

التقرير ربع السنوي

فنادق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

الربع الثاني | 2021

جدول المحتويات

3	تحديث كوليرز ربع السنوي
4	المملكة العربية السعودية الرياض جدة الدمام/الخبر مكة المدينة
5	الإمارات العربية المتحدة دبي أبوظبي الشارقة رأس الخيمة الفجيرة
6	مصر القاهرة الإسكندرية شرم الشيخ الغردقة
7	مدينة الكويت، الكويت
7	المنامة، البحرين
7	مسقط، عمان
7	عمان، الأردن
7	الدوحة، قطر

فنادق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

التحديث ربع السنوي

إطلاق برنامج صيف السعودية 2021 برعاية الهيئة السعودية للسياحة لزيادة عدد الزيارات إلى المملكة

أعلنت الهيئة العامة للسياحة عن إطلاق برنامج الصيف السعودي (Summer Vibes) في يونيو 2021 والذي يقدم أكثر من 500 تجربة سياحية في 11 مدينة حتى نهاية سبتمبر. تستهدف الحملة السياح من داخل وخارج المملكة على حد سواء وتعرض الوجهات الصيفية في جدة وينبع والأحساء. يهدف إطلاق "Summer Vibes" إلى أن يكون مساهماً رئيسياً في رؤية المملكة العربية السعودية 2030 من خلال تطوير السياحة الترفيهية. تسعى رؤية 2030 إلى ترسيخ مكانة المملكة العربية السعودية كواحدة من أهم الوجهات السياحية في المنطقة.



إعلان الشركة العُمانية للتنمية السياحية عن إطلاق أول منصة رقمية لخدمة قطاع السفر والسياحة في السلطنة

أعلنت الشركة العُمانية للتنمية السياحية (مجموعة عُمران) عن إطلاق منصة VisitOman.om، أول منصة وطنية متكاملة للحجز الإلكتروني والمعلومات عبر الإنترنت في قطاع السفر والسياحة. تم إطلاق المنصة في إطار رؤية عُمان 2040 التي تهدف إلى استقطاب 11.7 مليون سائح بحلول عام 2040. وفقاً لتصور مجموعة عُمران، ستشكل هذه المنصة بيئة رقمية متكاملة لقطاع السفر في السلطنة وتساهم في تحقيق أربعة أهداف أساسية وهي: ترسيخ مكانة السلطنة كوجهة سياحية صاعدة وجاذبة في الأسواق العالمية، ثانياً: تعزيز حركة السياحة القادمة إلى السلطنة، ثالثاً: تقديم عملية اعتماد للشركاء في قطاع السياحة العُمانية وإبرازهم في المنصة، أما الهدف الرابع فهو المساهمة في تعزيز مسيرة النمو الاجتماعي والاقتصادي في عُمان.



إطلاق بوابة الحصول على التأشيرات الإلكترونية للسياح في مصر

يمكن للسياح من 74 دولة الآن التقدم للحصول على تأشيرة إلكترونية لدخول مصر، وفقاً لوزارة السياحة والآثار.

ستسمح البوابة الإلكترونية لمواطني الدول المدرجة على الموقع الإلكتروني بالقدرة على التقدم بسهولة للحصول على تأشيرات سياحية الدخول الفردي والدخول المتعدد، مع سداد المدفوعات على موقع الويب نفسه. تبلغ تكلفة تأشيرات الدخول الفردي 25 دولاراً أمريكياً بينما يمكن الحصول على تأشيرات الدخول المتعدد مقابل 65 دولاراً أمريكياً.

تم إطلاق الخدمة كاستراتيجية لتسريع الانتعاش الكامل لقطاع السياحة بحلول نهاية هذا العام.



إطلاق شركة "سياحة 365" لتعزيز مكانة أبوظبي في قطاع السياحة

أعلنت شركة أبوظبي الوطنية للمعارض (أدنيك) عن إطلاق شركة "سياحة 365" - الشركة الجديدة التي ستضم تحت مظلتها شركتين تابعتين إحداهما متخصصة في إدارة الوجهات السياحية والأخرى ستركز على العمليات التشغيلية المتخصصة في قطاع السفر - والتي ستعمل على توفير تجارب استثنائية في قطاع السفر والسياحة لزوار الإمارة. يهدف إطلاق الشركة الجديدة إلى تعزيز التعاون مع شركائها في القطاعين العام والخاص والتررويج لإمارة أبوظبي كأحد أبرز الوجهات السياحية في المنطقة. ستعمل الشركة الجديدة أيضاً على تعزيز محفظة أعمال شركة أدنيك عبر زيادة فرصها التنظيمية في قطاع سياحة المعارض والمؤتمرات في الإمارة.



المملكة العربية السعودية

رغم ملاحظتنا لحدوث انتعاش في السوق منذ بداية العام وحتى تاريخه، إلا أن الأداء القوي في الربع الأول من عام 2020 بخفي وراءه انتعاش الطلب خلال النصف الأول من عام 2021. وباستثناء مكة والمدينة، فقد تمكنت الأسواق الأخرى من تحقيق ما يقرب من 90% من مستويات الإشغال التي تمتعت بها خلال عام 2019.

أبرز التغيرات

شهد سوق الرياض مستويات مرتفعة من الطلب في أسواق العقارات ذات الأربع نجوم والشرائح الدنيا من أسواق العقارات ذات الخمس نجوم، الأمر الذي من المتوقع له أن يواصل دفع ارتفاع نسب الإشغال في المدينة.

تم تخفيف القيود المفروضة على حجاج البيت الحرام خلال عام 2021، مما فتح الباب أمام 60 ألف حاج محلي مقابل 1,000 حاج فقط في موسم 2020. ومع ذلك، فقد كانت وتيرة التعافي أكثر بطأً في مكة المكرمة والمدينة المنورة، حيث تؤثر حالة عدم التيقن من القدرة على السفر وارتفاع معدلات الإصابة في الأسواق المصدرية على إمكانية السفر من تلك الأسواق.

حققت جدة والدمام تحسناً في متوسط السعر اليومي بسبب انتعاش الطلب، بينما سمح العرض التشغيلي المحدود للفنادق العاملة حالياً في مكة المكرمة بتحقيق متوسطات سعرية أكثر ارتفاعاً.

التوقعات

بلغ إجمالي عدد الغرف في العقارات ذات العلامات التجارية العالمية في المملكة 58,600 غرفة في نهاية الربع الأول من عام 2021، بزيادة قدرها 9.4% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. سجلت أسواق جدة ومكة المكرمة أعلى زيادة في العرض المتاح خلال الربع الأول من عام 2021، حيث استحوذت على ما يقرب من 600 غرفة إضافية.

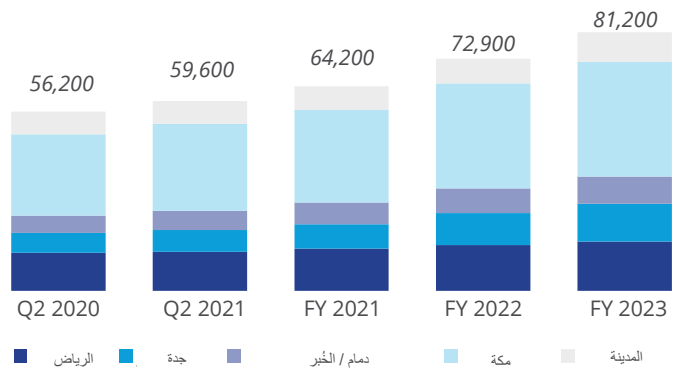
من المتوقع ارتفاع العرض المتاح في السوق السعودي بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 11% بين أعوام 2021 و2023، وهو ما يمثل إضافة 15,000 غرفة جديدة إلى السوق.

تأثر عرض العقارات المستقبلية سلباً بسبب جائحة كورونا، مما أدى إلى انخفاض عدد الافتتاحات الجديدة جراء التأخيرات التي عانت منها المشاريع.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	الربع الثاني 2019	الربع الثاني 2020	الربع الثاني 2021
الرياض	+5%	-4%	-8%
جدة	+0%	-32%	+33%
نسبة التغير في معدلات الإشغال			
الدمام/الخبر	+10%	-4%	+3%
مكة المكرمة	+11%	-45%	-43%
المدينة المنورة	-2%	-40%	-24%
الرياض	-10%	-3%	-8%
جدة	-11%	-38%	+26%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي			
الدمام/الخبر	-17%	-2%	+3%
مكة المكرمة	-8%	-46%	+70%
المدينة المنورة	-8%	-7%	-4%

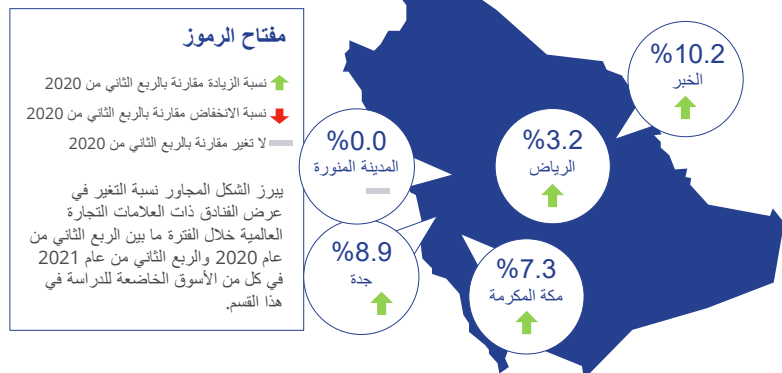
عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



المصدر: كولينز

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

نسبة التغير السنوي في العرض:



الإمارات العربية المتحدة

شهدت جميع مدن الإمارات العربية المتحدة نمواً في نسب الإشغال مقارنة بذات الفترة من العام الماضي نتيجة لتخفيف القيود على السفر وزيادة عدد الإقامات الداخلية (الستايكيشن).

شهد سوق الإمارات انخفاضاً بنسبة 16% في مستويات الإشغال مقارنة بالربع الثاني من عام 2019.

أبرز التغيرات

شهدت فنادق دبي والشارقة أعلى نمو في مستويات الإشغال (26%) مقارنة بالعام الماضي. يمكن أن يعزى ذلك إلى زيادة رحلات الإقامة الداخلية (الستايكيشن) خلال عطلة العيد.

شهد سوق الإمارات العربية المتحدة بشكل عام زيادة بنسبة 23% في الإيراد لكل غرفة متاحة مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، وسجلت كل من دبي ورأس الخيمة والفجيرة تغييراً إيجابياً في متوسط السعر اليومي مقارنة بالربع الثاني من عام 2020.

التوقعات

وصل العرض المتاح من الغرف في العقارات ذات العلامات التجارية العالمية في الإمارات العربية المتحدة إلى 108,040 غرفة بحلول نهاية الربع الثاني من عام 2021، مع استحواد دبي على أكبر نسبة مساهمة في العرض الجديد متنوعه بأبوظبي.

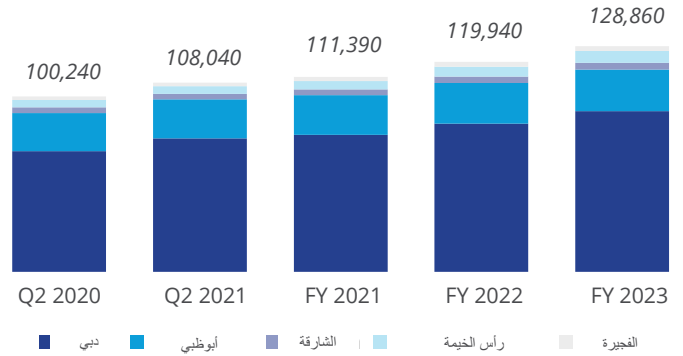
من المتوقع أن تشهد دبي افتتاح حوالي 40% من العرض المستقبلي المتوقع لعام 2021 خلال الربع المقبل تزامناً مع بداية معرض إكسبو في أكتوبر 2021.

من المتوقع ارتفاع العرض المتاح في السوق بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 8% بين أعوام 2021 و2023. سيؤدي ذلك إلى إضافة 17,470 غرفة جديدة إلى السوق. ومع ذلك، من المتوقع استمرار تأثير جائحة كورونا على افتتاحات الفنادق خلال هذه الفترة مما سيؤدي حتماً إلى حدوث تأخيرات في الافتتاحات الجديدة.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	الربع الثاني 2021	الربع الثاني 2020	الربع الثاني 2019
دبي	+26%	-36%	-2%
أبوظبي	+3%	-16%	+0%
الشارقة	+26%	-29%	-10%
رأس الخيمة	+17%	-28%	-0%
الفجيرة	+14%	-11%	-13%
دبي	+1%	-15%	-13%
أبوظبي	-5%	-24%	+10%
الشارقة	-19%	-6%	-10%
رأس الخيمة	+9%	-12%	-7%
الفجيرة	+35%	-14%	-11%

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

نسبة التغير السنوي في العرض:



مفتاح الرموز

↑ نسبة الزيادة مقارنة بالربع الثاني من 2020

↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2020

— لا تغير مقارنة بالربع الثاني من 2020

يبرز الشكل المجاور نسبة التغير في عرض الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية خلال الفترة ما بين الربع الثاني من عام 2020 والربع الثاني من عام 2021 في كل من الأسواق الخاضعة للدراسة في هذا القسم.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	الربع الثاني 2019	الربع الثاني 2020	الربع الثاني 2021
نسبة التغير في معدلات الإشغال			
القاهرة	+8%	-50%	+6%
الإسكندرية	+7%	-49%	+9%
شرم الشيخ	+16%	-49%	+38%
الغردقة	+6%	-38%	-9%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي			
القاهرة	+2%	-8%	-31%
الإسكندرية	+18%	+2%	-1%
شرم الشيخ	+11%	-19%	-18%
الغردقة	+9%	-24%	-13%

بدأ الطلب في سوق الفنادق المصرية بالارتفاع مع رفع الحكومة المصرية للقيود المفروضة على السفر بسبب جائحة كورونا.

حصلت مصر على ختم السفر الآمن الذي يمنحه المجلس العالمي للسفر والسياحة في شهر يونيو، كما رفعت الحكومة الحد الأقصى لمستويات إشغال الفنادق من 50% إلى 70% استعداداً لموسم الصيف في شهر يوليو.

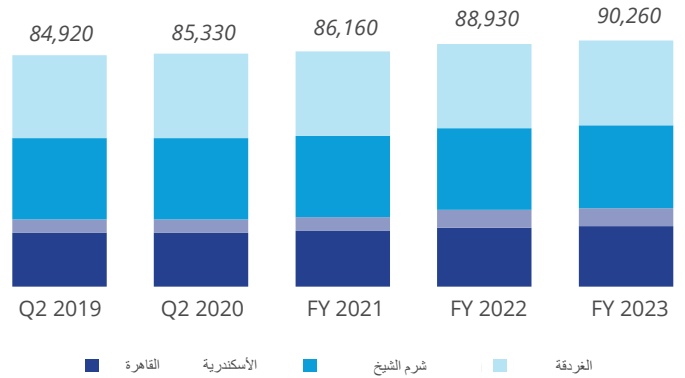
أبرز التغيرات

عزز ارتفاع نسب الإشغال في القاهرة والإسكندرية وشرم الشيخ حالة التفاؤل السائدة في سوق الفنادق المصرية مع عودة السياح إلى البلاد، حيث حدث تغير إيجابي في نسب الإشغال في شرم الشيخ بمعدل سنوي يبلغ 38% مدفوعاً بعودة سياح دول مجلس التعاون الخليجي ورابطة الدول المستقلة وفتح باب السفر للخارج من المملكة العربية السعودية خلال الربع الثاني من عام 2021.

تحسنت نسب الإشغال في السوق المصرية مقارنة بأرقام عام 2020، ومع ذلك، ما يزال الطلب أدنى بكثير من معدلاته قبل انتشار الجائحة. فعلى سبيل المثال، كانت مستويات الإشغال في القاهرة خلال عام 2021 أقل بنسبة 47% من أرقام عام 2019.

ولا تزال أسعار الغرف الفندقية في مصر تنافسية للغاية .

عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



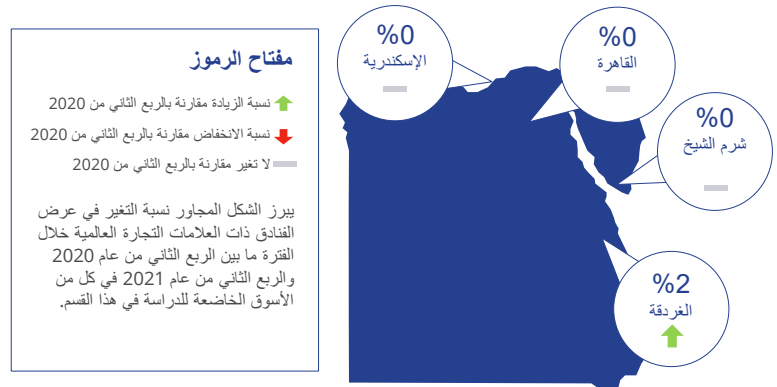
المصدر: كويليرز

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

التوقعات

من المتوقع ارتفاع العرض المتاح في السوق المصرية بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 2% بين أعوام 2021 و2023، ينجم هذا عن توقع دخول 5,340 غرفة إضافية إلى السوق، لكن قد يواجه العرض القادم مزيداً من التأخيرات بسبب جائحة كورونا. ومن المتوقع أن تتراوح نسب الإشغال في سوق الفنادق في مصر بين 44% و58% خلال الفترة المتبقية من عام 2021.

نسبة التغير السنوي في العرض:



مدينة الكويت والمنامة ومسقط وعمّان والدوحة

تمت إضافة ما يقرب من 2,700 غرفة عالية الجودة جديدة إلى الأسواق المعنية ما بين الربع الثاني من عام 2020 والربع الثاني من 2021. استحوذت الدوحة على غالبية العرض الجديد في هذه الأسواق مع ما يقرب من 1,000 غرفة جديدة.

أبرز التغيرات

بدأ الطلب في المنامة ومسقط وعمّان في التعافي بعد الصدمة الأولية الناجمة عن انتشار جائحة كورونا، حيث شهدت تلك المدن ارتفاعاً كبيراً في نسب الإشغال. شهدت المنامة أكبر انتعاش في مستويات الإشغال بزيادة قدرها 29٪ بين عامي 2020 و 2021. قد يعزى التعافي الذي تمتعت به هذه الأسواق إلى تخفيف القيود المفروضة على السفر.

رغم ذلك، من المهم ملاحظة الانتعاش المحدود في أسواق الدوحة ومدينة الكويت، علاوة على عدم عودة الطلب بعد إلى مستوياته في عام 2019. قد يُعزى هذا الانتعاش البطيء إلى القيود المفروضة على السفر وقوانين الحجر الصحي الصارمة التي لا تزال سارية.

ما يزال الانتعاش بطيئاً فيما يتعلق بمتوسطات الأسعار اليومية، إذ بينما شهدت الدوحة ارتفاعاً في متوسط السعر اليومي بنسبة 3٪، استمرت جميع الأسواق الإقليمية الأخرى في مواجهة الانخفاضات. يمكن ملاحظة أكبر تغيير في متوسط السعر اليومي في سوق مسقط التي تعرض لانخفاض بنسبة 47٪ مقارنة بأرقام الربع الثاني من عام 2020.

التوقعات

وصل إجمالي عدد غرف العقارات ذات العلامات التجارية العالمية المتاحة في أسواق الضيافة الإقليمية تلك إلى ما يقرب من 46,400 غرفة فندقية اعتباراً من الربع الثاني من عام 2021، حيث كانت الدوحة أكبر مساهم في العرض المتاح الجديد متبوعة بمسقط.

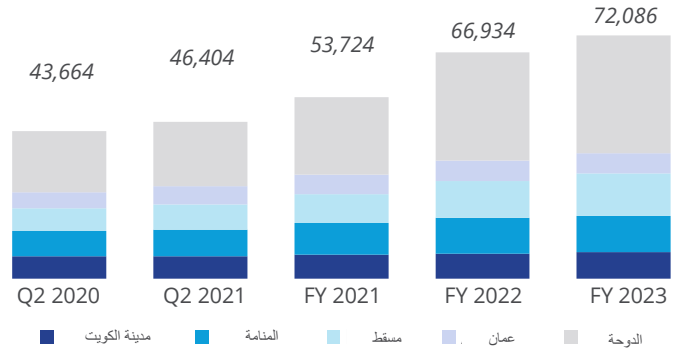
من المتوقع نمو العرض في هذه الأسواق بمقدار 25,600 غرفة بين أعوام 2021 و 2023، بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 16٪، ومن المتوقع أن تكون الدوحة المساهم الرئيسي بعرض مستقبلي متوقع يبلغ 15,800 غرفة.

رغم ذلك، قد يتسبب استمرار جائحة كورونا في حدوث حالات تأخير وتأجيل وإلغاء المشاريع.

مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	الربع الثاني 2019	الربع الثاني 2020	الربع الثاني 2021
مدينة الكويت	-5%	-37%	-27%
المنامة	+10%	-44%	+29%
نسبة التغير في معدلات الإشغال			
مسقط	-2%	-43%	+6%
عمّان	+9%	-10%	+18%
الدوحة	+4%	-38%	-33%
مدينة الكويت	-8%	-4%	-11%
المنامة	-0%	-13%	-17%
نسبة التغير في متوسط السعر اليومي			
مسقط	-4%	-18%	-47%
عمّان	-9%	-3%	-10%
الدوحة	-7%	-12%	+3%

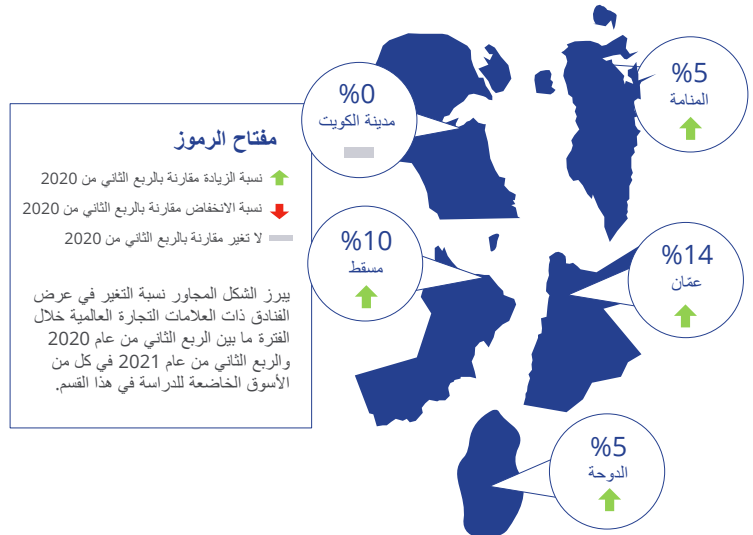
عرض الفنادق (عدد غرف الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية)



المصدر: كولينز

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

نسبة التغير السنوي في العرض:



مفتاح الرموز

↑ نسبة الزيادة مقارنة بالربع الثاني من 2020
 ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالربع الثاني من 2020
 — لا تغير مقارنة بالربع الثاني من 2020

يبرز الشكل المجاور نسبة التغير في عرض الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية خلال الفترة ما بين الربع الثاني من عام 2020 والربع الثاني من عام 2021 في كل من الأسواق الخاضعة للدراسة في هذا القسم.

480

مكتب في

67

دولة على

6

قارات



\$3.3B

إيرادات



2B

قدم مربع تحت الإدارة



18,000 +

محترف

نبذة عن كوليرز

تتمتع شركة "كوليرز" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 18.000 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 الاستشارات والتقييم، والأبحاث المستنيرة. 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

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 نتحمل كوليرز 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.

Colliers
United Arab Emirates
Colliers.com



Colliers