



دراسة تطوير

جوهرة جبل عمر

JAWHARAT JABAL OMAR

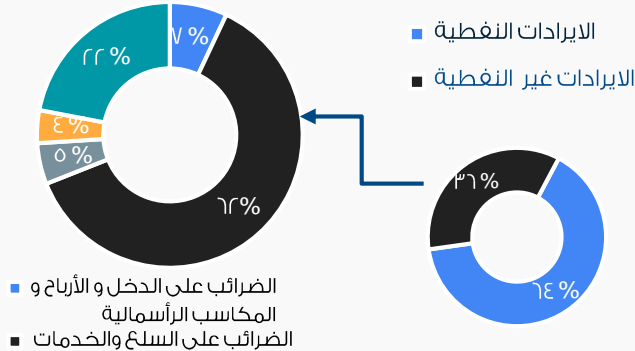
المنطقة المركزية مكة المكرمة ، المملكة العربية السعودية

مقدمة من:

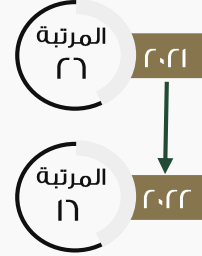


نظرة عامة على الاقتصاد المحلي خلال عامي ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣

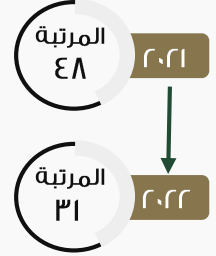
ميزانية المملكة الربع الأول ٢٠٢٣ (مليون ريال)



مؤشر كفاءة الأعمال



مؤشر الأداء الإقتصادي



مؤشرات التنافسية العالمية

احتلت المملكة المرتبة ٣٦ (من بين ١٣٢ دولة) لمؤشر سهولة بدء ممارسة الأعمال وفقا لمؤشر الابتكار العالمي ٢٠٢١م

احتلت المملكة المرتبة ٣ (من بين ١٣٢ دولة) لمؤشر سهولة حماية المستثمرين الأقلية وفقا لمؤشر الابتكار العالمي ٢٠٢١م

احتلت المملكة المرتبة ٤٧ (من بين ١٣٢ دولة) لمؤشر إجمالي الإنفاق على البحث وفقا لمؤشر الابتكار العالمي ٢٠٢١م

٢٨

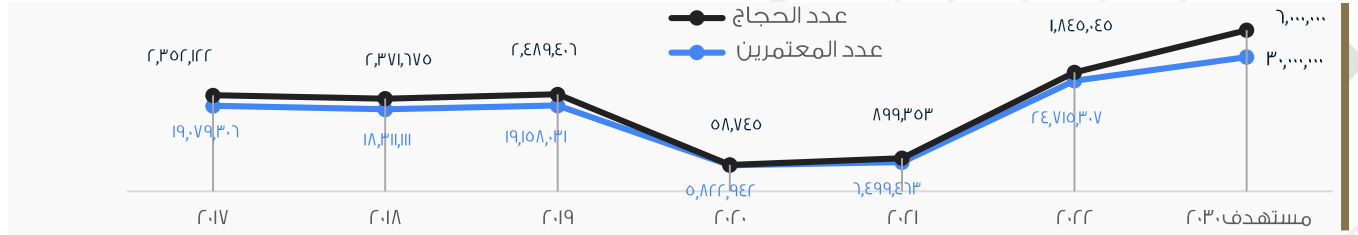
٣

٤٧

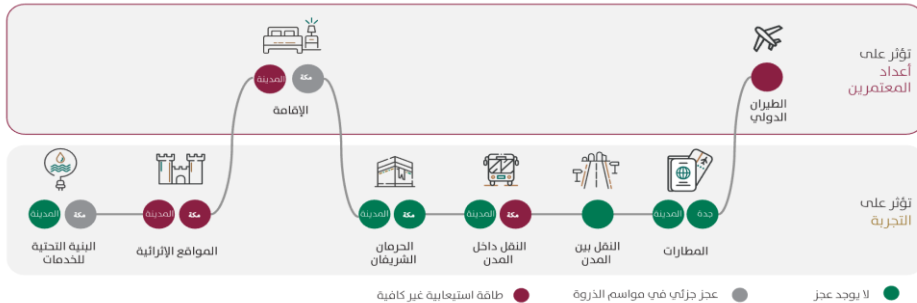
أهم القطاعات الاستثمارية في مكة المكرمة

قطاع السياحة (الحج والعمرة)

يسهم التدفق السنوي الكبير للحجاج والسياح في تعزيز المنظومة السياحية داخل منطقة مكة المكرمة، ويعد ١٦% من الإنفاق السياحي العالمي مرتبطاً بالثقافة والتراث لذا تمتلك مكة المكرمة القدرة على تقديم فرص استثمارية غير متوفرة في أي مكان آخر في العالم، حيث تعتبر أعداد الحجاج والمعتمرين أحد أهم المحركات الاقتصادية في مدينة مكة المكرمة لذلك يتم إنشاء العديد من الفنادق العالمية التي ستشهد إضافة العديد من الغرف الفندقية لرفع الطاقة الاستيعابية لخدمة ضيوف الرحمن، وبينما تشير طفرة المشاريع الفندقية العالمية المتعددة إلى زيادة المنافسة، فإن تزايد أعداد ضيوف الرحمن تؤدي إلى المحافظة على ارتفاع معدلات الإشغال و تزايد الفرص الاستثمارية بمنطقة مكة المكرمة.



نقاط الطاقة الاستيعابية خلال رحلة صيف الرحمن



- المصدر: تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة مكة المكرمة (وزارة الاستثمار)
- المصدر: إحصاءات الحج والعمرة - الهيئة العامة للإحصاء
- المصدر: خطة تنفيذ برنامج خدمة ضيوف الرحمن ٢٠٢١ - ٢٠٢٥

المبادرات والبرامج الرئيسية

مشروع مسار مكة

مشروع جبل عمر

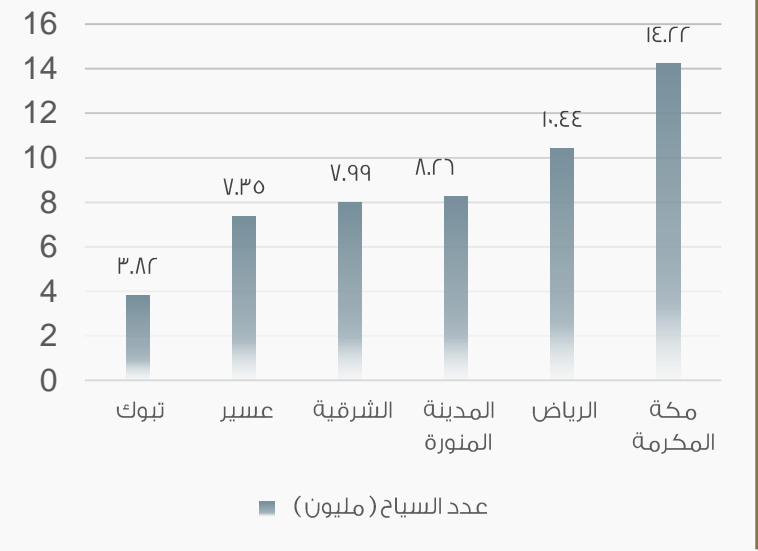
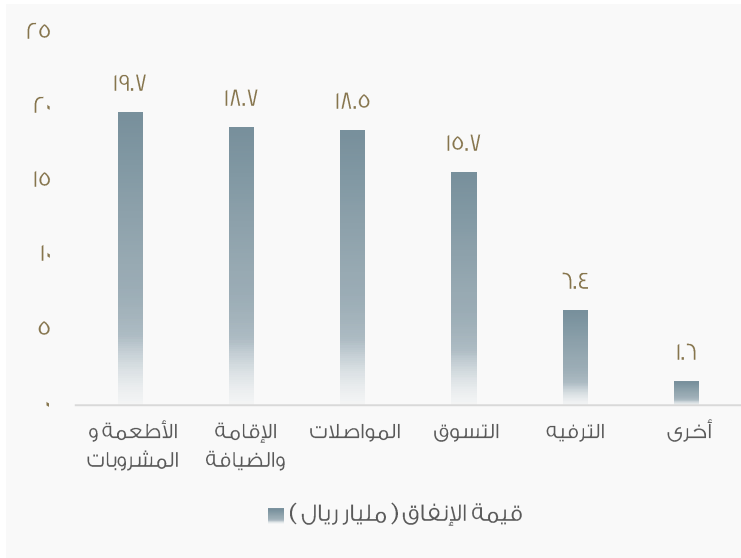
مبادرة حج بلا حقيب ومبادرة إياب

تطبيق اعتمرنا

القطاعات الاستثمارية في منطقة مكة المكرمة

سوق الضيافة (المملكة العربية السعودية)

تحولت المملكة من وجهة للسياحة الدينية والرحلات المخصصة لزيارة الأقداب والأصدقاء فقط إلى وجهة للرفاهية والترفيه مما أضاف العديد من الفرص الاستثمارية للقطاع، ومن المتوقع أن تعزز التجارب السياحية الجديدة الإنفاق على مرافق الضيافة وقطاعي الأطعمة والترفيه وتعد منطقة مكة المكرمة أفضل الوجهات السياحية في المملكة والأعلى في مستويات نفقة السياح والأعلى بين مناطق المملكة في عدد السياح والأكثر جذباً للسياح.



الفرصة الاستثمارية مشروع جبل عمر

مقومات الفرصة الاستثمارية

الإطلالة والقرب من الحرم

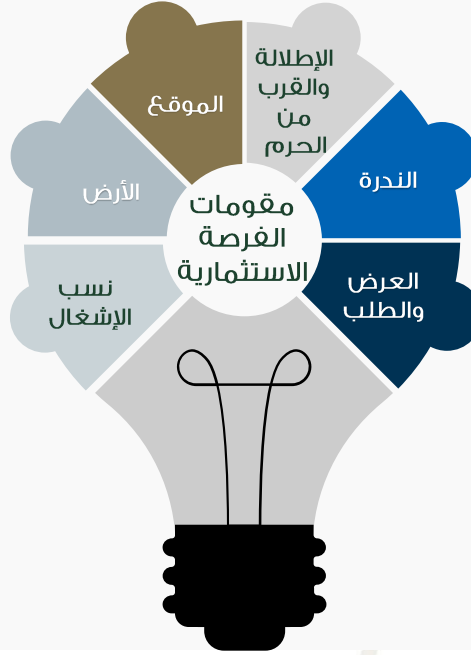
ويتميز العقار بقربه من الحرم المكي و طريق أم القرى أحد اهم المحاور الرئيسية التي تربط مدينة مكة بمدينة جدة، كما يتميزان بإطلالة مباشرة على الطريق الدائري الأول مما يوفر سهولة في التنقل حتى في أوقات الخزوة.

الندرة

نظرا لندرة الأراضي حول الحرم المكي وخاصة بالمنطقة المركزية فإن سعر متر الأرض حول الحرم في ازدياد مستمر ولا يتأثر بكثير من العوامل التي تؤثر على أسعار الأراضي.

العرض والطلب

ازدياد مستمر للطلب حول الحرم المكي نظرا لزيادة أعداد الحجاج والمعتمرين تماشيا مع رؤية المملكة ٢٠٣٠.



الموقع

يقع العقار في المنطقة المركزية بمكة ويطل على الطريق الدائري الاول أحد اهم المحاور بالمكة كما أنها تقع بالقرب من العديد من مناطق الجذب والعديد من الفنادق العالمية مما يرفع من القيمة الاستثمارية للموقع.

الأرض

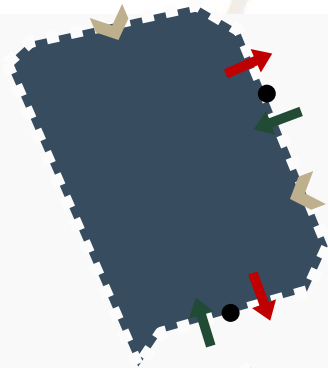
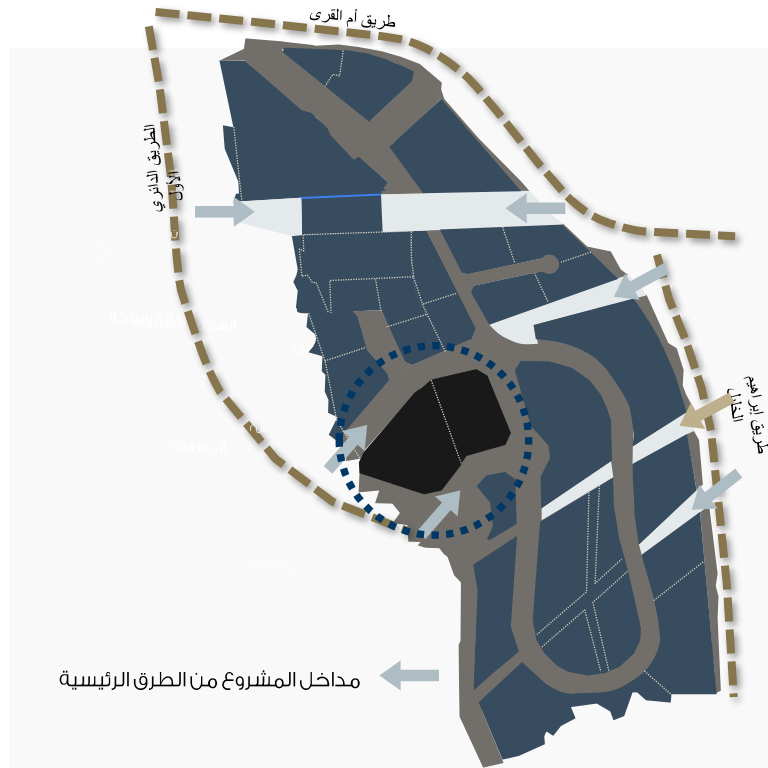
الارض ممهدة تصلح للبناء ولا تحتاج لاعمال القطع الصخري التي تسبب أعباء اقتصادي على اي مشروع بمنطقة جبلية كما يعد سعر متر الأرض بالمنطقة المركزية من أعلى الأسعار على مستوى العالم.

نسب الاشغال

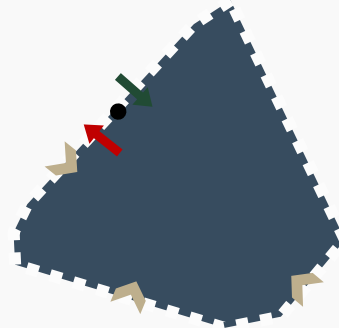
نسب الإشغال المتوقعة بالمنطقة المركزية ٨٥% وتزيد عن ذلك في مواسم العمرة والحج.

المخطط المعتمد

المخطط المعتمد لفرز الأراضي والشوارع



• الجوهرة الأولى N5-1



• الجوهرة الثانية N5-2

- ➔ مخرج مواقف السيارات
- ➔ مدخل مواقف السيارات
- منطقة تجمع
- ➔ مداخل القطعة من الشارع

محاور نقل الحركة بمشروع جبل عمر

موقع العقار - محاور الحركة المؤدية للحرم من مشروع جبل عمر



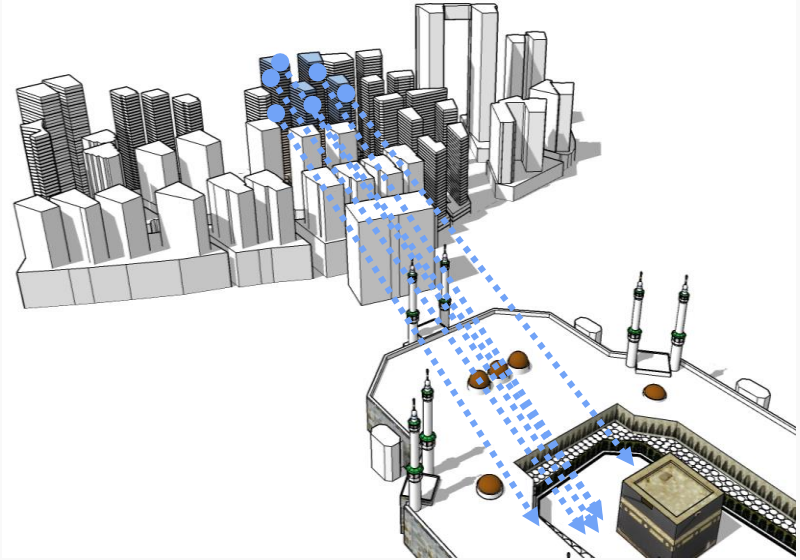
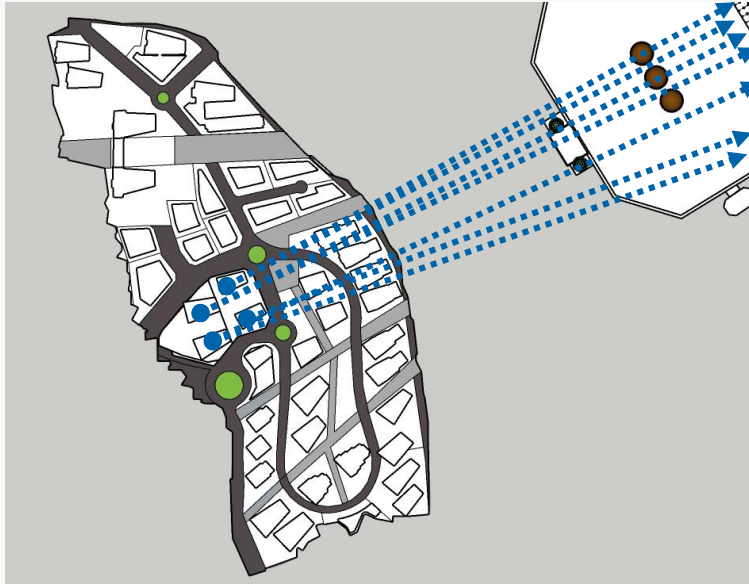
معالم الجذب وأهم الطرق المحيطة بالمشروع

معالم الجذب المحيطة بالعقار



دراسة الموقع - زوايا الرؤية

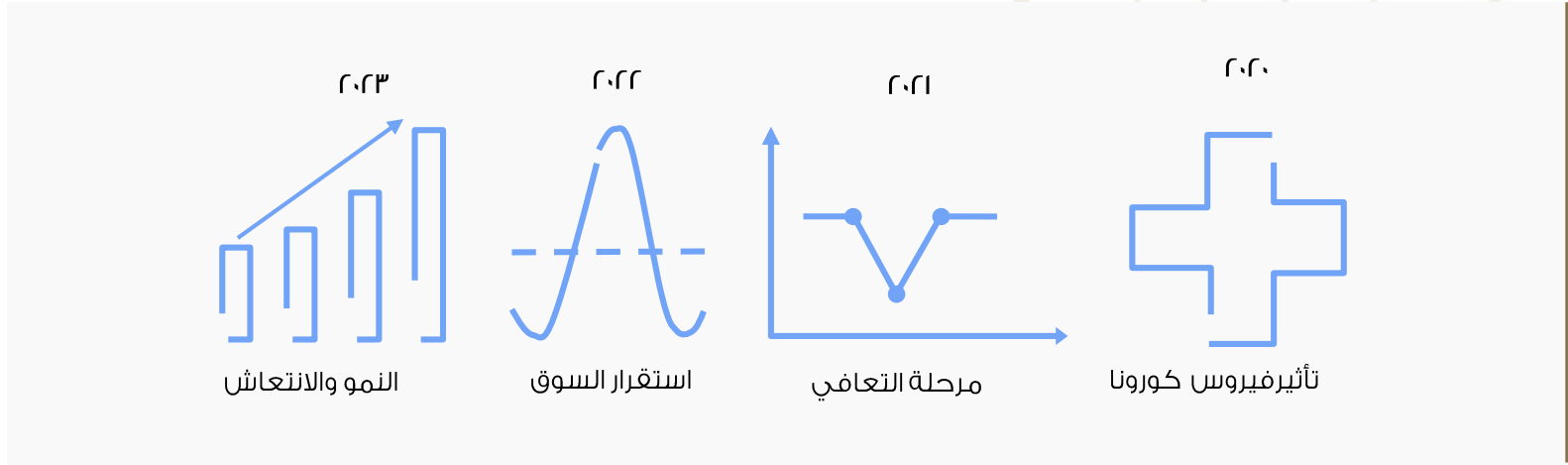
دراسة زوايا واتجاهات الرؤية للحرم



دراسة السوق

دراسة قطاع الضيافة

بعد جائحة كورونا شهد قطاع الضيافة انتعاشا حيث ساهمت المؤشرات الإيجابية بعودة الحج والعمرة إلى تحسين توقعات مكة المكرمة التي تأثرت بشكل كبير أثناء الجائحة، و توافد المعتمرين من الدول يؤدي لزيادة الطلب فيظل هناك حاجة للمزيد من الغرف الفندقية.



دراسة السوق

تقدير الفجوة المتوقعة

- توصلت الدراسة في الجزئيات السابقة إلى ارتفاع الطلب الحالي على الخدمات السياحية من خلال عدد السائحين وعدد الليالي ومعدلات نمو السياحة في الفترات المقبلة.
- ارتفاع العرض الحالي المتوقع ٢٠٣٠ على الفنادق ٥ نجوم بنسبة أكبر من الفنادق ٤ نجوم.
- ارتفاع معدلات الطلب الحالي والمتوقع بالمملكة بالإضافة إلى أن مكة الأعلى في نسبة إنفاق السياح والاعلى من عدد السياح بالمملكة.
- وبالتالي يحقق الفندق محل الدراسة جزء كبير من معدلات الطلب في السوق مما يحقق عائد استثماري مميز.



دراسة المنافسين

أداء فنادق مشروع جبل عمر ٢٠٢٣

نسب الاشغال عام ٢٠٢٣
من ٧٢٪ وحتى ٧٦٪ تقريباً
متوقع نسب الاشغال عام ٢٠٣٠
من ٧٦٪ وحتى ٨٠٪ تقريباً



عدد الغرف في عام ٢٠٢٣
من ٤٢٦ وحتى ١٤٨٤ تقريباً



صافي الدخل التشغيلي عام ٢٠٢٣ (NOI)
من ٤٩٪ وحتى ٥٣٪ تقريباً
متوقع صافي الدخل التشغيلي عام ٢٠٣٠ (NOI)
من ٥٤٪ وحتى ٧٥٪ تقريباً

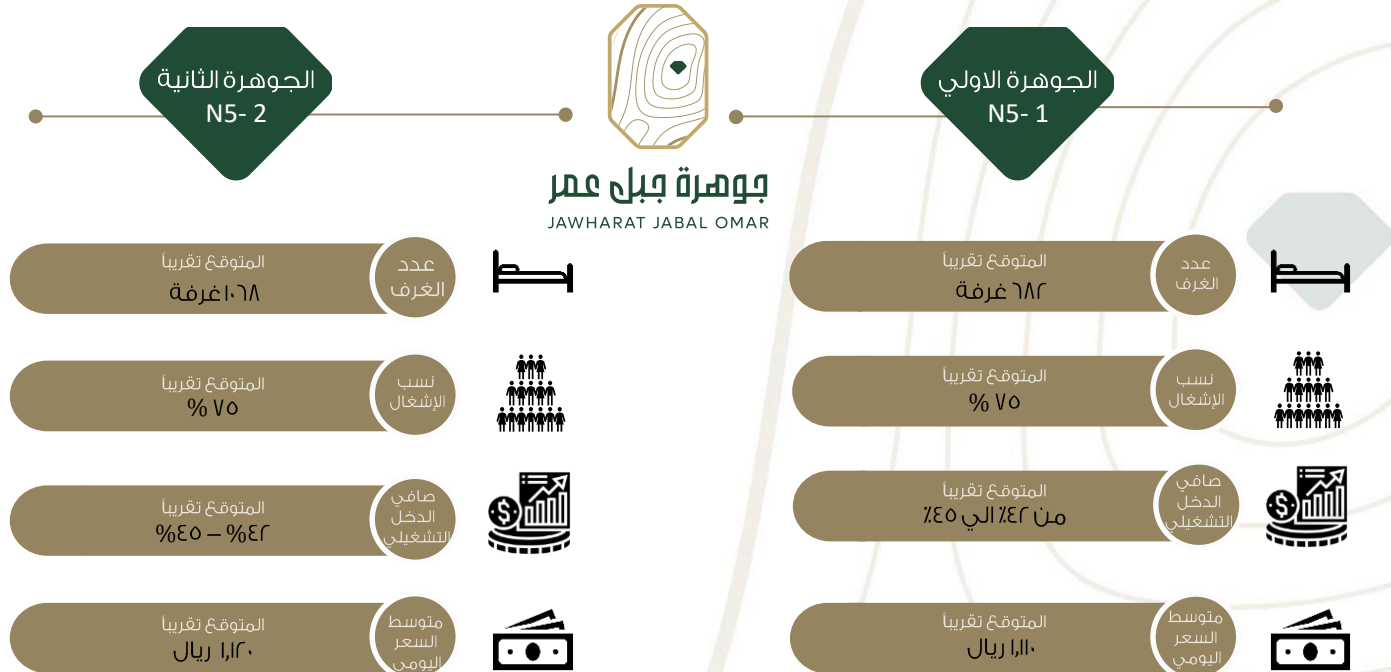


متوسط السعر اليومي عام ٢٠٢٣
من ٧٥٠ ريال وحتى ١٣٠٠ ريال تقريباً
متوقع متوسط السعر اليومي عام ٢٠٣٠
من ٢٢٠٠ ريال وحتى ٣٣٠٠ ريال تقريباً



دراسة المنافسين

توقعات فندق جوهرة جبل عمر



إخلاء المسؤولية

إن الغاية من إعداد هذه الدراسة هي تقديم صورة عامة عن الموضوع الذي تتناوله الدراسة، وليس الهدف تقديم توصية ببيع أو شراء أو الاستثمار في أي عقار أو أصول أخرى داخل أو خارج الموضوع الموضح في الدراسة.

بناء على ما سبق، لا يأخذ هذا الدراسة بعين الاعتبار الظروف المالية الخاصة بكل مستثمر ومدى قابليته / رغبته بتحمل المخاطر المتعلقة بالاستثمار في ما تم تناوله والإشارة إليه في هذه الدراسة.

بفضل عموماً أن يقوم المستثمر بأخذ المشورة من عدة جهات ومصادر متعددة عندما يتعلق الأمر بالقرارات الاستثمارية وأن يدرس تأثير هذه القرارات على وضعه المالي والقانوني والضريبي وغيره قبل الدخول بهذه الاستثمارات.

إن أسواق العقارات والاستثمارات والمتغيرات الاقتصادية الجزئية والكلية ذات طبيعة متغيرة وقد تشهد تقلبات مفاجئة بدون سابق إنذار، لذلك قد يتعرض المستثمر لمخاطر وتقلبات غير متوقعة.

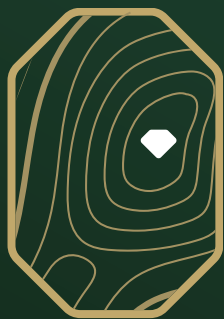
جميع المعلومات والآراء والتوقعات والقيم والأرقام الواردة في الدراسة مستقاة من مصادر تعتقد شركة إسناد المطورة العقارية بأنها موثوقة، وتم جمعها بحسن نية، في حين اتخذت كل العناية المعقولة لضمان أن الوقائع الواردة في هذه الدراسة هي دقيقة وأن التوقعات والآراء والتنبؤات الواردة في هذه الدراسة هي عادلة ومعقولة، لكن لم تقوم شركة إسناد المطورة العقارية بتفنيذ هذه المعلومات بشكل مستقل، لذلك قد يحدث أن تكون هذه المعلومات مختصرة وغير كاملة، وبناء عليه تعتبر شركة إسناد المطورة العقارية غير مسؤولة عن مدى دقة أو صحة المعلومات والتوقعات المبينة عليها الواردة في الدراسة ولا تتحمل أية مسؤولية عن أية خسارة مادية أو معنوية قد تحدث بسبب استخدام هذه الدراسة أو أجزاء منه.

لا تقدم شركة إسناد المطورة العقارية أية ضمانات بخصوص الاستراتيجيات أو التوقعات أو البيانات أو المؤشرات أو المعدلات أو الأرقام أو الأسعار الواردة بالدراسة، وتمثل التنبؤات الآراء الحالية لشركة إسناد المطورة العقارية كما في تاريخ نشر هذه الدراسة فقط، وليس هنالك أي ضمان بأن النتائج أو الأحداث المستقبلية سوف تكون متسقة مع أية آراء أو تنبؤات واردة في هذه الدراسة، وجميع الاستراتيجيات أو التوقعات أو البيانات أو المؤشرات أو المعدلات أو الأرقام أو الأسعار قابلة للتغيير أو التعديل بدون إشعار مسبق. الأداء السابق لأي استثمار لا يعتبر مؤشراً للأداء المستقبلي. تقديرات الأداء بخصوص الآفاق المستقبلية الواردة بالدراسة قد لا تحصل فعلياً.

شركة إسناد المطورة العقارية تخلي مسؤوليتها ولا تقبل أي التزام عن أي خسارة ناجمة عن أي استخدام لهذه الدراسة أو محتوياته، ولن تكون شركة إسناد المطورة العقارية مسؤولة ولن يكون أي من منسوبي شركة إسناد المطورة العقارية من رؤساء أو مدراء أو مسؤولين أو موظفين مسؤولين في أي حال من الأحوال عن محتويات هذه الدراسة.

تم إعداد هذه الدراسة بشكل منفصل ومستقل من قبل إدارة الدراسات والأبحاث في شركة إسناد المطورة العقارية ولم يتم إطلاع أي أطراف داخلية أو خارجية قد يكون لها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في محتويات هذه الدراسة قبل النظر، ما عدا أولئك الذين يسمح لهم مركزهم الوظيفي بذلك.

لا يسمح بنسخ هذه الدراسة أو أي جزء منه للتوزيع لأي جهة سواء داخل أو خارج المملكة العربية السعودية بدون الحصول على إذن خطي مسبق من شركة إسناد المطورة العقارية، وعلى الأفراد والجهات المتلقية لهذه الدراسة الالتزام بهذه القيود، والقبول بهذه الدراسة يعني قبول الالتزام بالقيود السابقة بموجب القواعد ولوائح حقوق الطبع والنشر.



جوهرة جبل عمر

JAWHARAT JABAL OMAR

شكراً

ESNAD
Real Estate

إسناد
العقارية