

# الرياض و جدة

لمحة تفصيلية عن قطاع الفنادق والضيافة، شتاء 2017

أدى الانخفاض الحاد في أسعار البترول إلى تطبيق العديد من إجراءات التقشف في المملكة العربية السعودية في سبتمبر عام 2016، بهدف ترشيد الإنفاق الحكومي وإعادة موازنة العجز. وعلى الرغم أن الكثير من هذه الإجراءات تم تطبيقها بشكل مؤقت فقط، إلا أن عدداً منها، مثل رفع رسوم الإقامات وتطبيق رسوم على إقامات المُعالين، دفع بالعديد من الشركات إلى إعادة النظر في مواردها البشرية والاعتماد بشكل أكبر على القوة العاملة المواطنة.

• قد تلجأ الشركات إلى الاحتفاظ بموظفيها ومساعدتهم كليا أو جزئياً في نفقات إقامة المُعالين. إلا أن مثل هذا التوجه سيكون على حساب العوائد المحتملة للشركة، ولن يكون بمقدور جميع الشركات تحمّل هذا الخيار، خصوصاً في القطاعات التي تواجه انخفاضاً في الربحية، ما يعني أن الملاك والمشغلين على حد سواء قد لا يرغبون بتبني هذا الخيار.

ومن الضروري دراسة الأثر الشامل على المدى البعيد لهذه التغييرات في السياسات على قطاع الفنادق والضيافة، خصوصاً مع التحديات التي يشهدها الاقتصاد بصورة عامة. يناقش هذا التقرير أداء سوق الفنادق والضيافة في مدينتي جدة والرياض مع بدء هذه السياسات في الدخول حيز التنفيذ.

ومن المتوقع أن تؤدي هذه الإجراءات الجديدة إلى نتائج هامة على المدى المتوسط، من بينها:

• قد يضطر موظفو الفنادق اللجانج إلى مغادرة المملكة نتيجة ارتفاع تكاليف المعيشة. يُؤيد تقرير صادر عن البنك السعودي الفرنسي هذا التوقع، ويشير إلى أن الرقم سيكون قرابة 670 ألف بحلول عام 2020 في مختلف فئات القوة العاملة.

• قد تلجأ الشركات إلى تقليل أعداد الوافدين في وظائف الدرجة الابتدائية، والاستثمار في توظيف وتدريب السعوديين وغيرهم من أبناء الخليج. وعلى الرغم من فعالية مثل هذا التوجه في تقليل النفقات التشغيلية الناجمة عن الرسوم المختلفة، إلا أن من غير المعروف بعد ما إذا كان المواطنون السعوديون ونظراؤهم من دول الخليج سيقبلون على هذه الفئة من الوظائف.

## أهم الاستنتاجات

من المرجح أن يشهد قطاع الفنادق والضيافة مشاركةً أوسع من المواطنين السعوديين.

ستساعد المبادرات المتعلقة بالترفيه مثل «مدينة الترفيه» في تنويع الطلب.

نظراً لطبيعة هذا القطاع، من الصعب الوصول إلى توقعات مالية دقيقة، خصوصاً في مدينة جدة التي يعد تأخر المشاريع فيها عُرفاً عاماً.



علي منصور  
شريك مسؤول

"تشير المبادرات المتنوعة الهادفة إلى رفع أعداد الزوار إلى الطموحات الكبيرة التي تتمتع بها الحكومة على المدى البعيد في قطاع الفنادق والضيافة."

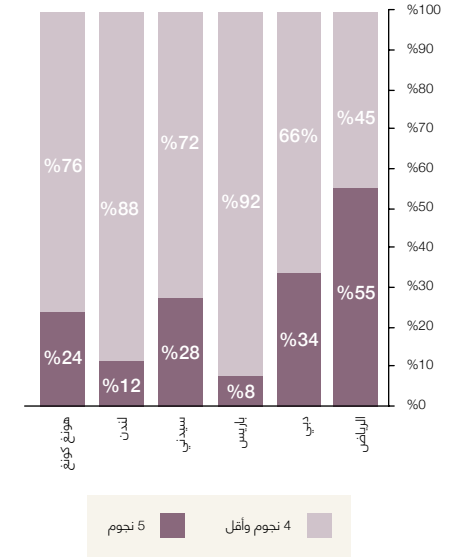
## لمحة تفصيلية عن سوق الفنادق والضيافة في الرياض

الرسم البياني 1  
تفاصيل العرض: الرياض بالمقارنة مع المدن الرئيسية

### العرض

شهد النصف الأول من عام 2017 دخول العديد من الفنادق الجديدة إلى سوق الضيافة في الرياض، بما في ذلك فندق حياة ريجنسي العليا وأسكوت رافال العليا وفندق بست بلس ويسترن الفرسان.

عند تحليل تركيبة الفنادق ذات الجودة في الرياض، نلاحظ تركيزاً واضحاً على فنادق الخمسة نجوم، التي تمثل 55% من إجمالي الفنادق الرئيسية في المدينة. وتحمل هذه الملاحظة أهمية كبيرة، خصوصاً عند مقارنة الرياض بباقي المدن الرئيسية في العالم، والتي تمثل حصة الفنادق من فئة النجوم الخمسة نسبة أقل بشكل ملحوظ فيها. من هذا المنطلق، يمثل قطاع الفنادق المتوسطة والراقية في الرياض فرصة استثمارية أكثر أهمية من قطاع الفنادق الراقية والفاخرة.



المصدر: أبحاث نايت فرانك

### الطلب

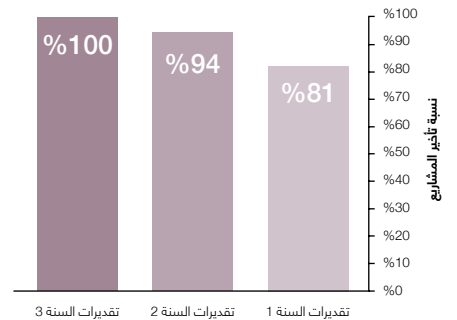
لطالما مثل قطاع الشركات وسياحة الأعمال النسبة الأهم من الطلب في فنادق الرياض. ومع استمرار الطلب على الفنادق ذات العلامات التجارية العالمية من قبل العملاء من الشركات بشكل رئيسي، لوحظ مؤخراً توجه من الشركات للاستثمار ضمن المجمععات السكنية بهدف استخدامها من قبل موظفيهم عند الحاجة، نظراً لعوامل الأمان والتكلفة والمساحة والمنشآت المتقدمة بالمقارنة مع الفنادق التقليدية.

### تأخيرات المشاريع

يشير الرسم البياني 2 إلى أعداد مشاريع الفنادق المتأخرة لمدة عام أو عامين أو ثلاثة أعوام من التاريخ المعلن سابقاً للإنجاز، وذلك استناداً إلى إعلانات المشاريع ومعدلات الإنجاز الفعلي.

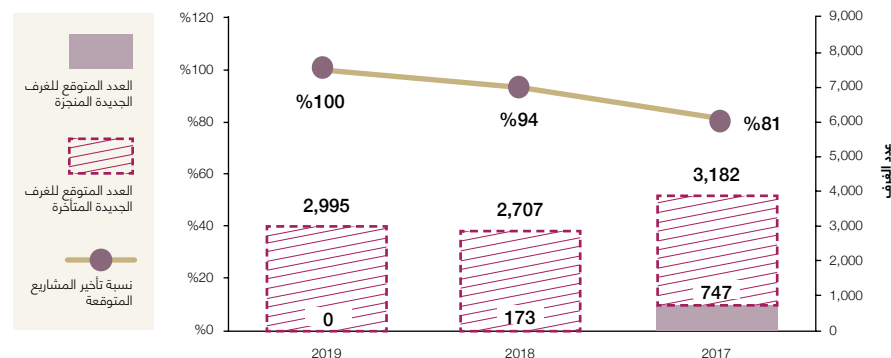
وتُظهر بياناتنا أن حوالي 81% من العرض المتوقع دخوله الخدمة خلال 12 شهراً يتعرض للتأخير، وترتفع هذه النسبة إلى 94% للمشاريع المتوقعة خلال 24-13 شهراً، و100% للمشاريع المتوقعة بين 36-25 شهراً.

الرسم البياني 2  
التأخير التاريخي في تنفيذ المشاريع



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الرسم البياني 3  
العرض المستقبلي المتوقع مع أخذ التأخير بعين الاعتبار 2017-2019



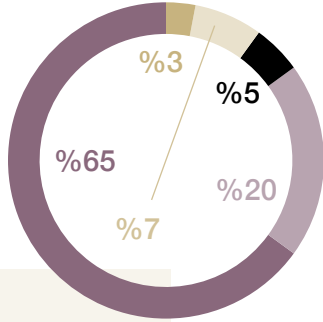
ملاحظة: لا تأخذ الأرقام السابقة بعين الاعتبار توقعات العرض في عام 2017 التي تأخرت إلى عامي 2018 أو 2019، ولا توقعات عام 2018 التي تأخرت إلى عام 2019.

المصدر: STR، أبحاث نايت فرانك

يرجى الرجوع إلى الملاحظات الهامة في نهاية هذا التقرير.

الرسم البياني 4

مزيج الأعمال وأسواق المصدر الأساسية



المواطنين السعوديين  
دول مجلس التعاون الخليجي  
البناد النوروي /  
الولايات المتحدة الأمريكية  
آسيا  
أخرى



الشركات  
ترفيه  
قطاع الاجتماعات والدوافز  
والمؤتمرات والمعارض  
غير ذلك

المصدر: أبحاث نايت فرانك

قبل صندوق الاستثمارات العامة، وستضم هذه المدينة منشآت رياضية وثقافية ونشاطات سفاري وحديقة ألعاب. وسيساعد هذا المشروع في تعزيز الطلب خصوصاً من الزوار المحليين.

التوقعات

أظهرت رؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني جهوداً منسقة من قبل الحكومة ليس فقط باتجاه التنوع الاقتصادي، بل أيضاً باتجاه تغييرات جديّة على أسلوب إدارة الأعمال التقليدي في المملكة. ويشير إطلاق مبادرات جديدة في قطاع الترفيه، مثل الفعاليات الثقافية ومدينة الترفيه إلى خطوات جديّة لبناء سمعة للمملكة كوجهة للترفيه في المنطقة.

ومن وجهة نظر السلطات، يعد قطاع السياحة مصدراً هاماً لفرص العمل للشباب السعودي، مع توقع استحداث ما يصل إلى 375 ألف وظيفة جديدة في هذا القطاع بحلول عام 2020. ومن خلال تنوع الطلب لزوار العاصمة المحتملين، يمكن تحفيز نمو مستدام في الطلب على المدى المتوسط، وهو ما سيقود إلى فرص عمل إضافية في السوق المحلي.

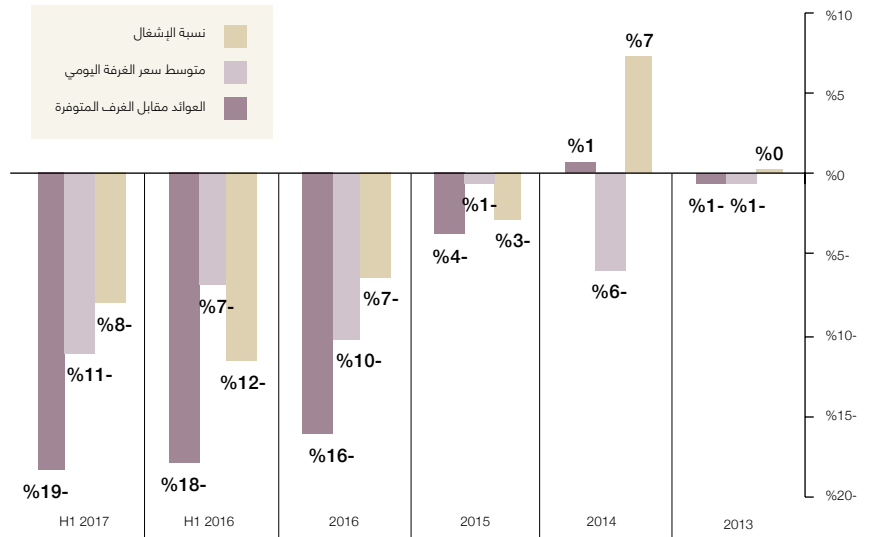
الزيارات بفرض العمل. استمر هذا الأمر خلال النصف الأول من عام 2017.



وتشير نتائج المقابلات المباشرة إلى أن مدراء الفنادق لا يزالون متشائمين بخصوص الأداء في النصف الثاني من عام 2017، إلا أنهم أكثر تفاؤلاً على المدى المتوسط إلى البعيد، بسبب المبادرات الجديدة في العاصمة. وإلى جانب مشروعين المركزيين التجاريين الضخمين، تم الإعلان مؤخراً عن "لمدينة الترفيهية" من

الرسم البياني 5

مؤشرات الأداء الرئيسية: الأداء على أساس سنوي



المصدر: STR، أبحاث نايت فرانك

## لمحة تفصيلية عن سوق الفنادق والضيافة في جدة

وكما هو الحال في الرياض، تسيطر فنادق الخمسة نجوم بشكل كبير على قطاع الفنادق ذات الجودة في جدة، بنسبة تصل إلى 56%. كما هو موضح في الرسم البياني 6.

## تأخيرات المشاريع

تشير التقديرات الحالية إلى أن ما يقارب 2206 غرفة فندقية ستدخل الخدمة خلال عام 2017، 63% منها من فئة الخمسة نجوم. إلا أنه وكما هو الحال في الرياض أيضاً، يتوقع أن تتأخر غالبية هذه المشاريع كما هو موضح في الرسم البياني 8.

ولطالما عانت مشاريع الفنادق في جدة من التأخير في الإنجاز بشكل يتجاوز أي مدينة أخرى في المملكة، وهو ما يجعل من الصعب وضع توقعات مالية دقيقة. وتظهر هذه الصعوبة بشكل واضح عند النظر إلى التوقعات السابقة ومقارنتها مع ما تم إنجازه على أرض الواقع ما بين عامي 2014 و2016. تشير البيانات السابقة إلى أن التوقعات لا تحمل أية موثوقية فعلية إلا ضمن نطاق 12 شهراً من تاريخ صدورها. خلال السنوات الثلاث السابقة عانت جميع مشاريع الفنادق التي توقع افتتاحها خلال 13 شهراً أو أكثر من تأخيرات.

وعلى الرغم من أن هذه التأخيرات ساعدت في السنوات الماضية في الحفاظ على مؤشرات أداء رئيسية قوية، إلا أن عام 2016 شهد دخول عدد كبير من الفنادق إلى الخدمة، وهو ما ترك أثراً مباشراً على أداء القطاع في جميع أرجاء المدينة. وقد استوعب القطاع دخول عدد كبير من الفنادق الجديدة خلال وقت قصير جداً، حيث تم افتتاح كل من فندق أصيلة، والريتز-كارلتون جدة،

## العرض

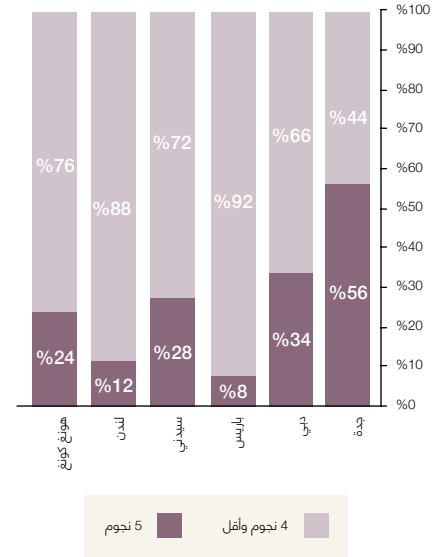
شهدت جدة افتتاح عدد من الفنادق الجديدة خلال عام 2017، كما تأثرت بالظروف الاقتصادية السيئة بصورة عامة. تم افتتاح فندق الريتز-كارلتون جدة في مايو 2017، ويضم الفندق 224 غرفة من بينها 30 جناحاً ملكياً بمساحة 500 متر مربع لكل منها. ومن المتوقع أن يمثل هذا الفندق الجديد الوجهة الرئيسية لخدم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز ووفده خلال إقامته في مدينة جدة، وهو ما سيترك أثره على باقي الفنادق في السوق.

وتم أيضاً افتتاح عدد من الفنادق الأخرى، مثل فندق أصيلة روكو فورتيه جدة (304 غرف)، وسترو شاهين (250 غرفة)، وموفنبك سيتي ستار جدة (228 غرفة)، ورمادا كورنيش جدة (165 غرفة)، وسوفيتل كورنيش جدة (191 غرفة).

وكرد فعل على ظروف السوق، أوقف فندق ماريوت جدة (210 غرف) والذي تم افتتاحه في عام 1983 عملياته مؤقتاً للقيام بعمليات تجديد الفندق. وقد تم اختيار موعد الإغلاق بعناية بالغة، خصوصاً في ضوء التراجع في أداء السوق ودخول منشآت جديدة وحديثة إلى الخدمة. ويعاني المشغلون والمالكون على حد سواء من تحديات جدية في حال لم تتم أعمال التحديث والصيانة بشكل دوري، وتتمثل هذه التحديات في تجربة الضيوف وعلاقتهم بالشركة المشغلة. كمثال على ذلك نورد فندق سوفيتل الحمرا، الذي تم تخفيض مستواه ليتحول إلى فندق بولمان الحمرا، قبل أن تتم إزالة العلامة التجارية بشكل كامل نظراً للوضع المتردي للمنشأة.

الرسم البياني 6

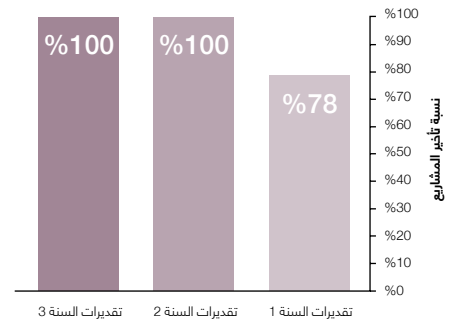
تفاصيل العرض: جدة بالمقارنة مع المدن الرئيسية



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الرسم البياني 7

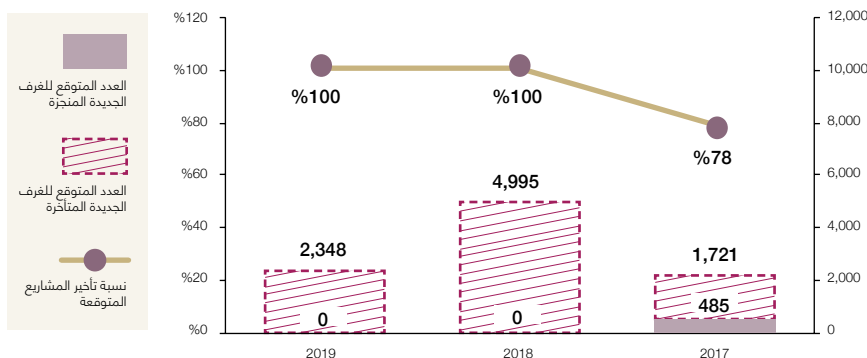
التأخير التاريخي في تنفيذ المشاريع



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الرسم البياني 8

العرض المستقبلي المتوقع مع أخذ التأخير بعين الاعتبار 2017-2019

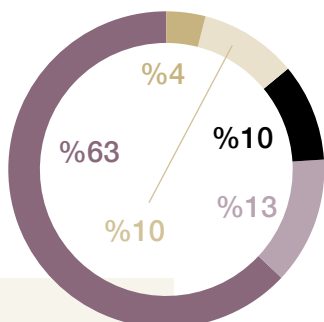


ملاحظة: لا تأخذ الأرقام السابقة بعين الاعتبار توقعات العرض في عام 2017 التي تأخرت إلى عامي 2018 أو 2019، ولا توقعات عام 2018 التي تأخرت إلى عام 2019.

المصدر: STR، أبحاث نايت فرانك

الرسم البياني 9

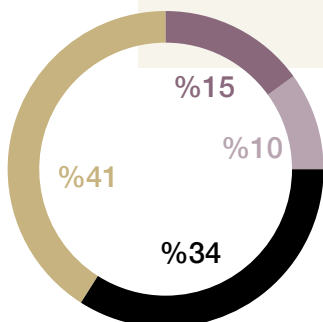
مزيج الأعمال وأسواق المصدر الأساسية



المواطنين السعوديين  
دول مجلس التعاون الخليجي  
الاتحاد الأوروبي /  
الولايات المتحدة الأمريكية

آسيا  
أخرى

الشركات  
ترفيه  
قطاع الجماعات والدوافز  
والمؤتمرات والمعارض  
غير ذلك



المصدر: أبحاث نايت فرانك

للتوجه العام نحو الفنادق الأقل تكلفة، يمثل قطاع الفنادق المتوسطة التي تحمل علامات تجارية عالمية فرصة استثمارية هامة لعدة أسباب وجودها في مدينة جدة.

### الأداء

وبعد سنوات من الأداء القوي، عانى قطاع الضيافة والفنادق في جدة من صعوبات واضحة في عامي 2015 و2016. وبسبب الانخفاض الكبير في نسبة الإشغال، شهد السوق تراجعاً حاداً في العوائد مقابل الغرف المتوفرة، بنسبة 9% في عام 2016، وصولاً إلى 16% في النصف الأول من عام 2017. ويعود الانخفاض الحاد في الأداء إلى دخول عدد كبير من الفنادق إلى السوق، إلى جانب الوضع الاقتصادي العام.

### التوقعات

يعاني قطاع الفنادق والضيافة في جدة من تحديات هامة، سواء من حيث الطلب أو العرض. من حيث الطلب، أدى تنامي أعداد الزوار الباحثين عن خيارات أقل تكلفة إلى انتقال واضح باتجاه الفنادق الاقتصادية. أما من حيث العرض، أدى التزايد الكبير في أعداد الغرف الناجم عن انتهاء العديد من المشاريع المتأخرة إلى ضغوطات على أسعار الغرف. ونظراً لمعاناة غالبية الفنادق الموجودة حالياً في جدة من القدم والجودة المنخفضة، تكمن الفرص الاستثمارية في إطلاق مشاريع فندقية من الفئة المتوسطة تحمل علامات تجارية عالمية.

وستنرو شاهين، وستادائيس السلامة جدة، وموفنيك سيتي ستار جدة، وفندق الدار البيضاء جراند. وترك هذا أثراً كبيراً على الأداء استمر حتى عام 2017.

وعند أخذ هذه التأخيرات بعين الاعتبار ضمن سياق التوقعات في مجال العرض، تظهر أهمية الفارق بين التوقعات والتنفيذ الفعلي على الأرض. وكما هو الحال في سوق الضيافة في الرياض، من الضروري أخذ هذه التأخيرات بعين الاعتبار عند وضع توقعات العرض والطلب، من أجل تجنب تضخيم مخاطر العرض الزائد في مشاريع تطوير الفنادق.

### الطلب

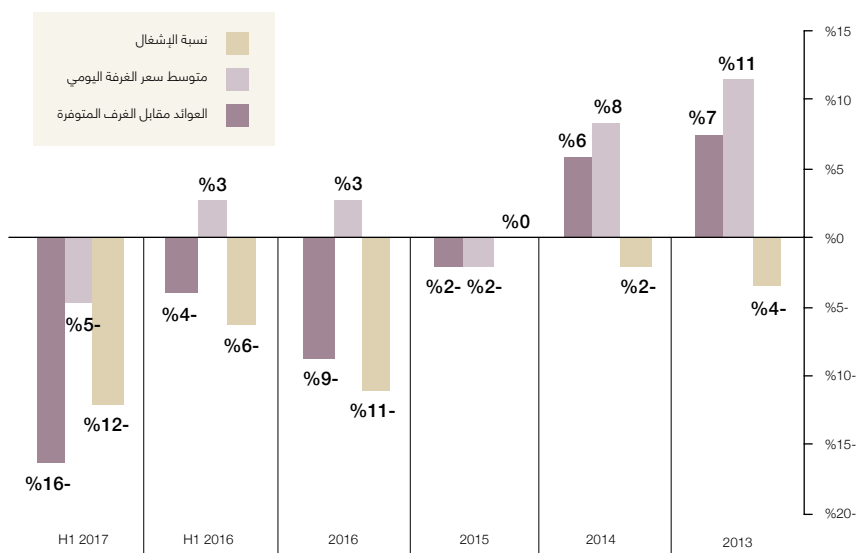
تمثل فئة الترفيه والأعمال اللتان تعتمدان بشكل رئيسي على الزوار من داخل المملكة النسبة الأكبر من الطلب في قطاع الفنادق والضيافة في جدة، حيث تبلغ نسبة فئة الأعمال 41%، والترفيه 34%.

وتشير المقابلات الرئيسية مع مدراء الفنادق إلى أن الأشهر الماضية شهدت ميلاً من قبل الضيوف إلى خيارات أقل تكلفة في الفنادق، حيث لوحظ أن الضيوف الذين اعتادوا على النزول في فنادق مع إطلالة على الشاطئ اختاروا فنادق في قلب المدينة، في حين انتقل أولئك الذين اعتادوا النزول في فنادق المدينة إلى خيارات أقل تكلفة.

من جانب العرض، من الملحوظ أن غالبية الفنادق من المستوى المتوسط تعاني من القدم وانخفاض مستوى الصيانة، ونظراً

الرسم البياني 10

مؤشرات الأداء الرئيسية: الأداء على أساس سنوي



المصدر: STR، أبحاث نايت فرانك

## الفنادق والضيافة والعقارات

### علي منظور

شريك مسؤول

+971 56 4202 314

ali.manzoor@me.knightfrank.com

## استشارات وأبحاث المشاريع التطويرية

### ستيفان بورش، MRICS

شريك

+966 53 0893 297

stefan.burch@me.knightfrank.com

### هارمن دي جونج

شريك

+971 56 1766 588

harmen.dejong@me.knightfrank.com

## الأبحاث

### ريا مجدلني

مدير الأبحاث

+971 56 4206 735

raya.majdalani@me.knightfrank.com

## خدمات التقييم والاستشارات

### ستيفان فلاناجان، MRICS

مدير الأبحاث

+971 50 8133 402

stephen.flanagan@me.knightfrank.com

## أسواق رأس المال والاستثمارات

### جوزف موريس، MRICS

شريك

+971 50 5036 351

joseph.morris@me.knightfrank.com

## الإعلام والتسويق

### نيكولا ميلتون

رئيس التسويق في الشرق الأوسط

+971 56 6116 368

nicola.milton@me.knightfrank.com



## ملحوظة مهمة

© نايث فرانك إل إل بي 2017 - نُشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ويجب عدم اعتباره مصدراً موثوقاً بأي حال من الأحوال. بالرغم من الالتزام بأعلى المعايير في إعداد هذه المعلومات والتحليلات والرؤى والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير، لن تتحمل شركة نايث فرانك إل إل بي أي مسؤولية أو مساءلة عن أي خسارة أو ضرر ينتج عن استخدام محتويات هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها أو استخدامها كمرجع. بوصفه تقريراً عاماً، هذه المادة لا تمثل بالضرورة رؤية نايث فرانك إل إل بي فيما يتعلق بعقارات أو مشروعات محددة. لا يُسمح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من جانب نايث فرانك إل إل بي على الشكل والمحتوى اللذين يظهر بهما التقرير.

نايث فرانك الشرق الأوسط المحدودة (فرع المملكة العربية السعودية) هي فرع أجنبي مُسجل في المملكة العربية السعودية برقم تسجيل 1010432042. يقع مكتبنا المُسجل في المكتب رقم 8، بناية رقم 1224، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، ص.ب. 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.

## أحدث إصدارات البحوث الرائدة في السوق



Dubai Office Report Q2 2017



The Wealth Report 2017



Global Cities 2018



Dubai View 2017/2018



UAE Hospitality Report 2017



Dubai Inside View 2017



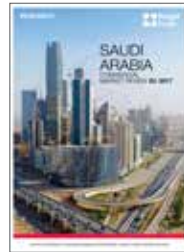
Active Capital



Africa Report 2017



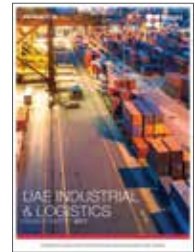
KSA Strategic Real Estate August 2016



KSA Commercial Market Review Q1 2017



Private View 2017



UAE Industrial & Logistics Insight Report 2017

تتوفر تقارير أبحاث نايث فرانك على الموقع الإلكتروني [KnightFrank.com/Research](http://KnightFrank.com/Research)

## مكاتب إقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالديف • نيجيريا • رواندا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا  
تانزانيا • الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زيمبابوي