

فرص



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



بطاقة الفرصة الإستثمارية

التجزئة (مجمّع مطاعم)

محايل عسير

قطعة الأرض م. 142

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

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

مجالات الإستثمار المرتبطة بالقطاعات السياحية المستهدفة حسب إستراتيجية تطوير المنطقة

وفقاً للإستراتيجية الموضوعة لتطوير منطقة عسير، من المتوقع أن يتم ضخ ما يقارب 50 مليار ريال سعودي من خلال عدة مشاريع تعتبر معظمها ضمن مجالات الإستثمار المستهدفة لتنمية القطاع السياحي¹ والموضحة أدناه:



التجزئة



الإستشفاء



الضيافة



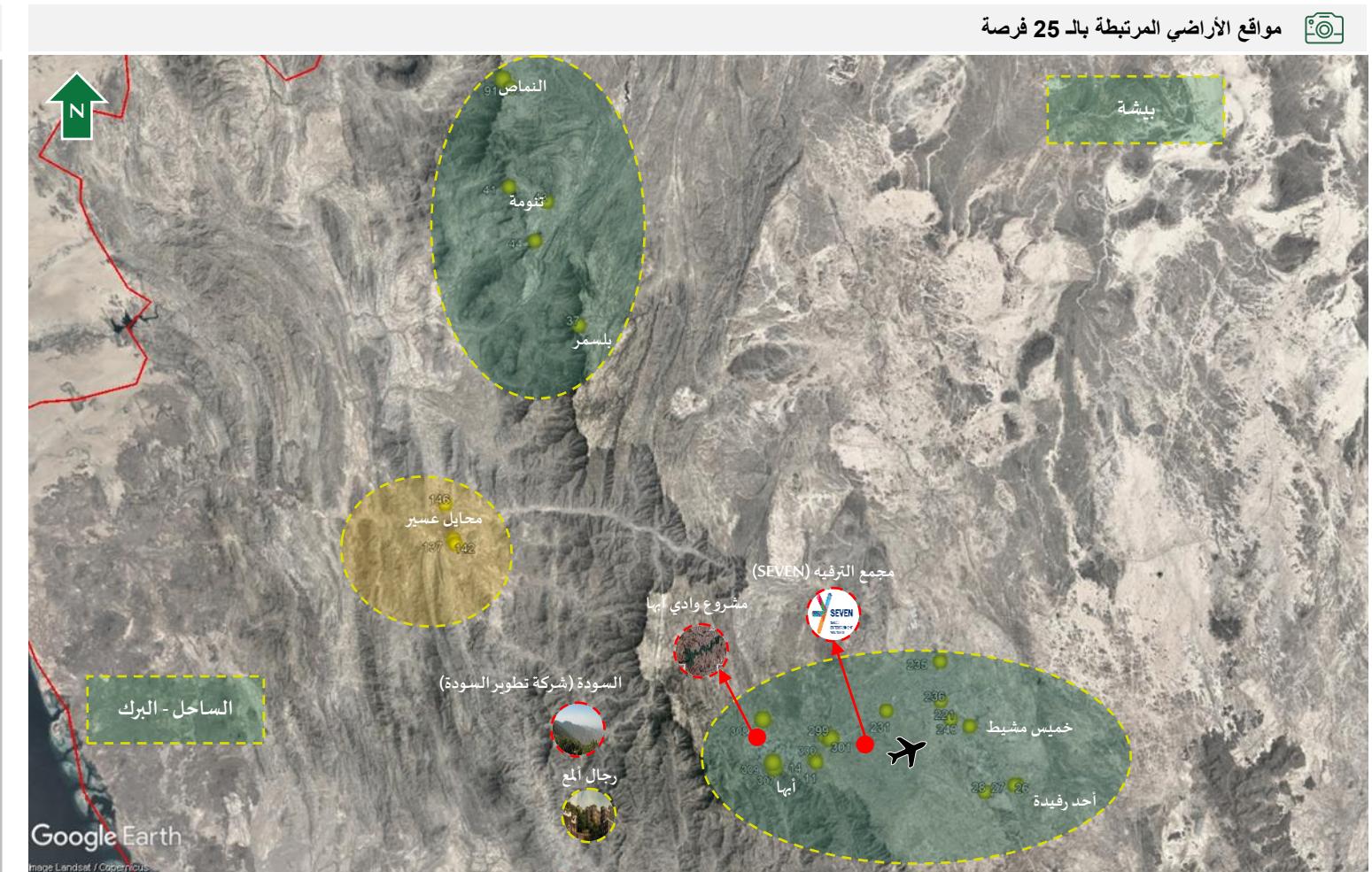
الثقافة والتراث



الترفيه



السياحة الزراعية



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

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



5,400 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول



مرتفعة

الرؤية



المنطقة المحيطة تتكون من إستخدامات متعددة
القطاعات

الأراضي المجاورة



منتظم

شكل الأرض



60%

نسبة البناء

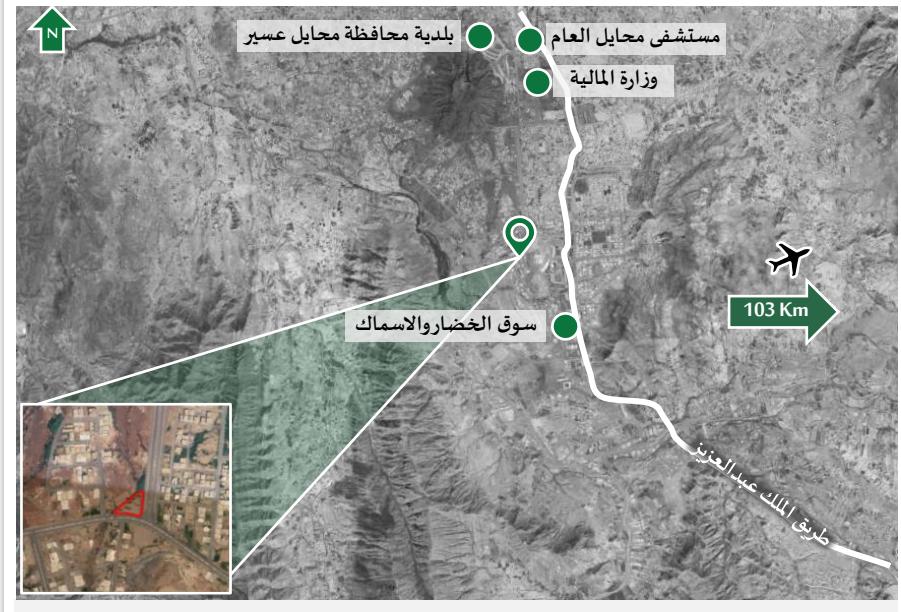


2

عدد الأدوار المسروحة

نظرة على الموقع في بلدية محايل عسير

موقع الأرض على الخارطة



المفتاح: ● موقع الأرض ● أبرز المعالم المحيطة → مسافة إلى المطار □ حدود الأرض

ملاحظات:

(١) 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 مجمع مطاعم يطل على مناظر طبيعية جميلة

وصف الفرصة: تهدف الفرصة إلى تطوير مشروع إستثماري تجاري على أرض تابعة لبلدية محايل 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

تجزئة

مكونات المشروع المقترن

خيار التطوير الأمثل

مساحة الأرض لكل مكون

مثال توضيحي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

تجزئة (مجمع مطاعم)

تجزئة (مجمع مطاعم)

المكون	مسطح البناء (BUA)	المساحة التأجيرية (GLA) / عدد الغرف
المكون	مسطح البناء (BUA)	المكون
تجزئة (مجمع مطاعم)	3,240 متربع	تجزئة (مجمع مطاعم)
	2,916 متربع	

تجزئة (مجمع مطاعم)

تجزئة (مجمع مطاعم)

مؤشرات إستثمارية متوقعة

معدل المصروف التشغيلي السنوية	معدل الإيراد السنوي	التكاليف الرأسمالية الإجمالية	بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة
0.64 سعودي بالسنة	3.5 مليون ريال	11 مليون ريال سعودي	

الأثر الاقتصادي المتوقع

الناتج المحلي غير النفطي	إجمالي التوظيف	المساهمة الاقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير
3 وظائف	31 وظيفة	التوطين

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أدلة دلالات مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التطوير العقاري والسياسي.
(2) لا ينطبق تقييم المساهمة الاقتصادية المنقولة من الناتج المحلي غير النفطي على مرحلة التشغيل حيث يعتمد ذلك على عدة عوامل مرتبطة بنشاطات المستأجرين والإيرادات وغيرها. كما أن تقييم عدد الوظائف خلال مرحلة التشغيل يمكن أن يتم عن عدد فرص العمل حسب المساحة الموجزة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الاسترشادية.

نتائج تحليل السوق

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدف
تمتلك هذه المنطقة قاعدة سكنية كبيرة، مما يدعم الطلب على قطاع التجزئة المنظم فيها.
نظراً إلى نجاح المشاريع القائمة، فإن إمكانية قبول السوق للمشاريع المستقبلية في قطاع التجزئة أعلى. لذلك فإن قطاع التجزئة يعد قطاعاً جاذباً في منطقة محايل عسير. من المتوقع أن يلعب معدل الإيجار ومزيج المستأجرين دوراً حيوياً في نجاح الفرص المحتملة.
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 إسترشادية

يتكون المشروع من مجمع مطاعم يطل على مناظر طبيعية جميلة

تصاميم مبدئية إسترشادية



القيمة المضافة من الفرصة



من المتوقع أن يضم المشروع مجمع مطاعم تصميم حديث لجذب الزوار والمساهمة في خلق وجهة تجارية.

يمكن تقدير القيمة المضافة النوعية لهذا المشروع من خلال قدرته على تنشيط بلدية محايل عسير كوجهة سياحية وتحفيز الطلب فيها مما يؤدي إلى جذب المزيد من المشاريع في تلك البلدية في المستقبل.

تعتبر فرص العمل في المنطقة المجاورة ضعيفة نوعاً ما. لكن من المتوقع أن يساهم هذا المشروع في تحسين الأثر الاقتصادي في البلدة مما سيصنع ما يقارب من 31 فرصة عمل 3 منها للسعوديين.

عقد إيجار أرض استثمارية

أمانة منطقة عسير /
مالك الأرض

حق إنتفاع بالأرض لفترة العقد

دفعه إيجارية ثابتة



المستأجر الرئيسي /
المطور المتخصص

تكاليف التطوير
والتشغيل



قطعة الأرض المطورة /
المشروع

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 إفتراضات علمية وتعتمد بوقائع إسترشادية

للشخص 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 وتسيير 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



- هي بوابة الاستثمار البلدي المعتمدة لدى الأمانات لطرح الفرص الاستثمارية على مستوى المملكة

- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الاستثمارية على منصة فرص والموائمة مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية تحسين المشهد الحضري والمرافق العامة ووإصدار التراخيص وواقية الصحة البيئية العامة وأسوق النفع العام والخدمات البلدية الأخرى في المنطقة



- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي يجعلها مهداً ومحفزاً لفرص المستدامة

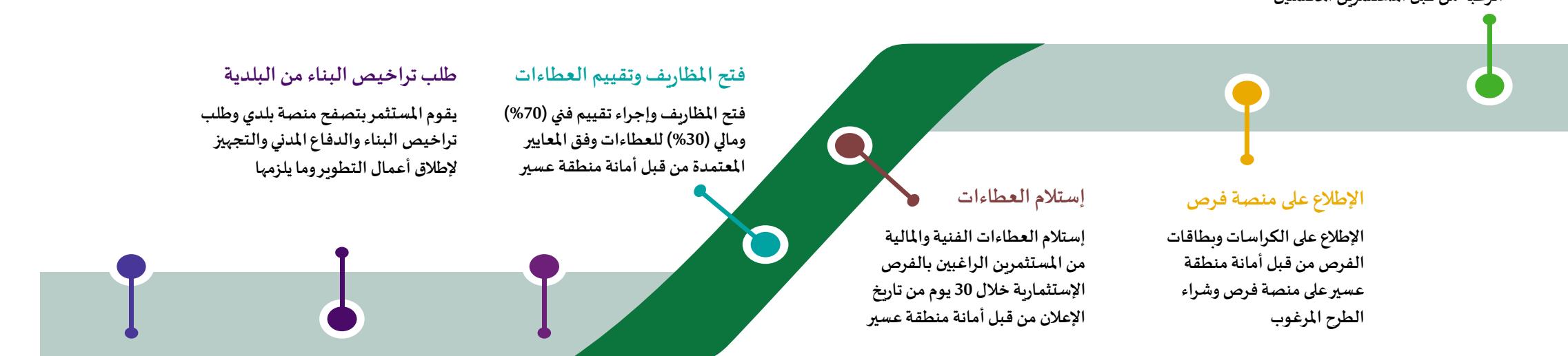
خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- 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



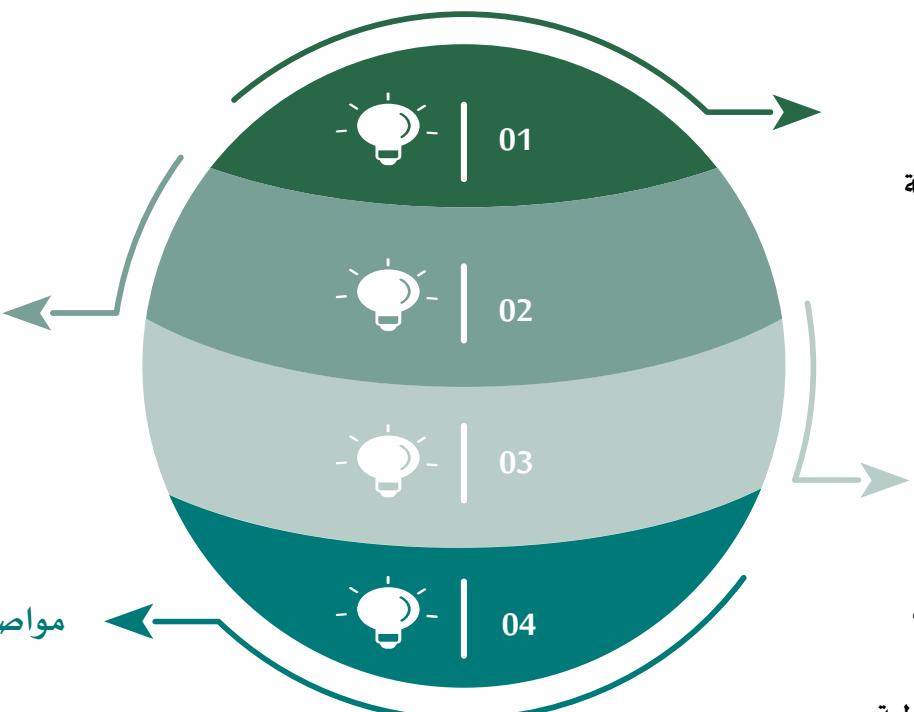
طلب تراخيص التشغيل من البلدية

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

ملاحظات:

(١) تعتبر مواصفات أعلاه مواصفات إسترشادية عالية المستوى . ولا ينبغي اعتبارها قائمة شاملة بل موجزة يجب أن تخضع لمزيد من التحليل. من المتوقع أن تقوم الأمانة والأطراف المعنية الآخرون بعرض المواصفات التفصيلية المطلوبة من المستثمرين الراغبين ضمن كراسة الشروط والمواصفات . بما في ذلك المواصفات التجارية والفنية والتنظيمية والمالية وأية مواصفات أخرى.

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