

الأول كابيتال
ALAWWAL CAPITAL
قِيمُنَا... ثَرَوُنَا



تقرير بداية تغطية

شركة الأول كابيتال

لسهم شركة

أم القرى للتنمية والإعمار

مارس ٢٠٢٥

أم القرى

U M M A L Q U R A

للتنمية والإعمار
Development & Construction Co.



إضلاع
مسؤولية
وإيضاح

بدلت شركة الأول كابيتال الجهد في هذا التقرير للتأكد من أن المعلومات في التقرير صحيحة ودقيقة وأن الغاية من إعداد هذه التقارير هي تقديم الصورة العامة عن الشركة أو القطاع، ومع ذلك فإن شركة الأول كابيتال لا تقدم أي تعهدات أو ضمانات بشأن أي محتوى من المعلومات الموجودة في هذا التقرير أو مدى دقة وصحة المحتوى والتوقعات المبنية عليها. تم إعداد هذا التقرير لغرض المعلومات العامة فقط ولا تتحمل شركة الأول كابيتال أي خسارة ناتجة عن هذا التقرير أو أي من محتوياته. قد لا تتحقق تقديرات السعر المستهدف أو النظرة المستقبلية للشركة لأي سبب من الأسباب وتعتبر جميع التقديرات والتوقعات قابلة للتغيير أو التعديل في أي وقت وبدون أي إشعار مسبق. لا تتحمل شركة الأول كابيتال أي قرار استثماري تم اتخاذه بناء على هذا التقرير وتعتبره مسؤولية متخذ القرار. تحتفظ شركة الأول كابيتال بكامل الحقوق المتعلقة لمحتوى التقرير.

الملخص والتوصية

التوصية	
التوصية	اكتتاب
السعر الاكتتاب المتوقع للسهم	15.00
القيمة العادلة (ريال سعودي / للسهم)	27.03 ريال سعودي
الربح الرأسمالي المتوقع	80.2%
المساهم الرئيسي	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
نسبة الملكية للمساهم الرئيسي قبل الاكتتاب	26.45%

في هذا التقرير والمعد من قبل قسم الأبحاث التابع لإدارة المصرفية الاستثمارية بشركة الأول كابيتال. تم تحديد القيمة العادلة لسهم شركة أم القرى للتنمية والإعمار (وهي الشركة التي مازالت في مرحلة الطرح الأولي حتى تاريخ هذا التقرير) عند سعر 27.03 ريال سعودي للسهم مقابل السعر النهائي للطرح والذي من المفترض إعلانه رسمياً بتاريخ 27 فبراير 2025 والذي نتوقع أن يكون 15 ريال سعودي للسهم باعتباره أنه تم فعلياً إعلان نطاق سعر الطرح بين 14 و 15 ريال سعودي للسهم. وبالتالي نوصي بالاكتتاب في الطرح العام الأولي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار. القيمة العادلة المحددة عند 27.03 ريال سعودي للسهم نتجت عن تقييم الشركة وفقاً لمنهجيتين للتقييم وفقاً للافتراضات المبينة في نماذج التقييم المالي الموضحة بهذا التقرير ومنح أوزان نسبية متساوية لنتائج المنهجيتين.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي الشركة المالكة والمطورة والمشغلة لمشروع "وجهة مسار" وهو أكبر مشروع إعادة تطوير في مكة المكرمة حيث أن مشروع وجهة مسار يستهدف تطوير المنطقة الواقعة بين نقطة تقاطع الطريق الدائري الثالث وطريق الأمير محمد بن سلمان (طريق أم القرى سابقاً) والنقطة التي تقع على مسافة 550 متراً فقط من باب الملك فهد بالمسجد الحرام. والمنطقة المشار إليها والتي تقع بين تلك النقطتين تمتد لمسافة 3.5 كيلو متر وهي مسافة منطقة مشروع وجهة مسار.

وفقاً للافتراضات المستند إليها في هذا التقييم والمأخوذة في أغلبها من نشرة الطرح الخاصة بالشركة، فإنه من المتوقع إنهاء تطوير مشروع وجهة مسار بحلول عام 2039م ومن المفترض أن المشروع يشتمل على 205 قطعة أرض استثمارية بمساحة 641 ألف متر مربع وإجمالي مساحة طابقيّة GFA تبلغ 5.7 مليون متر مربع وستقوم الشركة ببيع حوالي 54% من تلك القطع وتطبيق نماذج مختلفة تتنوع بين التطوير والبيع والتطوير والمشاركة والتطوير والاحتفاظ على أن يتم تنفيذ شقق فندقية على 28.8% من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية، وتنفيذ فنادق على 26.3% من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية وتنفيذ وحدات سكنية ومراكز تجارية ومراكز للرعاية الصحية على مساحة 29.6% و 13.3% و 2.1% من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية للمشروع على الترتيب.

يغطي مشروع وجهة مسار مساحة تبلغ 1.25 مليون متر مربع وبعد إكمال تطوير المشروع من المتوقع أن تشتمل وجهة مسار على أكثر من 50 ألف وحدة سكنية وفندقية بقيمة تطوير إجمالية تصل إلى نحو 100 مليار ريال سعودي على أن يتم تطوير وجهة مسار خلال مدة 17 عاماً لتنتهي في 2039م.

تعتبر مدينة مكة المكرمة الوجهة المقدسة الدائمة لأكثر من ملياري مسلم حول العالم

وتستهدف رؤية السعودية 2030 ثلاثين مليون معتمر بحلول 2030م ومن المتوقع أن يصل زوار مكة المكرمة إلى أكثر من 42 مليون زائر بحلول 2030م بزيادة تقدر بـ 2.6 ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام 2019م

وفقاً للتقييم الرسمي للـ 205 قطعة أرض استثمارية، والمبين في نشرة الطرح، تتجاوز القيمة الحالية لتلك الأراضي 40 مليار ريال سعودي

نتوقع أن يكون مشروع وجهة مسار من المشروعات المميزة في مكة المكرمة لسببين. السبب الأول، في حين أن معظم المخططات العقارية في جوار الحرم المكي تم تصميمها بهدف استيعاب أكبر عدد من الحجاج والمعتمرين دون التركيز على تقديم خدمات إضافية خاصة بالترفيه والتنقل والتجربة والثقافة، تقدم الشركة من خلال مكونات الوجهة المحتوية على عروض عصرية تتجاوز خدمات الضيافة، لتضم خدمات شاملة متكاملة بهدف تقديم تجربة فريدة للزوار والمقيمين في وجهة مسار

والسبب الثاني هو أن إصدار الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ 1446/07/27 هجريا الموافق 2025/01/27 م، والتي ستسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (1) ألا يمتلك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة و (2) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات- ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة 49% من أسهم الشركة المدرجة. وبالتالي فإن هذا السبب قد يجذب تدفق استثماري أجنبي ضخم ليس فقط للمشاركة في اكتتاب شركة أم القرى للتنمية والإعمار بل وأيضا للاستثمار في سهم الشركة بعد بدء التداول عليه وهذا من شأنه أن يجتذب سيولة قوية أجنبية ومحلية حتى وإن كانت الضوابط تمنع تجاوز ملكية الأجانب مجتمعين لنسبة 49% من أسهم الشركة.

هيكل مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
قبل الطرح



- المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
- صندوق الاستثمارات العامة
- شركة دلة البركة القابضة
- مساهمون يتصرفون بالاتفاق
- المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (١٤٢ مساهم)
- المساهمون من الجمهور من خلال الطرح

هيكل مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار بعد
الطرح



- المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
- صندوق الاستثمارات العامة
- شركة دلة البركة القابضة
- مساهمون يتصرفون بالاتفاق
- المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (١٤٢ مساهم)
- المساهمون من الجمهور من خلال الطرح

التعريف بالشركة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي الشركة المالكة والمطورة والمشغلة لمشروع وجهة مسار و هو أحد أكبر مشاريع إعادة التطوير في مكة المكرمة و يستهدف هذا المشروع تطوير المنطقة الواقعة بين نقطة تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق الأمير محمد بن سلمان في مكة المكرمة (المعروف بطريق أم القرى سابقا) وحتى النقطة التي تقع على مسافة 550 مترا من باب الملك فهد بالمسجد الحرام ، وتمتد تلك المنطقة الواقعة بين النقطتين على مسافة 3.5 كيلو متر.

تركز الأنشطة الرئيسية للشركة في قطاع العقارات، وتختص بتطوير مشروع وجهة مسار وتتولى الإشراف على جميع تفاصيل وجهة مسار

الفنية والتخطيطية والإدارية والتشغيلية

وتتمثل أنشطة الشركة وفق لنظامها الأساس بما يلي:

1. الصناعات التحويلية: صنع الأثاث.
2. التشييد: تشييد المباني.
3. التشييد: إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية.
4. تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
5. بيع البضائع الجديدة الأخرى بالتجزئة في متاجر متخصصة.
6. أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
7. أنشطة الإقامة القصيرة المدى.
8. الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
9. التعليم: أنواع التعليم الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.

كما تتمثل أنشطة الشركة وف أق لسجلها التجاري بما يلي:

1. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
2. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية.
3. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.
4. الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
5. الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق...إلخ).
6. إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق.
7. إنشاء الجسور والأنفاق.

وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص اللازمة لمزاولة الأنشطة

كبار المساهمين بشكل مباشر في الشركة وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح

المساهم	قبل الطرح		بعد الطرح	
	النسبة	القيمة الاسمية الاجمالية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	النسبة
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	26.45%	3,459,800,700	345,980,070	24.05%
صندوق الاستثمارات العامة	21.59%	2,823,020,390	282,302,039	19.62%
شركة دلة البركة القابضة	7.88%	1,031,113,950	103,111,395	7.17%
مساهمون يتصرفون بالاتفاق	17.40%	2,275,693,440	227,569,344	15.82%
المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (142 مساهم)	26.68%	3,488,985,710	348,898,571	24.25%
المساهمون من الجمهور من خلال الطرح	0.00%	0	0	9.09%
الإجمالي	100%	13,078,614,190	1,438,647,561	100%

رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

الرؤية

صناعة وجهات حضرية تخدم الإنسان والمكان لخلق تجارب غير مماثلة.

الرسالة

المساهمة في رفع مستوى جودة الحياة في المملكة العربية السعودية عبر صناعة وجهات حضرية وفق أرق المعايير العالمية.

الاستراتيجية والأفاق المستقبلية

- تطبيق خطة تطوير مشروع وجهة مسار بما يتوافق مع الاحتياجات المستقبلية لمدينة مكة ومواجهة التحديات الرئيسية

تم تصميم وجهة مسار عن طريق الشركة بشكل خاص لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة، كما يعد مسار واحدا من المشاريع القليلة التي تقدم حولا مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة ومتطلبات الأجيال القادمة للمجتمع الإسلامي العالمي، منها:

- تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة لتأمين سهولة التنقل من وإلى الحرم ومدينة مكة المكرمة من خلال وسائل تنقل متعددة ودون وجود تقاطعات بين حركة المشاة والمركبات.
- معالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية من خلال العروض السكنية والضيافة العالية الجودة، ومن خلال الشراكات مع أفضل مزودي خدمات الضيافة في العالم.
- تطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية كمخطط رئيسي متكامل.
- تطوير مخطط عقاري يجمع بين العناصر المجتمعية وعناصر الوجهة والضيافة لتقديم تجربة فريدة للسكان والزائرين في مكة المكرمة، قائمة على دمج العروض الثقافية والترفيهية والمجتمعية.
- التعاون مع أفضل الخبراء في جميع المجالات لضمان تجربة استثنائية للحجاج والمعتمرين والسكان.

- إنشاء منصة استثمارية قائمة على استراتيجية تطوير آمنة، مقرونة بنموذج تمويل ذاتي وإيرادات متنوعة المصادر

تهدف الشركة إلى التخفيف من مخاطر التنفيذ المرتبطة بالمشاريع الكبيرة من خلال تبنيها لاستراتيجية تطوير آمنة نسبيا وتنوع مصادر الإيرادات.

سوف تقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة.

تساهم هذه الاستراتيجية بخفض متطلبات رأس المال الخاصة بالشركة، والمحافظة على النقد والسيولة، وتمهد الطريق لتطوير أسرع للوجهة في إطار نموذج منصة استثمارية.

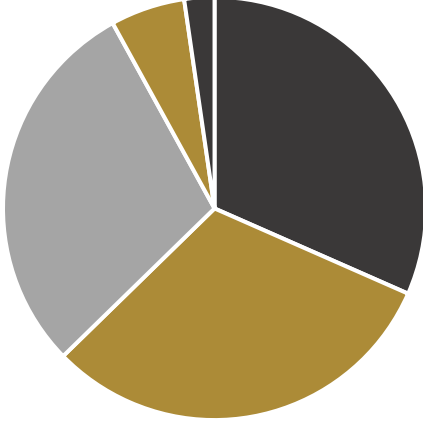
بشكل عام، من المتوقع بحسب الخطة التطويرية الحالية، احتفاظ الشركة بنسبة من أراضي وجهة «مسار» من خلال التطوير الذاتي أو التأجير أو عن طريق المشاركة مع مطورين من ذوي الخبرة، مما يسمح لها بضمان جودة التطوير والامتثال لخطة التطوير ومعايير الجودة. كما يتوقع بيع حوالي نصف قطع الأراضي خلال العشر سنوات المقبلة، والحصول على تدفقات نقدية مبكرة في مرحلة تطوير الشركة لتساهم في تعزيز المركز المالي والسيولة، وبالتالي، ستوفر الشركة للمستثمرين مجموعة لا مثيل لها من العروض، بما في ذلك مجموعة عقارات مختلفة الدرجات والقيمة والمسافة من المسجد الحرام، بالإضافة إلى خيارات استثمار متنوعة مثل خيار الإيجار أو الاستحواذ المباشر أو المشاريع المشتركة

وتشتمل مصادر الدخل المتوقعة للمشروع على الآتي:

- بيع الأراضي.
- تأجير الأراضي.
- الدخل التشغيلي من إدارة العقارات المطورة.
- بيع العقارات المطورة.
- توزيعات الدخل من المشاريع المشتركة.
- الإيرادات الأخرى.

- تهدف الشركة إلى التخفيف من مخاطر التنفيذ المرتبطة بالمشاريع الكبيرة من خلال تبنيها لاستراتيجية تطوير آمنة نسبيا وتنوع مصادر الإيرادات.
- سوف تقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة.
- بشكل عام، من المتوقع بحسب الخطة التطويرية الحالية، احتفاظ الشركة بنسبة من أراضي وجهة «مسار» من خلال التطوير الذاتي أو التأجير أو عن طريق المشاركة مع مطورين من ذوي الخبرة، مما يسمح لها بضمان جودة التطوير والامتثال لخطة التطوير ومعايير الجودة. كما يتوقع بيع حوالي نصف قطع الأراضي خلال العشر سنوات المقبلة، والحصول على تدفقات نقدية مبكرة في مرحلة تطوير الشركة لتساهم في تعزيز المركز المالي والسيولة، وبالتالي، ستوفر الشركة للمستثمرين مجموعة لا مثيل لها من العروض، بما في ذلك مجموعة عقارات مختلفة الدرجات والقيمة والمسافة من المسجد الحرام، بالإضافة إلى خيارات استثمار متنوعة مثل خيار الإيجار أو الاستحواذ المباشر أو المشاريع المشتركة

شكل توضيحي لمستهدفات مشروع وجهة مسار
والمفترض انتهاء أعمال تطوير المشروع في عام
2039م



تسعى الشركة إلى تفعيل وجهة «مسار» وتسريع تطوير المخطط الرئيسي من خلال مزيج من التنفيذ المنضبط وشبكة الشراكات القوية من المطورين والمشغلين والمقاولين ذوي السمعة المعروفة والتعاون الوثيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين. وأبرمت الشركة اتفاقيات مع

عدد من المطورين البارزين مثل مجموعة هامات، الديار العربية، وشركة مستشفى سليمان عبد القادر فقيه

بالإضافة إلى شركات عالمية مثل فنادق كمبينسكي وفنادق هيلتون وفنادق تاج

- خلق قيمة مضافة من خلال التكامل بين مكونات المشروع بما في ذلك عناصر الوجهة والضيافة والعناصر المجتمعية

تم تصميم وجهة «مسار» من قبل الشركة لخلق تجربة مميزة وتعظيم الاستفادة من التكامل بين مختلف عناصر التطوير وتحقيق أقصى قدر من القيمة المضافة من المكونات المختلفة، ومن مبدأ الحركة الشاملة الناتجة عن تعدد وسائل النقل والمواصلات في الموقع. وتعتبر محطة قطار الحرمين، والمركز التجاري الغربي الذي تديره مجموعة هامات، والمسجد المركزي، والفنادق الفاخرة في الجانب الشرقي من الموقع، كقطب جذب مهمة في رحلة الزوار إلى المسجد الحرام، والمتصلة عبر مسار المشاة الممتد في جميع أنحاء الموقع.

وبشكل عام، يشتمل المشروع في الوقت الحالي على مائتي وخمسة (205) قطعة أرض استثمارية بمساحة 641 ألف متر مربع وإجمالي مساحة طابقية GFA تبلغ 5.7 مليون متر مربع تتضمن مجموعة واسعة من العروض المختلفة، بما في ذلك بشكل تقريبي وفق الخطة الحالية:

- الشقق الفندقية التي تمثل 31.6% من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي 18 ألف مفتاح ومساحة طابقية إجمالية وقدرها 1.8 مليون متر مربع سيتم توزيعها على طول المشروع.
- الفنادق التي تمثل 31.1% من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي 23 ألف مفتاح ومساحة طابقية إجمالية 1.8 مليون متر مربع.
- الوحدات السكنية التي تمثل 29.3% من إجمالي المساحة الطابقية، وتتكون من 9 آلاف وحدة سيتم تطويرها وبيعها.
- ستشكل عناصر التجزئة 5.7% من إجمالي المساحة الطابقية، وتتكون من 330 ألف متر مربع (تتمثل في 216 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير)، وتشتمل على مركز تجاري في الجانب الغربي من المشروع يتم تطويره من قبل شركة هامات القابضة، بالإضافة إلى مركزين تجاريين في الجانب الشرقي، كما سيتم توزيع المحلات والمتاجر والأكشاك على مسار المشاة.

كما تشتمل وجهة «مسار» على عناصر أخرى متنوعة مثل مستشفى ومسجد كبير يتوسط الموقع ومساحات مكتبية وغيرها من الخدمات التكميلية.

بالإضافة إلى ذلك، في حين أن معظم المخططات العقارية في جوار الحرم المكي تم تصميمها بهدف استيعاب أكبر عدد من الحجاج والمعتمرين دون التركيز على تقديم خدمات إضافية خاصة بالترفيه والتنقل والتجربة والثقافة، تقدم الشركة من خلال مكونات الوجهة المحتوية على عروض عصرية تتجاوز خدمات الضيافة، لتتضمن خدمات شاملة متكاملة بهدف تقديم تجربة فريدة للزوار والمقيمين في وجهة مسار.

نواحي القوة والمزايا التنافسية

أ- تقع وجهة مسار في مكة المكرمة، التي تعد واحدة من أكثر الوجهات جاذبية على مدار العام، وتتميز بطلب مستدام بصفتها الوجهة الدينية الأولى للعالم الإسلامي

تعتبر مدينة مكة المكرمة الوجهة المقدسة الدائمة لأكثر من ملياري مسلم حول العالم، ويرتبط اقتصادها إلى حد كبير بالسياحة الدينية الإسلامية مقرونة بالحج والعمرة. ومن المتوقع أن تشهد المدينة توسع وتطوير مستمر نتيجة النمو الكبير المتوقع في عدد الحجاج والمعتمرين في السنوات القادمة، حيث تستهدف رؤية المملكة 2030 م عدد ثلاثين (30) مليون معتمر في عام 2030 م، وتسعى لتطوير قطاع السياحة، وتحول المملكة إلى وجهة سياحية عالمية، وتعزيز تجربة الزائرين. وتعتبر مواسم الحج والعمرة من أهم عناصر قطاع السياحة في المملكة حيث من المتوقع أن يصل إجمالي زوار مكة المكرمة إلى أكثر من اثنين وأربعين (42) مليون زائر بحلول عام 2030 م، مما يشكل زيادة ملحوظة بمقدار 2.6 ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام 2019 م.

وعلى هذا الأساس، تعمل العديد من المشاريع العملاقة ومشاريع التطوير المستقلة على إعادة تشكيل مكة المكرمة بما في ذلك تطوير البنية التحتية الرئيسية وتجديد وسائل النقل والمواصلات من مكة والباقي كجزء من أهداف رؤية 2030 م. تسعى هذه المشاريع إلى تعزيز تجربة الزوار وعموما وتقديم عروض فريدة من نوعها لهم. بالإضافة إلى ذلك، تم تعميم مسودة نظام الملكية العقارية الذي تضمن مواد خاصة بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره بتاريخ 1442/12/1 هجيرة الموافق 2021/07/11 م عبر منصة استطلاع، والذي في حال تنفيذه، قد يساهم في تحويل مدينة مكة المكرمة إلى مركز استثمار عالمي. تشمل بعض مشاريع البنية التحتية:

• التوسعة الثالثة للحرم المكي، والمتوقع أن تستوعب 2.2 مليون حاج.

• برنامج الربط الجوي الذي يهدف إلى زيادة الربط من نقطة إلى نقطة لتعزيز قدرة المطارات على خدمة ثلاثمائة وثلاثين (330) مليون مسافر بحلول عام 2030 م.

• تطوير وتوسيع مطار الملك عبد العزيز الدولي في جدة، حيث من المتوقع أن تصل طاقته الاستيعابية إلى 114 مليون مسافر بحلول عام 2030م.

من خلال الاستثمار في مشاريع جديدة ومبتكرة، يساهم القطاع العام والخاص في نمو المدينة وتحولها بشكل دائم. ومن المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار إلى زيادة الطلب على القطاعات العقارية بما في ذلك السكن وقطاعات الضيافة والتجزئة والأطعمة والمشروبات، كما يساهم في فتح المجال لعدد من الأنشطة داخل وخارج المنطقة المركزية المجاورة للحرم المكي الشريف والمسجد النبوي.

- في حين أن معظم المخططات العقارية في جوار الحرم المكي تم تصميمها بهدف استيعاب أكبر عدد من الحجاج والمعتمرين دون التركيز على تقديم خدمات إضافية خاصة بالترفيه والتنقل والتجربة والثقافة، تقدم الشركة من خلال مكونات الوجهة المحتوية على عروض عصرية تتجاوز خدمات الضيافة، لتتضمن خدمات شاملة متكاملة بهدف تقديم تجربة فريدة للزوار والمقيمين في وجهة مسار

- تعتبر مواسم الحج والعمرة من أهم عناصر قطاع السياحة في المملكة حيث من المتوقع أن يصل إجمالي زوار مكة المكرمة إلى أكثر من اثنين وأربعين (42) مليون زائر بحلول عام 2030 م، مما يشكل زيادة ملحوظة بمقدار 2.6 ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام 2019 م.

تراوح عدد الحجاج والمعتمرين إلى مكة بين عامي 2018 م و 2019 م من 15.5 مليون إلى 16.4 مليون. وانخفض عدد الزائرين بعد تفشي فيروس كوفيد 19 -، حيث اتخذت المملكة تدابير لمكافحة الوباء بما في ذلك فرض قيود على تأشيرات الحج. ومع تحسن الوضع العالمي ورفع قيود السفر تدريجياً زاد عدد الحجاج والمعتمرين في عام 2023 م إلى 28.7 مليون مقارنة ب 3.6 مليون في عام 2021 م. حيث شهد عامي 2022 م و 2023 م تعافياً واضحاً في أعداد الحجاج والمعتمرين، إذ تجاوزت الأعداد المسجلة قبل الجائحة. مع تحسن الوضع العالمي وتخفيف قيود السفر تدريجياً، تمكن عدد أكبر من الأفراد من القيام بالسفر الدولي، مما ساهم في زيادة عدد الحجاج والمعتمرين الوافدين إلى مكة المكرمة منذ عام 2022 م.

فيما يخص قطاع الضيافة، من المتوقع أن يدعم النمو في عدد الحجاج والمعتمرين الطلب على الفنادق والشقق الفندقية على المدى الطويل، حيث من المتوقع أن يصل إجمالي عدد المفاتيح إلى 103.6 ألف بحلول عام 2030 م مقارنة بعدد 75.1 ألف في عام 2024 م بمعدل إشغال مرتفع خصوصاً على الخدمات والعروض عالية الجودة. أما القطاع السكني، فإنه يعاني حالاً من نقص في العرض ومن المتوقع تزايد النقص مع زيادة الطلب بحلول عام 2030 م نتيجة تزايد عدد السكان وتنفيذ مشاريع البنية التحتية.

وفيما يخص قطاع التجزئة، من المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار والتوسع السريع في البنية التحتية والتقدم والطلب على العناصر الرئيسية لتحسين جودة الحياة إلى زيادة الطلب على محلات التجزئة، حيث تفتقر العروض والخدمات الحالية خيارات الترفيه، إذ كان يتجه التركيز تاريخياً نحو توفير الطاقة الاستيعابية للزوار على حساب خدمات التجربة المميزة.

يستفيد موقع مسار المميز في قلب العاصمة الدينية للعالم الإسلامي من الطلب المستدام غير المحدود، مدعوماً بوفرة الأراضي حول محيط المسجد هذا علماً أن العروض العقارية الاستثمارية لمشروع مسار الحرم تجمع بين العناصر المتعلقة بالمجتمع وتقديم تجربة مميزة من ناحية والعناصر المتعلقة بالوجبة والضيافة من ناحية أخرى لخلق قيمة مضافة دائمة للزوار والمستثمرين والمطورين من خلال توفير بيئة تدعم جذب الاستثمارات لتلبية احتياجات مكة وزائريها.

ب - مدخل رئيسي للعاصمة المقدسة عبر موقع مميز يتمتع بالحركة الشاملة وسهولة التنقل ووسائل مواصلات متعددة

تقع وجهة مسار في مكة المكرمة في منطقتها فريدة من نوعها في مكة المكرمة من خلال موقع محوري يمتد لمسافة تزيد عن 3.5 كيلومتر من تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى إلى حدود مشروع جبل عمر مع ممر مشاة يوصل إلى الحرم، والمشروع مقسم إلى مائتين وخمس (205) قطع أرض استثمارية تعتبر من أكبر المحافظ العقارية قيمة في المملكة بقيمة تتعدى 40 مليار ريال سعودي.

تم تصميم المشروع ليكون مدخل مكة المكرمة من خلال بنية تحتية للمواصلات لا مثيل لها في مكة المكرمة ووسائل نقل متعددة تشمل على طريقتين رئيسيتين وممر مشاة على امتداد المشروع وأربعة (4) جسور للمشاة وأربعة (4) أنفاق خدمة وأحد عشر (11) نفقا للمشاة ومحطتي حافلات رئيسيتين وأحد عشر (11) نقطة توقف لإنزال وتصعيد ركاب الحافلات ومحطتي مترو وأربعة (4) مواقف سيارات رئيسية للزوار - لا تشمل المواقف المخصصة للأراضي الاستثمارية - وتستوعب أكثر من خمسة آلاف وخمسمائة (5500) موقف ومدخل مباشر إلى محطة قطار الحرمين. وستعمل هذه الوسائل على تخفيف الضغط على منطقة الحرم وتسهيل حركة ضيوف الرحمن وزوار المسجد الحرام القادمين إلى مكة المكرمة ومغادريها، والذين يتوقع أن يصل عددهم نحو 90 ألف زائر في الساعة وقت الذروة على أرض وجهة مسار

وبالإضافة إلى خصائص التنقل والاتصال المتميزة، يمتد مشروع مسار من الطريق الدائري الثالث إلى حوالي مسافة خمسمائة وخمسين (550) متراً من الحرم المكي، ويمكن الوصول إليه مباشرة عبر طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز (جدة-مكة) السريع، ويعتبر الموقع محوراً استراتيجياً في مدينة مكة ونقطة رئيسية للتنقل داخل المنطقة، ومن المتوقع أن يجذب عدد كبير من الزوار والسكان، خصوصاً القادمين والمغادرين إلى المسجد الحرام ومنه، مما سينتج عنه مجتمعا نابضاً بالحياة.

ج - وجهة شاملة توفر تجارباً فريدة ومجموعة لا مثيل لها من الخدمات مدعومة بأحدث مرافق البنية التحتية

يغطي مشروع وجهة مسار مساحة تبلغ 1.25 مليون متر مربع، ويحل محل أكثر من ثلاثة آلاف وستمائة (3600) وحدة عقارية في ستة (6) أحياء عشوائية مختلفة، ويشمل مجموعة واسعة من العروض والخدمات بما في ذلك الشقق الفندقية، الفنادق، الوحدات السكنية، مساحات التجزئة والترفيه وغيرها، توفر المميزات الفريدة للموقع نطاقاً واسعاً من الخدمات التي تجمع بين عناصر التجربة والضيافة، ومزيج من الثقافة الدولية والثقافة الإسلامية. كما تشمل خدمات الضيافة مجموعة من الفنادق المميزة ذات العلامات التجارية المحلية والدولية التي تتضمن فنادق ثلاث وأربع وخمس نجوم، والشقق أ «و» أ «بما في ذلك مراكز التسوق ومحلات البيع بالتجزئة على طول مسار المشاة الفندقية والوحدات السكنية ومساحات التجزئة والترفيه والمأكولات والمشروبات بدرجة

كما يتضمن المشروع وحدات سكنية تتراوح من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف نوم ومساحات مكتبية ومرافق رعاية صحية، تدعمها خدمات إضافية تكميلية.

بعد اكتمال تطوير المشروع، من المتوقع أن تشمل وجهة مسار على أكثر من 50 ألف وحدة بقيمة تطوير إجمالية تصل إلى نحو 100 مليار ريال سعودي.

د - نموذج عمل واستراتيجية متميزة للتطوير

تم تصميم نموذج عمل الشركة ومخطط مشروع وجهة مسار لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة ولتفادي التحديات التي واجهتها المشاريع الضخمة الأخرى، والاستفادة من خصائص مكة الفريدة، والمحافظة على هيكل رأس مال مناسب ومدبوبة متحفظة. ويعد المشروع واحداً من المشاريع القليلة التي تقدم حلولاً مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة، والتي تشمل تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة، ومعالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية، وتطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية. كما تتبنى الشركة استراتيجية تطوير آمنة ومصادر إيرادات متنوعة، تساهم بالمحافظة على النقد والسيولة، حيث ستقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة (للمزيد من المعلومات حول استراتيجية الشركة).

"تقع وجهة مسار في مكة المكرمة في منطقتها فريدة من نوعها في مكة المكرمة من خلال موقع محوري يمتد لمسافة تزيد عن 3.5 كيلومتر من تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى إلى حدود مشروع جبل عمر مع ممر مشاة يوصل إلى الحرم، والمشروع مقسم إلى مائتين وخمس (205) قطع أرض استثمارية تعتبر من أكبر المحافظ العقارية قيمة في المملكة بقيمة تتعدى 40 مليار ريال سعودي."

"يغطي مشروع وجهة مسار مساحة تبلغ 1.25 مليون متر مربع"

"بعد اكتمال تطوير المشروع، من المتوقع أن تشمل وجهة مسار على أكثر من 50 ألف وحدة بقيمة تطوير إجمالية تصل إلى نحو 100 مليار ريال سعودي."

كما يجدر بالذكر بأن نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية الرئيسية حتى نوفمبر 2024 م بلغت 99.77٪، ويتوقع الانتهاء من هذه الأعمال خلال النصف الأول من عام 2025 م. ومع اقتراب انتهاء أعمال البنية التحتية الرئيسية، تركز استراتيجية التطوير الحالية كما في تاريخ هذه النشرة على أربعة (4) محاور رئيسية كالآتي:

- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها والاحتفاظ بها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي 28٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها وبيعها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي 4٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتأجيرها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي 14٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة ببيعها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي 54٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.

كما بدأت الشركة في عام 2022 م في أعمال تطوير البنية التحتية لبعض قطع الأراضي المخطط تطويرها ذاتياً ومن المتوقع أن تستمر لمدة أربعة (4) أعوام تنتهي في عام 2026 م. ومن المتوقع كذلك أن يتم تطوير كامل وجهة مسار خلال مدة سبعة عشر (17) عاماً لتنتهي في عام 2039 م

و- تحقيق إنجازات مهمة من خلال نهج تنفيذ منضبط

منذ تأسيسها بنا على أمر ساج في عام 2012 م، حققت الشركة العديد من الإنجازات. تم إبرام اتفاقيات تتعلق بواحد وستون (61) قطعة أرض من أصل مائتي وخمسة (205) قطعة أرض استثمارية. وتشمل هذه الاتفاقية حزم التطوير الذاتي والتي من المتوقع أن تكتمل في عام 2026 م. بالإضافة إلى اتفاقيات البيع واتفاقيات الإيجار مع شركاء بارزين مثل مجموعة هامات والديار العربية للتطوير العقاري والزامل للتطوير العقاري. كما حققت الشركة تقدماً كبيراً واقتربت من إكمال أعمال تطوير البنية التحتية، وهي تعتبر من المراحل الأكثر عرضاً لمخاطر التنفيذ. كما تم إصدار صكوك ملكية الأراضي الخاصة بالمشروع باسم الشركة.

تشمل بعض الإنجازات التي حققتها الشركة على الآتي:

- الاستحواذ على جميع العقارات في الموقع.
- الحصول على الموافقة على المخطط الرئيسي وتأمين حقوق التطوير.
- الانتهاء من أعمال الهدم و 99٪ من أعمال المفاوض الرئيسي للبنية التحتية.
- إصدار صكوك ملكية لجميع لأراضي في موقع المشروع.
- البدء في تحقيق الإيرادات من خلال بيع ثلاث (3) قطع أراضي في عام 2022 م (وهي أراضي لم يتم تطوير البنية التحتية فيها، حيث سيتم تطويرها من قبل المستثمر المشتري) وخمس (5) قطع أراضي في عام 2023 م وتسعة (9) قطع أراضي كما في 1449/07/16 هجرية الموافق 2025/01/16 م علماً بأنه لم يتم بيع أي قطع أراضي في عام 2021 م.
- تنفيذ اتفاقيات لأربعة وأربعين (44) قطعة أرض عن طريق بيع أو تأجير الأراضي أو المشاركة التي لا تشمل الأراضي التي تم استخدامها في اتفاقية التعويض مع الهيئة العامة للأوقاف ولا تشمل سبعة (7) قطع أراضي محجوزة لشركة الديار العربية. تشمل الأراضي سابقة الذكر أراضي لاستخدامات فندقية وسكنية وتجزئة ورعاية صحية ومتعددة الاستخدام. وتتضمن هذه الاتفاقيات بيع سبعة عشر (17) قطعة أرض وتأجير ستة وعشرين (26) قطعة أرض والاستثمار بالمشاركة لقطعة أرض واحدة (1) كما في 1446/07/16 هجرية الموافق 2025/01/16 م.
- تنفيذ اتفاقيات لثمانين (8) قطع أراضي يتم تطويرها ذاتياً وتم الحصول على التمويل الخاص بتطويرها، علماً بأن سبع (7) قطع أرض منها وهي تحت إدارة صناديق الإنماء) تقع ضمن فئة تطوير واحتفاظ من خلال تطوير فنادق وتشغيلها عن طريق مشغلين عالميين وقطعة أرض واحدة مصنفة حال أي ضمن فئة تطوير وبيع إلى أن يتم إكمال الإجراءات ذات العلاقة، وتعتم من خلالها الشركة تطوير برج شقق فندقية ومن ثم بيع الشقق الفندقية كوحدة، حيث من المتوقع اكتمال الأعمال في عام 2026 م.
- تحديد ستة (6) قطع أراضي لاتفاقيات مختلفة تتكون من اتفاقيات بيع ومشاركة وتأجير والتي ما زالت تحت المناقشة. ويقدر عدد الأراضي المزمع بيعها مما سبق قطعتي أرض. والمزمع المساهمة بها في مشاريع مشتركة أربع (4) قطع أرض. وضمن ستة (6) قطع أراضي تحت المناقشة، يوجد خمسة (5) قطع أرض معدة لأغراض الضيافة (فنادق وشقق فندقية) وقطعة أرض للاستخدام السكني.
- تنفيذ صفقات تكاملية تتعلق بإمدادات المياه والصرف الصحي وتوصيل الكهرباء، بالإضافة إلى شبكة البنية التحتية للجوال G5

" كما بدأت الشركة في عام 2022 م في أعمال تطوير البنية التحتية لبعض قطع الأراضي المخطط تطويرها ذاتياً ومن المتوقع أن تستمر لمدة أربعة (4) أعوام تنتهي في عام 2026 م. ومن المتوقع كذلك أن يتم تطوير كامل وجهة مسار خلال مدة سبعة عشر (17) عاماً لتنتهي في عام 2039 م."

الأداء المالي التاريخي للشركة

2024	2023	2022	2021	2020	مؤشرات الأداء المالي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار (بالمليون ريال سعودي)
1,127	988	429	-	-	الإيرادات
512	299	181	-154	-161	إجمالي الربح
319	317	22	-166	-187	صافي الربح/الخسارة
20,839	20,693	20,620	18,202	16,843	عقارات استثمارية
22,340	21,724	21,122	18,223	16,863	الموجودات غير المتداولة
559	-	-	-	-	عقارات تحت التطوير
258	539	922	2,770	68	نقد وما في حكمه
2,130	1,489	1,524	2,875	685	الموجودات المتداولة
24,469	23,213	22,645	21,098	17,548	إجمالي الموجودات
9,894	8,652	7,105	6,969	6,259	القروض
11,688	10,740	10,491	10,130	9,416	إجمالي المطلوبات
12,782	12,473	12,154	10,968	8,133	إجمالي حقوق الملكية
14%	130%	-	-	-	معدل نمو الإيرادات
71%	66%	-217%	-4%	-	معدل نمو إجمالي الربح
1%	1335%	-113%	-11%	-	معدل نمو صافي الربح
45%	30%	42%	-	-	هامش إجمالي الربح
28%	32%	5%	-	-	هامش صافي الربح
0.22	0.22	0.02	-0.12	-0.13	ربحية السهم (ريال سعودي)
8.88	8.67	8.45	7.62	5.65	القيمة الدفترية للسهم (ريال سعودي)
0	0	0	0	0	توزيعات الأرباح للسهم (ريال سعودي)
0%	0%	0%	0%	0%	العائد السنوي لتوزيعات الأرباح
0%	0%	0%	0%	0%	توزيعات الأرباح السنوية للسهم/الربحية السنوية للسهم
67.64	68.08	976.63	-130.08	-115.40	مكرر الأرباح
1.69	1.73	1.78	1.97	2.65	مكرر القيمة الدفترية
0.76	0.79	0.74			مكرر صافي الأصول (السعر السوقي للسهم/نصيب السهم من قيمة صافي الأصول الحالية)
3%	3%	0%	-2%	-5%	متوسط العائد السنوي على حقوق المساهمين
77%	69%	58%	64%	77%	القروض/حقوق الملكية

اشتملت القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار على الفقرة التالية:

"تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل")، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010931286، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين، وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي، وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم."

"القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت 38.17 مليار ريال سعودي (بينما كانت في عام 2022م تبلغ 39.54 مليار ريال سعودي). نتيجة استبعاد المجموعة عدد من الأراضي من بند العقارات الاستثمارية لغرض البيع أو إعادة التصنيف. بالإضافة إلى ذلك، تم تحديد القيمة المذكورة أعلاه بناءً على افتراض أن الخطة الرئيسية المقترحة قد تم تنفيذها واستكمالها في تاريخ التقييم، بما في ذلك جميع أعمال البنية التحتية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الطرق والمساحات الخضراء والكهرباء والمياه والصرف الصحي واستخدامات الأراضي والتضاريس والجسر الذي يربط الخطة الرئيسية بأي مرافق أخرى معروضة في الخطة الرئيسية."

" ارتفاع الإيرادات لتصل إلى 1027.4 مليون ريال للفترة الحالية وجاء ذلك نتيجة بيع قطع أرض بإجمالي قيمة عقود 1138.7 مليون ريال."

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 م، قامت المجموعة ببيع 5 قطع أراضي بإجمالي قيمة 1,084 مليون ريال سعودي وتم تسجيل مجموع إيراداتها محاسبياً بقيمة 988 مليون ريال سعودي وتكلفة 689 مليون ريال سعودي. (خلال عام 2022 م: قامت المجموعة ببيع 3 قطع أراضي بإجمالي قيمة 447 مليون ريال سعودي وتم تسجيل إيراداتها محاسبياً بقيمة 429 مليون ريال سعودي وتكلفة 249 مليون ريال سعودي) تم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة بمبلغ 988 مليون ريال سعودي في 2023 م (في عام 2022 م تم الاعتراف بإيرادات قيمتها 429 مليون ريال سعودي).

أرباح أم القرى للتنمية والإعمار 309.1 مليون ريال بنهاية التسعة أشهر الأولى 2024.. وأرباح الربع الثالث 116.9 مليون ريال

ارتفعت أرباح شركة أم القرى للتنمية والإعمار، التي تعمل في التطوير والتعمير العقاري وهي الشركة المختصة بتطوير وجهة "مسار". (تحت الإدراج طرح عام أولي - سوق تاسي)، إلى 309.1 مليون ريال بنهاية التسعة أشهر الأولى لعام 2024، مقارنة بأرباح قدرها 6.7 مليون ريال، تم تحقيقها خلال نفس الفترة من عام 2023.

ملخص النتائج المالية (مليون)

البند	9 أشهر 2023	9 أشهر 2024	التغير
الإيرادات	647.15	1,027.43	58.8 %
اجمالي الدخل	154.89	481.82	211.1 %
دخل العمليات	5.39	321.41	5863.1 %
صافي الدخل	6.68	309.06	4524.3 %
متوسط عدد الأسهم	1,307.86	1,307.86	-
ربح السهم قبل البنود الاستثنائية (ريال)	0.01	0.24	4524.3 %
ربح السهم (ريال)	0.01	0.24	4524.3 %

يعود سبب ارتفاع الأرباح خلال الفترة الحالية مقارنة مع الفترة المماثل من العام السابق إلى:

- ارتفاع الإيرادات لتصل إلى 1027.4 مليون ريال للفترة الحالية وجاء ذلك نتيجة بيع قطع أرض بإجمالي قيمة عقود 1138.7 مليون ريال.
- ارتفاع هامش الربح من الإجمالي إلى 46.9% للفترة الحالية مقابل 23.9 % للفترة المماثلة من العام السابق.
- انخفاض مصروفات البيع والتسويق لتصل إلى 25.6 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 56.8 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- ارتفاع الإيرادات التشغيلية الأخرى إلى 41.5 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 17.7 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- ارتفاع الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء (EBITDA) للفترة الحالية لتصل إلى 329.4 مليون ريال، مقابل 11.6 مليون ريال للفترة المماثلة.
- ارتفاع هامش صافي الربح ليصل إلى 30.1% للفترة الحالية مقابل 1% للفترة المماثلة من العام السابق.

وفي المقابل.

- ارتفاع المصروفات العمومية والإدارية لتصل إلى 131.6 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 90.1 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- انخفاض إيرادات تمويلية لتصل إلى 11 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 17.7 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- ارتفاع مخصص خسائر الائتمان إلى 3.3 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 2.5 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- ارتفاع الأعباء التمويلية إلى 29.5 مليون ريال للفترة الحالية مقابل 23.3 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.

وجاء تحليل الإيرادات حسب الطبيعة كما بنهاية سبتمبر 2024 كالتالي:

- بلغت إيرادات من بيع أرض 1019.7 مليون ريال مقابل 647.1 مليون ريال للفترة المماثلة من العام السابق.
- بلغت إيرادات من تأجير أرض 7.7 مليون ريال مقابل لا يوجد للفترة المماثلة من العام السابق.

المقارنة الربعية (مليون)

البند	الربع الثالث 2023	الربع الثالث 2024	التغير
الإيرادات	0.00	266.68	
اجمالي الدخل	0.00	155.57	
دخل العمليات	(46.99)	104.29	322.0 %
صافي الدخل	(41.26)	116.90	383.3 %
متوسط عدد الأسهم	1,307.86	1,307.86	-
ربح السهم قبل البنود الاستثنائية (ريال)	(0.03)	0.09	383.3 %
ربح السهم (ريال)	(0.03)	0.09	383.3 %

كما يرجع سبب تحقيق الأرباح خلال الربع الحالي مقارنة مع خسائر الربع المماثل من العام السابق إلى:

- تحقيق الإيرادات بقيمة 266.7 مليون ريال للربع الحالي مقابل لا شيء للربع المقارن.
- انخفاض مصروفات البيع والتسويق لتصل إلى 3.8 مليون ريال للربع الحالي مقابل 16.5 مليون ريال للربع المماثل من العام السابق.
- ارتفاع الإيرادات التشغيلية إلى 19.5 مليون ريال للربع الحالي مقابل 13.9 مليون ريال للربع المماثل من العام السابق.
- تسجيل زكاة بقيمة 2.1 مليون ريال للربع المماثل مقابل لا يوجد للربع الحالي.
- وفي المقابل،
- ارتفاع المصروفات العمومية والإدارية لتصل إلى 47.5 مليون ريال للربع الحالي مقابل 30.6 مليون ريال للربع المماثل.
- انخفاض إيرادات تمويلية لتصل إلى 3.2 مليون ريال للربع الحالي مقابل 3.7 مليون ريال للربع المماثل من العام السابق.
- ارتفاع الأعباء التمويلية.

المقارنة الربعية (مليون)

البند	الربع الثاني 2024	الربع الثالث 2024	التغير
الإيرادات	576.32	266.68	(53.7 %)
اجمالي الدخل	253.77	155.57	(38.7 %)
دخل العمليات	205.09	104.29	(49.1 %)
صافي الدخل	187.36	116.90	(37.6 %)
متوسط عدد الأسهم	1,307.86	1,307.86	-
ربح السهم قبل البنود الاستثنائية (ريال)	0.14	0.09	(37.6 %)
ربح السهم (ريال)	0.14	0.09	(37.6 %)

وقد عزت الشركة سبب انخفاض الأرباح خلال الربع الحالي مقارنة مع الربع السابق إلى:

- انخفاض الإيرادات لتصل إلى 266.7 مليون ريال مقابل 576.3 مليون ريال للربع السابق.
- ارتفاع الأعباء التمويلية.

معلومات إضافية:

بلغت حقوق المساهمين (لا توجد حقوق أقلية) بنهاية الفترة 12782 مليون ريال، مقابل 12160.8 مليون ريال كما في نهاية الفترة المماثلة من العام السابق.

قائمة التدفقات النقدية للشركة بنهاية 30 سبتمبر 2024:

بلغ النقد من الأنشطة التشغيلية (365.8) مليون ريال للفترة الحالية مقابل (406) ملايين ريال للفترة المماثلة، وبلغت النفقات الرأسمالية (30.3) مليون ريال للفترة الحالية مقابل (8.8) مليون ريال للفترة المماثلة وبلغت الإضافة للعقارات الاستثمارية (463.3) مليون ريال مقابل (770.8) مليون ريال، وبلغ النقد من الأنشطة التمويلية 616.2 مليون ريال بنهاية الفترة الحالية مقابل 619 مليون ريال للفترة المماثلة، كما بلغ رصيد النقد بنهاية الفترة الحالية 257.6 مليون ريال مقابل 316.1 مليون ريال.

آخر قرارات الجمعية العامة والشركاء:

- وافقت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 2024-04-30م زيادة رأس مال الشركة من 13078.6 مليون ريال بقيمة اسمية 10 ريالات للحصة الواحدة.

إلى 14386.5 مليون ريال بقيمة اسمية 10 ريالات لكل سهم، عن طريق طرح 130.8 مليون سهم جديد للاكتتاب العام في السوق المالية تداول.

- لم تقم الشركة بتوزيع أي أرباح خلال السنوات الثلاث السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م و2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو

2024م.

الرؤية المستقبلية للقطاع

نظرة عامة على السوق والقطاع

وفق لرؤية المملكة 2030 م، تم وضع هدف محوري لاستقبال 30 مليون معتمر وافد بحلول عام 2030 م. ويؤكد هذا الهدف على حرص الحكومة على تحقيق نمو مستدام في عدد الحجاج والمعتمرين وإثراء التجربة الدينية والثقافية لهم. وتماشاً مع الرؤية الأوسع للنهوض بقطاع السياحة، فإن هذا الهدف الطموح يؤكد على رؤية المملكة العربية السعودية لجعل مكة المكرمة مركز عالمي للمسافرين والحجاج.

واعترافاً منها بالأهمية البالغة للتجربة الدينية، فقد أعطت الحكومة الأولوية لتعزيز التجربة الدينية لزوار المشاعر المقدسة. ومع التركيز الشديد على تطوير البنية التحتية، إلى جانب مبادرات تحسين وسائل الراحة والخدمات، تهدف المملكة العربية السعودية إلى توفير بيئة مريحة وثرية تتجاوز توقعات الحجاج والمعتمرين.

واستناداً إلى الأرقام المعلنة، استقبل موسم الحج 1.8 مليون حاج في عام 2024 م. وعلى مدار العام، يُقدر بأن يصل عدد الزوار من المعتمرين إلى ثلاثين مليون (30) معتمر في عام 2024 م. وبالنظر إلى المستقبل، فإن العدد المتوقع للزوار بحلول عام 2030 م سيبلغ 42.9 مليون زائر، مما يشير إلى زيادة ملحوظة بمقدار 2.6 ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام 2019 م.

في المرحلة القادمة، يسعى برنامج خدمة ضيوف الرحمن إلى جعل رحلة الحج والعمرة رحلة روحية عميقة للحجاج والمعتمرين من خلال تبسيط إجراءات الاستضافة وتسهيلها لاستيعاب عدد أكبر ممكن من الأفراد. ويركز البرنامج على تحقيق تنسيق سلس بين جميع أصحاب الشأن لتحسين نظام الخدمة من خلال مسارات ذات أولوية تبلغ 16 مساراً. ومن خلال هذه الجهود، تهدف المملكة إلى تمكين ما يقرب من 43 مليون شخص من زيارة المشاعر المقدسة بحلول عام 2030 م.

يشهد سوق البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، يتميز بالتحول نحو مفاهيم تجزئة أكثر اعتماداً على التجارب التفاعلية للبيع بالتجزئة. في مدينة مكة، من المتوقع أن يؤدي التحقيق الكامل للرؤية لاستيعاب ثلاثين (30) مليون معتمر من الوافدين سنوياً، إلى توفير طلب مستدام على عروض البيع بالتجزئة ذات الصلة ومؤسسات الأغذية والمشروبات عالية الجودة. كما سيؤدي ذلك إلى فتح مناطق للنشاط الاقتصادي خارج المنطقة المركزية، بما فيها الحرم الشريف والمسجد النبوي.

في مجال الإنفاق السياحي في مجال البيع بالتجزئة، من المتوقع أن يشهد سوق مكة المكرمة نمواً كبيراً من حوالي 63.8 مليار ريال سعودي إلى 103.7 مليار ريال سعودي بين عامي 2023 م و 2030 م. ويُظهر الارتفاع الكبير في الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة أهمية مكة المكرمة كوجهة عالمية للحج والعمرة والعدد المتزايد من الزائرين الذين يتدفقون على المدينة.

يُقدر المعرض المنظم للبيع بالتجزئة في مكة المكرمة بحوالي 390,000 متر مربع في عام 2023 م، حيث تهيمن المراكز التجارية (المولات) على مشهد البيع بالتجزئة المنظم، إذ تشكل حوالي 85٪ من إجمالي المعرض، تليها مراكز الاحتياجات اليومية بنسبة تقريبة 7٪، ووجهات نمط الحياة بنسبة 7٪ ووجهات الترفيه بنسبة 2.2٪. كما أن 46٪ من إجمالي المعرض الحالي مصنف على أنه من الفئة (أ).

مراكز التسوق للبيع بالتجزئة القريبة من الحرم، والتي يشار إليها بمراكز تسوق الحجاج، تستهدف الحجاج في المقام الأول، بالإضافة إلى مراكز التسوق المصممة بشكل استراتيجي لتوفير سهولة الوصول عند الدخول والخروج من الحرم، ويعمل مزيج المستأجرين لمراكز التسوق على جعلها وجهة للحجاج والمصلين من أجل ممارسة أنشطة التسوق أو تناول الطعام. وسيضم أي مركز تسوق نموذجي للحجاج مستأجرين مثل متاجر العطور المحلية ومحلات الملابس التقليدية ومتاجر الذهب والهدايا التذكارية. إلى جانب مجموعة متنوعة من خيارات الأطعمة والمشروبات. تتمتع مراكز تسوق الحجاج عموماً بمعدلات إشغال صحية مقارنة بمراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين في مدينة مكة المكرمة)، والتي تقع عموماً خارج محيط الحرم، وتخدم بشكل أساسي السكان داخل المدينة. ويُقدر معدل الإشغال على مستوى المدينة لمراكز تسوق الحجاج والبيع بالتجزئة بنسبة 87٪ و 86٪ على التوالي، اعتباراً من عام 2023 م.

في مجال الضيافة، من المتوقع أن يصل الطلب على الضيافة في الغرف الفندقية إلى ما يقرب من 23 مليون ليلة إشغال لغرفة فندقية بحلول عام 2030 م؛ حيث يعتمد النمو في الطلب على الضيافة بشكل كبير على تحقيق أهداف الزوار في رؤية 2030 م، وستتأثر الفنادق المحيطة بالحرم بشكل مباشر، مع انتهاء المشروعات الضخمة وغيرها من المشروعات المستقبلية التي من شأنها أن تساعد على تحفيز الطلب على منتجات جديدة.

استناداً إلى المستويات المتوقعة لعام 2024 م، وبنا على الأداء الممتاز في عام 2023 م، تتمتع السوق حال أيّ بالقدرة على استيعاب المعرض الإضافي في السوق، حيث إن أرقام معدلات الإشغال تتجاوز عتبة الإشغال البالغة 60٪. ومع الأخذ في الاعتبار المعرض المستقبلي إذا أخذت المشروعات العملاقة غير المؤكدة في الاعتبار، فمن المتوقع أن يدعم سوق مكة وجود 14,127 غرفة إضافية وحوالي 103,700 مفتاح خلال هذه الفترة.

في مجال القطاع السكني، تواجه مكة المكرمة، المعروفة كونها وجهة دينية للحجاج والمعتمرين في المقام الأول، قيوداً في الأراضي المتاحة للأغراض التجارية. لقد كان تركيز المدينة بشكل تقليدي ينصب على تلبية احتياجات الحجاج والمقيمين؛ مما أدى إلى وجود سوق تجاري أصغر للأراضي مقارنة بالقطاع السكني. ومع ذلك، وفي السنوات الأخيرة، شهدت مكة المكرمة تطورات عقارية كبيرة، بما فيها مشروعات ضخمة مثل مشروع جبل عمر.

"يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها، والتي تتضمن مائة وتسع وثلاثين (139) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (205) قطعة أرض"

"يجدر بالذكر أن وزارة الاستثمار قد نشرت خلال عام 2022 م مشروع لتعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره والذي سيتم بناء عليه السماح لغير السعوديين باكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مع حظر اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين بالنسبة للأشخاص المحظور عليهم دخولهما حسبما تحدده اللائحة التنفيذية. ولا يزال هذا المشروع طور الإعداد ولم يصدر بعد مرسوم ملكي باعتماده. وعليه لا تزال الشركة كما في تاريخ نشرة طرح الشركة غير قادرة على بيع الأصول العقارية الواقعة ضمن مشروع وجهة مسار على غير السعوديين حيث تقع جميع الأصول العقارية داخل حدود مدينة مكة المكرمة. وبالتالي، فإن الشركة خاضعة لقيود على فئات المشتريين المستهدفين، وفي حال عدم قدرتها على إيجاد مشتريين من المستثمرين السعوديين، فقد لا تتمكن الشركة من تحقيق المستوى المطلوب من الإيرادات وتحسين ربحيتها، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية"

"تتضمن خطط الشركة ضمن مشروع وجهة مسار الاحتفاظ بعدد من العقارات المطورة وتأجيرها لأغراض سكنية أو تجارية والتي تقدر بثمان وعشرين (28) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (205) قطعة أرض ضمن نطاق وجهة مسار"

"وقد بلغ إجمالي مساحات الأراضي للصفقات المنفذة بغرض التأجير كما في تاريخ هذه النشرة ستة وثمانين ألف وثمانمائة وتسعة وسبعين 86,879 متر مربعاً وبالتالي سيعد دخل الشركة مستقبلاً بصفة أساسية على الاستقرار المالي والقدرة الائتمانية للمستأجرين لديها ومدى التزامهم بالتسديد في الأوقات المحددة"

يدعم سوق العقارات في مكة المكرمة كلا من السكان المحليين والتدفق المستمر من الحجاج الذين يزورون المدينة، كما أن الطلب طويل الأجل على المساكن والعقارات التجارية وتطوير البنية التحتية في مكة المكرمة مدفوع دائماً بأهميتها الدينية والحاجة المستمرة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من الزوار، وذلك لأن الوحدات السكنية غالباً ما تتم إعادة استخدامها كمساكن للحجاج، لا سيما خلال موسم الحج. ولكون المنطقة المركزية أقرب إلى المسجد الحرام، فهي تتمتع بموقع استراتيجي ذي مستوى جاذبية مرتفع للغاية لأغراض مختلفة، بما فيها مشروعات التطوير السكنية ومشروعات تطوير الضيافة، ومن ثم فهي تفرض أسعاراً أعلى من المتوسط في جميع أنحاء مكة المكرمة. يقدر العروض القائمة للوحدات السكنية في مكة المكرمة عام 2023م بنحو 688,660 وحدة، ومن المتوقع إضافة 170,724 وحدة إضافية إلى العروض القائمة بحلول عام 2030 م. ومن ضمن ال 170,724 وحدة، هناك 81,478 وحدة هي جزء من مشروعات التطوير المعلنة بينما من المتوقع أن يتم تطوير الوحدات المتبقية من قبل ملاك الأراضي والمطورين الأصغر.

وتشير التقديرات إلى أن السوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية في مكة المكرمة سوف ينمو عالمياً من حوالي 1.7 مليون فرد في عام 2023 م من المسلمين الذين لديهم الإمكانيات المالية للاستثمار في هذه السوق إلى ما يقارب 2.3 مليون فرد في عام 2030 م. هذا النمو يعادل إضافة ما يقارب 643,000 فرد للسوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية بين عام 2023 م وعام 2030 م.

سوف يتضاعف الطلب على الوحدات السكنية من خلال المبادرات الحكومية لزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر داخل البلاد، ووفقاً للهيئة العامة للعقار، فإن التشريعات المتعلقة بملكية الأجانب للعقارات دخلت مراحلها النهائية الآن، وستشمل هذه التشريعات العقارات التجارية والسكنية والزراعية في جميع مناطق المملكة، بما فيها مكة المكرمة والمدينة المنورة، ومن المتوقع أن تؤدي المرونة في ملكية الأجانب إلى تحفيز الطلب بشكل كبير من جانب كل من المستثمرين الأجانب والمغتربين.

المخاطر المتعلقة بتدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات

يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها، والتي تتضمن مائة وتسع وثلاثين (139) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (205) قطعة أرض. تعد الاستثمارات العقارية بطبيعتها من الاستثمارات التي لا يمكن بيعها بسرعة. إضافة إلى ذلك، قد تضطر الشركة عند قيامها بتأمين مزيد من التمويل إلى رهن عقارات جديدة أو قائمة، الأمر الذي يحد من إمكانية بيعها. ونتيجة لذلك، قد لا تستطيع الشركة بيع عقاراتها في الوقت المناسب وبسعر مناسب، وهذا ما قد يكون له أثر سلبي على أعمالها ومركزها المالي ونتائج عملياتها. ومن الممكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والأمنية والإقليمية سلباً على سوق التطوير العقاري، كما قد ينتج عنها تباطؤ في عملية بيع العقارات، وعليه، فقد تواجه الشركة صعوبة في تسهيل أصولها من العقارات المبنية والشاغرة، وذلك نظر لحجم الاستثمار المطلوب لشراء العقارات، وفي حال لم تتمكن الشركة من بيع عقاراتها أو التصرف فيها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على بيع الأصول العقارية على المستثمرين غير السعوديين

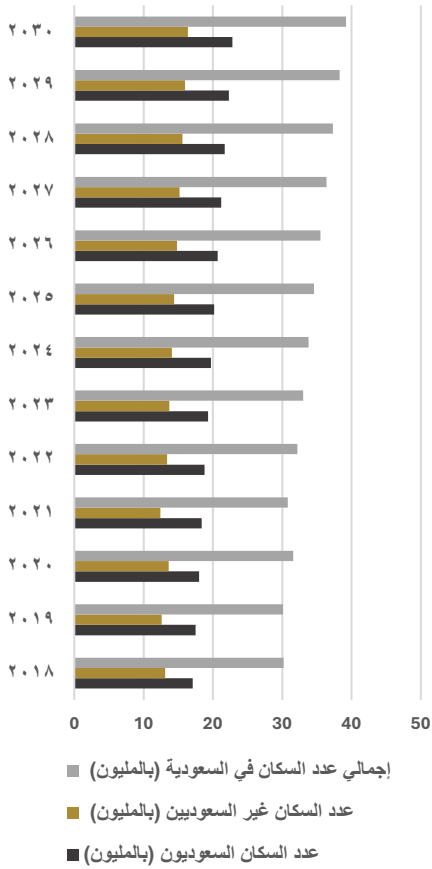
يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين، حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها والتي تتضمن مائة وتسع وثلاثين (139) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (205) قطع أرض. لذلك، تستهدف الشركة عدد من المستثمرين المحتملين لشراء الأصول العقارية من السعوديين وغير السعوديين. يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهم فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة والأشخاص أو الفئات التي يقرر مجلس الوزراء أو رئيس مجلس الوزراء إدراجها ضمن هذه الفئة. يجدر بالذكر أن وزارة الاستثمار قد نشرت خلال عام 2022 م مشروع لتعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره والذي سيتم بناء عليه السماح لغير السعوديين باكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مع حظر اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين بالنسبة للأشخاص المحظور عليهم دخولهما حسبما تحدده اللائحة التنفيذية. ولا يزال هذا المشروع طور الإعداد ولم يصدر بعد مرسوم ملكي باعتماده. وعليه لا تزال الشركة كما في تاريخ نشرة طرح الشركة غير قادرة على بيع الأصول العقارية الواقعة ضمن مشروع وجهة مسار على غير السعوديين حيث تقع جميع الأصول العقارية داخل حدود مدينة مكة المكرمة. وبالتالي، فإن الشركة خاضعة لقيود على فئات المشتريين المستهدفين، وفي حال عدم قدرتها على إيجاد مشتريين من المستثمرين السعوديين، فقد لا تتمكن الشركة من تحقيق المستوى المطلوب من الإيرادات وتحسين ربحيتها، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

الإيجارات

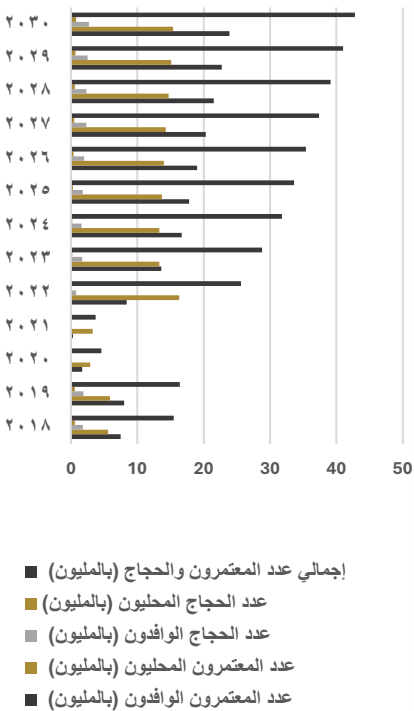
تتضمن خطط الشركة ضمن مشروع وجهة مسار الاحتفاظ بعدد من العقارات المطورة وتأجيرها لأغراض سكنية أو تجارية والتي تقدر بثمان وعشرين (28) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (205) قطعة أرض ضمن نطاق وجهة مسار

وقد بلغ إجمالي مساحات الأراضي للصفقات المنفذة بغرض التأجير كما في تاريخ هذه النشرة ستة وثمانين ألف وثمانمائة وتسعة وسبعين 86,879 متر مربعاً وبالتالي سيعد دخل الشركة مستقبلاً بصفة أساسية على الاستقرار المالي والقدرة الائتمانية للمستأجرين لديها ومدى التزامهم بالتسديد في الأوقات المحددة، حيث سيؤثر عدم قدرة بعض المستأجرين على دفع قيمة الإيجارات المستحقة للشركة أو تأخرهم في سدادها في تواريخ استحقاقها بشكل جوهري على التدفقات النقدية للشركة مما سيؤثر على قدرتها على سداد التزاماتها للمقرضين، بالإضافة إلى التأثير على قدرتها على المضي قدم في تنفيذ مشاريعها الجديدة وقد يضطرها إلى الحصول على تمويل بديل لتلبية الالتزامات المترتبة عليها، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

إجمالي عدد السكان في السعودية بالمليون نسمة
- فعلي ومتوقع



أعداد المعتمرون والحجاج بالمليون نسمة - أرقام
فعليّة ومتوقعة



بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين عند انقضاءها، أو يتم تجديدها بشروط ذات ميزات أدنى من الشروط الحالية أو ماطلة المستأجرين في إخلاء وتسليم العقارات المستأجرة عند انتهاء أو إلغاء عقودهم، ومن جهة أخرى، تتضمن عقود الإيجار النموذجية الخاصة بالشركة زيادة قيمة الإيجار كل ثلاث (3) إلى خمسة (5) سنوات، وقد لا تتمكن الشركة من الحفاظ على المستأجرين نتيجة تلك الزيادة مما قد يستدعي قيام المستأجرين بإنهاء عقودهم بدون تجديد. كما سيتطلب الأمر بعض الوقت أو لجوء الشركة للإنفاق على تسويق عقاراتها الشاغرة والبحث عن مستأجرين جدد وهو ما سيضر الشركة إلى خسارة إيرادات إيجارات تلك العقارات الشاغرة، بالإضافة إلى تكبدها لمصاريف إضافية، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

شهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً مدفوعاً بالتوسع السكاني في المملكة وزيادة الطلب على العقارات السكنية والتجارية. ومع توقع وصول إجمالي عدد السكان إلى ما يقارب 39.2 مليون نسمة بحلول عام 2030 م، تزايدت الحاجة إلى توفير مساكن عالية الجودة وبأسعار معقولة لاستيعاب الزيادة السكانية. إن التزام حكومة المملكة العربية السعودية القوي بتطوير القطاع العقاري يعزز من جاذبية السوق السعودي كوجهة استثمارية للمطورين والمستثمرين.

نظرة عامة على مكة المكرمة

ديموغرافية مكة المكرمة

مدينة مكة هي المقر الإداري لمنطقة مكة، وتقع على بعد 70 كم تقرياً من مدينة جدة. وتتمتع مكة المكرمة بأهمية كبيرة في العالم الإسلامي باعتبارها قبلة المسلمين الأولى وتضم أقدس الأماكن في دين الإسلام، ألا وهي الكعبة المشرفة. يُقدر عدد سكان مكة بنحو 2.5 مليون نسمة في عام 2023 م، ومن المتوقع أن يصل إلى 2.83 مليون نسمة بحلول عام 2030 م، ويتكون مزيج السكان من 45% من السعوديين و 55% من غير السعوديين في عام 2023 م، ومن المتوقع أن يتغير هذا المزيج بشكل بسيط حيث تصبح نسبة السعوديين 47% ونسبة غير السعوديين 53% في عام 2030 م.

بالتزامن مع ذلك، من المتوقع أن يرتفع عدد الأسر في مكة المكرمة من 616,000 أسرة في عام 2023 م إلى حوالي 771,000 أسرة بحلول عام 2030 م، وفي حين يزداد عدد السكان، فمن المتوقع أن ينخفض حجم الأسرة من 4.0 إلى 3.7 أفراد، تماشيًا مع التحولات الاجتماعية المتطورة في المملكة. يمكن أن تعزز الزيادة في عدد السكان والأسر في مكة المكرمة إلى عوامل مختلفة، حيث إن الفرص الاقتصادية القوية في مكة المكرمة، بما فيها قطاعا السياحة والضيفا المزدهران، تجذب كلا من المقيمين السعوديين وغير السعوديين الباحثين عن عمل في هذه القطاعات، وتعمل مبادرات تطوير البنية التحتية والتوسع العمراني المستمرة في المدينة على تعزيز جاذبيتها مع توفير المزيد من فرص العمل.

نظرة عامة على قطاع البيع بالتجزئة في مكة المكرمة

يُعد سوق البيع بالتجزئة في مدينة مكة المكرمة من الأسواق الحيوية والمهمة في المملكة العربية السعودية، ومع استمرار النمو في أعداد الزوار والسياح، لا سيما مع تنفيذ برامج رؤية 2030 م والسياسات الحكومية المشجعة، يشهد سوق التجزئة في مكة المكرمة فرصاً استثمارية واعدة تتطلب الاستجابة لتغيرات السوق وتقديم تجارب تسوق مبتكرة وجذابة.

من المتوقع أن يشهد سوق البيع بالتجزئة في مكة المكرمة نمواً وتحولاً كبيرين بين عامي 2023 م و 2030 م، حيث يتوقع أن يرتفع إجمالي الإنفاق على البيع بالتجزئة للمقيمين في مدينة مكة المكرمة من نحو 31.8 مليار ريال سعودي إلى 42.2 مليار ريال سعودي خلال هذه الفترة، مما يشير إلى زيادة كبيرة في طلبات المستهلكين.

من المتوقع كذلك أن يؤدي التحول الرقمي الكامل للرؤية في مدينة مكة المكرمة التي تقضي باستيعاب 30 مليون معتمر من الوافدين سنوياً إلى توفير طلب مستدام على عروض البيع بالتجزئة ذات الصلة ومؤسسات الأغذية والمشروبات عالية الجودة، والتي ستتركز بشكل أساسي داخل المنطقة المركزية. كما ينبغي أن يؤدي هذا إلى فوائد اقتصادية للمناطق الأخرى التي تخدم الحجاج والمعتمرين المحيطة بالمنطقة المركزية.

في مجال الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة، من المتوقع أن يشهد سوق مكة المكرمة نمواً كبيراً من حوالي 63.8 مليار ريال سعودي إلى 103.7 مليار ريال سعودي بين عامي 2023 م و 2030 م، ويُظهر الارتفاع الكبير في الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة أهمية مكة المكرمة كوجهة عالمية للحج والعدد المتزايد من الزوار الذين يتدفقون على مدينة مكة المكرمة.

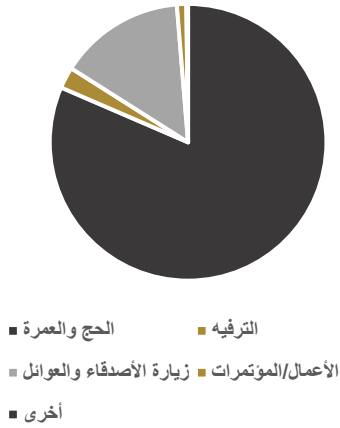
يُقدر المعرض المنظم للبيع بالتجزئة في مكة المكرمة بحوالي 390,000 متر مربع في عام 2023 م، حيث تهيمن المراكز التجارية (المولات) على مشهد البيع بالتجزئة المنظم، إذ تشكل حوالي 85% من إجمالي المعرض، تليها مراكز الاحتياجات اليومية بنسبة تقريبة 7%، ووجهات نمط الحياة بنسبة 7% ووجهات الترفيه بنسبة 2%، كما أن 46% من إجمالي المعرض الحالي مصنف على أنه من الفئة (أ).

راكز التسوق للبيع بالتجزئة القريبة من الحرم، والتي يشار إليها بمراكز تسوق الحجاج، تستهدف الحجاج في المقام الأول، كما أنها تتميز بتصميم استراتيجي لتوفير سهولة الوصول عند الدخول والخروج من الحرم، ويعمل مزيج المستأجرين لمراكز التسوق على جعلها وجهة للحجاج والمصلين من أجل ممارسة أنشطة التسوق أو تناول الطعام، وسيضم أي مركز تسوق نموذجي للحجاج مستأجرين مثل متاجر العطور المحلية ومحلات الملابس التقليدية ومتاجر الذهب والهدايا التذكارية، إلى جانب مجموعة متنوعة من خيارات الأطعمة والمشروبات.

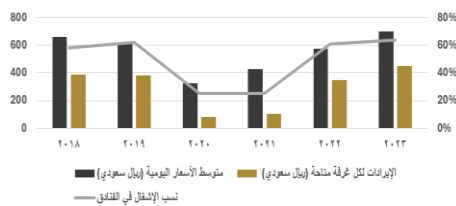
أسباب السياحة الدولية إلى مكة المكرمة في 2023م



أسباب السياحة الداخلية إلى مكة المكرمة في 2023م



متوسط الأسعار والإيرادات لغرف فندق مكة المكرمة



تتمتع مراكز تسوق الحجاج التي تقع داخل محيط الحرم عموماً بمعدلات إشغال أعلى من معدلات إشغال مراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين في مدينة مكة المكرمة). والتي تقع عموماً خارج محيط الحرم وتخدم بشكل أساسي السكان داخل مكة المكرمة. ويُقدر معدل الإشغال على مستوى مكة المكرمة لمراكز تسوق الحجاج ومراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين) بنسبة 87% و 86% على التوالي، وكما في عام 2023 م. يمكن تبرير انخفاض معدلات الإشغال في مراكز تسوق الحجاج إلى تحديات تأجير الطوابق العليا التي تقل فيها الحركة بالإضافة إلى كون بعض المشاريع لا تزال في مرحلة النمو. تُقدر معدلات أسعار الإيجار للحللات التجارية النموذجية داخل مراكز تسوق الحجاج بحوالي 10,800 ريال سعودي للمتر المربع في عام 2023 م. وفي المقابل، فقد سجلت مراكز التسوق للمقيمين (السكان المحليين) معدلات إيجار منخفضة نسبي بلغت حوالي 2,100 ريال سعودي للمتر المربع في عام 2023 م. ويرجع ذلك أساساً إلى مواقع تلك المرافق خارج المنطقة المركزية.

إن الطلب على مساحات البيع بالتجزئة في السوق مدفوع بشكل أساسي بزيارة الحجاج والسكان المحليين. ولذلك فمن المتوقع أن يشهد الطلب على البيع بالتجزئة زيادة كبيرة في عام 2024 م. حيث ساهم نظام التأشيرة الإلكترونية على مدار العام في تحقيق أرقام سياحية مميزة في مدينة مكة المكرمة لعام 2023 م. ومن المتوقع أن تستمر في تحقيق فوائدها في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى مبادرات رؤية 2030 م والتحسينات المستمرة لتجربة الحج والعمرة التي تهدف إلى زيادة أعداد الحجاج والمعتمرين وتحسين تجربتهم. وبوصول عام 2030 م، من المتوقع أن تشهد مدينة مكة المكرمة طلب على البيع بالتجزئة يقدر ب 898,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير. ومن المتوقع أن يسهم المعرض المنظم المرتقب في زيادة قدرها حوالي 271,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير بحلول عام 2030 م. وسيكون جزء كبير من هذا المعرض المرتقب من مراكز تسوق الحجاج، وتشمل مشروعات التطوير البارزة: مشروع وجهة مسار مكة المكرمة، جبل عمر، ورؤى الحرم (تاريخ إكمال مشروع رؤى الحرم غير محدد في الوقت الحالي).

من المتوقع أن يؤدي إدخال كمية كبيرة من المعرض في عامي 2027 م و 2030 م إلى ضغط على الفجوة السوقية. ومع ذلك، وعلى الرغم من هذا الضغط التنافسي في تلك السنوات، من المتوقع أن تظل فجوة العرض والطلب السوقية إيجابية طوال فترة التوقعات من عام 2024 م إلى عام 2030 م.

قطاع الضيافة

نظرة عامة على قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية

أدى تخفيف قيود جائحة كورونا، بالإضافة إلى المبادرات التي تقودها رؤية 2030 م وبرنامج خدمة ضيوف الرحمن، إلى تحقيق نتائج إيجابية للسياحة في المملكة العربية السعودية، لا سيما في مدينة مكة المكرمة.

تجاوز عدد السياح الوافدين الأرقام المحققة خلال جائحة كورونا، حيث وصل إلى 27.4 مليون في عام 2023 م. (وفقاً لمركز المعلومات السياحية وهذا يشير إلى زيادة أعداد السياح الوافدين بعد التراجع الذي سببته جائحة كوفيد-19. ومن المتوقع أن يستمر عدد الزوار في النمو في المستقبل، مع تقديرات بوصول العدد إلى 34.6 مليون في عام 2028 م.

بنا على الأداء لعام 2023 م، شهدت الرحلات السياحية المحلية معدل نمو سنوي مركب بنسبة 14.1% وزيادة قدرها 34 مليون رحلة بين عامي 2019 م و 2023 م. ومن المتوقع أن يستمر هذا النمو بالزيادة في معدل النمو السنوي المركب بنسبة 5.25% بين عامي 2023 م و 2028 م نتيجة للتطورات التي تواكب رؤية المملكة العربية السعودية 2030 م.

الأسواق الخمس الأولى للسياحة الوافدة هي تلك الأسواق التي تتمتع بوصول بري مباشر و/أو سهولة الوصول الجوي إلى المملكة العربية السعودية. وشكلت مملكة البحرين 13% (أكبر سوق للسياحة الوافدة إلى المملكة العربية السعودية في عام 2022 م، تلها الكويت 12% (مصر 9%) (في عام 2023 م، انخفضت نسبة البحرين إلى 11%، والكويت إلى 11%، ومصر إلى 8%، بينما شهدت باكستان زيادة بنسبة 2% لتصل إلى 10%، وارتفعت نسبة إندونيسيا والهند بنسبة 1% لتصل إلى 8%.

نظرة عامة على قطاع الضيافة في مكة المكرمة

يعتبر مطار الملك عبد العزيز الدولي في جدة المطار الرئيسي لجميع السياح القادمين إلى مكة المكرمة. ويتم تسهيل نقل السياح إلى مكة المكرمة عبر قطار الحرمين في جدة.

قبل جائحة كوفيد-19، شهد مطار الملك عبد العزيز الدولي زيادة سنوية صحية في عدد الوافدين، حيث بلغ معدل النمو السنوي المركب 7.0% بين عامي 2016 م و 2019 م. انخفض عدد الزوار القادمين بنسبة 67% من عام 2019 م إلى 2020 م بسبب جائحة كوفيد-19. وبعد انحسار موجة كوفيد-19 تعافى عدد الزوار تدريجياً، حيث تجاوزت الرحلات السياحية في عام 2023 م الأرقام المسجلة في 2019 م، مما يعكس عودة موسم الحج والعمرة بعد رفع القيود. في عام 2023 م، تجاوز عدد الوافدين إلى مكة المكرمة الأعداد المسجلة لعام 2019 م بنسبة 15%

موسمية القطاع وتقسيمها

أ- موسمية الإشغال

تتأثر موسمية سوق الفنادق في مكة المكرمة بشكل كبير بالتقويم الهجري، حيث تمثل فترات الحج والعمرة والأيام العشرة الأخيرة من رمضان فترات الذروة. في مارس 2020 م، تأثر السوق سلباً بانحسار حجم الطلب بشكل كبير بسبب تفشي جائحة كورونا، ومع ظهور أولى علامات التعافي في نوفمبر من نفس العام، بدأ السوق في التحسن تدريجاً حتى عاد إلى مستويات الأداء ما قبل الجائحة في يوليو 2022 م. تؤثر درجات الحرارة والظروف المناخية الأخرى على تفضيلات الزوار لأداء العمرة، حيث سجلت نسبة إشغال أعلى 67٪ وما فوق خلال فترة الشتاء (من نوفمبر حتى مارس) في 2023 م.

ب- التقسيم

يعتمد قطاع الضيافة في مكة المكرمة بشكل كبير على الحج والعمرة كمصدر رئيسي للطلب. يتم تنظيم الحجاج والمعتمرين الوافدين بشكل رئيسي في مجموعات كبيرة، حيث يقوم الأفراد بحجز باقات مع مشغلي رحلات العمرة أو الحج المرخصين. لذا، توفر الفنادق ذات الخدمة المحدودة غرف تحتوي على أسرة متعددة لتلبية احتياجات المجموعات الكبيرة بشكل أفضل، لأن جزءاً كبيراً من السياحة الوافدة إلى مكة المكرمة تأتي من (الحملات) التي تحجز عادة في فنادق ذات خدمات محدودة، حيث يمكن وضع 4 إلى 6 أسرة في الغرفة الواحدة، ويسهم ذلك في زيادة نسبة الإشغال المزدوج Double Occupancy Factor للغرف في مكة المكرمة مقارنة بالأسواق الأخرى.

نظرة عامة على معدل المعروض من قطاع الضيافة: خصائص السوق

يمكن تصنيف التطور الفندقي عالي الجودة في مكة المكرمة إلى فئتين من التطوير: التطوير ضمن المخططات الرئيسية (مثل أبراج البيت، جبل عمر، التلال فيليج) والتطويرات المستقلة.

تتركز غالبية المعروض من الفنادق ذات الجودة العالية (فئة 5 نجوم) في مكة المكرمة حول محيط الحرم، وكما في عام 2023 م، يصل إجمالي المعروض ذي الجودة العالية إلى حوالي 65,100 مفتاح، وجزء كبير منه يتكون من الفنادق بفئة 4 و 5 نجوم. يشير ذلك إلى أن الفنادق ذات الجودة العالية تلعب دوراً بارزاً في تلبية احتياجات الزوار، مما يضمن تقديم تجربة ضيافة محسنة.

يفتقر المعروض من الشقق الفندقية في مكة المكرمة إلى وجود علامات تجارية ويعاني من جودة منخفضة، مما يشكل تحدياً في قطاع الشقق الفندقية. وقد يشكل ذلك فرصة لإدخال شقق فندقية ذات تصنيف جودة أعلى إلى القطاع.

بناءً على المعروض الحالي والمرتب، يعد مشغل الفنادق الأكبر في مكة المكرمة هو Accor الذي يمتلك حصة كبيرة من القطاع بحوالي 10,000 مفتاح يليه ماريوت إنترناشيونال Marriott الذي يشغل حالياً حوالي 3,600 مفتاح، ومن المتوقع أن يضيف 5,400 مفتاح آخر في المستقبل، علماً بأن أكبر علامة تجارية محلية هي فنادق إيلاف التي تدير حالياً أكثر من 1,900 مفتاح في مكة المكرمة. مع ذلك، تستحوذ العلامات التجارية الدولية المعروفة على حصة كبيرة من القطاع الفندقي في مكة المكرمة.

قامت شركة كوليرز بالنظر في تأثير المشاريع المخططة الرئيسية عند دراسة المعروض المرتقب في قطاع الضيافة. تم اتباع نهج تحليل فجوة العرض والطلب الذي يتضمن النظر في المشاريع الفندقية المعلنة والمؤكد التي من المتوقع دخولها إلى السوق حتى عام 2030 م، بالإضافة إلى ذلك، تم أخذ الاتجاهات التاريخية للتأخيرات المتوقعة في الاعتبار لمواجهة أي تغييرات محتملة في السوق.

يبلغ المعروض الحالي (كما في العام 2024 م) في مكة المكرمة حوالي 66,600 مفتاح، في حين أن المعروض المرتقب المعلن بناءً على المشاريع الضخمة يهدف إلى إضافة 84,400 مفتاح بحلول عام 2030 م.

يستند إجمالي المعروض المرتقب المأخوذ في الاعتبار إلى المشاريع المؤكدة وكذلك المعروض المرتقب المعلن في مشاريع مكة المكرمة الضخمة. ويقدر إجمالي المعروض المرتقب حتى عام 2030 م بحوالي 38,200 مفتاح.

أعلنت مشاريع، مثل وجهة مسار ومدينة ذاخر وتلال فيليج وجبل عمر وأبراج كدي عن إجمالي معروضها لكل مشروع. ومع ذلك، تتوفر معلومات محدودة حول مراحل التنفيذ وتواريخ التسليم لهذه المشاريع، ونتيجة لذلك، تقوم شركة كوليرز بوضع افتراضات حول مراحل التنفيذ وتواريخ الانتهاء.

تم إيقاف مشروع أبراج كدي مؤقتاً منذ عام 2015 م، وبالتالي لم يدخل المعروض الفندقي للمشروع السوق بعد. تتوقع شركة كوليرز أن يتم تأخير المعروض بشكل أكبر حيث لم يتم رصد أي تقدم في المشروع من خلال الصور الفضائية حتى عام 2024 م.

نظرة عامة على أداء الضيافة

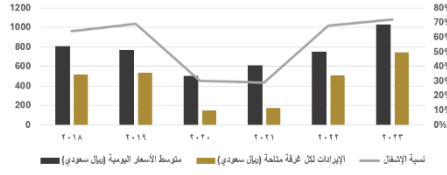
شهد السوق بشكل عام تعافياً كبيراً، حيث تجاوزت مؤشرات الأداء الرئيسية مثل معدلات الإشغال ومتوسط السعر اليومي ADR وإيرادات الغرفة RevPAR مستويات ما قبل جائحة كوفيد 19 - في عام 2023 م، مدفوعة بزيادة أعداد الحجاج والمعتمرين في عام 2023 م التي بلغت حوالي 28 مليون مقارنة بـ 16.4 مليون في عام 2019 م. وعلى وجه الخصوص، سجل قطاع الفنادق ذات الخمس نجوم معدل إشغال بنسبة 72٪ وإيرادات الغرفة المتاحة بلغت 745 ريال سعودي في عام 2023 م، بالمقارنة مع 69٪ و 535 ريال سعودي على التوالي في عام 2019 م.

من بين مختلف فئات السوق، حافظت فئة الفنادق ذات الأربع نجوم على أدائها عند مستويات ما قبل الجائحة، محققة أداء مماثل في عام 2023 م بلغت 339 ريال سعودي. من المتوقع أن (RevPAR) لمستويات عام 2019 م، حيث سجلت معدل إشغال بنسبة 64٪ مما أسفر عن إيرادات الغرفة المتاحة يكون للنمو المتوقع في أعداد الحجاج والمعتمرين تأثير إيجابي على النظرة المستقبلية طويلة الأجل لهذا القطاع.

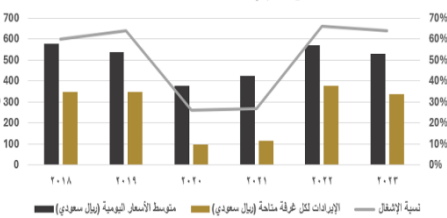
حقق المعروض من الفنادق المطابقة للمعايير التشغيلية الدولية خارج المنطقة المركزية تحسناً بمقدار 16 نقطة مئوية عن مستويات عام 2019 م، حيث (حيث كانت) RevPAR (بلغ معدل الإشغال 56٪ في عام 2023 م مقارنة بـ 39٪ في عام 2019 م، وقد كان لهذا تأثير مماثل على إيرادات الغرفة المتاحة الأرقام المسجلة في عام 2023 م أعلى بنسبة 35٪ من تلك التي لوحظت في عام 2019 م.

تُبرز هذه الإحصائيات المسار الإيجابي لتعافي السوق عبر القطاعات الرئيسية في مكة المكرمة، مما يعكس مرونة وقدرة قطاع الضيافة على التكيف، وتشير البيانات إلى انتعاش في الطلب ونظرة مستقبلية إيجابية، مما يثبت تعافي القطاع من الجائحة والنمو المتوقع في المستقبل.

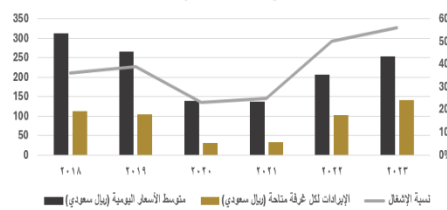
فندق 5 نجوم في المنطقة المركزية بمكة المكرمة



فنادق 4 نجوم في المنطقة المركزية بمكة المكرمة



فنادق الضيافة في المناطق المحيطة بمكة المكرمة



العرض والطلب والفجوة في قطاع الضيافة

لتحديد الطلب، استخدمت شركة كوليرز نهج يقوم على الطلب لتوقع عدد الحجاج والمعتمرين والزوار الذين سيوزرون مكة المكرمة بحلول عام 2030 م. يُتوقع أن يصل الطلب في السوق الفندقي في مكة المكرمة إلى حوالي 23 مليون ليلة مشغولة بحلول عام 2030 م، حيث يعتمد النمو في الطلب على الضيافة بشكل كبير على تحقيق مستهدفات برنامج ضيوف الرحمن ضمن رؤية 2030 م لعدد الزوار، حيث تتأثر الفنادق المحيطة بالحرم بشكل مباشر بذلك. وتتأثر أيضاً بإنجاز المشاريع الضخمة والمشاريع القادمة الأخرى التي من شأنها أن تساعد في تحفيز الطلب. بناءً على المستويات المتوقعة لعام 2024 م، والمدمومة بالأداء المميز في عام 2023 م، فإن السوق حال أيّ لديه القدرة على استيعاب المعروض الإضافي، حيث تتجاوز نسبة الإشغال 60٪. ومع أخذ المعروض المرتقب في سوق مكة المكرمة في الاعتبار، بالإضافة إلى المشاريع الضخمة، من المتوقع أن يدعم سوق مكة المكرمة إضافة 14,127 غرفة وحوالي 103,700 مفتاح خلال هذه الفترة، وذلك مع أخذ المعروض المرتقب في سوق مكة المكرمة بعين الاعتبار وحساب التأخيرات والتحديات الأخرى لجلب المعروض إلى السوق.

القطاع السكني

نظرة عامة على القطاع بالمملكة العربية السعودية

شهد القطاع السكني في المملكة العربية السعودية تطورات وتحولات كبيرة في السنوات الأخيرة. فقد ساهمت عوامل مختلفة في توسع السوق، بما فيها زيادة التوسع العمراني والنمو السكاني وتغيير التركيبة السكانية. وقد عززت الاستثمارات في البنية التحتية، مثل شبكات النقل والمرافق الاجتماعية، من جاذبية العقارات السكنية في المدن والمناطق الرئيسية في جميع أنحاء البلاد.

لقد أدى إدخال لوائح وسياسات جديدة، مثل تنفيذ نظام الرهن العقاري وإنشاء شركات التمويل العقاري، إلى تسهيل الوصول إلى تمويل الإسكان وتحسين القدرة على تحمل التكاليف لمشتري المساكن. وقد أدى ذلك إلى زيادة الطلب وتحفيز النشاط في السوق السكنية. علاوة على ذلك، فقد أدى التركيز المتزايد على إنشاء المدن المستدامة والذكية إلى دفع تطوير المشاريع السكنية الصديقة للبيئة وكذلك المجتمعات المتكاملة التي تعطي الأولوية لكفاءة الطاقة والاتصال التتفي ومستوى جودة الحياة العالية. وكذلك، فقد أتاح إنشاء صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية للمستثمرين فرصاً للمشاركة في القطاع السكني.

علاوة على ذلك، فقد ظهرت، في القطاع السكني في المملكة العربية السعودية، عدة اتجاهات ملحوظة في السنوات الأخيرة بما في ذلك التحول نحو الإسكان ميسور التكلفة لتلبية احتياجات الشرائح متوسطة الدخل ومنخفضة الدخل من السكان. وقد أطلقت الحكومة مبادرات وبرامج مختلفة لزيادة إمكانية الوصول إلى السكن والحصول عليه، بما في ذلك برنامج سكني الذي يهدف إلى توفير وحدات سكنية بأسعار معقولة مع حلول تمويلية مناسبة.

نظرة عامة على مكة المكرمة

تواجه مكة المكرمة، المعروفة كونها وجهة دينية للحجاج والمعتمرين في المقام الأول، قيوداً في الأراضي المتاحة للأغراض التجارية. لقد كان تركيز المدينة بشكل تقليدي ينصب على تلبية احتياجات الحجاج والمقيمين؛ مما أدى إلى وجود سوق تجاري أصغر للأراضي مقارنة بالقطاع السكني. ومع ذلك، وفي السنوات الأخيرة، شهدت مكة المكرمة تطورات عقارية كبيرة، بما فيها مشاريع ضخمة مثل مشروع جبل عمر ومشروع وجهة مسار مكة المكرمة.

يدعم سوق العقارات في مكة المكرمة كلا من السكان المحليين والتدفق المستمر من الحجاج والمعتمرين الذين يزورون المدينة. إن الطلب طويل الأجل على المساكن والعقارات التجارية وتطوير البنية التحتية في مكة المكرمة مدفوع دائماً بأهميتها الدينية والحاجة المستمرة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من الزوار، وذلك لأن الوحدات السكنية غالباً ما تتم إعادة استخدامها كمسكن للحجاج، لا سيما خلال موسم الحج.

تحتوي المناطق السكنية في مكة المكرمة مزيجاً من مجتمعات غير مخططة ومجتمعات شبه مخططة وأخرى تابعة لمخططات رئيسية حديثة التشييد.

وغيالبيبة الوحدات السكنية في مكة المكرمة عبارة عن عمارات سكنية، مما يعكس الاتجاه السكني السائد. هذا ويقدر إجمالي المعروض السكني داخل المدينة بحوالي 689,000 وحدة سكنية كما في عام 2023 م.

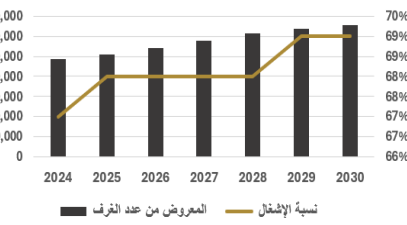
وفقاً لبيانات معاملات وزارة العدل، يبلغ متوسط الأسعار المتداولة للشقق في مكة المكرمة حوالي 16,353 ريالاً سعودياً لكل متر مربع في آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو 2024 م، ومع ذلك، كان متوسط السعر أعلى نسبياً في المنطقة المركزية؛ حيث وصل إلى ما يقرب من 85,613 ريالاً سعودياً / متر مربع في آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو 2024 م وذلك بسبب قربها من منطقة الحرم. كما سجلت المنطقة الشمالية الشرقية ثاني أعلى معدل بيع بمقدار 7,238 ريالاً سعودياً / متر مربع، ومن المحتمل أن تكون معدلات البيع المرتفعة في المنطقة الشمالية الشرقية ناتجة عن أحجام الوحدات الأصغر التي يبلغ معدلها حوالي 64 متر مربع، وبالمثل، فإن أسعار الأراضي السكنية داخل المنطقة المركزية والمنطقة الشمالية الشرقية تفوق متوسط أسعار الأراضي داخل مكة المكرمة بشكل عام. وبلغ متوسط سعر المتر المربع في المنطقة المركزية 38,835 ريالاً سعودياً للمتر المربع، وفي المنطقة الشمالية الشرقية 15,033 ريالاً سعودياً للمتر، مقابل 6,129 ريالاً سعودياً للمتر المربع في مكة المكرمة بشكل عام. ويرجع هذا لحي المعابدة في المنطقة الشمالية الشرقية وللأراضي القريبة من محيط الحرم التي تتطلب سعر بيع أعلى بكثير من تلك البعيدة عن المنطقة المركزية.

وقد شهدت أسعار الأراضي التجارية أعلى متوسط سعري في المنطقة المركزية؛ حيث بلغ متوسط سعر البيع حوالي 75,546 ريالاً سعودياً / للمتر المربع لتلها المنطقة الجنوبية الشرقية بسعر 8,763 ريالاً سعودياً / متر مربع مقابل سعر البيع على مستوى مكة المكرمة بشكل عام البالغ 16,551 ريالاً سعودياً / متر مربع. تتميز المنطقة الجنوبية الشرقية بأنها منطقة ذات دخل متوسط إلى مرتفع، وتتميز بنشاط تجاري كبير. كون المنطقة المركزية أقرب إلى المسجد الحرام، فهي تتمتع بموقع استراتيجي ذي مستوى جاذبية عالية للغاية لأغراض مختلفة، بما فيها مشاريع التطوير السكني ومشاريع تطوير الضيافة. ومن شأنها في فرض أسعار أعلى من المتوسط على مستوى مكة المكرمة بشكل عام.

"لتحديد الطلب، استخدمت شركة كوليرز نهج يقوم على الطلب لتوقع عدد الحجاج والمعتمرين والزوار الذين سيوزرون مكة المكرمة بحلول عام 2030 م. يُتوقع أن يصل الطلب في السوق الفندقي في مكة المكرمة إلى حوالي 23 مليون ليلة مشغولة بحلول عام 2030 م، حيث يعتمد النمو في الطلب على الضيافة بشكل كبير على تحقيق مستهدفات برنامج ضيوف الرحمن ضمن رؤية 2030 م لعدد الزوار، حيث تتأثر الفنادق المحيطة بالحرم بشكل مباشر بذلك"

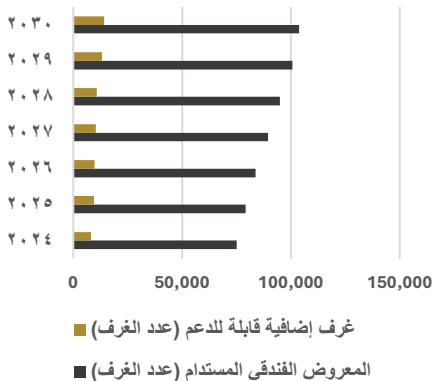
"من المتوقع أن يدعم سوق مكة المكرمة إضافة 14,127 غرفة وحوالي 103,700 مفتاح خلال هذه الفترة، وذلك مع أخذ المعروض المرتقب في سوق مكة المكرمة بعين الاعتبار وحساب التأخيرات والتحديات الأخرى لجلب المعروض إلى السوق"

المعروض المعلن عنه من الغرف في قطاع الضيافة في مكة المكرمة وفقاً للدراسة من شركة كوليرز

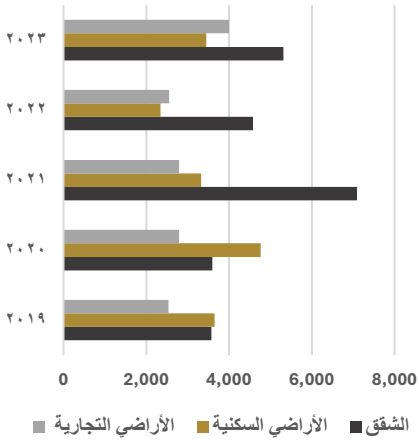


"وغيالبيبة الوحدات السكنية في مكة المكرمة عبارة عن عمارات سكنية، مما يعكس الاتجاه السكني السائد. هذا ويقدر إجمالي المعروض السكني داخل المدينة بحوالي 689,000 وحدة سكنية كما في عام 2023 م"

المعروض المؤكد من غرف الفنادق في مكة المكرمة وفقاً للدراسة كوليرز



متوسط سعر البيع في مكة المكرمة بالريال السعودي/المتر المربع



أسعار الشقق السكنية في مكة المكرمة آخر إثني عشر شهرا حتى نهاية يونيو 2024م (بالآلاف ريال سعودي/متر مربع)

المنطقة	أعلى سعر بيع	متوسط سعر البيع	أدنى سعر بيع
المنطقة المركزية	185	85.6	1.9
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	5.7	3	1.1
الشمال الأقصى	4.4	2.6	1.4
الشمال الشرقي	15.7	7.2	2.1
الشمال الغربي	3.8	2.8	1.3
الجنوب الشرقي	17.3	4	1
الجنوب الغربي	7.2	3	1.1
الجنوب الغربي الأقصى	4.2	2.7	1.7
الغرب	6.5	3.3	1.6
المتوسط	185	16.4	1

أسعار الأراضي السكنية في مكة المكرمة آخر إثني عشر شهرا حتى نهاية يونيو 2024م (بالآلاف ريال سعودي/متر مربع)

المنطقة	أعلى سعر بيع	متوسط سعر البيع	أدنى سعر بيع
المنطقة المركزية	104	38.8	1.1
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	17.1	2.6	1
الشمال الأقصى	6.1	2	1
الشمال الشرقي	71.9	15	1
الشمال الغربي	14.5	2.4	1
الجنوب الشرقي	29.6	4	1
الجنوب الغربي	8.5	3.7	1.5
الجنوب الغربي الأقصى	8.5	1.5	1
الغرب	7.4	2.1	1
المتوسط	104	6.1	1

أسعار الأراضي التجارية في مكة المكرمة آخر إثني عشر شهرا حتى نهاية يونيو 2024م (بالآلاف ريال سعودي/متر مربع)

المنطقة	أعلى سعر بيع	متوسط سعر البيع	أدنى سعر بيع
المنطقة المركزية	108.8	75.6	5.6
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	5	2.6	1
الشمال الأقصى	2.7	2	1.1
الشمال الشرقي	11.3	4.5	2
الشمال الغربي	8.1	2.4	1
الجنوب الشرقي	63.6	8.8	2.9
الجنوب الغربي	13.1	5.8	1.1
الجنوب الغربي الأقصى	4.5	2.2	1
الغرب	7.2	2.3	1.2
المتوسط	108.8	16.6	1

متوسط سعر البيع (ريال سعودي/متر مربع)

التصنيف	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م
الشقق	5,318	4,578	7,098	3,594	3,571
الأراضي السكنية	3,452	2,346	3,329	4,766	3,653
الأراضي التجارية	4,001	2,552	2,791	2,793	2,536

المنازل الثانوية

"المنازل الثانوية، بشكل عام، هي وحدات سكنية يستخدمها مالكها لمدة تقل عن 30 يوم في السنة، غالباً في عطلة نهاية الأسبوع أو كوجهة للطلات بدلا من مكان الإقامة الأساسي. وغالبا ما تقع العديد من المنازل الثانوية في/أو بالقرب من مواقع مناسبة لأنشطة غير شائعة في المدينة الرئيسية التي يقيم فيها المالك"

"يمكن تصنيف أنواع مشاريع المنازل الثانوية في مكة المكرمة إلى نوعين أساسيين: المشاريع ذات العلامات التجارية والمشاريع السكنية الممتازة التي لا تحمل أي علامات تجارية"

"غالبية مشروعات المنازل الثانوية في مكة المكرمة والقريبة من الحرم هي من المشاريع الفاخرة، وعادة ما تكون أسعار هذه العقارات أعلى من مشروعات التطوير التي تقع في أماكن أبعد بسبب السعر المرتبط بموقعها المتميز والجودة المقدمة والإطلالات على المسجد الحرام، وتتكون العديد من مشروعات التطوير الفاخرة هذه من شقق مرتبطة بعلامات تجارية فندقية معروفة، مثل مشروعات إعمار وجبل عمر"

المنازل الثانوية، بشكل عام، هي وحدات سكنية يستخدمها مالكها لمدة تقل عن 30 يوم في السنة، غالباً في عطلة نهاية الأسبوع أو كوجهة للطلات بدلا من مكان الإقامة الأساسي، وغالبا ما تقع العديد من المنازل الثانوية في/أو بالقرب من مواقع مناسبة لأنشطة غير شائعة في المدينة الرئيسية التي يقيم فيها المالك.

يمكن تصنيف أنواع مشاريع المنازل الثانوية في مكة المكرمة إلى نوعين أساسيين: المشاريع ذات العلامات التجارية التي تقدم غالبا خدمات للمستخدمين النهائيين/المستثمرين وتمنح المالكين خيارا للدخول في برنامج تجمع إيجاري وتحقيق أسعار مبيعات أعلى من المشاريع السكنية الممتازة التي لا تحمل أي علامات تجارية، وتتراوح علاوة أسعار المبيعات المعتادة ما بين 10% إلى 35% أعلى من علاوة أسعار المبيعات الخاصة بالمساكن التي لا تحمل علامات تجارية، والتي تتصف عموما بجودة أقل ولا توفر خيارا للدخول في برنامج تجمع إيجاري.

غالبية مشروعات المنازل الثانوية في مكة المكرمة والقريبة من الحرم هي من المشاريع الفاخرة، وعادة ما تكون أسعار هذه العقارات أعلى من مشروعات التطوير التي تقع في أماكن أبعد بسبب السعر المرتبط بموقعها المتميز والجودة المقدمة والإطلالات على المسجد الحرام، وتتكون العديد من مشروعات التطوير الفاخرة هذه من شقق مرتبطة بعلامات تجارية فندقية معروفة، مثل مشروعات إعمار وجبل عمر.

المعرض الحالي وتحت الإنشاء من المنازل الثانوية في المنطقة المركزية والمناطق القريبة من الحرم في مكة المكرمة			
إجمالي عدد الوحدات	تاريخ البناء	الموقع	المعرض الحالي وتحت الإنشاء (اسم المشروع)
316	2012م	المنطقة المركزية	إعمار زيبندنس
193	2018م	المنطقة المركزية	جبل عمر (المرحلة 1 و 2)
741	2024م	المنطقة المركزية	جبل عمر - العنوان (أدرس)
874	تحت الإنشاء	المنطقة المركزية	أبراج معاد
2,124	-	-	المجموع الفرعي: المنطقة المركزية
476	2006م	محيط الحرم	السرايا إيمان
270	2000م	محيط الحرم	برج الجوار
202	2005م	محيط الحرم	برج الحرم 2
948	-	-	المجموع الفرعي: محيط الحرم
60	2016م	حي العزيزية	منازل الكرام 2
160	2002م	حي العزيزية	برج المسعود
60	2008م	حي العزيزية	برج النماء
230	2009م	حي العزيزية	برج الشريف يحيى
510	-	-	المجموع الفرعي: حي العزيزية
245	2017م	شارع الحج	برج البتون
856	2017م	شارع الحج	أبراج تلال مكة
770	2023م	شارع الحج	رعى مكة
320	2023م	طريق الطائف	دار المشاعر
350	2006م	حي الروضة	جولدن منافع
200	2017م	حي الروضة	برج المنارة
503	2026م	طريق أم القرى	ديار الحرم (جزء من وحدات مشروع وجهة مسار)
242	2024م	ذاخر سيتي	نوفوتيل ريزيدنس
112	2015م	طريق أم القرى	برج همستي
3,598	-	-	المجموع الفرعي: مناطق أخرى
7,180	-	-	المجموع الإجمالي

المعرض المستقبلي من المنازل الثانوية في المنطقة المركزية والمناطق القريبة من الحرم في مكة المكرمة			
مخطط/مؤكد	تاريخ الإنجاز المتوقع	عدد الوحدات	المعرض المستقبلي (اسم المشروع)
مؤكد	يحدد لاحقا	9,222	مشروع وجهة مسار
مؤكد	يحدد لاحقا	9,000	رؤى الحرم
مؤكد	2025	غير معلن	ذاخر سيتي - راديسون ريزيدنس
		18,222	المجموع الإجمالي

"من المتوقع لمشروعات تطوير المنازل الثانوية خارج محيط الحرم البيع بأسعار تتراوح من حوالي 14,000 ريال سعودي/ متر مربع إلى حوالي 29,000 ريال سعودي/ متر مربع، وذلك على حسب حجم الوحدة ونوعها"

"في المقابل، تميل مشروعات التطوير المحيطة بالحرم إلى أن تكون أكثر تميزا بطبيعتها بالإضافة إلى توفير إطلالات مباشرة على الحرم، وبالتالي، فإن مشروعات التطوير هذه تفرض أسعار بيع أعلى بكثير، تتراوح من حوالي 57,000 ريال سعودي/ متر مربع إلى 161,000 ريال سعودي/ متر مربع"

ملاحظة: 1 المعرض المستقبلي لمشروع وجهة مسار يشمل المعرض المستقبلي لمشروع ديار الحرم، مشروع ديار الحرم يشمل 2,593 وحدة منها 503 وحدات تحت الإنشاء كما هو معروض بالجدول أعلاه.

من المتوقع لمشروعات تطوير المنازل الثانوية خارج محيط الحرم البيع بأسعار تتراوح من حوالي 14,000 ريال سعودي/متر مربع إلى حوالي 29,000 ريال سعودي/متر مربع، وذلك على حسب حجم الوحدة ونوعها.

في المقابل، تميل مشروعات التطوير المحيطة بالحرم إلى أن تكون أكثر تميزا بطبيعتها بالإضافة إلى توفير إطلالات مباشرة على الحرم، وبالتالي، فإن مشروعات التطوير هذه تفرض أسعار بيع أعلى بكثير، تتراوح من حوالي 57,000 ريال سعودي/متر مربع إلى 161,000 ريال سعودي/متر مربع.

يعكس التفاوت في أسعار البيع بين مشروعات التطوير الخارجية وتلك المحيطة بالحرم زيادة الطلب والموقع المتميز والميزات المضافة المرتبطة بالعقارات الواقعة بالقرب من الحرم، وتسهم جاذبية الإطلالات المباشرة على الحرم في زيادة أسعار مشروعات التطوير هذه؛ حيث إنها توفر منظورا فريدا و مرغوبا فيه بالنسبة للمقيمين والمستثمرين.

"إن غالبية المعروض المعلن هو جزء من المخططات الرئيسية لروشن المنار، بوابة مكة، ومشروع وجهة مسار مكة المكرمة، التي تمثل في مجموعها ما يقارب 77% من المعروض المستقبلي المعلن عنه"

توقعات السوق							
المعروض السكني في مكة المكرمة (الوحدات)	2023م	2024م	2025م	2026م	2027م	2028م	2029م
المعروض الحالي	688,660	688,660	710,957	733,918	757,561	781,909	806,981
المعروض المستقبلي	-	22,297	22,960	23,644	24,347	25,072	25,818
إجمالي المعروض	688,660	710,957	733,917	757,562	781,908	806,981	832,799

يقدر المعروض الحالي للوحدات السكنية بمكة المكرمة عام 2023 م بنحو 688,660 وحدة. ومن المتوقع إضافة 170,724 وحدة إضافية إلى المعروض القائم بحلول عام 2030 م. ومن ضمن الـ 170,724 وحدة، هناك 81,478 وحدة تعتبر جزء من مشاريع التطوير المعلنة بينما من المتوقع أن يتم تطوير الوحدات المتبقية بشكل متفرق من قبل ملاك الأراضي والمطورين الصغار.

هناك حوالي 7٪ من المعروض المستقبلي المعلن عنه مشاريع لوزارة الإسكان من المتوقع تسليمها بشكل تراكمي بحلول عام 2027 م. ومع ذلك، فإن غالبية المعروض المعلن هو جزء من المخططات الرئيسية لروشن المنار، بوابة مكة، ومشروع وجهة مسار مكة المكرمة، التي تمثل في مجموعها ما يقارب 77% من المعروض المستقبلي المعلن عنه. ومن المهم أن نلاحظ أن تاريخ تسليم هذه الخطط الرئيسية لا يزال غير مؤكد ومحدد كعام 2030 م.

توقعات السوق							
الطلب السكني في مكة المكرمة (الوحدات)	2023م	2024م	2025م	2026م	2027م	2028م	2029م
الطلب الحالي	616,404	610,039	629,896	650,399	671,570	693,430	716,001
الطلب من الأسر الجديدة	-	20,064	20,717	21,392	22,088	22,807	23,549
الطلب على الاستبدال	-	6,365	6,572	6,786	7,007	7,235	7,470
إجمالي الطلب	616,404	636,468	657,185	678,577	700,665	723,472	747,020

من المتوقع أن يزيد الطلب عن العرض في المستقبل. ويُقدر كولبيرز الطلب المتزايد على المدينة بـ 204,079 وحدة بين عامي 2023 م و 2030 م. منها 154,932 وحدة ناتجة عن تكوين الأسر الجديدة، بينما 49,147 وحدة ناتجة عن الطلب على الاستبدال، والذي يُترجم إلى استبدال الوحدات القديمة التي تدهورت حالتها أو أصبحت غير صالحة للاستخدام بسبب تقدمها في العمر.

يتجاوز الطلب المستدام Supportable supply العرض القادم مما يؤدي إلى فجوة إيجابية في السوق ونقص في العرض لا يقل عن 33,355 وحدة سكنية بحلول عام 2030 م.

سوف تتأثر مشتريات المنازل الثانوية في مكة المكرمة بعدد أصحاب الثروات السعوديين وفي دول مجلس التعاون الخليجي والمسلمين الدوليين داخل البلدان المجاورة. ويمثل هؤلاء الأفراد مجموعة المشترين المحتملين الذين لديهم دخل متاح وكاف للمشاركة في سوق المنازل الثانوية في مكة المكرمة.

وتشير التقديرات إلى أن السوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية في مكة المكرمة سوف ينمو عالميا من حوالي 1.7 مليون فرد في عام 2023 م من المسلمين الذين لديهم الإمكانيات المالية للاستثمار في هذه السوق إلى ما يقارب 2.3 مليون فرد في عام 2030 م. هذا النمو يعادل إضافة ما يقارب 643,000 فرد للسوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية بين عام 2023 م وعام 2030 م.

من المتوقع أن يزداد الطلب على الوحدات السكنية من خلال المبادرات الحكومية لزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر داخل البلاد. وفقا للهيئة العامة للعقار، فإن التشريعات المتعلقة بملكية الأجانب للعقارات دخلت مراحلها النهائية الآن. وستشمل هذه التشريعات العقارات التجارية والسكنية والزراعية في جميع مناطق المملكة، بما فيها مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومن المتوقع أن تؤدي المرونة في ملكية الأجانب إلى تحفيز الطلب بشكل كبير من جانب كل من المستثمرين الأجانب والمغتربين.

جدول الأحياء حسب المناطق في المدينة	
المناطق	الأحياء
المركزية	أجياد، البيبان، الحجلة، الهنداوية، الحجون، الجميزة، المنصور، المسفلة، التيسير، جرحم، الضيافة، الحرم، الهجرة، القرارة، السليمانية، الشبيكة، التندباوي، الزهراء، حارة الباب والشامية، جبول، شعب عامر، شعب علي
الجنوبية المركزية	كدي، الروابي
الشرقية البعيدة	حي الخضراء، المرسلات، شرايح المجاهدين، الراشدية، الروضة
الشمالية البعيدة	النورية، العمرة الجديدة
الجنوبية الغربية البعيدة	ولي العهد
الشمالية الشرقية	المعبدة، الشهداء، رعة ذكي، وادي جليل، العدل، الأندلس، الخنساء، التنعيم، العتيبية، العسيلة، جبل النور
الشمالية الغربية	البحيرات، السلامة، الظاهر
الجنوبية الشرقية	العوالي، المشاعر، بطحاء قریش، الجامعة، العكيشية، النسيم، العزيزية
الجنوبية الغربية	الكعكية، الرصيفة، الشوقية، الخالدية، التقوى، الملك فهد
الغربية	الجمرا أم الجود، النزهة

"يتجاوز الطلب المستدام Supportable supply العرض القادم مما يؤدي إلى فجوة إيجابية في السوق ونقص في العرض لا يقل عن 33,355 وحدة سكنية بحلول عام 2030 م"

"سوف تتأثر مشتريات المنازل الثانوية في مكة المكرمة بعدد أصحاب الثروات السعوديين وفي دول مجلس التعاون الخليجي والمسلمين الدوليين داخل البلدان المجاورة. ويمثل هؤلاء الأفراد مجموعة المشترين المحتملين الذين لديهم دخل متاح وكاف للمشاركة في سوق المنازل الثانوية في مكة المكرمة"

"تشير التقديرات إلى أن السوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية في مكة المكرمة سوف ينمو عالميا من حوالي 1.7 مليون فرد في عام 2023 م من المسلمين الذين لديهم الإمكانيات المالية للاستثمار في هذه السوق إلى ما يقارب 2.3 مليون فرد في عام 2030 م. هذا النمو يعادل إضافة ما يقارب 643,000 فرد للسوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية بين عام 2023 م وعام 2030 م"

"وفقا للهيئة العامة للعقار، فإن التشريعات المتعلقة بملكية الأجانب للعقارات دخلت مراحلها النهائية الآن. وستشمل هذه التشريعات العقارات التجارية والسكنية والزراعية في جميع مناطق المملكة، بما فيها مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومن المتوقع أن تؤدي المرونة في ملكية الأجانب إلى تحفيز الطلب بشكل كبير من جانب كل من المستثمرين الأجانب والمغتربين"

التوقعات المستقبلية وتقييم السهم

2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	مؤشرات الأداء المالي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار (بالمليون ريال سعودي)
6,000	5,390	4,673	4,177	3,618	3,123	2,687	2,392	2,118	1,750	1,540	1,342	1,158	985	790	الإيرادات
3,900	3,503	2,804	2,506	2,171	1,718	1,478	1,315	1,165	875	770	671	521	443	355	إجمالي الربح
2,880	2,587	2,009	1,796	1,556	1,187	1,021	909	805	578	508	443	324	276	221	صافي الربح/الخسارة
23131	20902	18899	17344	15953	14749	13830	13040	12336	11713	11266	10873	10530	10279	10066	القروض
29,882	27,002	24,414	22,405	20,609	19,053	17,866	16,845	15,936	15,132	14,554	14,046	13,603	13,279	13,003	إجمالي حقوق الملكية
11%	15%	12%	15%	16%	16%	12%	13%	21%	14%	15%	16%	18%	25%	-30%	معدل نمو الإيرادات
11%	25%	12%	15%	26%	16%	12%	13%	33%	14%	15%	29%	18%	25%	-31%	معدل نمو إجمالي الربح
11%	29%	12%	15%	31%	16%	12%	13%	39%	14%	15%	37%	18%	25%	-31%	معدل نمو صافي الربح
65%	65%	60%	60%	60%	55%	55%	55%	55%	50%	50%	50%	45%	45%	45%	هامش إجمالي الربح
48%	48%	43%	43%	43%	38%	38%	38%	38%	33%	33%	33%	28%	28%	28%	هامش صافي الربح
2.00	1.80	1.40	1.25	1.08	0.83	0.71	0.63	0.56	0.40	0.35	0.31	0.23	0.19	0.15	ربحية السهم (ريال سعودي)
20.77	18.77	16.97	15.57	14.33	13.24	12.42	11.71	11.08	10.52	10.12	9.76	9.46	9.23	9.04	القيمة الدفترية للسهم (ريال سعودي)
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	توزيعات الأرباح للسهم (ريال سعودي)
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	العائد السنوي لتوزيعات الأرباح
													0.00	0.00	توزيعات الأرباح السنوية للسهم/الربحية السنوية للسهم
7.49	8.34	10.74	12.01	13.87	18.18	21.13	23.74	26.82	37.36	42.47	48.71	66.57	78.25	97.61	مكرر الأرباح
0.72	0.80	0.88	0.96	1.05	1.13	1.21	1.28	1.35	1.43	1.48	1.54	1.59	1.63	1.66	مكرر القيمة الدفترية
														0.76	مكرر صافي الأصول (السعر السوقي للسهم/نصيب السهم من قيمة صافي الأصول الحالية)
10%	10%	8.58%	8.35%	7.85%	6.43%	5.88%	5.55%	5.18%	3.89%	3.55%	3.20%	2.4%	2.1%	1.7%	متوسط العائد السنوي على حقوق المساهمين
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	القروض/حقوق الملكية

نموذج التقييم المالي للشركة

Discount Cash Flow Method	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
NOI	221	276	324	443	508	578	805	909	1,021	1,187	1,556	1,796	2,009	2,587	2,880
NOI in Year 15	2,880														
Perpetual growth rate in property value	3.50%														
Disount rate	9.10%														
Holding period	14 years														
Terminal Cap rate	6%														
Resale price after 14 years in SAR mn (reversion value)	51,390.9														
Current value of the project in SAR mn	23,286.9														
Fair value per share in SAR	16.19														
Weighted average fair value per share in SAR	27.03														

Relative Valuation Techniques

Current P/E Ratio for Real Estate Mgmt & Dev't Sector	26.39
Current P/E for TASI	17.50
Cyclically Adjusted P/E ratio for TASI	14.3x
P/E for FY2025	78.25
P/NAV FY2024	0.76
Target Price per Share	37.88

مخاطر الاستثمار

- مخاطر الأوبئة العالمية التي قد تؤثر على زيارة المعتمرين والحجاج إلى مكة المكرمة ينتج عنه تأثير سلبي على معدلات الإشغال والأسعار ولكنه تكون نادرة الحدوث ، وإن وقعت تكون لفترات مؤقتة
- مخاطر اي تأخير في تنفيذ المشروع
- المخاطر المتعلقة بمحدودية التاريخ التشغيلي للشركة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والمطالبات
- المخاطر المتعلقة بأعمال الإنشاء والتطوير
- المخاطر المتعلقة بتدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات
- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على بيع الأصول العقارية على المستثمرين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة مسار
- المخاطر المتعلقة بالعقارات المملوكة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني
- المخاطر المتعلقة بتركز أعمال الشركة في منطقة مكة المكرمة
- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو تنفيذها في الوقت المحدد أو عدم تنفيذها على الإطلاق
- المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية
- المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء
- المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهرية
- المخاطر المتعلقة باعتماد العمل بجزء كبير على الشركاء الاستراتيجيين وأطراف أخرى
- المخاطر المتعلقة بالتكاليف الناتجة عن تأخر مقدم الخدمات رقم (2) في تنفيذ أعمال البنية التحتية
- المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة والشركاء الاستراتيجيين للمخاطر التشغيلية
- المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة
- المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها على القيمة السوقية لهذه العقارات
- المخاطر المتعلقة برأس المال العامل
- المخاطر المتعلقة بالمتطلبات غير المتوقعة في النفقات الرأسمالية المستقبلية
- المخاطر المتعلقة بتحصيل الذمم المدينة
- المخاطر المتعلقة بالإيجارات
- المخاطر المتعلقة بالجودة والمحافظة على سمعة الشركة
- المخاطر المتعلقة بحماية علامات الشركة التجارية

تم اعداد التقرير بواسطة

قسم الأبحاث، إدارة المصرفية الاستثمارية، شركة الأول كابيتال

معلومات التواصل

البريد الإلكتروني:

Research@alawwalcapital.com

info@alawwalcapital.com

الموقع الإلكتروني :

<https://alawwalcapital.com.sa>

رقم الهاتف الموحد:

(+966) 8002440216

تابعونا على مواقع التواصل الاجتماعي

@alawwalcapital



إخلاء مسؤولية وإيضاح

بذلت شركة الأول كابيتال الجهد في هذا التقرير للتأكد من أن المعلومات في التقرير صحيحة ودقيقة وأن الغاية من إعداد هذه التقارير هي تقديم الصورة العامة عن الشركة أو القطاع، ومع ذلك فإن شركة الأول كابيتال لا تقدم أي تعهدات أو ضمانات بشأن أي محتوى من المعلومات الموجودة في هذا التقرير أو مدى دقة وصحة المحتوى والتوقعات المبينة عليها. تم إعداد هذا التقرير لغرض المعلومات العامة فقط ولا تتحمل شركة الأول كابيتال أي خسارة ناتجة عن هذا التقرير أو أي من محتوياته. قد لا تتحقق تقديرات السعر المستهدف أو النظرة المستقبلية للشركة لأي سبب من الأسباب وتعتبر جميع التقديرات والتوقعات قابلة للتغيير أو التعديل في أي وقت وبدون أي إشعار مسبق. لا تتحمل شركة الأول كابيتال أي قرار استثماري تم اتخاذه بناء على هذا التقرير وتعتبره مسؤولية متخذ القرار. تحتفظ شركة الأول كابيتال بكامل الحقوق المتعلقة لمحتوى التقرير.

جميع الحقوق محفوظة © لشركة الأول كابيتال 2024

مسجلة في المملكة العربية السعودية - ترخيص رقم (14178-37) صادر من هيئة السوق المالية (الرياض)

رقم الهاتف الموحد (966+)8002440216

