



رشد تدریجی به بهبود صنعت هتل امارات کمک می کند

اگرچه در مجموع عرضه افزایش می‌یابد اما دومی از نقطه اوج سالیانه عرضه‌های جدید دور است و ابوظبی هنوز در راه رسیدن به اوج می‌باشد. * سودها بار دیگر در حال پیشی گرفتن از خود هستند. در سال ۲۰۱۱، از بازار هتل دومی انتظار ثبات می‌رود در حالی که ابوظبی کم‌رنگ‌تر خواهد شد. بخش مهمان‌نوازی امارات، گذر از بزرگ‌نمایی پروژه‌های پیشین - که اغلب توسط خود آن‌ها و یا تبلیغات انجام می‌شد- و بازگشت به بنیادهای اصلی را خواهد دید. از سوی دیگر انتظار می‌رود که تمرکز بیش‌تری بر عوامل اصلی مثل بازگشت اصل سرمایه و عملکردهای مالی تأثیرگذار بر فرایند تصمیم‌گیری را شاهد باشیم.

* سطوح معاملات در سال ۲۰۱۱ محدود خواهند ماند. به‌رغم افزایش علاقه سرمایه‌گذار به بازارهای املاک داخلی، کمبود سرمایه‌گذاری بر قیمت‌های واقعی فعالیت‌های معاملاتی فشار خواهد آورد. این مهم بر یک گرایش بین‌المللی در میان سرمایه‌گذارانی که به‌دنبال ریسک کمتر و بازگشت بیش‌تر هستند اثر می‌گذارد؛ چیزی که در حال حاضر نیز به ریزش‌های سرمایه‌گذاری منجر می‌شود.

* در امارات، همکاری جایگزین رقابت می‌شود. افزایش هماهنگی عملکرد منجر به یکپارچگی اقتصادی بزرگ‌تری در امارات خواهد شد که موجب ثبات اقتصادی بیش‌تر، افزایش اشتغال و سود بیش‌تر در بازار املاک می‌شود. به‌ویژه آن‌که دو بازار اصلی - دومی و ابوظبی - مکمل یکدیگرند و تشریک مساعی قوی دارند که سبب افزایش کیفیت رقابت امارات در منطقه می‌شود.

* زیرساخت‌ها کلید اصلی بهبودی املاک هستند. امارات بیش از ۴۵ میلیارد دلار پروژه آتی اعلام‌شده و یکی از بالاترین سطوح سرانه مخارج زیرساخت حمل و نقل جهانی را دارد که تقویت سرمایه‌گذاری‌اش از مرزهای منطقه خاورمیانه و آفریقای شمالی عبور می‌کند.

در سراسر امارات این سرمایه‌گذاری میزان رشد را تحریک خواهد کرد و کلید اصلی بهبودی بازار در سال ۲۰۱۱ خواهد بود. افزایش سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های اصلی حمل و نقل در سراسر امارات شکاف‌های پیشرفت را پر خواهد کرد، ایجاد شغل نموده و نهایتاً تقاضای بیش‌تری برای املاک با کیفیت خوب در کشور به وجود خواهد آورد.

اگرچه در امارات روند نزولی سطح معاملات در ماه‌های آینده انتظار می‌رود اما توسعه آهسته سطوح فوق‌العاده سال‌های گذشته باید به جذب سرمایه و بهبود نرخ‌های اشتغال و میانگین قیمت روزانه از دست‌رفته این کشور سرشار از نفت کمک کند. کریگ پلامب- رئیس مرکز تحقیقات خاورمیانه و آفریقای شمالی شرکت Jones Lang LaSalle - می‌گوید: «امارات یک بازار املاک در حال رشد و توسعه است و در حال بازگشت فزاینده به نقاط قوت اصلی خود مثل خدمات، تجارت، گردشگری و حمل‌ونقل می‌باشد. به لحاظ سرمایه‌گذاری و تمایلات تملک به شرط اجاره، ما شاهد آشکار شدن این بخش‌ها در تمامی سطوح مختلف بازار هستیم. محصول خوب به‌ویژه در بازارهای حمل و نقل و اقامتی جذاب می‌ماند و با ادامه تعهدات به توسعه زیرساخت‌ها، امارات برای سرمایه‌گذاران منطقه جذاب خواهد ماند.»

Jones Lang LaSalle فهرستی از گرایش‌های شکل‌دهنده بازار املاک در امارات را چنین بیان می‌کند:

* مدیریت املاک و دارایی، ریسک بزرگی برای سرمایه‌گذاران املاک است. در حالی که اغلب، عرضه و منابع تدارک آن، دغدغه اصلی برای املاک در امارات به حساب می‌آید، کیفیت مدیریت آن‌ها یک نگرانی عمده است. مدیریت املاک، محرک اصلی تقاضا است که بر بازگشت سرمایه و مدیریت دارایی تمرکز می‌کند که در کنار نگهداری مناسب امکانات به درآمدهای حداکثری و هزینه‌های بهینه منجر می‌شود.

کیفیت مدیریت، برندگان را از بازندگان متمایز خواهد کرد، ساختمان‌ها و عمارت‌های نوساز بخش اعظمی از بازار املاک را در ابوظبی و دومی تشکیل می‌دهند که نیازمند مدیریت حرفه‌ای در نگهداری ارزش سرمایه‌گذاری دارایی می‌باشد.

* پیش‌بینی‌های عرضه، کمتر از آنچه که برآورد شده به روان‌تر شدن این چرخه کمک خواهد کرد. Jones Lang LaSalle عرضه جدیدی را برای سال‌های پیش‌رو پیش‌بینی می‌کند که در سراسر بخش‌های املاک مثل هتل‌ها کمتر از آنچه که قبلاً انتظار می‌رفت، می‌باشد. مقدار عرضه جدید به‌دلیل تشدید نظارت دولت، تعلیق رسمی پروژه‌ها، کاهش نقدینگی و اجرای پروژه‌ها رو به کاهش است.

افزایش ۶۸ درصدی میانگین معاملات هتل‌ها در سال ۲۰۱۰

در بازارهای اصلی، میانگین قیمت هر اتاق در داد و ستدهای فردی از ۱۲۹ هزار و ۵۰۰ دلار به ۱۹۴ هزار دلار افزایش یافته است. داد و ستدهای مجموعه‌ای که تا حد زیادی در سال ۲۰۰۹ راکد ماندند در سال ۲۰۱۰ مجدداً از سر گرفته شد و در حدود ۲۷ درصد حجم سرمایه‌گذاری‌ها را در طول سال به خود اختصاص دادند.

فعالیت‌های دوباره بازارهای سرمایه‌گذاری خارجی هتل نیز در فعالیت سطوح معاملات دارایی‌های هتل تأثیرگذار است. اکنون بازارها به وضعیت سودیابی بازگشته‌اند و اتحاد وام‌دهندگان گسترش یافته است که شامل وام‌دهندگان CMBS، همچنین شرکت‌های بیمه و بانک‌های خارجی و داخلی و دیگر وام‌دهندگان است. افزایش وام‌دهندگان فعال، ساختارها و شرایط را بهبود بخشیده و گسترش داده است. وام‌دهندگان وام‌هایی با بازده بین ۹ درصد تا ۱۳ درصد ارائه می‌دهند.

طبق گزارش منتشر شده از سوی New Jones La salle Hotels میزان داد و ستدهای هتلی در سراسر آمریکا در سال ۲۰۱۰ به پنج برابر افزایش یافته و به ۱۱/۹ میلیارد دلار رسیده است و این در حالی است که میانگین قیمت فروش در مقایسه با سال ۲۰۰۹ افزایش پیدا کرده است.

Arthur Adler - مدیر عامل و مدیر اجرایی JLLH- در این خصوص می‌گوید: «میزان سرمایه‌گذاری مرتبط با هتل‌ها مجدداً در حال انجام است. پیشرفت‌های اساسی و بنیادی، افزایش سرمایه‌سهمداران و کاهش سطوح بدهی‌ها، خوش‌بینی‌های بیش‌تری را موجب می‌شود و انتظار داریم مجموع این سطح معامله در سال ۲۰۱۱ در آمریکا حداقل به ۱۳ میلیارد دلار برسد.»

میانگین سرمایه‌گذاری‌های فردی از ۳/۳ میلیون دلار در سال ۲۰۰۹ به ۵۱ میلیون دلار در سال ۲۰۱۰ افزایش یافته است. همزمان به‌دلیل افزایش معاملات

بازار پرنوسان خاورمیانه و آفریقای شمالی

مثبت به پایان رساند. هرچند با خاتمه جام جهانی این رشد به‌تدریج کم‌رنگ‌تر شد. در همین حال تونس به‌واسطه گسترش ناآرامی‌های داخلی در ماه دسامبر یک کاهش را در این زمینه به ثبت رساند. بازارهایی مثل اتحادیه عرب که ۱۲ ماه اخیر شدیداً افت داشتند سرانجام با کاهش روند نزولی در حال بازگشت هستند.

مدیر توسعه شرکت MKG ادامه می‌دهد: «از آن‌جا که این صنعت همراه با یک چرخه حرکت می‌کند ما می‌توانیم کاملاً مطمئن باشیم که اگر شرایط ثابت باقی بماند، فعالیت‌های آتی در یک خط مشابه ادامه خواهند یافت. و هر قدر تقاضاها رشد یابند، هتلداران قادر خواهند بود میانگین قیمت‌ها را افزایش داده و مجموعه میانگین هر اتاق را تقویت کنند. ما قبلاً همین موضوع را در بازارهای رشدیافته‌ای چون اروپای غربی که شش ماه قبل از آفریقای شمالی و خاورمیانه با رکود اقتصادی مواجه شدند را مشاهده کردیم.»

تا پایان سال ۲۰۱۰، به‌دلیل افزایش تقاضا اتحادیه عرب در وضعیت بهتری در مقایسه با سال پیش قرار دارد.

این تقاضا در قطر تا ۹ درصد افزایش می‌یابد و ۴/۶ در عمان، بحرین، کویت و امارات ثابت می‌ماند. در این میان عربستان تنها کشوری است که افزایش ۱۱/۷ درصدی را در میانگین نرخ روزانه و ۷/۴ درصدی را در میانگین هر اتاق به ثبت می‌رساند.

بازار هتل‌ها در خاورمیانه و آفریقای شمالی، سال ۲۰۱۰ را با اختلاف بسیاری به پایان رساندند چراکه برخی بازارها رشد مثبت میانگین هر اتاق (Rev PAR) را ثبت کردند و برخی دیگر نتایج منفی را.

در این‌باره پانایوتیس -مدیر توسعه شرکت MKG- می‌گوید: «مقایسه تحلیل‌ها نشان می‌دهد که بازار خاورمیانه و آفریقای شمالی، بازاری پرنوسان نسبت به اروپای غربی و آمریکاست. این منطقه با کشورهایی در سطوح مختلف چرخه هتل که عملکردهای متفاوتی با یکدیگر دارند، یک منطقه رشدیافته به حساب نمی‌آید. بنابراین چرخه هتل بسیار قابل پیش‌بینی است و رفتارهای بی‌نظم برخی می‌تواند به‌راحتی گرایش‌های منطقه‌ای را بر هم بزند.»

بر طبق بررسی‌های اطلاعات بازار مهمان‌نوازی توسط MKG، حجم بازارهای گردشگری در آفریقا شمالی و غرب آسیا با رشد سالم میانگین هر اتاق، در سطح بالایی در سال ۲۰۱۰ به پایان رسید. مراکش سال ۲۰۱۰ را با رشد ۲۰ درصدی سپری کرد و به‌دنبال آن مصر با ۱۱ درصد و اردن با ۸ درصد و ترکیه با ۷ درصد. پانایوتیس توضیح می‌دهد: «این کشورها تمرکز بسیاری بر توریسم انبوه و بسته‌های تمام‌وعده غذایی و نوشیدنی دارند و این کاملاً در طول سال به‌عنوان یک عامل اصلی ثابت شد؛ آن‌جا که منابع کلیدی بازارها در اروپا هزینه‌های سفر را کاهش دادند و اقامت در کشورهایی نزدیک به خانه را انتخاب کردند. بسیاری از این کشورها برای رسیدن به گردشگری درون‌منطقه‌ای توانایی داشتند.»

آفریقای جنوبی نیز با افزایش بیش از ۱۳ درصدی در میانگین هر اتاق، سال را

