

Deloitte.



سوق الضيافة السعودي
نظرة عامة لعام ٢٠٢٠

المحتويات

أداء سوق الضيافة في المملكة العربية السعودية



٤
٥
٦
٧

الرياض

جدة

مكة

حاضرة الدمام



٨

مقارنة بين سوق المملكة والأسواق الإقليمية والعالمية



٩

التأقلم مع التغيير والازدهار في الوضع الجديد



١٠

نقاط الاتصال الرئيسية



أداء سوق الضيافة في المملكة العربية السعودية

كان لانتشار جائحة كوفيد-١٩ أثر غير مسبوق على قطاع الضيافة أدى إلى هبوط في مقاييس الأداء الرئيسية في كافة مدن المملكة العربية السعودية (المملكة).

لمحة عامة عن سوق الضيافة في الرياض

سجلت الرياض معدل إشغال بنسبة ٤٩% لعام ٢٠٢٠ مقارنة بنسبة ٦٠% عام ٢٠١٩، بينما تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة ٩% خلال العام ليصل إلى ٥٤٤ ريال سعودي. وقد نتج عن ذلك انخفاض يقارب ٢٦% في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة التي وصلت إلى ٣٦٨ ريال سعودي.

كانت بداية العام جيدة بالنسبة لسوق الضيافة في الرياض حيث سجل أول شهرين من عام ٢٠٢٠ تحسناً في متوسط السعر اليومي ومستويات الإشغال مقارنة بعام ٢٠١٩ مما أدى إلى زيادة بنسبة ٤٠% تقريباً في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة.

وعلى النقيض من ذلك، فقد كان للقيود المفروضة على السفر في شهر مارس نتيجة لجائحة كوفيد-١٩ الأثر المباشر على رحلات العمل إلى الرياض، وعليه فقد كان أقل معدل إشغال تم تسجيله هو ٣٦% في شهر يوليو ٢٠٢٠.

وقد شهد سوق الفنادق في الرياض تسليم حوالي ٨٥٠ وحدة جديدة شملت افتتاح مشاريع مثل فندق لي ميريديان الرياض وكورتيارد الرياض الطريق الدائري الشمالي.

ومن المتوقع تسليم حوالي ٣,٥٠٠ وحدة إضافية عام ٢٠٢١. ومن المتوقع أن يستمر تراجع الطلب من الأعمال في ظل تأثر السفر لدى العديد من الشركات، وعليه فمن المتوقع أن يؤدي حجم المعروض المرتقب إلى انخفاض أكبر في معدلات الإشغال ومتوسط السعر اليومي.

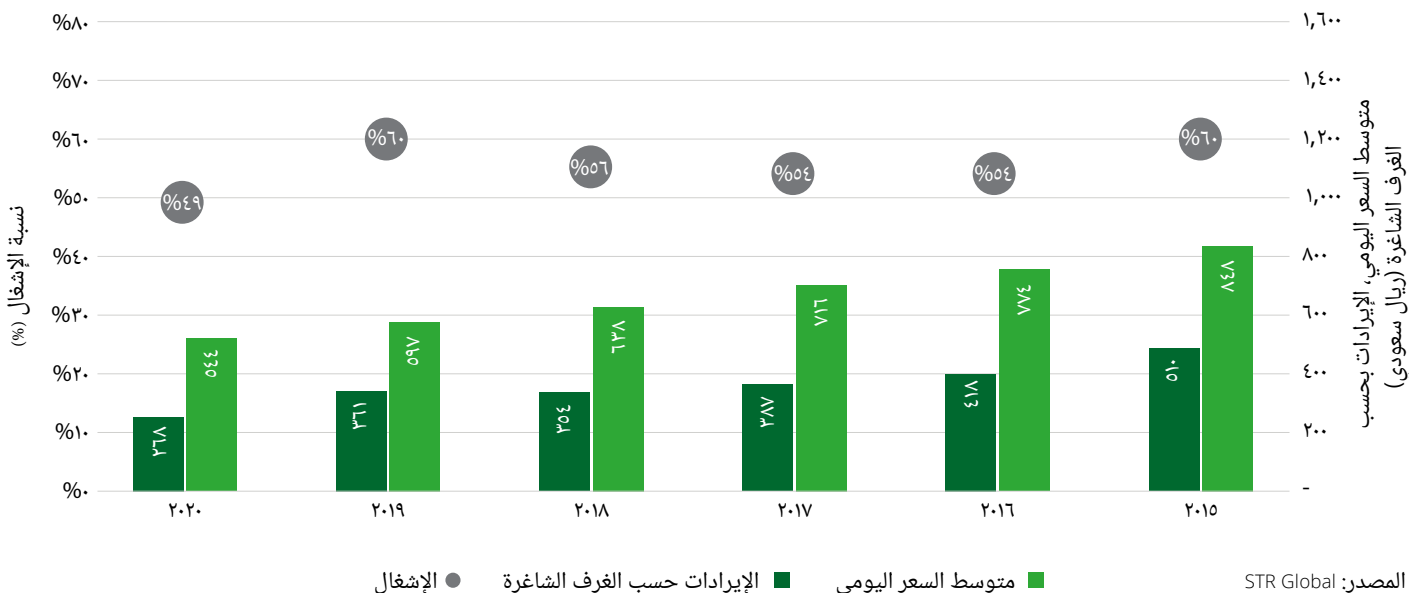
كما أنه من المتوقع تسليم ٥,٣٠٠ وحدة فندقية إضافية ما بين عام ٢٠٢٢ و٢٠٢٥. سيكون لتحقيق مشاريع رؤية ٢٠٣٠ دور محوري في زيادة الطلب وتمكين السوق من استيعاب المعروض الجديد والمرتقب.

أداء الفنادق في الرياض، ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٠

السنة	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة (ريال سعودي)
٢٠١٩	٦٠%	٥٩٧	٣٦١
النمط			
٢٠٢٠	٤٩%	٥٤٤	٣٦٨

المصدر: STR Global

أداء الفنادق في الرياض من عام ٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠



و من المتوقع تسليم ٢,٣٠٠ وحدة فندقية إضافية ما بين عام ٢٠٢٢ و ٢٠٢٥. أما على المدى المتوسط إلى البعيد، فسوف يعتمد انتعاش سوق الفنادق في جدة جزئياً على انتعاش قطاع الحج والعمرة في مكة.

أداء الفنادق في جدة، ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٠

السنة	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة (ريال سعودي)
٢٠١٩	%٥٨	٩٤٠	٥٤١
النمط			
٢٠٢٠	%٣٧	٦١٣	٢٣٠

المصدر: STR Global

لمحة عامة عن سوق الضيافة في جدة

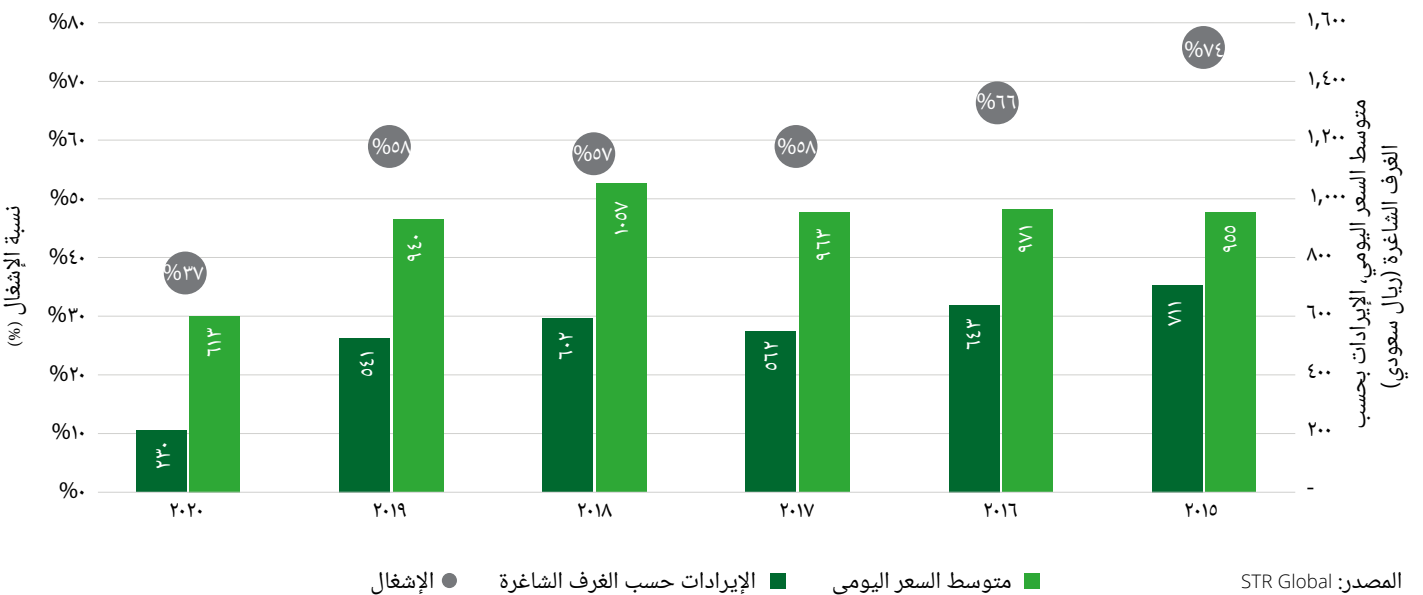
سجلت جدة معدل إشغال بنسبة ٣٧٪ لعام ٢٠٢٠ مقارنة بنسبة ٥٨٪ عام ٢٠١٩، بينما تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة ٣٥٪ خلال العام ليصل إلى ٦١٣ ريال سعودي. وقد نتج عن ذلك انخفاض بنسبة ٥٨٪ في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة التي وصلت إلى ٢٣٠ ريال سعودي.

يرتبط أداء الفنادق في جدة جزئياً بأداء الفنادق في مكة التي شهدت قيوداً صارمة على الزيارة ما بين مارس وأكتوبر. خلال هذه الفترة، شهدت جدة تراجعاً في متوسط السعر اليومي والإشغال مما أدى إلى انخفاض في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة وصل إلى ٨٠٪ مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠١٩.

وعلى الرغم من أن بداية السنة ونهايتها كانت إيجابية، إلا أن الأشهر الثمانية التي تراجع فيها الأداء أدت إلى انخفاض بنسبة ٥٨٪ في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة عام ٢٠٢٠ مقارنة بعام ٢٠١٩.

ولم يتم افتتاح أي فنادق كبيرة في جدة خلال عام ٢٠٢٠. ومن المتوقع تسليم حوالي ٢,٧٠٠ وحدة إضافية عام ٢٠٢١. على المدى القريب، يجب على فنادق جدة استغلال تنامي السياحة المحلية للحد من أثر زيادة المعروض المستقبلي على أداء سوق الضيافة.

أداء الفنادق في جدة من عام ٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠



المصدر: STR Global

أداء الفنادق في مكة المكرمة، ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٠

السنة	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة (ريال سعودي)
٢٠١٩	%٦١	٥٩٠	٣٥٧
النمط			
٢٠٢٠	%٢٥	٣٢٣	٨١

المصدر: STR Global

لمحة عامة عن سوق الضيافة في مكة المكرمة

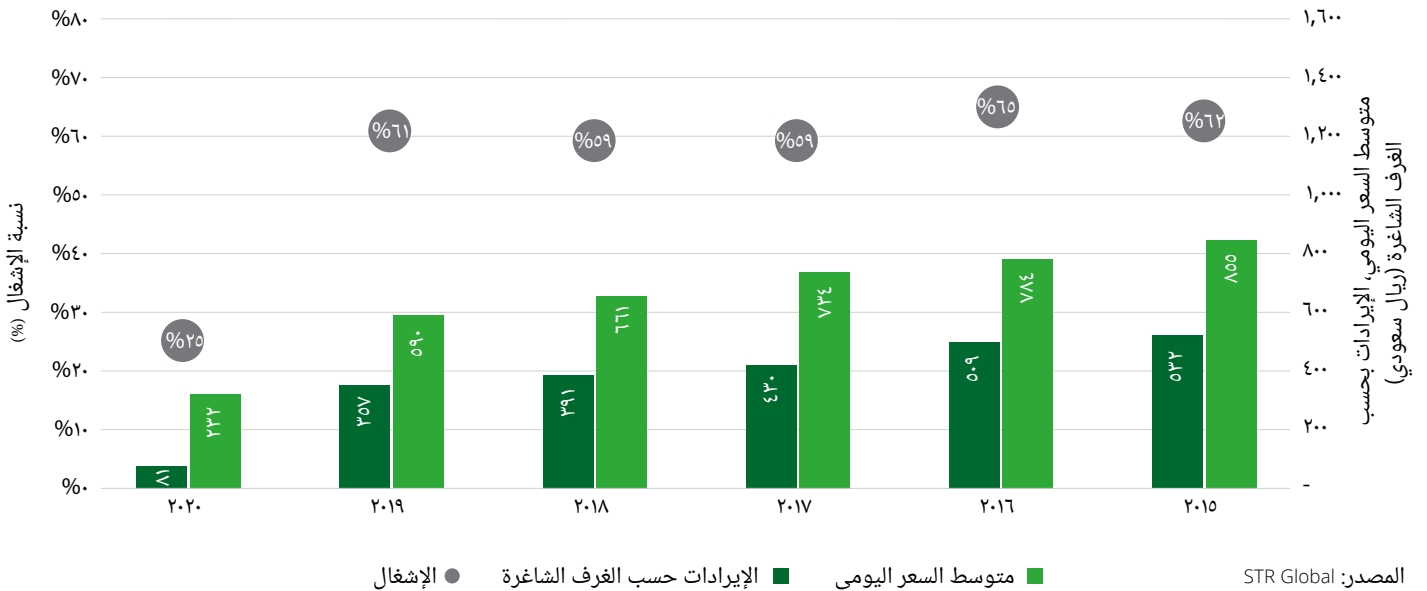
سجلت مكة معدل إشغال بنسبة ٢٥% لعام ٢٠٢٠ مقارنة بنسبة ٦١% عام ٢٠١٩، بينما تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة ٤٥% ليصل إلى ٣٢٣ ريال سعودي. وقد نتج عن ذلك انخفاض بنسبة ٧٧% في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة التي وصلت إلى ٨١ ريال سعودي.

كان لجائحة كوفيد-١٩ أثر كبير على عدد الحجاج والمعتمرين مما أدى إلى هبوط في معدل الإشغال إلى ٢% خلال الأسبوع الأول من مارس بعد تعليق أداء شعائر العمرة.

وقد أدى الأثر المتراكم للانخفاض الحاد في متوسط السعر اليومي والإشغال معاً إلى هبوط الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة حتى وصلت ٨١ ريال سعودي، أي أنها انخفضت بمقدار ٤.٤ ضعفاً مقارنة بالإيرادات بحسب الغرف الشاغرة عام ٢٠١٩.

وكما هو الحال في جدة، لم يتم افتتاح أي فنادق كبيرة في مكة عام ٢٠٢٠ على الرغم من توقع تسليم حوالي ٤,٥٠٠ وحدة إضافية عام ٢٠٢١. وقد تم تأجيل بعد مشاريع الضيافة قيد الإنشاء، فيما تم إلغاء بعضها الآخر. وسوف يشهد المعروض المستقبلي تسليم ما يقارب ١١,٨٠٠ وحدة إضافية ما بين عام ٢٠٢٢ و٢٠٢٥.

أداء الفنادق في مكة المكرمة من عام ٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠



المصدر: STR Global

أداء الفنادق في الدمام / الخبر، ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٠

السنة	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات حسب الغرفة الشاغرة (ريال سعودي)
٢٠١٩	%٥٦	٤٢٣	٢٣٨
النمط	↓	↑	↓
٢٠٢٠	%٥٣	٤٢٩	٢٣٠

المصدر: STR Global

لمحة عامة عن سوق الضيافة في حاضرة الدمام

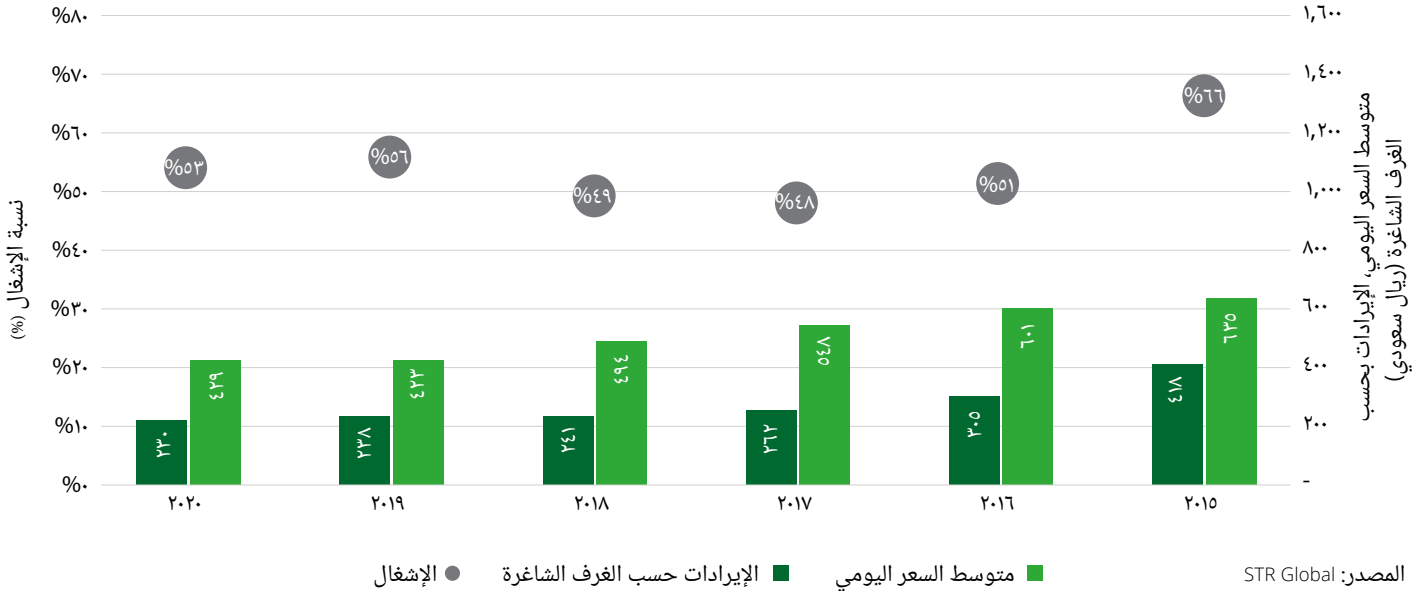
سجلت الدمام والخبر إشغالاتاً بنسبة %٥٣ لعام ٢٠٢٠ مقارنة بنسبة %٥٦ عام ٢٠١٩، بينما ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة %١ خلال العام ليصل إلى ٤٢٩ ريال سعودي. وقد نتج عن ذلك انخفاض بنسبة %٣ فقط في الإيرادات بحسب الغرفة الشاغرة التي وصلت إلى ٢٣٠ ريال سعودي.

كانت جائحة كوفيد-١٩ أقل تأثيراً على الدمام والخبر مقارنة بمدن المملكة الأخرى ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة السياحة المحلية. وقد شهد السوق إجمالاً انخفاضاً بسيطاً في الإشغال وزيادة بسيطة في متوسط السعر اليومي بلغت %١,٤.

تم افتتاح ثلاث فنادق جديدة في الخبر عام ٢٠٢٠ وهي أسكوت كورنيش الخبر وستنرو الكورنيش وفوكو الخبر التي أضافت ٥٥٠ وحدة جديدة إلى السوق.

كما أنه من المتوقع تسليم حوالي ٢,٢٠٠ وحدة إضافية ما بين عام ٢٠٢١ و٢٠٢٥.

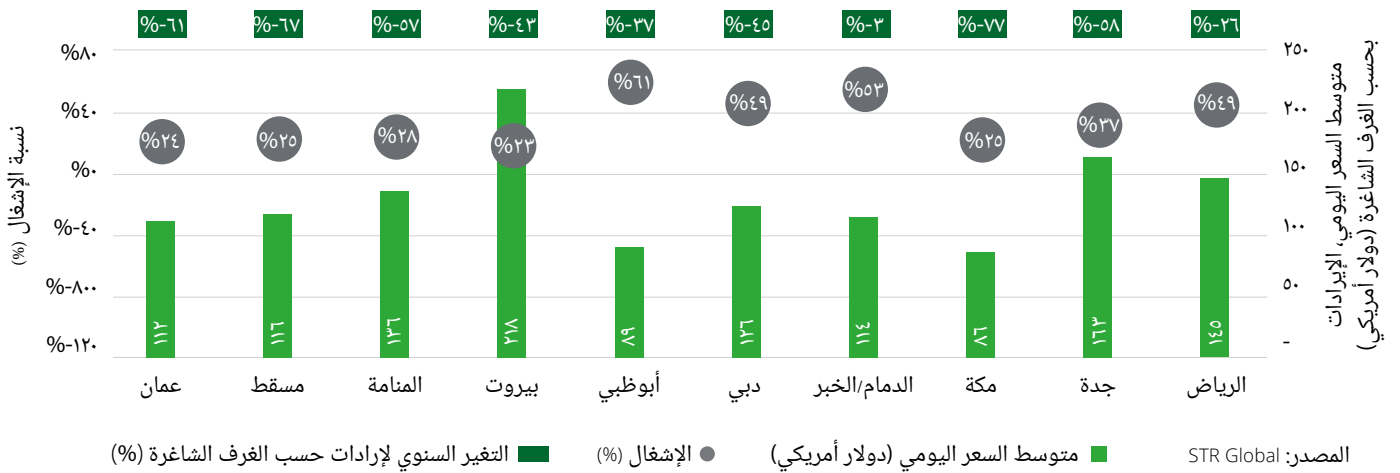
أداء الفنادق في حاضرة الدمام من عام ٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠



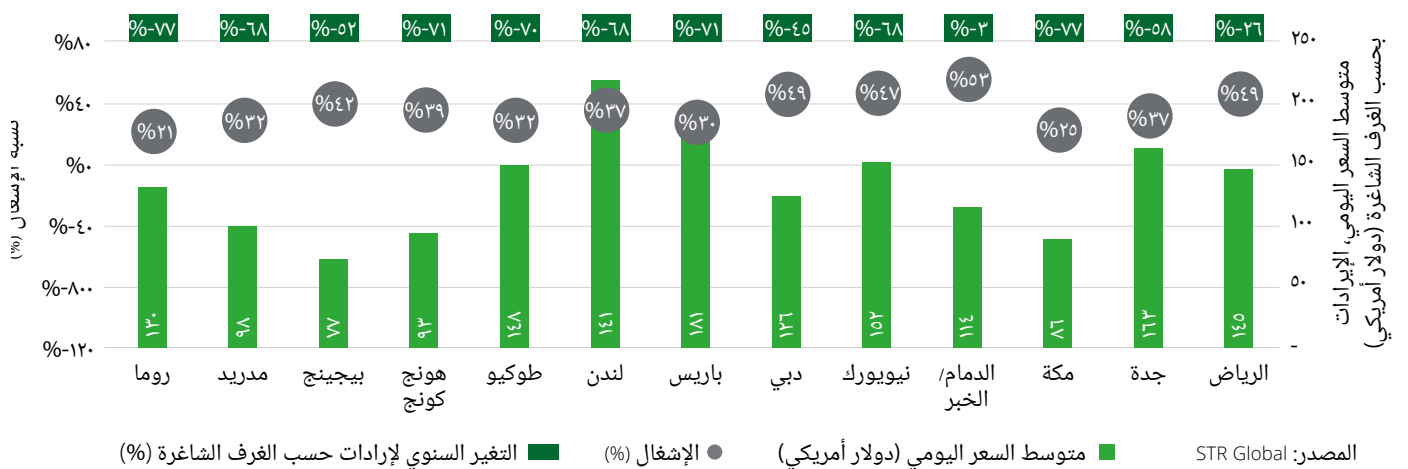
مقارنة بين سوق المملكة والأسواق الإقليمية والعالمية

على غرار الأسواق الإقليمية والعالمية الأخرى، شهد سوق الضيافة في المملكة تأثيرا واضحا بسبب تداعيات جائحة كوفيد ١٩.

أداء سوق الضيافة الإقليمية



أداء سوق الضيافة العالمية



التأقلم مع التغيير والازدهار في الوضع الجديد

نظرة تأمل لنماذج الأعمال

كان سوق الضيافة أحد أكثر الأسواق تأثراً بجائحة كوفيد-١٩.

فقد توقف تدفق زوار الفنادق فجأة بسبب القيود المفروضة إقليمياً وعالمياً مما أجبر بعض الفنادق على إغلاق أبوابها مؤقتاً.

وبعد تراجع الطلب على الوحدات الفندقية، برزت مشاكل مثل إدارة التدفقات النقدية والأمور المتعلقة بالتمويل والإقراض مما أجبر مشغلي ومستثمري الفنادق على إعادة النظر في استراتيجياتهم والتركيز على تعزيز الأداء وكفاءة التشغيل ومراجعة عقود الإدارة.

كما أدت جائحة كوفيد-١٩ إلى تغيير سلوك العملاء مما زاد الحاجة للتركيز على تقنيات التحول الرقمي وتكنولوجيا عدم اللمس وزيادة إجراءات التعقيم والنظافة.

وسيكون على مشغلي الفنادق مواصلة جهودهم في المرحلة المقبلة لتنويع مصادر الطلب لتحقيق توازن أكثر استدامة ما بين الطلب الناتج من زيارات الاعمال مقابل الطلب الترفيهي. ويشمل ذلك رصد الطلب المتزايد على الإقامات طويلة الأجل حيث يقوم العملاء بتعديل رحلاتهم من خلال تحويلها إلى مزيج من العمل والترفيه.

اغتنام الفرص الجديدة

ولا شك بأن السياحة هي من أولويات المملكة حيث تصدرت "مؤتمر مستقبل الضيافة" عام ٢٠٢٠ للعصف الذهني مع قادة من حول العالم من القطاعين العام والخاص بخصوص إعادة صياغة البيئة السياحية بهدف إنعاشها.

في يونيو ٢٠٢٠، قامت الهيئة السعودية للسياحة بإطلاق حملة «صيف السعودية» لتعزيز السياحة المحلية وإلهام المسافرين المحليين. كما روجت حملة «الشتاء حولك» في ١٧ مدينة منها ١٣ مدينة ثانوية.

ومن المرجح أن تمثل السياحة المحلية الجزء الأكبر من الطلب عام ٢٠٢١.

للاستفادة من نمو السياحة المحلية، هناك حالياً أكثر من ٩٠ فكرة مختلفة للفنادق والمنتجات المخطط لها خارج المدن الأربعة الرئيسية وهي الرياض وجدة ومكة وحاضرة الدمام، حيث تركز هذه الجهات على الصحراء والجبال والشواطئ. وذلك بالإضافة إلى شواطئ البحر الأحمر وجبال العلا وتبوك وأبها وجازان التي ستشهد تغييراً جوهرياً في معروضاتها في مجال الضيافة والسياحة في المرحلة القادمة.

وتبدو توقعات سوق الضيافة السعودية مشجعة على المدى البعيد حيث سيساهم تطوير المشاريع السياحية بقيادة الحكومة في تنمية وتطوير قطاع سياحة مميز في المملكة تماشياً مع جدول أعمال التنويع الاقتصادي ضمن رؤية ٢٠٣٠.

ويشير استبيان سوق الضيافة في الشرق الأوسط الذي أجرته ديلويت في سبتمبر ٢٠٢٠ إلى أن عودة السوق إلى مستويات عام ٢٠١٩ ليست متوقعة قبل عام ٢٠٢٣. ويعتمد انتعاش سوق الضيافة في المملكة على نجاح عملية التلقيح لاستعادة ثقة المسافرين والزوار والتي سوف تتسارع على الأرجح مع استكمال مشاريع التسلية والترفيه الكبرى التي تم الإعلان عنها.

نقاط الاتصال الرئيسية

روبن ويليامسون

شريك | رئيس الاستشارات العقارات
rwilliamson@deloitte.com

دنيا جولاني

رئيس خدمات السفر والضيافة والترفيه في الشرق الأوسط
djoulani@deloitte.com

سعود القويفل

رئيس الاستشارات العقارات المملكة العربية السعودية
salquaifil@deloitte.com

أوليفر مورغان

رئيس خدمات التطوير العقاري في الشرق الأوسط
omorgan@deloitte.com

جيمي ليفرسيدج

رئيس خدمات التقييم العقاري في الشرق الأوسط
jliversidge@deloitte.com

الخبر

بناية آية بي تي، الخبر
صندوق البريد ١٨٢
الدمام ٣١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦ (٠) ١٣ ٦٦٨ ٥٧٠٠
فاكس +٩٦٦ (٠) ٣ ٨٨٧ ٣٩٣١

جدة

المركز السعودي للأعمال
طريق المدينة
صندوق البريد ٤٤٢
جدة ٢١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦ (٠) ١٢ ٥٧٨ ١٠٠٠
فاكس +٩٦٦ (٠) ١٢ ٦٥٧ ٢٧٢٢

الرياض

شارع الامير تركي بن عبدالله السعود
منطقة السليمانية
صندوق البريد ٢١٣
الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦ (٠) ١ ٢٨٢ ٧٤٠٠
فاكس +٩٦٦ (٠) ١ ٢٨٢ ٨٤٢٨



Deloitte.

تمت كتابة هذا المستند بشكل عام وبالتالي، لا يمكن الاعتماد على شموله لحالات معينة؛ كما أن تطبيق المبادئ المحددة يعتمد على الظروف المحددة ذات الصلة ونحن نوصيكم بالحصول على الاستشارات المهنية الخاصة بكم قبل التصرف أو الامتناع عن التصرف بناء على أي من محتويات هذا المستند. سيكون من دواعي سرور ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة تقديم المشورة للقراء حول كيفية تطبيق المبادئ الموضحة في هذا العرض على الظروف الخاصة بهم. لا تتحمل ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة أي مسؤولية تجاه أي خسائر قد يتعرض لها أي شخص يتصرف أو يمتنع عن التصرف بناء على أي مما ورد في هذا المستند.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) شركة ذات مسؤولية محدودة هي شركة تابعة لديلويت شمال جنوب أوروبا شركة ذات مسؤولية محدودة، بالنسبة لمنطقة الشرق الأوسط وقبرص، وديلويت شمال جنوب أوروبا شركة ذات مسؤولية محدودة (ن س إي) هي شركة مرخص لها من قبل ديلويت توش توهاماتسو المحدودة، وهي شركة بريطانية خاصة محدودة بضمان.

يستخدم اسم "ديلويت" للدلالة على واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء المرخص لها من قبل ديلويت توش توهاماتسو المحدودة، وهي مجموعة عالمية من الشركات الأعضاء المرخص لها، والكيانات المرتبطة بها، تتمتع الأخيرة وكل من الشركات المرخص لها بشخصية قانونية مستقلة خاصة بها. لا تقدم ديلويت توش توهاماتسو المحدودة والمشار إليها بـ "ديلويت العالمية" وديلويت شمال جنوب أوروبا وديلويت أند توش الشرق الأوسط أي خدمات للعملاء، للاطلاع على المزيد يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: www.deloitte.com/about

تعتبر ديلويت شركة عالمية رائدة في مجال التدقيق والمراجعة، والاستشارات الإدارية والمالية، وخدمات استشارات المخاطر والضرائب والخدمات المتعلقة بها. وهي توفر خدماتها لأربع من بين خمس شركات على قائمة مجلة فورتشن العالمية لأفضل 500 شركة، بفضل شبكة عالمية مترابطة من الشركات الأعضاء المرخص لها في أكثر من 150 دولة. للحصول على المزيد من التفاصيل حول مهنيي ديلويت الـ 300,000 وأثرهم الإيجابي في مختلف القطاعات، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: www.deloitte.com

ديلويت أند توش الشرق الأوسط هي واحدة من الشركات الرائدة في تقديم الخدمات المهنية الاستشارية وقد تأسست في منطقة الشرق الأوسط ويمتد وجودها منذ سنة 1926 في المنطقة، إن وجود شركة ديلويت أند توش الشرق الأوسط في منطقة الشرق الأوسط مكرس من خلال الشركات الحائزة على ترخيص من قبلها لتقديم الخدمات وفقاً للقوانين والمراسيم المرعية الإجراء في البلد التابعة له وتتمتع بالشخصية القانونية المستقلة. لا تستطيع الشركات والكيانات المرخصة من قبلها إلزام بعضها البعض و/ أو إلزام ديلويت أند توش الشرق الأوسط وعند تقديم الخدمات، تتعاقد كل شركة مرخص لها أو كيان مرخص له من قبل ديلويت أند توش الشرق الأوسط وبشكل مستقل مع العملاء الخاصين بها (دون الرجوع إلى د إم إي) وتكون هذه الشركات والكيانات مسؤولة فقط عن أفعالها أو تقصيرها.

وتعتبر ديلويت أند توش الشرق الأوسط من الشركات المهنية الرائدة التي تقدم خدمات التدقيق والمراجعة وخدمات الضرائب والاستشارات الإدارية والمالية وخدمات استشارات المخاطر في المؤسسات وتضم قرابة 5000 شريك ومدير وموظف يعملون من خلال 26 مكتباً في 15 بلداً؛

عن ديلويت في مركز دبي المالي العالمي

ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة (ديلويت للخدمات المهنية المحدودة) هي شركة مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي وتحمل سجل تجاري رقم س.ت. 0748 ومسجلة في سلطة دبي للخدمات المالية وفقاً لتصنيف الأعمال والمهن غير المالية المحددة، ديلويت للخدمات المهنية المحدودة هي كيان تابع ومرخص لشركة ديلويت أند توش الشرق الأوسط. تمتلك شركة ديلويت للخدمات المهنية المحدودة شركة تابعة مملوكة بالكامل بنسبة 100% في مركز دبي المالي العالمي تدعى ديلويت كوربوريت فاينانس أديفازوري ليميتد وتحمل سجل تجاري رقم س.ت. 2220 وتخضع ديلويت كوربوريت فاينانس أديفازوري ليميتد لتنظيم سلطة دبي للخدمات المالية وهي مرخصة لتقديم خدمات استشارية مالية ومنظمة. تتشارك كل من ديلويت للخدمات المهنية المحدودة & ديلويت كوربوريت فاينانس أديفازوري ليميتد مكان عملها ومكتبها الرئيسي المسجل الذي يقع في الفنتان كرنسي هاوس، المبنى رقم 1، الطابق الخامس، مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. هاتف رقم: ٤٧٠٤٧٠٠ ٥٦٦ (٠) ٩٧١، فاكس: ٣٦٣٧ ٣٣٧ (٠) ٩٧١+.