



تقرير ربع السنوي

المملكة العربية السعودية | قطاع الفنادق

الربع الثاني من 2017

تقرير الربع الثاني من 2017 | المملكة العربية السعودية

خمس مدن رئيسية

المحتويات

3	الرياض
4	جدة
5	مكة المكرمة
6	المدينة المنورة
7	الخبر، الدمام والظهران





الرياض العرض

لم يشهد سوق الرياض في الربع الأول من عام 2017 افتتاح أي فنادق ذات علامات تجارية عالمية، ما يعني عدم حدوث تغيير في التركيبة الحالية منذ الربع الأول للعام، حيث تنتمي 93% من الفنادق ذات العلامات التجارية في المدينة إلى فئتي الخمس والأربع نجوم. أما بالنسبة للافتتاحات المستقبلية، فتتوقع كوليبرز إنترناشيونال استمرار تأخر أزمة افتتاح المشاريع الجديدة حتى عام 2019 رغم كثرة تلك المشاريع المتوقعة والمنتمية إلى فئتي الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية. يستحوذ 3 مشغلين دوليين على العرض الحالي والمستقبلي في الربع الثاني من عام 2017، وهم ماريوت إنترناشيونال بسعة 4527 غرفة، ومجموعة هيلتون العالمية بسعة 3176 غرفة، وأخيراً فنادق أكور ب 2444 غرفة.

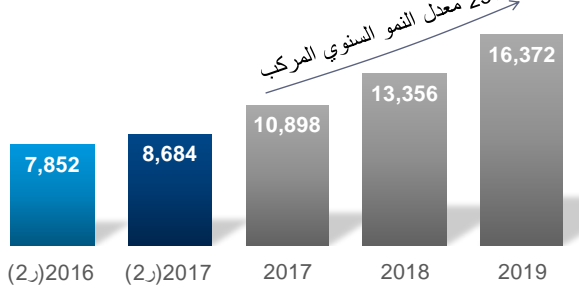
أداء السوق

يواصل سوق الضيافة في الرياض تراجعها من ناحية الإيراد لكل غرفة متاحة منذ الربيع الثاني لعام 2016 وحتى الآن لاستمرار العوامل المؤثرة ذاتها والتمثلة في انخفاض الطلب الحقيقي وتواصل الحساسية نحو الأسعار من قبل قطاعي الشركات والقطاع الحكومي الرئيسيين. ومع امتداد التراجع الحادث في أسعار النفط والتطلعات غير المباشرة للاقتصاد الكلي، من المتوقع استمرار الانخفاض السنوي للعائد الإجمالي لكل غرفة إلى 17%.

التوقعات

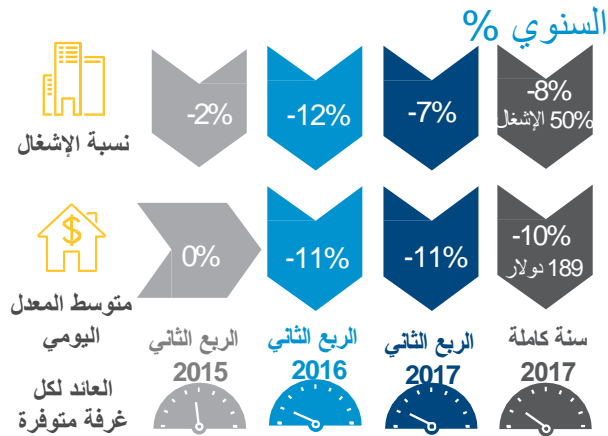
تتوقع كوليبرز إنترناشيونال استمرار التراجع الذي يشهده السوق على المدى القصير، ولكن رغم ذلك، من المنتظر أن تؤدي التشكيلة الواسعة للمشاريع المستقبلية الكبرى التي سيتم افتتاحها مثل مركز الملك عبد الله المالي والمدينة الترفيهية إلى تحسين توقعات الطلب في المدة المتوسطة والطويل.

عرض الفنادق المتوقع | عدد الغرف



المصدر: كوليبرز إنترناشيونال
ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل الفنادق مع علامة تجارية، ويمثل لاحتمال الإلغاء المشاريع أو احتمال وقوع تأخر

مؤشرات الأداء الرئيسية | نسبة التغير



المصدر: إس تي آر جلوبال، كوليبرز إنترناشيونال

المتوقع

شمال الرياض

ارتفاع العرض والاهتمام بتطوير شمال الرياض في المناطق المحيطة بمشروع مركز الملك عبد الله المالي ومنطقة الأعمال المركزية.

الطلب من قطاع الشركات

مع استمرار حالة عدم الاستقرار المرتبطة بتواصل التراجع في أسعار النفط والانخفاض العام في الأداء الاقتصادي، من المتوقع أن يؤثر تراجع طلب قطاع الشركات على السوق في المدى القصير. في المدى القصير.

المعروض في قطاع نمط الحياة والبيتك

تتوفر فرص لتقديم مشاريع نمط الحياة والبيتك لجلب الألفية المتنامي ذو التطلعات والطموحات الكبيرة.



جدة

العرض

شهدت جدة خلال الربع الثاني من 2017 افتتاح ثلاثة عقارات ذات علامات تجارية عالمية هي ستايبيريدج سويتس الأندلس مول بسعة 164 غرفة، ونوفوتيل جدة في شارع التحلية بسعة 139 وريتز كارلتون جدة بسعة 224 غرفة. أدت الافتتاحات الجديدة إلى حدوث تغيير في فئات المعروض الحالي من الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية، حيث ينتمي 55% منها الآن إلى فئة الخمس نجوم، و39% إلى فئة الأربع نجوم، و5% إلى فئة الثلاث نجوم. يستحوذ ثلاثة مشغلين رئيسيين على العرض الحالي والمستقبلي في الربع الثاني من 2017 وهم فنادق أكور (3714 غرفة)، وماريوت إنترناشيونال (2589 غرفة)، وكارلسون ريزيدور (2434 غرفة).

أداء السوق

رغم الانحدار الملحوظ في أداء الإيراد لكل غرفة متاحة خلال الربع الأول من هذا العام مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، إلا أن جدة قد أظهرت قدرة عالية على التحمل خلال الربع الأول من هذا العام، إذ لم يحدث أي تغيير في متوسط السعر اليومي رغم انخفاض نسب الإشغال. رغم ذلك، من المتوقع أن يشهد عام 2017 بأكمله انخفاضاً بنسبة 10% في الإيراد لكل غرفة متاحة مقارنة بالعام الماضي تزامناً مع توقع استمرار تراجع الطلب الحقيقي من قبل الشرائح الرئيسية المغذية للسوق والمتمثلة في قطاع الشركات والقطاع الترفيهي والحجاج العابرين للمدينة.

التوقعات

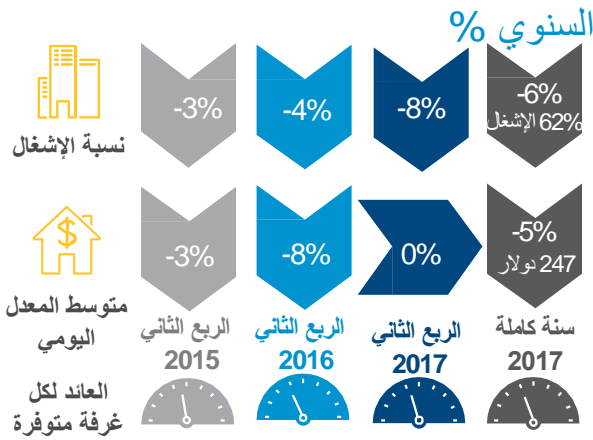
لطالما امتلكت جدة أعلى معدلات للأداء ضمن أسواق الضيافة في المملكة العربية السعودية لما تتمتع به من تنوع نسبي في قاعدة الطلب، إلا أن ما تتمتع به من طلب كبير لم يكفي رغم ذلك لتخفيف الآثار الناجمة عن تباطؤ أداء السوق، الأمر المتوقع له الاستمرار في المدى القصير. تظل التطلعات في المدى المتوسط والطويل إيجابية بفضل المشاريع الجديدة كمشروع توسعة مطار الملك عبد العزيز واستكمال مشروع مدينة جدة الاقتصادية، والمتوقع أن يعجلا تنامي الطلب من قبل قطاعات السوق الرئيسية.

عرض الفنادق المتوقع | عدد الغرف



المصدر: كولينز إنترناشيونال
ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل الفنادق مع علامة تجارية، ويمثل لاحتمال الإلغاء المشاريع أو احتمال وقوع تأخر

مؤشرات الأداء الرئيسية | نسبة التغير



المصدر: إس تي آر جلوبال، كولينز إنترناشيونال

المتوقع

تتمتع المناطق الشمالية والجنوبية في البحر بجاذبية كبيرة لإقامة المنتجعات الترفيهية ذات العلامات التجارية العالمية المتميزة مما يعزز نمو قطاع السياحة الترفيهية في اجدة

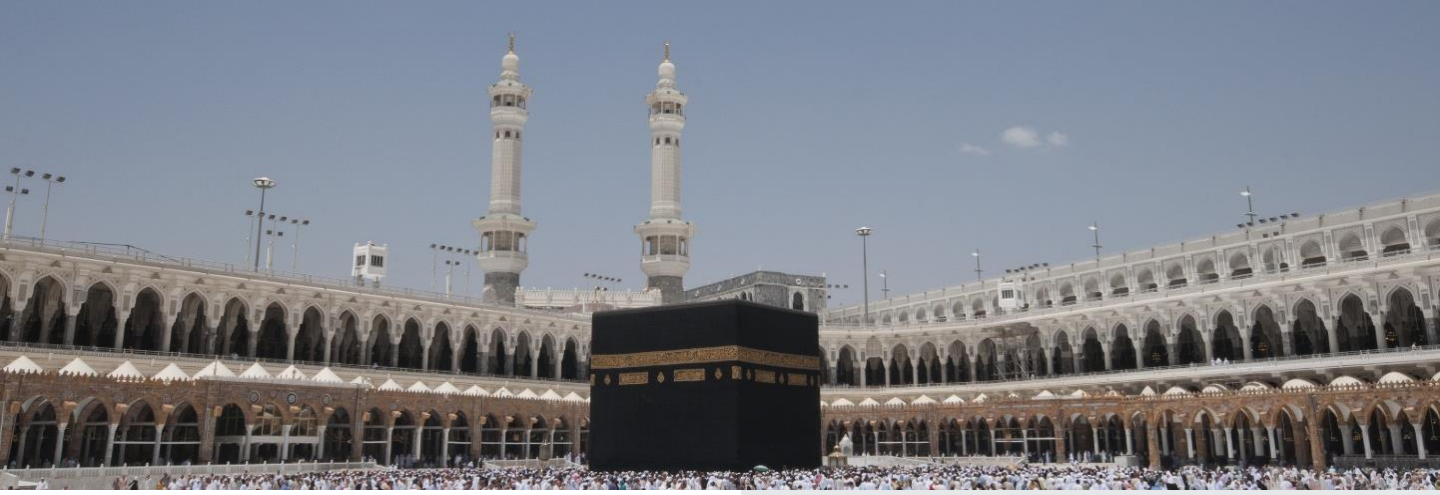
المنتجعات في البحر

يؤثر تباطؤ أداء السوق بسبب عوامل الاقتصاد الكلي على أقبال جميع القطاعات على السفر.

تباطؤ أداء السوق في المدى القصير

من المتوقع أن يؤدي الترويج الحكومي وتنامي الطاقة الاستيعابية إلى نمو قطاع سياحة المعارض والمؤتمرات خلال الأعوام القادمة (الفنادق بشكل أساسي).

تنامي أهمية قطاع سياحة المعارض والمؤتمرات



مكة المكرمة

العرض

تواصل افتتاح الفنادق ذات العلامات التجارية الشهيرة في مكة خلال الربع الثاني من عام 2017، حيث تم افتتاح فندق بارك إن راديسون النسيم بسعة 459 غرفة، وأبييس ستايلز بسعة 286 غرفة. يمثل هذان الافتتاحان تحولاً ملحوظاً في نمط العرض نظراً لانتمائهما إلى فئة الفنادق المتوسطة، إلا أن العرض الحالي والمستقبلي في مكة المكرمة يتركز في قطاع الفنادق الراقية والفاخرة (خاصة في المنطقة الرئيسية). يتألف المعروض من الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية بالمدينة في نهاية الربع الثاني من عام 2017 من 85% للفنادق ذات الخمس نجوم، و13% لفنادق الأربع نجوم، و2% لفنادق الثلاث نجوم.

رغم التأخرات المتوقعة في افتتاحات المشاريع، لا زالت مكة المكرمة تتحلى بأعلى عدد من المشاريع المستقبلية المتوقعة وأعلى نمو في معدلات الطلب المتوقع بالملكة العربية السعودية في الفترة القادمة حتى عام 2019.

أداء السوق

شهد الربع الثاني من العاميين السابقين نمواً كبيراً في الإيراد لكل غرفة متاحة (نتيجة لترجع فترة تزامن شهر رمضان مع التاريخ الميلادي). إلا أن الربع الثاني من 2017 شهد انخفاضاً في الإيراد لكل غرفة متاحة بنسبة 5% متأثراً بانخفاض قيمة العملة في الأسواق الرئيسية المغذية للحجاج وارتفاع تكلفة استخراج تأشيرات الحج.

من المتوقع أن تشهد بقية العام أيضاً انخفاضاً بنسبة 6% في الإيراد لكل غرفة مقارنة بعام 2016، إذ ليس من المتوقع حدوث أي تعافى من تأثير العاملين السابق ذكرهما على

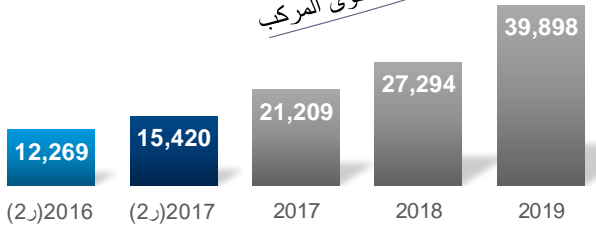
الطلب.

التوقعات

تتوقع كوليبرز إنترناشيونال حدوث انخفاض في أداء السوق في المدى القصير. إلا أنه من المنتظر أن يؤدي ارتفاع الطلب وتحسن إمكانية الوصول بفضل افتتاح مشروع قطار الحرمين الشريفين ومشروع توسعة الحرم الشريف إلى توقعات إيجابية في المدى الطويل، فمن المتوقع أن تقود تلك العوامل إلى زيادة أعداد الحجاج المتوافدين على المدينة.

عرض الفنادق المتوقع | عدد الغرف

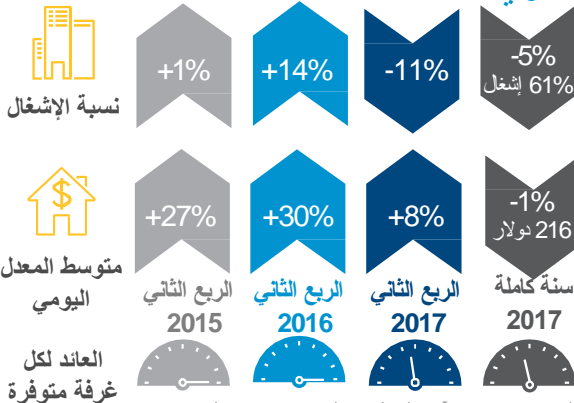
37% معدل النمو السنوي المركب



المصدر: كوليبرز إنترناشيونال
ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل الفنادق مع علامة تجارية، ويمثل لاحتمال الإلغاء المشاريع أو احتمال وقوع تأخر

مؤشرات الأداء الرئيسية | نسبة التغير

السنوي %



المصدر: إس تي آر جلوبال، كوليبرز إنترناشيونال

المتوقع

قطار الحرمين السريع
من المتوقع افتتاح هذا المشروع في الربع الأول من عام 2018 بعد إتمام الاختبارات التجريبية في الربع الثاني من 2017.



مناطق الضيافة المستقبلية
في العرض والطلب هي جبل الكعبة وجبل عمر.



تتوفر فرصة لزيادة المعروض من الفنادق ذات العلامات التجارية الشهيرة المنتمية إلى الفئة الاقتصادية إلى المتوسطة التي تستهدف الحجاج الأكثر حساسية للأسعار.

الفنادق الاقتصادية والمتوسطة





المدينة المنورة

العرض

استمراراً للنمط السائد منذ الربع الثاني لعام 2016، لم يشهد سوق الضيافة في المدينة المنورة افتتاح أية فنادق جديدة خلال الربع الثاني من عام 2017. يتألف مزيج الفنادق ذات العلامات التجارية الشهيرة في المدينة المنورة خلال الربع الثاني من 2017 من 85% للفنادق فئة الخمس نجوم، و9% لفنادق الأربع نجوم، و6% لفنادق الثلاث نجوم. يدل هذا المزيج على توفر فرصة كبيرة في السوق لتطوير قطاع فنادق الثلاث نجوم ذات العلامات التجارية الشهيرة.

أداء السوق

استفادت المدينة المنورة خلال الربع الثاني من عام 2017 من احتوائها على خيارات أقل سعراً من تلك المتاحة في مكة المكرمة وأقبال الحجاج والمعتمرين الأكثر حساسية للأسعار عليها، خاصة من أسواق المصدر المتنامية حالياً في شبه القارة الهندية. أدى هذا إلى ارتفاع بنسبة 17% في أداء الإيراد لكل غرفة متاحة مقارنة بالربع الثاني من العام السابق. رغم ذلك، ليس من المتوقع أن يكفي هذا النمو إلى حدوث نمو شامل على مستوى العام، حيث من المتوقع حدوث انخفاض بنسبة 3% في الإيراد لكل غرفة متاحة مقارنة بالعام السابق نتيجة لصعوبة الحفاظ على نمط تزايد الأسعار خلال المتبقي من العام اعتماداً على شريحة الحجاج الذين أصبحوا الآن أكثر حساسية للأسعار.

التوقعات

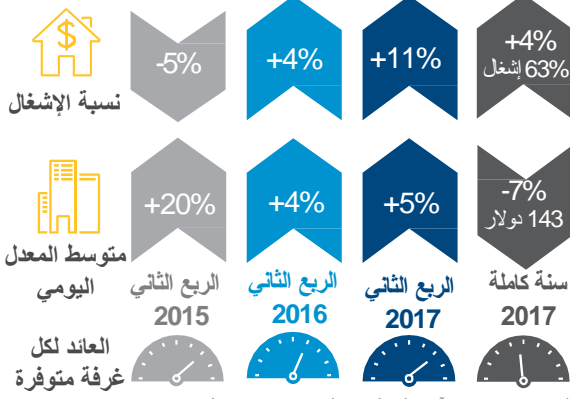
من المتوقع أن تشهد المدينة تراجعاً في أداء السوق على المدى القصير مقارنة بمكة المكرمة، إلا أنها ستستفيد إلى حد ما بما تتمتع به من انخفاض طفيف في أسعار إقامة الحجاج مقارنة بمكة المكرمة. أما في المدى الطويل، فمن المتوقع أن يؤدي افتتاح مشروع قطار الحرمين الشريفين ومدينة المعرفة الاقتصادية ومركز الملك سلمان الدولي للمؤتمرات إضافة إلى اكتمال مشروع توسعة المسجد النبوي الشريف إلى ارتفاع الطلب على قطاع الضيافة.

عرض الفنادق المتوقع | عدد الغرف



المصدر: كولينز انترناشيونال
ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل الفنادق مع علامة تجارية، ويمثل لاحتمال الإلغاء المشاريع أو احتمال وقوع تأخر

مؤشرات الأداء الرئيسية | نسبة التغير السنوي %



المصدر: إس تي آر جلوبال، كولينز انترناشيونال

المتوقع

قطار الحرمين السريع
من المتوقع افتتاح المشروع في الربع الأول من عام 2018 ليفيد كلاً من مكة المكرمة والمدينة المنورة.



مدينة المعرفة الاقتصادية
رغم تأخر إتمام المشروع، إلا أنه من المتوقع أن تمثل مدينة المعرفة الاقتصادية محركاً رئيسياً للطلب المستقبلي على قطاع الضيافة.



مركز الملك سلمان بن عبد العزيز للمعارض والمؤتمرات
من المتوقع افتتاح مركز الملك سلمان بن عبد العزيز للمعارض والمؤتمرات في الربع الثالث من 2018 بطاقة استيعابية تبلغ 2800 زائر.





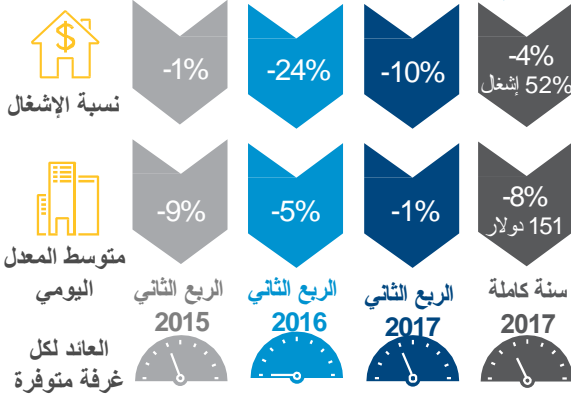
عرض الفنادق المتوقع | عدد الغرف



المصدر: كوليبرز إنترناشيونال
ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل الفنادق مع علامة تجارية، ويمثل لاحتمال الإلغاء المشاريع أو احتمال وقوع تأخر

مؤشرات الأداء الرئيسية | نسبة التغير

السنوي %



المصدر: إس تي آر جلوبال، كوليبرز إنترناشيونال

المتوقع

التشقق الفندقية تتوفر فرص لزيادة المعروض من الشقق الفندقية ذات العلامات التجارية الشهيرة والمصممة خصيصاً للإقامة طويلة الأمد من قبل قطاع الشركات وقطاع الترفيه المحلي.



تباطؤ أداء السوق من المتوقع استمرار تباطؤ أداء السوق حتى تعافي أسعار النفط والأداء الاقتصادي.



فرص تطوير قطاع السياحة الترفيهية الطلب المحلي على السياحة الترفيهية وتحسين توقعات الطلب المستقبلية بشكل عام.



الخبر والدمام والظهران

العرض

ينتمي 45% من العرض في الدمام خلال الربع الثاني من عام 2017 إلى فئة فنادق الخمس نجوم، بينما ينتمي 52% و 1% على التوالي إلى فئتي الأربع والثلاث نجوم. تتوقع كوليبرز إنترناشيونال افتتاح نسبة 65-70% فقط من المشاريع المتوقعة عام 2017 بسبب التأخيرات. يستحوذ ثلاثة مشغلين على العرض الحالي والمستقبلي في الربع الثاني من عام 2017، وهم فنادق أكور (2051 غرفة)، وكارلسون ريزيدور (1783 غرفة)، ومجموعة هيلتون العالمية (1647) غرفة.

أداء السوق

كانت الدمام أكثر أسواق الضيافة السعودية تأثراً بتباطؤ الأداء الاقتصادي وتراجع أسعار النفط، العاملان اللذان تسببا في تراجع الطلب من قبل قطاع الشركات الرئيسي. شهد الإيراد لكل غرفة متاحة خلال الربع الثاني من عام 2017 ثاني انخفاض ربع سنوي ملحوظ له على التوالي (متراجعاً بنسبة 11% عن الربع الأول من العام السابق). من المتوقع استمرار تراجع أسعار النفط وانخفاض الأداء الاقتصادي خلال الفترة المتبقية من العام، مؤدياً إلى حدوث انخفاض بنسبة 11% في الإيراد لكل غرفة متاحة خلال عام 2017 مقارنة بعام 2016.

التوقعات

تخيم حالة عدم الاستقرار على توقعات الطلب المستقبلي في الدمام مع استمرار التأثير السلبي لهبوط أسعار النفط على قطاع الشركات الرئيسي، وفي ضوء ذلك، بات من الضروري بصورة متزايدة العمل على تطوير سوق المنتجعات كوسيلة لاجتذاب المزيد من زوار القطاع الترفيهي وتخفيف الاعتماد المفرط على قطاع الشركات الذي كان سبباً رئيسياً لانخفاض الطلب.

كوليرز إنترناشيونال - فنادق

كوليرز إنترناشيونال - قسم الفنادق يتكون من مجموعة عالمية من الاستشاريين المتخصصين في الفنادق والمنتجات والمارينا والجولف و قطاع الترفيه والمنتجات الصحية؛ مكرسة لتقديم الخدمات الاستشارية الاستراتيجية للملاك والمطورين والمؤسسات الحكومية لاستخراج أفضل القيم من المشاريع والأصول. أساس خدمتنا تتحقق من خلال الخبرة العملية لفريقنا بالإضافة الي المعلومات والموارد المتاحة من المأبريلات العالمية، كما أن إدارة كوليرز الفعالة لعمليات الضيافة تحقق فوائد مالية ملموسة للعملاء. من خلال مكاتبنا في دبي وأبو ظبي وجدة والرياض والقاهرة، كوليرز إنترناشيونال للفنادق تمتلك الخبرات العالمية و المعرفة بالأسواق المحلية.

الخدمات في لمحة سريعة

ويمكن للفريق تقديم الاستشارات في جميع المراحل الرئيسية ودورة حياة المشاريع

المقاصد السياحية / السياحة / المنتجات / استراتيجية العلامات التجارية

دراسة السوق و دراسة الجدوى المالية

استشارات التنمية وتحليل أعلى وأفضل الاستخدامات

اختيار المشغلين والتفاوض على العقود

تحليل الميزانية قبل الافتتاح وخطة العمل التشغيلية

ممثل المالك / إدارة الأصول / رصد مقرضين الأصول

بيع وشراء المواقع والأصول / العناية الواجبة

تقييم الأصول للأغراض المالية والاكنتاب العام (RICS)

فريقنا في منطقة الشرق الأوسط:

12,753

مفاتيح فندق تحت إدارة
الأصول

45,385

مفاتيح فندق قدرت
قيمتها

\$13

مليار
قيمة الاستثمار في المشاريع
نصح عليه

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

عماد ضمرة

المدير العام | المملكة العربية السعودية
الرئيسية : +966 11 273 7775
موبايل : +966 50 417 2178
imad.damrah@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

مهنيين وموظفين

حول كوليرز انترناشيونال

تتمتع شركة "كوليرز انترناشيونال" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 15000 متخصص يعملون في 68 دولة. وتقدم "كوليرز انترناشيونال" 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 "بيبيسي" 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، 2017



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. ويتم تشجيع التراء لاستشارة مستشاريهم المهنية قبل التصرف على أي من المواد الواردة في هذا التقرير.