

فرص



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



بطاقة الفرصة الإستثمارية

التجزئة (مجمّع تجاري بلازا)

أحد رفيدة

قطعة الأرض م. 26

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

تتعاون 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 الموضوعية 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

بلديات أخرى مستهدفة

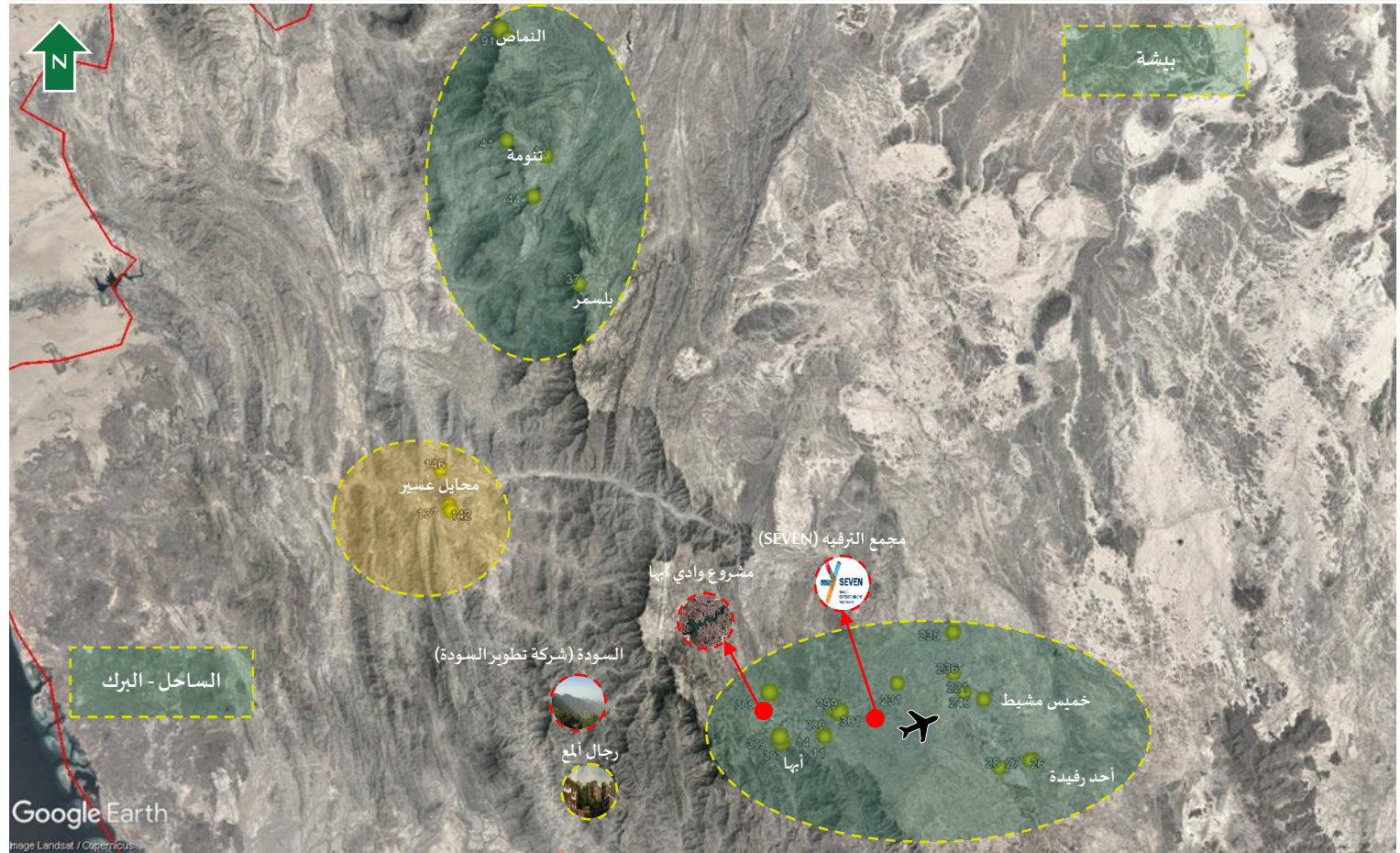
وجهات التطوير السياحي

مشاريع صندوق الإستثمارات العامة

مطار أبها الدولي

مواقع الأراضي المرتبطة بال25 فرصة

منطقة عسير



ملاحظات:

(¹) تتضمن مجالات الإستثمار المستهدفة بعض مجالات الأخرى التي تشمل: القطاع الصحي، التعليم، المنزل الثاني، القرى السكنية، وغيرها

تقع قطعة الأرض ضمن حديقة عامة في أحد رفيدة

وصف البلدية: تستقطب محافظة أحد رفيدة سياح محليين خصوصا في فصل الصيف وتمتدع قطع الأراضي في أحد رفيدة في غالبيتها بشبكة طرق جيدة.



نظرة على الموقع في بلدية أحد رفيدة



موقع الأرض على الخارطة



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

خصائص الموقع



مساحة الأرض



16,560 متر مربع

إمكانية الوصول



مرتفعة

الرؤية



مرتفعة

الأراضي المجاورة



المنطقة المحيطة تتكون من أراضي خام واستخدامات سكنية ومنشآت تعليمية مع وجود بعض من المحلات التجارية

شكل الأرض



منتظم

نسبة البناء



25%

عدد الأدوار المسموحة



2

يتكون المشروع من مجمع تجاري بلازا مطل على مناظر طبيعية جميلة

وصف الفرصة: تطوير مشروع استثماري مجمع تجاري بلازا على أرض تابعة لبلدية أحد رفيدة 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 المقترح

خيار التطوير الأمثل



مثال توضيحي لإرتفاع وشكل وحجم التطوير المقترح



مساحة الأرض لكل مكون



| المكون | مسطح البناء (BUA) | المساحة التأجيرية / عدد الغرف (GLA) |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| التجزئة (مجمع تجاري بلازا) | 8,280 متر مربع | 7,038 متر مربع |

مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة

| معدل المصاريف التشغيلية السنوية | معدل الإيراد السنوي | التكاليف الرأسمالية الإجمالية |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1 مليون ريال سعودي بالسنة | 7 مليون ريال سعودي بالسنة | 25 مليون ريال سعودي |

الأثر الإقتصادي المتوقع

المساهمة الإقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير

| التوطين | إجمالي التوظيف | الناتج المحلي غير النفطي |
|---------|----------------|--------------------------|
| 8 وظائف | 71 وظيفة | 40 مليون ريال سعودي |

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أعلاه دلالات مرتبطة بأهداف إستراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمد عليها المستثمرون ضمن إستراتيجياتهم في مجال التطوير العقاري والسياحي
(2) لا ينطبق تقدير المساهمة الإقتصادية المتوقعة 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 من عدد فرص العمل حسب المساحة المؤجرة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الإستراتيجية

نتائج تحليل السوق

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدف

- تمتلك المنطقة مؤشرات الطلب المناسبة كونها تضم أكثر من نصف سكان منطقة عسير بالإضافة إلى قدرتها على جذب غالبية السياح إليها.
- من المتوقع أن يزداد الطلب على منتجات التجزئة في هذه المنطقة في السنوات القادمة بسبب تزايد عدد السكان من فئة الشباب، ودخل الأسرة المتاح، ومصاريف المستهلكين.

ملاحظات:

- تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية من قبل الأمانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)
- يمكن للمستثمر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة
- المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على افتراضات علمية وتعتبر توقعات إستراتيجية

يتكون المشروع من مجمع تجاري بلازا مطل على مناظر طبيعية جميلة

تصاميم مبدئية إستراتيجية

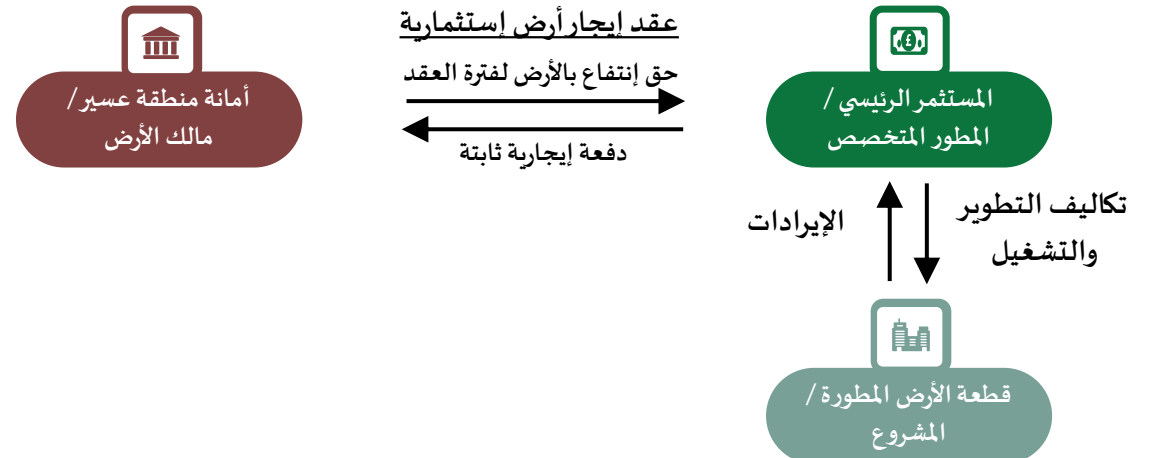


القيمة المضافة من الفرصة



- مراكز التسوق جزء أساسي من البرامج السياحية والخدمات في جميع مناطق المملكة العربية السعودية. يمكن لمجمع تجاري بلازا أن يصنع تجربة فريدة وجديدة في المنطقة من المتوقع أن يعزز القيمة للسكان وللزوار.
- يهدف مجمع تجاري بلازا الى تحسين جودة الحياة في منطقة عسير من خلال جعل جودة العيش أكثر حيوية حيث يمثل هذا الهدف من اهم اهداف "برنامج جودة الحياة".
- تعتبر فرص العمل في المنطقة المجاورة معتدلة نوعاً ما. ومن المتوقع أن يساهم هذا المشروع في تحسين الأثر الإقتصادي في البلدية مما سيخلق ما يقارب من 71 فرصة عمل 8 منها للسعوديين.

هيكل الصفقة



ملاحظات:

- تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية من قبل الأمانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)
- يمكن للمستثمر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة
- المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على افتراضات علمية وتعتبر توقعات إستراتيجية

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

INVEST
SAUDI

وزارة الاستثمار
Ministry of Investment

فرص



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

- رعاية منتدى الإستثمار 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 تفكر بالتوسع في عملها الحالي. تعمل وزارة الاستثمار مع الجهات الحكومية لخلق وتطوير وتسويق الفرص التجارية

هيئة تطوير
منطقة عسير
Aseer Development Authority



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

- هي بوابة الإستثمار البلدي المعتمدة لدى الأمانات لطرح الفرص الإستثمارية على مستوى المملكة

- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الإستثمارية على منصة فرص والموائمة مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- تحسين المشهد الحضري والمراق العامة وإصدار التراخيص ووقاية الصحة البيئية العامة وأسواق النفع العام والخدمات البلدية الأخرى في المنطقة

صندوق
التنمية
السياحي

- 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 وجهات سياحية مميزة

وزارة السياحة
Ministry of Tourism

- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي تجعلها مهادًا ومحفزًا للفرص المستدامة

خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائق الإستثمارية



خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائق الإستثمارية

الإعلان عن الفرص ضمن منتدى الإستثمار في عسير

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

الإطلاع على منصة فرص

الإطلاع على الكراسات وبطاقات
الفرص من قبل أمانة منطقة
عسير على منصة فرص وشراء
الطرح المرغوب

إستلام العطاءات

إستلام العطاءات الفنية والمالية
من المستثمرين الراغبين بالفرص
الإستثمارية خلال 30 يوم من تاريخ
الإعلان من قبل أمانة منطقة عسير

فتح المظاريف وتقييم العطاءات

فتح المظاريف وإجراء تقييم فني (70%)
ومالي (30%) للعطاءات وفق المعايير
المعتمدة من قبل أمانة منطقة عسير

طلب تراخيص البناء من البلدية

يقوم المستثمر بتصفح منصة بلدي وطلب
تراخيص البناء والدفاع المدني والتجهيز
لإطلاق أعمال التطوير وما يلزمها

التفاوض والإغلاق

التفاوض مع المستثمرين المقترحين وترسية
الفرص الإستثمارية على المستثمرين الفائزين
وتوقيع إتفاقية التأجير مع أمانة منطقة عسير

طلب تراخيص التشغيل من البلدية

يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل
اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

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

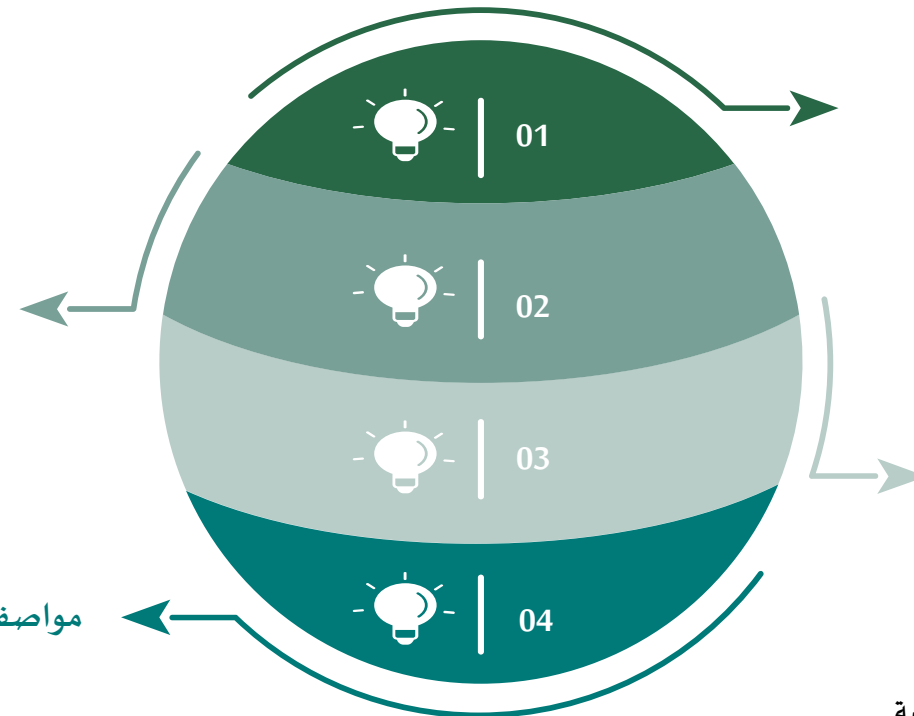
- فيما يلي مجموعة إستراتيجية من المواصفات والمتطلبات التجارية المطلوبة من المستثمرين المحتملين الذين يرغبون في الشراكة مع القطاع العام في تطوير الفرص الاستثمارية على أراضي البلدية ، للمساهمة في تحسين المشهد الحضري وجودة الحياة في منطقة عسير.
- يمكن أن ينطبق ما يلي على القطاعات العقارية المختلفة كالضيافة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

أنظمة البناء

- ✓ إتباع كود البناء السعودي ، وأنظمة البناء المعتمدة من قبل الأمانة وهيئة تطوير المنطقة ، والمخطط الهيكلي المقترح لعسير ، 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



- ✓ 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 والمعروفة التي تتماشى مع الثقافة المحلية، أو المحلية ذات السمعة الجيدة

العلامات التجارية

مواصفات أخرى

- ✓ يجب أن يلتزم المستثمرون المحتملون على أعلى المواصفات الفنية والتجارية والمالية والتصميمية المفصلة التي ستشملها في كراسة الشروط والمواصفات

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