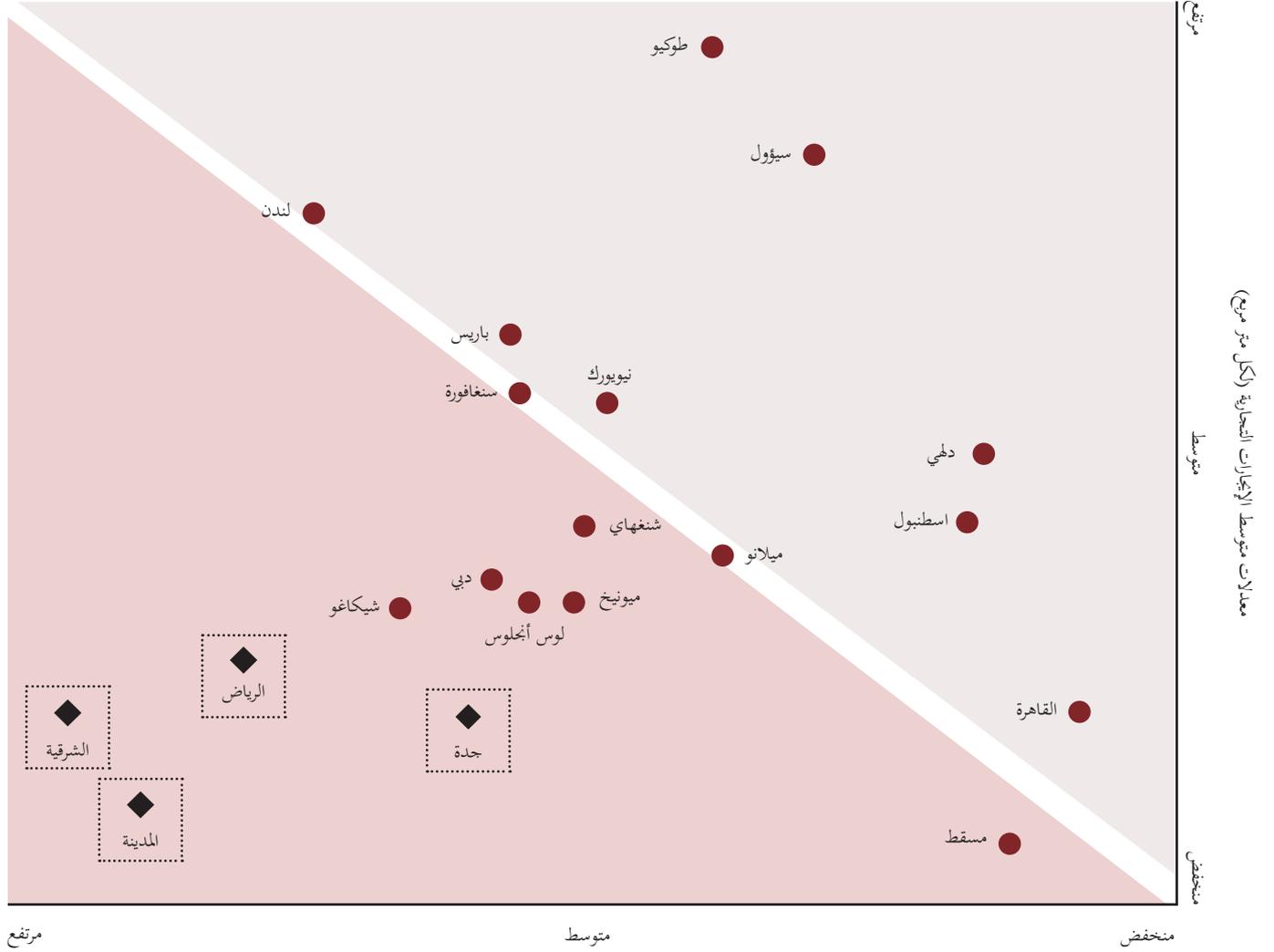
ملاحظة: لا تشمل البيانات بالنسبة لفرنسا جزيرة كورسيكا. أما بالنسبة للمملكة العربية السعودية فإن البيانات تشمل كافة مساحات العمل المشتركة العاملة، سواء كانت مرخصة أم غير مرخصة.

المصدر: دراسة منشآت واستراتيجي&\*

إن نقص العرض الذي تعاني منه المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية ساهم في وصول تكاليف مساحات العمل المشتركة إلى معدلات مرتفعة، ما يضعها على قائمة أعلى الدول تكلفة في هذا المجال. كما أن ذلك لا يتناسب مع أسعار إيجار العقارات في تلك المدن (انظر الرسم البياني ٤).

وتبشر الاتجاهات في المملكة العربية السعودية من الناحية النظرية باستمرار نمو الطلب على مساحات العمل المشتركة على المدى الطويل. وتطمح رؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تمثل خطة للتنمية الوطنية، إلى زيادة عدد أصحاب الأعمال الحرة ورواد الأعمال وتقديم الدعم للمنشآت الصغيرة والمتوسطة لتنويع الاقتصاد. ويمكن أن تؤدي التركيبة السكانية أيضاً دوراً في ذلك، حيث أن غالبية القوى العاملة في المملكة هم من فئة الشباب وسيطرون على مساحات العمل المشتركة. وعلى الصعيد العالمي، فإن ما يقارب ثلثي أولئك الذين يستخدمون مساحات العمل المشتركة تقل أعمارهم عن أربعين عاماً، وفي المملكة العربية السعودية، فإن أكثر من نصف السكان تقل أعمارهم عن هذا، ويمثل ذلك بالتحديد الفئة العمرية التي تستهدفها مساحات العمل المشتركة.

الرسم البياني ٤  
 لدى المدن السعودية بعض أعلى أسعار الإيجار لمساحات العمل المشتركة في العالم  
 أسعار المكاتب المشتركة مقارنة بالأسعار التجارية، بحسب المدينة (٢٠١٧-٢٠١٨)



الرسوم الشهرية للمكاتب المشتركة

ملاحظة: مكتب مشترك = مكتب متاح ليستخدمه عدة موظفين (مناوبة، عمل جزئي، أو خارج مكان العمل) أو أصحاب الأعمال الحرة، وهذا المكان ليس مخصص لفرد معين.

المصدر: دراسة منشآت و استراتيجي &\*

# مزايا مساحات العمل المشتركة

يعتبر النمو في العمل المشترك على الصعيد العالمي أنه نتيجة للمزايا الواضحة التي توفرها مساحات العمل المشتركة للشركات والأفراد من نواح كثيرة.

## ١. التكلفة الملائمة

تعتبر مساحات العمل المشتركة أرخص بشكل عام من المكاتب التقليدية، ففي بيئة العمل المشتركة، يستأجر المستخدمون المكان الذي يناسب احتياجاتهم، ويمكن لهذا المكان أن يتراوح بين مكتب واحد إلى طابق بأكمله. وتوفر مساحات العمل المشتركة أيضًا خدمات أعمال أساسية وبأسعار معقولة حسب الحاجة، مثل خدمات مكتب الاستقبال وخدمات السكرتارية والطباعة والاستفادة من غرف الاجتماعات وخدمات البريد، وغيرها.

## ٢. المرونة

تتسم مساحات العمل المشتركة بأنها مرنة ويمكن زيادة حجمها أو خفضه بشكل سريع، وهذه السمة مفيدة بشكل خاص للمنشآت الصغيرة والمتوسطة، إذ قد تواجه هذه الشركات صعوبة في التوفيق بين حجم مكاتبها واحتياجاتها الحالية لمقر العمل. وغالبًا ما تواجه هذه الشركات صعوبة في هذا الأمر، إما لأنها لا تستغل مساحتها جيدًا، أو أنها تعاني من نقص في هذه المساحات، مما قد يسبب اضطرابات في العمل.

## ٣. التفاعل مع الأشخاص والتواصل معهم

توفر مساحات العمل المشتركة لمستخدميها القدرة على الاختلاط بالأشخاص والتواصل معهم طوال يوم العمل، مما قد يؤدي إلى تبادل الأفكار بشكل خلاق، والتعاون، والاطلاع على أحدث الأساليب والتكنولوجيا المستخدمة، وتشتمل مساحات العمل المشتركة النموذجية على مزيج من المساحة المفتوحة والمكاتب المغلقة، وفي السنوات الأخيرة، كان هنالك تحول في الميول نحو المساحات المفتوحة والمساحات المشتركة الأكبر، وخاصة بين الشباب.

## ٤. التعليم / الدعم

توفر مساحات العمل المشتركة مجموعة متنوعة من الأنشطة التدريبية والمجتمعية التي تحافظ على اطلاع الأعضاء على أحدث الابتكارات واتجاهات العمل والتعامل معها، ويمكن أن تشمل هذه الأنشطة استضافة المتحدثين، وعقد ورش العمل والدورات التدريبية المختلفة، بالإضافة إلى فعاليات إجراء تجارب إطلاق المشاريع.

توفر بعض مساحات العمل المشتركة أيضًا دعمًا خاصًا لاحتياجات الأعمال الناشئة والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، مثل برامج حاضنات ومسرعات الأعمال والجلسات الاستشارية.

# كيف نزيد مساحات العمل المشتركة في المملكة العربية السعودية

يتمثل التحدي الذي تواجهه المملكة العربية السعودية في تعزيز نمو مساحات العمل المشتركة من خلال تشجيع المستثمرين على تكوين شراكات مع الجهات المعنية، وتشجيع الاستثمار في هذا النوع من المساحات المكتبية، كما أن مجرد إبلاغ الناس بالاستثمار في هذا النشاط، أو تنشيط الاستثمار باستخدام الحوافز لا يكفي لإطلاق صناعة مزدهرة. وعلى المستوى العالمي، فإن العديد من مساحات العمل المشتركة ليست مربحة على الرغم من نموها، ففي هذا المجال النامي يكون التركيز على تحسين القدرات، والاستحواذ على حصة في السوق، أو في حالة المؤسسات غير الربحية فإن توفير المساحة للمصلحة العامة يأتي على حساب الأرباح. ولا يختلف الحال في المملكة العربية السعودية عن غيرها من الدول، إذ ينبغي أن تكون الشركات مستعدة لتقدم مزايا قيمة وفريدة من نوعها لتتمكن من الصمود لفترة ما بعد استقرار السوق، ولمساعدتها على الاستمرار وتحقيق الأرباح على المدى الطويل.

وتعمل الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة «منشآت» مع مؤسسات القطاع العام (مثل البلديات) والقطاع الخاص (مثل صناديق رأس المال الجريء وصناديق الملكية الخاصة) لدعم وتحسين مساحات العمل المشتركة في عدد من النواحي (انظر الرسم البياني ٥). وتدور الإجراءات التي اتخذتها «منشآت» حول مجموعة من الاحتياجات التي تشمل:

القدرات الإدارية: تحتاج المملكة إلى المزيد من المواهب ذات الخبرة في إدارة مساحات العمل المشتركة.

الموقع والتصميم: يوجد عدد كبير جداً من مساحات العمل المشتركة الموجودة في مناطق غير مناسبة أو تلك التي تعاني من سوء التصميم.

جودة الخدمات: يمكن تحسين جودة الخدمات التي تقدمها مساحات العمل المشتركة.

الوعي العام: لا يعلم الأعضاء أو الشركاء المحتملون (من القطاعين العام والخاص) عادة بوجود مساحات عمل مشتركة

متطلبات التمويل: لا تزال هناك إمكانية محدودة للحصول على التمويل اللازم لبناء مساحات العمل المشتركة وتحسين جودة الخدمات.

الوصول إلى المعلومات: هناك أيضاً وصول محدود إلى المعلومات حول سوق العمل المشترك، حيث يمكن لهذه المعلومات أن تسرع عملية الترخيص وتساعد في تطوير استراتيجيات النمو.

متطلبات تطوير مساحات العمل المشتركة في المملكة العربية السعودية



المصدر: دراسة منشآت وستراتيجي&\*

يحتضن المستثمرون بفرصة لبناء مساحات عمل مشتركة في المملكة العربية السعودية لتلبية الطلب من أصحاب الأعمال الحرة، ورؤاد الأعمال، والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، والسعي نحو تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبناء اقتصاد أكثر تنوعًا. كما أن وجود علاقة عمل قوية بين الجهة التنظيمية والمؤسسات العامة الأخرى والقطاع الخاص يمكن أن يلبي احتياجات مختلف القطاعات ويفتح الباب أمام تطوير هذه المراكز القيمة للابتكار والتنوع في الأعمال.

## ملاحظات ختامية

<sup>١</sup> أب ويرك واتحاد أصحاب الأعمال الحرة، «يتوقع أن يصبح أصحاب الأعمال الحرة التكوين الأكبر في القوة العاملة الأمريكية خلال عقد من الزمن، حيث يعمل حوالي ٥٪ من جيل الألفية في الأعمال الحرة، وذلك بحسب الدراسة السنوية للأعمال الحرة في أمريكا»، ١٧ أكتوبر، ٢٠١٧. (<https://www.upwork.com/press/2017/10/17/freelancing-in-america>).

<sup>٢</sup> كارستن فورتش، «استطلاع العمل المشترك على الصعيد العالمي. المعلومات الديموغرافية للأفراد: أعضاء مساحات العمل المشتركة»، ديسكماغ، ٢٠١٧. (<http://www.deskmag.com/en/members-of-coworking-spaces-demographics-statistics-global-survey-coworkers-research>).

<sup>٣</sup> كارستن فورتش، «استطلاع العمل المشترك على الصعيد العالمي. المعلومات الديموغرافية للأفراد: أعضاء مساحات العمل المشتركة»، ديسكماغ، ٢٠١٧. (<http://www.deskmag.com/en/members-of-coworking-spaces-demographics-statistics-global-survey-coworkers-research>).

استراتيجي & شركة تضم فريق عالمي من خبراء الاستراتيجيات العملية المكورسين لمساعدتك في اغتنام ميزة أساسية في ميدان عملك.

ونحن نحقق هذه الغاية من خلال العمل بجوارك من أجل حل أعقد المشكلات التي تواجهك واغتنام أئمن الفرص التي تسنح لك.

وغالباً ما تكون هذه الأعمال عالية التعقيد والمخاطر وتمثل في عمليات تطوير لتغيير معالم الصناعة. فنحن نجلب ١٠٠ عام من الخبرة في مجال الاستشارات الاستراتيجية فضلاً عن قدرات وظيفية وتخصصية لا تُضاهى لشبكة بي دبليو سي. وسواءً كنت ترسم استراتيجية شركتك أو تُطوّر وظيفة أو

وحدة عمل أو تبني قدرات أساسية، فسوف نساعذك على استحداث القيمة التي تسعى إليها بسرعة وثقة ونتائج ملموسة على أرض الواقع.

استراتيجي & هي شركة عضو في شبكة بي دبليو سي للشركات المنتشرة في ١٥٨ دولة ويعمل بها أكثر من ٢٣٦,٠٠٠ فرد ملتزمين بتقديم أرقى

مستويات الجودة في مجالات التأمين والضرائب والخدمات الاستشارية. وللاطلاع على مزيد من المعلومات وإخطارنا بما يشغلك، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني.

[strategyand.pwc.com/me](http://strategyand.pwc.com/me)

[www.strategyand.pwc.com/me](http://www.strategyand.pwc.com/me)

© PwC 2019. جميع الحقوق محفوظة. تُشير PwC إلى شبكة PwC وشركة أو أكثر من الشركات الأعضاء، كل منها تمثل كيان قانوني مستقل. وللاطلاع على مزيد من التفاصيل، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure)

يُقصد باستراتيجي & فريق عالمي من خبراء الاستراتيجيات العملية مُدمج ضمن شبكة PwC للشركات. وللاطلاع على مزيد من المعلومات حول استراتيجي &، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني [www.strategyand.pwc.com](http://www.strategyand.pwc.com). ويحظر استنساخ هذا المحتوى، كلياً أو جزئياً، بدون الحصول على موافقة كتابية من PwC. إبراء المسؤولية: هذا المحتوى لأغراض عامة فقط، ويحظر استخدامه كبديل للتشاور مع المستشارين المهنيين.