كافنديش
ماكسويل

أداء قطاع الضيافة في سلطنة عُمان

2025

الملخص التنفيذي مع أبرز التوجهات

سجّل قطاع الضيافة العُماني أداءً قوياً خلال عام 2025، مدعوماً باستمرار زيادة الطلب السياحي وتحسّن مستويات الربط الجوي. وقد بلغ إجمالي حركة المسافرين عبر المطارات 14.9 مليون مسافر، ما يمثل زيادة بواقع 2.8% بالمقارنة مع الفترة نفسها من العام الماضي، والذي يعكس استمرار التعافي والتحسّن في شبكات الربط بين الوجهات. وانعكس هذا النمو إيجاباً على أداء الفنادق، حيث استقبلت الفنادق من فئة 3 إلى 5 نجوم نحو 2.4 مليون نزيل، بزيادة قدرها 10.8% مقارنة بعام 2024، مدفوعة بنمو مستويات الطلب من الضيوف المحليين والدوليين، الأمر الذي أسهم في زيادة تنويع قاعدة الطلب.

شهد الأداء التشغيلي للقطاع تحسناً ملحوظاً نتيجة تلك التطورات، حيث ارتفعت الإيرادات الإجمالية للفنادق إلى 297.3 مليون ريال عُماني، بزيادة قدرها 22.2% على أساس سنوي، مسجلةً أعلى مستوى لها خلال السنوات الأخيرة. وتمثّل العامل الرئيسي وراء هذا النمو في ارتفاع معدلات الإشغال إلى 56.7%، ما يعكس تزايد الاستفادة من الطاقة الاستيعابية للغرف الفندقية. وعلى الرغم من ارتفاع متوسط أسعار الغرف بنسبة 4.7% ليصل إلى 48.6 ريال عُماني في عام 2025، إلا أن الأداء ارتفع بشكل ملحوظ خلال أشهر الشتاء، بما يعكس قدرة السوق على الاستفادة من ذروة الطلب الموسمي. وبصورة عامة، يمكن القول إن القطاع قد تجاوز مرحلة التعافي وبدأ مسيرة النمو والتوسع، مدعوماً بشكل متزايد بعوامل طلب بنيوية، إلى جانب التحسّن التدريجي الملموس في أداء المواسم الانتقالية.

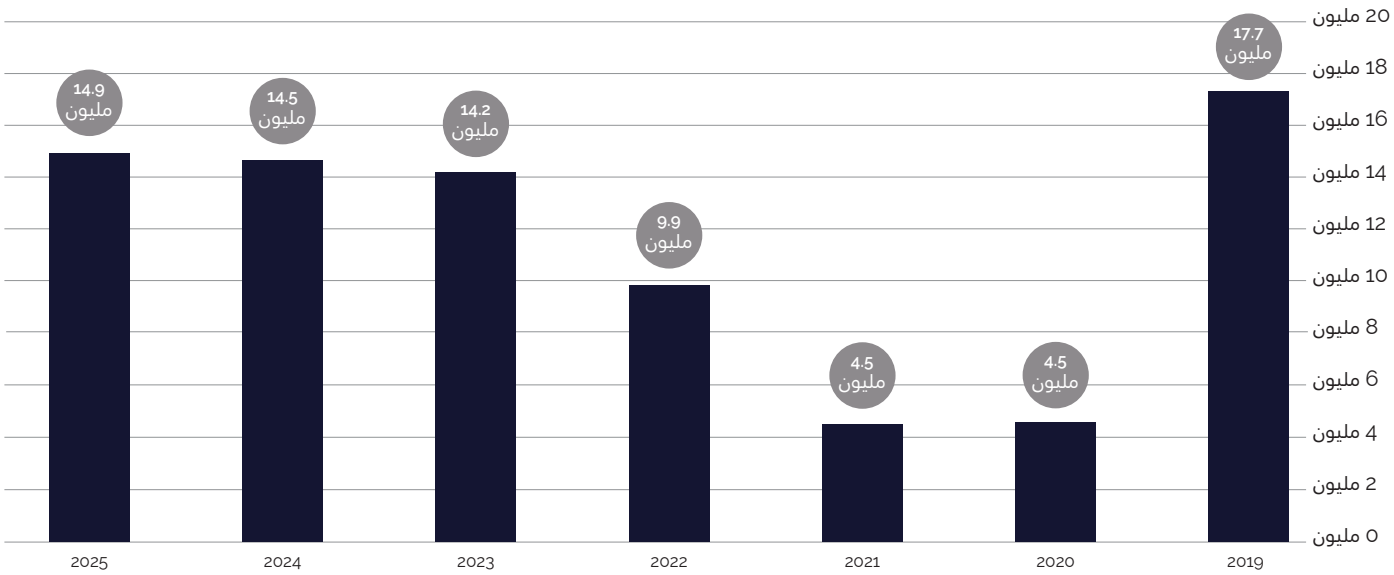
يدخل سوق الضيافة العُماني عام 2026 مستنداً إلى أسس متينة، وخططٍ مدروسة لإضافة معروض جديد من الوحدات والمشاريع؛ فمن المتوقع تسليم نحو 2,400 غرفة فندقية خلال عام 2026، يليها نحو 900 غرفة في عام 2027. وفي حال استمرار نمو الطلب بالتوازي مع هذه الإضافات، من المتوقع أن يستوعب السوق المعروض الجديد مع الحفاظ على مستويات أداء متينة. ورغم احتمال وجود بعض التحديات المباشرة المرتبطة بالتطورات الجيوسياسية الإقليمية، فمن المتوقع أن يواصل القطاع السياحي مساره التصاعدي الإيجابي في ضوء المقومات السياحية الراسخة لسلطنة عُمان، المدعومة بالمبادرات السياحية والاستثمارات المستمرة في مشاريع البنية التحتية.

لمحة عامة حول قطاع السياحة وأدائه

التوجهات المتعلقة بحجم حركة المسافرين في المطارات

استقبلت شبكة المطارات العُمانية نحو 14.9 مليون مسافر خلال عام 2025، مقارنة بـ 14.5 مليون مسافر في عام 2024، محققةً زيادةً قدرها 2.8%، لتواصل بذلك مسار التعافي الذي بدأته في عام 2022. وقد حافظت حركة المسافرين على استقرارها على مدار العام، مع تسجيل أعلى مستوى شهري في أغسطس عند 1.7 مليون مسافر تقريباً، بالتزامن مع موسم الخريف. ويعكس هذا النمو تحسناً واضحاً في شبكات الربط الجوي، وارتفاع جاذبية سلطنة عُمان كوجهة سياحية مميزة.

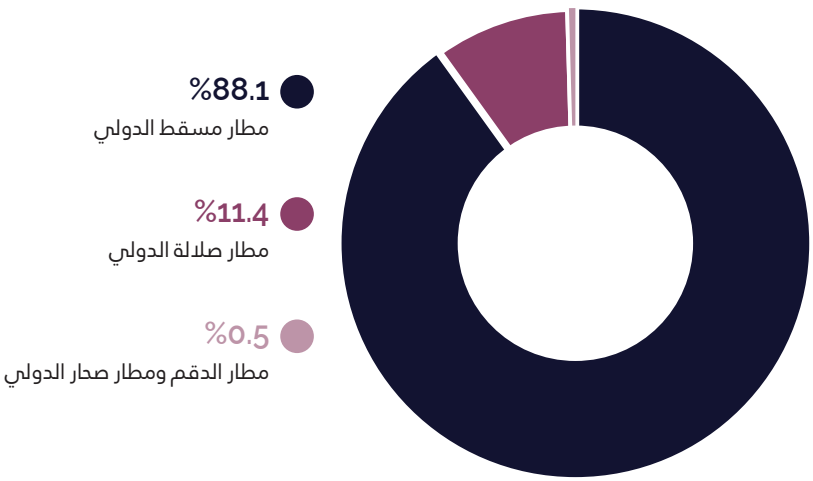
حجم حركة المسافرين (بالملايين)



المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مطارات عُمان

واصل مطار مسقط الدولي ترسيخ مكانته بوصفه المحور الرئيسي لحركة النقل الجوي في سلطنة عُمان خلال عام 2025، حيث استقبل 13.2 مليون مسافر، ما يُعادل 88.1% من إجمالي حركة المسافرين، بزيادة قدرها 2.3% مقارنة بعام 2024. في المقابل، تبوأ مطار صلالة الدولي المركز الرئيسي بين المطارات الثانوية، مع ارتفاع عدد المسافرين عبره بنسبة 9.9% إلى 1.7 مليون مسافر (11.4% من إجمالي حركة المسافرين)، ما يعكس مكانة صلالة وجاذبيتها السياحية أمام المسافرين بقصد الترفيه. وتوزّعت النسبة المتبقية من الحركة الجوية بين مطاريّ الدقم وصحار، إلا أن مطار صحار الدولي سجل تراجعاً حاداً في أعداد المسافرين نتيجة انخفاض الرحلات الدولية بنسبة 77.8%.

التوجهات المتعلقة بحجم حركة المسافرين حسب المطار (بالنسبة المئوية)

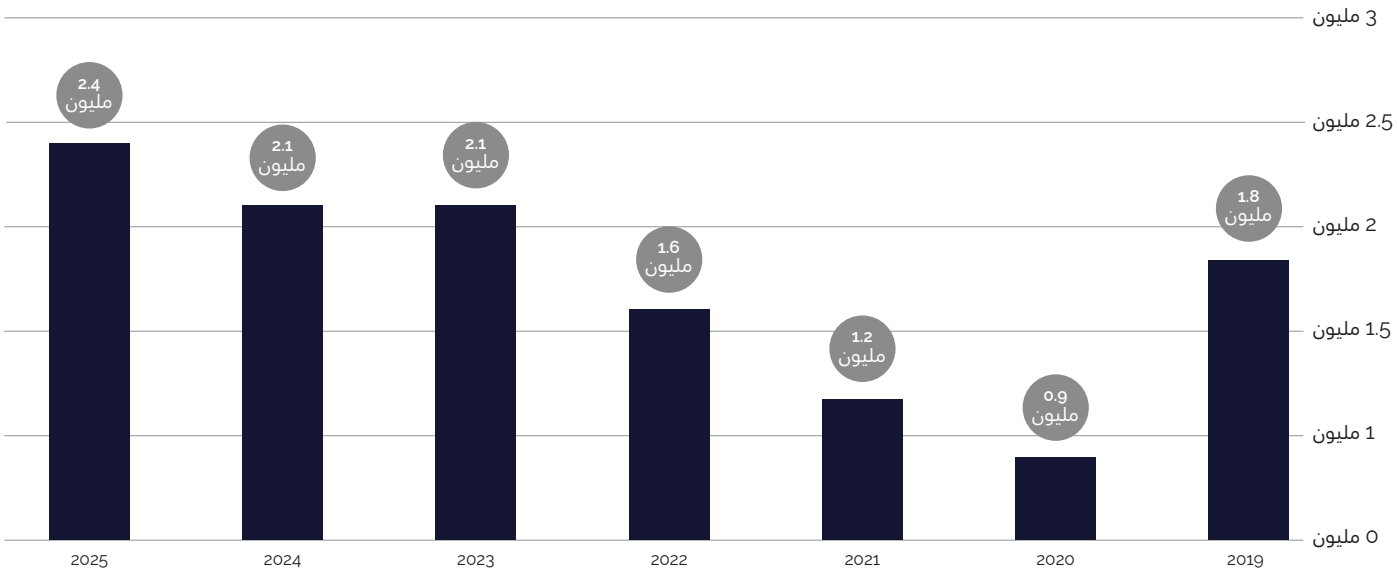


المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مطارات عُمان

أعداد النزلاء (الفنادق من فئة 3 – 5 نجوم)

واصل قطاع الفنادق من فئة 3 - 5 نجوم في سلطنة عُمان مسار نموه التصاعدي خلال عام 2025، حيث استقبل نحو 2.4 مليون نزيل، بالمقارنة مع 2.1 مليون نزيل في عام 2024، بزيادةٍ بنسبة 10.8% على أساس سنوي. وجاء هذا النمو مدفوعاً بزيادة أعداد الزوار المحليين والدوليين، وبارتفاع الطلب الموسمي خلال الخريف. كما لعبت المبادرات الحكومية دوراً مهماً في دعم أداء القطاع، بما فيها البرامج الترويجية والفعاليات المنظمة. وتعكس هذه النتائج تنامي جاذبية سلطنة عُمان وحضورها عالمياً كوجهة سياحية مميزة، إلى جانب توسّع قاعدة الزوار وتنوعها على مدار العام.

إجمالي عدد النزلاء في الفنادق من فئة 3-5 نجوم (بالملايين)



المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مطارات عُمان

يمثل المواطنون العُمانيون العامل الرئيسي في تعزيز مستويات الطلب على قطاع الفنادق من فئة 3 - 5 نجوم، حيث شكّلوا 36.1% من إجمالي عدد إقامات الضيوف، بالمقارنة مع 33.8% في عام 2024، بزيادة قدرها 6.6% على أساس سنوي، ما يؤكد تنامي مساهمة السياحة الداخلية في أداء القطاع. بينما جاء الزوار الأوروبيون في المرتبة الثانية بنسبة 27.7% من إجمالي عدد الإقامات بعد أن تزايد عدد إقاماتهم بوضوح خلال العام بنسبة 22.3%، فيما ارتفعت نسبة إقامات الضيوف الآسيويين إلى 14.5% من إجمالي النزلاء بزيادة قدرها 11%. وبلغت نسبة الزوار من دول مجلس التعاون الخليجي 9%، بنمو قدره 7.2% على أساس سنوي، ما يعكس الأهمية المستمرة للسياحة الإقليمية القريبة. في المقابل، شكّل الزوار العرب من جنسيات أخرى نسبة 4.3%، والأمريكيون 3.3%، تلاهم القادمون من أوقيانوسيا بنسبة 1.7%، وأفريقيا بنسبة 0.6%.

إجمالي عدد النزلاء في الفنادق (من فئة 3-5 نجوم) حسب الجنسية

- 36.1% من العُمانيين
- 27.7% من الأوروبيين
- 14.5% من الآسيويين
- 9% من دول الخليج
- 4.3% من العرب
- 3.3% من الأمريكيين
- 1.7% من أوقيانوسيا
- 0.6% من الأفارقة
- 2.7% غير محددين

المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

يدخل قطاع الضيافة في سلطنة عُمان هذه المرحلة من موقع قوة؛ فقد نجح في تنويع قاعدة النزلاء والضيوف، وتحسين معدلات الإشغال، وإظهار قدرة واضحة على تسعير الخدمات عبر مختلف الأصول الفندقية. وعلى الرغم من ضرورة متابعة التطورات الجيوسياسية الإقليمية بحذر، فإن الجاذبية الجوهرية للسلطنة كوجهة غنية ثقافياً وعالية الأمان تبقى عاملاً رئيسياً في استقطاب الزوار، مما يعزز قدرتها على تخطي التحديات الإقليمية والاستمرار في تحقيق النمو.

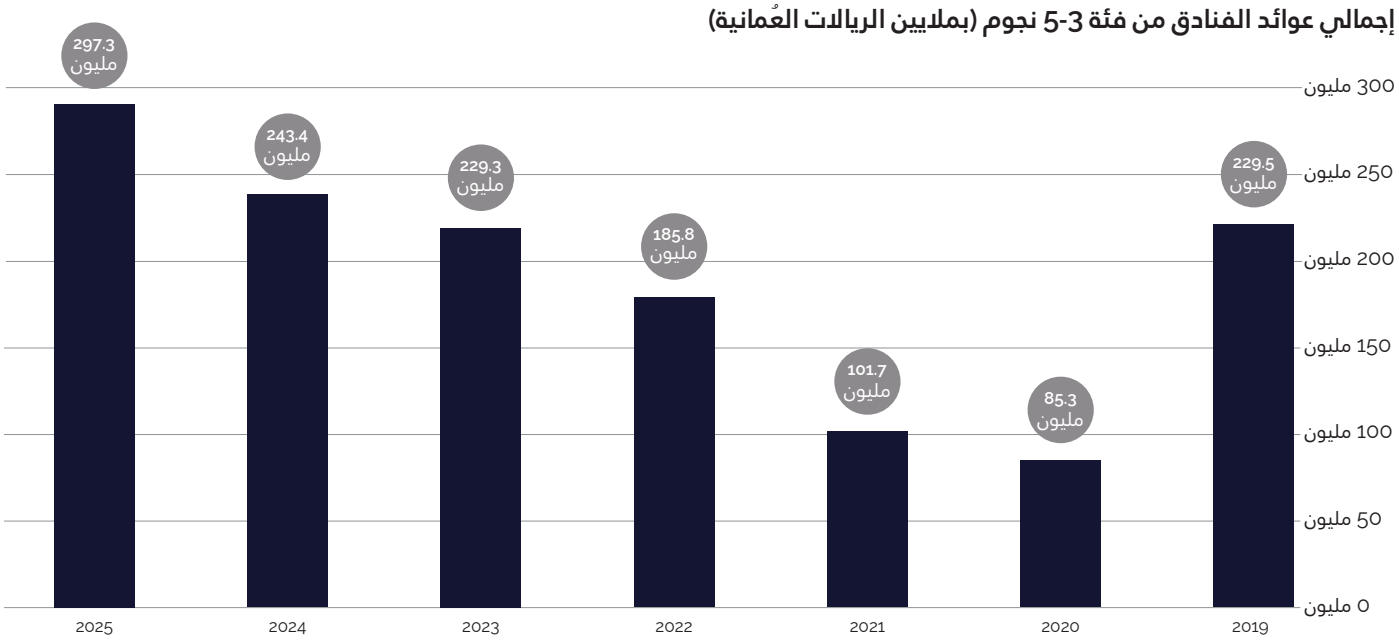
خليل الزدجالي
رئيس المجموعة في سلطنة عُمان

عوائد الفنادق (الفنادق من فئة 3 - 5 نجوم)

بلغ إجمالي عوائد الفنادق من فئة 3 - 5 نجوم في سلطنة عُمان نحو 297.3 مليون ريال عُماني خلال عام 2025، مسجلة أعلى مستوى لها في السنوات الأخيرة، وبزيادة قدرها 22% بالمقارنة مع العام السابق. وقد جاء هذا النمو مدفوعاً بعوائد الغرف التي ارتفعت بنسبة 25.8% لتصل إلى 179.1 مليون ريال عُماني، فيما أسهمت عوائد العوامل الأخرى بمبلغ 118.2 مليون ريال عُماني، بنمو قدره 17.1%. ويُعد تحسّن عوائد الغرف انعكاساً مباشراً لارتفاع مستويات الطلب، خاصةً مع زيادة معدلات الإشغال في مختلف أنحاء السوق.

كما أسهم نمو القطاع في خلق مزيدٍ من فرص العمل، حيث ارتفع عدد العاملين في فنادق هذه الفئة بنسبة 7.3% ليصل إلى نحو 11,200 موظف. وتؤكد هذه المؤشرات مجتمعةً أن القطاع قد تجاوز مرحلة التعافي، حيث ارتكز نموه بشكل متزايد على عوامل بنيوية، تشمل ارتفاع أعداد النزلاء، وتحسن معدلات الإشغال الفندقي، وتنوع قاعدة الضيوف الدوليين على مدار العام.

إجمالي عوائد الفنادق من فئة 3-5 نجوم (بملايين الريالات العُمانية)



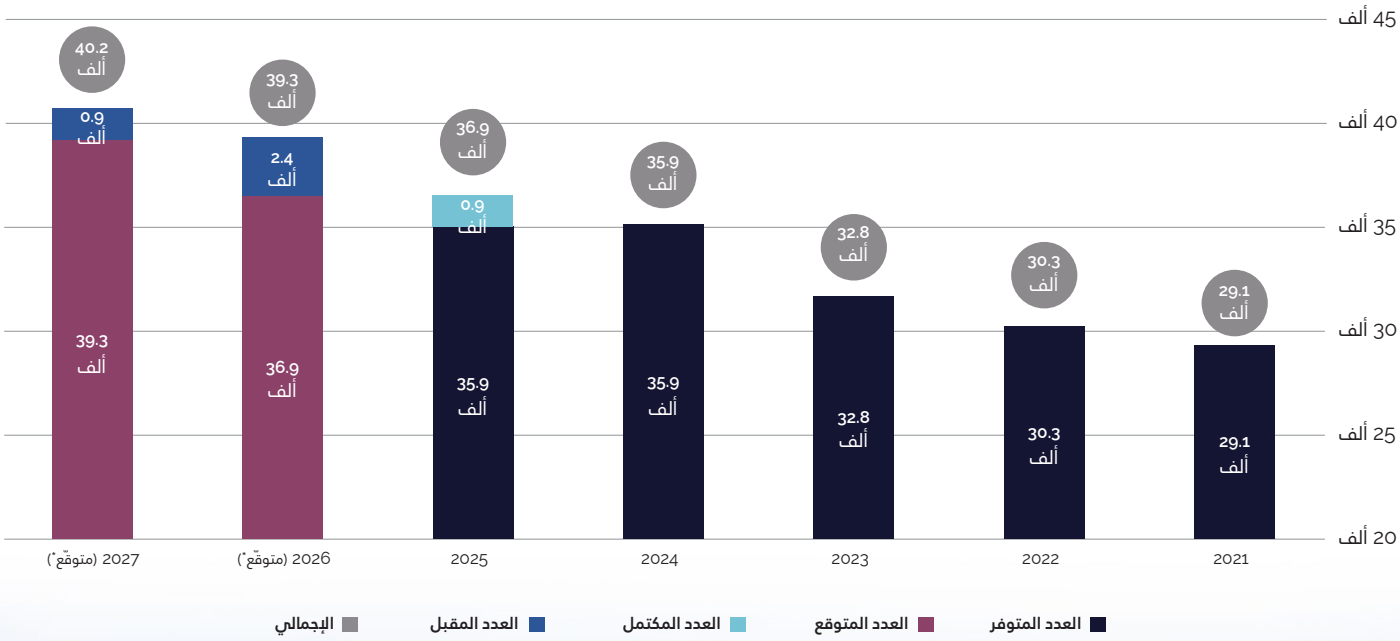
المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

عدد غرف الفنادق الحالية والمستقبلية

بلغ إجمالي الغرف الفندقية في سلطنة عُمان نحو 36,800 غرفة في نهاية عام 2025، بعد إضافة ما يقارب 900 غرفة خلال العام، وهو ما جاء دون التوقعات الأولية. ورغم أن نمو المعروض ظل محدوداً نسبياً خلال عام 2025، فإن خطط التطوير المستقبلية تشير إلى تسارع مرتقب في وتيرة رفع أعداد الغرف. فمن المتوقع تسليم نحو 2,400 غرفة خلال عام 2026، ولكن يُرجح أن تكون الإنجازات الفعلية أقل من التوقعات قياساً على اتجاهات عام 2025، على أن يتبعها إضافة نحو 900 غرفة أخرى في عام 2027.

ويعكس هذا التوسع في المشاريع المقررة تنامي ثقة المطورين والمستثمرين في آفاق القطاع السياحي لسلطنة عُمان، إلّا أن توقيت تسليم هذه المشاريع وتسلسلها سيبقى عاملاً حاسماً في هذا السياق؛ ففي حال تزامَنَ إطلاق المعروض الجديد مع نمو الطلب، من المتوقع أن تتمكن السوق من استيعاب الأعداد الإضافية وتحافظ في الوقت نفسه على مستويات متينة من الإشغال والعوائد. كما سيسهم هذا التوسع في تنويع خيارات الإقامة المتاحة للزوار، بما يدعم التوازن التنافسي وإثراء التنوّع السياحي في السوق.

عدد غرف الفنادق – عدد الغرف (بالآلاف) خلال عام 2025



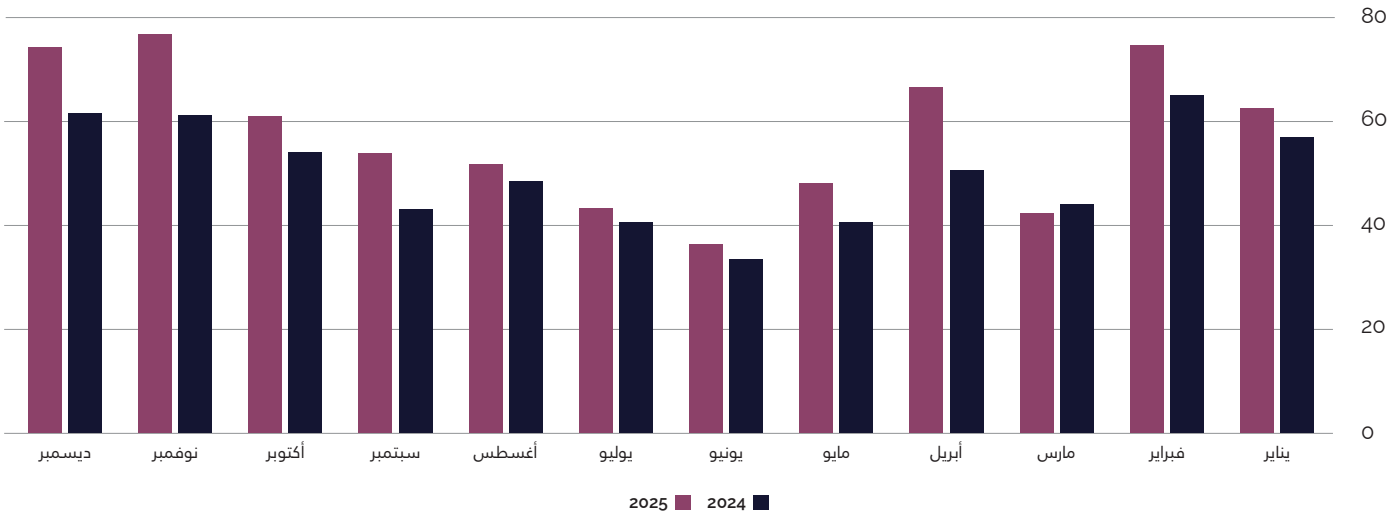
المصدر: كافنديش ماكسويل، ميد بروجكتس

** يشمل العدد الإجمالي للغرف الفنادق من فئة نجمة واحدة إلى خمس نجوم، وفنادق غير مصنفة، وشقق فندقية، وبيوت ضيافة.*

معدلات الإشغال (فنادق من فئة 3 – 5 نجوم)

بلغ معدل إشغال الفنادق من فئة 3 - 5 نجوم في سلطنة عُمان نحو 56.7% خلال عام 2025، بالمقارنة مع 49.9% في عام 2024، مسجلاً نمواً سنوياً قدره 13.6%. وتحقق أفضل معدل شهري للإشغال الفندقي في نوفمبر، الذي سجل 73.8%، بزيادة بنسبة 17.5% مقارنة مع الشهر نفسه من العام السابق، مما يعكس ترسيخ السلطنة لمكانتها كوجهة سياحية مفضلة خلال فصل الشتاء. وعلى الرغم من بعض التوجهات الموسمية المتكررة، فقد أظهر السوق تحسناً ملحوظاً خارج فترات الذروة التقليدية بعد تسجيل نموٍ واضح خلال المواسم الانتقالية أيضاً. ويشير هذا التحسن المتواصل عبر فترات الذروة والمواسم الانتقالية إلى اتساع تدريجي في قاعدة الطلب وتطور هيكل السوق.

معدلات الإشغال الشهرية للفنادق من فئة 3-5 نجوم (%)

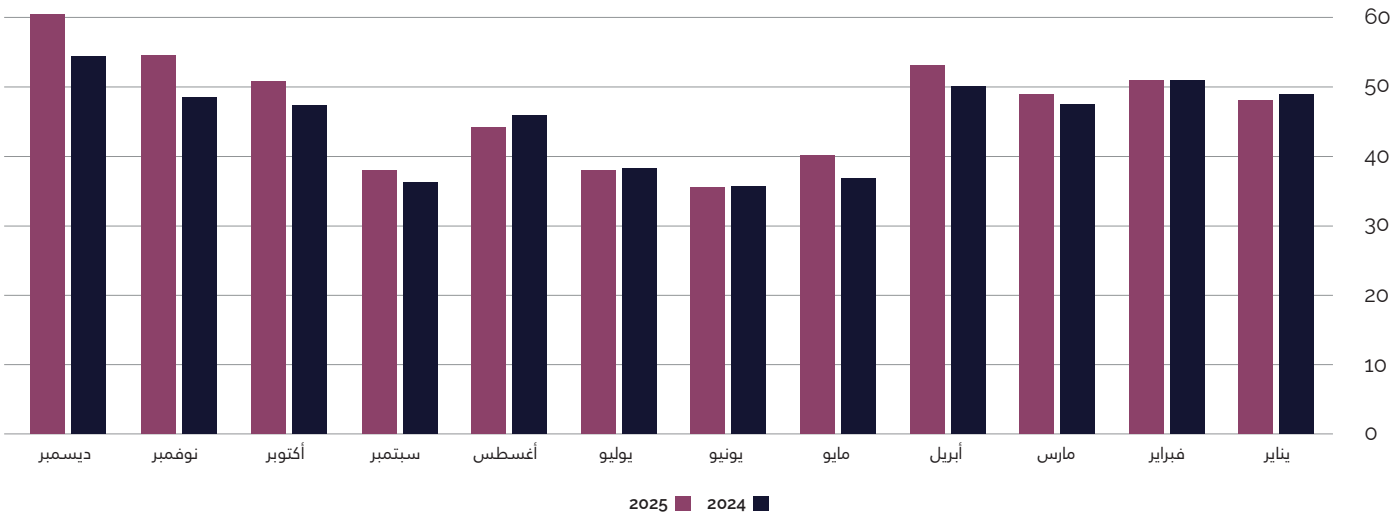


المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

متوسط أسعار الغرف بالريال العماني (الفنادق من فئة 3 – 5 نجوم)

ارتفع متوسط أسعار الغرف للفنادق من فئة 3 - 5 نجوم في سلطنة عُمان بنسبة 4.7% خلال عام 2025 ليصل إلى 48.6 ريال عُماني. وقد سجل شهر ديسمبر الأداء الأعلى من حيث الأسعار، حيث بلغ متوسط السعر 61.4 ريال عُماني، بزيادة قدرها 10.6% مقارنةً مع الشهر نفسه من عام 2024، تلاه شهر نوفمبر بمتوسط 55.3 ريال عُماني، محققاً نمواً قدره 13.5%. وتؤكد هذه المستويات المرتفعة خلال أشهر الشتاء قدرة السوق على تقديم أسعار مميزة، مستفيدة من ذروة الطلب الموسمي، إلى جانب تحسين استراتيجيات التسعير خلال فترات ارتفاع نسب الإشغال.

متوسط أسعار الغرف الشهرية للفنادق من فئة 3-5 نجوم (بالريال العُماني)



المصدر: كافنديش ماكسويل، المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

الآفاق المستقبلية لقطاع الضيافة

يدخل قطاع الضيافة في سلطنة عُمان عام 2026 بزخم قوي متزايد في ضوء أدائه المتميز خلال عام 2025، حيث بلغ إجمالي العوائد الفندقية 297.3 مليون ريال عُماني، بزيادة قدرها 22.2% على أساس سنوي. وقد انتقل السوق من مرحلة التعافي إلى مرحلة النمو المستدام، مدعوماً بتنوع أكبر في الأسواق المصدّرة للسياح، وارتفاع مستويات الطلب المحلي، وتحسّن معدلات الإشغال.

ومع التوقعات بإضافة نحو 2,400 غرفة خلال عام 2026، تليها 900 غرفة في عام 2027، ستعتمد آفاق السوق على مدى نمو الطلب وقدرته على مواكبة هذا التوسع في المعروض. ففي حال واصلت أعداد النزلاء نموها بمعدلات قريبة من الزيادة المسجلة في عام 2025 والبالغة 10.8%، من المرجح أن يتمكن السوق من استيعاب الأعداد الجديدة ويسجل في الوقت نفسه أداءً قوياً من حيث العوائد ومعدلات الإشغال.

إن التطورات الجيوسياسية الإقليمية عامل محوري يجب أخذه في الاعتبار عند دراسة الآفاق، نظراً لتأثيرها المحتمل على أنماط السفر الدولية وثقة المستثمرين في المنطقة، ولذا من الضروري دراسة المتغيرات في الأسواق الرئيسية المصدّرة للسياح وظروف التمويل. ومع ذلك، فإن الموقع التنافسي المتميز لسلطنة عُمان كوجهة غنية بالتجارب الثقافية والتراثية، إلى جانب الحملات الترويجية المستمرة والاستثمارات المتواصلة في البنية التحتية، من شأنه الارتقاء بجاذبيتها رغم التحديات الإقليمية.

بصورة عامة، يبقى السوق في موقع قوي لتحقيق نمو تدريجي ومستدام، مع إمكانية تسجيل أداء يفوق التوقعات في حال اتسع تنويع مصادر الطلب واستقرت الأوضاع الإقليمية على المدى القريب.

كافنديش ماكسويل

تأليف

جوليان روش
كبير الاقتصاديين
كافنديش ماكسويل
julian.roche@cavendishmaxwell.com

علي صديقي
مدير الأبحاث
ali.siddiqui@cavendishmaxwell.com
+971 50 877 0190

معلومات الاتصال الرئيسية

خليل الزدجالي
رئيس المجموعة في عُمان
khalil.alzadjali@cavendishmaxwell.com
+968 92 511 188

تاماس ستاينفيلد
مدير، تقييم العقارات التجارية
tamas.steinfeld@cavendishmaxwell.com
+968 71 700 451

سراج أحمد
مدير، رئيس الاستراتيجية والاستشارات
siraj.ahmed@cavendishmaxwell.com
+971 50 382 4409

زاكي سجاد
مدير، تطوير الأعمال وعلاقات العملاء
zacky.sajjad@cavendishmaxwell.com
+971 50 297 9654

سلطنة عُمان
+968 24 694 150
فيلا 836 طريق 3012، الصاروج، صندوق بريد 3438،
مسقط، سلطنة عُمان

دبي | أبوظبي | الشارقة | عجمان | رأس الخيمة | مسقط | مدينة الكويت | الرياض

RICS Regulated by RICS

cavendishmaxwell.com

إخلاء مسؤولية:

تعتمد المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير على عدة مصادر تُعتبر موثوقة بشكل عام، وعلى افتراضات يُنظر إليها على أنها منطقية، والتي كانت سارية في وقت إجراء أبحاث السوق، ولكن لا يتم تقديم أي تمثيل أو ضمان فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها. ونحتفظ بالحق في تغيير منهجيتنا وتعديل أو تعليق المؤشرات في أي وقت لأسباب تنظيمية أو غيرها.

ولا تشكل المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير نصيحة من أي نوع (قانونية أو مالية أو غير ذلك). كما لا يمثل هذا التقرير وهذه التحليلات تقييماً رسمياً لأي شكل من أشكال المصلحة العقارية، ولا يجب فهمه كذلك. وتعد هذه التحليلات، بما في ذلك أي بيانات استشرافية ترد فيها، مجرّد آراء وتقديرات تستند إلى مجموعة واسعة من المتغيرات التي يصعب تحديدها بدقة. ونود أن نلفت انتباهكم إلى أن أي تغيير يطرأ على أي من هذه المؤشرات قد يؤدي إلى تأثيرات جوهرية على نتائج التحليل. لا تتحمل شركة كافنديش ماكسويل أي مسؤولية عن الخسائر أو الأضرار (وعلى سبيل المثال ولا الحصر، الأضرار المباشرة أو غير المباشرة) التي يتكبدها أي طرف (بشكل مباشر أو غير مباشر) نتيجة الاعتماد على هذا التقرير.

للاطلاع على قائمة المراجع الكاملة، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني