الفنادق | الشرق الأوسط

أغسطس 2017

توقعات أسواق الفنادق في الشرق الأوسط

أبرز التوقعات خلال الثلاث أشهر القادمة

أغسطس 2017 - أكتوبر 2017 | نسبة التغيير السنوي المتوقعة في العائد لكل غرفة متاحة

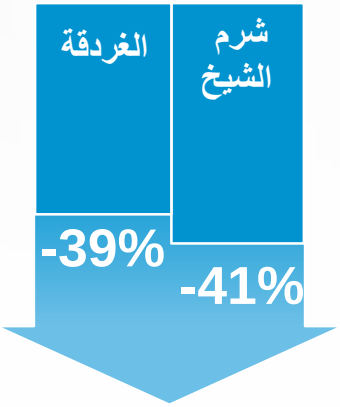
الأكثر انخفاضاً

شرم الشيخ

لا تزال أسواق البحر الأحمر تعاني من مضاعفات حظر السفر المفروض عليها من بعض الدول الأوروبية المصدرية. لم يظهر أي تحسن في مستويات الطلب، ولا تزال الفنادق تعتمد اعتماداً كلياً على السوق المحلية لملء الغرف الشاغرة.

الغردقة

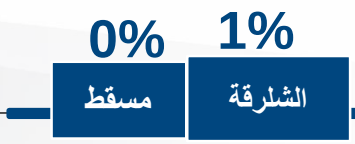
على الرغم من رفع حظر السفر من قبل معظم دول أسواق المصدر، لا تزال المدينة المنتجعية تعاني من آثار نظرة السياح السلبية على الحالة الأمنية.



الأكثر استقراراً

مسقط

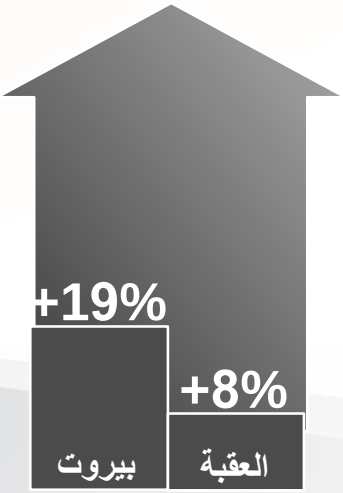
من المتوقع أن تؤدي العطلة الصيفية وعطلة عيد الأضحى إلى زيادة الطلب على السياحة الترفيهية الواردة من السوق المحلية والإقليمية. بالإضافة لذلك، شهد قطاع سياحة المؤتمرات والمعارض وسياحة الشركات تحسناً مطرداً مما ساعد على ثبات مستويات الطلب عند حدودها في العام الماضي.



الشارقة

من المتوقع أن تستفيد الإمارة من الطلب المحلي القوي على السياحة الترفيهية خلال موسم العطلات. هذا ومن المتوقع أن يحافظ الطلب العالمي القادم من أسواق الصين وشبه القارة الهندية على معدلات العائد لكل غرفة متاحة عند مستويات العام الماضي.

الأكثر نموّاً



بيروت

يساعد تحسن الحالة الأمنية بالإضافة إلى رفع حظر السفر المفروض من معظم الدول في استقطاب الطلب على السياحة الترفيهية وسياحة الشركات من الدول العربية المجاورة فضلاً عن دول الخليج. كما يعزز المغتربون اللبنانيون من مستويات الطلب خلال موسم الصيف.

العقبة

لا تزال السوق تشهد زخماً قوياً ناتجاً عن عمليات التسويق القوية لهذه الوجهة السياحية. الرحلات الخاصة القادمة من دول الاتحاد السوفييتي السابق والدول الإسكندنافية بالإضافة إلى الطلب المحلي خلال موسم العطلات سيؤدي إلى رفع مستويات الطلب.

نسب الاشغال، متوسط المعدل والعائد لكل غرفة متاحة

توقعات ثلاث أشهر | أغسطس 2017 - أكتوبر 2017

توقعات السنة الكاملة | 2017

البلد	المدينة	السوق	توقعات 3 أشهر				توقعات السنة الكاملة			
			الإشغال ٪	متوسط المعدل اليومي ($) ADR	العائد لكل غرفة متاحة RevPAR ($)	العائد لكل غرفة متاحة RevPAR % فرق	الإشغال ٪	متوسط المعدل اليومي ($) ADR	العائد لكل غرفة متاحة RevPAR ($)	العائد لكل غرفة متاحة RevPAR % فرق
الإمارات العربية المتحدة	دبي	خور دبي / فستيفال سيتي	75	176	132	0%	74	206	153	-5%
الإمارات العربية المتحدة	دبي	شارع الشيخ زايد / DIFC	79	147	116	1%	80	171	136	-3%
الإمارات العربية المتحدة	دبي	نخلة جميرا	82	406	334	2%	82	448	367	3%
الإمارات العربية المتحدة	دبي	مرسى دبي / جميرا بيتش ريزيدنس	85	225	192	0%	86	258	223	1%
الإمارات العربية المتحدة	أبوظبي	مدينة أبوظبي	74	90	67	-6%	74	103	76	-9%
الإمارات العربية المتحدة	أبوظبي	شاطئ أبو ظبي	66	180	118	-4%	65	216	140	-7%
الإمارات العربية المتحدة	رأس الخيمة	رأس الخيمة	73	169	124	4%	74	166	122	2%
الإمارات العربية المتحدة	الشارقة	الشارقة	70	66	46	1%	75	71	53	2%
الإمارات العربية المتحدة	الفجيرة	الفجيرة	78	120	93	1%	78	119	93	5%
السعودية	الرياض	الرياض	47	180	84	-15%	51	184	93	-18%
السعودية	جدة	جدة	62	257	159	-10%	62	255	159	-7%
السعودية	مكة المكرمة	مكة المكرمة	53	219	116	-14%	58	211	122	-12%
السعودية	المدينة المنورة	المدينة المنورة	58	175	101	2%	62	141	87	-6%
السعودية	الخبر	الخبر	51	152	78	-7%	51	150	77	-14%
مصر	القاهرة	القاهرة	71	123	88	-13%	74	112	83	3%
مصر	شرم الشيخ	شرم الشيخ	43	36	15	-41%	39	37	14	-6%
مصر	الغردقة	الغردقة	45	42	19	-39%	40	43	17	-4%
مصر	الإسكندرية	الإسكندرية	77	83	63	-25%	70	82	57	1%
عمان	مسقط	مسقط	60	151	90	0%	58	174	102	-6%
البحرين	المنامة	المنامة	52	166	86	-9%	52	180	94	-7%
الكويت	مدينة الكويت	مدينة الكويت	48	207	100	-1%	50	229	115	-2%
الأردن	عمان	عمان	53	145	76	-14%	50	145	73	-10%
الأردن	العقبة	العقبة	69	131	90	8%	60	109	65	10%
لبنان	بيروت	بيروت	65	148	96	19%	59	146	87	19%

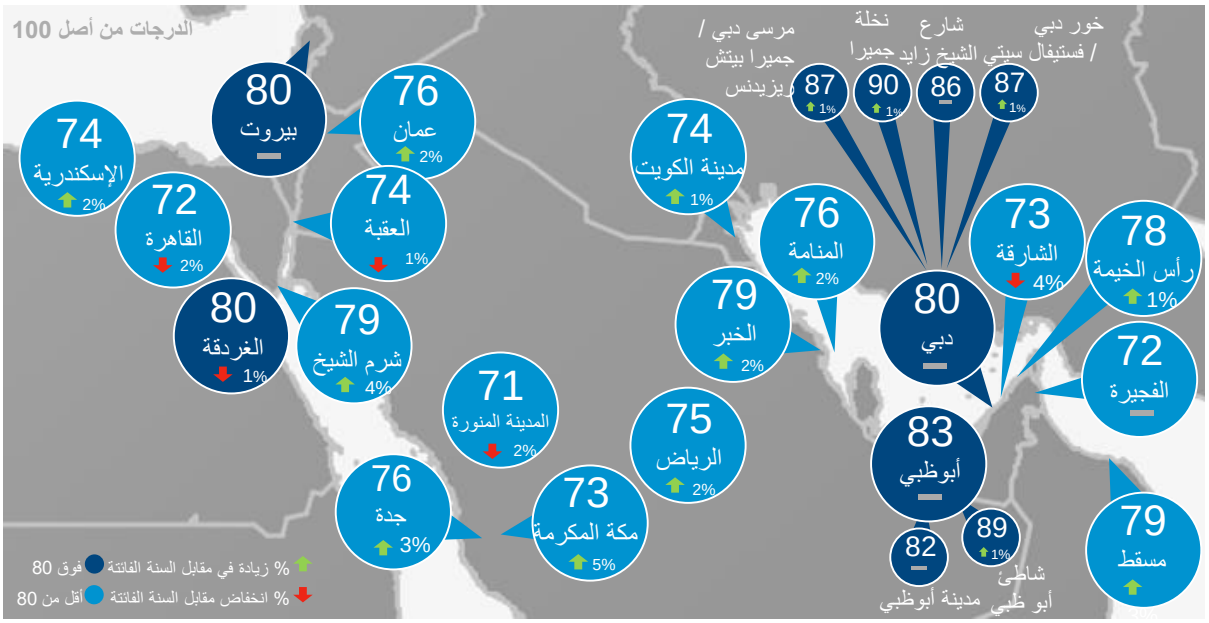
المصدر : كوليرز انترناشيونال ، 2017

إخلاء مسؤولية

جميع المعلومات والتحليلات والتوصيات الصادرة من كوليرز انترناشيونال تمثل حسن نية، رؤية ورأي كوليرز انترناشيونال على أساس المعلومات المتاحة. ومع ذلك، تحقيق التوقعات يعتمد على عوامل خارجة عن سيطرة كوليرز انترناشيونال، فبالتالى أي بيان او نشرة او توقع تدلي به كوليرز انترناشيونال لا يمكن اعتبارها في أي ظرف من الظروف تعهد أو ضمان من قبل الشركة، ولا تتحمل كوليرز انترناشيونال أي مسؤولية فى حال ثبوت أن هذه التصريحات غير دقيقة أوقائمة على أساس غير صحيح.

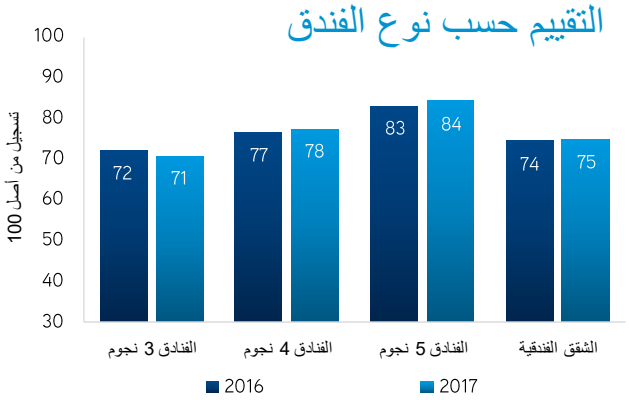
مؤشر جودة تجربة النزلاء TM
بيانات شهر يوليو 2017

مؤشر جودة تجربة النزلاء - عرض الدرجات حسب الأسواق الفرعية



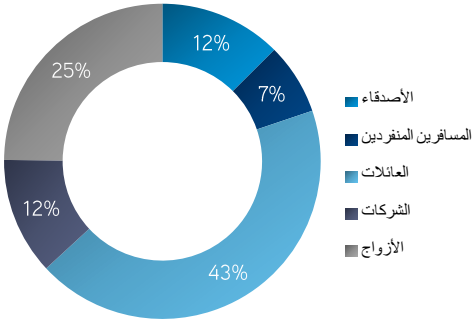
المصدر: وليري و كوليرز انترناشيونال، 2017

التقييم حسب نوع الفندق



المصدر: وليري و كوليرز انترناشيونال، 2017

نوع الضيف - حصة الاستعراضات



المصدر: وليري و كوليرز انترناشيونال، 2017

تصنيف - أهم عشرة مصادر

الرتبة 2017		الرتبة 2016	مصدر المراجعة	عدد التقييمات	التقييم المتوسط
1	⇄	1	المملكة العربية السعودية	39,282	74.54
2	⇄	2	الإمارات العربية المتحدة	20,555	76.37
3	⇄	3	مصر	7,677	76.80
4	⇄	4	بريطانيا	4,037	80.53
5	↑	6	سلطنة عمان	3,888	78.01
6	↓	5	الكويت	3,762	77.47
7	⇄	9	ألمانيا	3,351	81.70
8	↓	7	دولة قطر	2,223	77.41
9	⇄	8	الولايات المتحدة	2,089	80.63
10	⇄	10	أستراليا	1,303	85.36

المصدر: وليري و كوليرز انترناشيونال، 2017
مقارنة هذه الرتبة من يونيو 2016 إلى يونيو 2017

شهدت مكة المكرمة خلال شهر يوليو 2017 أعلى نمو في نتائج الاستطلاعات على مستوى جميع الأسواق الفرعية، الذي نتج عن ارتفاع الاستطلاعات القادمة من فئة فنادق الأربع نجوم وقطاع الشقق الفندقية.

أتت أعلى ثلاثة استطلاعات في مكة المكرمة من المملكة العربية السعودية،ودولة الإمارات العربية المتحدة، ودولة الكويت. وجاءت غالبية الاستطلاعات من قبل المسافرين من العائلات (72%)، يليها الأزواج (16%)

محتويات النشرة

اعد قسم فنادق الشرق الأوسط و شمال أفريقيا في شركة كوليرز إنترناشيونال نشرة توقعات بأداء الفنادق في 28 سوق فرعي ضمن الاسواق الرئيسية في الشرق الأوسط و شمال أفريقيا.

وتشمل مؤشرات الاداء الرئيسية على:

- نسبة الإشغال الفندقية، وتحسب كالاتي: عدد الليالي المشغلة / عدد الليالي المتاحة.
- متوسط المعدل اليومي (ADR)، وتحسب كالاتي: إجمالي دخل الغرف / عدد الليالي المشغلة.
- العائد لكل غرفة متاحة (RevPAR)، وتحسب كالاتي: إجمالي إيرادات الغرف / عدد الليالي المتاحة.

وتشتمل هذه التوقعات على:

- توقعات ثلاث أشهر بدءً من تاريخ هذه النشرة.
- توقعات نهاية العام و يعاد النظر فيها شهرياً.

ويتم عرض متوسط المعدل اليومي (ADR) والعائد لكل غرفة متاحة (RevPAR) بعملة الدولار الأمريكي (USD) لتسهيل المقارنة.

مؤشر جودة تجربة النزلاء عن الشهر الماضي تتضمن:

- إجمالي الدرجات لكل سوق فرعي تم تحليله
- إجمالي الدرجات للفنادق حسب التصنيف بعدد النجوم في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
- إجمالي الدرجات حسب تصنيف النزيل في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
- التقييم حسب مصدر معلومات الدراسة لأفضل 10 دول (من حيث مصدر الدراسة)

منهجية التنبؤ

يستند تحليل التنبؤ الخاص بمؤشرات الاداء على بيانات تشغيل فعلية من عينة فنادق من فئات 3، 4 و 5 نجوم بالإضافة الي الشقق الفندقية ذات الجودة العالية. تم استخراج هذه البيانات التاريخية من قاعدة بيانات قسم الفنادق بشركة كوليرز إنترناشيونال، التي تكملها بيانات STR العالمية ™ ومكاتب الإحصاءات المحلية.

يستند منهج التنبؤ على تحليل متوسطات التداول و تقدير اتجاهات الأسواق، كما يتم ايضا تحديد الأحداث المتوقع أن تشكل الديناميكية المستقبلية للأسواق من ناحية الطلب و العرض و ترجيح أهميتها و تأثيرها؛ و بذلك يتم التنبؤ بأداء سوق الضيافة.

حيثما كان متاحاً، يتم تحليل اتجاهات البيانات التاريخية الشهرية من عام 2008 فصاعدا لتحديد أنماط الطلب، واستخدامها كأساس للتنبؤ.

متوسط المعدل اليومي (ADR) لعينة الأسواق الفرعية تعكس الوضع السعري للسوق مقارنة بالأسواق الأخرى؛ فعلى سبيل المثال، الأسواق التي تحتوي على نسبة أعلى من العقارات (فنادق و شقق فندقية) الفاخرة تظهر متوسط أسعار أعلى من الأسواق ذات حصة أكبر من العقارات (فنادق و شقق فندقية) المحدودة الخدمات.

مؤشر جودة تجربة النزلاء

أنشأت شركة أوليري المتخصصة في أبحاث السفر والسياحة مؤشر جودة تجربة النزلاء (Guest Experience Index™) بالتعاون مع جامعة "في يو أمستردام". يرصد المؤشر ردود الأفعال والتعليقات العامة للنزلاء على جودة المنشآت الفندقية على مقياس من 1 إلى 100 (100 هي الدرجة المثالية العليا). كما يتم أيضاً تحليل التقييمات الفردية للنزلاء وفقاً لمقياس من 1 إلى 10.

يتم تحليل بيانات ما يقارب 100 من مواقع المراجعات والشركات السياحية ومعالجتها وفقاً لمنظومة شركة أوليري الخاصة باحتساب متوسط الدرجات المرجح. ويتم تسجيل درجات جديدة شهرياً، ومن ثم تقوم كوليرز إنترناشيونال بتحليل بيانات منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا لمقارنة نتائج الشهرة على الإنترنت والخاصة بالأسواق، والمشغلين، ونوعية المنشآت الفندقية وفئات النزلاء المختلفة.

إستهلاك الموارد

يمكن استخدام البيانات الواردة في هذه النشرة لفهم التغيرات المتوقعة في أداء السوق وفقا للاتجاهات المستقبلية المتوقعة على المدى القصير، مما يسمح لأصحاب الفنادق و العاملين فيها مراجعة توقعاتهم.

نشرة تنبؤات كوليرز إنترناشيونال تعتبر أداة لتحسين الفهم العام لحركة السوق و زيادة دقة التنبؤات الخاصة بأصحاب الفنادق و العاملين فيها في ضوء ما يتعلق بالأحداث المستقبلية المتوقعة.

يتمتع مؤشر جودة تجربة النزلاء بالقدرة على توفير معلومات قيمة عن آراء النزلاء في جودة الخدمات المقدمة ومدى اختلاف تلك الآراء من سوق إلى أخرى، حيث تساعد هذه المعلومات في تقييم مستويات القوة الخاصة بالأسواق المختلفة، إضافة إلى تسليط الضوء على الفرص المتاحة.
فعلى سبيل المثال، قد يرجع الحصول على درجة متدنية في المؤشر إلى ضعف الترويج للعلامة التجارية في السوق أو إلى نقص في التدريب العملي/الدراسي في علوم الفندقة والضيافة.
ومن ناحية أخرى، تشير الدرجة المرتفعة على وجود سوق قوية تتمتع بتنافسية مرتفعة، مع انتشار جيد لثقافة الخدمات وأساسيات علوم الفندقة والضيافة.

كولِيرز إنترناشيونال - فنادق

كوليرز إنترناشيونال - قسم الفنادق يتكون من مجموعة عالمية من الاستشاريين المتخصصين في الفنادق والمنتجعات والمارينا والجولف و قطاع الترفيه والمنتجعات الصحية؛ مكرسة لتقديم الخدمات الاستشارية الاستراتيجية للملاك والمطورين والمؤسسات الحكومية لاستخراج أفضل القيم من المشاريع والأصول. أساس خدمتنا تتحقق من خلال الخبرة العملية لفريقنا بالإضافة الي المعلومات والموارد المتاحة من الممارسات العالمية، كما أن إدارة كوليرز الفعالة لعمليات الضيافة تحقق فوائد مالية ملموسة للعملاء. من خلال مكاتبنا في دبي وأبو ظبي وجدة والرياض والقاهرة، كوليرز إنترناشيونال للفنادق تمتلك الخبرات العالمية و المعرفة بالأسواق المحلية.

الخدمات في لمحة سريعة

ويمكن للفريق تقديم الاستشارات في جميع المراحل الرئيسية ودورة حياة المشاريع

المقاصد السياحية / السياحة / المنتجعات / استراتيجية العلامات التجارية

دراسة السوق و دراسة الجدوى المالية

استشارات التنمية وتحاليل أعلى وأفضل الاستخدامات

اختيار المشغلين والتفاوض على العقود

تحليل الميزانية قبل الافتتاح وخطة العمل التشغيلية

ممثل المالك / إدارة الأصول / رصد مقرضين الأصول

بيع وشراء المواقع والأصول / العناية الواجبة

تقييم الأصول للأغراض المالية والاكتتاب العام (RICS)

فريقنا في منطقة الشرق الأوسط:

$13
مليار
قيمة الاستثمار في
المشاريع نصح عليه

45,385
مفاتيح فندق قدرت
قيمتها

12,753
مفاتيح فندق تحت
إدارة الأصول

68 بلدا على
6 قارات

$2.6
مليار في
الإيرادات السنوية

2.0
مليار قدم مربع
تحت الإدارة

15,000
مهنيين وموظفين

لمزيد من المعلومات،
يرجى الاتصال ب:

فيليبو سونا
مدير | رئيس الفنادق | منطقة الشرق الأوسط
الرئيسية 7400 453 4 971+
موبايل 6102 899 55 971 +
filippo.sona@colliers.com

ساهل لاليت
المدير المساعد | فنادق | منطقة الشرق الأوسط
الرئيسية 7400 453 4 971+
موبايل 2727 732 55 971+
saahil.lalit@colliers.com

كوليرز انترناشيونال | منطقة الشرق الأوسط
دبي | الإمارات العربية المتحدة

7400 453 4 971+

حول كوليرز انترناشيونال

تتمتع شركة "كوليرز انترناشيونال" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 15000 متخصّص يعملون في 68 دولة. وتقدّم "كوليرز انترناشيونال" طيفاً متكاملاً من الخدمات للقطاع العقاري، بما في ذلك الملّاك، والمستخدمين، والمستثمرين في أرجاء العالم، فضلاً عن حلول عالمية للمؤسّسات، وخدمات الوساطة، وإدارة العقارات والأصول، والمبيعات الاستثمارية والاستشارات الفندقية، وتقدير القيمة، وخدمات الاستشارات والتقييم، والأبحاث المستنيرة. وكانت دراسة استقصائية حديثة أجرتها شركة "ليبسي" قد صنّفت "كوليرز انترناشيونال" في المرتبة الثانية بين أهمّ شركات العقارات التجارية في العالم. وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، قدّمت "كوليرز إنترناشيونال" خدمات استشارية رائدة عبر مكاتبها الإقليمية منذ العام 1996. ولدى "كوليرز إنترناشيونال" حالياً ستة مكاتب بالمنطقة في كل من: دبي، وأبوظبي، والرياض، وجدة، والقاهرة، والدوحة.

colliers.com

كوليرز انترناشيونال، 2017

المعلومات الواردة في هذه الوثيقة قد تم الحصول عليها من مصادر تعتبر موثوقة. في حين تم بذل كل جهد معقول لضمان دقتها، فإننا لا نستطيع ضمان ذلك. ويفترض أية مسؤولية عن أي عدم دقة. ويتم تشجيع القراء لاستشارة مستشاريهم المهنية قبل التصرف على أي من المواد الواردة في هذا التقرير.