

عام 2020 الكامل

تقرير فنادق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ربع السنوي

فبراير 2021

المحتوى

تحديث كوليرز ربع السنوي 3

المملكة العربية السعودية 4

الرياض

جدة

الدمام/الخبر

مكة

المدينة

الإمارات العربية المتحدة 5

دبي

أبوظبي

الشارقة

رأس الخيمة

الفجيرة

مصر 5

القاهرة

الإسكندرية

شرم الشيخ

الغردقة

مدينة الكويت، الكويت 7

المنامة، البحرين 7

مسقط، عمان 7

عمان، الأردن 7

تحديث كولينز ربع السنوي



ارتفاع استثمارات صندوق تنمية السياحة في المملكة العربية السعودية إلى 160 مليار ريال سعودي

نجحت صفقة للتمويل بين صندوق التنمية السياحي السعودي وبنك الرياض والبنك السعودي الفرنسي في أواخر سبتمبر في جمع 160 مليار ريال سعودي كاستثمارات رأسمالية في تنمية القطاع السياحي. يهدف الصندوق إلى دعم أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030 السياحية من خلال المساعدة في تعزيز البنية التحتية السياحية وتطوير مناطق الجذب السياحي وتوسيع العرض الفندقية.

إعلان شركة هاواي عن إطلاق "عين القاهرة"، أول عجلة ترفيهية دوارة في مصر

أعلنت شركة هاواي للسياحة والاستثمار عن تطوير أول ترفيهية دوارة في مصر والتي ستحمل اسم "عين القاهرة" باستثمارات إجمالية قدرها 500 مليون جنيه مصري. سيتم الانتهاء من المشروع العملاق خلال عامين، ومن المتوقع له أن يجتذب 2.5 مليون زائر سنوياً.

بناء على بيان من المطورين، يُتوقع أن تتراوح أسعار التذاكر بين 250 و350 جنيهاً مصرياً.



سلطنة عمان تعيد فتح حدودها وتخفف من شروط استصدار الفيز السياحية

أعدت الحكومة العمانية فتح حدودها أمام المواطنين والمقيمين الراغبين في العودة إلى أراضيها في الأول من أكتوبر، تبع ذلك تقديم برنامج التأشيرة السياحية لمدة 10 أيام مع تسهيل شروط الدخول لمواطني 103 دول حول العالم في ديسمبر.

يجب على زوار السلطنة تقديم اختبار كوفيد-19 سلبي تم إجراؤه قبل 72 ساعة من السفر، كما يتم اختبارهم مرة أخرى عند الوصول إلى البلاد.

افتتاح منتجع "ريو دبي" المتكامل ذو الأربعة نجوم في جزيرة ديرة بدولة الإمارات العربية المتحدة

تم افتتاح "ريو دبي"، أول منتجع شامل من فئة 4 نجوم في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ديسمبر 2020 في جزر ديرة التابعة لشركة نخيل. المشروع المشترك بين شركة نخيل للتطوير العقاري و"ريو" للفنادق والمنتجعات الإسبانية يعد أول معلم سياحي يتم افتتاحه في جزر ديرة. يضم المشروع الممثل على الشاطئ 787 غرفة و10 منافذ لبيع المأكولات والمشروبات وحديقة مائية و3 أحواض للسباحة ومسبحين للأطفال، فضلاً عن الأنشطة المائية ومركز للياقة البدنية وصالون للتجميل ونادي للأطفال.



المملكة العربية السعودية

أظهرت سوق الدمام والخبر مرونة أكبر في مواجهة تأثيرات جائحة كورونا مقارنة بأسواق الفنادق الرئيسية الأخرى في المملكة العربية السعودية في نهاية عام 2020.

نما المعروض من الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية في سوق المملكة بمقدار 4500 غرفة، مع افتتاح 80% من المعروض الجديد في مكة المكرمة، والتي من المتوقع لها أن تشهد نمواً بنسبة 10% أخرى سنوياً حتى عام 2023.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

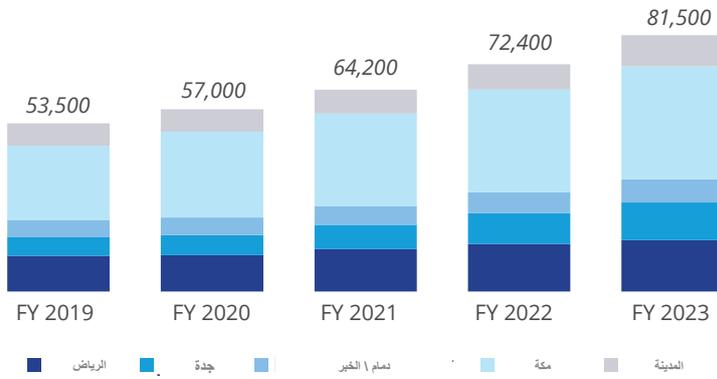
| | العام الكامل 2018 | العام الكامل 2019 | العام الكامل 2020 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| نسبة التغير في معدلات الإشغال | الرياض | -4% | -10% |
| | جدة | -2% | -41% |
| | الدمام/الخبر | +4% | -6% |
| | مكة المكرمة | +7% | -53% |
| نسبة التغير في متوسط السعر اليومي | المدينة المنورة | -1% | -53% |
| | الرياض | -9% | -5% |
| | جدة | -7% | -42% |
| | الدمام/الخبر | -14% | -3% |
| | مكة المكرمة | -8% | -53% |
| | المدينة المنورة | -4% | -25% |
| | | +1% | |

أبرز التغيرات

سلط نجاح مبادرة موسم صيف السعودي عام 2019، خاصة في الرياض، الضوء على انخفاض الأداء الذي حدث في عام 2020. ومع ذلك، من المتوقع أن يساعد التزام الحكومة بتطوير السياحة المحلية في عملية التعافي.

شهدت مكة المكرمة والمدينة المنورة أكبر انخفاض في مستويات الإشغال على مدار العام بسبب إلغاء موسم الحج قبل الإيقاف الكامل لجميع الرحلات الأخرى الواردة إلى المملكة.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



احتفظت الدمام والخبر بأكثر حصة من سوق المملكة في عام 2020، مستفيدتان من سهولة الوصول إليهما محلياً فضلاً عن إغلاق جسر الملك فهد.

التوقعات

يعتمد تعافي الطلب على قطاع الضيافة في المدينتين المقدستين على مدى جودة إجراءات التعامل مع الوباء في أسواق المصدر الرئيسية.

المصدر: كولينز

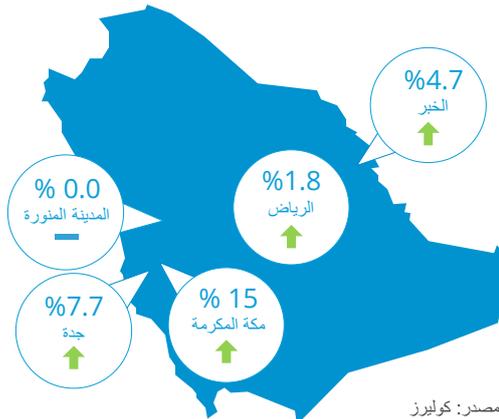
ملحوظة: يشمل على عدد الغرف المعروضة في الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية فقط، مع وضع التأخيرات والإلغاءات المحتملة في الحسبان

نسبة التغير السنوي في العرض:

مفتاح الرموز

- ▲ نسبة الزيادة مقارنة بعام 2019 الكامل
- ▼ نسبة الانخفاض مقارنة بعام 2019 الكامل
- ▬ لا تغير مقارنة بعام 2019 الكامل

يبرز الشكل المجاور نسبة التغير في عرض الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية خلال الفترة ما بين نهاية عام 2019 ونهاية عام 2020 في كل من الأسواق الخاضعة للدراسة في هذا القسم.



المصدر: كولينز

من المتوقع نمو سوق المملكة بمقدار 17000 غرفة بحلول عام 2023، بمعدل نمو سنوي ثابت بنسبة 8%. ستحتضن مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة 51% من النمو المتوقع في العرض.

من المتوقع أن يكون الطلب المقيد من القطاعين المحلي والدولي عاملاً رئيسياً في انتعاش سوق المملكة العربية السعودية خلال عام 2021 وما بعده.

الإمارات العربية المتحدة

شهدت نسبة إشغال الفنادق في دبي نمواً في النصف الأخير من العام بعد أن وصلت إلى 23.6% في شهر أبريل.

أدى كل من زيادة السياحة المحلية والمبادرات الحكومية، مثل حملة "عيشوا تجربة العمر" ومبادرة "أجمل شتاء في العالم" إلى زيادة مستويات الإشغال.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

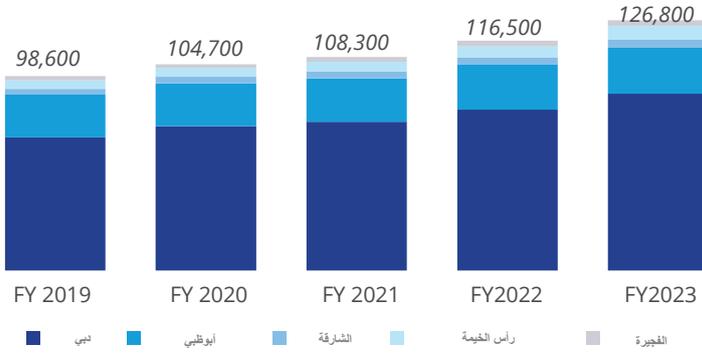
| | العام الكامل 2018 | العام الكامل 2019 | العام الكامل 2020 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| نسبة التغير في معدلات الإشغال | دبي | -2% | -35% |
| | أبوظبي | -0% | -17% |
| | الشارقة | -5% | -30% |
| | رأس الخيمة | -4% | -30% |
| | الفجيرة | -3% | -17% |
| نسبة التغير في متوسط السعر اليومي | دبي | -6% | -16% |
| | أبوظبي | -5% | -26% |
| | الشارقة | -1% | -12% |
| | رأس الخيمة | +1% | +1% |
| | الفجيرة | 0% | +7% |

أبرز التغيرات

تأثرت فنادق دولة الإمارات العربية المتحدة بجائحة كورونا، حيث عانت أسواق الضيافة انخفاضاً كبيراً في مستويات الإشغال مقارنة بالعام الماضي.

كما شهدت الأسواق انخفاضاً تراوح بين -11% و -45% في الإيراد المتوقع لكل غرفة متاحة. تمكنت رأس الخيمة من تحقيق أعلى إيراد لكل غرفة متاحة في عام 2020 مقارنة بالأسواق الأخرى الدولة، ويرجع ذلك جزئياً إلى زيادة السياحة المحلية والسنايكيشن.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



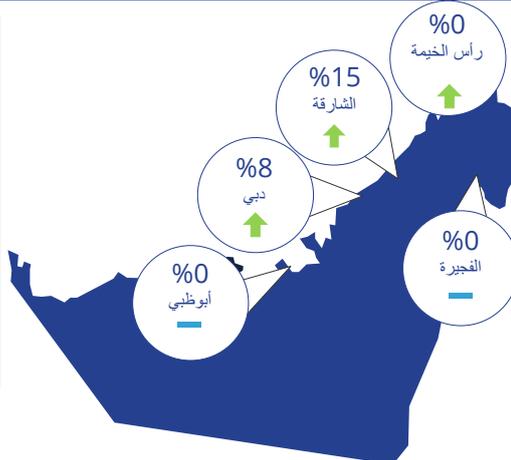
المصدر: كولينز
ملحوظة: يشمل على عدد الغرف المعروضة في الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية فقط، مع وضع التأخيرات والإلغاءات المحتملة في الحسبان

استمر تحسن أداء إمارة دبي في الربع الرابع من عام 2020، حيث سجلت نسبة إشغال بلغت 69% في شهر ديسمبر 2020. ومن المتوقع أن يكون لإطلاق لقاحات كوفيد-19 في الإمارات تأثير إيجابي على الطلب على الفنادق في جميع أنحاء الدولة.

التوقعات

وصل عدد الغرف في سوق عقارات الضيافة ذات العلامات التجارية العالمية في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى 104.700 غرفة في نهاية عام 2020، مع تصدري دبي كأكبر مساهم في العرض الجديد.

نسبة التغير السنوي في العرض:



المصدر: كولينز

من المتوقع أن يزداد العرض في السوق بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 7% بين أعوام 2020 و2023، وسيؤدي ذلك إلى إضافة 22100 مفتاحاً إضافياً إلى السوق. إلا أنه من المتوقع أن يكون لاستمرار جائحة كورونا تأثير على افتتاح الفنادق خلال هذه الفترة مما سيؤدي حتماً إلى العديد من التأخيرات.

تمكن سوق الإسكندرية من المحافظة على معدل السعر اليومي خلال عام 2020 رغم التأثير السلبي لجائحة كورونا، لكن مع ذلك ظلت القاهرة متصدرة للسوق.

يمكننا أن نتوقع رؤية المزيد من النمو في العرض بين أعوام 2020 و2023، خاصة في أسواق الإسكندرية والقاهرة، حيث من المتوقع أن يشهد العرض نمواً بنسبة 12% و4% على التوالي.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

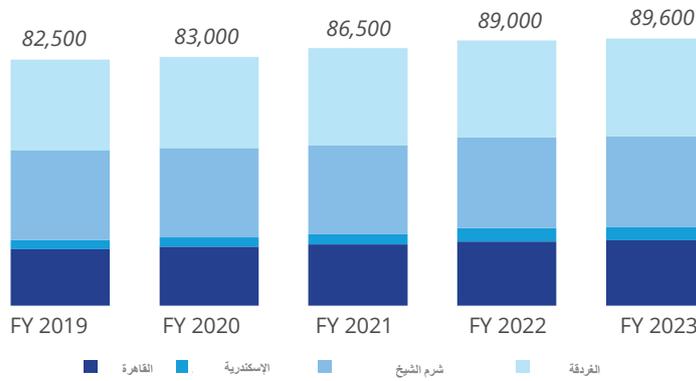
| | العام الكامل 2018 | العام الكامل 2019 | العام الكامل 2020 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| القاهرة | +10% | +6% | -66% |
| الإسكندرية | +11% | +1% | -43% |
| شرم الشيخ | +22% | +7% | -56% |
| الغردقة | +26% | +3% | -60% |
| القاهرة | +11% | +4% | -15% |
| الإسكندرية | +15% | +24% | -0% |
| شرم الشيخ | +25% | +23% | -17% |
| الغردقة | +25% | +19% | -2% |

أبرز التغيرات

شهدت السوق المصرية بشكل عام انخفاضاً في الأداء خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019.

حافظت الإسكندرية على مستوى متوسط السعر اليومي خلال عام 2020 على الرغم من تأثير الوباء على الطلب في أسواق مصر الرئيسية. تمكنت الغردقة من الحفاظ على مستوى متوسط سعر يومي مستقر إلى حد ما في عام 2020، حيث عانت من انخفاض بنسبة 2% فقط.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



المصدر: كولينز
ملحوظة: يشمل على عدد الغرف المعروضة في الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية فقط، مع وضع التأخيرات والإلغاءات المحتملة في الحسبان

في حين سجلت أسواق مصر الأربعة انخفاضاً في الطلب خلال عام 2020، إلا أن القاهرة والغردقة عانتا من تدهور حاد في نسب الإشغال مقارنة بالعام السابق، حيث تراجع نسب الإشغال بنسبة فاقت الـ 60%، بينما جاء أداء شرم الشيخ أفضل قليلاً بانخفاض بنسبة 56% فقط.

التوقعات

من المتوقع إضافة 7000 غرفة إضافية إلى السوق المصرية بحلول نهاية عام 2023.

واجه العرض القادم التأخيرات بسبب تأثير جائحة كورونا على المشاريع قيد الإنشاء، مما أدى إلى عدد أقل من الافتتاحات خلال عام 2020 مع تأجيل معظم المشاريع التطويرية القائمة.

شهدت القاهرة ن

مواً بنسبة 4.5% في العرض بين عامي 2019 و2020، مع عدم تسجيل الأسواق الأخرى لأية افتتاحات لعقارات ذات علامات تجارية عالمية.

نسبة التغير السنوي في العرض:



المصدر: كولينز

مدينة الكويت والمنامة ومسقط وعمّان

تمت إضافة ما يقارب 896 غرفة جديدة عالية الجودة إلى أسواق قطاع الضيافة في الأسواق المعنية بين عامي 2019 و2020. واستحوذت مسقط على غالبية العرض الجديد في هذه الأسواق.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

| | العام الكامل 2018 | العام الكامل 2019 | العام الكامل 2020 |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| مدينة الكويت | -4% | -3% | -49% |
| المنامة | +1% | +7% | -50% |
| مسقط | -6% | +0% | -56% |
| عمّان | +2% | +3% | -55% |
| مدينة الكويت | +4% | -11% | +6% |
| المنامة | -6% | -1% | -13% |
| مسقط | -0% | -7% | -25% |
| عمّان | -3% | -6% | -13% |

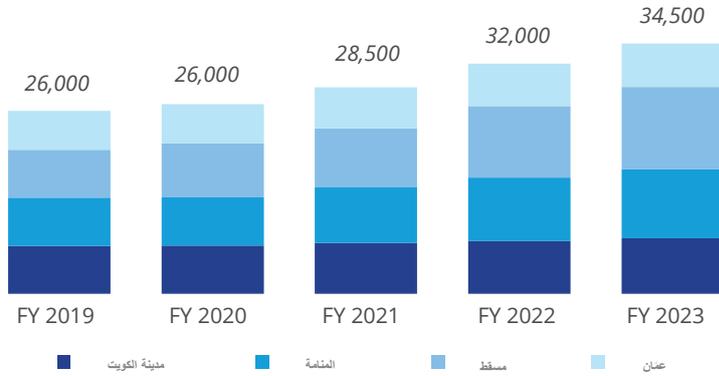
أبرز التغيرات

تدهور الأداء في هذه الأسواق بشكل حاد مقارنة بالعام السابق بسبب التأثير السلبي لجائحة كورونا.

ونتيجة لذلك انخفض الإيراد لكل غرفة متاحة مقارنة بالعام السابق بنسبة تراوحت بين 46% و67% في الأسواق المعنية.

سجلت مسقط أعلى معدل نمو في العرض بنسبة تقارب الـ13% بين عامي 2019 و2020. ونتيجة لذلك، ارتفع العرض في الأسواق الرئيسية بنسبة 4% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



وتجدر الإشارة إلى حدوث تأخيرات في الافتتاحات خلال عام 2020 بسبب تأثير الجائحة على الأسواق المعنية، حيث واجهت بعض المشاريع تأخيرات كبيرة تصل إلى عامين في بعض الأحيان.

التوقعات

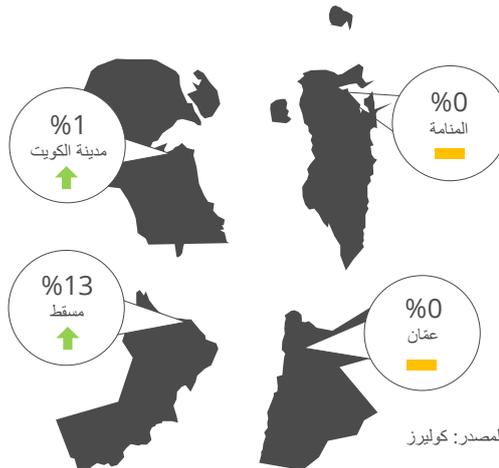
من المتوقع إضافة 8400 غرفة إضافية إلى الأسواق الرئيسية بحلول عام 2023، وهو ما يمثل متوسط زيادة سنوي بنسبة 13%. من المتوقع أن يؤدي التأثير السلبي لجائحة كورونا إلى حدوث تأخيرات في افتتاح الفنادق.

نسبة التغير السنوي في العرض:

مفتاح الرموز

- ▲ نسبة الزيادة مقارنة بعام 2019 الكامل
- ▼ نسبة الانخفاض مقارنة بعام 2019 الكامل
- لا تغير مقارنة بعام 2019 الكامل

يبرز الشكل المجاور نسبة التغير في عرض الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية خلال الفترة ما بين نهاية عام 2019 ونهاية عام 2020 في كل من الأسواق الخاضعة للدراسة في هذا القسم.



تمثل مسقط 47% من إجمالي العرض القادم في هذه الأسواق الرئيسية، وتليها المنامة بنسبة 34% من العرض القادم.

كريستوفر لوند

رئيس قسم الفنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

+971 55 899 6110

christopher.lund@colliers.com

جيمس وارن

مدير | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

+971 55 736 6767

james.wrenn@colliers.com

فيليب ماكينزي

استشاري | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

+971 55 789 9797

philip.mackenzie@colliers.com

396 مكتب في

67 دولة في

6 قارات

نبذة عن كوليرز

تتمتع شركة "كوليرز" بمكانة رائدة عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 15.000 متخصص يعملون في 67 دولة. وتقدم "كوليرز" طيفاً متكاملاً من الخدمات للقطاع العقاري، بما في ذلك الملاك، والمستخدمين، والمستثمرين في أرجاء العالم، فضلاً عن حلول عالمية للمؤسسات، وخدمات الوساطة، وإدارة العقارات والأصول، والمبيعات الاستثمارية والاستشارات الفندقية، وتقدير القيمة، وخدمات الاستثمارات والتقييم، والأبحاث المسنّنة، قدمت "كوليرز" خدمات استشارية رائدة عبر مكاتبها الإقليمية منذ العام 1996. ولديها حالياً ستة مكاتب بالمنطقة في كل من دبي، وأبوظبي، والرياض، وجدة، والقاهرة، والدوحة.

إخلاء مسؤولية

الوصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوقة أي معلومات عن المشاريع، مالية أو غير ذلك، تهدف فقط إلى توضيح نقاط معينة ولا تشكل توقعات الأداء الفعلي. على الرغم من نبل كل جيد ممكن لضمان دقة المعلومات، فإننا لا نقدم أي ضمان أو ضمان فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير ولا نتحمل كوليرز أي مسؤولية على الإطلاق فيما يتعلق بالنتائج أو الأرقام أو الاستنتاجات الواردة في هذه الوثيقة. يجب عدم التعامل مع أي بيانات أو آراء على أنها نصيحة استثمارية أو تقييمية ويجب ألا يتم الاعتماد عليها للاستثمار أو لأي أغراض أخرى. يتم تشجيع القراء على الرجوع إلى مستشاريهم المحترفين قبل التصرف في أي من المواد الواردة في هذا التقرير.



كوليرز

الإمارات العربية المتحدة

Colliers.com

