

فرص



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



بطاقة الفرصة الإستثمارية

التجزئة (مجمع مطاعم) والترفيه
(منتزه ترفيهي خارجي، إلخ)

محايل عسير
قطعة الأرض م. 137

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

تعاونت جهات حكومية حالياً على تمكين عدة إستثمارات في عسير لتحقيق رؤية المنطقة

مجالات الاستثمار المرتبطة بالقطاعات السياحية المستهدفة حسب إستراتيجية تطوير المنطقة

فقاً للإستراتيجية الموضوعة لتطوير منطقة عسير، من المتوقع أن
تم ضخ ما يقارب 50 مليار ريال سعودي من خلال عدة مشاريع تعتبر
بعضها ضمن مجالات الإستثمار المستهدفة لتنمية القطاع
سياحي¹ والموضحة أدناه:



التجزئة



لِاسْتِشْفَاء



نیافہ



الثقافة والترا



الترفيه



سياحة الزراعية

ملاحظة: حدود وجهات التطوير السياحي غير دقيقة وهي تعتبر
نوعية فقط في الخارطة فقط

يات أخرى مستهدفة

وجهات التطوير السياحي

شارع صندوق الاستثمار
عامة



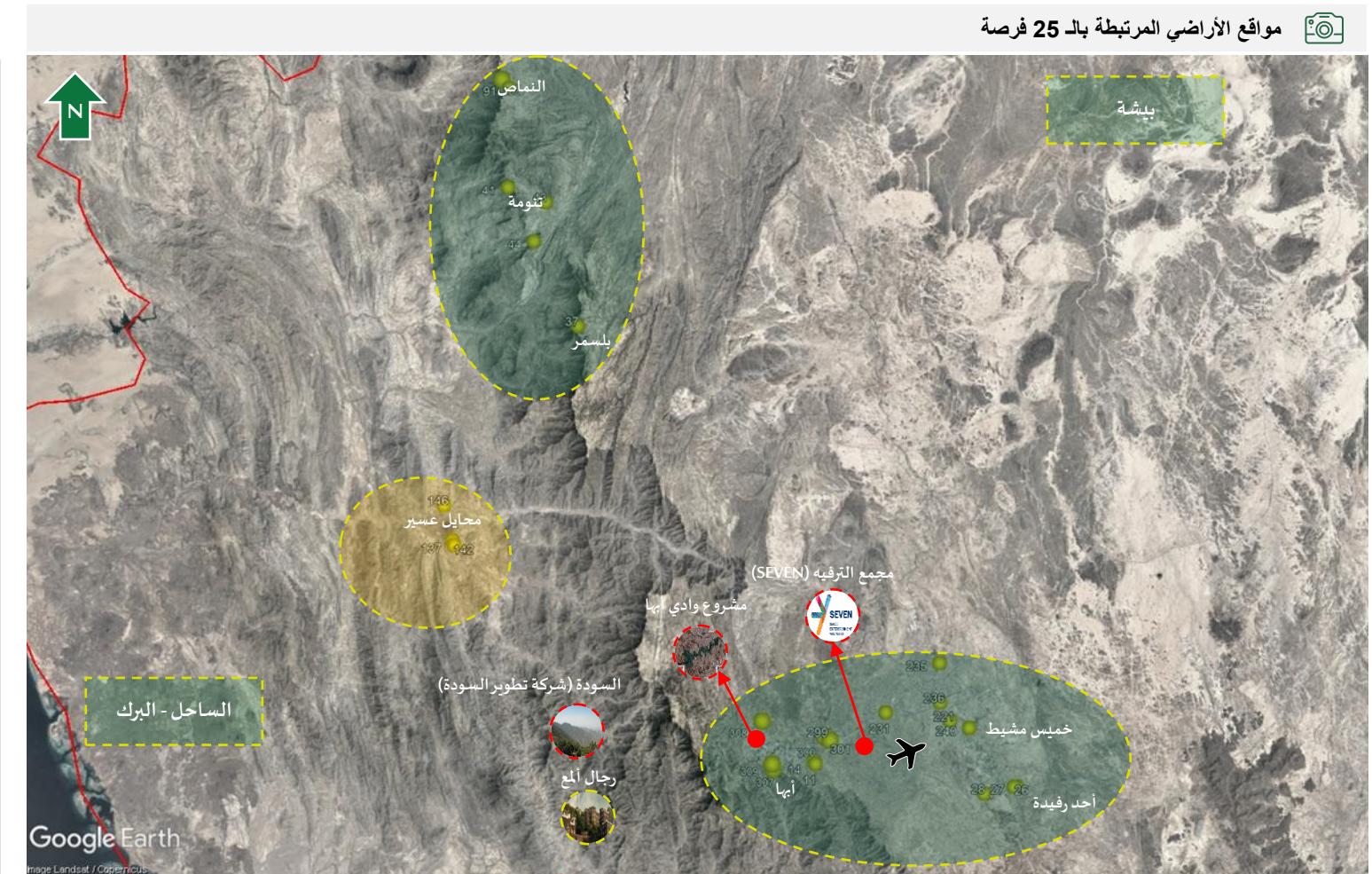
فڑھ 25



عہد



المفتاح



ملاحظات:

⁽⁴⁾ تضمن مجالات الاستثمار المستدامة بعض مجالات الأخرى التي تشمل: القطاع الصحي، التعليم، المنزل الثاني، القرى السكنية، وغيرها

تقع قطعة الأرض على طريق داخلي بالقرب من طريق الملك عبد العزيز

وصف البلدية: تعتبر محايل عسير من المحافظات التي تمتاز بتنوع جغرافيتها إلى جانب توفر بنية تحتية جيدة وشبكة طرق ممتازة.



تحليل الموقع

خصائص الموقع



33,961 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول

مرتفعة



الرؤية

المنطقة المحيطة تتكون من حي سكني ومحالات تجارية محدودة ومتزهات عامة إلى جانب بعض مناطق الجذب الأخرى



الأراضي المجاورة

غير منتظم



شكل الأرض

60%



نسبة البناء

2



عدد الأدوار المسموحة

نظرة على الموقع في بلدية محايل عسير

موقع الأرض على الخارطة



المفتاح

موقع الأرض

أبرز المعالم المحيطة

مسافة إلى المطار

حدود الأرض

ملاحظات:
(1) عدد الأدوار المسروحة ونسبة البناء الموضحة أعلاه تعتبر إسترشادية وعالية المستوى ومبينة على مناقشات مختلفة مع الهيئة بالإضافة إلى الممارسات المحلية المتعارف عليها في منطقة عسير. تعمل الهيئة حالياً على تطوير أنظمة البناء والمخطط الهيكلي للمنطقة ، وبالتالي يجب على المستثمر / المطور اتباع أنظمة البناء المحدثة عند صدورها

يتكون المشروع من منتزه ترفيهي خارجي و مجمع مطاعم وسط مناظر طبيعية جميلة

وصف الفرصة: تطوير مشروع إستثماري تجاري وترفيهي على أرض تابعة لبلدية محائل عسير يتضمن مكونات عقارية تهدف إلى تحسين جودة الحياة والمشهد الحضري في المدينة من خلال التركيز على تقديم خدمات متميزة تعزز تجربة الأفراد والأسر في المجتمع المحلي والزوار.



توصيات المشروع

المكون	مسطح البناء (BUA)	المساحة التجانية (GLA) / عدد الغرف
التجزئة (مجمع مطاعم)	7,132 مترمربع	2,025 مترمربع
الترفيه (منتزه ترفيهي خارجي)	لا ينطبق	22,075 مترمربع

مساحة الأرض لكل مكون

المكون	النسبة المئوية
الترفيه (منتزه ترفيهي خارجي)	35%
التجزئة (مجمع مطاعم)	65%

مكونات المشروع المقترن

مثال توضيحي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

المكون	النسبة المئوية
الترفيه (منتزه ترفيهي خارجي)	٪ ٣٥
التجزئة (مجمع مطاعم)	٪ ٦٥

مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة

معدل المصروف التسغيفية السنوية	معدل الإيراد السنوي	التكاليف الرأسمالية الإجمالية
٢ مليون ريال سعودي بالسنة	١٠ مليون ريال سعودي بالسنة	٢٨ مليون ريال سعودي

المساهمة الاقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير

الناتج المحلي غير النفطي	التوظيف	إجمالي التوظيف
٩ وظائف	٧٩ وظيفة	٤٥ مليون ريال سعودي

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدف

- تمتلك هذه البلدية قاعدة سكنية كبيرة، مما يدعم الطلب على التجزئة المنظمة فيها. نظراً إلى نجاح المشاريع القائمة، فإن قبول السوق للمشاريع المستقبلية في هذا القطاع أعلى. يعد قطاع التجزئة قطاعاً جاذباً في محائل عسير. من المتوقع أن يلعب معدل الإيجار ومزيج المستأجرين دوراً حيوياً في نجاح الفرص المحتملة.
- تضم محائل عسير مراافق ترفيهية داخلية محدودة، بينما توفر عدداً كبيراً من الواقع ذات الإطلالات الساحرة التي يمكن أن تستقطب الزوار والساكنين.

الأثر الاقتصادي المتوقع

ملاحظات:

- (1) لدى المؤشرات أدلة دلائل مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التغور العقاري والسياسي.
- (2) لا ينطبق تقدير المساهمة الاقتصادية المنقحة من الناتج المحلي غير النفطي على مرحلة التشغيل حيث يعتمد ذلك على عدة عوامل مرتبطة بنشاطات المستأجرين والإيرادات وغيرها. كما أن تقدير عدد الوظائف خلال مرحلة التشغيل يمكن أن يتم عن طريق العمل حسب المساحة الموجزة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها ظراً لطبيعة التحليل الاسترشادي.

نتائج تحليل السوق

ملاحظات:

- (1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذانة للمستأجر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل).
- (2) يمكن للمستأجر تأمين وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة.
- (3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفرازيات علمية وتعبر توقعات إستراتيجية.

يتكون المشروع من منتزه ترفيهي خارجي ومجتمع مطاعم وسط مناظر طبيعية جميلة

تصاميم مبدئية إسترشادية



القيمة المضافة من الفرصة

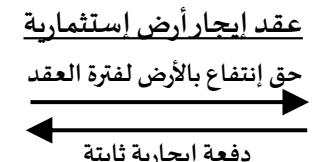


من المتوقع أن يتم تطوير منتزه ترفيهي خارجي ومجتمع مطاعم لخلق وجهة ترفيهية وتجارية فريدة تتميز بمكونات متكاملة.

يمكن الاستفادة من الموقع نظراً لوجوده في مكان مرتفع لخلق وجهة لقادسي الاماكن الترفيهية والمطاعم والمقاهي بحيث تتيح إمكانية الاستمتاع بالمناظر الطبيعية الجميلة من قبل الزوار والساكرين.

تعتبر فرص العمل في المنطقة المجاورة ضعيفة نوعاً ما. لكن من المتوقع أن يساهم هذا المشروع في تحسين الأثر الاقتصادي في البلديّة مما سيصنّع ما يقارب من 79 فرصة عمل 9 منها للسعوديين.

هيكل الصفقة



ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلديّة بناءً على الأذانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)

(2) يمكن للمستثمر تأمين وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة

(3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفتراضات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

نلخص الأدوار الرئيسية للأطراف ذات العلاقة في المملكة ومنطقة عسير على وجه الخصوص



- إستثمر في السعودية: هي المنصة التسويقية الرسمية الوطنية المعتمدة لدى وزارة الإستثمار الداعمة لاستقطاب قطاع الاستثمار والأعمال العالمي إلى المملكة

- رعاية منتدى الاستثمار في عسير
- تقوم الوزارة بتقديم دراسات عن وضع السوق المحلي ومختلف القطاعات فيه بالاعتماد على الخطط الحكومية وذلك للشركات الراغبة في الدخول لأول مرة أو من تفكير التوسع في عملها الحالي. تعمل وزارة الاستثمار مع الجهات الحكومية لخلق وتطوير وتسويق الفرص التجارية



- تحقيق التنمية الإقليمية المتكاملة وضمان التنسيق الفعال بين الجهات الإنمائية الفاعلة وتنسيق عالي الجودة لمشاريع البنية التحتية الرئيسية في المنطقة وتحفيز ودعم الاستثمار



- هو الصندوق المعتمد لدى وزارة السياحة لتمكين القطاع السياحي في المملكة بالحلول التمويلية اللازمة وجذب الاستثمارات السياحية وتحفيز التنمية في هذا القطاع للحصول على مشاريع أكثر ربحية ينتج عنها تطوير ووجهات سياحية مميزة



- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي يجعلها مهدًا ومحفزاً للفرص المستدامة



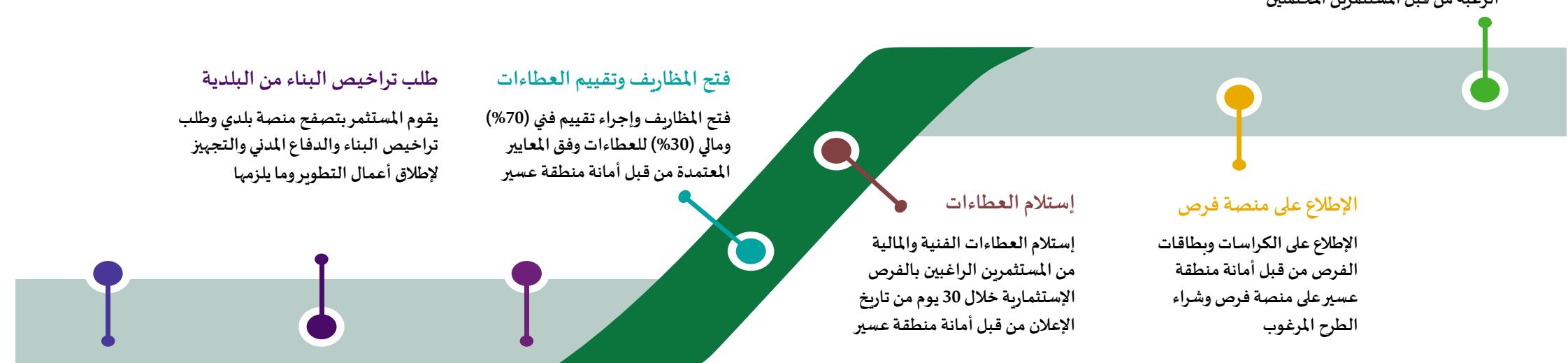
خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- 0 -
- 0 -
- 0 -

خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

الإعلان عن الفرص ضمن منتدى الاستثمار في عسير

إنعقاد منتدى الاستثمار في عسير برعاية هيئة تطوير منطقة عسير بالشراكة مع أمانة منطقة عسير وبدء إسلام خطابات إبداء الرغبة من قبل المستثمرين المحتملين



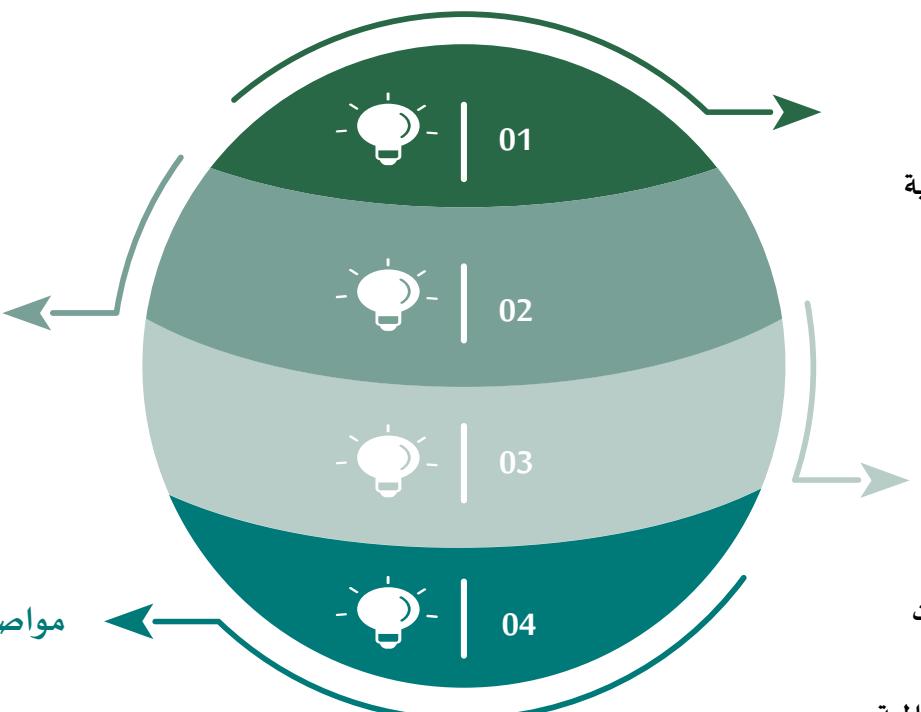
طلب تراخيص التشغيل من البلدية

يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

نلخص مواصفات تجارية إسترشادية محتملة التي من المتوقع أن تشملها كراسة الشروط والمواصفات

- فيما يلي مجموعة إسترشادية من المواصفات والمتطلبات التجارية المطلوبة من المستثمرين المحتملين الذين يرغبون في الشراكة مع القطاع العام في تطوير الفرص الاستثمارية على أراضي البلدية ، للمساهمة في تحسين المشهد الحضري وجودة الحياة في منطقة عسير.
- يمكن أن ينطبق ما يلي على القطاعات العقارية المختلفة كالضيافة ، والتجزئة ، والترفيه ، والسياحة الإستشفائية ، إلخ.

- العلامات التجارية**
- ✓ يجب أن تستقطب مشاريع الضيافة والسياحة الإستشفائية مشغلين للعلامات التجارية العالمية ، أو محلية ذات سمعة وكفاءة جيدة
 - ✓ يجب أن تكون حقوق الامتياز لقطاع التجزئة والترفيه من العلامات التجارية العالمية المعروفة التي تتماشى مع الثقافة المحلية، أو المحلية ذات السمعة الجيدة
- مواصفات أخرى**
- ✓ يجب أن يلتزم المستثمرون المحتملون على أعلى المواصفات الفنية والتجارية والمالية والتصميمية المفصلة التي ستشملها في كراسة الشروط والمواصفات



- أنظمة البناء**
- ✓ إتباع كود البناء السعودي ، وأنظمة البناء المعتمدة من قبل الأمانة وهيئة تطوير المنطقة، والمخطط البيكري Aseer Contextual Architecture Guidelines، وغيرها إلى جانب أفضل الممارسات العالمية
 - ✓ اتباع مواصفات ومتطلبات الأمن والسلامة المطلوبة
- سجل الخبرات**
- ✓ يفضل أن يكون المستثمرون الراغبون قادرين على إثبات خبراتهم المرتبطة بتنفيذ مشاريع مماثلة
 - ✓ يجب توضيح الخبرات للمشاريع المحلية والإقليمية والعالمية

فرص



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



للأسئلة والإستفسارات:

وكالة الإستثمارات وتنمية الإيرادات – أمانة منطقة عسير

Marketing: info@ars.gov.sa

Phone: 290008009

Whatsapp: +017 224 6429