

# تقرير الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ربع السنوي الفنادق | لعام 2017 بالكامل



# المحتويات

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 6

القاهرة  
الإسكندرية  
شرم الشيخ  
الغردقة

مدينة الكويت، الكويت 7

المنامة، البحرين 7

مسقط، عمان 7

عمان، الأردن 7

# تحديث كوليرز ربع السنوي

تبقت خطوات قليلة على الانتهاء من عين دبي، أكبر عجلة ترفهية في العالم. ومن المتوقع افتتاح مطار مسقط الدولي الجديد في عام 2018، كما أعلنت المملكة العربية السعودية عن مشروع البحر الأحمر السياحي عام 2017 (يتضمن 50 جزيرة). وبعدها بفترة وجيزة تم الإعلان عن مشروع نيوم، وهي منطقة خاصة بتكلف 500 مليار دولار أمريكي وتمتد بين ثلاث دول هي المملكة العربية السعودية ومصر والأردن. ولا تزال القائمة مستمرة. تقوم المنطقة الآن بضخ الاستثمارات في سبيل الاستدامة وتحقيق النجاح على المدى الطويل.



ارتفاع عدد السياح الصينيين من 1 إلى 2.5 مليون سائح خلال 5 سنوات

بلغ عدد السياح الصينيين الذين زاروا دول مجلس التعاون الخليجي في عام 2016 مليون سائح فقط، ولكن من المتوقع أن ينمو هذا الرقم بنسبة 20٪ سنوياً حتى عام 2021 ليصل إلى 2.5 مليون سائح، ويرجع ذلك جزئياً إلى تخفيف القيود المفروضة على إصدار التأشيرات للسياح الصينيين في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة والبحرين وسلطنة عمان.



الوجهة الأكثر جذباً في 2018: المملكة العربية السعودية

قامت صحيفة فاينانشال تايمز بضم المملكة العربية السعودية إلى دليل إنسايدر الخاص بها ضمن قائمة "أفضل الأماكن التي يمكن زيارتها في 2018"، فعلاوة على ما تتمتع به من مواقع سياحية وثقافية رائعة، تستثمر المملكة العربية السعودية أيضاً في مشاريع التطويرية المستقبلية الكبرى والمنتجات، وسوف تصدر أول تأشيرة سياحية في عام 2018.



انتعاش أداء الفنادق في 2018

من المتوقع أن يشهد عام 2018 حالة من الاستقرار النسبي في أداء الفندق عقب الانخفاض الكبير في الأداء الذي عانت منه في عام 2016 ثم تراجع حدة ذلك الانخفاض في خلال 2017. سينبذل مشغلو الفنادق في عام 2018 جهودهم لاجتذاب طلب جديد يعمل على زيادة معدلات الإشغال، في حين سيكون تخفيض التكاليف على رأس الأولويات لدى الكثيرين.



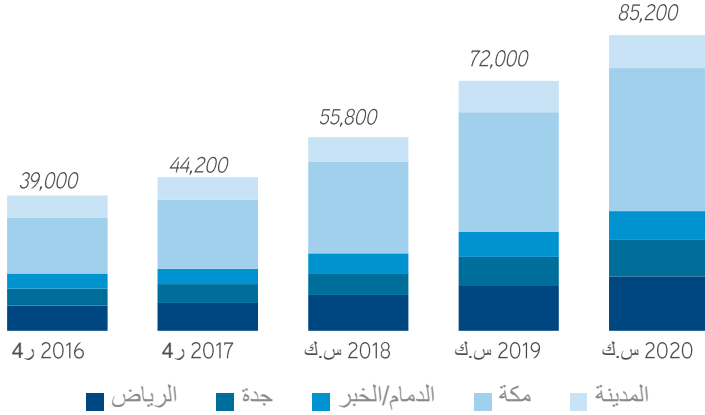
الطبيعة والثقافة العربية على رأس قائمة التجارب التي يتطلع إليها السياح

تضم سلطنة عمان العديد من المواقع السياحية التي تتمتع بشهرة واسعة النطاق، مثل جبل الأخضر ونزوى ومحمية السلاحف في رأس الجيزر، أما السعودية فتشتهر بمدائن صالح ومدينة الدرعية التاريخية، كم تقدم الإمارات العربية المتحدة أطول جبل للانزلاق في العالم في جبل جيس، ونحن نتوقع حدوث طفرة في أعمال التطوير والترميم وإنشاء الطرق السياحية لتحقيق أكبر استفادة من الأصول الطبيعية والثقافية التي تتمتع بها المنطقة.

# المملكة العربية السعودية

ارتفع عدد الغرف الفندقية المعروضة في المملكة العربية السعودية خلال عام 2017 بنسبة 31% مقارنة بعام 2016. وقد شهدت مكة المكرمة النسبة الأكبر من الافتتاحات الجديدة التي بلغت حوالي 3800 غرفة، أو ما يوازي 73% من العرض الجديد في المملكة.

## عرض الفنادق (عدد الغرف الفندقية 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

## أبرز التغييرات

كانت سوق المدينة المنورة هي السوق الوحيدة التي شهدت ارتفاعاً في مستويات الإشغال خلال عام 2017، ويرجع ذلك جزئياً إلى عدم افتتاح أية فنادق جديدة خلال ذلك العام. وقد أدى رفع حصة تأشيرات الحجاج إلى زيادة عدد الحجاج من 1.9 مليون شخص (2016) إلى 2.4 مليون (2017)، بزيادة نسبتها 26% تقريباً. شهدت مدينة جدة افتتاح فندق ريتز كارلتون (224 غرفة). تم الإعلان عن اعتزام البدء في إصدار التأشيرات السياحية لدخول المملكة بداية من عام 2018.

## مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	2015 س.ك	2016 س.ك	2017 س.ك	2018 س.ك	
التغير في نسب الإشغال (%)	الرياض	-3%	-7%	0%	+6%
	جدة	-1%	-11%	-11%	+2%
	الدمام/الخير	0%	-18%	-12%	+2%
	مكة	-3%	+3%	-10%	+3%
	المدينة	-1%	-3%	+4%	+3%
التغير في متوسط السعر اليومي (%)	الرياض	0%	-11%	-8%	-7%
	جدة	-3%	+2%	0%	0%
	الدمام/الخير	-11%	-4%	-10%	-5%
	مكة	+5%	-4%	-10%	0%
	المدينة	+9%	-3%	-3%	-1%

المصدر: إس تي آر، وكوليرز إنترناشيونال / ملحوظة: أرقام 2018 على التوقعات.

## التوقعات

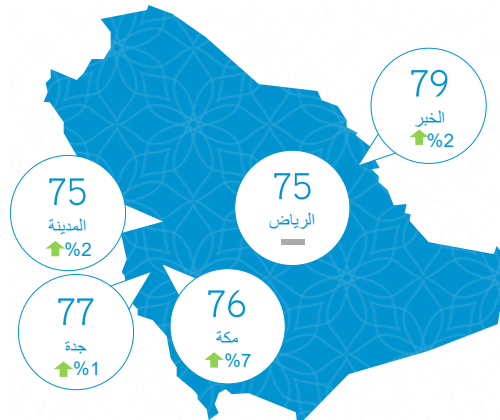
من المتوقع ارتفاع عرض الفنادق الجديدة الداخلة إلى السوق على مدى السنوات الثلاث القادمة، ولكن رغم ذلك، واستناداً إلى الأنماط التاريخية، من المتوقع حدوث تأخيرات في ما نسبته 20-30% من العرض المستقبلي بما لا يقل عن 2-1 سنوات. ومن المتوقع أن يؤدي البدء في إصدار التأشيرات السياحية إلى اجتذاب المزيد من الزوار إلى المملكة، مما يمكن أن يقود إلى حدوث ارتفاع في السياحة الترفيهية، حيث ستتاح للزوار العالميين فرصة زيارة المواقع التاريخية (مواقع اليونيسكو التراثية) داخل المملكة لأول مرة على الإطلاق.

## مؤشر تجربة النزلاء

### مفتاح

- ↑ نسبة الارتفاع مقارنة بالعام السابق
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالعام السابق

يشير مؤشر تجربة النزلاء إلى التصورات العامة للنزلاء عن جودة الفندق، ويستند على تعليقات النزلاء عبر تعليقاتهم على الإنترنت من خلال نتيجة مرجحة من 1 إلى 100 (حيث تمثل 100 أعلى درجة).

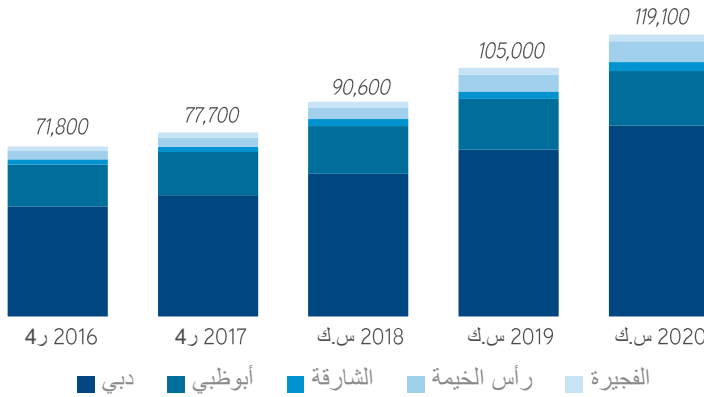


المصدر: أوليري، كوليرز إنترناشيونال / ملحوظة: معلومات شهر نوفمبر 2017

# الإمارات العربية المتحدة

شهدت الإمارات العربية المتحدة إضافة ما يقارب الـ 6000 غرفة فندقية ذات علامة تجارية عالمية خلال عام 2017، 78% منها في دبي و10% في أبوظبي. تستحوذ هاتان الإماراتان على نصيب الأسد من عدد السياح المتوافدين على الدولة، في حين تشهد الإمارات الشمالية تطوراً سريعاً نحو التحول إلى بديل وخيار يتمتع بأسعار أكثر انخفاضاً.

## عرض الفنادق (عدد الغرف الفندقية 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

## أبرز التغيرات

شهدت أسواق الفنادق في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال عام 2017 عودة أسواق المصدر الرئيسية مثل روسيا (نمو يقدر بنحو 9.8% في عدد الزوار الواصلين إلى دبي خلال 2017 مقارنة بعام 2016).

تصاعد مركز الهند كواحدة من أكبر الأسواق المصدرية الخاصة بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث ارتفع عدد السياح الهنود إلى قرابة الـ 2.3 مليون سائح خلال 2017 مقارنة بـ 2.1 مليون سائح في عام 2016.

لا تزال الصين سوقاً مصدرية في مراحلها الأولى، لكنها تسير في اتجاه تحقيق نمو سريع، حيث ارتفع عدد السياح الصينيين بشكل كبير خلال 2017 بعد تطبيق نظام الحصول على التأشيرة عند الوصول في نوفمبر 2016..

## مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	2015 س.ك	2016 س.ك	2017 س.ك	2018 س.ك
التغير في نسب الإشغال (%)	دبي	-1%	+2%	+1%
	أبوظبي	0%	-1%	+5%
	الشارقة	-4%	-1%	+4%
	رأس الخيمة	0%	+10%	0%
	الفجيرة	+1%	+15%	-12%
التغير في متوسط السعر اليومي (%)	دبي	-6%	-8%	-4%
	أبوظبي	0%	-11%	0%
	الشارقة	-7%	-11%	-3%
	رأس الخيمة	+1%	-4%	-5%
	الفجيرة	-8%	-4%	-13%

المصدر: إس تي آر، وكوليرز إنترناشيونال / ملحوظة: أرقام 2018 على التوقعات.

## التوقعات

من المتوقع أن تشهد جميع أسواق دولة الإمارات العربية المتحدة اتجاهاً مماثلاً في عام 2018، حيث يتنظر ارتفاع معدلات الإشغال نتيجة للنمو القوي في الطلب، في حين يتوقع أن تؤدي زيادة المنافسة من الفنادق الجديدة إلى حدوث انخفاض طفيف في الأسعار. وسيكون تخفيض التكاليف على رأس الأولويات لدى الكثيرين.

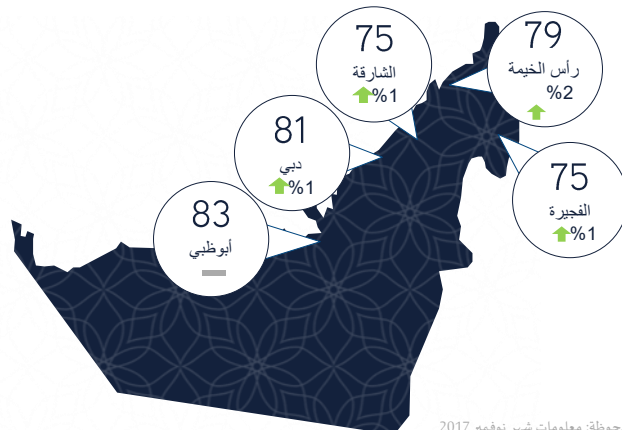
من المتوقع أيضاً ارتفاع الطلب على السياحة الترفيهية مع دخول عدد من الأسماء الكبيرة إلى السوق مثل لا مير ومنتزه سفاري دبي وبرواز دبي، وأطول جبل انزلاق في العالم (في جبل جيس برأس الخيمة)، وعالم وارنر براذرز في أبوظبي.

## مؤشر تجربة النزلاء

### مفتاح

- ↑ نسبة الارتفاع مقارنة بالعام السابق
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالعام السابق

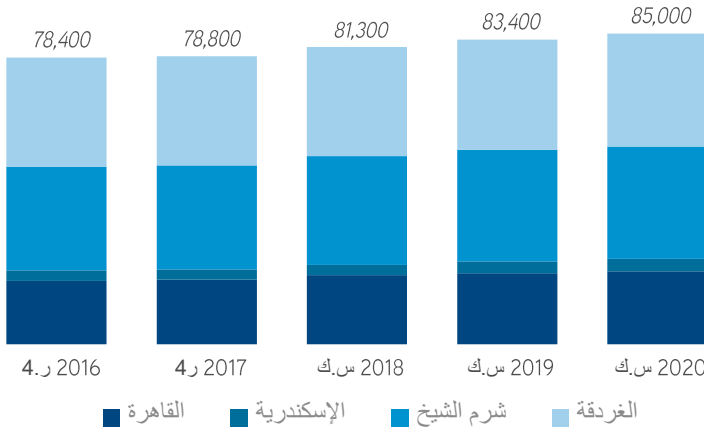
يشير مؤشر تجربة النزلاء إلى التصورات العامة للنزلاء عن جودة الفندق، ويستند على تعليقات النزلاء عبر تعليقاتهم على الإنترنت من خلال نتيجة مرجحة من 1 إلى 100 (حيث تمثل 100 أعلى درجة).



المصدر: أوليري، كوليرز إنترناشيونال / ملحوظة: معلومات شهر نوفمبر 2017

كان عام 2017 عاماً مثيراً للاهتمام، حيث حققت الفنادق المصرية مستويات إشغال تطابق مستويات ما قبل عام 2010. وعلى الرغم من الارتفاع الكبير الذي شهده متوسط السعر اليومي بسبب انخفاض قيمة الجنيه المصري، إلا أن الأسواق قد شهدت أيضاً انخفاضاً طفيفاً في سعر صرف الدولار الأمريكي مقارنة بالعام الماضي.

## عرض الفنادق (عدد الغرف 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

## أبرز التغيرات

لم يشهد العرض أي نمو خلال الربع الرابع من عام 2017 مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. وعلى الرغم من ذلك، يشير الرسم البياني المجاور إلى حدوث نمو بنسبة 72 في المعروض من الغرف الفندقية في القاهرة نتيجة لإعادة افتتاح فندق وكازينو شيراتون القاهرة، والذي بدأت عمليات تجديده في عام 2015. من المتوقع أن تبدأ شركة توليب للفنادق المدعومة من الدولة أعمالها في جميع أنحاء الجمهورية في المستقبل القريب، حيث من المنتظر أن تقوم العلامة التجارية - التي ظهرت لأول مرة عام 2015 عندما افتتحت فندق توليب هليوبوليس - بافتتاح فندق جديد في القاهرة الجديدة والإسماعيلية في عام 2018.

## مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

	2015 س.ك	2016 س.ك	2017 س.ك	2018 س.ك
التغير في نسب الإشغال (%)	القاهرة	+32%	-2%	+12%
	الإسكندرية	+9%	0%	+1%
	شرم الشيخ	-9%	-43%	+33%
	الغردقة	-14%	-43%	+51%
التغير في متوسط السعر اليومي (%)	القاهرة	+9%	-3%	-20%
	الإسكندرية	+1%	+6%	-5%
	شرم الشيخ	+12%	-11%	-25%
	الغردقة	+10%	-1%	-23%

المصدر: إس تي آر، وكولينز إنترناشيونال

ملحوظة: أرقام 2018 على التوقعات.

## التوقعات

حققت منتجات البحر الأحمر أعلى نمو في معدلات الإشغال خلال عام 2017 بعد الانخفاض الذي عانت منه في عام 2016. ومن المتوقع استمرار ارتفاع مستويات الإشغال خلال 2018 مع تواصل رفع حظر السفر من قبل الأسواق الرئيسية في الربع الأول من عام 2018.

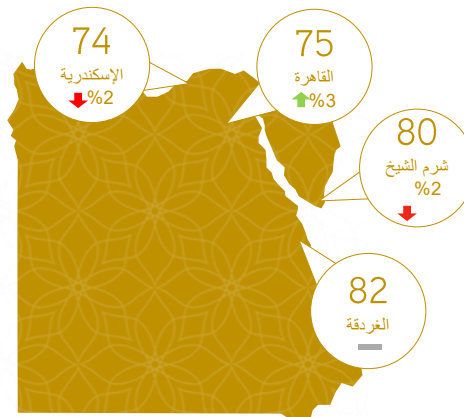
تعرضت متوسطات الأسعار اليومية لانخفاضات كبيرة خلال عام 2017 (عند احتسابها بالدولار الأمريكي). بينما حافظت بعض الفنادق على سعر ثابت يبلغ 100 دولار في الليلة لمواطني الجمهورية خلال معظم فترات عام 2017 بهدف تحفيز الطلب.

## مؤشر تجربة النزلاء

### مفتاح

- ↑ نسبة الارتفاع مقارنة بالعام السابق
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالعام السابق

يشير مؤشر تجربة النزلاء إلى التصورات العامة للنزلاء عن جودة الفندق، ويستند على تعليقات النزلاء عبر تعليقاتهم على الإنترنت من خلال نتيجة مرجحة من 1 إلى 100 (حيث تمثل 100 أعلى درجة).

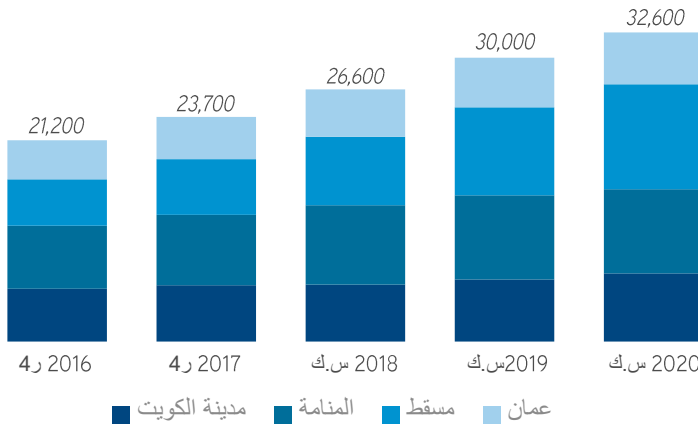


المصدر: أوليري، كولينز إنترناشيونال / ملحوظة: معلومات شهر نوفمبر 2017

# مدينة الكويت، والمنامة، ومسقط، وعمّان

شهدت مسقط خلال عام 2017 نمواً بنسبة 20٪ في المعروض من الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية مع افتتاح خمسة فنادق من تلك الفئة. كذلك تضخ البحرين استثمارات ضخمة في قطاع السياحة، حيث تقدر قيمة البنية التحتية السياحية في الدولة بقيمة تصل إلى 13 مليار دولار.

## عرض الفنادق (عدد الغرف 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

## أبرز التغييرات

ارتفع عرض الفنادق في الكويت بمقدار 375 غرفة في عام 2017، ويشتمل ذلك على الغرف المضافة من افتتاح فندق فور سيزونز في برج الشايح.

من المتوقع افتتاح فندق جيميرا رويال سراي في البحرين في فبراير 2018.

من المتوقع دخول ثلاثة عقارات فاخرة جديدة إلى سوق مسقط في عام 2018، بما في ذلك منتجج جيميرا مسقط باي، وكمبينسكي ذا ويف وفندق دبليو مسقط.

ومن المتوقع أن تشهد عمّان تحديداً في فنادقها، حيث تم افتتاح فندق فيرمونت في عام 2017، بينما من المقرر افتتاح فندقتي سانت ريجيس ودبليو في عام 2018.

## مؤشرات الأداء الرئيسية (التغير السنوي)

		2015 س.ك	2016 س.ك	2017 س.ك	2018 س.ك
التغير في نسب الإشغال (%)	مدينة الكويت	+2%	-6%	+3%	+10%
	المنامة	-9%	+3%	-2%	0%
	مسقط	-5%	-11%	+7%	+7%
	عمان	-12%	-6%	-3%	+2%
التغير في متوسط السعر اليومي (%)	مدينة الكويت	0%	0%	-9%	0%
	المنامة	+6%	-9%	-12%	-4%
	مسقط	-9%	-10%	-13%	-2%
	عمان	-5%	-1%	-9%	0%

المصدر: إس تي آر، وكولينز إنترناشيونال

ملحوظة: أرقام 2018 على التوقعات.

## التوقعات

من المتوقع أن يشهد الأداء حالة من الاستقرار النسبي مع تواصل في انخفاض الأسعار.

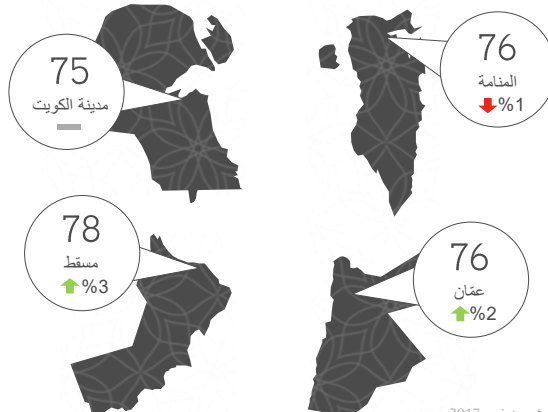
من المتوقع أن تشهد فنادق مسقط زيادة في معدلات الإشغال ناجمة عن ارتفاع شعبية المدينة وحدث انخفاض طفيف في الأسعار بسبب التغييرات في أسواق المصدر وزيادة حدة المنافسة. حدوث تباطؤ في حالة انخفاض معدلات الإشغال في عمان، حيث من المتوقع أن تشهد نمواً بنسبة 2٪ في عام 2018.

## مؤشر تجربة النزلاء

### مفتاح

- ↑ نسبة الارتفاع مقارنة بالعام السابق
- ↓ نسبة الانخفاض مقارنة بالعام السابق

يشير مؤشر تجربة النزلاء إلى التصورات العامة للنزلاء عن جودة الفندق، ويستند على تعليقات النزلاء عبر تعليقاتهم على الإنترنت من خلال نتيجة مرجحة من 1 إلى 100 (حيث تمثل 100 أعلى درجة).



المصدر: أوليري، كولينز إنترناشيونال / ملحوظة: معلومات شهر نوفمبر 2017

لمزيد من المعلومات،  
يرجى الاتصال بـ:

فيليبو سونا

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

ساهر لاليت

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

كريستوفر لند

المدير المساعد | فنادق | منطقة الشرق الأوسط  
الرئيسية +971 4 453 7400  
موبايل +971 55 899 6110  
christopher.lund@colliers.com

كوليرز انترناشيونال | منطقة الشرق الأوسط

دبي | الإمارات العربية المتحدة

+971 4 453 7400

68 بلدا على

6 قارات

\$2.6

مليار في

الإيرادات السنوية

2.0

مليار قدم مربع

تحت الإدارة

15,000

مهنين وموظفين

## حول كوليرز انترناشيونال

تتمتع شركة "كوليرز انترناشيونال" بمكانة رائدة عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 15000 متخصص يعملون في 68 دولة. وتقدم "كوليرز انترناشيونال" طيفاً متكاملًا 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 المستنيرة. وكانت دراسة استقصائية حديثة أجرتها شركة "ليبيسي" قد صنفت "كوليرز انترناشيونال" في المرتبة الثانية بين أهم شركات العقارات التجارية في العالم. وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، قدمت "كوليرز انترناشيونال" خدمات استشارية رائدة عبر مكاتبها الإقليمية منذ العام 1996. ولدى "كوليرز انترناشيونال" حالياً ستة مكاتب بالمنطقة في كل من: دبي، وأبوظبي، والرياض، وجدة، والقاهرة، والدوحة.

colliers.com

كوليرز انترناشيونال، 2018.

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 ونتم تشجيع القراء لاستشارة مستشارهم المهنية قبل التصرف على أي من المواد الواردة في هذا التقرير.

