

توقعات أسواق الفنادق في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا أبريل 2020

توقعات عامي 2020 | 2021
مع وضع تأثير كوفيد-19 في الاعتبار





المقدمة

كان قطاع السياحة والسفر هو الأكثر تضرراً من انتشار فيروس كوفيد-19 في ظل مواصلة الحكومات اتخاذ التدابير الصارمة لمواجهة انتشار الفيروس، وعلى غرارها، يتخذ ملاك الفنادق أيضاً التدابير اللازمة للتعامل مع الأزمة الناجمة عن التوقف الكامل لقطاع السياحة والسفر.

أعد فريق كوليبرز إنترناشيونال هذا التقرير الذي يسلط الضوء على توقعات أداء قطاع الفنادق في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ومستويات الإشغال المتوقعة لعامي 2020 و2021 مع وضع تأثير وباء كوفيد-19 المحتمل على أداء القطاع في الاعتبار. تشمل هذه التوقعات 24 سوقاً فرعية من أسواق الفنادق في المنطقة.



منهجية التنبؤ

- تسود حالة من عدم اليقين في السوق فيما يتعلق بالأداء المتوقع لقطاع الفنادق. استناداً إلى نتائج الاستبيان الذي أجراه فريق كوليبرز إنترناشيونال، تشير التوقعات إلى احتمال بدء مرحلة تعافي السوق خلال الربع الرابع من العام الحالي واستمرارها خلال عام 2021.
- تفترض التوقعات حدوث انتعاش أسرع لأسواق الإمارات والسعودية:
 - الإمارات العربية المتحدة – من المتوقع أن تستفيد من الاستعدادات الجارية لاستضافة معرض إكسبو الذي تقرر إطلاقه خلال الربع الرابع من عام 2021.
 - المملكة العربية السعودية – تشير توقعات عام 2020 إلى احتمال فرض قيود على الوصول إلى مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة خلال شهر رمضان وموسم الحج. بمجرد بدء الانتعاش المنتظر في الربع الرابع من عام 2020، من المتوقع أن تستمر الأسواق في الاستفادة من مبادرات تنشيط السياحة الجارية والمشاريع العملاقة القادمة بالإضافة إلى السياحة المحلية.
- تم استقاء البيانات من قاعدة البيانات الفندقية الخاصة بشركة كوليبرز إنترناشيونال، بالإضافة إلى البيانات المقتبسة من تقارير شركة STR العالمية ومراكز الإحصاءات المحلية مع استخدام عام 2019 كقاعدة للتنبؤ.
- يتأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات. يستخدم التحليل أحدث البيانات المتاحة حالياً، ولكن نظراً للتأثيرات المستقبلية المحتملة غير المعروفة لوباء كوفيد-19 على قطاع الفنادق، فإن أي تغيير في الجدول الزمني للتعافي قد يؤثر على التوقعات.

2022



أداء ثابت

2021



التعافي

2020



تأثير كوفيد-19

الفنادق | الشرق الأوسط

أبريل 2020

توقعات أسواق الفنادق في الشرق الأوسط

توقعات نسب الإشغال للعام الكامل 2020

توقعات السنة الكاملة		السوق	المدينة	البلد
العائد لكل غرفة متاحة فرق %	الإشغال %			
↓ -46%	43	خور دبي / فستيفال سيتي	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↓ -46%	42	شارع الشيخ زايد / DIFC	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↓ -47%	41	نخلة جميرا	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↓ -46%	44	مرسى دبي / جميرا بيتش ريزيدنس	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↓ -39%	41	شاطئ أبو ظبي	أبو ظبي	الإمارات العربية المتحدة
↓ -36%	50	مدينة رأس الخيمة	رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة
↓ -45%	41	شاطئ رأس الخيمة	رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة
↓ -41%	39	الشارقة	الشارقة	الإمارات العربية المتحدة
↓ -38%	36	الفجيرة	الفجيرة	الإمارات العربية المتحدة
↓ -36%	39	الرياض	الرياض	السعودية
↓ -42%	34	جدة	جدة	السعودية
↓ -47%	33	مكة المكرمة	مكة المكرمة	السعودية
↓ -45%	35	المدينة المنورة	المدينة المنورة	السعودية
↓ -38%	35	الخبر	الخبر	السعودية
↓ -41%	46	القاهرة	القاهرة	مصر
↓ -47%	31	شرم الشيخ	شرم الشيخ	مصر
↓ -49%	34	الغردقة	الغردقة	مصر
↓ -48%	42	الإسكندرية	الإسكندرية	مصر
↓ -43%	33	مسقط	مسقط	عمان
↓ -44%	31	المنامة	المنامة	البحرين
↓ -42%	30	مدينة الكويت	مدينة الكويت	الكويت
↓ -38%	33	عمان	عمان	الأردن
↓ -41%	35	العقبة	العقبة	الأردن
↓ -46%	29	بيروت	بيروت	لبنان



الفنادق | الشرق الأوسط

أبريل 2020



توقعات أسواق الفنادق في الشرق الأوسط

توقعات نسب الإشغال للعام الكامل 2021

توقعات السنة الكاملة		السوق	المدينة	البلد
العائد لكل غرفة متاحة فرق %	الإشغال %			
↑ 58%	68	خور دبي / فستيفال سيتي	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↑ 57%	67	شارع الشيخ زايد / DIFC	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↑ 61%	67	نخلة جميرا	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↑ 55%	69	مرسى دبي / جميرا بيتش ريزيدنس	دبي	الإمارات العربية المتحدة
↑ 41%	58	شاطئ أبو ظبي	أبو ظبي	الإمارات العربية المتحدة
↑ 30%	65	مدينة رأس الخيمة	رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة
↑ 51%	62	شاطئ رأس الخيمة	رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة
↑ 42%	56	الشارقة	الشارقة	الإمارات العربية المتحدة
↑ 35%	49	الفجيرة	الفجيرة	الإمارات العربية المتحدة
↑ 44%	56	الرياض	الرياض	السعودية
↑ 51%	51	جدة	جدة	السعودية
↑ 69%	56	مكة المكرمة	مكة المكرمة	السعودية
↑ 61%	56	المدينة المنورة	المدينة المنورة	السعودية
↑ 40%	49	الخبر	الخبر	السعودية
↑ 41%	65	القاهرة	القاهرة	مصر
↑ 40%	43	شرم الشيخ	شرم الشيخ	مصر
↑ 41%	48	الغردقة	الغردقة	مصر
↑ 49%	62	الإسكندرية	الإسكندرية	مصر
↑ 45%	48	مسقط	مسقط	عمان
↑ 49%	46	المنامة	المنامة	البحرين
↑ 44%	43	مدينة الكويت	مدينة الكويت	الكويت
↑ 35%	45	عمان	عمان	الأردن
↑ 40%	49	العقبة	العقبة	الأردن
↑ 45%	42	بيروت	بيروت	لبنان

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

ساقب جافري

مدير مساعد | فنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

الرئيسية +971 4 453 7400

موبايل +971 55 769 9797

Saqib.jafri@colliers.com

جيمس وارن

مدير | فنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

الرئيسية +971 4 453 7400

موبايل 971 55 736 6767

james.wrenn@colliers.com

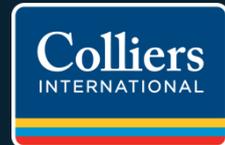
كوليرز إنترناشيونال | منطقة الشرق الأوسط

دبي | الإمارات العربية المتحدة

+971 4 453 7400

تتمتع شركة "كوليرز إنترناشيونال" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 17,000 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 صنّفت "كوليرز إنترناشيونال" في المرتبة الثانية بين أهم شركات العقارات التجارية في العالم. وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، قدّمت "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.