



قطاع الضيافة في مكة المكرمة 2018

النتائج الرئيسية

تراجع أداء سوق الفنادق في مكة المكرمة في السنوات الأخيرة بسبب العوامل الجانبية للعرض والطلب على حدٍ سواء. وتوقع أن يواجه الأداء على مستوى السوق ضغطاً مستمراً على المدى القصير بالرغم من أن الفنادق في المواقع المحاذية للحرم ستظل أقل تأثراً بأوضاع السوق.

يغلب على السوق عرض وحدات محلية في مواقع ثانوية. يتم تشغيل العديد من هذه الفنادق في فترتي رمضان وموسم الحج وتغلق أبوابها باقي العام.

ويعدّ تشغيل قطار الحرمين السريع والتقدم الكبير المحرز في أعمال التحسين بمطار الملك عبدالعزيز الدولي من المؤشرات القوية على أن البنية التحتية في طريقها للإيفاء بالتطلعات الحكومية للمدينة وإن كانت القيود التشريعية والمالية لا تزال بحاجة إلى تعديلات طفيفة لتحقيق الاستفادة القصوى من الزيارات القادمة.



علي منصور
شريك، قطاع الضيافة والترفيه

يقدم هذا التقرير نظرة عامة على قطاع الضيافة في مكة المكرمة ويحلل كيفية التغيير المتوقع في أسس السوق على مدار السنوات القادمة في ضوء المبادرات واسعة النطاق وبرامج الإصلاح الوطني ومشاريع البنية التحتية المقرر تنفيذها على المدى القصير إلى المتوسط.

أوقات السفر ضمن المنطقة الغربية بمجرد تشغيله بشكل كامل وسيساعد في تخفيف قيود الاستيعاب المفروضة على مكة المكرمة. تشكّل مثل هذه المبادرات دلائل إيجابية على أن الحكومة تستثمر في البنية التحتية المطلوبة لزيادة القدرة الاستيعابية من 10 ملايين زائر في الوقت الحالي إلى 15 مليون زائر في 2020 و30 مليون زائر في 2030.

الحج في العام 2018

كانت زيارات الحج في عام 2018 مماثلة بشكل كبير إلى السنوات السابقة من حيث بلدان المنشأ للزوّار إذ يمثل الحجاج من آسيا النسبة الأكبر من الطلب. وفيما تشكّل إندونيسيا وباكستان والهند وبنغلادش بلدان المنشأ الأكبر حجماً، فإن الحجاج من هذه الدول هم الأكثر تأثراً بالأسعار. بلغت نسبة حجاج الداخل 26% من إجمالي الحجاج، كان منهم 35% مواطنون سعوديون. بينما كان أغلب حجاج الداخل الغير سعوديين من مصر وباكستان و الهند و اليمن.

نظراً لعدم توافر مطار دولي في مكة، فإن قاصديها يقدون إليها في معظم الأحيان، من مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة ويكملون الجزء المتبقي من الرحلة برّاً. ولهذا، فإن المطار يؤدّي دوراً مهماً في تسهيل رحلات السفر الدينية القادمة وخاصة بالنظر إلى الطبيعة الموسمية لزيارات الحج الذي تقام على مدى فترة خمسة أيام.

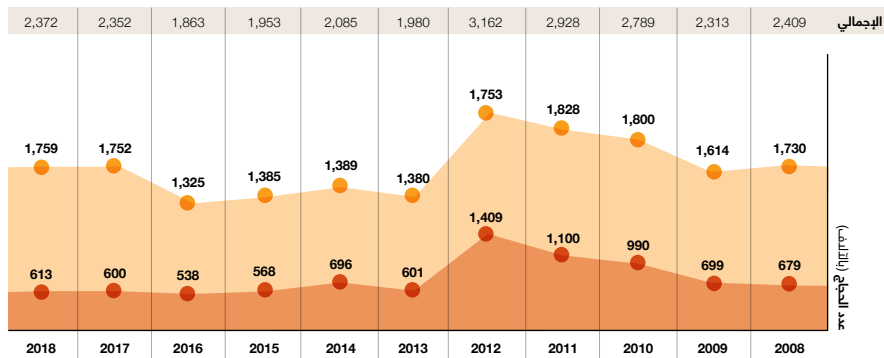
في حين أن معظم أسواق الضيافة في دول مجلس التعاون الخليجي مدفوعة بآليات العرض والطلب التقليدية، تعمل مكة المكرمة التي تشكّل فيها الزيارات الدينية معظم الطلب، بشكل مختلف قليلاً، في ظلّ القيود ذات الصلة بالأعداد والطاقة الاستيعابية المفروضة من الحكومة التي تحدد تدفقات الزوّار. وبالنسبة إلى زيارات الحج، على الرغم من التأثير السلبي لعدد من العوامل مثل المخاوف الصحية والمناخ الجيوسياسي وقيود الاستيعاب على أعداد الزوّار بين عامي 2013 و2016، كان العمان الأخيران أكثر إيجابية بشكل كبير. فخلال هذه المدة، تجاوز عدد الحجاج حاجز 2.3 مليون في عامين متتاليين لأول مرة منذ 2012.

وعلى عكس الحج، الذي يمتد لفترة زمنية قصيرة، تكون العمرة على مدار معظم السنة (باستثناء أشهر معينة) ونتيجة لذلك لا تتأثر زيارات العمرة بقيود الطاقة الاستيعابية والبنية التحتية مثل زيارات الحج. ويتضح ذلك من واقع زيادة تدفقات المعتمرين في خمس أعوام متتالية في حين كانت أعداد الحجاج أكثر تغيّراً.

وبغية تسهيل تدفقات السياحة الدينية، توافرت عدة خطط طويلة المدى لتحسين البنية التحتية الحالية. وفيما أن معظم هذه الخطط لا يزال قيد التطوير، يُعدّ قطار الحرمين السريع أحدثها في الدخول إلى السوق إذ تم افتتاحه في سبتمبر 2018. ومن المتوقع أن يحسّن الخط، الذي يمتد بطول 450 كيلومتراً ويربط بين مكة المكرمة وجدة ومطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الملك عبدالعزيز الاقتصادية والمدينة،

الشكل 1

تغير أعداد الحجاج، 2008-2018



الحج الداخلي ■ الحج الخارجي ■

المصدر: وزارة الحج والعمرة، أبحاث نايت فرانك

يرجى الرجوع إلى الإشعار الهام في نهاية هذا التقرير.

العرض

تهيمن العقارات منخفضة الجودة والغير تابعة لسلسلة فندقية على عرض الضيافة في جميع أنحاء مكة المكرمة ويتضح ذلك من خلال الأرقام التي نشرتها الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني التي تشير إلى أن 50% من إجمالي العرض من الغرف مصنّف في فئة نجمتين أو أدنى. وفي حين تشير السجلات الرسمية إلى توافر 264,000 غرفة من غرف فنادق وشقق فندقية في جميع أنحاء المدينة، فإن 22,000 غرفة فقط منها يمكن تصنيفها ضمن العرض عالي الجودة؛ وهو الأمر الذي لا يُبرز فقط الحاجة إلى أماكن ضيافة ذات جودة، بل يعكس أيضًا خصائص النزلاء إذ تمثل مسألة القدرة على تحمل التكاليف إحدى الاعتبارات الرئيسية لدى معظمهم.

تهيمن العقارات من فئة أربع نجوم على العرض المستقبلي من الفنادق عالية الجودة إذ تشكل نسبة 55% من إجمالي الوحدات العالية الجودة المتوقع دخولها السوق بحلول عام 2021 والمقدر عددها بنحو 21,806 غرفة. ولا يشمل هذا العدد المشاريع الضخمة التي لا تزال في مرحلة التخطيط - وأبرزها مدينة داحر وتطوير طريق الملك عبدالعزيز ومشروع رؤى الحرم.

الأداء

تراجع الأداء في سوق الفنادق في مكة المكرمة في السنوات الأخيرة حيث انخفضت مستويات الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 431 ريالاً سعودياً في عام 2017 وهو ما يمثل انخفاضاً بنسبة 15% عن العام السابق. ويُعزى الانخفاض في الأداء إلى حالة الاقتصاد الإقليمي والمشكلات المتعلقة بالعملة لدى بعض دول المنطقة (أبرزها مصر وتركيا) والتوترات الإقليمية ومراجعات الرسوم وأنظمة التأشيرات.

خاتمة

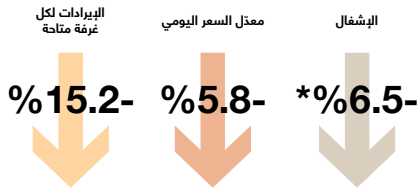
كما هو الحال في معظم المدن الكبرى ضمن دول مجلس التعاون الخليجي، واجه قطاع الضيافة في مكة المكرمة تراجعاً في السنوات الأخيرة بسبب عوامل عدة. ويُعدّ تشغيل قطار الحرمين السريع والتقدم الكبير المُحرز في أعمال التحسين بمطار الملك عبدالعزيز الدولي من المؤشرات القوية على أن البنية التحتية في طريقها للإيفاء بالتطلعات الحكومية للمدينة وإن كانت القيود التشريعية والمالية لا تزال بحاجة إلى تعديلات طفيفة لتحقيق الاستفادة القصوى من الزيارات القادمة. ومع استمرار الإعلان عن مشاريع تطوير ضخمة وتنفيذها، نتوقع ان ترفع الحكومة عدد التأشيرات المصدرة وأن تزداد تدفقات الزوّار بشكل كبير على المدى القصير والمتوسط. وبالتالي، من المتوقع، عندما تصبح المدينة أكثر تطوراً، أن تزداد قيم العقارات الفاخرة، في الخط الأمامي من الحرم على وجه التحديد بمعدل غير متناسبي مع غيرها من العرض الأبعد من الحرم.

ومن المتوقع أن تواجه معدلات الإشغال العامة ومعدلات الأسعار اليومية على المدى القصير ضغطاً مستمراً وستثبت الفنادق الموجودة في أفضل المواقع أنها أقل تأثراً بأوضاع السوق. ونظراً للسوابق التاريخية، يؤثر انخفاض الأداء بدرجات متفاوتة على العقارات التي ليست في الخط الأمامي للحرم في أوقات الطلب المنخفض ونتيجة لذلك تكون هذه العقارات أكثر تأثراً بتقلبات السوق. ولهذا، فإنه من المعتاد بالنسبة إلى العقارات الكائنة في هذه المواقع العمل بمستويات إشغال سنوية تتراوح بين 40%-30% مقارنة بنسبة 80%-70% في فنادق الخط الأمامي.

وفي حين يبدو أن أداء الفنادق في مكة المكرمة خلال العام حتى أغسطس يشير إلى توقف الانخفاض في الأداء، إلا أن الأمر ليس بهذه الصورة. فالتحسن في الواقع يُعزى إلى الاختلافات بين التقويمين الميلادي والهجري. ففي العام الماضي، كان موسم الحج في الفترة بين 30 أغسطس و4 سبتمبر، ونتيجة لذلك، حدث الارتفاع في الأداء في شهر سبتمبر بشكل أساسي. في عام 2018، كان موسم الحج بأكمله في شهر أغسطس وبالتالي تحسن الأداء الشهري في هذا العام بشكل كبير عن سابقه. وفي سبتمبر، عادت الأعداد إلى طبيعتها، وشهدت الإيرادات لكل غرفة متاحة انخفاض بنسبة 9.6% مقارنة بما كانت عليه في العام السابق. ويعود هذا الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى عامل السعر وليس الإشغال بما يعكس ظروف السوق الأوسع عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

الشكل 4

التغير في مؤشرات الأداء الرئيسية لمدينة مكة المكرمة، 2016-2017

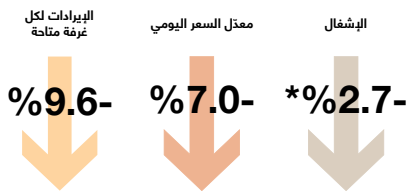


ملحوظة: *نقاط النسبة المئوية

المصدر: إس تي آر، أبحاث نايت فرانك

الشكل 5

التغير في مؤشرات الأداء الرئيسية لمدينة مكة المكرمة، منذ بداية العام حتى سبتمبر 2017 - منذ بداية العام حتى سبتمبر 2018

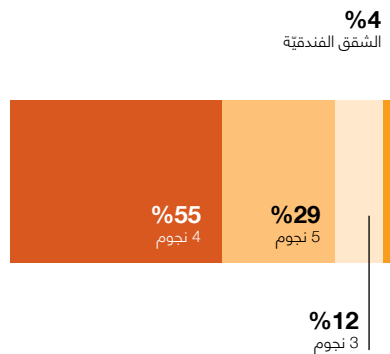


ملحوظة: *نقاط النسبة المئوية

المصدر: إس تي آر، أبحاث نايت فرانك

الشكل 3

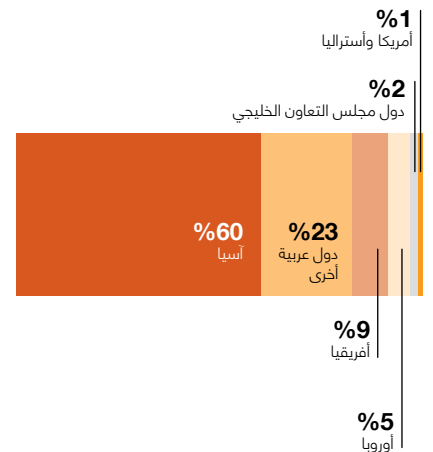
العرض المستقبلي ذو الجودة العالية حسب التصنيف، 2018-2021



المصدر: إس تي آر، أبحاث نايت فرانك

الشكل 2

زيارات الحج القادمة، 2018



المصدر: وزارة الحج والعمرة، أبحاث نايت فرانك

المملكة العربية السعودية

ستيفان بورش، MRICS
شريك
+966 53 0893 297
stefan.burch@me.knightfrank.com

سعود سليمان
شريك، التقييم والاستشارات
+966 55 883 8883
saud.sulaymani@me.knightfrank.com

الضيافة والترفيه

علي منظور
شريك
+971 56 4202 314
ali.manzoor@me.knightfrank.com

قسم الأبحاث

ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث
+971 56 4206 735
raya.majdalani@me.knightfrank.com

التقييم والاستشارات

ستيفان فلانجان، MRICS
شريك
+971 50 8133 402
stephen.flanagan@me.knightfrank.com

استشارات المشاريع التطويرية

هارمن دي جونج
شريك
+971 56 1766 588
harmen.dejong@me.knightfrank.com

نيل نجيب
شريك تنفيذي، المملكة العربية السعودية
+966 50 055 6308
neill.nagib@me.knightfrank.com

أسواق رأس المال / الاستثمار

جوزيف موريس، MRICS
شريك
+971 50 5036 351
joseph.morris@me.knightfrank.com

الإعلام والتسويق

نيكولا ملتون
رئيسة قسم التسويق في الشرق الأوسط
+971 56 6116 368
nicola.milton@me.knightfrank.com



إشعار هام

جميع الحقوق محفوظة © لشركة نايت فرانك 2018 - نُشر هذا التقرير بهدف تقديم معلومات عامة فقط، وليس بغرض الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. ورغم اعتماد معايير رفيعة المستوى في إعداد المعلومات، وإجراء التحليلات، ورصد التراء، والتوقعات الواردة في هذا التقرير، إلا أن نايت فرانك لا تتحمل بأي شكل من الأشكال أي مسؤولية أو التزام إزاء أي خسارة أو ضرر ناجم عن أي استخدام لمحتويات هذه الوثيقة، أو اعتماد عليها، أو اتخاذها مرجعاً للمعلومات. وباعتباره تقريراً عاماً، فإن محتوياته لا تُعتبر بالضرورة عن وجهة نظر نايت فرانك في ما يتعلق بملكات عقارية أو مشاريع بعينها. يُنظر نسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً من دون موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك على الشكل والمحتوى.

تُعتبر "نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة" (فرع المملكة العربية السعودية) فرعاً خارجياً مسجلاً في المملكة العربية السعودية تحت رقم التسجيل 1010432042. ويقع المكتب المسجل للشركة في الطابق الأول، مبنى WHO1، الرائدة المدينة الرقمية، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



KSA Office Market Review 2018



The Riyadh Metro



Healthcare in Saudi Arabia May 2018



REITs Insights on Saudi Arabia Q1 2018



Wealth Report Middle East Autumn 2018 Update



Knight Frank Services



Berlin Insight 2019



KSA Residential Market Review 2018



Active Capital 2018



(Y)our Space



The Wealth Report City Series: Dubai Edition



The Wealth Report 2018

تتوافر التقارير البحثية لشركة نايت فرانك على الرابط KnightFrank.com/Research

المكاتب الإقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالديف • نيجيريا • رواندا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا • تنزانيا
الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زمبابوي