

تقرير فنادق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ربع السنوي

2020 | الربع الثاني



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 كوليرز ربع السنوي



المجلس العالمي للسفر والسياحة يطلق بروتوكول ختم السفر الآمن لوجهات السياحة العالمية

أطلق المجلس العالمي للسفر والسياحة (WTTC) مجموعة من بروتوكولات السفر الآمن الهادفة إلى توحيد معايير الصحة والسلامة المطبقة في قطاعي السياحة والضيافة. تم إطلاق البروتوكول في مايو الماضي ويتضمن عدة تدابير كالتباعد الجسدي واستخدام معدات الوقاية الشخصية وإزالة العناصر الإضافية في الفنادق.

تضمنت الوجيهات الحاصلة على هذا الختم في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا كلاً من تونس والأردن ومصر ودبي ورأس الخيمة.

إصدار شهادة السلامة الجديدة لفنادق أبوظبي

أطلقت دائرة الثقافة والسياحة في أبوظبي برنامج "شهادة الأمان Go Safe" الجديدة التي تُمنح للفنادق والمعالم السياحية القادرة على تطبيق أعلى معايير الصحة والسلامة العالية. تهدف الشهادة إلى إعادة الثقة للسياح وتشجيعهم على السفر إلى الإمارة في إطار الاستعداد لإعادة فتحها أمام المسافرين.

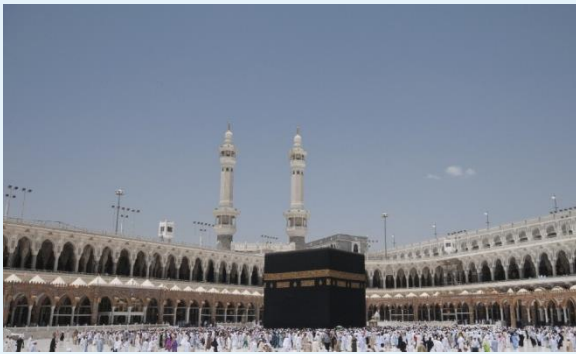
فندق دبليو أبوظبي هو أول فندق يحصل على شهادة Go Safe.



تقليص عدد الحجاج المسموح لهم بأداء مناسك الحج هذا العام

أعلنت وزارة الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية عن تقليص عدد الحجاج القادرين على أداء مناسك الحج هذا العام بسبب جائحة كورونا ليصل إلى ألف حاج، مع الاقتصار على الحجاج المقيمين في المملكة فقط.

سيسمح بالحج لمن هم أقل من 65 سنة فقط كما لن يُسمح للحجاج الدوليين بأداء فريضة الحج لأول مرة في التاريخ الحديث.



إطلاق فعاليات موسم صيف السعودية لتشجيع السياحة في المملكة

أطلقت وزارة السياحة السعودية فعالية سياحية على مستوى المملكة لتشجيع السكان على اكتشاف العروض الثقافية والسياحية في المملكة. ومن المتوقع أن تساعد هذه الفعالية قطاع السياحة على التعافي من آثار جائحة كورونا.

بدأت فعالية موسم صيف السعودي يوم 25 يونيو وحتى 30 سبتمبر، وتتضمن 10 مدن في جميع أنحاء المملكة، وتقدم مجموعة متنوعة من التجارب التي تسلط الضوء على الجبال والشواطئ والمعالم التاريخية.



المملكة العربية السعودية

أدى التأثير المستمر لجائحة كورونا إلى حدوث انخفاض حاد في أداء السوق، إلا أنه من المتوقع أن تستفيد المملكة العربية السعودية من سوقها المحلي الكبير والمبادرات التي تقوم بها الحكومة مثل فعالية موسم صيف السعودية في التعافي من آثار الجائحة. كانت المحطة الصناعية المتمثلة في منطقة الدمام والخبر هي الأقل تأثراً بالوباء، حيث لم تعاني إلا من انخفاض بنسبة 4% و2% على التوالي في مستويات الإشغال ومتوسط السعر اليومي خلال النصف الأول من هذا العام مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

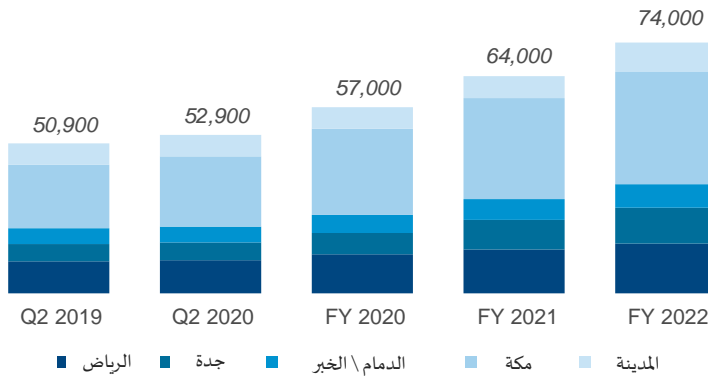
	نفس الفترة 2020	نفس الفترة 2019	نفس الفترة 2018
الرياض	-4%	+4%	+1%
جدة	-32%	-2%	-6%
نسبة التغير في معدلات الإشغال			
الدمام/الخبر	-4%	+9%	+8%
مكة المكرمة	-45%	+11%	-5%
المدينة المنورة	-40%	-2%	-6%
الرياض	-3%	-11%	-5%
جدة	-38%	-9%	+10%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي			
الدمام/الخبر	-2%	-16%	-8%
مكة المكرمة	-46%	-9%	-12%
المدينة المنورة	-7%	-8%	-3%

أبرز التغيرات

كانت سوق مكة المكرمة هي السوق الأكثر تضرراً من آثار الجائحة، مما أدى إلى انخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 70% مقارنة بالنصف الأول من عام 2019، وقد اتخذت مستويات الطلب في المدينة المنورة المسار ذاته، إلا أنها كانت أكثر قدرة على المحافظة على مستويات الأسعار اليومية فيها، مما أدى إلى انخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 44% فقط خلال النصف الأول من عام 2020.

حققت المناطق التجارية الكبرى مثل الرياض والدمام والخبر أداءً أفضل من الأسواق التي تعتمد على الترفيه خلال النصف الأول من عام 2020، حيث لم تعاني إلا من انخفاض طفيف في مستويات الإشغال ومتوسطات السعر اليومي مقارنة بالنصف الأول من عام 2019، ويرجع ذلك جزئياً إلى قيود التنقل الأقل صرامة المطبقة على السفر الضروري لقطاع الأعمال.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



المصدر: كوليرز إنترناشيونال

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:

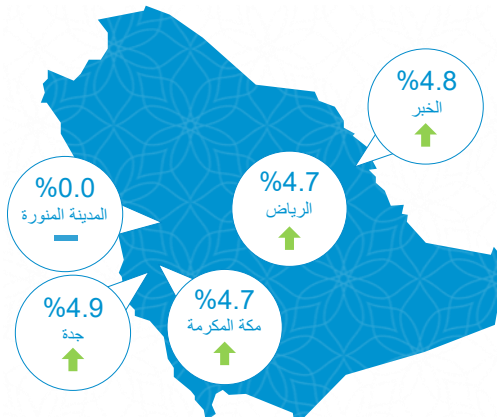
مفتاح الرموز

↑ نسبة الزيادة مقارنة بالربع الثاني من 2019

↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2019

— لا تغيير مقارنة بالربع الثاني من 2019

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



المصدر: كوليرز إنترناشيونال

التوقعات

تأخر افتتاح العديد من العقارات، مما يعني توقع إضافة 57000 غرفة جديدة في المدن الرئيسية خلال عام 2020 بأكمله، حيث يقل هذا العدد بـ 4900 غرفة عما كان متوقعاً للربع الأول من عام 2020. من المتوقع أيضاً أن ارتفاع العرض بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 12% خلال الأعوام 2020 إلى 2022، ولكن من المهم أن نضع في الاعتبار استمرار تأثير جائحة كورونا على الجداول الزمنية لمشاريع التطوير خلال تلك الفترة.

الإمارات العربية المتحدة

دخلت 8,100 غرفة جديدة من الفئة عالية الجودة ذات العلامة التجارية العالمية إلى السوق في الفترة ما بين الربع الثاني من عام 2019 والربع الثاني من عام 2020، فيما استحوذت دبي على 92% من هذا الإمداد الجديد. أتت معظم هذه الافتتاحات خلال النصف الأول من الربع الأول لعام 2020، ولكن تسبب تفشي جائحة كورونا في تأخر العديد من المشاريع الفندقية التي كان من المقرر افتتاحها خلال عام 2020.

أبرز التغييرات

تواصل انخفاض الأداء العام في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة خلال الربع الثاني من عام 2020 مقارنة بالربع الأول.

ولا تزال فنادق الدولة تعاني من التأثير السلبي لتفشي جائحة كورونا، حيث تراجعت مستويات الإشغال بشكل كبير في أسواق الضيافة.

كما لم تتعافى مستويات طلب السياح الأجانب على قطاع الضيافة خلال فترة الصيف على الرغم من بدء الدولة في فتح حدودها بصورة تدريجية وإعادتها للرحلات الجوية بداية من يوم 15 يونيو.

تسبب إغلاق الفنادق طيلة شهر ونصف من الربع الثاني من العام في حدوث انخفاضات بنسبة 20% إلى 50% في إيرادات الغرف المتاحة.

لكن رغم ذلك، سيمثل الأداء خلال الربع الرابع (ذروة الموسم بالنسبة لقطاع الضيافة في الدولة) أفضل مؤشر على تعافي الطلب السياحي الدولي في عام 2020.

التوقعات

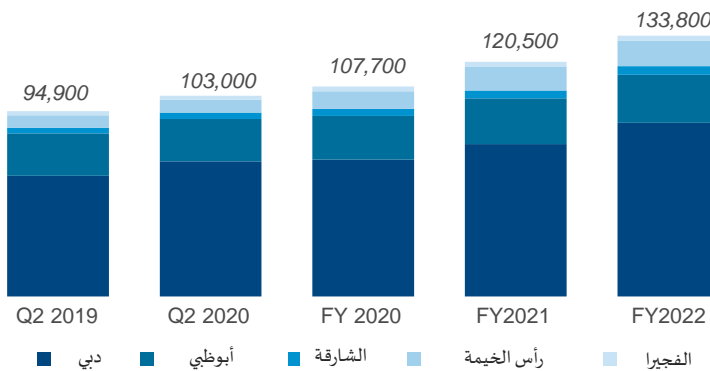
من المتوقع ارتفاع المعروض في السوق بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 11% ما بين الأعوام 2020 و2022، مما يعني دخول 26000 غرفة جديدة إلى قطاع الضيافة.

من المتوقع أيضاً أن يستمر تأثير جائحة كورونا على الافتتاحات خلال هذه الفترة، حيث أكد المشغلون على حدوث تأخيرات في افتتاح الفنادق خلال عام 2020.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	نفس الفترة 2020	نفس الفترة 2019	نفس الفترة 2018	
نسبة التغير في معدلات الإشغال	دبي	-2%	-2%	-36%
	أبوظبي	-13%	+0%	+4%
	الشارقة	-29%	-10%	-1%
	رأس الخيمة	-28%	-2%	-3%
	الفجيرة	-11%	-13%	-17%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي	دبي	-14%	-15%	-5%
	أبوظبي	-20%	+10%	-7%
	الشارقة	-6%	-11%	+2%
	رأس الخيمة	-12%	-11%	+3%
	الفجيرة	-14%	-11%	-7%

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



المصدر: كولينز إنترناشيونال

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 بالربع الثاني من 2019
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2019
- لا تغيير مقارنة بالربع الثاني من 2019

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



المصدر: كولينز إنترناشيونال

مصر

لا تزال جائحة كورونا مخيمة بتأثيرها السلبي على قطاع الضيافة على مستوى العالم بشكل عام وفي مصر بشكل خاص، حيث عانت الأسواق المصرية خلال الربع الثاني من عام 2020 من انخفاض كبير في مستويات الطلب، وشهدت معظمها مستويات إشغال أقل من 10% خلال الربع الثاني من العام.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

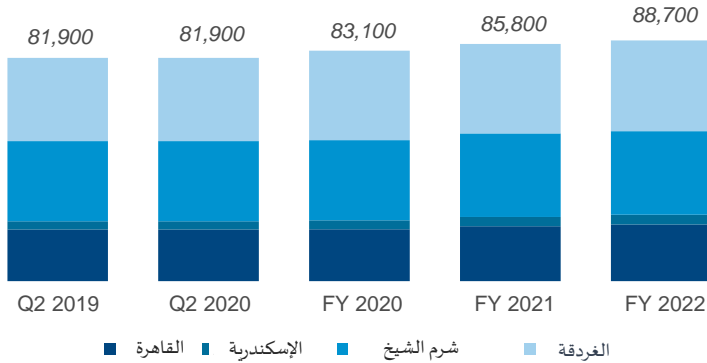
	نفس الفترة 2020	نفس الفترة 2019	نفس الفترة 2018
نسبة التغير في معدلات الإشغال			
القاهرة	-54%	+9%	+6%
الإسكندرية	-49%	+7%	+12%
شرم الشيخ	-52%	+8%	+49%
الغردقة	-50%	+39%	+6%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي			
القاهرة	-2%	-20%	+16%
الإسكندرية	+5%	+2%	+14%
شرم الشيخ	-6%	-37%	+32%
الغردقة	-4%	-23%	+26%

أبرز التغيرات

شهد سوقاً قطاع الترفيه الرئيسيان في ساحل البحر الأحمر، شرم الشيخ والغردقة، تراجعاً في مستويات الإشغال خلال الربع الثاني من عام 2020، مما أدى إلى حدوث انخفاض يزيد عن 50% في مستويات الإشغال خلال النصف الأول من العام مقارنة بنفس الفترة من عام 2019، وقد أدى ذلك إلى العديد من الإغلاقات القسرية وحدث انخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 55% و52% في سوقي شرم الشيخ والغردقة على التوالي.

كانت سوق الإسكندرية هي الوحيدة التي سجلت نمواً في متوسط السعر اليومي خلال النصف الأول من عام 2020، إلا أنه كان لمعدل التضخم الأكثر تنافسية مقارنة بالنصف الأول من عام 2019 دوراً في ذلك النمو.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



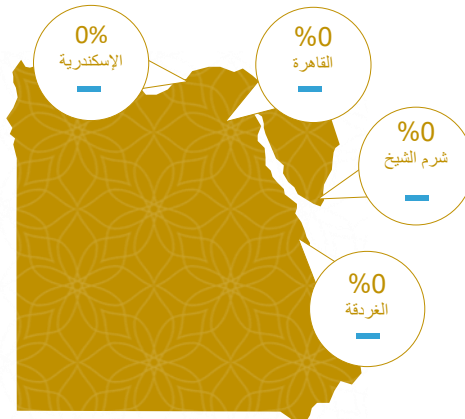
المصدر: كولينز إنترناشيونال
ملحوظة: يشمل على عدد الغرف المعروضة في الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية فقط، مع وضع التأخيرات والإلغاءات المحتملة في الحسبان

نسبة التغير السنوي في العرض:

مفتاح الرموز

- ↑ نسبة الزيادة مقارنة بالربع الثاني من 2019
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2019
- لا تغيير مقارنة بالربع الثاني من 2019

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



المصدر: كولينز إنترناشيونال

التوقعات

من المتوقع افتتاح 6,000 غرفة جديدة في السوق المصرية بحلول عام 2022، بيد أن العرض المستقبلي سيواجه تأخيرات مؤكدة بسبب تأثير جائحة كورونا على المشاريع قيد الإنشاء.

سيستحوذ سوقا البحر الأحمر الرئيسيان، الغردقة وشرم الشيخ، على 62% من الإمداد المستقبلي ذو العلامات التجارية العالمية في الأسواق المصرية.

مدينة الكويت، والمنامة، ومسقط، وعمّان

تمت إضافة 1,700 غرفة جديدة عالية الجودة إلى قطاع الضيافة في الأسواق المعنية خلال الفترة ما بين النصف الأول من عام 2019 والنصف الأول من عام 2020، واستحوذت مدينتا مسقط والكويت على 74% من الإمدادات الجديدة في هذه الأسواق.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	نفس الفترة 2020	نفس الفترة 2019	نفس الفترة 2018
مدينة الكويت	-41%	-6%	+3%
المنامة	-45%	+11%	-5%
مسقط	-42%	-1%	-5%
عمّان	-38%	+3%	+4%
مدينة الكويت	-10%	-6%	+5%
المنامة	-13%	-1%	-9%
مسقط	-14%	-4%	-3%
عمّان	-11%	-7%	-4%

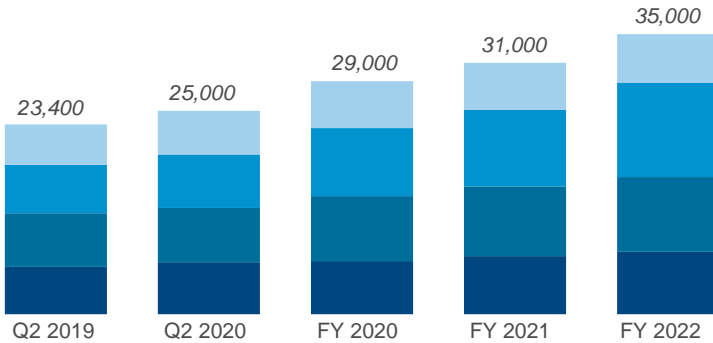
أبرز التغيرات

يواصل الأداء انخفاضه في هذه الأسواق خلال النصف الأول من عام 2020 بفعل جائحة كورونا، وقد أدى هذا إلى انخفاض الإيراد لكل غرفة متاحة على أساس سنوي بنسبة تتراوح بين 45% إلى 52% في الأسواق المعنية.

سجلت كل من مدينة الكويت ومسقط نمواً في المعروض يزيد عن 10% خلال الفترة ما بين النصف الأول من عام 2019 والنصف الأول من عام 2020، ونتيجة لذلك، ارتفعت الإمدادات في الأسواق الرئيسية بنسبة 7% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

وتجدر الإشارة إلى حدوث تأخيرات في الافتتاحات خلال الربع الثاني من عام 2020 نظراً لتأثير جائحة كورونا على السوق.

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



■ عمان ■ مسقط ■ المنامة ■ مدينة الكويت

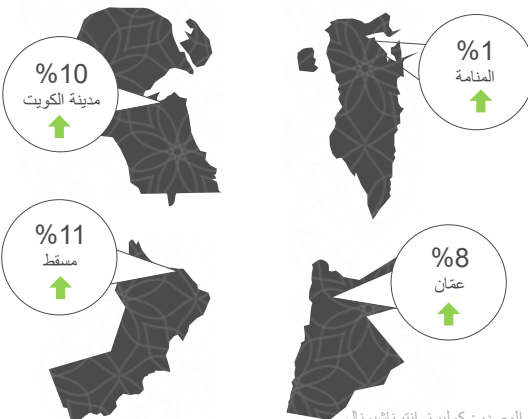
المصدر: كولينز إنترناشيونال
ملحوظة: يشمل على عدد الغرف المعروضة في الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية فقط، مع وضع التأخيرات والإلغاءات المحتملة في الحسبان

نسبة التغير السنوي في العرض:

مفتاح الرموز

- ▲ نسبة الزيادة مقارنة بالربع الثاني من 2019
- ▼ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2019
- لا تغيير مقارنة بالربع الثاني من 2019

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



المصدر: كولينز إنترناشيونال

التوقعات

من المتوقع افتتاح 35,000 غرفة جديدة في الأسواق الرئيسية بحلول عام 2022، وهو ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 6%، رغم توقع حدوث الكثير من التأخيرات في افتتاحات الفنادق نتيجة للتأثير السلبي لجائحة كورونا.

تستحوذ مسقط على 33% من إجمالي العرض المستقبلي في الأسواق المعنية، وتليها مدينة الكويت في المركز الثاني.

للمزيد من المعلومات

كريستوفر لوند

مدير قسم الفنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

الرئيسية +971 4 453 7400

موبايل +971 55 899 6110

christopher.lund@colliers.com

جيمس وارن

مديراً فنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

الرئيسية +971 4 453 7400

موبايل 971 55 736 6767

james.wrenn@colliers.com

كوليرز إنترناشيونال | منطقة الشرق الأوسط

دبي | الإمارات العربية المتحدة

+971 4 453 7400

تتمتع شركة "كوليرز إنترناشيونال" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 18,000 متخصص يعملون في 68 دولة. وتقدم "كوليرز إنترناشيونال" 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 الاستشارات والتقييم، والأبحاث المستنيرة. وكانت دراسة استقصائية حديثة أجرتها شركة "ليبيسي" قد صنفت "كوليرز إنترناشيونال" في المرتبة الثانية بين أهم شركات العقارات التجارية في العالم. وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، قدمت "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



إخلاء مسؤولية

الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوقة. أي معلومات عن المشاريع، مالية أو غير ذلك، تهدف فقط إلى توضيح نقاط حجة معينة ولا تشكل توقعات للأداء الفعلي. على الرغم من بذل كل جهد ممكن لضمان دقة المعلومات، فإننا لا نقدم أي ضمان أو ضمان فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير ولا تتحمل كوليرز إنترناشيونال أي مسؤولية على الإطلاق فيما يتعلق بالتوقعات 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.