

Deloitte.



توقعات العقارات  
في الشرق الأوسط  
أداء سوق الضيافة السعودي

٢٠١٩

#RealEstatePredictions

# المحتويات

٤	أداء سوق الضيافة في المملكة العربية السعودية الرياض	
٥	جدة	
٦	مكة	
٧	الدمام/ الخبر	
٨	مقارنة بين سوق المملكة والأسواق الإقليمية والعالمية	
١٠	تطور قطاع السياحة السعودي المشاريع السياحية الكبرى في المملكة	
١٢	نظرة إقليمية إلى الأنماط العالمية جدة حماية البيانات والأمن السيبراني	
١٢	البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي	
١٣	قطاع الرحلات البحرية العالمية	
١٤	سوق استثمارات الفنادق	
١٦	خدمات الضيافة من ديلويت	
١٧	نقاط الاتصال الرئيسية	



# المملكة العربية السعودية أداء سوق الضيافة

واجه سوق الضيافة السعودي عاماً مليئاً بالتحديات خلال عام ٢٠١٩ مقارنة بالسنوات السابقة حيث استمر ضغط زيادة العرض والمنافسة على متوسط السعر اليومي ومستويات الإشغال في أهم المدن

أن تساهم مشاريع البنى التحتية الجديدة والتحول الكبير في قطاعات الترفيهية والترفيه في تنويع قاعدة السياحة في المدينة ورفع الطلب ضمن هذه القطاعات.

التغير في نسب أداء الفنادق في الرياض  
النصف الأول من ٢٠١٨ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩

التصنيف	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة (ريال سعودي)
النصف الأول ٢٠١٨	%٥٤	٦٦٤	٣٥٩
النصف الأول ٢٠١٩	%٥٧	٥٩٨	٣٣٨

المصدر: STR Global

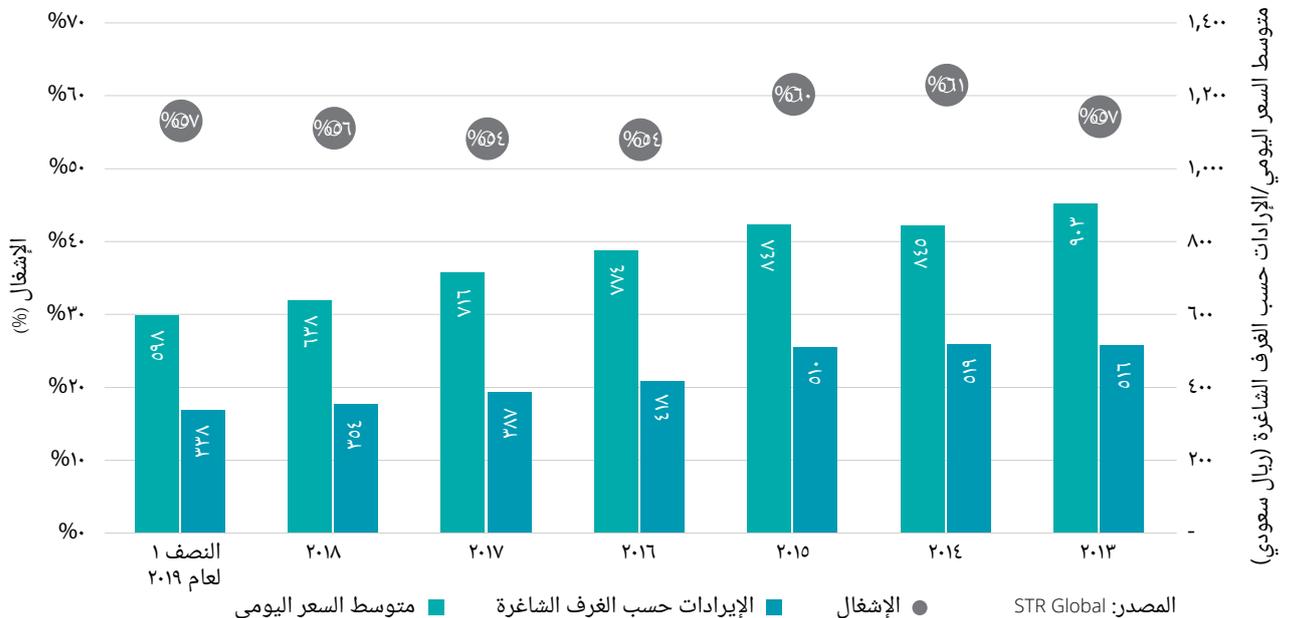
## أداء سوق الضيافة في الرياض

شهد متوسط الإشغال في الرياض زيادة بنسبة ٥% خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩ مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. ولكن، فقد أدى ارتفاع العرض والتنافس إلى انخفاض متوسط السعر اليومي بنسبة ١٠% خلال نفس الفترة مما أدى إلى تراجع في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة بنسبة ٦%.

وقد شهد سوق الفنادق في الرياض تسليم حوالي ٨٥٠ وحدة جديدة خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩ مما رفع المعروض الحالي إلى ١٤,٨٧٤ وحدة. وقد تضمن ذلك افتتاح مشاريع كبيرة مثل فندق ماريوت وشقق ماريوت الفندقية في الحي الدبلوماسي في الرياض.

ومن المتوقع تسليم حوالي ٤,٥٠٠ وحدة إضافية بحلول عام ٢٠٢١ على فرض استكمال جميع المشاريع خلال الفترة الزمنية الفعلن عنها. ومن المتوقع أن ينتج عن هذا المعروض القادم المزيد من التراجع في معدلات الإشغال ومتوسط السعر اليومي مع استمرار تفوق العرض على الطلب. ومن المتوقع

## أداء سوق الضيافة في الرياض، ٢٠١٣ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩



الاستثمارات وتعزيز الطلب على سوق الضيافة المحلي. ومن المحتمل أن تؤدي هذه الاستثمارات إلى نمو عدد الزور لأغراض الأعمال والترفيه إلى جانب الحافز الرئيسي المتمثل بالسياحة الدينية.

### التغير في نسب أداء الفنادق في جدة النصف الأول من 2018 إلى النصف الأول من عام 2019

التصنيف	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرفة الشاغرة (ريال سعودي)
النصف الأول ٢٠١٨	٥٧%	١,٠٢٥	٥٨٠
نمط التغيير	➔	⬇️	⬇️
النصف الأول ٢٠١٩	٥٧%	٩١٠	٥١٦

المصدر: STR Global

### أداء سوق الضيافة في جدة

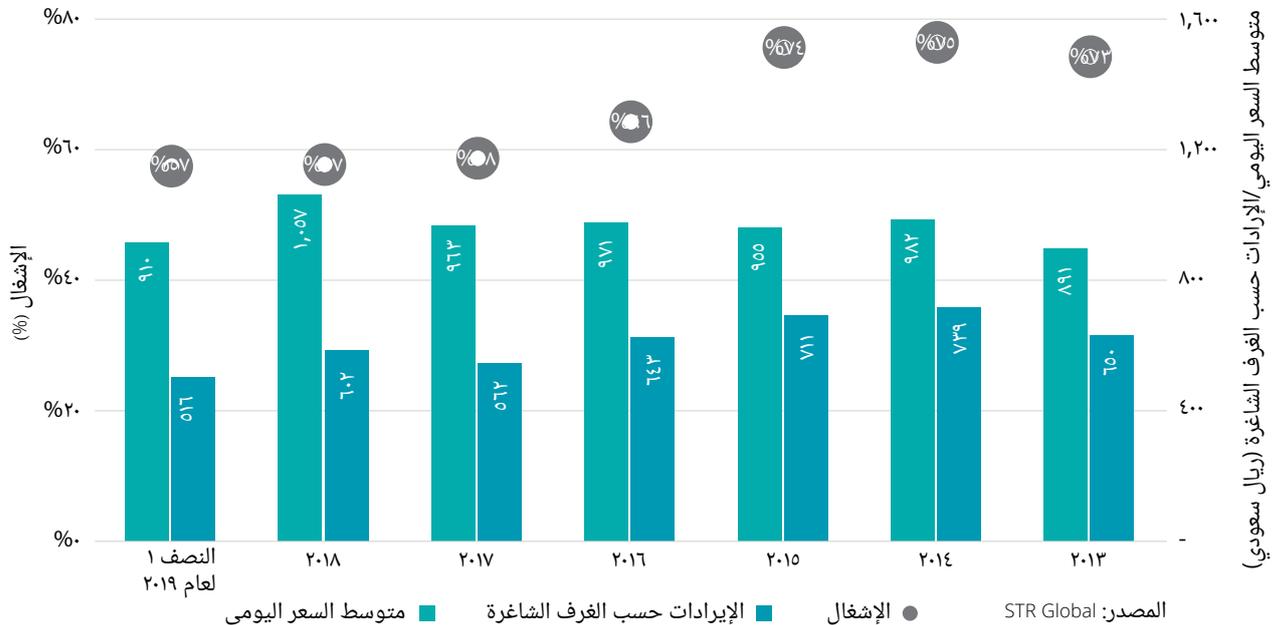
واجه سوق الضيافة في جدة عاماً مليئاً بالتحديات خلال عام ٢٠١٩ مقارنة بالسنوات السابقة. فبينما بقيت مستويات الإشغال مستقرة، استمر العرض والتنافس المتزايد بالتراجع في متوسط السعر اليومي وبالتالي شهدت الإيرادات حسب الغرف الشاغرة تراجعاً بما يقارب ١١% خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

أما من حيث العرض، فقد تم استكمال ٥٦ وحدة في جدة خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩. ومن أهم المشاريع التي تم افتتاحها هي شقق أدايجيو الفندقية وفندق إيبيس في طريق الملك عبدالعزيز.

ومن المتوقع دخول عدد كبير من الغرف والشقق الفندقية السوق بحلول نهاية عام ٢٠٢٣. كما يُتوقع استكمال ما يقارب ٧,٦٠٠ وحدة بحلول العام ٢٠٢١، أي ما يمثل زيادة في العرض الحالي بنسبة ٦٠%. على الرغم من احتمال تأخر عدد من المشاريع أو تأجيلها نظراً إلى كمية العرض المستقبلي.

كما أن المشاريع السياحية الكبرى التي تم إطلاقها في الساحل الغربي إلى جانب إجراءات التأشيرات السياحية الجديدة سوف تضع جدة في موقع مميز كبوابة إلى المملكة. ومن المتوقع أن تؤدي هذه التغييرات إلى جذب

### أداء سوق الضيافة في جدة، ٢٠١٣ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩



## أداء سوق الضيافة في مكة

شهد سوق العاصمة المقدسة (مكة) تحسناً في الأداء بشكل عام مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. فقد ارتفعت معدلات الإشغال بنسبة ١٠% ووصلت إلى ٦٨% خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩، إلا أن الزيادة في العرض استمرت بالضغط على متوسط السعر اليومي الذي شهد تراجعاً بنسبة ٨% خلال نفس الفترة. وقد أدى تأثير هذين العاملين معاً إلى زيادة في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة بنسبة ١%.

كما تم تسليم ١,٤٨٩ وحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩ مع افتتاح فندق ميلينيوم مكة النسيم ودبل تري من هيلتون مكة جبل عمر كما يُتوقع تسليم ما يقارب ٢,١٠٠ وحدة ما بين ٢٠١٩ و٢٠٢١ تقع بشكل رئيسي في المنطقة المجاورة للمسجد الحرام.

وعلى الرغم من مقدار العرض المُتوقع، إلا أن توقعات سوق الفنادق في مكة لا زالت إيجابية. ويرجع ذلك إلى الاستثمارات الكبيرة لزيادة سعة المسجد

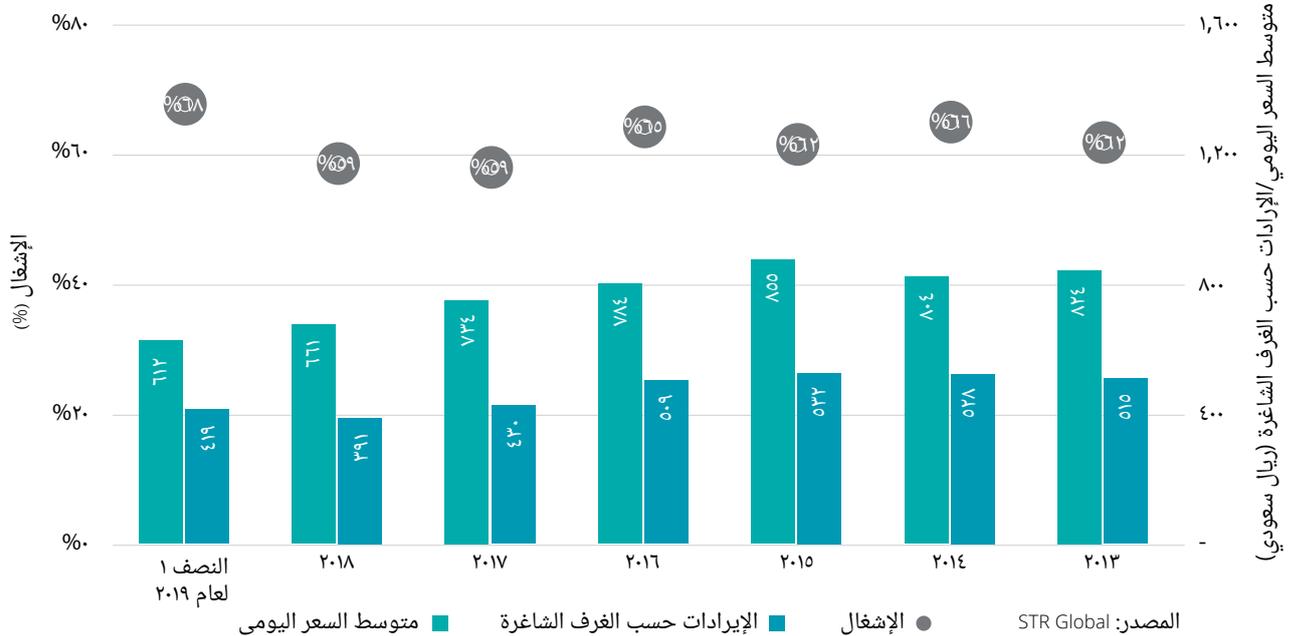
الحرام وتحسين البنية التحتية للعاصمة المقدسة خلال السنوات القادمة. فبحسب رؤية السعودية ٢٠٣٠، من المتوقع أن تصل القدرة الاستيعابية المتوقعة للزوار القادمين لأداء فريضة العمرة إلى ٣٠ مليون معتمراً بحلول عام ٢٠٣٠، الأمر الذي يُتوقع أن يكون له أثر كبير على طلب الوحدات الفندقية.

التغير في نسب أداء الفنادق في مكة  
النصف الأول من ٢٠١٨ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩

التصنيف	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة (ريال سعودي)
النصف الأول ٢٠١٨	٦٢%	٦٦٧	٤١٤
النمط	↑	↓	↑
النصف الأول ٢٠١٩	٦٨%	٦١٢	٤١٩

المصدر: STR Global

## أداء سوق الضيافة في مكة، ٢٠١٣ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩



هي فندق جراند حياة الخبر وبرج دانة ربحان الفندقية (التابع لشركة روتانا) وموثنبيك ريزيدنسز الخبر وهوليدي إن الخبر.

### التغيير في نسب أداء الفنادق في الدمام/ الخبر النصف الأول من ٢٠١٨ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩

التصنيف	الإشغال	متوسط السعر اليومي (ريال سعودي)	الإيرادات بحسب الغرفة الشاغرة (ريال سعودي)
النصف الأول ٢٠١٨	%٤٩	٥٢٩	٢٥٩
النصف الأول ٢٠١٩	%٥٤	٤٤٠	٢٣٨
النمط	↑	↓	↓

المصدر: STR Global

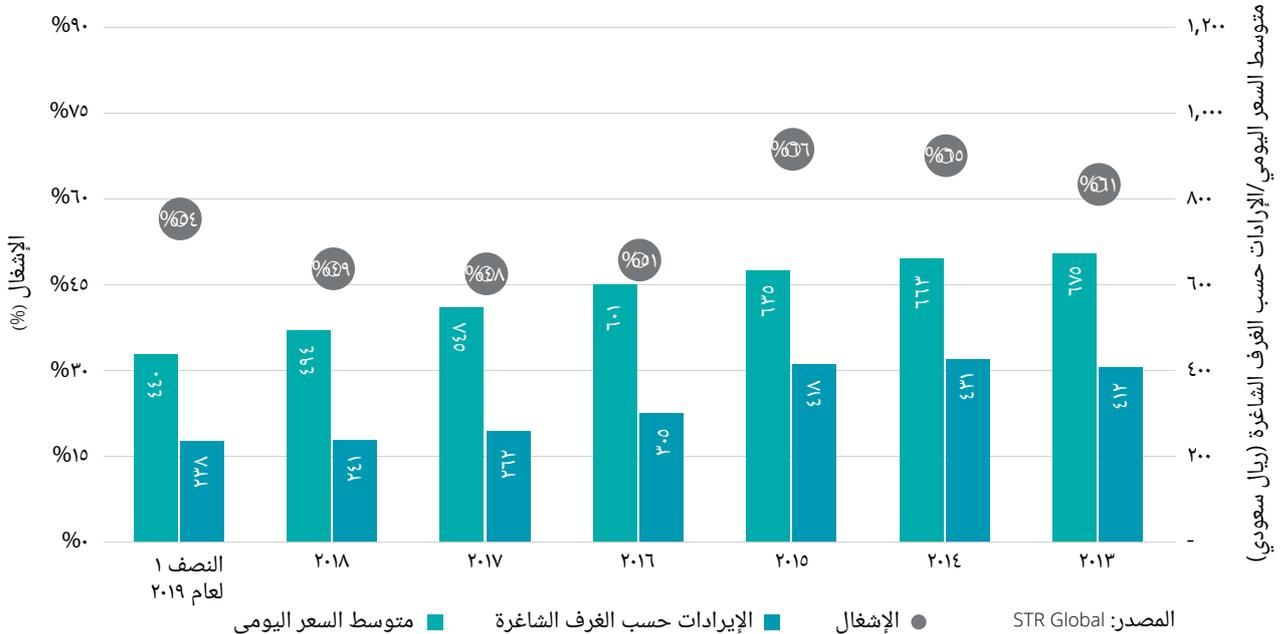
### أداء سوق الضيافة في الدمام والخبر

شهد سوق الفنادق في منطقة الدمام والخبر زيادة بنسبة ١٠% في الإشغال خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩ مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. ويرجع ذلك جزئياً إلى عودة الطلب من قطاع النفط الذي بدأ بالانتعاش مجدداً بالإضافة إلى عدد من الفعاليات التي تم تنفيذها للترويج لقطاعي السياحة والترفيه في المنطقة.

إلا أن متوسط السعر اليومي استمر بالتراجع حيث سجل انخفاضاً بنسبة ١٧% خلال نفس الفترة مما أدى إلى انخفاض كلي في الإيرادات بحسب الغرفة الشاغرة بنسبة ٨%.

وقد بلغ إجمالي الوحدات المتاحة في المنطقة ما يقارب ٧,٨٤٤ وحدة حتى شهر يوليو ٢٠١٩. وقد حددنا وحدات إضافية يبلغ عددها حوالي ٢,٨٠٠ وحدة من المتوقع تسليمها ما بين ٢٠١٩ و٢٠٢١. ومن أهم المشاريع المُتوقع إنجازها

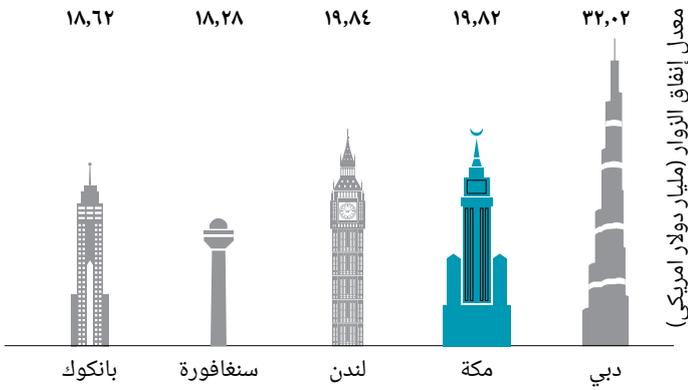
### أداء سوق الضيافة في الدمام/ الخبر، ٢٠١٣ إلى النصف الأول من عام ٢٠١٩



# المقارنة ما بين سوق السعودية والأسواق الإقليمية والعالمية

بالرغم من تحديات السوق، لا زال سوق الفنادق في المملكة واحداً من أكثر الأسواق تنافسية في العالم

الإنفاق الدولي للزوار الذين يمضون ليلة واحدة أو أكثر، أكثر ٥ مدن استقطاباً للزوار، ٢٠١٨

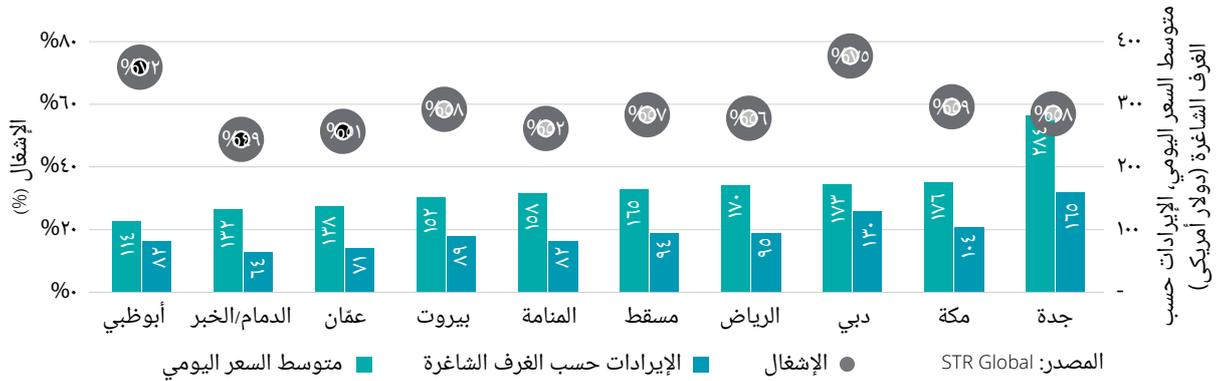


المصدر: مؤتمر ماستركارد للمدن العالمية المقصودة لعام ٢٠١٨

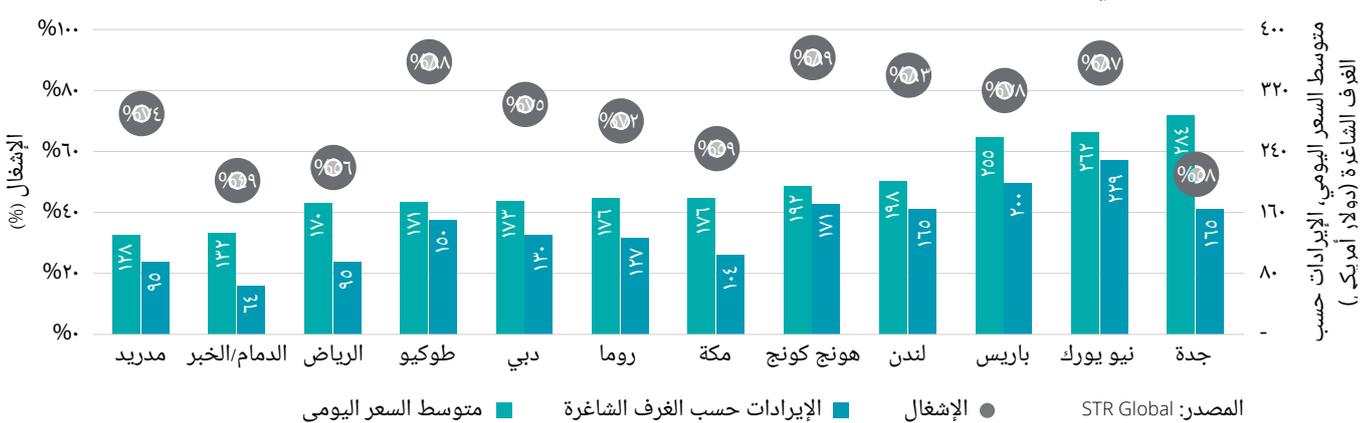
بالرغم من تحديات السوق، لا زال سوق السياحة والفنادق في المملكة واحداً من أفضل الأسواق أداء في العالم. ففي عام ٢٠١٨، سجل سوق جدة أعلى متوسط سعر للغرفة على مستوى العالم بحسب شركة اس تي آر بينما حققت مكة ثاني أعلى معدل إنفاق للزوار على مستوى العالم بحسب مؤشر ماستركارد للمدن العالمية المقصودة لعام ٢٠١٨.

بشكل عام، فإن التوقعات طويلة الأجل لأسواق الضيافة الرئيسية في المملكة لا زالت إيجابية مع جهود التنويع الاقتصادي والتغيير الاجتماعي والاستثمارات التي تقودها الحكومة في قطاعات البنى التحتية والترفيه والسياحة.

أداء السوق الإقليمية لكامل عام ٢٠١٨



أداء سوق الضيافة العالمي لكامل عام ٢٠١٨





# تطور قطاع السياحة السعودي



## خلال عام ٢٠١٨، قام صندوق الاستثمارات العامة السعودي بإطلاق عدة مشاريع ضخمة في قطاعي السياحة والضيافة منها مشروع نيوم والبحر الأحمر وأمالا والقدية ومشروع تطوير وادي الديسة

تعتبر هذه المشاريع بالإضافة إلى التأسيسات السياحية التي صدرت مؤخراً، جزءاً لا يتجزأ من خطط التنوع الاقتصادي ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع المملكة في مصاف وجهات السياحة الترفيهية والثقافية العالمية. وتركز هذه المشاريع على الاستفادة من المواصفات الفريدة التي يمتاز بها موقع تلك المشاريع و التنوع الجغرافي والبيئي والتاريخ الثقافي للمملكة العربية السعودية.

### 1 نيوم

المساحة: ٣٦,٥٠٠ كيلومتر مربع

**الاستخدامات:** مناطق سكنية وتجارية وصناعية بالإضافة إلى مطار وقصور ملكية وفنادق وموانئ وقاعات ومراكز للترفيه.

**ملاحظة:**

- مشروع مخطط بقيمة ٥٠٠ مليار دولار أمريكي
- سوف يعمل كمنطقة اقتصادية مستقلة
- نظام قضائي مستقل
- يهدف إلى تطوير ١٦ قطاعاً اقتصادياً رئيسياً
- من المتوقع أن تصل مساهمة مشروع نيوم في إجمالي الناتج المحلي السعودي إلى ما لا يقل عن ١٠٠ مليار دولار أمريكي بحلول عام ٢٠٣٠

### 2 مشروع البحر الأحمر

المساحة: ٢٨,٠٠٠ كيلومتر مربع.

**الاستخدامات:** فنادق ومباني سكنية وواجهة بحرية وميناء ومرافق تجارية وترفيهية بالإضافة إلى البنى التحتية الداعمة لكل ذلك.

**ملاحظة:**

- منطقة شبه مستقلة تخضع لقوانين مستقلة تراضي المعايير الدولية
- سوف يوفر المشروع معايير مجتمعية أكثر انفتاحاً ولوائح للأعمال وحرية الدخول دون تأشيرة لمعظم الجنسيات

### 3 أمالا

المساحة: ٣,٨٠٠ كيلومتر مربع

**الاستخدامات:** ٢٥٠٠ غرفة فندقية فاخرة و٧٠٠ شقة فندقية و٢٠٠ متجرًا للتجزئة بالإضافة إلى مطار ومراسي ونادي يخوت والعديد من المرافق الرياضية والمعارض الفنية.

**ملاحظة:**

- مشروع بقيمة مليار دولار أمريكي
- واجهة بحرية سياحية فاخرة
- يركز على أسلوب الحياة الصحية والتأمل العميق ويستهدف شريحة تتألف من 2.5 مليون مسافراً لغرض الترفيه.

### 4 الغلا

المساحة: ٩٢٥ كيلومتر مربع

**الاستخدامات:** ضيافة، مناطق سكنية، مطاعم، منتجع صحي فاخر ومركز مؤتمرات.

**ملاحظة:**

- يضم موقع مدائن صالح، وهو أول موقع في المملكة يُدرج في قائمة التراث العالمي لمنظمة الأمم المتحدة للتربية والثقافة والعلوم (اليونسكو)
- من المتوقع أن يستقطب المشروع ٢٥٠,٠٠٠ زائراً في العام بحلول عام ٢٠٢٠-٢٠٢١ وما يزيد عن مليوني زائر بحلول عام ٢٠٣٥

### 5 مشروع وادي الديسة

**الاستخدامات:** يوجد ضمن محمية الأمير محمد بن سلمان جنوب غرب مدينة تبوك ومن المخطط له أن يكون منطقة سياحة بيئية.

**ملاحظة:**

- يضم الموقع عدة مواقع أثرية
- تتميز المنطقة بالجبال والحواف الصخرية التي أكسبتها المياه والهواء تشكيلات مميزة بالإضافة إلى ينابيع المياه العذبة
- يهدف المشروع إلى تحويل الوادي ليكون أحد مناطق الجذب السياحية، من خلال المحافظة على الموروث البيئي، والحياة الفطرية له

### 6 القدية

المساحة: 334 كيلومتر مربع

**الاستخدامات:** مدينة ترفيهية على نمط "six flags" وحدائق للألعاب المائية ومجمعات رياضية وتجارية وفنادق ومنتجعات وسفاري.

**ملاحظة:**

- من المتوقع أن يصبح أكبر وجهة ترفيهية ورياضية وثقافية في المملكة.
- من المتوقع أن يستقطب المشروع ١٧ مليون زائراً في العام بحلول عام ٢٠٣٠.

ولا شك في أن تطوير هذه المشاريع السياحية الضخمة بقيادة حكومة المملكة العربية السعودية سيساهم بشكل كبير في نمو وتطوير قطاع سياتي فريد في المملكة. إلا أن هناك عدداً من التحديات التي تشمل المنافسة من وجهات سياحية معروفة مجاورة للمملكة وتطبيق الإصلاحات التنظيمية والاجتماعية والأمن والسلامة والتحديات المتعلقة بتوظيف عدد كافٍ من العاملين في الفنادق (في ظل ما تم الإعلان عنه مؤخراً من قبل وزارة العمل من اقتصر بعض وظائف قطاع الضيافة على السعوديين فقط) واستثمارات القطاع الخاص. ولا بد من التعامل مع هذه التحديات لضمان استمرار النمو في قطاعات السياحة والترفيه.

وبحسب المجلس العالمي للسفر والسياحة، فقد وصل عدد الزوار الأجانب إلى المملكة ١٧,٧ مليون زائراً خلال عام ٢٠١٨، بينما بلغت المساهمة الكلية لقطاعي السفر والسياحة في إجمالي الناتج المحلي ٢٥١ مليار ريال سعودي. ومن خلال استثمارات الحكومة التي عملت على دفع عجلة النمو في القطاع، فمن المتوقع أن يصل عدد الزوار إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٢٨. كما يُتوقع أن تصل المساهمة في إجمالي الناتج المحلي إلى ٤٠٠ مليار ريال سعودي بحلول عام ٢٠٢٨. كما يُتوقع أن يكون لهذه المشاريع أثر على الاقتصاد من خلال الاحتفاظ بالإتفاق على السياحة داخل المملكة وتوليد فرص للعمل وتشجيع الاستثمارات الأجنبية.

# نظرة إقليمية إلى الأنماط العالمية أنماط قطاع الضيافة والعوامل المشتتة له

## البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي: فرص اكتساب عوائد كبيرة من خلال عمل تغييرات صغيرة

لم تعد البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي مجرد مصطلحات مُتناقلة، بل باتت جزءاً لا يتجزأ من حياتنا اليومية.

يتم توظيف الذكاء الاصطناعي في العديد من المنتجات وتقنيات تقديم الخدمات الحديثة سواء في روبوتات المحادثة عبر الشبكة (chat bots) أو المساعد الشخصي الافتراضي مثل أليكسا وسيري.

ومع الحجم الهائل من بيانات العملاء والمعاملات ضمن قطاعي الضيافة والسفر فقد استفاد المستخدمون الجدد من تطبيقات التنقيب عن البيانات والذكاء الاصطناعي المتعددة. ومن بين هذه الاستخدامات:

- تحليل اللغة الطبيعية لمراقبة الملاحظات التي يتم تقديمها عبر الشبكة لتحديد الملاحظات التي يمكن الاستفادة منها وإدارة العقارات في الزمن الفعلي
- التسويق المصغر للعروض الجديدة واختبار حساسية الأسعار
- تقديم العروض بناء على المناسبات الحالية والطقس وإلغاء الرحلات
- تعزيز إدارة الإيرادات من خلال أدوات تحليل أسعار المنافسين

ومع انتشار استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي بشكل تجاري، من المتوقع أن نشهد انطلاق أنظمة المضيف أو مسؤول خدمة النزلاء الافتراضي على نطاق أوسع بالإضافة إلى حملات تسويق مصغرة أكثر استهدافاً. ومن المتوقع أن تصبح الأسماء التجارية الحالية والجديدة أكثر اعتماداً على التكنولوجيا، وخاصة للأسماء التجارية التي تستهدف الأجيال التي شُبت على استخدام التكنولوجيا الرقمية.

ومع التنقيب عن البيانات الضخمة، تأتي مسؤولية حماية الخصوصية والحفاظ على أمن البيانات. وسيتم على الأرجح تخصيص ميزانيات عالية للأمن السيبراني لحماية بيانات العملاء وأنظمة الشركات القيمة.

## حماية البيانات والأمن السيبراني: نهج جديد نحو إدارة المخاطر

بعد وقوع عدد من حالات اختراق الأنظمة المتعلقة بالبيانات الشخصية للعملاء وانتشار وقوع هذه الحوادث عبر وسائل الإعلام، بات من الضروري أن يقوم القطاع باعتماد وتطبيق استراتيجية جديدة للأمن السيبراني.

ويعتبر قطاع الضيافة أكثر عرضة من غيره للهجمات السيبرانية وسرقة البيانات. ويرجع ذلك للأنظمة الموروثة القديمة والاعتماد على أطراف خارجية وموردين خارجيين إلى حد كبير بالإضافة إلى طبيعة هياكل الشراكة ضمن القطاع نفسه حيث لكل اسم تجاري عدة شركاء رقميين وشركاء خدمات. كما تملك الفنادق شبكة مكثفة من النقاط الطرفية التي يمكن أن تحدث اختراقات الأمن من خلالها. وقد تم استهداف أنظمة البيع على نحو خاص في العديد من حالات الاختراق لأنظمة الفنادق.

قام الاتحاد الأوروبي بتطبيق لوائح عامة لحماية البيانات ابتداءً من ٢٥ مايو ٢٠١٨ إلى جانب اللوائح المحلية التي تفرض غرامات عالية وتؤثر على السمعة التجارية بالإضافة إلى التعرض لخسائر في الأعمال في حال حدوث حالات لاختراق البيانات أو الأنظمة.

إلا أن أطر عمل الأمن السيبراني الموجودة حالياً تعمل في الغالب على الاستجابة لحالات الاختراق عوضاً عن الحماية من حدوثها.

ولذلك، لا بد من توظيف مناهج جديدة لردع اختراقات الأمن السيبراني وحماية البيانات. لا بد أن تأخذ المناهج الجديدة بالاعتبار استراتيجيات رقمية واستراتيجيات بنية تحتية محدثة وأنظمة وقائية وتدريب الموظفين وبروتوكولات استجابة مُحدثة.

يجب أن تكون المناهج الجديدة قادرة على منع حدوث الاختراقات ورفع تقارير لحظية والاستفادة من تقنية الذكاء الاصطناعي لبناء وظائف قادرة على إصلاح نفسها.



## قطاع الرحلات البحرية العالمية: بحر من الفرص

يعتبر قطاع الرحلات البحرية العالمية الآن من أكثر القطاعات ديناميكيةً في قطاع السياحة. فخلال السنوات العشر الماضية، تطور هذا القطاع من التصور السابق له على أنه تجربة سفر "لجيل الكبار" إلى خيار عطلات للجميع وخاصة المجموعات التي تضم عدة أجيال.

فقد تزايد الطلب على الرحلات البحرية بمعدل ثابت بلغ حوالي ٥% كل عام منذ عام ٢٠٠٩ مع ارتفاع بسيط عن هذا المعدل خلال العامين الماضيين. ومن المتوقع أن تستقطب الرحلات البحرية العالمية ٣٠ مليون راكب عام ٢٠١٩ الذي ارتفع من ١٧,٨ راكباً قبل عشرة أعوام.

وبعد مرور فترة تجاوز فيها الطلب العرض، قام القطاع بالاستثمار بشكل كبير في توسعة قدرته على خدمة قاعدة عملائه المتنامية. وقد ورد عن اتحاد خطوط السياحة البحرية الدولي (CLIA) أن أعضائه سيقومون مجتمعين بإطلاق ١٨ سفينة جديدة خلال عام ٢٠١٩ وحده تتبعها سفن إضافية سيتم إطلاقها خلال الأعوام القادمة.

وفي ظل الاستثمارات المتزايدة وتوسعة القدرة الاستيعابية، فمن المتوقع أن يصل القطاع إلى نقطة تحول حيث يمكن أن يفوق العرض الطلب مما يؤدي إلى فائض في القدرة الاستيعابية إلا إذا تمكن مشغلو الرحلات البحرية من رفع معدل نمو الطلب الجديد.

ومع أنه يمكن تحقيق بعض النمو من خلال تحفيز العملاء الحاليين لحجز المزيد من الرحلات، إلا أن الوصول إلى كامل القدرة الاستيعابية سيتطلب بلا شك تنمية جيل جديد من عملاء الرحلات البحرية في الأسواق الحالية والجديدة.

### مياه جديدة: الخليج العربي والبحر الأحمر

كان الشرق الأوسط هو رابع أسرع أسواق المصدر نمواً في سوق الرحلات البحرية عام ٢٠١٨ بحسب البيانات الصادرة عن اتحاد خطوط السياحة البحرية الدولي حيث بلغ معدل نموه ٦,٦%. إلا أن فرص قطاع الرحلات البحرية في الشرق الأوسط تتعدى مجرد كونه سوق أخذ في النمو، فالشرق الأوسط يقدم أيضاً وجهات وخطوطاً تجارية جديدة للرحلات البحرية خلال فصل الشتاء.

فبالنسبة للعديد من المسافرين، توفر الرحلات البحرية في الشرق الأوسط تجربة مثيرة لاستكشاف مواقع غير مطروقة وفرصة لاكتشاف العديد من المواقع التي طالما رغبوا بزيارتها مثل الأهرامات والبحر الميت في رحلة واحدة.

أما بالنسبة لخطوط الرحلات السياحية، فإن القدرة الاستيعابية المتزايدة للموانئ في المنطقة تمثل وجهة ممتازة لفصل الشتاء بالنسبة للسفن الأوروبية كما تمثل نقاط مغادرة محتملة لرحلات إعادة التموضع بالنسبة لتلك الخطوط.

نتوقع أن نشهد زيادة في عدد محطات ومراسي خطوط الرحلات السياحية البحرية في موانئ الشرق الأوسط بالإضافة إلى زيادة عدد محطات الإقامة لفترات قصيرة وطويلة في المنطقة.

وعلى المستوى العالمي، سوف يستمر هذا القطاع بالاستثمار في تصميم منتجات الرحلات البحرية بحيث تناسب قطاعات أوسع بما في ذلك زيادة التركيز على التجارب والعملاء في الشرق الأوسط.



كان الشرق الأوسط هو رابع أسرع أسواق المصدر نمواً في سوق الرحلات البحرية عام ٢٠١٨ بحسب البيانات الصادرة عن اتحاد خطوط السياحة البحرية الدولي حيث بلغ معدل نموه ٦,٦%



١٨ سفينة جديدة  
خلال عام ٢٠١٩



تزايد الطلب على الرحلات البحرية بمعدل ثابت بلغ حوالي ٥% كل عام منذ عام ٢٠٠٩



من المتوقع أن تستقطب الرحلات البحرية العالمية ٣٠ مليون راكب عام ٢٠١٩

## سوق استثمارات الفنادق: استمرار عمليات الدمج

شهد قطاع الفنادق حول العالم عدداً من عمليات الدمج الكبرى خلال السنوات الخمس الماضية حيث تم استكمال ما يقارب ٦٠ صفقة كبرى شملت بيع محافظ الفنادق أو مشغلي إدارة العلامات التجارية. ومن أهم هذه الصفقات استحواذ مجموعة أكور على فنادق موفينبيك واستحواذ مجموعة فنادق الانتركونتيننتال على فنادق ومنتجعات ريجنت.

ومن المتوقع انخفاض عمليات الدمج والاستحواذ في أوساط الفنادق المعروفة حيث أن التركيز توجه بشكل أكبر نحو الفنادق الصغيرة والناشئة. ومن المتوقع أن تستمر صناديق الثروة السيادية وشركات حقوق الملكية الخاصة وشركات الاستثمارات الخاصة بدفع عمليات الدمج والاستحواذ عالمياً. خلال عام ٢٠١٨، قام صندوق الاستثمارات العامة السعودي وشركة حكومة سنغافورة للاستثمار وغيرهم من المستثمرين بشراء حصة بنسبة ٥٥% في أعمال مجموعة أكور العقارية بقيمة ٥,٤ مليار دولار أمريكي.

وفي حين أن الشرق الأوسط ساهم بحوالي ثلث استثمارات الفنادق العالمية خلال عام ٢٠١٨، فقد ركزت استثمارات الفنادق بشكل رئيسي على تطوير فنادق جديدة بواسطة تمويلها برؤوس أموال إقليمية. وشهد عام ٢٠١٨ نمواً في سوق الدمج والاستحواذ الإقليمي، حيث أدت عملية استحواذ شركة أبو ظبي الوطنية للفنادق على خمسة فنادق تابعة لشركة إعمار بقيمة ٦٠٠ مليون دولار أمريكي إلى اكتساب حوالي ١٠٠٠ وحدة.

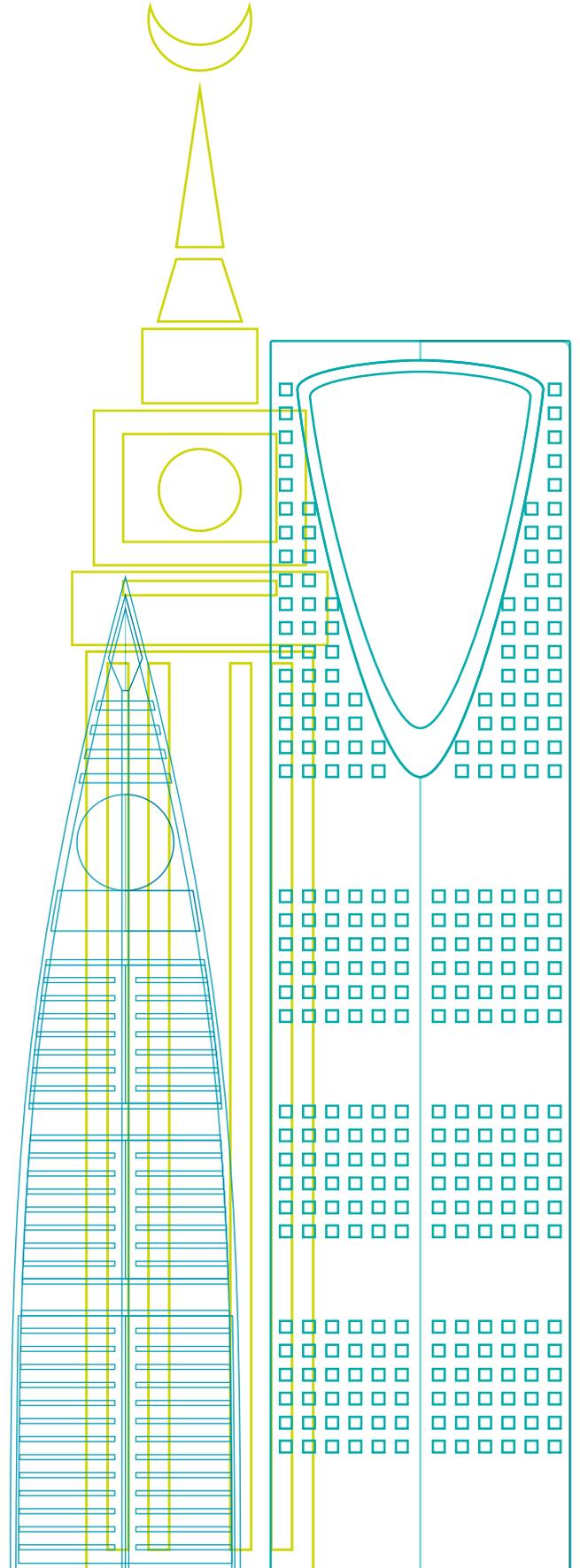
مع تقلص هوامش الربح في الأسواق الرئيسية في الشرق الأوسط، فإننا نتوقع أن نشهد المزيد من فرص الدمج والاستحواذ حيث تحاول الشركات القابضة إعادة هيكلة المحافظ ذات الأداء الضعيف وتحقيق القيمة من الممتلكات ذات الأداء القوي.

شهد قطاع الفنادق حول العالم عدداً من عمليات الدمج الكبرى خلال السنوات الخمس الماضية حيث تم ما يقارب

### ٦٠ معاملة كبرى

خلال عام ٢٠١٨، قام صندوق الاستثمارات العامة السعودي وشركة حكومة سنغافورة للاستثمار وغيرهم من المستثمرين بشراء حصة ٥٥% في أعمال مجموعة أكور العقارية بقيمة

٥,٤ مليار دولار أمريكي





# خدمات الضيافة من ديلويت رائدة في القطاع

قدم قطاع السفر والضيافة والترفيه لدى ديلويت خدماته لما يزيد عن ٨٥% من الشركات المذكورة في قائمة فورتشين ٥٠٠ وحوالي ٧٠% من الشركات المذكورة في قائمة فورتشين ١٠٠٠ في قطاع السفر والضيافة والترفيه تحديداً:

شركات فورتشين ٥٠٠	شركات فورتشين ١٠٠٠
<ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من ٩٥% من الفنادق والمنتجعات</li> <li>أكثر من ٩٥% من خطوط الطيران</li> <li>أكثر من ٩٥% من شركات خدمات الأغذية</li> <li>أكثر من ٩٥% من شركات توصيل الطرود البريدية والشحن</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من ٧٥% من الفنادق والمنتجعات</li> <li>أكثر من ٦٥% من خطوط الطيران</li> <li>أكثر من ٩٥% من شركات خدمات الأغذية</li> <li>أكثر من ٩٥% من شركات توصيل الطرود البريدية والشحن</li> </ul>

## ما هي الضيافة؟

<ul style="list-style-type: none"> <li>الترفيه والتسلية (حدائق الألعاب المائية، المدن الترفيهية، إلخ).</li> <li>الصحة والرعاية</li> <li>المطاعم وخدمات الأغذية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الفنادق والمنتجعات</li> <li>وكالات السفر عبر الشبكة/ السفريات</li> <li>مكاتب الخدمات/تنظيم الرحلات السياحية</li> <li>خطوط الرحلات البحرية</li> </ul>
---	---

تميز البيانات	التنظيم	الاستشارات المالية
<ul style="list-style-type: none"> <li>وظيفة تصميم وتطبيق إدارة البيانات</li> <li>وظيفة تصميم وتطبيق أدوات التحليل</li> <li>منع الاحتيال</li> <li>مخاطر وأمن الشبكة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مركز متطور للخدمات المشتركة لوظائف الخدمات المساندة: المالية، المشتريات، تقنية المعلومات، إدارة الإيرادات، المبيعات، إلخ.</li> <li>تعريف وتطبيق نموذج الحوكمة</li> <li>رأس المال البشري</li> <li>الخدمات الأكتوارية، المكافآت، أدوات التحليل</li> <li>تحويل الموارد البشرية</li> <li>تحويل المؤسسات والمواهب</li> <li>تحويل نموذج العمل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>أبحاث السوق</li> <li>تقييم الجدوى المالية</li> <li>استشارات اختيار المشغلين</li> <li>إجراءات العناية الواجبة للمعاملات</li> <li>خدمات إعادة الهيكلة</li> <li>استشارات استراتيجيات الفنادق</li> <li>تقييم الفنادق</li> <li>استشارات الإقراض</li> <li>النزاعات والتحقيقات</li> <li>الدمج والاستحواذ</li> <li>خدمات الضريبة</li> </ul>

أخرى	تعزيز الأداء
<ul style="list-style-type: none"> <li>استراتيجية السياحة</li> <li>تخطيط الاستراتيجية وبناء ومراقبة الميزانية</li> <li>تحديد النضج الرقمي و خارطة الطريق</li> <li>استراتيجية إدارة الأصول</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>استراتيجية المشتريات: استراتيجية البائعين والعقود والمنتجات</li> <li>الإيرادات:</li> <li>استراتيجية إدارة عقود المحلات</li> <li>تحديد وتطبيق استراتيجية التسعير</li> <li>تحسين الإيرادات من خلال إعادة تصميم المشروع</li> </ul>

# نقاط الاتصال الرئيسية

## روبن ويليامسون

شريك | رئيس خدمات العقارات  
rwilliamson@deloitte.com

## دنيا جولاني

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

## سعود القويفل

رئيس خدمات العقارات في السعودية  
salquaifil@deloitte.com

## أوليفر مورغان

رئيس خدمات التطوير  
omorgan@deloitte.com

## جيمي ليفرسيدج

رئيس خدمات التقييم  
jliversidge@deloitte.com

## الخبر

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

## جدة

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

## الرياض

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



## نبذة عن ديلويت

يُستخدَم 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" أي خدمات للعملاء، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي:  
[www.deloitte.com/about](http://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 280,000 وأثرهم الإيجابي في مختلف القطاعات، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

## 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. ٧٤٨. ومسجلة في سلطة دبي للخدمات المالية وفقاً لتصنيف "الأعمال والمهن غير المالية المحددة". ديلويت للخدمات المهنية المحدودة هي مشروع مشترك بين ديلويت ال ال بي (وتابعة لشركة ديلويت ال ال بي لمنطقة شمال غرب أوروبا في المملكة المتحدة، وشركة عضو في توش توهاماتسو المحدودة) والشركات الأعضاء في المملكة المتحدة والشرق الأوسط التابعة لمجموعة ديلويت توش توهاماتسو المحدودة. 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. 220. وتخضع ديلويت كوربوريت فاينانس أديفازوري ليميتد لتنظيم سلطة دبي للخدمات المالية وهي مرخصة لتقديم خدمات استشارية مالية ومنظمة. تشارك كل من ديلويت للخدمات المهنية المحدودة & ديلويت كوربوريت فاينانس أديفازوري ليميتد مكان عملها ومكتبها الرئيسي المسجل الذي يقع في الفئان كرئسي هاوس، المبنى رقم 1، الطابق الخامس، مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. هاتف رقم: ٤٧٠٠ ٥٦٤ (٠) +٩٧١، فاكس: ٣٦٢٧ ٣٢٧ (٠) +٩٧١

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

تم إعداد النسخة الأصلية من هذا المستند من قبل ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة باللغة الإنجليزية وترجمته إلى اللغة العربية من قبل مترجم مختص. بالرغم من بذل كافة الجهود لضمان دقة الترجمة، إلا أن هناك بعض الأجزاء التي قد لا تكون صحيحة وبالتالي لا ينبغي اعتبار هذه الترجمة على أنها مطابقة تماماً للأصل. وفي حال وجود أي اختلافات بين هذا المستند وبين النص الإنجليزي الأصلي، سيسود النص الإنجليزي على الترجمة.

الشخص الذي قام بتوقيع هذا المستند هو مفوض بالتوقيع نيابة عن ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة إلا أنه ليس هو من قام بالترجمة وقد لا يكون من متحدثي اللغة العربية، وعليه فقد قام بالتوقيع على هذا المستند على أساس أنه ترجمة للمستند الأصلي المعد باللغة الإنجليزية وعلى أساس ترجمة المستند من قبل مترجم عربي مختص وبأنه لا توجد فروقات جوهرية بين المحتوى الأصلي باللغة الإنجليزية وترجمته العربية.

في حال رغبتكم الإبلاغ عن أي خطأ أو عدم دقة في الترجمة، يرجى الاتصال بديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة مباشرة.