

Traction - Monthly

20%

140  
120  
100  
80  
60  
Counts

تقرير توقعات السوق الشهري

# فنادق الشرق الأوسط

يناير 2022

# تقرير توقعات السوق

## المنهجية

### سياق التقرير

مع انتقالنا إلى عام 2021، بدأنا نلاحظ أن العديد من الأسواق تواصل رحلتها نحو التعافي. سيكون للمراقبة المستمرة لجائحة COVID-19 من قبل الهيئات الحكومية والقطاع السياحي تأثير رئيسي على أداء السوق خلال الربع الأول من عام 2022. على الرغم من تراجع القيود على السفر في الأسواق الرئيسية، إلا أن ثقة المستهلك تأثرت في ظل الموجة الجديدة من الحالات. يمثل النمو المتناسق والخاضع للمراقبة المتحكم الرئيسي لمفتاح التعافي ولتحسين أداء أسواق قطاع الضيافة في الأسواق الرئيسية.

### منهجية التوقعات

تخضع التوقعات دائماً إلى درجة من انعدام اليقين، وهي الحالة التي تفاقمت إلى مستويات غير مسبوقة في قطاع الضيافة بسبب جائحة كورونا. يتم الحصول على البيانات من قاعدة بيانات "كوليرز للفنادق" ومراكز الإحصاء العالمية والمحلية التابعة لشركة STR.

تتضمن توقعات عام 2022 بيانات ما لا يقل عن 5 سنوات من التقلبات الموسمية واتجاهات السوق لكل من الأسواق المعنية، حيث تم تطبيق معادلة التسوية الآسيوية لاستنتاج الاتجاه المحتمل خلال السنة التالية، ثم عدلت النتائج باستخدام الترجيح المعتمد على إضافة حجم العرض الجديد والفعاليات الضخمة القادمة والتدخل الحكومي لنتمكّن في النهاية من استنباط مستوى الإشغال المتوقع في السوق خلال عام 2022.

### نطاق التوقعات

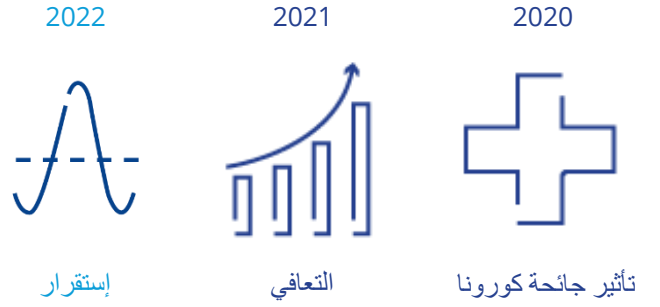
مع وضع التأثيرات المحتملة لجائحة كورونا على أداء الفنادق في الحسبان، أعدت كوليرز هذا التقرير لتوفير التوقعات المتعلقة بإشغال الفنادق خلال عام 2022 في 24 سوقاً فرعية من أسواق الضيافة الرئيسية في منطقة الشرق الأوسط.



نطاق التوقعات

سوق

## مراحل التعافي



## حركة الأسواق الرئيسية

اتجاه	نسبة التغير	نسبة الإشغال المتوقعة في 2022	حركة السوق منذ تقرير التوقعات السابق
↑	0.7 نقطة	%60	الفجيرة
↔	0.0 نقطة	-	غير متاح
↔	0.0 نقطة	-	غير متاح
↓	2.5- نقطة	%53	العقبة
↓	3.5- نقطة	%71	شارع الشيخ زايد / مركز دبي المالي
↓	4.4- نقطة	%64	الإسكندرية

المصدر: STR ، وكوليرز 2022

# تقرير توقعات السوق

## توقعات عام 2022

### الإمارات العربية المتحدة

من المتوقع أن يكون لمعرض إكسبو 2020 تأثيراً إيجابياً على أسواق دولة الإمارات، بينما من المنتظر أن تدفع بطولة كأس العالم لكرة القدم 2022 التي ستقام في قطر عجلة الطلب على محطات الترانزيت الرئيسية في دبي وأبوظبي. على الرغم من العوامل الإيجابية، إلا أنه من المتوقع أن تؤثر حالة عدم الاستقرار بسبب متغير Omicron الجديد على السفر خلال الربع الأول من العام.

### المملكة العربية السعودية

أشارت أسواق المملكة إلى بوادر إيجابية نحو الانتعاش خلال الربع الرابع من عام 2021، مع مؤشرات إيجابية على جدة. بينما أثر موسم الرياض إيجابياً على كل من الرياض وجدة بالإضافة إلى استعادة ثقة المستهلك. على غرار الأسواق الأخرى في المنطقة، من المتوقع أن يؤدي عدم اليقين بشأن السفر بسبب المخاوف المتعلقة بالجائحة إلى التأثير سلباً على معدل التعافي.

### مصر

تستمر الزيارات المتوافدة إلى أسواق البحر الأحمر في دعم إشغالات الفنادق بينما تساعد مناطق الجذب الجديدة في القاهرة على توافد الزيارات. ومع ذلك، من المتوقع أن يتأثر نمو الطلب سلباً بسبب حالة عدم اليقين بشأن السفر من الأسواق الرئيسية.

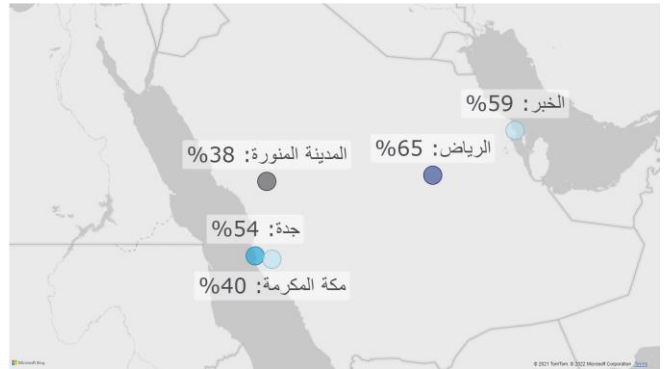
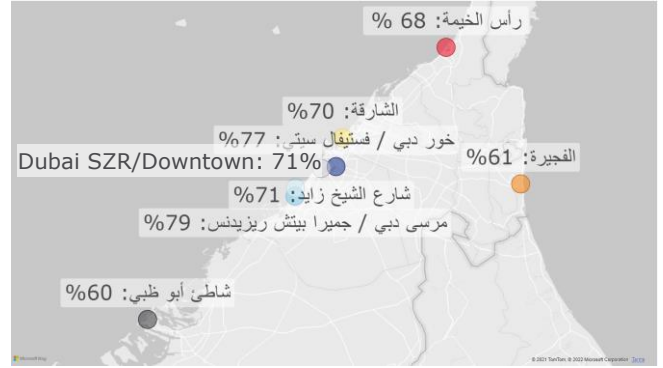
### قطر

حافظت الدوحة على مستوى مرتفع من الطلب على مدار عام 2021 والتي تجاوزت مستويات الطلب في 2019. كما تتوقع كوليبرز المزيد من التحسن خلال الربع الأخير من عام 2022 مدفوعاً ببطولة كأس العالم لكرة القدم المقامة في قطر.

### الأسواق الإقليمية

لا تزال مدينتا مسقط والمنامة الرئيسيتان تعانيان من القيود المفروضة على السفر، الأمر الذي ضمن لهما تحقيق تعاف محسوب الوتيرة في الطلب، بينما لا تزال أسواق مثل مدينة الكويت التي تفرض قيوداً أكثر صرامة انتعاشاً أشد ببطئاً.

## نسبة الإشغال في الأسواق الرئيسية لعام 2022



# تقرير توقعات السوق

يناير 2022

## تقرير توقعات فنادق الشرق الأوسط

توقعات نسب الإشغال للعام الكامل - 2022

توقعات السنة الكاملة		السوق	المدينة	البلد
العائد لكل غرفة متاحة فرق %	% الإشغال			
19% ↑	77	خور دبي / فستيفال سيتي	دبي	الإمارات العربية المتحدة
12% ↑	71	شارع الشيخ زايد / DIFC	دبي	الإمارات العربية المتحدة
17% ↑	78	نخلة جميرا	دبي	الإمارات العربية المتحدة
9% ↑	79	مرسى دبي / جميرا بيتش ريزيدنس	دبي	الإمارات العربية المتحدة
11% ↑	60	شاطئ أبو ظبي	أبو ظبي	الإمارات العربية المتحدة
17% ↑	68	رأس الخيمة	رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة
6% ↑	70	الشارقة	الشارقة	الإمارات العربية المتحدة
4% ↓	61	الفجيرة	الفجيرة	الإمارات العربية المتحدة
12% ↑	65	الرياض	الرياض	السعودية
7% ↑	54	جدة	جدة	السعودية
60% ↑	40	مكة المكرمة	مكة المكرمة	السعودية
15% ↑	38	المدينة المنورة	المدينة المنورة	السعودية
4% ↓	59	الخبر	الخبر	السعودية
21% ↑	69	القاهرة	القاهرة	مصر
19% ↑	60	شرم الشيخ	شرم الشيخ	مصر
29% ↑	69	الغردقة	الغردقة	مصر
19% ↑	64	الإسكندرية	الإسكندرية	مصر
15% ↑	44	مسقط	مسقط	عمان
14% ↑	49	المناامة	المناامة	البحرين
16% ↑	31	مدينة الكويت	مدينة الكويت	الكويت
29% ↑	48	عمان	عمان	الأردن
27% ↑	53	العقبة	العقبة	الأردن
-8% ↓	40	الدوحة	الدوحة	قطر
3% ↓	74	الدوحة	الدوحة	قطر

480

مكتب في

65

دولة على

6

قارات



\$4.0B  
إيرادات



2B  
قدم مربع تحت الإدارة



15,000 +  
محترف

## نبذة عن كوليرز

تتمتع شركة "كوليرز" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 15.000 متخصص يعملون في 65 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



كريستوفر لاند  
مدير قسم الفنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا  
+971 55 899 6110  
[christopher.lund@colliers.com](mailto:christopher.lund@colliers.com)

جيمس وارن  
مدير | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا  
+971 55 736 6767  
[james.wrenn@colliers.com](mailto:james.wrenn@colliers.com)

آنتوني لاجرابيت  
مدير - إدارة الأصول | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا  
+971 55 780 0707  
[Anthony.Lagrabette@colliers.com](mailto:Anthony.Lagrabette@colliers.com)

نيكولاس نصرا  
مدير | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا  
+971 55 769 9797  
[nicolas.nasra@colliers.com](mailto:nicolas.nasra@colliers.com)

فيليب مكنزي  
استشاري | فنادق | الشرق الأوسط وشمال إفريقيا  
+971 55 789 9797  
[philip.mackenzie@colliers.com](mailto:philip.mackenzie@colliers.com)